

Entrata in materia Gruppo #insiemepergordola:

Il Centro – SosteniAMO Gordola

MM 1494 e MM 1499

Comparto Santa Maria

Signora Presidente, gentili Signore ed egregi Signori Consiglieri Comunali,

Trent'anni. Un'intera generazione. Da tre decenni il comparto Santa Maria è il simbolo più doloroso delle contraddizioni di questo Comune: un'area che avrebbe dovuto essere un'opportunità si è trasformata, colpa dell'inerzia e degli errori politici accumulati, in un incubo pianificatorio che nessuno ha saputo — o voluto — risolvere.

Oggi, finalmente, abbiamo la possibilità di voltare pagina. Sul nostro tavolo ci sono i **Messaggi Municipali 1494 e 1499**: documenti che definiscono l'assetto urbanistico del comparto e il relativo Piano Particolareggiato (PPSM), trasformando un'area industriale fatiscente nel cuore verde e moderno di Gordola, a due passi dalla stazione TILO.

Ma siamo chiamati anche ad altro: a **respingere le proposte di emendamento contenute nei rapporti di minoranza della Commissione Edilizia e Piano Regolatore**. Non per spirito di parte. Per senso di responsabilità istituzionale e — lo dimostreremo — per elementare rispetto della legge e del buon senso.

Prima di addentrarci nei tecnicismi, guardiamo però la realtà dei fatti. **Gordola è la porta d'entrata del Locarnese**, lo stesso quotidiano “La Regione” - nel suo articolo del 5.03.2026 sul voto odierno - lo cita e ce lo ricorda (qualora fosse necessario...) *a chiare lettere ed in modo imparziale*. Oggi, chi arriva in treno o percorre la strada cantonale, cosa vede? Capannoni fatiscenti, attività in parte disordinate o dismesse, aree sottoutilizzate. Non possiamo permetterci di lasciare un terreno così strategico, situato al centro del paese e a ridosso della nuova stazione ferroviaria, in uno stato di degrado e di incuria simile. È un pessimo biglietto da visita, assolutamente indegno di un Comune a forte vocazione residenziale e di qualità come il nostro. I Messaggi 1494 e 1499 – va riconosciuto e detto in modo onesto – permetteranno finalmente di trasformare questa ferita urbana nel cuore pulsante, verde e moderno di Gordola!

Quanto sopra si poggia su considerazioni oggettive che ora vi presentiamo:

1. Il paradosso commerciale: pianificare il vuoto

La minoranza agita lo spauracchio del sovradimensionamento e della Scheda R6 per chiedere di bloccare la vocazione residenziale del PPSM, proponendo di destinare il comparto prioritariamente a servizi, commerci e artigianato. **È un autogol pianificatorio che si scontra con i dati ufficiali del Cantone stesso.**

L'*Esame di plausibilità* della Sezione dello sviluppo territoriale (SST), disponibile alla Commissione dal 14 ottobre 2025, è inequivocabile: nell'arco di 15 anni la popolazione di Gordola è cresciuta del +10.10%, ma i posti di lavoro sono aumentati di un misero **+1.1%**. Il fabbisogno reale di nuovi posti di lavoro da qui al 2038 è stimato in soli **136 unità per l'intero Comune**. Riempire il comparto Santa Maria di capannoni, uffici e commerci significa, nella pratica, **pianificare il vuoto**: non esiste domanda economica reale per giustificare una simile scelta.

A questo si aggiunge un allarme falso e strumentale: la minoranza sostiene che l'approvazione del MM 1499 segnerebbe «la fine per Dillena, ENI e diversi altri commercianti locali». **È una distorsione della realtà.**

Il Municipio ha strutturato il Piano Particolareggiato con intelligenza e flessibilità, articolandolo in **due distinti Piani di Quartiere (PQ1 e PQ2)**, separati dal riale Curiga. Il settore Ovest (PQ1) insiste su fondi già pronti all'edificazione; il settore Est (PQ2) riguarda invece i fondi attualmente occupati dalle attività produttive esistenti. Questa suddivisione garantisce un'edificazione scaglionata nel tempo, pienamente rispettosa degli operatori presenti. ENI, Dillena e gli altri commercianti potranno **continuare a operare e sviluppare i propri comparti in piena autonomia, con i loro tempi**. Eliminare i due Piani di Quartiere — come chiede la minoranza — significherebbe togliere proprio questa tutela agli attuali operatori.

2. Le contraddizioni sulla viabilità e il "parco da cancellare"

Sul tema della viabilità, i rapporti di minoranza si contraddicono in modo macroscopico. Da un lato si avversa l'allargamento di Via Stazione, dipingendolo come uno spreco di «milioni» a uso esclusivo del Bus 322; dall'altro si propone la creazione di un nuovo e ben più impattante accesso veicolare centrale alla stazione. Le pagine 5 e 6 del MM 1494 documentano la realtà: l'allargamento di Via Stazione è **minimo** — soli 40 centimetri (da 7.00 a 7.40 metri, il 5% in più) — e i costi a carico del Comune si limitano all'acquisizione delle relative fasce di terreno. Parlare di spesa milionaria è **fattualmente falso**. Aggiungiamo: le tratte del trasporto pubblico regionale sono decise dal Cantone tramite il PALoc, non da questo Consiglio. Votare emendamenti sui percorsi dei bus equivale a votare atti giuridicamente nulli.

Ma il paradosso più clamoroso riguarda gli spazi pubblici. Il rapporto di minoranza chiede — al punto 2 — che il comparto risponda ai bisogni della popolazione con «spazi d'incontro»; poi — al punto 4 — chiede di **abrogare l'area verde pubblica prevista dal piano a tale scopo**. Vogliamo creare luoghi di aggregazione cancellando il generoso parco proposto dal Municipio con l'accordo dei proprietari?

Questa incongruenza raggiunge l'apice quando la minoranza si erge a paladina della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) e della Scheda R6, stravolgendone però i principi. Diciamolo a chiare lettere: la soluzione proposta dal Municipio tramite il PPSM **soddisfa pienamente ed in modo esemplare** l'obiettivo dello "**sviluppo insediativo centripeto di qualità**" perseguito dalla legislazione federale e cantonale. Cosa significa questo concetto? Significa che la legge **ci obbliga** a densificare gli insediamenti proprio nei nodi strategici, attorno alle stazioni del trasporto pubblico, per evitare di consumare

territorio altrove. Ma attenzione, la parola chiave è “**qualità**”. Questa qualità è garantita unicamente dal bilanciamento tra i nuovi edifici e gli ampi parchi e percorsi pedonali pubblici previsti dal progetto. Usare la legge per spaventare questo gremio e, contestualmente, proporre di stralciare l'unico elemento – **il verde pubblico** – che rende questo sviluppo centripeto qualitativamente sostenibile, è **inaccettabile**. Cancellare il parco significa porre la variante in palese violazione con quelle stesse direttive che la minoranza dice di voler difendere. A scanso di equivoci: “tracciare una linea” su questo vincolo – pensando che poi l'onere verrebbe automaticamente assunto dai proprietari – significa non conoscere la legge e soprattutto le implicazioni delle proprie richieste!

3. Gli emendamenti sostanziali: il ritorno alla casella di partenza

Le proposte di risoluzione — ridurre le altezze massime a 5+1 piani, sostituire i due Piani di Quartiere con uno solo — non sono “aggiustamenti”. Sono **modifiche sostanziali** nel senso tecnico-giuridico del termine. L'**Art. 38 LOC** e l'**Art. 14a RALOC** sono chiari: se questo Consiglio modificasse oggi l'altezza degli edifici o l'obbligo dei Piani di Quartiere, stravolgendo l'impostazione che ha già superato l'Esame Preliminare del Cantone nel maggio 2020, il dossier **non potrebbe essere approvato**, ma **dovrebbe essere rinviato al Municipio**. In concreto: **ripartire da zero**. Significa dilapidare i **650'000 franchi** già investiti in progettazione e anni di lavoro, per ricominciare un iter burocratico con il Dipartimento del Territorio, ricordando che sempre codesto consesso incaricò il Municipio - concedendo i crediti necessari - a concludere la procedura pianificatoria che ci troviamo ora sui banchi per l'approvazione, cosciente dei contenuti che ora vengono posti in discussione da parte dei rapporti di minoranza.

Questo Consiglio ha già vissuto questo scenario. Nel **dicembre 2004**, l'accettazione di un emendamento politicamente forzato e tecnicamente incoerente portò all'annullamento del piano da parte del Tribunale Amministrativo — come documentato nell'introduzione a pagina 2 del MM 1353. Ci vollero **sei anni** per sanare quell'errore. ***Se è umano sbagliare, perseverare nello stesso errore che abbiamo già pagato a caro prezzo è semplicemente inaccettabile.***

4. La spada di Damocle: 25 milioni di franchi

Arriviamo al punto che dovrebbe imporre a tutti una riflessione finale. I decenni di stallo hanno avuto un costo concreto: i promotori e i proprietari dei fondi hanno inoltrato al Tribunale di espropriazione **tre istanze per espropriazione materiale per un totale di 25'742'714 franchi**. Queste procedure sono **attualmente sospese**. Come comunicato formalmente dal legale dei proprietari (Repi SA), a fronte di una *rapida adozione della variante così come proposta*, i proprietari sono disposti a rinunciare a tutte le pretese espropriative.

Ma attenzione: se oggi approvassimo gli emendamenti della minoranza — bloccando l'iter e tornando alla casella di partenza — i promotori potrebbero riattivare le cause **a semplice istanza di parte**. La recente giurisprudenza del Tribunale Cantonale Amministrativo (TRAM) dà ragione ai privati in caso di «denegata o ritardata giustizia» pianificatoria. **Siamo**

pronti ad assumerci la responsabilità di far gravare quasi 26 milioni di franchi sulle spalle dei cittadini di Gordola per sostenere emendamenti che la legge non permette nemmeno di adottare?

A questo rischio milionario se ne aggiunge un altro, altrettanto grave, che colpirebbe le nostre casse in modo immediato: la perdita di un importante finanziamento per le opere di messa in sicurezza del Riale Carcale: tratto da Via Cecchino a Via San Gottardo. All'inizio del 2022 il Comune ha siglato degli accordi formali con i proprietari privati per il versamento dei contributi di miglioria, calcolati su un indice di sfruttamento di 1.20 previsto proprio da questo PPSM. Se oggi bocchiamo il Piano, o se votiamo gli emendamenti della minoranza che abbassano le quantità edificatorie, scatterà la clausola 3 di quegli accordi: i contratti decadranno e i contributi verranno drasticamente ricalcolati al ribasso, ricalcolandoli con un indice dello 0.1!.

Il risultato? Perderemmo all'istante l'importante finanziamento privato già pattuito. E indovinate chi dovrà coprire questo buco finanziario per i lavori del Riale Carcale? Tutto sarebbe ancora una volta sulle spalle dei cittadini di Gordola! Cittadini che hanno già pagato di tasca loro – lo rammento nuovamente - gli oltre 635'000 franchi spesi fino ad oggi per questo iter procedurale. Soldi che stasera rischiano di finire direttamente nella carta straccia. E qui, colleghi, tocchiamo l'apice dell'ipocrisia finanziaria. Per risparmiare qualche franco si tagliano i servizi ai cittadini, dimezzando ad esempio la raccolta della carta da settimanale a bisettimanale. Facciamo i contabili sui giri del camion della spazzatura, e poi siamo pronti a buttare dalla finestra 635'000 franchi senza battere ciglio! Immagino che per smaltire un simile spreco di risorse pubbliche, un giro di raccolta della carta ogni quattordici giorni non sarà decisamente sufficiente...

Conclusione

Nelle discussioni all'interno delle commissioni, sui giornali e questa sera in questa sala, si sono sentite e dette una moltitudine di cose: purtroppo spesso e volentieri errate, tendenziose o fatte con ingenuità e – permettetemi – una mancata cognizione dei dati tecnici. In primis ritenere che il problema di contenibilità AUMENTA con l'adozione del PPSM è un macroscopico errore interpretativo: già oggi la situazione REALE del sovradimensionamento di Gordola è pari al 546 % (dato indicato il 2.12.2025 dall'esecutivo in risposta alle domande della Commissione Edilizia e PR e presente anche nella valutazione SI-PLAN in esso contenuto) ed è solo una scelta tecnica politica, NON aver incluso il corrispettivo 48 % del PPSM - pari ad un delta del **10 %** sul sovradimensionamento totale. Lo ribadiamo fino allo sfinimento: l'adozione del PPSM non è fare un favore ai proprietari, ma un **dovere** verso i proprietari. Il nostro giuramento d'ufficio è proprio questo, non l'esatto contrario! Arrampicarsi in funambolismi legali come quanto sentito e letto a più riprese, è un'esercizio che ha un'unica certezza: violare le norme stesse citate a più riprese dai suoi detrattori: un ossimoro mascherato da "verità" nel cui tranello non dobbiamo cadere; per far questo l'unica arma in nostro possesso è conoscere e rendersi conto di cosa stiamo votando quest'oggi, ma soprattutto quali sono le reali implicazioni che questo ha per il Comune di Gordola, il suo territorio... e le sue finanze.

Collegli, nessun progetto urbanistico è perfetto, lo saranno semmai i progetti esecutivi. Ma quello che abbiamo davanti è un **risultato concreto, di qualità e coerente legalmente**,

già preavvisato favorevolmente dal Cantone dopo un calvario burocratico che dura da trent'anni — un ritardo di cui questo gremio porta storicamente una parte di responsabilità.

Le questioni generali di contenibilità del Piano Regolatore dovranno essere affrontate nella sede corretta: il **Programma d'Azione Comunale (PAC)**. Non possiamo affossare oggi un quartiere strategico per questioni che appartengono a un contesto pianificatorio più ampio.

Approvare integralmente i MM 1494 e 1499 è prima di tutto un **atto dovuto verso i proprietari dei fondi**: le vere vittime di questa vicenda. Da oltre trent'anni sono prigionieri di una *tela di Penelope pianificatoria*, tessuta di giorno con perizie e varianti e disfatta di notte a colpi di veti e rinvii politici. Da tre decenni chiedono una sola cosa: la **certezza del diritto**, per poter disporre in modo legittimo di ciò che appartiene loro.

Guardiamoci negli occhi, colleghi: è legalmente e moralmente corretto tenere in ostaggio da trent'anni dei proprietari che chiedono solo giustizia? Mentre i loro diritti vengono calpestati, siamo costretti ad assistere a uno sviluppo del nostro Comune a tratti disordinato e privo di pregio. Tutto questo è in aperta violazione dei principi fondanti della nuova Legge sulla pianificazione del territorio. Gli stessi identici principi che i fautori del “no”, con un paradosso inaccettabile, usano oggi come pretesto per affossare il piano.

Il Gruppo in Consiglio Comunale: Il Centro – SosteniAMO Gordola vi invita pertanto, con convinzione e con pieno senso di responsabilità istituzionale, a **bocciare i rapporti di minoranza, respingere ogni emendamento e approvare integralmente i Messaggi Municipali 1494 e 1499 nella versione proposta dal Municipio**.

Diamo a Gordola il quartiere che merita. Diamo ai proprietari le risposte che aspettano da vent'anni. **Diamo a questo Consiglio la dignità di non ripetere gli errori del passato.**

Per il Gruppo in Consiglio Comunale: il Centro – SosteniAMO Gordola

Giovanni Comotti - relatore