



Repubblica e Cantone Ticino
Consiglio di Stato

PIANO DI UTILIZZAZIONE CANTONALE (PUC) COMPARTO VALERA



(Foto: Dipartimento del territorio)

RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE

Dipartimento del territorio

Divisione dello sviluppo territoriale e della mobilità

Sezione dello sviluppo territoriale

Bellinzona, gennaio 2019

SOMMARIO

| | |
|---|-----------|
| 1. INTRODUZIONE | 2 |
| 2. CONSIDERAZIONI PAESAGGISTICHE GENERALI | 4 |
| 3. CONTESTO TERRITORIALE E CARATTERISTICHE | 5 |
| 3.1 Contesto territoriale | 5 |
| 3.2 Caratteristiche specifiche del Comparto Valera | 8 |
| 4. SUPERFICI ESTERNE AL COMPARTO DI VALERA INTEGRATE NELLA PROPOSTA DI INDIRIZZO DEL PUC | 11 |
| 5. QUADRO PIANIFICATORIO | 13 |
| 5.1 Il Piano direttore cantonale (PD) | 13 |
| 5.2 Il Programma d'agglomerato del Mendrisiotto di terza generazione (PAM3) | 14 |
| 5.3 I Piani regolatori (PR) | 17 |
| 6. SCOPO DEL PUC | 19 |
| 7. LO STRUMENTO DEL PUC | 19 |
| 8. PROPOSTE DI INDIRIZZO | 20 |
| 8.1 Indirizzi generali | 20 |
| 8.2 Descrizione delle misure pianificatorie | 22 |
| 8.3 Bilancio azzonamenti | 24 |
| 8.4 Argomenti a sostegno delle misure | 24 |
| 8.5 Ponderazione degli interessi | 27 |
| 9. COMPETENZE E COSTI | 28 |
| 10. COMPONENTI DEL PUC | 29 |

1. INTRODUZIONE

Il Comparto di Valera ha conosciuto negli anni importanti mutamenti nella sua configurazione dettati dal cambiamento sostanziale delle attività che si sono succedute nel tempo.

Prima di essere occupata dall'insediamento dei grandi serbatoi per lo stoccaggio e la distribuzione di idrocarburi, questa superficie era in effetti parte integrante del territorio agricolo della Campagna Adorna e dell'ambito golenale del fiume Laveggio.

Con lo smantellamento dei depositi, conclusosi nel 2007, essa ha riguadagnato la connotazione d'importante area libera centrale nel contesto del territorio del Mendrisiotto ed ha riaperto la discussione sul suo nuovo utilizzo.

Il dibattito attorno alla funzione e alla destinazione da dare a questo comparto si è, quindi, sviluppato già a partire dall'inizio degli anni 2000 con l'elaborazione del Concetto di organizzazione territoriale (COTAM), confluito poi nella scheda R/M5 – Agglomerato del Mendrisiotto del Piano direttore (PD).

In quel periodo, oltre agli aspetti di tutela dell'ambito del Laveggio, il comparto era stato insignito anche di un potenziale ruolo di area strategica per determinate attività lavorative della Regione.

Gli allora Comuni di Rancate e Ligornetto iniziarono congiuntamente in quegli anni un processo di pianificazione coordinata per trovare una soluzione attenta a questi duplici aspetti.

I processi di aggregazione che hanno portato prima nel 2009 e poi nel 2013 all'attuale configurazione giurisdizionale del Comune di Mendrisio, hanno procrastinato l'elaborazione di una proposta pianificatoria da consolidare in una procedura di modifica dei piani ai sensi di Legge. Ciò è avvenuto ad inizio 2014 quando il Municipio di Mendrisio ha sottoposto al Dipartimento del territorio (DT) per l'esame preliminare la propria visione per la sistemazione dell'intera area.

Nel frattempo le continue trasformazioni del territorio, in gran parte legate alla costruzione di infrastrutture pubbliche (strade ed edifici) ed all'edificazione di edifici privati, hanno intaccato in modo importante gli spazi liberi rimasti nel fondovalle del Mendrisiotto e del Cantone, sia entro che fuori i confini delle zone edificabili.

Questo fenomeno è stato avvertito con sempre maggiore attenzione dalla popolazione, a tutti i livelli, e l'ha resa maggiormente sensibile sull'importanza ed il ruolo che le superfici libere ed aperte hanno, soprattutto nei fondovalle, siano esse coltivate o costituite da ambienti naturali.

Trattasi di aree che accanto alle funzioni primarie offrono pure, nel loro insieme, importanti spazi di ristoro per la popolazione che vi vive e vi lavora e che, a livello cantonale, corrisponde anche alla maggioranza della popolazione stessa.

La raccolta di 6'850 firme nell'ambito della petizione "Restituiamo Valera all'agricoltura", lanciata nel 2012 dal Comitato per il ritorno all'agricoltura di Valera composto dalla Società agricola del Mendrisiotto, dall'Unione Contadini

Ticinesi e dai Cittadini per il territorio, sta a testimoniare dell'avvenuto cambiamento registrato in quel periodo e questo per quel che riguarda il Mendrisiotto.

Su scala cantonale il fenomeno si è affermato con la raccolta delle firme per l'iniziativa "Spazi verdi per i nostri figli", lanciata nel 2014 dai Cittadini per il territorio, dall'Unione Contadini Ticinesi e da Agrifutura con l'appoggio di altre associazioni, mentre a livello federale si è registrata la votazione popolare che, nel 2013, ha portato alla modifica del quadro legislativo in termini di dimensionamento delle zone edificabili e in termini di uno sviluppo centripeto di qualità degli insediamenti.

L'esame preliminare del DT del dicembre 2014 riferito alla proposta pianificatoria elaborata dal Municipio di Mendrisio (la quale proponeva sostanzialmente la possibilità di edificare nella parte alta del Comparto e l'attribuzione della parte bassa dello stesso a zone non edificabili) dava conto del mutato quadro legislativo federale, nonché delle richieste e della sensibilità manifestata dalla popolazione locale.

In estrema sintesi il DT ha segnalato al Municipio l'auspicio che, sulla base di una valutazione di lungo termine ed in un'ottica eccedente la sola dimensione comunale o eminentemente mirata a considerazioni di mero sviluppo economico, l'intero comparto avesse in futuro ad esprimere il proprio notevole potenziale unicamente in una prospettiva di recupero ambientale di cui il Mendrisiotto ha innegabile necessità.

Quale logica conseguenza ai mutamenti intercorsi sopradescritti, anche le schede di PD che interessavano questo comparto sono state adattate e modificate ad inizio 2018 dal governo cantonale. L'obiettivo per questo territorio è pertanto divenuto quello di riqualificare questa importante area libera per le funzioni agricole, naturalistiche e di svago per la popolazione. Inoltre, per raggiungere questo obiettivo è stata conferita la competenza al Cantone di elaborare un Piano di utilizzazione cantonale.

Il DT ha svolto questo compito elaborando la proposta che ora viene posta in consultazione. E' necessario mettere bene in evidenza che la presente proposta di Piano di utilizzazione è formulata nella forma di un piano d'indirizzo e non in quella di un piano dettagliato e definitivo in tutte le sue componenti. La procedura di pubblica consultazione ha, infatti, lo scopo precipuo di far emergere il grado di condivisione sugli indirizzi e sulle misure previste. In funzione delle osservazioni e delle richieste che emergeranno dalla pubblica consultazione, la proposta sarà affinata ed elaborata nella forma dettagliata e definitiva per l'adozione del Consiglio di Stato (CdS) e la successiva approvazione del Gran Consiglio (GC).

La documentazione posta in consultazione non comprende, pertanto, le Norme di attuazione che disciplinano nel dettaglio l'uso del territorio e fissano le competenze e le responsabilità per l'attuazione del Piano, Non è pure posto in consultazione il Programma di realizzazione, che quantifica nel dettaglio i costi e le priorità di intervento. Questi documenti saranno elaborati in funzione dei risultati della consultazione del piano di indirizzo.

In questa sede si da conto dell'ordine di grandezza dei costi a carico del Cantone per realizzare gli interventi di riqualifica esposti nei capitoli successivi. Viene, inoltre, ribadito che gli eventuali oneri derivanti da decisioni

definitive dei Tribunali su eventuali richieste di indennità per espropriazione materiale saranno a carico del Cantone in quanto autorità responsabile della pianificazione.

2. CONSIDERAZIONI PAESAGGISTICHE GENERALI

Il Mendrisiotto, è noto, ha subito negli ultimi decenni uno sviluppo territoriale che ha generato visibili scompensi di carattere paesaggistico, dovuti, in primo luogo, alla parzialmente disordinata espansione di zone insediative ed infrastrutture a scapito di aree verdi agricole e forestali.

I motivi di questi scompensi sono spesso (ma non solo) riconducibili ad una pianificazione che, in molti casi, è stata condizionata dal soddisfare in primo luogo particolari esigenze di carattere comunale, senza una visione d'insieme che permettesse di definire chiari obiettivi di sviluppo a livello regionale e, soprattutto, di utilizzare il suolo con maggiore razionalità e parsimonia.

L'esigenza di valutare ogni proposta di trasformazione d'uso del territorio in un quadro concettuale più ampio appare dunque, in questo contesto, indispensabile.

Alla luce di quanto esposto, uno dei temi emergenti nel dibattito pubblico riguardante il territorio del Mendrisiotto è dunque quello di un ripensamento del rapporto tra le aree insediate e quelle libere (prevalentemente agricole e forestali), nonché quello di valorizzare i corridoi verdi lungo i corsi d'acqua.

Le aree libere da costruzioni ed infrastrutture, contrariamente a quanto avveniva in passato, non possono più essere considerate come delle risultanze, dei resti di ciò che non viene occupato, ma vanno riconosciute come unità territoriali che meritano la massima attenzione e che vanno dunque pianificate con logiche che ne mettono in risalto il loro potenziale: elementi che strutturano il paesaggio, corridoi e habitat per flora e fauna, aree di svago di prossimità per la popolazione.

La pianificazione del Comparto Valera offre l'opportunità di dare concretezza a questi principi di difesa e di valorizzazione del paesaggio e di assumere dunque un valore di esempio.

3. CONTESTO TERRITORIALE E CARATTERISTICHE

3.1 Contesto territoriale

Il Comparto Valera si trova nel centro del Mendrisiotto, sul territorio giurisdizionale del Comune di Mendrisio.

Esso si qualifica in particolare per il fatto che:

- è ubicato all'intersezione tra 2 "corridoi verdi" di valore regionale:
 - il primo, situato tra il limite del tessuto urbanizzato di Genestrerio e Ligornetto e quello di Rancate e Mendrisio, unisce lungo l'asse nord-ovest – sud-est il comparto verde della campagna di Ligornetto con quello della Campagna Adorna e, ad una scala crescente, il Monte San Giorgio con quello della Valle della Motta ed il Monte San Giorgio con il Monte Generoso;
 - il secondo, orientato lungo l'asse sud-ovest – nord-est, segue il corso del Laveggio e si interrompe in prossimità dell'autostrada:



Figura 1: "Corridoi verdi" di valore regionale
(Swisstopo)

- costituisce un importante snodo rispetto ai principali corridoi faunistici (da Stabio, lungo il corso del Laveggio, verso il Monte San Giorgio e verso il Monte Generoso);

- presenta una storia di successive trasformazioni:



Figura 2: Comparto Valera – 1958 (Swisstopo):

Alla fine degli anni '50 del secolo scorso gran parte del territorio del Mendrisiotto, di cui il Comparto di Valera era parte costitutiva in prossimità dei meandri del Laveggio, era contraddistinto da campi coltivati.



Figura 3: Comparto Valera – 1966 (Swisstopo):

Dopo la metà degli anni '60 del secolo scorso nel Comparto di Valera si sono già insediate le attività di stoccaggio di idrocarburi che hanno occupato questa parte della campagna discosta dagli abitati.



Figura 4: Comparto Valera – 1997 (Swisstopo):

Alla fine degli anni '90 del secolo scorso il territorio di Valera è ancora interamente occupato dai serbatoi e dall'attività di stoccaggio di idrocarburi. L'insediamento circostante cresce ed il territorio coltivato diminuisce sensibilmente.

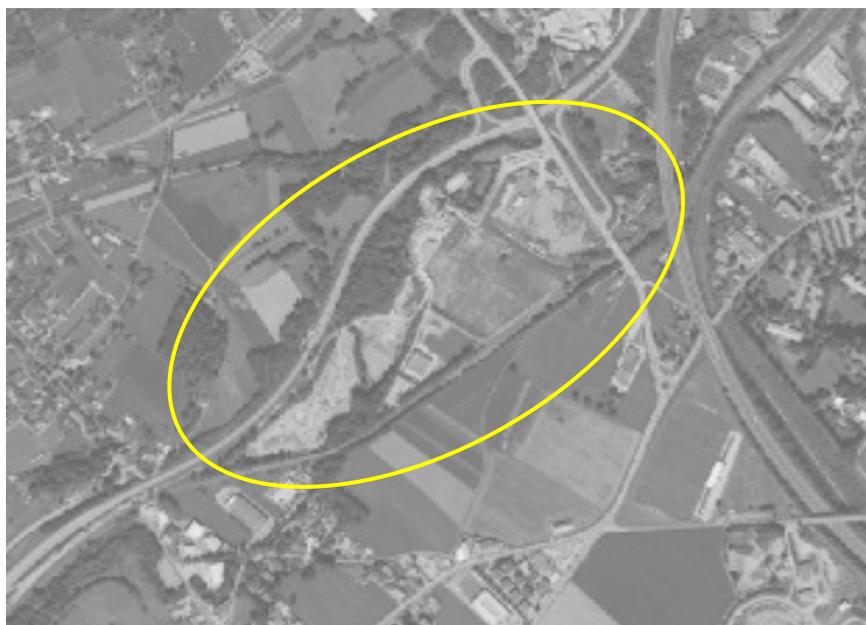


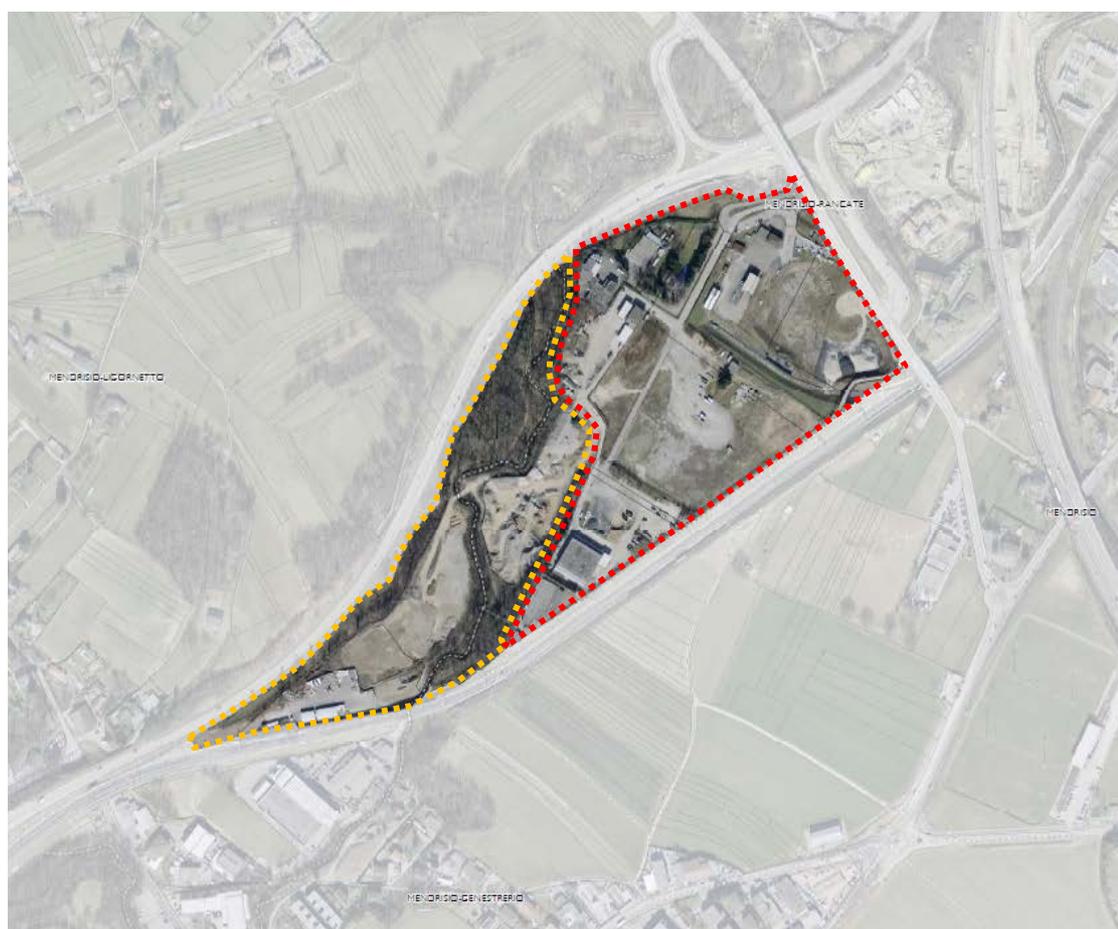
Figura 5: Comparto Valera – 2006 (Swisstopo):

A metà degli anni 2000 i serbatoi sono stati smantellati e si apre un periodo per ripensare il futuro di questo territorio.

3.2 Caratteristiche specifiche del Comparto Valera

Il Comparto Valera è delimitato a nord-ovest dalla superstrada Mendrisio-Stabio, a nord-est dalla strada cantonale che da Mendrisio porta a Rancate e Ligornetto e a sud dalla linea ferroviaria Mendrisio-Stabio. La sua dimensione complessiva è di ca. 160'000 mq.

A livello altimetrico sono riscontrabili due livelli:



- Livello più basso (ca. 65'000 mq)
- Livello più alto (ca. 95'000 mq)

Figura 6: Livelli altimetrici
(Swisstopo)

- il **livello più basso** comprende l'ambito golenale del Laveggio contraddistinto dalla vegetazione boschiva lungo le sue sponde, nonché un'ampia superficie libera ricostituitasi con lo smantellamento dei depositi di idrocarburi. Ai margini della stessa vi è una siepe boschiva che la separa dalla superstrada Mendrisio-Stabio. Questa parte del comparto è tornata ad essere accessibile al pubblico transito con la riapertura del percorso ciclopedonale che corre in gran parte lungo il corso del Laveggio



Figura 7: Livello più basso
(Dipartimento del territorio)

- il **livello più alto**, che rappresenta il proseguimento altimetrico dell'adiacente Campagna Adorna (area ancora in prevalenza agricola in cui sono presenti i terreni più fertili del Mendrisiotto e sulla quale insistono alcune aziende produttive), si caratterizza per la presenza di:
 - una piccola struttura agricola;
 - un'azienda attiva nel settore degli autotrasporti, demolizioni, risanamenti e scavi;
 - una superficie essenzialmente priva di costruzioni (derivante dallo smantellamento dei depositi di idrocarburi);
 - un'azienda attiva nel settore della lavorazioni di prodotti a base di carne;
 - edifici legati alle attività di approvvigionamento in idrocarburi nel frattempo cessata con relativo binario industriale;

- 2 strade (asfaltate) che da nord-est, lungo la strada cantonale, garantiscono l'accesso veicolare verso sud-ovest;
- un raccordo ferroviario (binario industriale).

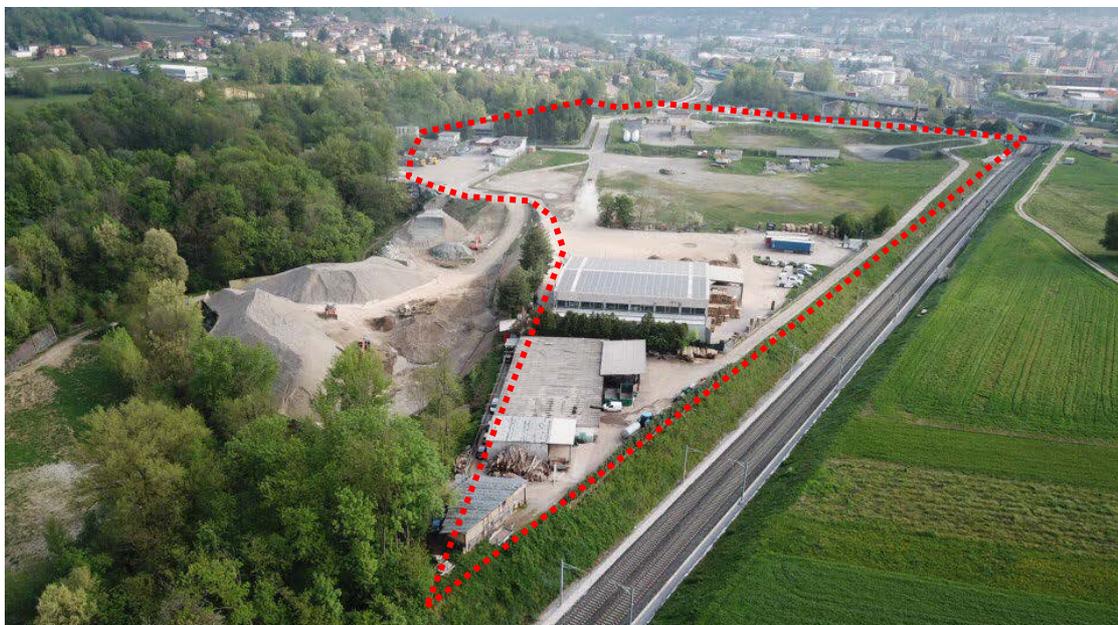


Figura 8: Livello più alto
(Dipartimento del territorio)

In ragione delle attività che si sono svolte in passato e di quelle che si svolgono tuttora quest'area è contraddistinta da ampie recinzioni metalliche ed estesi muri di cinta in beton. Importanti superfici risultano inoltre asfaltate o ricoperte da uno strato di ghiaia. Per una più approfondita conoscenza dell'attuale stato dei luoghi, nella prossima fase di messa a punto del PUC sarà necessario svolgere alcuni carotaggi e fare delle verifiche relative alle sottostrutture.

Dal profilo dell'inquinamento del suolo sono comunque già disponibili le seguenti informazioni (i fondi in questione sono identificabili nel "Piano delle zone e Piano dell'urbanizzazione – Situazione vigente" in scala 1:2'000 (gennaio 2019):

- **fmn 780 – Rancate (sito no. 622a14)**

nel 2002-03 è stata effettuata una bonifica parziale che ha interessato le aree in cui erano ubicati i depositi di idrocarburi.

Considerato che non sono stati eseguiti prelievi ed analisi chimiche del terreno sulla parte restante del fondo in cui si svolgevano attività potenzialmente inquinanti (zona carico-scarico autotreni, piazzale e zona carico-scarico FFS), le indagini eseguite non hanno consentito di appurare se fossero presenti inquinanti. La parte restante del fondo è pertanto rimasta iscritta nel catasto dei siti inquinati;

- **fmn 788 – Rancate/fmn 1152, 1167 – Ligornetto (sito no. 622a20)
fmn 789, 1355 – Rancate (sito no. 622a13)**
tra il 2001 ed il 2007 i siti in questione sono stati totalmente bonificati secondo la procedura prevista dall'Ordinanza sul risanamento dei siti inquinati del 26 agosto 1998 (OSiti, RL 814.680) e nel 2008, rispettivamente nel 2002, sono stati stralciati dal catasto dei siti inquinati;
- **fmn 792 – Rancate (sito no. 622a17)**
da un'indagine tecnica effettuata nel 2015 è emerso che non vi era inquinamento. Il sito non è pertanto mai stato iscritto nel catasto dei siti inquinati;
- **fmn 787 – Rancate (sito no. 622a21)**
non è mai stata eseguita alcuna indagine tecnica in quanto il sito è stato ritenuto non rilevante ai sensi dell'OSiti. Lo stesso non è pertanto mai stato iscritto nel catasto dei siti inquinati.

4. SUPERFICI ESTERNE AL COMPARTO DI VALERA INTEGRATE NELLA PROPOSTA DI INDIRIZZO DEL PUC

La lettura del territorio di Valera e del contesto territoriale allargato in cui lo stesso viene a collocarsi, associata agli obiettivi perseguiti dal PUC, hanno messo in evidenza l'opportunità di conferire maggiore forza al progetto pianificatorio integrandovi anche la superficie di ca. 38'000 mq che il Piano regolatore (PR) di Mendrisio attribuisce alla Zona AP d'interesse comunale – Aree sportive e di svago, adiacente alla strada cantonale Mendrisio-Genestrerio nei pressi delle due rotonde.



Figura 9: Zona AP d'interesse comunale – Aree sportive e di svago del PR di Mendrisio (Swisstopo)

Questa superficie è attualmente coltivata ed è particolarmente idonea all'uso agricolo tanto da essere qualificabile come SAC. Essa forma, con gli attigui campi, un vasto comparto agricolo posto tra la linea ferroviaria e la strada cantonale Mendrisio-Genestrerio (Campagna Adorna) che contribuisce a costituire uno dei vasti "corridoi verdi" di cui sopra.



Figura 10: Campagna Adorna con evidenziata la superficie attribuita a zona AP dal PR comunale (Dipartimento del territorio)

5. QUADRO PIANIFICATORIO

Allo scopo di individuare indirizzi e misure da conferire al PUC è necessario conoscere il quadro pianificatorio superiore ed in particolare quegli elementi che hanno una diretta incidenza sull'assetto territoriale del Comparto, riassunti qui di seguito.

5.1 Il Piano direttore cantonale (PD)

Nell'ambito della pianificazione del Comparto Valera, assumono particolare importanza i contenuti delle seguenti schede:

Scheda P1 – Paesaggio (“dato acquisito”)

Il Comparto Valera è compreso tra due linee di forza del paesaggio, le quali hanno lo scopo di preservare gli spazi liberi tra le aree insediative contenute al loro interno, assicurando una funzione strutturante e d'equilibrio per il paesaggio.



▲▲▲ Linee di forza del paesaggio

Figura 11: Estratto della Scheda P1 – Paesaggio (PD)

Scheda P8 – Territorio agricolo (“dato acquisito”)

Il comparto di Valera e quello delle superfici circostanti ben si presta a soddisfare gli indirizzi della scheda volti alla salvaguardia del territorio agricolo più pregiato (SAC), attuale zona AP del PR comunale, ed al recupero di superfici agricole idonee (sistemazione e riqualifica delle superfici occupate dai serbatoi).

Scheda R9 – Svago di prossimità (“dato acquisito”)

Tra le principali aree di svago di prossimità figura il Fiume Laveggio, il quale attraversa il Comparto Valera.

È in corso la procedura per modificare il grado di consolidamento della misura da “risultato intermedio” a “dato acquisito”. Il deposito degli atti per la pubblica consultazione è avvenuto dal 23 luglio al 31 ottobre 2018.

Scheda M7 - Sistema ferroviario regionale Ticino-Lombardia – TILO (“dato acquisito”)

La scheda menziona un'ipotesi di nuova fermata nel Comparto Valera da approfondire.

Scheda R/M5 - Agglomerato del Mendrisiotto (“dato acquisito”)

La scheda prevede la misura “Riqualifica dell'area di svago nel comparto Valera”, il cui obiettivo è una riqualifica dell'area in termini naturalistici, agricoli e ricreativi, in relazione alla vicina presenza del Laveggio.

La concretizzazione di questa misura, il cui grado di consolidamento corrisponde a “dato acquisito”, è affidata al Cantone mediante l'elaborazione di un PUC.

5.2 Il Programma d'agglomerato del Mendrisiotto di terza generazione (PAM3)

La valorizzazione del Laveggio per quel che concerne le sue componenti naturalistiche e la sua funzione di area di svago di prossimità costituisce un elemento cardine della tematica “Paesaggio” del PAM3. Essa è trattata in particolare all'interno dei seguenti punti:

Obiettivi specifici

(obiettivo relativo all'intero comprensorio del PAM3):

Garantire la continuità funzionale e spaziale degli spazi inedificati, di valenza naturalistica, paesaggistica e di svago, nelle aree pianiziali e collinari che si alternano con le aree insediative.

Scenario auspicato dello sviluppo territoriale

(indirizzo esteso ad un vasto comprensorio del PAM3):

Le aree del fondovalle urbanizzate devono restare collegate tra loro tramite gli spazi naturali e di svago di prossimità che attraversano il territorio dell'agglomerato (il corridoio fluviale del Laveggio e il transetto collinare centrale), che nel contempo sono proposti come elementi strutturanti del tessuto insediativo. Lo scenario auspicato e la strategia si focalizzano quindi

su queste aree paesaggistiche e naturali strettamente connesse con gli insediamenti e le infrastrutture, dove la necessità di interventi pianificatori, di tutela e di valorizzazione, anche con funzione di svago di prossimità, sono più impellenti.

Strategie settoriali di intervento

(strategia specifica per il Parco del Laveggio):

Coordinamento e concretizzazione delle misure che scaturiscono dal progetto “Parco del Laveggio” promosso dall’Associazione “Cittadini per il territorio” e sostenuto dalla Confederazione quale progetto modello “Sviluppo sostenibile del territorio per il periodo 2014-2018”.

Misure paesaggio

(specifiche per il Parco del Laveggio e per il Comparto Valera):

- PA1: Area di svago di prossimità – Parco del Laveggio (progetto modello)
- Il Progetto Parco del Laveggio è inserito tra i 32 progetti modello sostenuti dalla Confederazione per il periodo 2014-2018. L’obiettivo del progetto di un parco del Laveggio è di riscattare dal degrado e di riqualificare una parte importante della pianura del Mendrisiotto, assumendo come elemento portante il fiume Laveggio. Si tratta di salvaguardare e recuperare per quanto possibile i valori naturali (acqua, vegetazione, flora, fauna) della regione; di aumentare e valorizzare le aree pubbliche; di organizzare collegamenti efficaci tra le differenti aree funzionali, culturali e di svago; di promuovere i percorsi pedonali e gli spazi pubblici in senso stretto e di risolvere i conflitti d’uso che si pongono con le zone limitrofe, con le infrastrutture della mobilità, per le immissioni inquinanti e per i deficit di percorrenza e discontinuità dei percorsi.*

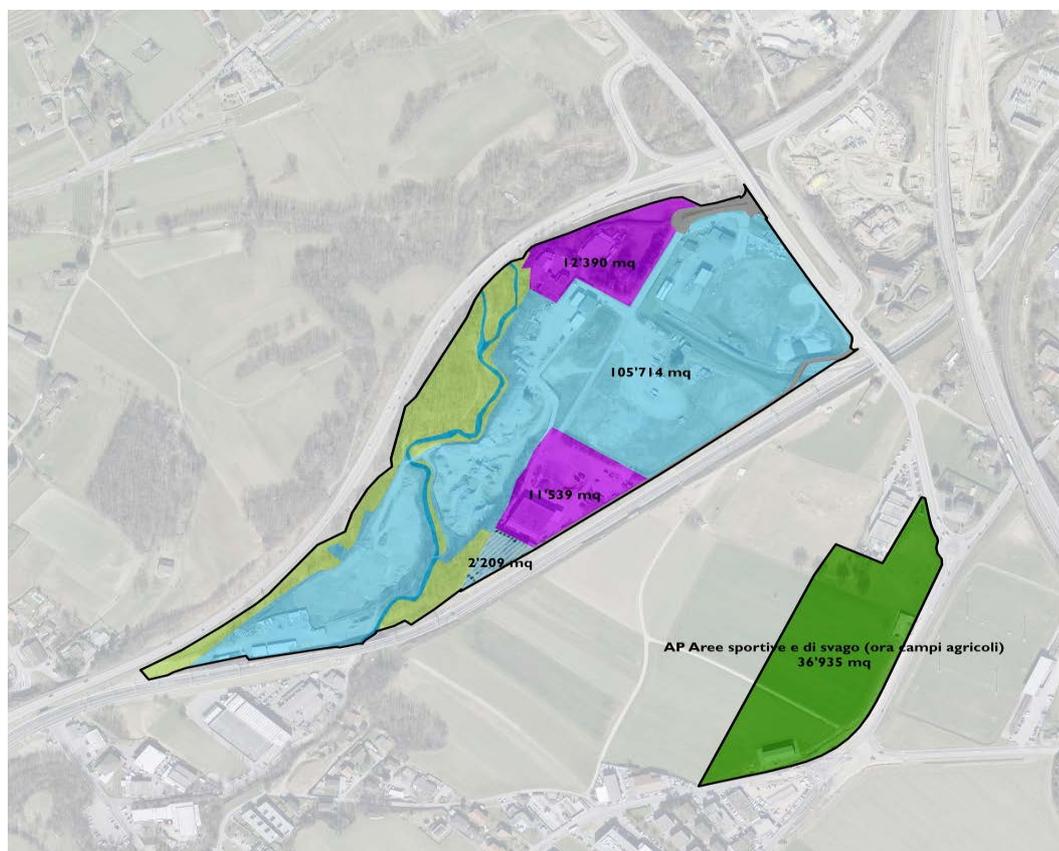


Figura 12: Area di svago di prossimità – Parco del Laveggio (progetto modello) (PAM3)

- PA2: Valorizzazione naturalistica e di svago del comparto Valera
Riconversione di un'area di notevoli dimensioni, a suo tempo utilizzata per depositi idrocarburi (nel frattempo smantellati) e ora risanata. La nuova destinazione dell'area contempla la riqualifica in termini naturalistici, agricoli e ricreativi, relazionata al corso d'acqua del Laveggio che lo attraversa.
- PA3: Conferma di quanto previsto dal PA2

5.3 I Piani regolatori (PR)

Il territorio oggetto del PUC interessa esclusivamente il Comune di Mendrisio e, più in particolare, le Sezioni di Genestrerio, Ligornetto, Mendrisio e Rancate. L'assetto pianificatorio vigente delle superfici situate all'interno del limite del PUC può essere così riassunto:



- Limite PUC
- Vuoto pianificatorio (ex Zona deposito idrocarburi/Zona industriale)
VP (ex Di/2)
- Zona industriale
la
- AP d'interesse comunale - Aree sportive e di svago
AP Aree sportive e di svago (ora campi agricoli)
- Zona di circolazione pubblica
- Zona senza destinazione specifica
ZSDS
- Zona forestale
- Corso d'acqua

Figura 13: Assetto pianificatorio vigente (Swisstopo)

Sezione di Genestrerio

Il fmn 273 è attribuito alla Zona forestale.

Sezione di Ligornetto

Ad eccezione di alcune aree attribuite alla Zona forestale, per la restante superficie vige un Vuoto pianificatorio.

Sezione di Mendrisio

Il fmn 1447 è attribuito alla Zona senza destinazione specifica mentre l'area situata nella Campagna Adorna (fmn 1478, 1483, 1484, 1485, 1487, 1498, 1499, 1514, 1516, 1517, 1519, 1723, 2346, 2500 e 3502) è assegnata alla Zona AP d'interesse comunale – Aree sportive e di svago.

Sezione di Rancate

Ad eccezione di due aree attribuite alla Zona industriale, di due zone di circolazione pubblica e di alcune aree attribuite alla Zona forestale, per la restante superficie vige un Vuoto pianificatorio.

6. SCOPO DEL PUC

Come evidenziato nella premessa introduttiva, il presente progetto d'indirizzo è volto a creare le premesse pianificatorie per la concretizzazione degli indirizzi e delle misure previste dal PD e dal PAM. In sintesi, queste possono essere riassunte nella riqualifica del Comparto in termini naturalistici, agricoli e ricreativi, in relazione alla vicina presenza del Laveggio.

7. LO STRUMENTO DEL PUC

Nei casi in cui occorra organizzare, disciplinare e vincolare l'uso ammissibile di comparti territoriali d'interesse cantonale o sovracomunali oppure promuovere la realizzazione di edifici o impianti di interesse cantonale o sovracomunale, il Cantone può allestire un PUC, assumendo il ruolo di ente preposto alla pianificazione territoriale operativa. Lo strumento del PUC permette di presentare e dibattere il tema a livello di GC, coerentemente con le decisioni che devono ancora essere adottate.

Il PUC si compone di norme e piani ed è accompagnato da un rapporto di pianificazione, di carattere indicativo (art. 44 Lst).

Per le componenti fanno stato quelle relative al PR comunale ai sensi degli artt. da 19 a 24 della Lst.

La procedura è la seguente (art. 45-48 Lst):

- il DT elabora il piano d'utilizzazione dando preventiva comunicazione sugli obiettivi del PUC al GC, ai Comuni e agli enti regionali per lo sviluppo interessati;
 - ↳ **per quanto concerne il PUC Comparto Valera, tale comunicazione è stata effettuata con lettere dipartimentali del 13 aprile 2018;**
- il progetto di PUC viene depositato presso le cancellerie dei Comuni interessati, per 30 giorni, in modo che ogni interessato possa inoltrare osservazioni;
 - ↳ **per quanto concerne il PUC Comparto Valera, il presente documento è parte integrante della documentazione posta in consultazione;**
- il CdS, esaminate e tenuto conto delle osservazioni, adotta il Piano e lo trasmette al GC per approvazione;
- il GC lo approva;
- il DT pubblica il PUC, previo avviso, per trenta giorni presso i Comuni interessati, con possibilità di ricorso al TRAM entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione;
- il PUC entra in vigore con l'approvazione da parte del GC;
 - ↳ **per quanto concerne il PUC Comparto Valera, questi passi devono ancora essere svolti.**

8. PROPOSTE DI INDIRIZZO

8.1 Indirizzi generali

Nell'ottica di adempiere all'obiettivo di riqualifica del Comparto Valera in termini naturalistici, agricoli e ricreativi, il presente progetto d'indirizzo si basa sui seguenti indirizzi:

- per quanto concerne il **livello più basso**, si confermano gli indirizzi già proposti dal Municipio di Mendrisio nell'ambito della procedura pianificatoria promossa a livello comunale di cui all'esame preliminare dipartimentale del 1° dicembre 2014, vale a dire:
 - la valorizzazione del Laveggio e la salvaguardia delle sue funzioni naturalistiche;
 - il recupero di superfici aperte libere da costruzioni nella parte sud-ovest del Comparto e nel declivio verso la parte alta per l'uso agricolo;
 - la conservazione e la valorizzazione della superficie boschiva;
 - la sistemazione e la messa in rete dei percorsi ciclopedonali;
- per quel che riguarda il **livello più alto**, gli indirizzi fondanti sono:
 - la delimitazione della zona da destinare all'uso agricolo in modo tale da ricavare un'ampia superficie centrale libera da costruzioni volta a conferire unitarietà e permeabilità all'asse Monte San Giorgio-Monte Valle della Motta-Monte Generoso;
 - il recupero di un'idoneità agricola del suolo per le superfici da destinare alla zona agricola, prioritariamente con qualità per la campicoltura SAC;
 - il ricollocamento lungo la strada cantonale Mendrisio-Rancate delle superfici per scopi pubblici (aree attrezzate per lo svago e lo sport) e la conferma della sola zona per attività lavorative a contatto con la strada cantonale Mendrisio-Rancate;
 - la tutela di quelle superfici oggi coltivate e particolarmente idonee alla campicoltura, che godono della qualifica di SAC e che il PR comunale attribuisce a zona AP;
 - una nuova fruizione pubblica lungo percorsi pedonali e ciclopedonali.



Figura 14: Parte del comparto interessato dalle attività di inerti – Situazione esistente
(Dipartimento del territorio)



Figura 15: Possibile sistemazione futura della superficie di cui alla Figura 14
(Dipartimento del territorio)

8.2 Descrizione delle misure pianificatorie

Sulla scorta dei principi esposti, il DT ha elaborato le misure che danno concretezza agli obiettivi generali. Le stesse sono descritte ai punti successivi ed illustrate nel “Piano delle zone e Piano dell’urbanizzazione – Proposta” in scala 1:2'000 (gennaio 2019).

Misure pianificatorie previste

- attribuzione alla Zona agricola di gran parte della superficie oggi attribuita dal PR a Vuoto pianificatorio ed a Zona senza destinazione specifica. Si tratta di ca. 69'200 mq, di cui ca. 40'000 mq vengono qualificati quali Zona agricola SAC;
- attribuzione alla Zona agricola SAC della superficie oggi attribuita dal PR a Zona industriale al centro del Comparto (ca. 11'500 mq);
- attribuzione alla Zona agricola SAC della superficie oggi attribuita dal PR a Zona AP d’interesse comunale – Aree sportive e di svago situata nella Campagna Adorna (ca. 37'000 mq);
- attribuzione alla Zona di protezione della natura dello Spazio riservato alle acque (SRCA) del Laveggio, determinato – conformemente all’art. 41a dell’Ordinanza sulla protezione delle acque (OPAc) – per una larghezza minima di 50 m;
- attribuzione alla Zona AP d’interesse comunale – Aree sportive e di svago di una superficie di ca. 30'000 mq verso il limite nord-est del Comparto;
- attribuzione alla Zona per il lavoro della superficie di ca. 12'400 mq che il PR vigente attribuisce alla zona industriale;
- creazione di una Fascia alberata della larghezza di 10 m lungo il limite nord-est del Comparto;
- definizione di una Strada di servizio in corrispondenza della superficie che l’attuale PR assegna alla Zona di circolazione situata a nord;
- definizione di una Strada ciclopedonale in corrispondenza della superficie che l’attuale PR assegna alla Zona di circolazione situata a sud-est, lungo la ferrovia;
- definizione del Percorso ciclo-pedonale lungo il Laveggio;
- definizione di alcuni Percorsi (ciclopedonali) di connessione interna al comparto lungo i quali sarà pure ammesso il transito dei mezzi agricoli per la gestione dei terreni agricoli.



Figura 16: Parte nord-est del Comparto Valera – Situazione esistente
(Dipartimento del territorio)



Figura 17: Possibile sistemazione futura della superficie di cui alla Figura 16
(Dipartimento del territorio)

8.3 Bilancio azionamenti

In termini quantitativi, il bilancio relativo agli azionamenti interessati dal PUC è il seguente:

| | Situazione vigente (mq) | Variante (mq) |
|---|-------------------------|--|
| Vuoto pianificatorio | 105'714 | - |
| Zona industriale/ Zona per il lavoro | 23'929 | 12'390 |
| AP d'interesse comunale – Aree sportive e di svago/ Zona per scopi pubblici – Aree sportive e di svago | 36'935 | 29'968 |
| Zona di circolazione pubblica/ Strada di servizio Strada ciclopedonale | 3'291 | 2'914 |
| Zona senza destinazione specifica | 2'209 | - |
| Zona forestale | 23'393 | 23'393 |
| Zona agricola complessiva (di cui SAC) | - | 117'740 (88'690) |
| Corso d'acqua | 2'999 | 2'999 |
| Zona di protezione della natura | - | 28'709 (di cui 19'643 sovrapposti alla Zona forestale) |
| Limite PUC | 198'469 | 198'469 |

La variante non comporta dunque alcuna estensione di zona edificabile.

8.4 Argomenti a sostegno delle misure

Gran parte del Comparto Valera viene attribuito alla Zona agricola. Nel complesso sono in effetti ca. 117'000 mq che vengono restituiti alla funzione originaria che caratterizzava questo territorio prima della sua occupazione per le attività di deposito di idrocarburi. Sono state integrate in questa destinazione tutte quelle superfici che, oltre a permettere di recuperare suolo per lo svolgimento di una gestione agricola del territorio razionale, non entrano in conflitto con le funzioni naturalistiche dell'ambito golenale del Laveggio e che, nel contempo, ne garantiscono la funzione di area libera aperta. Solo così facendo è possibile dare concretezza alla linea di forza del paesaggio della Scheda P1 – Paesaggio del PD, ovvero formando un'area agricola complessiva e contigua con quella della Campagna Adorna verso sud-est e con quella della campagna di Ligornetto (invero interrotti nella loro contiguità con il tracciato della superstrada, verso nord-ovest).

Nel complesso tra Zona agricola, Zona forestale e Zona di protezione della natura si assicura il recupero di ca. 150'000 mq di area libera.

Il ricollocamento della zona per scopi pubblici d'interesse comunale/regionale, permette, inoltre, di salvaguardare dei terreni agricoli pregiati e oggi coltivati, incrementando così il contingente SAC cantonale dal quale ora sono esclusi in linea con quanto predisposto dalla Scheda P8 del PD.

Nella circostanza, per non compromettere la realizzazione di strutture a carattere sportivo e di svago del Comune di Mendrisio, che possono conciliarsi con gli obiettivi del PUC, è possibile ripristinare per tale scopo una superficie sufficientemente estesa (ca. 30'000 mq), ma con un'altra collocazione. A tale proposito si ritiene che una simile area possa essere ricavata ai margini del Comparto Valera, attigua alla strada cantonale ed alla Zona industriale esistente. Una simile collocazione, permetterebbe di concepire anche delle costruzioni per impianti sportivi che non pregiudicano la funzione di grande area libera che svolge il Comparto Valera, con quello della Campagna Adorna e della campagna di Ligornetto. Il PUC, al pari di quanto previsto da quello del Parco del Piano di Magadino, demanda al PR la precisazione della destinazione che il Comune potrà elaborare congiuntamente con l'Ente regionale di sviluppo, nell'ambito dei lavori del PD comunale, e dei relativi parametri edificatori. Ad ogni modo il PUC orienterà sulla necessità che tali parametri siano commisurati a quelli della zona lavorativa limitrofa, preservino la dovuta permeabilità da e verso il comparto lungo questo fronte. Le nuove infrastrutture pubbliche dovranno essere raggiungibili prioritariamente a piedi o in bicicletta grazie ai diversi percorsi ciclopedonali, rispettivamente mediante i mezzi di trasporto pubblico.

La delimitazione di uno spazio riservato alle acque dell'ampiezza di 50 metri permette di salvaguardare e riqualificare in modo adeguato le funzioni naturalistiche dell'ambiente golenale. Infatti, per un corso d'acqua con un alveo naturale della larghezza del Laveggio, la larghezza di 50 metri permette di soddisfare totalmente le funzioni naturalistiche. In corrispondenza di detta superficie è pertanto istituita anche una zona di protezione della natura che assicura che questa funzione preminente sia anche codificata a livello pianificatorio. Le disposizioni normative saranno pertanto predisposte ad ammettere interventi di valorizzazione e tutela di questi ambienti naturali.

La conferma della Zona per il lavoro di ca. 12'000 mq posta al margine del comparto consente di assicurare la continuità delle attività esistenti senza per questo intaccare in misura importante l'operazione complessiva di riqualifica proposta dal Piano. L'ubicazione di quest'area e la sua attuale sistemazione non compromettono infatti il valore di area aperta e nemmeno incidono in misura rilevante sull'entità quantitativa e qualitativa del terreno agricolo recuperato.

Il tracciato della Strada di servizio, che riprende quanto già in essere, garantirebbe l'accesso veicolare alla Zona per il lavoro ed alla Zona AP d'interesse comunale – Aree sportive e di svago.

I nuovi tracciati ciclopedonali sono concepiti per facilitare la percorrenza da più punti dell'intero comparto. La larghezza e la sistemazione di alcuni di questi percorsi, così come il loro tracciato, sono stati concepiti in maniera tale da permettere una condivisione di uso con i mezzi agricoli e nel contempo a garanzia della formazione di superfici agricole sufficientemente estese e razionalmente coltivabili.

L'insieme di queste misure permette altresì di connotare l'intero comparto quale area svago di prossimità secondo la Scheda R9 – Svago di prossimità del PD.



Figura 18: Zona di circolazione pubblica lungo la ferrovia – Situazione esistente
(Dipartimento del territorio)



Figura 19: Possibile sistemazione futura della superficie di cui alla Figura 18
(Dipartimento del territorio)

8.5 Ponderazione degli interessi

La concretizzazione dei principi precedentemente esposti comporta innanzitutto una valutazione riferita alla loro compatibilità con le attività presenti all'interno del Comparto.

In termini di ubicazione, le attività più problematiche si rivelano essere quelle legate al trattamento degli inerti collocate nella Zona industriale al centro del Comparto. Per conseguire gli obiettivi del PUC secondo gli indirizzi e le misure codificate nelle schede menzionate nel presente Rapporto del PD, lo spostamento delle attività presenti al centro del Comparto è una misura imprescindibile. Il capannone esistente, come pure le attività di deposito di materiale all'aperto, non possono in alcun modo conciliarsi con gli obiettivi del Piano.

Il riposizionamento di queste attività all'interno del perimetro del comparto oggetto della presente proposta di PUC è stata esaminata con attenzione.

In particolare, il tipo di attività svolta oggi giorno necessiterebbe di essere svolta interamente al coperto a causa delle immissioni di rumore e di polveri generate. Nel contempo i movimenti di autocarri da e per un simile impianto risulterebbe incompatibile con le funzioni preminentemente di carattere naturalistico, agricolo e di svago assunte dal comparto medesimo. Per questi motivi si ritiene che l'interesse pubblico nel garantire gli obiettivi di riqualifica del comparto, siano prevalenti a quelli dell'interesse privato nel veder confermata la zona per attività del PR nell'ubicazione attuale, come pure in un'ubicazione alternativa all'interno del comparto.

Una simile misura, ritenuta indispensabile e rispettosa del principio della proporzionalità, porterà a dover prendere in considerazione un'indennità da versare alla ditta per la cessazione dell'attività, perlomeno di quella regolarmente autorizzata, il cui ammontare è stato quantificato in questa fase con una stima di massima e sarà precisato in funzione dell'esito della consultazione sulla misura medesima.

Nel complesso la proposta di PUC è quella che risponde, dunque, agli obiettivi di salvaguardia naturalistica, di ripristino della vocazione agricola e di pubblica fruizione di questo comparto centrale dell'Alto Mendrisiotto. In questo modo sarà possibile connotare il Comparto Valera quale fulcro del paesaggio agricolo della Campagna Adorna e dei terreni coltivati limitrofi, restituendo al settore primario ampie superfici contigue che ne permetteranno una gestione ottimale.

Nel contempo il percorso del Laveggio, come pure i percorsi per la mobilità lenta, acquisirebbero quel valore e quella qualità che consentirebbero di rendere il progetto del Parco del Laveggio un progetto concreto e particolarmente qualificato.

Tutte le misure sono intese a dare risposte concrete ed adeguate alle richieste della popolazione, ciò che corrisponde all'interesse pubblico che sta alla base delle medesime.

9. COMPETENZE E COSTI

La concretizzazione di quanto proposto presuppone la necessità di intervenire sul territorio attraverso il parziale smantellamento delle attività oggi presenti e la creazione di aree e suoli effettivamente conformi alla loro nuova destinazione, agricola o di svago che sia.

La valutazione più dettagliata dei costi di questa importante riqualifica, da compiersi sulla base dell'esito della consultazione, implica come detto la necessità di un'analisi più approfondita di quanto oggi è dato di sapere, in particolare sulla stratificazione e qualità dei terreni considerati (cfr. punto 4). Si dovrà pertanto prendere in considerazione di svolgere alcune analisi approfondite sull'apporto necessario di materiale idoneo per ottenere campi agricoli di qualità, rispettivamente sulle tappe della loro realizzazione coerentemente con la dismissione delle attività esistenti.

In questa sede è necessario comunque sottolineare quali sono i principi fondanti legati alle competenze ed all'ordine di grandezza presumibile dei costi generati dalle proposte del piano di indirizzo.

Competenze

- l'ente pianificante è il Cantone e pertanto gli oneri derivanti dalle misure che dovessero comportare delle indennità riconosciute dai Tribunali per oneri legati alla definizione delle nuove destinazioni sono assunti dal Cantone. Il Cantone assumerebbe, secondo tale impostazione, pure l'eventuale differenza dei costi di espropriazione formale delle superfici legate al ricollocamento della zona AP-EP, rispetto a quanto non sarebbe stato a carico del Comune nell'ubicazione prevista dal PR comunale;
- pure tutti i costi legati agli interventi di riqualifica dei terreni sono assunti dal Cantone.

Ordine di grandezza dei costi

- a mente del DT, i precedenti azzonamenti (Zona deposito idrocarburi a Ligornetto e Zona industriale J2 a Rancate) non costituivano zone edificabili ai sensi dell'art. 15 della Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT) ma piuttosto zone speciali ai sensi dell'art. 18 LPT. Tenuto conto di ciò e dell'assetto pianificatorio vigente delle superfici situate all'interno del limite del PUC, descritto al punto 6.3, il DT ritiene che l'attribuzione alla Zona agricola ed alla Zona di protezione della natura di quelle superfici per le quali oggi vige un Vuoto pianificatorio (105'714 mq – 29'968 mq = 75'746 mq) non debba comportare alcun indennizzo;
- la Zona agricola derivante dal cambiamento di destinazione d'uso di quelle superfici per le quali oggi vige un Vuoto pianificatorio, della Zona industriale esistente al centro del Comparto e della Zona senza destinazione specifica, dovrebbe essere sistemata a prato per il pascolo e la foraggicoltura. Ciò significa che:
 - in corrispondenza del fmn 788, il terreno dovrebbe essere sistemato creando una sorta di pendio di collegamento tra la sponda del Laveggio ed il pianoro soprastante. Per una tale sistemazione va considerato

l'apporto di ca. 100'000 mc di materiale con un ordine di grandezza sin qui quantificato in ca. CHF 150'000.-;

- la nuova Zona agricola SAC dovrebbe essere caratterizzata da almeno 50 cm di humus.

Il costo di questo strato di humus verrà approfondito in seguito. L'ordine di grandezza stimato per un tale intervento è di ca. CHF 150'000.-; Il DT ipotizza che in questo contesto potrebbe entrare in linea di conto il recupero del materiale depositato sul fmn 31 di Coldrerio – ca. 25'000 mc – che necessita di essere precedentemente pulito e vagliato. Ciò permetterebbe nel contempo di riqualificare il fmn 31, parzialmente assegnato dal PR di Coldrerio a Zona agricola SAC;

- lo stralcio della Zona industriale esistente al centro del Comparto (11'539 mq) mediante l'attribuzione della superficie in questione alla Zona agricola implicherebbe un indennizzo pari a CHF 350.-/mq per un totale di ca. CHF 4 MIO. A questo andrebbero a sommarsi i costi legati alla dismissione dell'attività ed alla demolizione del capannone esistente: ca. CHF 2 MIO;
- altri costi sono legati alla messa in opera degli interventi puntuali all'interno della Zona di protezione della natura, alla creazione della Fascia alberata, alla realizzazione dei Percorsi di connessione interna, alla demolizione delle costruzioni esistenti (compreso il binario industriale non più in uso) ed alla sistemazione generale del terreno per un totale di ca. CHF 3 MIO;

L'ordine di grandezza dei costi che potrebbero derivare dall'attuazione del PUC può al momento essere stimato a ca. CHF 9.5 MIO.

10. COMPONENTI DEL PUC

Le componenti del PUC sono le seguenti:

- Rapporto di pianificazione (gennaio 2019);
- Piano delle zone e Piano dell'urbanizzazione – Proposta in scala 1:2'000 (gennaio 2019).

Allo scopo di illustrare l'assetto pianificatorio vigente così come la situazione fondiaria è pure stato allestito un assemblaggio dei PR delle Sezioni di Genestrerio, Ligornetto, Mendrisio e Rancate del Comune di Mendrisio:

- Piano delle zone e Piano dell'urbanizzazione – Situazione vigente in scala 1:2'000 (gennaio 2019).