

RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE

Variante 2009

1214	
Adottato dal Consiglio di Stato con ris. n. del 17 MAR. 2009	
PER IL CONSIGLIO DI STATO	
Il Presidente:	Il Cancelliere
M. Borradori	G. Gianella

SOMMARIO

0	SINTESI.....	4
1	INTRODUZIONE	7
1.1	Procedura di approvazione / informazione e partecipazione.....	7
1.2	Breve cronistoria.....	7
1.3	Proprietà e responsabilità: situazione attuale e obiettivi per il futuro.....	9
1.4	Obblighi e vincoli dei proprietari	11
2	DESCRIZIONE DEL PROGETTO DI RIQUALIFICA DELL'AREA EX-SACEBA	12
2.1	I principi della riqualifica	12
2.2	Il progetto di riqualifica.....	12
2.3	Costi e finanziamento	18
3	MOTIVAZIONI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE DEL PUC-PB	20
3.1	Situazione pianificatoria attuale	20
3.2	Il Parco e il cementificio: una convivenza forzata.....	20
3.3	Motivazione della variante	21
3.4	Ponderazione degli interessi	22
4	DESCRIZIONE DELLA VARIANTE.....	24
4.1	Impostazione e delimitazione	24
4.2	Cambiamenti principali	25
4.3	Cambiamenti secondari.....	26
5	COORDINAMENTO PIANIFICATORIO	26
5.1	Selvicoltura	26
5.2	Agricoltura	26
5.3	Ambiente	26
5.4	Paesaggio culturale	27
5.5	Fruizione del territorio e offerta didattica del Parco.....	27
5.6	Altre utilizzazioni del territorio	27
5.7	Territori soggetti a pericoli naturali	28
5.8	Strutture per il traffico	28
6	PIANO DEGLI INTERVENTI	29

Indice delle abbreviazioni

AGE	Azienda comunale acqua-gas-elettricità
CdS	Consiglio di Stato del Cantone Ticino
CF	Consiglio di fondazione del Parco delle gole della Breggia
FPGB	Fondazione Parco delle gole della Breggia
GdL	Gruppo di lavoro per la riqualifica dell'area ex-Saceba (istituito dal Consiglio di Stato ticinese) con la partecipazione di Holcim (Svizzera) SA
NAPUC	Norme di attuazione del Piano di utilizzazione cantonale
PUC-PB	Piano di utilizzazione cantonale del Parco delle gole della Breggia

0 SINTESI

Cronistoria

Gli stabilimenti industriali Saceba, costruiti all'inizio degli anni '60, occupano ca. 4 ha di terreno nel cuore del Parco delle gole della Breggia.

Nel 2003 Holcim (Svizzera SA), attuale proprietaria degli stabilimenti Saceba, ha deciso di terminare definitivamente l'attività di lavorazione alla Saceba. Tale decisione – per altro importantissima per il Parco, visto l'impatto sul paesaggio del cementificio e delle attività ad esso correlate – ha aperto prospettive per lo sviluppo dell'area fino a quel momento insperate.

Dal 2005, un Gruppo di lavoro istituito dal Consiglio di Stato e da Holcim, sta lavorando con l'obiettivo di orientare ed accompagnare la progettazione di riqualifica dell'area ex-Saceba fino alla sua realizzazione. Il progetto di massima è stato presentato al pubblico nel giugno 2007 (Conferenza stampa congiunta Cantone Ticino, Holcim, Parco); attualmente è in corso la progettazione definitiva.

Descrizione del progetto

Il progetto prevede quanto segue:

- Riqualifica territoriale: demolizioni importanti (indicativamente 90% di volumi e superfici occupate), bonifica dei terreni, rinaturazione in chiave storica ed ecologica.
- Conservazione/recupero della memoria del luogo: un paesaggio in armonia con il Parco, in cui sia leggibile la storia del luogo, da quella rurale a quella industriale del cementificio, coerentemente con gli obiettivi del PUC-PB.
- Fruizione pubblica: accessibilità di una superficie importante oggi sottratta alla fruizione del pubblico e valorizzazione didattica delle testimonianze del cementificio (visita guidata delle gallerie e del processo produttivo).
- Sistemazione definitiva delle gallerie di estrazione.
- Nuovo concetto di accessibilità: confinare il traffico veicolare pubblico all'esterno del comparto.

Motivazioni della variante

Il progetto potrebbe essere di principio autorizzato e realizzato anche con le disposizioni pianificatorie in vigore. Si tratta infatti di un progetto condiviso e promosso dal proprietario (Holcim), sostenuto da un comprovato interesse pubblico, coerente con gli obiettivi del PUC-PB e la cui ubicazione è vincolata.

La variante presenta tuttavia vantaggi rilevanti in quanto permette di:

- Aggiornare e precisare gli obiettivi del PUC-PB per il comparto del cementificio, adeguandoli alla nuova situazione e rendendoli così coerenti con gli obiettivi generali del PUC-PB.
- Aggiornare la destinazione di uso del comparto alla nuova situazione;
- Regolamentare l'accessibilità veicolare al comparto, promuovendo i percorsi pedonali (come nel resto del Parco) ed assicurando nel contempo l'accesso veicolare ai soli confinanti (strada di servizio esistente).
- Precisare ed orientare gli interventi previsti nel comparto del cementificio al fine di ottimizzare il processo di riqualifica secondo gli obiettivi naturalistici, storici e culturali del PUC-PB.

La procedura pianificatoria permette un ampio coinvolgimento della popolazione e delle autorità politiche. Il sostegno e la condivisione politica e della popolazione alla variante darebbe inoltre un'ulteriore motivazione al privato a procedere secondo gli indirizzi sin qui tracciati.

L'avvio di una procedura di variante del Piano di utilizzazione cantonale è del tutto conforme alle condizioni poste dal diritto federale e da quello cantonale. Infatti da un lato si è registrata una modifica notevole delle circostanze (cessazione dell'attività del cementificio), condizione questa esatta dall'art. 21 LPT, dall'altro vi è un indubbio interesse pubblico nella riqualifica del comparto e nella messa in cantiere di interventi atti a perseguire con efficacia e concretezza gli obiettivi generali del Piano, come prescritto dall'art. 52 LALPT.

Impostazione della variante

L'area ex-Saceba passa da una destinazione da ritenersi equiparabile ad uno stato giuridico del fuori zona edificabile che garantisce il mantenimento dell'attività industriale (privata) del cementificio, ad una destinazione di area aperta volta a conferire una funzione naturalistica-storica-didattica prevalentemente di carattere pubblico.

La variante è mirata a tale modifica di funzioni: il perimetro è limitato a questo oggetto e le NAPUC aggiornate sono quelle direttamente o indirettamente toccate da questa nuova destinazione.

La modifica principale concerne la "Zona insediamenti Saceba (ZIS)", che viene stralciata. Il nuovo comparto denominato "Comparto dell'ex-cementificio (CEC)" – che dispone di un nuovo articolo normativo (nuovo art. 20 NAPUC) è definito prevalentemente quale area aperta ai sensi dall'art. 16 NAPUC. Gli stabilimenti del cementificio inclusi nel perimetro devono essere demoliti ad eccezione di quelli considerati meritevoli di conservazione a scopo storico e didattico (coerenza con gli obiettivi del Parco).

Ponderazione degli interessi

Nella fasi di elaborazione del progetto di riqualifica, come pure nella stesura della variante messa in consultazione, vi sono stati, oltre che ampi consensi sul progetto, anche osservazioni critiche. I temi critici sono state affrontati a più riprese ed hanno portato, dopo una ponderazione complessiva degli interessi in gioco, alla proposta che conferma, nella sostanza, il contenuto della variante depositata per la procedura di informazione e partecipazione. Nella circostanza il perseguimento degli obiettivi fissati dal PUC in vigore, che deve essere a tutti gli effetti strumento che permette di realizzare un Parco naturale in cui trovano spazio elementi e funzioni di carattere storico culturale, didattico e di svago, prevale su richieste che, seppur legittime, sono contrarie o inibiscono gli scopi perseguiti, e non sono sostenute dalle necessarie giustificazioni e inadatte dal profilo dell'ubicazione.

Modalità di attuazione

La Fondazione Parco delle gole della Breggia (FPGB), coerentemente con le disposizioni del PUC-PB in vigore, sta progettando la realizzazione di un posteggio per i fruitori del Parco nei pressi dell'imbocco sud del tunnel di accesso al comparto dell'ex-cementificio, nonché la riqualifica della porta d'entrata principale del Parco stesso: accesso con mezzi pubblici, con mezzi privati, collegamento pedonale fra l'entrata principale, il centro di accoglienza presso il Mulino del Ghitello ed il resto del Parco.

Nel contempo Holcim, coadiuvata dal GdL, sta procedendo con la progettazione della riqualifica dell'area dell'ex-cementificio. Con l'entrata in vigore della presente variante saranno inoltrate le varie istanze edilizie finalizzate alla realizzazione del progetto di riqualifica nel rispetto delle procedure fissate dalla Legge.

Il finanziamento di tale progetto, che richiede un investimento dell'ordine di 9.6 Mio Fr, è assunto da Holcim per oltre l'80%. Il restante fabbisogno sarà coperto con partecipazioni cantonali dell'ordine del 9% (Ltur, Natura e paesaggio, Fondo rinaturazione corsi d'acqua, Fondo compenso agricolo), partecipazioni federali (3%), Fondazione Parco delle Gole della Breggia (1%), contributi del Fondo svizzero per il paesaggio (3%).

1 INTRODUZIONE

1.1 Procedura di approvazione / informazione e partecipazione

Gli atti concernenti la proposta di variante del PUC, allestiti dal Dipartimento del Territorio, sono stati depositati presso le cancellerie dei Comuni di Balerna, Castel San Pietro, Morbio Superiore e Morbio Inferiore dal 7 luglio 2008 al 18 agosto 2008.

Il 5 luglio 2008 il progetto di riqualifica dell'area e del percorso del cemento, come pure la relativa variante pianificatoria, hanno fatto inoltre oggetto di una pubblica presentazione presso gli stabilimenti della ex-SACEBA con visita sul posto.

Nei termini previsti dalla Legge al Dipartimento del Territorio sono pervenute 7 osservazioni di cui 3 da parte dei Municipi di Castel San Pietro, Morbio Inferiore e Morbio Superiore, 2 da parte della Associazioni STAN e Pro Natura, 1 da parte della Regione Valle di Muggio, Val Mara e Salorino e 1 da parte di un cittadino residente nei Comuni interessati. Inoltre al Dipartimento è pure pervenuto uno scritto dell'Ente Turistico Mendrisiotto e Basso Ceresio.

In sintesi le osservazioni pervenute sono state di pieno consenso da parte dei Municipi di Castel San Pietro e Morbio Superiore, della Regione Valle di Muggio, Val Mara e Salorino e di Pro Natura. Pure l'Ente turistico Mendrisiotto e Basso Ceresio sostiene totalmente il progetto e ne auspica la pronta realizzazione.

Da parte del Municipio di Morbio Inferiore, come pure da parte della STAN e del cittadino residente nel Comune di Morbio Inferiore, sono state espresse invece diverse osservazioni .

Nel presente Rapporto non vengono esposte ed affrontate puntualmente le singole osservazioni inoltrate al Dipartimento. Tuttavia il Rapporto è stato aggiornato in maniera tale che le tematiche sollevate sono state sviluppate e completate nei vari punti. In questa nuova versione il Rapporto fornisce quindi le risposte ai quesiti ed alle tesi sostenute dalle diverse osservazioni.

1.2 Breve cronistoria

La Saceba

Gli stabilimenti della Saceba occupano una superficie di circa 4 ettari nel cuore del Parco delle Gole della Breggia: essi sono stati costruiti negli anni '60 e sono stati molto attivi fino agli anni '90. Successivamente l'attività è stata viepiù ridimensionata. Nel 2003 Holcim (Svizzera SA), nuova proprietaria, ha deciso di terminare definitivamente l'attività di lavorazione presso gli stabilimenti di Morbio Inferiore. Tale decisione – per altro importantissima per il Parco, visto l'impatto sul paesaggio del cementificio e delle attività ad esso correlate – ha aperto prospettive per lo sviluppo dell'area fino a quel momento insperate.

Grazie ad una serie di contatti costruttivi tra le parti (in particolare tra Holcim, il Cantone ed il Parco) è stato possibile lanciare l'idea di una riqualifica del comparto. In particolare Holcim si è mostrata fin da subito molto disponibile ad individuare una

sistemazione – condivisa dalla maggior parte degli interessati - che potesse essere esemplare quale intervento di re-interpretazione e valorizzazione del paesaggio. Ne è nato così un concreto progetto di partenariato pubblico-privato.

Il Gruppo di lavoro

Il 23 febbraio 2005 il Consiglio di Stato del Cantone Ticino ha istituito un apposito gruppo di lavoro, al quale sono stati affidati i seguenti compiti:

- elaborare un concetto e un progetto di massima di riqualifica dell'area ex-Saceba;
- accompagnare la progettazione definitiva e la realizzazione del progetto;
- proporre la revisione dell'accordo riguardante le gallerie di escavazione, stipulato a suo tempo tra il Cantone e la Saceba SA.

Membri del gruppo di lavoro sono:

Paolo Poggiati, coordinatore (Capo dell'Ufficio natura e paesaggio);
Mario Maggiori (già Capo dell'Ufficio della pianificazione locale);
Aurelio Zucchetti (Capo progetto per Holcim), subentrato a Patrick Bossart a fine aprile 2008
Antonio di Maggio (Holcim);
Lorenzo Bassi (sindaco di Castel San Pietro);
Oliviero Pesenti (municipale di Morbio inf.), subentrato a Claudio Ceppi il 22 febbraio 2007 ;
Paolo Oppizzi (Direttore del Parco delle Gole della Breggia).

Sintesi del lavoro svolto

Sulla scorta dei lavori preliminari fatti eseguire dalla Fondazione Parco delle gole della Breggia (FPGB) nel corso del 2004, volti a fissare i principi secondo i quali il Parco intendeva affrontare la nuova situazione, nel corso del 2005 il GdL ha elaborato un concetto di intervento che nel 2006 è approdato ad un progetto di massima.

Per la progettazione di massima, il gruppo di lavoro si è avvalso del supporto di operatori tecnici: La Studi Associati SA di Lugano (per il coordinamento, gli aspetti ambientali e architettonici), gli studi Chiesa di Chiasso e Lombardi di Minusio (per gli aspetti ingegneristici), gli studi Arietur e Tetras, Francia (per gli aspetti paesaggistici e didattici) e infine l'Istituto IMAT di Bellinzona per gli aspetti turistici.

Il progetto di massima - che comprende la sistemazione definitiva delle gallerie (instabilità locali) e la loro fruibilità nonché le demolizioni, il risanamento delle strutture conservate, la loro valorizzazione storica e didattica ed un articolato progetto di rinaturazione - è stato presentato pubblicamente in una conferenza stampa che si è tenuta nella sede del Parco delle Gole della Breggia l'11 giugno 2007, alla presenza del Direttore del Dipartimento del territorio, Marco Borradori, e del Direttore di Holcim Svizzera, Kaspar Wenger.

Il progetto è pure presentato pubblicamente in internet sul sito www.percorsodelcemento.ch.

Dal mese di luglio 2007, Holcim ha assunto il compito di elaborare il progetto definitivo. La struttura di gestione del progetto è dunque mutata ed il GdL ha assunto il compito di piattaforma di coordinamento tra i vari attori. Holcim ha dal canto suo già incaricato un gruppo di operatori costituitisi in Consorzio (Studi Associati SA, Brugnoli e Gottardi SA, Spataro Petoud Partners SA, Officina della costruzione Sarl) di allestire il progetto definitivo e di coordinare le tappe successive fino alla sua realizzazione.

In questa fase il compito del GdL è quello di accompagnare il progetto definitivo ed in particolare di orientare le scelte di sistemazione finale affinché l'inserimento del progetto nel contesto del Parco sia coerente ed armonioso dal profilo territoriale, logistico e gestionale.

Dal profilo procedurale, oltre all'elaborazione della variante di PUC-PB in oggetto, è stata inoltrata da parte di Holcim una domanda di costruzione per la stabilizzazione a lungo termine delle gallerie. La relativa licenza edilizia è stata rilasciata nel settembre 2008.

1.3 Proprietà e responsabilità: situazione attuale e obiettivi per il futuro

Fondi, edifici e strutture di accesso

Holcim è proprietaria degli stabilimenti industriali e dei fondi che le ospitano sulla sponda sinistra del torrente Breggia, su territorio giurisdizionale di Morbio Inferiore. Le strutture situate in sponda destra, su territorio di Castel S. Pietro, ossia il frantoio e le gallerie di estrazione, sorgono invece su un fondo privato di terzi (Mensa vescovile).

La strada di accesso al comparto, comprensiva di tunnel e ponte, è solo parzialmente inserita a catasto, risulta prevalentemente di proprietà comunale (Morbio Inferiore e Balerna) ma attraversa (tunnel e ponte) anche proprietà demaniali e private.

Dopo la realizzazione del progetto di riqualifica è obiettivo di Holcim, condiviso dal GdL, operare come segue:

- cedere le sue proprietà fondiarie alla FPGB.
- cedere gli accessi al Comune di Morbio Inferiore (la strada di servizio serve infatti aree edificate e ritenute edificabili ai sensi dell'art. 15 LPT) di Morbio Inferiore (zona grotti)¹

Gallerie di estrazione

Durante le attività estrattive, la SACEBA SA ha scavato una rete di gallerie che si estende per una profondità di ca. 600m e che misura, nel complesso quasi 5km di lunghezza. La ripartizione degli oneri di responsabilità e controllo tra Cantone e proprietari sono stati oggetto di decisioni da parte del CdS (16.06.1982, 10.07.1984).

Holcim ha chiesto al Cantone di rivedere tali accordi e di integrarli nel contesto generale della riqualifica dell'area.

Punto fondamentale per qualsiasi trattativa concernente le gallerie è la loro sicurezza. Per focalizzare dunque questo aspetto centrale, sono state eseguite tre perizie, commissionate dal Cantone (tramite l'Ufficio dei pericoli naturali) e da Holcim ed eseguite dall'Ufficio dei pericoli naturali del Dipartimento del territorio, dallo Studio di Ingegneria Lombardi SA di Minusio e dagli esperti dell'università di Leoben in Austria.

Le tre perizie giungono alla stessa identica conclusione: nella loro globalità le gallerie sono sicure. Non vi sono né segnali né timori che possano subire dei cedimenti. Nelle parti più vecchie, dunque più prossime all'uscita, dove l'estrazione è avvenuta con tecniche successivamente abbandonate, le perizie hanno individuato dei singoli punti dove occorre effettuare dei lavori di sistemazione: l'obiettivo è la massima sicurezza locale.

Holcim ha dunque commissionato un progetto di sistemazione di queste parti delle gallerie. Tale progetto, allestito da esperti dell'università di Leoben (Austria), proponeva di rafforzare localmente la stabilità delle gallerie con una tecnica collaudata nelle miniere, che prevede il riempimento con materiale idoneo degli spazi esistenti tra un pilone e l'altro. Esso comprendeva valutazioni di carattere tecnico ed era accompagnato da analisi di carattere ambientale riguardanti il materiale potenzialmente utilizzabile per l'intervento di stabilizzazione (granulato di calcestruzzo e altro materiale sciolto con caratteristiche adeguate). L'ipotesi di riciclare il granulato di calcestruzzo è già stata discussa con i servizi cantonali e federali competenti in materia di rispetto ambientale e viene sostenuta, coerentemente con la politica di riciclaggio della Confederazione.

Il progetto di sistemazione a lungo termine delle gallerie, la cui licenza edilizia è già stata rilasciata, ha posto le premesse per una discussione in merito alla revisione

¹ Qualora nessun fosse interessato alla conservazione di tunnel e ponte Holcim è pronta a demolire il ponte e chiudere il tunnel in modo adeguato. Questi aspetti sono comunque oggetto di trattative fra i partner interessati.

degli accordi tra Cantone e Holcim, che dovranno sfociare in una nuova convenzione. La collocazione di tale convenzione nel contesto del progetto di riqualifica, appare già sin d'ora positiva, non solo per le sinergie riguardanti gli aspetti meramente tecnici, ma anche per il ruolo – centrale – che la visita alle gallerie svolge nell'ambito del percorso del cemento (attrattività turistica, garanzia di un controllo costante). In particolare il Municipio di Castel San Pietro, da anni direttamente confrontato con il tema della sicurezza delle gallerie, apprezza un simile sviluppo.

1.4 Obblighi e vincoli dei proprietari

Holcim non ha obblighi di demolire o risanare le sue proprietà in quanto la licenza edilizia concessa quasi 50 anni fa per la costruzione degli stabilimenti industriali non prevedeva nessuna disposizione di questo tipo. Il proprietario potrebbe dunque abbandonare l'ex-cementificio così com'è, debitamente recintato e messo in sicurezza.

In base al PUC-PB in vigore, Holcim potrebbe altresì vendere o riorientare l'uso degli stabili esistenti: un'eventuale nuova destinazione necessiterebbe comunque di una procedura di variante di PR. Una simile ipotesi era stata infatti inserita nel PUC quale misura intesa a favorire la cessazione dell'attività.

Il progetto di riqualifica in corso, presentato di seguito, è dunque frutto di un partenariato spontaneo fra Holcim, Cantone e Parco volto ad ottimizzare i benefici per tutti i partner:

- La FPGB e gli enti pubblici beneficiranno di una situazione territoriale risanata e di un valore aggiunto molto importante per il Parco e per la sua valenza culturale e turistica,
- Holcim inserisce il progetto nella sua strategia di marketing territoriale, confermando e consolidando i suoi principi di sostenibilità ambientale e sociale. Restituendo un territorio risanato e riqualificato alla cittadinanza, ai Comuni, al Cantone, Holcim chiude il suo ciclo di responsabilità nei confronti di questo ex-cementificio. La semplice demolizione totale e sistemazione delle gallerie costerebbe ad Holcim circa la metà di quanto deve investire in questo progetto.

2 DESCRIZIONE DEL PROGETTO DI RIQUALIFICA DELL'AREA EX-SACEBA

2.1 I principi della riqualifica

Le linee guida date dal GdL su mandato del CdS sanciscono che la destinazione futura del comparto debba essere coerente con gli obiettivi del PUC-PB (naturalistici, culturali, didattici e di svago). I principi di riqualifica - concordati nel GdL e condivisi dalla FPGB, vertono su questi punti cardine:

- Riqualifica territoriale: demolizioni importanti (indicativamente 90% di volumi e superfici occupate), bonifica dei terreni, rinaturazione in chiave storica ed ecologica, valorizzazione delle peculiarità geologiche.
- Conservazione/recupero della memoria del luogo: un paesaggio in armonia con il Parco, in cui sia leggibile la storia di questa località, da quella rurale a quella industriale del cementificio, coerentemente con gli obiettivi del PUC-PB.
- Fruizione pubblica: accessibilità di una superficie importante oggi sottratta alla fruizione del pubblico e valorizzazione didattica delle testimonianze del cementificio con visita guidata delle gallerie e del processo produttivo: il percorso del cemento.
- Nuovo concetto di accessibilità: confinare il traffico veicolare pubblico all'esterno del comparto.
- Sistemazione definitiva delle gallerie (cfr. cap. 1.3).

Il progetto di riqualifica è dunque un **progetto culturale**, attento ai valori storici ed alle potenzialità didattiche, oltre che di **riqualifica territoriale**. Esso rappresenta un'opportunità finora insperata di riqualifica dell'intero Parco ed ha una valenza turistica a scala perlomeno regionale.

2.2 Il progetto di riqualifica

Il progetto è stato impostato in una chiave storica, dalla realtà rurale a quella industriale, che segue il filo già tracciato dal PUC-PB, e intende permettere la comprensione del territorio e la lettura della storia di questo luogo attraverso la conservazione di testimonianze significative:

- Per comprendere la presenza della chiusa sulla Breggia ed il toponimo Mulini, il progetto prevede di recuperare elementi della realtà rurale antecedente l'avvento del cementificio: roggia molinara, eventuali resti del vecchio mulino, morfologia originaria. La nuova morfologia esalta la magnificenza del patrimonio geologico.
- Per comprendere la presenza del fronte di scavo, delle gallerie di estrazione, degli accessi "industriali", il progetto intende conservare solo elementi significativi del cementificio, particolarmente idonei a testimoniare la realtà industriale e l'entità del ruolo socioeconomico della Saceba nel periodo intercorso tra gli anni '60 e '80 del secolo scorso.
- Conseguentemente ai punti appena citati, la rinaturazione si snoda su due filoni paralleli: il recupero di superfici agricole e la creazione di ambienti

pionieri su substrati alluvionali. In entrambi i casi si presterà molta attenzione alla valenza ecologica degli ambienti ripristinati o realizzati.

- L'inserimento coerente del progetto nel contesto del parco passa dalla fruibilità pubblica e dalla valorizzazione didattica del comparto riqualificato: sono previste visite guidate delle gallerie di estrazione e dei resti del cementificio, dalla roccia al prodotto finito. È inoltre previsto l'allestimento di materiale informativo (segnaletica, libro, opuscoli) che permettano anche a chi visita liberamente il Parco di comprenderne la storia.

Coerentemente con questa impostazione, il progetto di massima aggiornato al giugno 2008, prevede i seguenti interventi (cfr. Figura 1):

Sistemazione definitiva delle gallerie

- Interventi locali di stabilizzazione delle prime gallerie di estrazione, la tecnica utilizzata nelle fasi successive non ha generato instabilità locali.
- Misure di sicurezza adeguate per permettere al Parco di offrire in futuro una visita guidata delle gallerie. Ciò assicurerà peraltro un controllo regolare della situazione delle miniere.

Demolizioni, scavi, bonifiche e nuova sistemazione morfologica

- Demolizione del 90% dei volumi. È pure previsto lo smantellamento della sottocentrale elettrica che alimentava il cementificio.
- Ottimizzazione del riciclaggio dei materiali: demolizione meccanica (senza esplosivi), separazione dei materiali (calcestruzzo, metalli, legno, vetri, materiali isolanti, ecc.) massimizzazione del riciclaggio (compresa la frantumazione ed il riutilizzo del calcestruzzo).
- Bonifica dei siti contaminati imputabili alle attività del cementificio e gestione del materiale coerentemente con le disposizioni vigenti.
- Stabilizzazione del pendio di sponda sinistra (sotto il vigneto in località Pelada, a Morbio Inf.), reso instabile dagli interventi di scavo effettuati dalla Saceba nel corso della sua attività.
- Addolcimento della pendenza della riva fluviale e recupero di una morfologia analoga a quella antecedente l'avvento del cementificio.

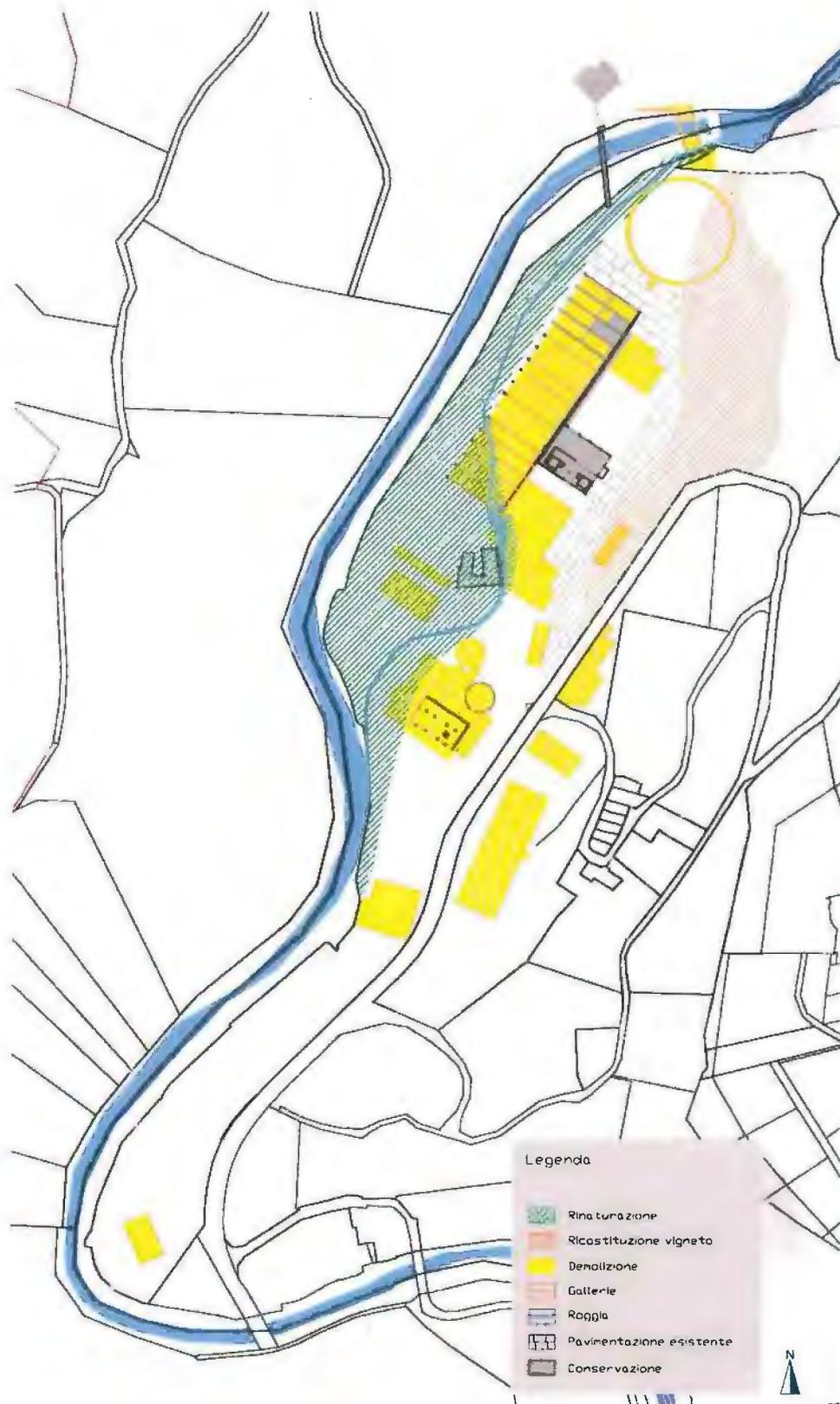
Conservazione selettiva. lettura storica

- Conservazione del frantoio (sponda destra) e della torre dei forni (sponda sinistra), quali unici edifici simbolo del processo produttivo. Va rilevato che la torre presenta i resti dei forni verticali, ultime testimonianze di questo tipo su scala nazionale ed un impressionante complesso di macchinari, rara testimonianza degli ultimi 50 anni di storia industriale svizzera.
- Conservazione di testimonianze parziali di altre strutture significative per la comprensione del processo industriale (parte della struttura portante del capannone, carro ponte, silo di alimentazione dei mulini) o funzionali al Percorso del cemento.
- Recupero di elementi territoriali appartenenti al passato rurale del comparto: ricostruzione della roggia molinara tra la chiusa e il vecchio mulino sul suo tracciato storico, recupero dei resti del vecchio mulino, ripristino dei terrazzamenti in località Pelada, di una morfologia più dolce e simile a quella degli anni '50 e del carattere di luogo di ritrovo pubblico dei "Grotti di Morbio".

Rinaturazione

- Ripristino della fertilità dei suoli coerentemente con gli obiettivi di coltivazione
- Ricostruzione del canale di derivazione che dalla chiusa andava ad alimentare i mulini presenti sulla piana (toponimo: Mulini), con valenza storica ed ecologica. Il progetto presta in questo senso attenzione alle portate d'acqua della Breggia in periodi di magra ed è commisurato a permettere un miglioramento ecologico complessivo di questo tratto fluviale, nonché il superamento della barriera ecologica della chiusa per i pesci e altri gruppi animali che popolano il fiume.
- Creazione di ambienti pionieri pregiati dal profilo ecologico attorno ai resti del cementificio.
- Creazione di ronchi terrazzati, non murati, inerbiti, volti a completare la struttura territoriale dei vigneti della Pelada e di prati magri da sfalcio, diversificati dalla presenza di alberi da frutto ad alto fusto.
- Nel complesso, il comparto mira ad offrire spazi vitali per molti gruppi faunistici, fra cui, in particolare, uccelli, rettili e farfalle

Figura 1 - Planimetria generale degli interventi



Valorizzazione didattica

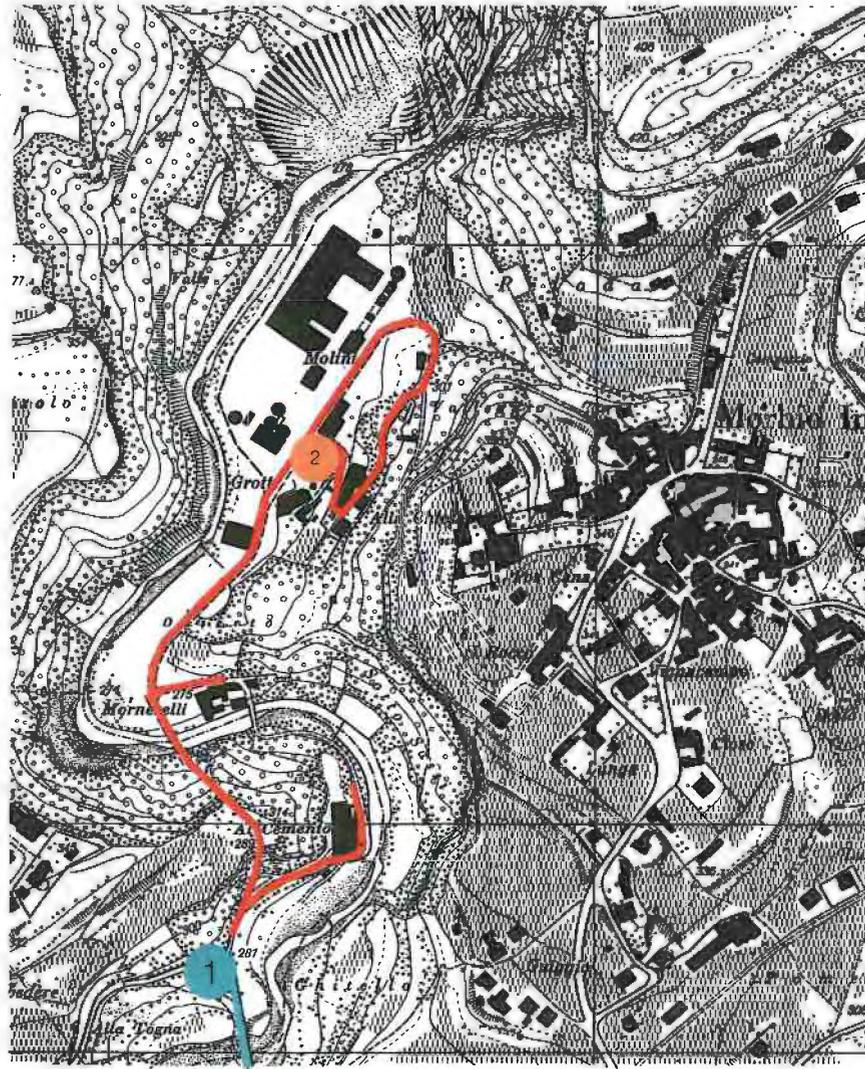
- Oltre al contesto territoriale coerente e di per sé illustrativo dei diversi momenti storici che hanno segnato questo pezzo di terra, il visitatore che accederà liberamente al Parco disporrà di una segnaletica sobria ma sufficiente a comprendere correttamente le tracce storiche visibili in loco, di opuscoli tematici e di un libro dedicato alla storia del luogo. Verranno raccolte e offerte al pubblico testimonianze (documenti scritti, fotografici, audio e video) della realtà rurale, di quella industriale e di quella post industriale del Parco.
- Il progetto prevede, oltre alla demolizione selettiva, la sistemazione degli elementi conservati e l'allestimento di un accattivante percorso didattico "il percorso del cemento" che il Parco potrà annoverare fra le sue offerte. La visita, accompagnata da una guida, comprenderà un percorso di ca. 1 km nel reticolo delle gallerie di estrazione e proseguirà nei resti del cementificio, sul percorso seguito dalla roccia fino ad essere trasformata in cemento. La torre dei forni, unica nel suo genere, verrà allestita quale spazio espositivo e didattico.
- Il progetto tiene sempre conto delle esigenze dei futuri gestori, in particolare: disporre di un progetto sicuro, accattivante, flessibile dal profilo della gestione e dei relativi costi. In questo modo si intende evitare che la FPGB erediti un prodotto non commisurato alle sue possibilità.

Nuovo concetto di accessibilità

Gli accessi industriali esistenti e gli ampi piazzali disponibili, hanno finora permesso un accesso veicolare indiscriminato fino al cuore del Parco, generando per altro non pochi problemi di depositi abusivi di rifiuti di ogni genere e di atti vandalici. Quando il comparto sarà riqualificato e restituito al Parco, questa situazione andrà corretta. Oltre alla variante PUC-PB in oggetto, anche i progetti in corso convergono verso questo obiettivo:

- La creazione dei posteggi per gli utenti del Parco nei pressi dell'imbocco sud del tunnel, conformemente a quanto già fissato dal PUC-PB in vigore (progetto edilizio in corso di allestimento da parte della FPGB).
- La riqualifica degli accessi principali al parco: adeguamento dell'accesso principale alla sua nuova funzione, miglioramento dei percorsi pedonali tra il Mulino del Ghitello (centro di accoglienza), i posteggi ed il parco (progetto FPGB).
- L'esclusione del traffico veicolare pubblico dal cuore del Parco. Le due strade di servizio che conducono al comparto dell'ex-cementificio saranno limitate ai confinanti autorizzati; continueranno a svolgere la loro funzione di servizio, ma il traffico veicolare pubblico ne sarà escluso (progetto GdL-Holcim).

Figura 2 - Nuovo concetto di accessibilità



Legenda

-  Accesso pubblico
-  1 Parcheggio utenti Parco e barriera
-  2 Parcheggio di servizio
-  Accesso limitato

Esempio di gestione barriera:
barriera sempre chiusa, con citofono
(apertura controllata esercizio
pubblico), chiave per i residenti

2.3 Costi e finanziamento

I costi assunti dai vari Enti e partecipanti al lavoro per l'elaborazione del progetto di massima ammontano a ca. 260'000 fr., coperti per i 2/3 da Holcim e per 1/3 da Cantone e Parco.

Va inoltre considerato che Holcim si è assunta i costi per l'approfondimento degli aspetti tecnici legati alla demolizione e quelli relativi all'analisi delle gallerie.

I costi per permettere la realizzazione delle misure previste con la presente variante del comparto dell'ex-cementificio sono stati valutati in 9.6 mio Fr/CH. Questo importo è stato calcolato sulla base del progetto attualmente in fase di affinamento. La tabella sottostante indica la ripartizione di tale credito secondo le differenti voci.

ELEMENTI DI PROGETTO			
0	Gallerie (sistemazione)		765'600.-
1	Demolizioni		3'035'000.-
2	Sistemazione morfologica e rinaturazione		1'753'000.-
3	Percorsi e posteggi		276'000.-
4	Gallerie (percorso)		520'000.-
5	Frantoio		85'000.-
6	Passerella		165'000.-
7	Capannone		279'600.-
8	Torre dei forni		1'868'800.-
9	Roggia		445'700.-
10	Infrastruttura		155'500.-
11	Sistemazione finale		61'800.-
12	Varie		189'000.-
COSTO TOTALE			9'600'000.-

Il finanziamento del progetto è garantito attraverso una collaborazione di carattere pubblico-privata. Il maggiore finanziatore è privato ed è rappresentato da Holcim (Svizzera)SA, che si assumerà circa l'84% dei costi.

Per quanto riguarda i crediti cantonali: il progetto è stato discusso e presentato in due occasioni alla *Piattaforma del paesaggio* (organo di coordinamento interno per il finanziamento di progetti territoriali). I servizi coinvolti hanno espresso all'unanimità il principio del sostegno, possibile in applicazione a diverse disposizioni di Legge.

Per gli altri contributi va in particolare annoverato quello costituito dal Fondo Paesaggio Svizzero. Il Fondo, istituito in occasione dei festeggiamenti del settecentesimo della Confederazione, sostiene progetti che si distinguono per il loro effetto positivo sul paesaggio. Una conferma, dunque, della qualità del progetto del percorso del cemento.

La tabella che segue indica la ripartizione dei finanziamenti.

Holcim (Svizzera) SA	8'050'000.-
Ufficio federale ambiente	330'000.-
Fondo paesaggio svizzero	300'000.-
Fondo rinaturazione corsi d'acqua	250'000.-
Fondo per bonifiche agricole	60'000.-
Fondazione parco Breggia	120'000.-
Contributo Ltur (attesi)	490'000.-
TOTALE	9'600'000.-

Il finanziamento del progetto e di conseguenza pure i costi derivanti dai vincoli pianificatori introdotti con la presente variante del PUC, risultano essere tutti coperti. Non è quindi necessaria una richiesta specifica di aggiornamento del credito di investimento per l'attuazione del PUC e di modifica del programma di realizzazione.

La sostenibilità economica della gestione del percorso del Cemento è per contro sostanzialmente data dai costi indotti dalla presenza di questa infrastruttura nel Parco in rapporto agli indotti derivanti dalle prestazioni offerte a pagamento. Va ricordato che la Fondazione entrerà in possesso delle proprietà oggi Holcim senza alcun costo legato agli investimenti o all'acquisto dei sedimenti.

Il progetto è stato impostato in maniera tale che la gestione dello stesso possa pure, con una buona verosimiglianza autofinanziarsi, e, a dipendenza del suo successo, produrre persino dei ricavi. A tale proposito nel corso dell'allestimento del Business Plan sono stati prefigurati diversi scenari che confermano tale ipotesi. Un aspetto che pure ha fatto oggetto di verifica è dettato dal fatto che la realizzazione del progetto e la sua gestione non si ripercuotano con un aggravio sulla gestione complessiva del Parco e sui suoi costi rispetto a quanto la Fondazione non debba di per sé già svolgere.

3 MOTIVAZIONI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE DEL PUC-PB

3.1 Situazione pianificatoria attuale

Nel PUC-PB in vigore (2000) l'area del cementificio è inserita in una zona apposita – Zona degli insediamenti Saceba (ZIS) – la cui normativa prevede quanto segue²:

- è ammessa soltanto la continuazione dell'attività odierna,
- è auspicata la conversione in altre attività di tipo artigianale non molesto,
- dopo la cessazione dell'attività del cementificio (e fino all'entrata in vigore di un'eventuale variante del PR di Morbio Inferiore) per ogni intervento edilizio fanno stato i disposti dell'art. 24 LPT e degli art. 71 e seg. LALPT.

Attualmente, i fondi sono dunque da considerare al di fuori della zona edificabile.

3.2 Il Parco e il cementificio: una convivenza forzata

Il Rapporto di pianificazione del PUC-PB, allestito dell'agosto 1997, indica il cementificio ex-Saceba quale presenza estremamente ingombrante nel cuore del Parco, origine di una rottura drammatica dell'armonia di un tempo e considera il comparto *“uno dei più bisognosi d'intervento”*.

In quegli anni la cessazione dell'attività del cementificio non era immaginabile a corto termine e la possibilità di riqualificare l'area coerentemente con gli obiettivi del PUC-PB era stata considerata utopica. Il legislatore, pur sottolineando la conflittualità degli stabilimenti con il Parco, ha dunque fissato obiettivi di riconversione modesti: riconvertire l'area ad attività artigianali di altro tipo, meno moleste. Tale opzione non era però sostenuta da un'analisi specifica del fabbisogno comunale di aree artigianali; si trattava piuttosto di una soluzione di compromesso fra gli interessi dei privati e quelli del PUC-PB. In questo senso né il Rapporto di pianificazione del 1997 come pure il relativo messaggio governativo forniscono elementi attinenti al fabbisogno di aree artigianali quale giustificazione di un simile riconversione. Non vi è dubbio alcuno, invece, che la creazione di una nuova zona per attività produttive nel cuore del Parco, per di più non sostenuta da un fabbisogno specifico e avulsa da qualsiasi legame con il territorio considerato (ubicazione vincolata), non poteva e non può essere considerata coerente con gli obiettivi del PUC.

Oggi si presenta invece la grande opportunità, offerta dalla Holcim senza esigere una contropartita finanziaria o legata direttamente o meno ad uno sfruttamento edificabile delle superfici considerate, di riqualificare l'intero comparto assicurando così la massima coerenza della futura destinazione con gli obiettivi del PUC-PB, che sono riassunte di seguito:

- la salvaguardia e la promozione del patrimonio naturalistico
- la salvaguardia e la promozione delle testimonianze storico – culturali
- la promozione di un'offerta didattica
- lo svago, la ricerca e l'utilizzazione agricola e forestale delle risorse

² Coerentemente con il PUC-PB, il PR di Morbio Inferiore non pianifica l'uso di quest'area, delegandone l'uso allo strumento cantonale.

Nell'interesse del Parco e della collettività questa opportunità va colta senza indugio e per ciò vanno intraprese le misure necessarie per la sua realizzazione.

3.3 Motivazione della variante

Il progetto elaborato dal GdL per la riqualifica dell'area ex-Saceba potrebbe essere realizzato nel rispetto dei disposti dell'art. 24 LPT: infatti è condiviso e promosso dal proprietario degli stabili, è pure sostenuto da un comprovato interesse pubblico, è coerente con gli obiettivi del PUC-PB e risponde al criterio di ubicazione vincolata. Il progetto potrebbe dunque essere autorizzato anche con l'attuale situazione pianificatoria.

Questa soluzione, rispetto alla variante proposta, avrebbe tuttavia alcuni svantaggi non irrilevanti:

- il PUC-PB conserverebbe la sua formulazione attuale frutto di una contropartita alla cessazione dell'attività che invece oggi è cessata per motivi propri, Verrebbe così auspicata la creazione, nel centro del Parco, di una zona artigianale non sostenuta più dagli stessi motivi, non comprovata da esigenze comprovate, né da una ponderazione di interessi aggiornata alla realtà attuale.
- la riqualifica verrebbe lasciata alla discrezione del proprietario (così come altre soluzioni coerenti con le normative in vigore)
- non verrebbe regolamentata l'accessibilità al comparto (è per altro imperativa l'esigenza di vietare l'accesso pubblico al cuore del Parco stesso),
- non verrebbero predisposti posteggi né per i mezzi di servizio del Parco, né per gli utenti dell'esercizio pubblico.

Il GdL, con l'accordo di Holcim, ha dunque formulato la proposta, accolta dal CdS, di allestire una variante del PUC-PB volta a:

- Aggiornare gli obiettivi del PUC-PB per il comparto del cementificio, adeguandoli alla nuova situazione (dettata dalle decisioni del proprietario) e rendendoli così maggiormente coerenti con gli obiettivi generali del PUC-PB.
- Regolamentare l'accessibilità veicolare al comparto, promuovendo l'accesso pedonale (come nel resto del Parco) ed assicurando nel contempo, con la conservazione della strada di servizio esistente, l'accessibilità veicolare ai soli confinanti (compresi clienti dell'esercizio pubblico).
- Orientare gli interventi previsti nel comparto del cementificio al fine di ottimizzare il processo di riqualifica secondo gli obiettivi naturalistici, storici e culturali del PUC-PB.

3.4 Ponderazione degli interessi

I rappresentanti di Castel S. Pietro, Morbio Superiore e Balerna in seno al Consiglio di Fondazione hanno sempre dato il loro consenso all'impostazione data dal GdL alla destinazione futura dell'area, mentre la posizione del rappresentante del Municipio di Morbio Inferiore è stata più critica. Questo tema ha infatti suscitato diverse discussioni in seno al Municipio di Morbio Inferiore. Nelle fasi di elaborazione del progetto i Municipi di Castel San Pietro e di Morbio Inferiore sono stati sentiti nel corso di presentazioni e dibattiti puntuali.

Queste posizioni sono state sostanzialmente confermate nel corso della procedura di informazione partecipazione, momento in cui formalmente i vari Enti coinvolti hanno potuto esprimersi sul contenuto della variante. In questo contesto non va comunque sottaciuta nemmeno la posizione della Fondazione e delle sue Commissioni, in particolare quella scientifica, che hanno pure, da sempre, sostenuto e verificato l'oculatezza e la sostenibilità delle diverse proposte contenute nel progetto di riqualifica e nella relativa variante.

Le proposte alternative/complementari emerse rispetto all'impostazione data dal GdL e dal Dipartimento del territorio sono sostanzialmente riconducibili a due:

- Rinaturazione totale, rinuncia pressoché completa (fatto salvo il frantoio) alla conservazione di testimonianze storiche del cementificio in sponda destra.
- Conservazione, oltre che delle testimonianze del cementificio, di stabili amministrativi e officina a scopi diversi: centro sociale polifunzionale, palestra e servizi annessi.

Queste opzioni sono state considerate dal GdL nel corso del processo progettuale e sono state scartate essenzialmente per ragioni culturali e storiche, nonché di opportunità pianificatoria.

Questo processo decisionale è avvenuto gradualmente e secondo specifici criteri rispondenti al concetto guida di riqualifica (riqualifica paesaggistica, riqualifica naturalistica, valorizzazione aspetti culturali e didattici) e rispondenti agli obiettivi e scopi stessi del PUC PB.

In questo senso, partendo da uno scenario di riferimento che considerava i vari aspetti, il GdL è giunto a proporre il progetto di massima che trova ora concreta traduzione nella variante del PUC.

Nella sostanza, partendo da uno scenario di riferimento, è stato man mano ottimizzato il progetto che meglio rispondesse agli obiettivi generali del PUC, un progetto capace di conciliare fra loro obiettivi naturalistici, culturali e didattici.

In questo quadro operativo, la demolizione totale degli edifici e delle strutture legate ai processi di produzione del cemento avrebbe comportato la perdita totale sul territorio di questa memoria storica unica a livello svizzero, in particolare la torre dei forni e relativi macchinari, svilendo così in maniera sostanziale l'obiettivo storico culturale nonché quello didattico. Giova segnalare che negli interventi previsti si è attentamente valutato quali strutture mantenere per conferire una testimonianza sufficientemente rappresentativa del processo di formazione del cemento, senza per questo alterare e tanto meno sminuire la visibilità e l'accessibilità al patrimonio geologico presente in maniera monumentale e spettacolare nel comparto. Il progetto, grazie agli interventi di demolizione e di riassetto morfologico del terreno, come pure all'accessibilità diretta alla sponda sinistra del Breggia, permette di

accrescere sensibilmente la visibilità e la lettura delle pareti rocciose presenti nel comparto. In questo ambito viene pertanto rafforzata la dialettica tra le componenti geologiche e l'uso della pietra.

Il recupero della roggia costituisce un elemento in chiara sintonia con gli obiettivi del Piano intesi a ripristinare quegli elementi importanti per testimoniare la storia e la cultura che ha contraddistinto questo luogo. Lo stesso è comunque concepito in maniera tale da non compromettere le funzioni del fiume Breggia. In questo senso gli approfondimenti in corso in vista della realizzazione dell'intervento (deflussi minimi e funzionalità della rampa per la fauna ittica) sono intesi a determinare i condizionamenti ed i dettagli progettuali che ne attesteranno la fattibilità o meno in tutte le sue componenti.

Il voler associare invece nuove attività produttive all'interno del comparto, riutilizzando parte dei manufatti presenti avrebbe evidenziato un'inconciliabilità con le funzioni proprie del comparto e con gli obiettivi del PUC medesimo. Nuove attività e insediamenti dissociati dalle funzioni proprie del comparto sono da ritenersi comunque contrarie agli obiettivi del PUC. Le stesse si sono rilevate inoltre o prive del necessario interesse pubblico, o ingiustificate nella dimostrazione di un reale fabbisogno e inadeguate nella loro proposta di ubicazione.

Né durante la stesura della proposta di variante del PUC da parte del Dipartimento del territorio, né nelle osservazioni pervenute nella fase di informazione e partecipazione, sono emersi aspetti che possono in qualche modo modificare la ponderazione degli interessi sin qui compiuta.

Il progetto in corso e la variante di PUC-PB che lo sorregge permettono così di far convergere gli interessi principali degli attori coinvolti:

dell'Ente pubblico (Cantone, Regione, Comuni)

- riqualificare il comparto coerentemente con gli obiettivi del PUC-PB,
- garantire la sicurezza delle gallerie di estrazione,
- massimizzare il valore aggiunto territoriale, culturale e turistico della riqualifica,
- ampliare l'offerta ricreativa quale area di svago di prossimità per il Basso Mendrisiotto,

del Parco

- riqualificare il comparto coerentemente con gli obiettivi del PUC-PB,
- integrare il comparto a pieno titolo nel contesto del Parco per aumentarne la valenza naturalistica e culturale, nonché l'attrattività quale area didattica e di svago,
- minimizzare i problemi relativi agli abusi (rifiuti, vandalismo),
- assumere un onere di gestione compatibile con le risorse disponibili,

del proprietario (Holcim)

- far fronte alle sue responsabilità ambientali,
- restituire un territorio riqualificato secondo orientamenti concordati con gli attori locali
- cedere le sue proprietà.

Nei capitoli relativi al coordinamento pianificatorio (cfr. capitolo 5) emergono inoltre le compatibilità e le convergenze con le altre utilizzazioni del territorio³ e con gli interessi privati presenti nel comparto.

Proprio per questo il progetto è frutto di un partenariato esemplare fra pubblico e privato.

La convergenza di tutti questi interessi fa pendere decisamente la bilancia a favore della variante in oggetto.

Per contro il mantenere immutate le prescrizioni del PUC-PB, malgrado il notevole cambiamento delle circostanze non è più in alcun modo giustificato e darebbe quindi adito a sviluppi sbagliati e assolutamente contraddittori in un Parco naturale. Se è pur vero che occorre ponderare con attenzione i vari legittimi interessi, ciò non toglie che alla fine, per dare coerenza e solidità al Parco ed al PUC, non è opportuno e sostenibile operare scelte ad esso difformi.

4 DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

4.1 Impostazione e delimitazione

L'area ex-Saceba passa dunque da una funzione industriale privata, ad una funzione naturalistica-storica-didattica prevalentemente pubblica.

La variante è mirata a tale modifica di funzioni: il perimetro è limitato a questo oggetto e le NAPUC aggiornate sono quelle direttamente o indirettamente toccate da questa nuova destinazione (con una piccola eccezione, vedi cap. 4.3.).

Mappali inclusi totalmente o parzialmente nel perimetro della variante

Comune	No. RFD	Inclusione	Proprietà	Natura del fondo (parte interessata)
Castel S. Pietro	401	parziale	privata	frantoio, fronte di scavo, gallerie
Castel S. Pietro	404	parziale	cantonale	torrente Breggia
Morbio Inferiore	1388	parziale	cantonale	torrente Breggia
Morbio Inferiore	1861	parziale	privata	bosco
Morbio Inferiore	208	totale	Holcim	Cementificio e terreni annessi
Morbio Inferiore	217	totale	Holcim	Cementificio e terreni annessi
Morbio Inferiore	236	totale	Holcim	Cementificio e terreni annessi
Morbio Inferiore	230	parziale	comunale	strada
Morbio Inferiore	37	parziale	comunale	strada
Balerna	1617	parziale	cantonale	strada (ponte)
Balerna	448	parziale	privata	strada (ponte)
Balerna	178	parziale	FPGB	strada (ponte e tunnel)
Balerna	1498	parziale	privata	strada (tunnel)
Balerna	1422	parziale	Holcim	strada (tunnel)
Balerna	181	parziale	comunale	strada (imbocco tunnel)

³ Selvicoltura, Agricoltura, ambiente, paesaggio culturale, fruizione del territorio, insediamenti, attività lavorative, caccia e pesca, pericoli naturali.

Per semplificare la lettura e l'applicazione del nuovo quadro normativo, l'intero comparto è stato definito come un'unità, retta da un unico articolo NAPUC, all'interno della quale sono delimitate le diverse zone, il più coerentemente possibile con l'impostazione normativa dell'intero PUC-PB.

Nella redazione delle NAPUC aggiornate si è prestata particolare attenzione a:

- definire in modo sufficientemente preciso le norme al fine di assicurare la conformità del progetto con gli obiettivi di riqualifica
- garantire un certo margine di flessibilità al fine di non vincolare eccessivamente la fase progettuale.

4.2 Cambiamenti principali

Destinazioni d'uso

La modifica principale concerne la "Zona insediamenti Saceba (ZIS)", che viene stralciata. Il comparto denominato "Comparto dell'ex-cementificio (CEC)" – che dispone di un nuovo articolo normativo (nuovo art. 20 NAPUC) è definito prevalentemente quale area aperta ai sensi dall'art. 16 NAPUC. Gli stabilimenti del cementificio inclusi nel perimetro devono essere demoliti ad eccezione di quelli considerati meritevoli di conservazione a scopo storico e didattico (coerenza con gli obiettivi del parco).

Sotto i grotti, la ZIS è stata inserita nelle "Aree di correlazione della zona degli insediamenti rurali", con l'obiettivo di favorire il recupero della destinazione di questi fondi quali aree verdi di ristoro pubblico.

Accessibilità e posteggi

La strada di accesso al comparto dell'ex-cementificio viene mantenuta come strada di servizio; il suo utilizzo viene però limitato ai confinanti autorizzati ed ai clienti del grotto sito nei pressi del cementificio. Lo stesso dicasi della strada che segue il fiume. I due tracciati permettono quindi di assolvere compiutamente alle loro funzioni già codificate nel PUC vigente. Qualora il tunnel dovesse essere chiuso per mancato accordo fra le parti (proprietari e Comune), la strada lungo il fiume potrà comunque assicurare le funzioni di servizio previste. Il traffico veicolare pubblico viene confinato all'esterno del comparto. Il PUC-PB in vigore prevede già un'area di posteggio pubblico all'imbocco sud del tunnel; coerentemente con quanto previsto, il Parco sta progettando tali strutture di stationamento.

Per i clienti del grotto, per i quali è consuetudine utilizzare i posteggi dell'ex-cementificio, il Parco potrà mettere a disposizione alcuni posti auto: è infatti prevista la delimitazione di una piccola area di parcheggio.

Il ponte nord (ponte della chiusa), di proprietà Holcim, non è indicato fra i manufatti da conservare: dopo i lavori di sistemazione previsti nelle gallerie di estrazione non si ritiene infatti giustificata la sua conservazione. Il Parco prevede di ripristinare la via storica che da Gorla scende fino al torrente per garantire un accesso carrabile alla sponda destra (solo per piccoli mezzi di servizio).

4.3 Cambiamenti secondari

Oltre alle modifiche principali, gli adeguamenti puntuali sono i seguenti:

- il sentiero didattico è stato adeguato alla nuova situazione; il Piano degli interventi indica pure la conservazione di un accesso pedonale alla riva fluviale che, grazie alla nuova morfologia, permetterà di fruire pienamente degli spettacolari geotopi situati sulla riva destra;
- il limite dell'area forestale – seppur indicativo – è stato ridefinito in base ad un nuovo accertamento;
- il frantoio e la masseria del Farügin non sono più indicati fra le “infrastrutture per l'accoglienza e l'animazione” in quanto non verranno adibite a tale scopo;
- la sottocentrale elettrica AGE – costruita espressamente per le esigenze industriali – non è più definita quale “attrezzatura di interesse pubblico”; è previsto il suo smantellamento e la rinaturazione del fondo.

5 COORDINAMENTO PIANIFICATORIO

5.1 Selvicoltura

La variante riprende il nuovo limite di area forestale definito mediante un nuovo accertamento. Non si rileva nessuna incidenza per il settore in oggetto.

5.2 Agricoltura

La nuova pianificazione crea le premesse per un recupero consistente di superfici agricole: indicativamente 7'000 mq di prato pianeggiante e 5'000 mq di ronchi terrazzati con potenzialità viticole.

5.3 Ambiente

Natura e paesaggio

La nuova pianificazione crea le premesse per un'importante riqualifica sia naturalistica sia paesaggistica. Il piano degli interventi prevede la ricostruzione di ambienti agricoli e pionieri ecologicamente pregiati e del canale di derivazione che alimentava gli antichi molini; la realizzazione di tale progetto assicurerebbe un notevole miglioramento naturalistico del comparto e creerebbe un collegamento ecologico fra le tratte di fiume che si trovano a monte e a valle della chiusa. La sua fattibilità andrà verificata nel dettaglio in funzione di garantire il deflusso minimo del torrente Breggia. Le demolizioni e le modifiche morfologiche saranno determinanti per la valorizzazione del patrimonio geologico presente.

Acque

La nuova destinazione assicura una migliore tutela delle acque del torrente Breggia e dei pozzi di captazione situati più a valle (Polenta).

Siti contaminati

La variante non tocca questo tema in quanto non si rilevano situazioni per le quali si impone un risanamento; va tuttavia rilevato che il progetto in corso prevede la bonifica di un sito contaminato da idrocarburi ed imputabile alle attività del cementificio. Il comparto ceduto al Parco ne risulterà dunque risanato.

5.4 Paesaggio culturale

Il nuovo Piano delle utilizzazioni, il Piano degli interventi ed il quadro Normativo aggiornato agevolano enormemente il raggiungimento degli obiettivi del PUC-PB inerenti la valorizzazione ed il recupero delle testimonianze storiche, relative in particolare alla realtà rurale e all'evoluzione della tecnica nell'uso della pietra, dai calcifici, alle vecchie "cementerie", al cementificio industriale. La torre dei forni, che racchiude testimonianze uniche della storia industriale svizzera, verrà sistemata a fini storici e didattici.

L'impostazione data al progetto ed alla variante di PUC prevede di ridurre a testimonianza storica parte dello stabilimento industriale e di far riemergere la realtà rurale degli anni '50, permettendo una lettura storica di questo territorio e creando le premesse per un recupero armonico del paesaggio culturale sconvolto con l'avvento della Saceba all'inizio degli anni '60.

5.5 Fruizione del territorio e offerta didattica del Parco

Attualmente, ca. 4 ha di terreno nel cuore del Parco ospitano gli stabilimenti industriali in disuso; un'area di ca. 3 ha è recintata ed inaccessibile ai fruitori del Parco.

La nuova pianificazione prevede di restituire al pubblico quest'area di grande valore, sia per la sua posizione nel cuore del Parco sia per le sue dimensioni.

L'offerta didattica del Parco verrà potenziata con il percorso improntato sulla produzione del cemento, che prevede la possibilità di visitare le gallerie di estrazione e gli stabili conservati quali testimonianze storiche.

La variante crea inoltre le premesse per recuperare la funzione storica di ritrovo e ristoro pubblico dei prati situati sotto i grotti di Morbio Inferiore.

5.6 Altre utilizzazioni del territorio

Insedimenti

Le residenze primarie e secondarie situate nei pressi del comparto in oggetto, conservano tutti i loro diritti e beneficiano della nuova destinazione (nessuna attività molesta) e del nuovo concetto di accessibilità al comparto (solo confinanti autorizzati).

Attività lavorative

La nuova destinazione del comparto, riqualificando il contesto territoriale ed assicurando l'accessibilità veicolare ai confinanti autorizzati, crea un valore aggiunto rilevante per l'esercizio pubblico presente (grotto).

Caccia e pesca

La variante non ha nessuna incidenza diretta su questo settore. La realizzazione del progetto avrebbe effetti positivi sulla fauna ittica: il ripristino della vecchia roggia molinara intende infatti ricollegare i settori fluviali situati a valle e a monte della chiusa che costituisce un ostacolo alla rimonta dei pesci. In questo modo sarà ampliato il progetto transfrontaliero volto ad agevolare la migrazione della fauna ittica nella Breggia dal lago di Como alla valle di Muggio

5.7 Territori soggetti a pericoli naturali

Il piano degli interventi ed il progetto in corso prevedono

- la stabilizzazione del pendio franoso posto a valle del vigneto in località Pelada (Morbio Inferiore),
- la chiusura delle zone pericolose poste ai piedi del fronte di scavo e la messa in sicurezza del sentiero che porta alle gallerie di estrazione.

5.8 Strutture per il traffico

La funzione di servizio delle strade incluse nel comparto è confermata. Il traffico è tuttavia limitato ai confinanti autorizzati.

È prevista un'area di parcheggio di ca. 15 posti per soddisfare il fabbisogno prevedibile (servizi del Parco, residenti, esercizio pubblico). La Fondazione Parco delle Gole della Breggia (futuro proprietario) regolerà la messa a disposizione degli stalli ai confinanti autorizzati.

Per determinare la capienza approssimativa degli stalli necessari delimitati nel comparto oggetto di variante, è stato approntato uno specifico Calcolo del fabbisogno di posteggi per l'esercizio pubblico (norma VSS SN 640 281)

Posti a sedere (esterni)	50
Posti a sedere (interni)	56
Calcolo: 60 posti a sedere* x 0.2 =	12 posti auto

* è stata considerata un'utenza di 60 posti in quanto appare inverosimile l'occupazione contemporanea di tutti i posti a sedere interni ed esterni.

6 PIANO DEGLI INTERVENTI

La tabella presentata nelle pagine seguenti riprende la versione precedente (pagg. 23-24 del rapporto di pianificazione 1997) evidenziando gli aggiornamenti relativi alla variante in oggetto.

Gli interventi previsti all'esterno del perimetro della variante non sono evidenziati

Gli interventi previsti all'interno del perimetro della variante sono evidenziati come segue:

- **in grigio**: interventi invariati
- **in giallo**: interventi nuovi
- **in rosso**: interventi stralciati

Tabella degli interventi

1	Ripristino del paesaggio fluviale della conca del Ghitello	PF
2	Risanamento delle rive della Breggia	
2.1	presso la cava di biancone	RR 1
2.2	sotto a Caslaccio	RR 2
3	Consolidamento dell' alveo dei riali	
3.1	della Val da Bicc (Castel S. Pietro)	CR 1
3.2	della valle sotto a Morbio Superiore	CR 2
3.3	della Val dala Magna (Castel S. Pietro)	CR 3
4	Gestione dell' area forestale secondo il piano apposito (interventi selvicolturali in prima priorità)	
5	Manutenzione degli affioramenti rocciosi e dei corsi d' acqua	
6	Risanamento paesaggistico	
6.1	Recupero di aree inselvatichite	
6.11	a Morbio Superiore (terrazzamento parz. a selva castanile)	Di 1
6.12	in Val da Bicc (pendio e terrazzamento)	Di 2
6.13	presso la Saceba (Castel S. Pietro)	Di 3
6.14	al Ghitello (terrazzamento e pendio, ex discarica della Togna [Balerna])	Di 4, Di 5
6.2	Risanamento delle aree soggette a pericoli naturali	
6.21	nella Val da Bicc, Castel S. Pietro	RP 1, 2, 3, 4, 5
6.22	nella Val dala Magna, Castel S. Pietro e pendii	RP 6, 7
6.23	dei fianchi della valle, parte mediana	RP 8, 9, 11, 12, 13
6.24	frana a Morbio Superiore*	RP 10
6.25	frana di Caslaccio	RP 14
6.26	bordo del pendio della Togna*	RP 15, 16
6.27	frane di Liggrignano	RP 18
6.3	Costituzione (ingrandimento) di biotopi	
6.31	ex cava di biancone	BT 1
6.32	ex cava di scaglia	BT 2
6.33	ex meandro del Ghitello	BT 3
7	Conservazione / restauro di opifici e di resti di opifici importanti	
7.1	Mulin da Canaa (Morbio Superiore *)	OP 1
7.2	vecchio cementificio (Balerna)*	OP 2
7.3	Mulino del Ghitello (Morbio Inferiore)**	OP 3

* Eventuale risanamento di competenza privata

** Risanamento pubblico e privato quale infrastruttura per l'accoglienza e l'animazione, compresa adduzione acqua

8 Recupero (restauro) di testimonianze della civiltà contadina importanti		
8.1	masseria, terrazzamenti del Farügin, (Castel S. Pietro)	CC 1
8.2	stalla, terrazzamenti Al Mulin (Morbio Sup.)	CC 2
8.3	chiusa all'entrata della gola superiore	CC 3
8.4	vigneto tradizionale alla Pelada, Morbio Inf.	CC 4
8.5	accottolato su carrale per i buoi " Ul Risciadun " (Castel S. Pietro)	CC 5
8.6	cantine, costruzioni rustiche, muri a secco e spazi annessi, ai Murnée	CC 6
8.7	chiosi, coltivi e muri a secco ai Murneréi (Morbio Inf.)	CC 7
8.8	terrazzamenti e castagni al Ghitello	CC 8
8.9	nevèra a Balerna	CC 9
8.10	chiusa e roggia per l'irrigazione al Ghitello (Balerna)	CC 10
8.11	roggia del molino (ex-cementificio)	CC 11
8.12	resti/indicazione fondamenta antico mulino (ex-cementificio)	CC 12
9 Ricerca e restauro delle vie storiche		
9.1	strada circolare Castel S. Pietro / Morbio Sup.	S 1
9.2	mulattiera tra Castel S. Pietro e Morbio Sup. (ricostruzione del Ponte del Farügin, di legno).	S 2
9.3	sentieri tra Morbio Superiore e Morbio Inferiore	S 3
9.4	mulattiera (guado) e strada per i carri (accottolato) tra la Breggia (Saceba) e la Val dala Magna	S 4
9.5	mulattiera tra Morbio Inf. e Caslaccio (ponte ai Murneréi e strade d'accesso)	S 5
9.6	strada e Ponte del Ghitello (tra Balerna e Morbio Inf.)	S 6
10 Costruzione (restauro) dei sentieri		
10.1	completazione del sentiero d'aggiramento della frana a Castel S. Pietro	SN 1
10.2	nuovo tratto di sentiero a Morbio Sup.	SN 2
10.3	nuovo tratto di sentiero nelle gole, parte mediana	SN 3
10.4	sistemazione del sentiero Val dala Magna - Al Ponte (Castel S. Pietro)	SN 4
10.5	nuovo tratto di sentiero della Pelada (Morbio Inf.)	SN 5
10.5	nuovo tratto di sentiero nel comparto dell'ex-cementificio	SN 5
10.6	sistemazione e completazione del sentiero da Caslaccio al Ghitello	SN 6
10.7	nuovo tratto di sentiero da Caslaccio alla Val dala Magna	SN 7
10.8	sistemazione del sentiero e degli accessi alla Breggia nel comparto dell'ex-cementificio	SN 8
10.9	nuovo tratto di sentiero tra il Ghitello e Balerna, rispettivamente tra il Ghitello ed il Ponte Polenta (svincolo autostradale, fermata bus)	SN 9
10.10	nuovo sentiero di accesso alle gallerie di estrazione del Biancone	SN 10
11 Posteggi pubblici		
11.1	da costruire al Ghitello	P 1.1 e 1.2
11.2	da costruire nel comparto dell'ex-cementificio	P 2
11.3	da acquisire in diritti d'uso (Supermercati SA = Centro Breggia)	P (priv.)
12 Infrastrutture per l' accoglienza e l' animazione		
12.1	al Mulino del Ghitello	n° 1
12.2	al frantoio Saceba	n° 2
12.3	al Farugin	n° 3
13	Restauri di edifici, terrazzamenti, muri a secco, ecc. eseguiti dai privati con l' aiuto finanziario del PUC-PB	tutto il comprensorio

* Eventuale risanamento di competenza privata