

Repubblica e Cantone
Ticino

Il Consiglio di Stato

Signor
Matteo Quadranti
e cofirmatari
Deputati al Gran Consiglio

Interrogazione 26 maggio 2011 n. 113.11 Salvaguardia e rispetto della legalità del comparto di Valera, Mendrisio-Rancate (zona di pianificazione)

Signori deputati,

con la vostra interrogazione del 26 maggio 2011 ponete degli interrogativi riguardanti l'utilizzo attuale del comparto Valera, situato sul territorio di Mendrisio - Sezione di Rancate, sul quale è attualmente in vigore una zona di pianificazione. Particolare riferimento è rivolto al fmn 788 di proprietà del signor Lionello Fontana ed ai fmn 789 e 1355 di proprietà della Tercon SA. Nel vostro scritto denunciate l'utilizzo parziale del comparto quale area adibita a posteggio per autoveicoli pesanti e rimorchi, nonché quale attività di separazione di inerti. Nel contempo affermate che queste attività, apparentemente indicate come temporanee, perdurano tuttora non rispettando scadenze impartite e concordate.

Nel denunciare il perdurare delle attività abusive, sebbene esse non siano autorizzate da licenze edilizie e siano contrarie a norme attuali vigenti, formulate una serie di domande puntuali al Consiglio di Stato, così riassunte:

- 1. la domanda di costruzione in sanatoria presentata dalla Lionello Fontana SA il 28 aprile 2011 doveva e deve essere pubblicata sul Foglio ufficiale cantonale per essere valida e dare diritto alle associazioni ambientaliste di inoltrare opposizioni e ricorsi? In caso affermativo, la conseguenza è la nullità assoluta della procedura seguita?**
- 2. Non ritiene il Consiglio di Stato di dover intervenire d'ufficio per far cessare immediatamente le attività abusive in essere nel comparto Valera in attesa che venga definitivamente adottata la nuova pianificazione del medesimo?**
- 3. Non ritiene il Consiglio di Stato, e in particolare il Dipartimento del territorio, che sia giunto il momento di dimostrare concretamente e con forza che le leggi sulla protezione della natura e della pianificazione del territorio non possono e non debbano essere aggirate, in particolare mettendo in vigore zone di protezione e facendo lunghi studi durante i quali, nel frattempo, si tollera che alcuni privati modifichino lo stato di fatto che si voleva preservare?**
- 4. Non ritiene il Consiglio di Stato che il comparto in questione, essendo oggetto di pianificazione, avendo suscitato uno spiccato e qualificato interesse pianificatorio da parte di associazioni di cittadini, contrapposti ad un numero esiguo di interessi privati specifici non debba essere gravato da alcuna licenza edilizia fino a conclusione del processo pianificatorio?**

Il Consiglio di Stato precisa innanzitutto che, a differenza di quanto indicato nell'interrogazione, sul comparto in località Valera è in vigore una zona di pianificazione di carattere comunale; quest'ultima non è dunque stata istituita dal Consiglio di Stato.

Prima di esaminare le singole richieste di informazione è ritenuto utile chiarire l'iter pianificatorio che ha contraddistinto il comparto oggetto della zona di pianificazione, a partire dall'approvazione della revisione del PR dell'ex Comune di Rancate del 2002. Nel contempo sono pure fornite alcune indicazioni utili a contestualizzare le censure formulate nell'interrogazione.

- Con le decisioni d'approvazione della revisione del Piano regolatore dell'ex Comune di Rancate (vedi ris. n. 3405 del 9 luglio 2002 e n. 1902 del 6 maggio 2003) il Consiglio di Stato non ha approvato la zona deposito idrocarburi in località Valera-Pizzöo, ordinando al Comune l'elaborazione di una variante di PR per una miglior definizione del comparto, che fosse coerente con gli indirizzi del Concetto di organizzazione territoriale (COT) che supporta il Piano dei trasporti del Mendrisiotto e basso Ceresio (PTM). Il COT definiva infatti questo comparto come strategico e più precisamente come area di riconversione e riqualificazione.
- In data 6 agosto 2007 è entrata in vigore una zona di pianificazione (ZP) di carattere comunale, della durata di cinque anni, che include, oltre all'area non approvata dal CdS quale zona per idrocarburi, pure due piccole aree industriali. Il sedime interessato dalla domanda di costruzione citata nell'interrogazione si situa all'interno del comparto un tempo adibito a deposito di idrocarburi. La ZP si pone, quale finalità, *quella di trovare la forma urbanistica più adatta alle caratteristiche specifiche della zona, al fine di garantire una corretta conversione e un corretto utilizzo futuro dal carattere fortemente regionale*. La stessa scheda indica che, *in questa zona è vietato ogni intervento edilizio o di altra natura che possa rendere più ardua la pianificazione dell'utilizzazione*.
- In data 23 dicembre 2009 la Sezione dello sviluppo territoriale ha formulato un esame preconsultivo sul progetto di ripianificazione del comparto intercomunale ex deposito idrocarburi che interessa, oltre al Comune di Mendrisio (Sezione di Rancate), anche quello di Ligornetto, sul quale vige pure una zona di pianificazione con l'obbligo di coordinarsi con quella vigente su Rancate e con gli stessi effetti.
- In data 16 febbraio 2011, in risposta ad una richiesta formulata dal Municipio di Mendrisio in merito all'utilizzazione del fmn 789, la Sezione dello sviluppo territoriale ha fornito una propria presa di posizione sul tema. Al Municipio è stato indicato che non poteva pretendere di delegare all'autorità cantonale la competenza nel decidere in forma vincolante sulla possibilità di autorizzare l'occupazione temporanea a posteggi pesanti per il fondo in questione. Per contro essa compete al Comune previa verifica di quanto prevede la scheda relativa alla Zona di pianificazione.
Nel contempo, considerato che l'utilizzo a favore dello stazionamento di automezzi pesanti si differenzia dalla precedente destinazione d'uso, il Municipio è stato invitato a richiedere l'inoltro di una domanda di costruzione.
- Con lettera del 28 giugno 2011 l'Ufficio delle domande di costruzione ha interpellato il Municipio di Mendrisio, dandogli la possibilità di formulare le proprie considerazioni sul contenuto dell'interrogazione. Esse sono state inoltrate con lo scritto del 31 agosto 2011.
Tra gli aspetti sollevati è riconfermata, come già a conoscenza dei Servizi cantonali, l'indicazione secondo cui i Comuni di Mendrisio e di Ligornetto congiuntamente hanno istituito un apposito gruppo di lavoro; quest'ultimo si sta attualmente occupando dell'impostazione strategica del futuro assetto pianificatorio del comparto.

In merito alle richieste formulate nell'interrogazione, l'Esecutivo cantonale risponde come segue.

Ad 1.

La domanda di costruzione è stata evasa negativamente con avviso cantonale n. 75452 del 2 agosto 2011 (opposizione), poiché allo stato attuale la parte della Zona di pianificazione, non approvata dal CdS quale zona per il deposito di idrocarburi con la revisione del PR comunale, non è stata ritenuta largamente edificata ai sensi dell'art. 15 LPT ed è stata pertanto considerata quale fuori zona edificabile.

Nell'avviso cantonale è stato specificato che, ai sensi della Legge federale sulla pianificazione del territorio, fuori dalle zone edificabili possono essere eccezionalmente rilasciate autorizzazioni per la costruzione o la trasformazione di edifici o impianti, a condizione che la loro destinazione esiga un'ubicazione fuori dalla zona edificabile e che non vi si oppongano interessi preponderanti (art. 24 LPT).

Nel caso specifico si è ritenuto che non è soddisfatto il requisito dell'ubicazione vincolata, in quanto il parcheggio in oggetto non si giustifica fuori zona edificabile. Quest'opera può essere realizzata all'interno della zona edificabile, laddove si dimostra conforme alla destinazione prevista per la zona d'utilizzazione. Inoltre gli interessi che concernono le esigenze della pianificazione territoriale, riferibili agli scopi e principi espressi agli art. 1 e 3 della LPT, sono preponderanti e da tutelare rispetto all'interesse soggettivo del privato.

Le due condizioni cumulative espresse nelle lett. a) e b) dell'art. 24 della LPT non risultano pertanto adempite.

In considerazione di quanto sopra la domanda di costruzione a posteriori avrebbe dovuto essere pubblicata pure sul Foglio Ufficiale conformemente al cpv 3 dell'art. 6 della Legge edilizia cantonale, in quanto si tratta di un sedime attualmente ubicato fuori zona edificabile.

Il Tribunale amministrativo ha tuttavia stabilito il principio secondo cui una accidentale mancata pubblicazione sul FU può essere sanata mediante una pubblicazione aggiuntiva.

Ad 2.

La domanda di costruzione a posteriori relativa al parcheggio per lo stazionamento provvisorio di automezzi pesanti è stato preavvisato negativamente con avviso cantonale n. 75452 del 2 agosto 2011 (opposizione). Con l'inevitabile diniego della licenza edilizia da parte del Municipio di Mendrisio e dopo la crescita in giudicato della decisione, l'esecutivo comunale adotterà i provvedimenti che si impongono per impedire l'utilizzo del terreno quale parcheggio. Nel frattempo e prima della decisione sulla domanda di costruzione, resta evidentemente riservata la facoltà al Municipio, quale prima autorità competente in materia edilizia, a ordinare eventuali misure cautelari.

A questo stadio è quindi prematuro un eventuale intervento d'ufficio quale autorità di vigilanza sugli enti locali.

Ad 3.

L'istituzione di una zona di pianificazione nel particolare contesto è ritenuta una misura adeguata, in considerazione della particolare situazione venutasi a creare con lo smantellamento dei depositi idrocarburi e all'impossibilità immediata da parte del Comune di individuare un nuovo assetto pianificatorio definitivo per questa area di alto valore strategico e di notevole dimensione.

A questo proposito è corretto evidenziare che il Consiglio di Stato, con la decisione n. 1902 del 6 maggio 2003 relativa alla decisione sulle parti sospese con il decreto d'approvazione della revisione del Piano regolatore dell'ex Comune di Rancate, oltre a non approvare per il comparto Valera-Pizzöö la destinazione proposta dal Comune quale zona deposito per idrocarburi (che avrebbe permesso unicamente il mantenimento dei serbatoi esistenti, ammettendo unicamente interventi di necessità tecnica e di manutenzione, così come l'ampliamento degli edifici a

carattere amministrativo o di servizio), ha suggerito, nel caso non fosse stato possibile individuare una destinazione d'uso entro il termine di un anno per l'elaborazione di una variante, di istituire una zona di pianificazione. Dunque il Comune ha operato seguendo le indicazioni fornite dal Consiglio di Stato.

Alfine di ottenere una geometria del comparto di carattere unitario, il Comune ha correttamente incluso nell'area vincolata quale zona di pianificazione pure due aree industriali (fmn 790, 791, 792 e fmn 782, 783, 784 e 787), il cui assetto pianificatorio era stato approvato dal CdS nell'ambito della decisione riguardante la revisione del PR comunale del 2002.

Infine si osserva che la zona di pianificazione risponde ai requisiti previsti dalla LALPT quale misura di salvaguardia della pianificazione (art. 57 e seg.). Essa, dopo essere stata esaminata dal Dipartimento del territorio, è entrata in vigore il 6 agosto 2007 con la sua pubblicazione e scadrà nel mese di agosto 2012. Ai sensi dell'art. 62a il Consiglio di Stato, per fondati motivi, può concedere una proroga del termine di validità della zona di pianificazione per ulteriori due anni al massimo. Entro la scadenza del termine della zona di pianificazione il Comune dovrà consolidare la variante di PR volta a definire l'assetto pianificatorio del comparto.

Ad 4.

La zona di pianificazione si compone di una rappresentazione grafica che ne delimita il comprensorio ed una parte descrittiva che ne specifica le finalità, gli effetti e la durata.

Nella parte della scheda riferita agli "Effetti-durata e rimedi giuridici", in merito ai potenziali interventi ammessi durante questo periodo di transizione che si protrae fino all'approvazione della variante (da consolidarsi entro il periodo di validità della zona di pianificazione), è specificato che *"n questa zona è vietato ogni intervento edilizio o di altra natura che possa rendere più ardua la pianificazione dell'utilizzazione. Vale anche per le due zone industriali all'interno dell'area e già approvate dal Consiglio di Stato"*.

Dunque, a differenza di quanto richiesto nell'interrogazione, non può essere garantito il principio secondo cui va impedito qualsiasi licenza edilizia fino a conclusione del processo pianificatorio.

La normativa di carattere transitorio non è intesa a favorire nuove attività sul comparto oggetto della ZP, bensì a concedere un certo margine di manovra nel valutare la concessione di nuovi interventi che si rendono necessari e che risultano compatibili con gli studi in corso e con la destinazione attuale delle superfici.

Per quanto riguarda l'allestimento della variante per la definizione dell'assetto pianificatorio dell'area interessata dalla zona di pianificazione, il Consiglio di Stato ricorda che essa dovrà seguire l'iter previsto dall'art. 32 e seguenti della LALPT.

Vogliate gradire, signori deputati, i migliori saluti.

PER IL CONSIGLIO DI STATO

La Presidente:

Il Cancelliere:

L. Sadis

G. Gianella

Copia: Sezione dello sviluppo territoriale, Residenza