



**DIPARTIMENTO
DEL TERRITORIO**

DIVISIONE DELLO SVILUPPO
TERRITORIALE E DELLA
MOBILITA'

SEZIONE DELLO
SVILUPPO TERRITORIALE

Comune di Mendrisio

Sezioni di
Genestrerio, Ligornetto, Mendrisio e Rancate

Zona di pianificazione cantonale (ZPC)

artt. 57-61 e 64 LST

Comparto Valera

Data Marzo 2022

Risoluzione CdS n. del

PER IL CONSIGLIO DI STATO

Il Presidente

Il Cancelliere

Manuele Bertoli

Arnoldo Coduri

1. Premessa

Il comparto di Valera si trova nel centro del Mendrisiotto, interessa parte del territorio giurisdizionale del Comune di Mendrisio (e in particolare, parte delle Sezioni di Genestrerio, Ligornetto, Mendrisio e Rancate) e occupa una superficie complessiva di ca. 160'000 mq. Il suo perimetro è determinato da vie di comunicazione principali: a nord-ovest la superstrada Mendrisio-Stabio, a nord-est la strada cantonale che da Mendrisio porta a Rancate e Ligornetto e a sud la linea ferroviaria Mendrisio-Stabio.

Si tratta di un comparto che, prima di essere occupato dall'insediamento di grandi serbatoi per lo stoccaggio e la distribuzione di idrocarburi, era parte integrante del territorio agricolo della Campagna Adorna e dell'ambito golenale del fiume Laveggio.

Con lo smantellamento dei depositi, conclusosi nel 2007, esso 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 sviluppato 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 fiume Laveggio, era stato considerato anche il potenziale ruolo quale area strategica per determinate attività lavorative della Regione (Scheda R7 - risultato intermedio).

Nel frattempo il quadro legislativo stava mutando, specchio di nuove sensibilità e critiche verso uno sviluppo ritenuto non più sostenibile. Il fatto politicamente più rilevante da questo punto di vista è senza dubbio l'accettazione in votazione popolare, il 3 marzo 2013, delle modifiche della Legge federale sulla pianificazione del territorio volte a porre un freno alla dispersione degli insediamenti e a meglio salvaguardare il paesaggio.

Il Governo, considerate le mutate circostanze, ha da parte sua successivamente modificato, su proposta del DT, le schede del Piano direttore che interessavano questo comparto. Rilevanti le modifiche delle schede R/M5 (agglomerato del Mendrisiotto) e R7 (Poli di sviluppo economico), che hanno decretato l'abbandono dell'ipotesi di polo economico, in favore di una riqualifica in termini naturalistici, agricoli e ricreativi dell'intera area.

Ricostituire l'originaria vocazione di quest'ampia superficie in un contesto come quello del Mendrisiotto rappresenta quindi una misura indispensabile e concreta atta a concretizzare il citato cambio di paradigma. Si tratta in particolare di una chiara risposta alle continue trasformazioni del territorio e alla sua crescente occupazione con costruzioni e infrastrutture, a scapito degli spazi liberi, ormai rari.

Ritenuto che la situazione pianificatoria e le disposizioni normative vigenti non sono però adatte a perseguire un tale obiettivo, il Dipartimento del territorio ha dato avvio all'elaborazione di un Piano di utilizzazione cantonale (PUC), come esplicitamente disposto dalla scheda R/M5 del PD, inteso a porre le basi legali pianificatorie per la restituzione di Valera all'agricoltura, allo svago e alla natura. Detto piano è stato sottoposto al Gran Consiglio con Messaggio governativo n. 7798 del 13 marzo 2020 il quale non si è ancora espresso al riguardo. A tale proposito lo scrivente Consiglio ha preso conoscenza l'11 marzo u.s che la speciale Commissione ambiente, territorio ed energia (CATE) ha deciso di ulteriormente approfondire le implicazioni di carattere finanziario derivanti dai vincoli introdotti con il progetto pianificatorio con l'attribuzione di un mandato ad un esperto esterno. L'approvazione del PUC-Valera non potrà di conseguenza avvenire entro i 2 anni dalla data di adozione da parte del Consiglio di Stato,

ciò che ha delle implicazioni dirette sulla possibilità di applicare il blocco edilizio per le domande di costruzione in contrasto con il contenuto del PUC (art. 63 cpv. 2 LST)

2. Scopo

Per evitare che prima dell'entrata in vigore del PUC siano prese misure che possano in qualche modo intralciare o compromettere la realizzazione degli obiettivi citati, occorre adottare provvedimenti di salvaguardia adeguati alla circostanza.

Lo strumento di cui dispone il Governo per poter garantire quanto sopra illustrato è dato dalla zona di pianificazione ai sensi dell'art. 57-61 e 64 Lst. In particolare questo è lo strumento previsto nel caso in cui i piani mancano o devono essere modificati, oppure in caso di problemi riguardo all'uso del territorio o conflitti con principi pianificatori (art. 57 cpv.1 LST). La zona di pianificazione è uno strumento conservativo che mira ad evitare che la pianificazione in atto o in allestimento sia ostacolata da un uso del territorio in contrasto con il suo indirizzo (art. 80 cpv.1 RLST). Tutti questi criteri sono nella circostanza soddisfatti.

3. Estensione

L'estensione della Zona di pianificazione, e di conseguenza gli effetti che la stessa esercita sui fondi interessati, è delimitata nella rappresentazione grafica allegata.

4. Effetti

Nella zona di pianificazione è vietato ogni intervento che possa rendere più ardua la pianificazione dell'utilizzazione futura (art. 61 Lst). In particolare, sono vietate la trasformazione, il cambiamento di destinazione e l'ampliamento degli edifici esistenti. Non sono ammesse nuove edificazioni.

Nel comprensorio soggetto a ZP possono unicamente essere autorizzati interventi di manutenzione. Ogni intervento deve essere approvato dal Municipio con il consenso dell'Autorità cantonale competente.

5. Durata

La zona di pianificazione entra in vigore con la sua pubblicazione e resta in vigore per 3 anni, riservata una possibilità di proroga (art. 60 Lst).

6. Rimedi giuridici

Contro la zona di pianificazione è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo entro 15 giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione (art. 64 cpv 1 Lst).

Sono legittimati a ricorrere il Comune e chi dimostra un interesse degno di protezione (art. 64 cpv 2 Lst)

Il ricorso non ha effetto sospensivo (art. 64 cpv 1 Lst).