

# Messaggio

numero	data	Dipartimento
<b>7798</b>	13 marzo 2020	TERRITORIO
Concerne		

## **Approvazione del Piano di utilizzazione cantonale del comparto di Valera (PUC Valera) e richiesta di un credito di investimento di CHF 16'900'000.- per la sua attuazione**

Signor Presidente,  
signore e signori deputati,

con il presente messaggio vi sottoponiamo per approvazione il Piano di utilizzazione cantonale del comparto di Valera (PUC Valera) e la richiesta di un credito di investimento di CHF 16'900'000.- per la sua attuazione.

Il messaggio è strutturato nel modo seguente:

PREMESSA.....	2
1. INTRODUZIONE .....	3
2. LA PIANIFICAZIONE DI ORDINE SUPERIORE.....	4
2.1 Il Piano Direttore cantonale (PD).....	4
2.2 Il Programma d'agglomerato del Mendrisiotto (PAM).....	5
3. BASE LEGALE, OBIETTIVI E ITER PROCEDURALE DEL PUC .....	6
3.1 Base legale .....	6
3.2 Scopo e obiettivi .....	6
3.3 Il progetto di PUC per la consultazione .....	7
3.4 Deposito atti .....	7
3.5 Esito della consultazione .....	8
4. IL PIANO DI UTILIZZAZIONE CANTONALE DEL COMPARTO VALERA (PUC VALERA) .....	10
4.1 Componenti.....	10
4.2 Perimetro e caratteristiche del comparto .....	10
4.3 Obiettivi e misure.....	11
4.4 Ponderazione degli interessi .....	12
4.5 Procedura di adozione e approvazione .....	14

5.	MOZIONE “VALERA VERDE E SENZA CHIMICA” .....	14
6.	RICHIESTA DI UN CREDITO D’INVESTIMENTO DI CHF 16’900’000.- PER L’ATTUAZIONE DEL PUC VALERA .....	15
7.	RELAZIONE CON IL PD, LE LINEE DIRETTIVE E CON IL PIANO FINANZIARIO.....	16
8.	CONCLUSIONI.....	16



## **PREMESSA**

Uno dei temi di grande visibilità nel dibattito pubblico riguardante il territorio è l’esigenza di un ripensamento del rapporto tra le aree insediate e quelle libere (prevalentemente agricole e forestali), nonché la necessità di valorizzare le aree di svago prossime agli abitati, in particolare lungo i corsi d’acqua e le rive dei laghi. Accanto alle esigenze dell’economia, occorre dunque prestare maggiore attenzione alle altre componenti che concorrono alla qualità di vita di ognuno, in particolare alle funzioni sociali, identitarie e ecologiche date dal paesaggio.

La popolazione ha più volte sottolineato la volontà di cambiamento: dapprima attraverso l’accettazione dell’iniziativa federale sulle residenze secondarie nel 2012 e, in maniera ancor più marcata, approvando le modifiche della Legge federale sulla pianificazione del territorio nel 2013, con effetti immediati e incisivi nel porre freno alla dispersione insediativa e a taluni eccessi legati alla crescente urbanizzazione. Una direzione segnata anche dal successo dell’iniziativa popolare legislativa “Spazi verdi per i nostri figli”, tutt’ora all’esame del Parlamento cantonale, che ha raccolto oltre 14’000 firme, nonché della petizione “Restituiamo Valera all’agricoltura”, lanciata dalla Società agricola del Mendrisiotto, dall’Unione Contadini Ticinese e dall’Associazione Cittadini per il territorio e firmata da 6’850 cittadini.

L’elaborazione del Piano di utilizzazione cantonale di Valera si inserisce dunque nel solco di un cambio di paradigma nello sviluppo territoriale, dove non solo la salvaguardia, ma anche il recupero degli spazi liberi diventa oggetto di processi pianificatori che ne mettano in risalto il loro potenziale. Un atto dovuto ad una regione, il Mendrisiotto, che negli ultimi decenni ha conosciuto scompensi importanti a scapito di aree verdi e agricole.

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.

## 1. INTRODUZIONE

Il Comparto di Valera, 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). Gli allora Comuni di Rancate e Ligornetto iniziarono 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 concreta proposta pianificatoria fino a quando, ad inizio 2014, il Municipio di Mendrisio ha sottoposto al Dipartimento del territorio (DT) per l'esame preliminare la propria visione per la sistemazione dell'intera area. Gli indirizzi sviluppati dal Comune prevedevano la possibilità di edificare nella parte alta del Comparto (con la creazione di un polo di sviluppo economico) e l'attribuzione della parte lungo il Laveggio a zona protetta e, in parte, a zona agricola.

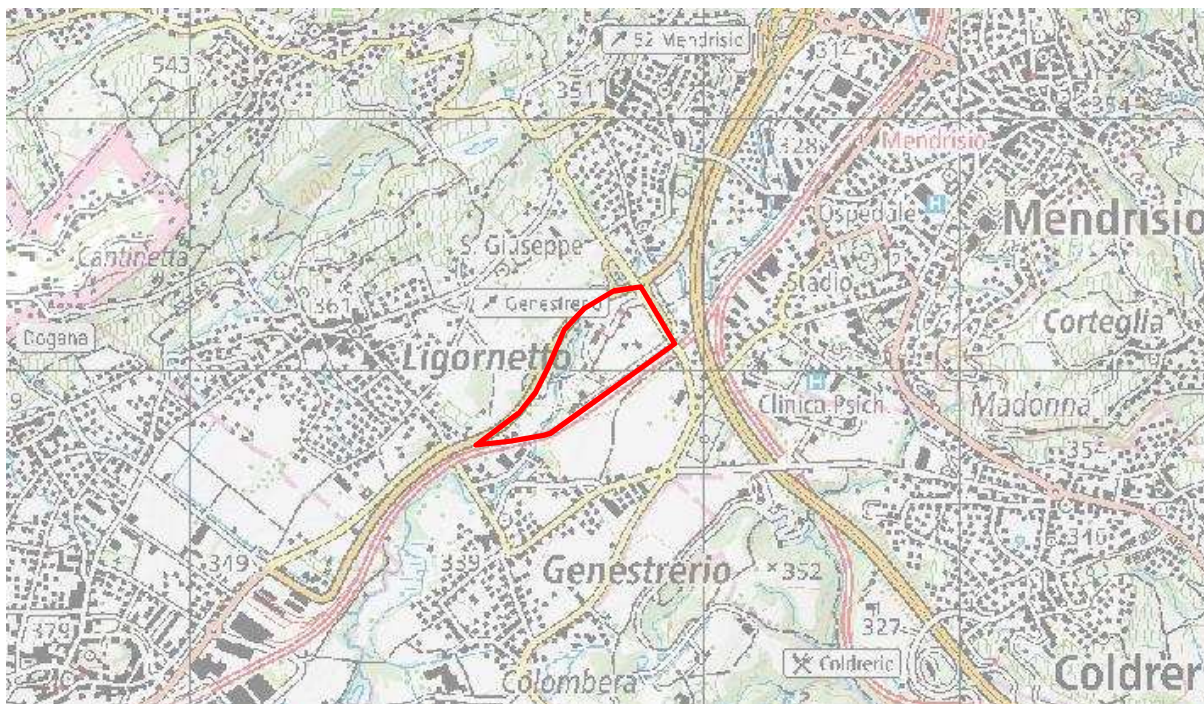
Ma nel frattempo il quadro legislativo stava mutando, specchio di nuove sensibilità e critiche verso uno sviluppo ritenuto non più sostenibile. Il fatto politicamente più rilevante da questo punto di vista è senza dubbio l'accettazione in votazione popolare, il 3 marzo 2013, delle modifiche della Legge federale sulla pianificazione del territorio volte a porre un freno alla dispersione degli insediamenti e a meglio salvaguardare il paesaggio. Una chiara risposta alle continue trasformazioni del territorio e alla sua crescente occupazione con costruzioni e infrastrutture, a scapito degli spazi liberi, ormai rari.

Questa modifica legislativa ha messo così l'accento sull'esigenza di commisurare le zone edificabili all'effettivo fabbisogno di crescita dei prossimi anni, di salvaguardare i terreni più fertili (superfici per l'avvicendamento colturale, SAC), ma pure di conferire più qualità al territorio in cui vive e lavora la maggioranza della popolazione. In tale prospettiva le aree aperte e gli spazi verdi hanno assunto sempre più importanza nelle scelte di sviluppo territoriale, in risposta ad una percezione sempre più diffusa della loro importanza per le funzioni primarie agricole, ma anche per la biodiversità e come aree di svago di prossimità.

L'esame preliminare del DT del dicembre 2014 sugli indirizzi di Valera proposti dal Municipio, non poteva che dare conto del mutato quadro legislativo federale e reagire alla crescente sensibilità manifestata dalla popolazione, non solo locale. Il Dipartimento ha così segnalato al Municipio la necessità di uno sguardo diverso verso questo territorio, di scelte più nette, lungimiranti, fondate sull'obiettivo di un recupero ambientale e paesaggistico a favore non soltanto del comune, ma dell'intero Mendrisiotto che ne aveva e ne ha innegabile necessità.

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.

Coerentemente con i nuovi orientamenti ed in risposta ai timori, soprattutto d'ordine finanziario, esposti a livello locale, il PD ha conferito al Cantone la piena competenza di codificare il futuro di Valera attraverso un Piano di utilizzazione cantonale.



Localizzazione geografica del comparto Valera

## 2. LA PIANIFICAZIONE DI ORDINE SUPERIORE

### 2.1 Il Piano Direttore cantonale (PD)

Nell'ambito della pianificazione del comparto Valera, assume particolare importanza il contenuto della scheda R/M5 - Agglomerato del Mendrisiotta. La stessa, come esposto in precedenza, ha segnato il cambiamento di rotta della pianificazione strategica a livello cantonale che ha visto lo stralcio del comparto dalla scheda riferita ai Poli di sviluppo e ne ha preconizzato la riconversione in termini naturalistici, agricoli e di svago.

Infatti la scheda R/M5 prevede la "Valorizzazione naturalistica e di svago del comparto Valera", il cui obiettivo è una riqualifica dell'area in termini naturalistici, agricoli e ricreativi, in relazione alla vicina presenza del Laveggio. L'attuazione di questa misura, il cui grado di consolidamento corrisponde a "dato acquisito", è affidata al Cantone mediante l'elaborazione di un PUC.

Correlate a questa scheda, vi sono altre schede del PD che interessano il comparto e che sono di seguito riassunte:

#### P1 – Paesaggio

Per il comparto di Valera la cartografia della scheda indica due linee di forza del paesaggio, situate tra la Campagna Adorna e la zona agricola di Ligornetto, che hanno lo scopo di preservare gli spazi liberi tra le aree insediative dei singoli Comuni o agglomerati, assicurando una funzione strutturante e d'equilibrio per il paesaggio.

## P6 – Acqua

Tra gli indirizzi della scheda figura quello atto ad assicurare spazio sufficiente ai corsi d'acqua allo scopo di contenere i deflussi di piena e limitare le erosioni spondali laddove la protezione dell'uomo e dei beni importanti lo esige, promuovere la biodiversità ed offrire possibilità di svago e riposo. Questo tema è stato considerato nell'ambito della pianificazione del comparto, in ragione della presenza del fiume Laveggio.

## P8 – Territorio agricolo

Il comparto di Valera ben si presta a soddisfare gli indirizzi della scheda volti alla salvaguardia del territorio agricolo più pregiato (SAC) ed al recupero di superfici agricole idonee (sistemazione e riqualifica delle superfici occupate in precedenza dai serbatoi e dalle attività di lavorazione e gestione materiali di scavo).

## P9 – Bosco

La scheda identifica quale misura la valorizzazione, prioritariamente negli agglomerati, del bosco quale spazio per lo svago.

## R9 – Svago di prossimità

Le aree di svago di prossimità corrispondono a superfici prevalentemente libere da costruzioni, ubicate nei fondovalle e nelle fasce collinari e in prossimità degli abitati, dove la funzione dello svago e della ricreazione è ammissibile ma secondaria rispetto alla produzione agricola, alla tutela del bosco e alla protezione della natura. Tra le principali aree di svago di prossimità, la scheda identifica il comparto fluviale del fiume Laveggio che, come detto, attraversa il comparto Valera.

## M10 – Mobilità

Secondo la scheda, risulta importante la pianificazione della mobilità lenta in ambienti sensibili o particolari quali, ad esempio, le aree di svago di prossimità, dove va assicurata una buona accessibilità a piedi o in bicicletta.

## **2.2 Il programma d'agglomerato del Mendrisiotto (PAM)**

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 del Programma:

### Obiettivi specifici

Garantire, per l'intero comprensorio del PAM, la continuità funzionale e spaziale degli spazi ineditati, di valenza naturalistica, paesaggistica e di svago, nelle aree pianiziali e collinari che si alternano con le aree insediative.

### Scenario auspicato dello sviluppo territoriale

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

Per il Parco del Laveggio è fissata la seguente strategia specifica: 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

Nel contesto del Programma d'agglomerato di 1a generazione la Confederazione ha riconosciuto, il progetto di Parco del Laveggio quale progetto Modello con la seguente motivazione:

"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."

Il Programma d'agglomerato di seconda e terza generazione hanno da parte loro precisato l'obiettivo di valorizzazione naturalistica e di svago del comparto Valera con la seguente formulazione:

"Riconversione di un'area di notevoli dimensioni, a suo tempo utilizzata per depositi di 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".

## **3. BASE LEGALE, OBIETTIVI E ITER PROCEDURALE DEL PUC**

### **3.1 Base legale**

I contenuti, gli effetti e le procedure di allestimento e di adozione della revisione del PUC sono regolati dalla Legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (LST), in particolare dagli articoli 44-50. Fanno stato anche le leggi settoriali cantonali e federali che regolano i vari temi affrontati dal PUC stesso.

### **3.2 Scopo e obiettivi**

Giusta l'art. 44 cpv. 1 LST, nei casi in cui occorra promuovere l'attuazione degli obiettivi pianificatori del PD o 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. In questo contesto, il PUC Valera è volto alla creazione delle premesse pianificatorie per la concretizzazione degli indirizzi e delle misure previste dal PD e dal PAM che, in breve,

consistono nella riconversione dei contenuti dell'area a favore della natura, dell'agricoltura e dello svago.

### 3.3 Il progetto di PUC per la consultazione

Nel 2019 il Dipartimento del territorio ha elaborato il progetto di PUC per il comparto Valera composto dalla seguente documentazione:

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

Nell'ottica di adempiere all'obiettivo di riqualifica del comparto in termini naturalistici, agricoli e ricreativi, gli indirizzi vertevano sulla valorizzazione del Laveggio, sul recupero agricolo di vaste superfici; sul mantenimento di una sola zona per attività lavorative e sullo spostamento di aree destinate allo svago e allo sport dall'attuale ubicazione presso l'incrocio della Croce grande al comparto Valera, lungo la strada cantonale Mendrisio-Rancate.



Il progetto di PUC del 2019

### 3.4 Deposito atti

La pubblica consultazione del progetto di PUC Comparto Valera si è svolta ai sensi dell'art. 45 cpv.2 LST dal 4 febbraio 2019 al 26 aprile 2019, annunciata all'albo comunale di Mendrisio, sul Foglio ufficiale e sui quotidiani. Questa documentazione è stata resa pubblica

anche sul sito cantonale [www.ti.ch/dstm-consultazioni](http://www.ti.ch/dstm-consultazioni). Potevano presentare osservazioni e proposte scritte al Dipartimento del territorio ogni cittadino attivo nel Comune di Mendrisio e ogni altra persona o ente che dimostrasse un interesse degno di protezione.

### **3.5 Esito della consultazione**

Nell'ambito della procedura formale di deposito atti sono pervenute complessivamente 17 osservazioni. Gran parte di queste, seppur con alcune richieste e prese di posizioni puntuali, attestano del complessivo sostegno su cui può contare il progetto di PUC, sia in termini di obiettivi, sia di misure. Una contesta, invece, integralmente il progetto per motivi formali e di contenuto ed è stata presentata dai proprietari fondiari interessati dalle misure di ripristino del territorio agricolo.

Di seguito sono sintetizzati i temi principali emersi durante questa fase di informazione e di partecipazione. In allegato e in forma tabellare sono esposte più nel dettaglio le osservazioni pervenute e le rispettive risposte del governo.

#### **3.5.1 Temi di carattere generale**

##### Procedura

Alcune richieste puntuali erano volte a ripetere la procedura di informazione e partecipazione sul progetto definitivo prima dell'adozione del Consiglio di Stato e dell'approvazione del Parlamento. La procedura di consultazione si è svolta su una documentazione costituita da Rapporto e piani, dai quali risultava, in modo chiaro e inequivocabile, quali fossero gli obiettivi del PUC, le misure e gli interventi, nonché la delimitazione delle diverse zone di utilizzazione in scala 1:2000. Nel Rapporto erano esplicitate le motivazioni e la ponderazione degli interessi relative ai diversi provvedimenti. Su tali documenti è stato possibile, per tutti, formulare osservazioni e richieste complete ed esaustive. Il progetto di PUC posto in consultazione ha quindi soddisfatto pienamente quanto disposto dall'art. 45 cpv. 2 LST e art. 4 LPT. Dal profilo del merito, la sostanza di quanto proposto con il progetto posto in consultazione non è mutata in modo rilevante. Non sussiste pertanto alcuna necessità, dal profilo legale, di dare seguito alla richiesta.

##### Modifica del perimetro del PUC

Da più parti, compreso il Municipio di Mendrisio, si è chiesto di escludere dal perimetro del PUC la superficie di 38'000 mq che il PR di Mendrisio attribuisce alla Zona AP d'interesse comunale – Aree sportive e di svago. In questo modo la connotazione agricola del comparto di Valera sarebbe più chiara ed unitaria, evitando di introdurre una nuova funzione relativa all'area per l'insediamento di attrezzature sportive. Gli osservanti ritengono altresì - questo punto è evidenziato in particolare dal Municipio di Mendrisio e dai rappresentanti dei partiti - che il compito di individuare una diversa ubicazione della zona per scopi pubblici dell'attuale PR competa in primo luogo al Comune. L'elaborazione del PD comunale, avviata dal Comune stesso è, infatti, l'ambito adatto per aggiornare il fabbisogno di infrastrutture sportive del nuovo Comune e della loro localizzazione. In tale processo il Comune potrà pure fare riferimento alle analisi e proposte vagliate a livello regionale dai Comuni del Mendrisiotto e del Basso Ceresio.

Questa richiesta e le relative motivazioni sono state esaminate rispetto alle implicazioni sul progetto di PUC e sugli obiettivi da esso perseguiti. Si ritiene che il perimetro possa essere ridotto. Il recupero di territorio agricolo è garantito nella sua globalità con il perimetro adattato, visto che ciò comporta l'attribuzione di ca. 30'000 mq alla zona agricola, anziché alla zona per scopi pubblici.



Si rileva che l'attribuzione alla zona agricola delle superfici interessate dal vincolo AP - terreni oltremodo fertili, parti di un vasto comparto ancora usato dal settore primario - è verosimilmente solo posticipata e demandata al Comune di Mendrisio, che vi darà seguito una volta conclusi i lavori relativi al PD comunale. Queste pregevoli superfici meritano infatti di essere preservate affinché le aziende attive nel settore possano contare su ampie aree contigue e nel contempo sia garantita la funzione di superficie prevalentemente libera dell'area che dalla strada cantonale Mendrisio-Genestrerio si estende fino alle pendici del Monte San Giorgio.

#### Funzioni di svago del comparto e nuova fermata TILO

Tra le richieste pervenute figurano alcune volte a rafforzare la funzione ricreativa e di svago del comparto, assicurandone l'accessibilità con percorsi ciclo-pedonali, ma anche la raggiungibilità con gli autoveicoli o con i mezzi pubblici di trasporto, segnatamente una nuova fermata TILO.

Va qui specificato che la funzione ricreativa e di svago di prossimità di questo comparto non è concepita come area attrezzata dove giungere per fare pic-nic e soffermarsi in mezzo ai prati. La funzione preminente del comparto è, infatti, prevalentemente quella agricola. Su questi campi deve pertanto essere assicurata ed agevolata in primo luogo l'attività agricola. Questo non impedisce tuttavia alla popolazione di trovare giovamento nell'attraversare una campagna agricola lungo percorsi dedicati e permetterle di congiungersi con altri percorsi che lungo il Laveggio consentono di raggiungere luoghi dove è invece possibile sostare. Gli esempi non mancano in Ticino e, con le debite proporzioni, possono essere qui annoverati il parco del Piano di Magadino, dove agricoltura e percorsi per la mobilità lenta e lo svago si intrecciano e si sovrappongono, come pure la piana del Vedeggio (tenuta Bally). La raggiungibilità tramite mobilità lenta è garantita. Per contro, la funzione del comparto e la quantità degli utenti attesi non giustificano la realizzazione di una nuova fermata ferroviaria né la formazione di posteggi pubblici.

#### Esclusione dal comparto del PUC di ogni attività lavorativa

Tra le richieste pervenute figura anche quella volta ad escludere dal comparto di Valera qualsiasi attività produttiva a carattere industriale, e quindi di rinunciare alla delimitazione di una specifica zona per il lavoro. Di segno avverso la richiesta dei proprietari dei fondi interessati dalla zona per il lavoro, di cui è stata proposta la conferma, di sostegno del PUC comprensivo della zona per il lavoro prevista con relativa strada di servizio. Questo aspetto è stato esaminato con attenzione, così come esposto al punto relativo alla ponderazione degli interessi. Ne è scaturito che questa zona per il lavoro (con le limitazioni in ordine alle destinazioni ammesse ed ai parametri edificatori) possa essere confermata, senza pregiudicare il raggiungimento degli obiettivi del PUC nell'applicazione del principio di proporzionalità.

#### Costi e ponderazione degli interessi contrapposti

Le osservazioni e le richieste dei proprietari che contestano integralmente il progetto quanto alla sostenibilità formale (procedure) e materiale (costi, proporzionalità) trovano compiuta risposta nel Rapporto di pianificazione a cui si rimanda.

## 4. IL PIANO DI UTILIZZAZIONE CANTONALE DEL COMPARTO VALERA (PUC VALERA)

### 4.1 Componenti

Ai sensi degli artt. 44 cpv. 3 LST e 63 RLST, il PUC Valera si compone dei seguenti documenti vincolanti:

- Piano delle zone;
- Piano dell'urbanizzazione;
- Norme di attuazione.

Esso è accompagnato da un Rapporto di pianificazione e da un Programma di realizzazione, di carattere indicativo.

Il PUC Valera, con gli atti che lo compongono, costituisce parte integrante del presente Messaggio; ci limitiamo pertanto in questo capitolo ad esporre gli elementi principali.

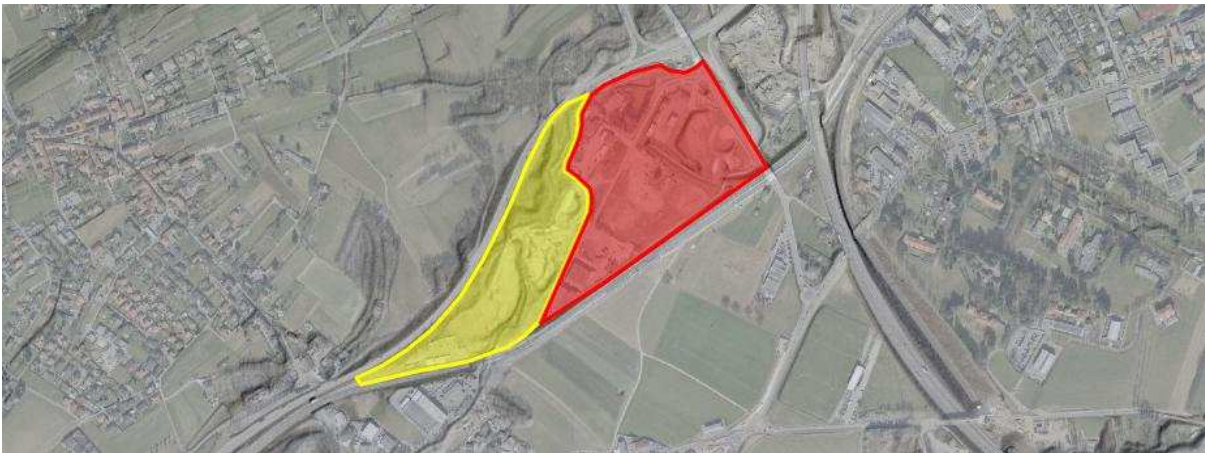


Il piano delle zone del PUC Valera

### 4.2 Perimetro e caratteristiche del comparto

Il PUC Valera 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.

Da un punto di vista altimetrico sono distinguibili due specifici livelli:



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

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

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 a carattere industriale), si caratterizza per la presenza di una piccola struttura agricola, di un'azienda attiva nel settore degli autotrasporti, demolizioni, risanamenti e scavi, di una superficie essenzialmente priva di costruzioni (derivante dallo smantellamento dei depositi di idrocarburi), di un'azienda attiva nel settore della lavorazione di prodotti a base di carne, di edifici legati alle attività di approvvigionamento in idrocarburi, nel frattempo cessata, con relativo binario industriale, nonché due strade (asfaltate) che da nord-est, lungo la strada cantonale, garantiscono l'accesso veicolare verso sud-ovest e un raccordo ferroviario (binario industriale).

### 4.3 Obiettivi e misure

In funzione degli indirizzi previsti dal PD e dal PAM e sulla base delle osservazioni pervenute nell'ambito della procedura di pubblica consultazione, sono stati strutturati i seguenti obiettivi:

#### Obiettivo generale:

- riqualificare il Comparto Valera in termini naturalistici, agricoli e ricreativi.

#### Obiettivi particolari per la parte bassa:

- valorizzare il fiume Laveggio e salvaguardare le sue funzioni naturalistiche;
- bonificare e recuperare per l'uso agricolo le superfici aperte libere da costruzioni nella parte sud-ovest del Comparto e nella scarpata verso la parte alta;
- conservare e valorizzare la superficie boschiva;
- sistemare e mettere in rete i percorsi ciclopedonali;

#### Obiettivi particolari per la parte alta:

- delimitare la zona da destinare all'uso agricolo, in modo tale da ricavare un'ampia superficie centrale libera da costruzioni e volta a conferire unitarietà e permeabilità all'asse Monte San Giorgio-Valle della Motta-Monte Generoso;
- bonificare e recuperare un'idoneità agricola del suolo per le superfici da destinare alla zona agricola, prioritariamente con qualità SAC;
- limitare la zona per attività lavorative alla porzione a contatto con la strada cantonale Mendrisio-Rancate e marginale al comparto, per contenuti e impianti legati alle attività esistenti;
- garantire una pubblica fruizione delle strade agricole quali percorsi pedonali e ciclabili.

Ciascuno di questi obiettivi è attuato attraverso specifiche misure che si differenziano tra quelle puramente a carattere pianificatorio (es. azionamenti e prescrizioni normative) ed interventi attuativi sul territorio (es. bonifiche del suolo e demolizioni di edifici e manufatti). Queste sono descritte nel Rapporto di pianificazione e illustrate nelle rappresentazioni grafiche del PUC a cui si rimanda.

#### **4.4 Ponderazione degli interessi**

In base all'art. 3 dell'Ordinanza sulla pianificazione del territorio, le decisioni in materia di pianificazione del territorio devono essere motivate e fondate su una ponderazione dei diversi interessi.

La situazione giuridica di gran parte del comparto di Valera è contraddistinta da un vuoto pianificatorio (108'985 mq su 160'743 complessivi). Questo statuto giuridico è stato riconosciuto dal Tribunale federale con sentenza del 3 giugno 2019. L'Alta Corte federale ha pure stabilito che le superfici facenti parte di detto vuoto pianificatorio sono da considerare come parte di territorio non edificabile. In base a tale condizione giuridica, vige, pertanto, l'obbligo legale di pianificare la destinazione di queste superfici secondo i dettami degli artt. 1, 3, 15 e 16 LPT.

L'ente pianificante (in questo caso il Cantone) deve tener conto che tale territorio ben si presta a: mantenere per l'agricoltura sufficienti superfici coltivate idonee, segnatamente superfici per l'avvicendamento delle colture; tenere libere le rive dei fiumi ed agevolarne il pubblico accesso e percorso; conservare i siti naturali e gli spazi ricreativi; permettere che il bosco adempia le sue funzioni (art. 3 cpv. 2 lett. a-e LPT). Di rilievo risulta pure l'entrata in vigore, il 1° maggio 2014, della revisione parziale della LPT del 15 giugno 2012, il cui nuovo art. 15 stabilisce, tra l'altro, che le zone edificabili vanno definite in modo da soddisfare il fabbisogno prevedibile per 15 anni (cpv. 1) e che quelle sovradimensionate devono essere ridotte (cpv. 2); secondo il suo capoverso 4, un terreno può essere assegnato a una zona edificabile se è idoneo all'edificazione (lett. a), sarà prevedibilmente necessario all'edificazione, urbanizzato ed edificato entro 15 anni, anche in caso di sfruttamento coerente delle riserve interne d'utilizzazione delle zone edificabili esistenti (lett. b), le superfici coltivate non ne vengono frazionate (lett. c) la sua disponibilità è garantita sul piano giuridico (lett. d) e l'assegnazione consente di attuare quanto disposto nel piano direttore (lett. e). Questa revisione ha inasprito i requisiti necessari per includere nuovi terreni in zona edificabile, al fine di arginare l'espansione disordinata degli insediamenti nel territorio e migliorare la protezione delle superfici coltivate.

Per i motivi esposti, a seguito delle nuove disposizioni legali e dei condizionamenti posti dalle schede di Piano direttore illustrate nel presente messaggio, le superfici in questione vanno mantenute in un regime di territorio fuori zona edificabile e, di conseguenza, attribuite alla zona agricola.

Infine sussiste un interesse pubblico, avvertito da una parte importante della popolazione, che ha raccolto 6850 firme a sostegno della conversione del comparto a scopi agricoli, naturalistici e ricreativi. Un sostegno confermato nella procedura di consultazione del progetto di PUC.

Con riferimento, invece, alle superfici che la pianificazione vigente del PR della Sezione di Mendrisio-Rancate attribuisce alla zona industriale, va considerato che tale azzonamento è stato deciso con risoluzione governativa del 9 luglio 2002. Sono trascorsi quindi 18 anni da quella decisione, ciò che impone una verifica di questi azzonamenti quo alla loro sostenibilità e alla loro delimitazione secondo le disposizioni del mutato quadro legislativo (artt. 1, 3, 15 e 16 LPT) e della pianificazione di ordine superiore (PD e PAM). A questo proposito l'art. 33 cpv. LST chiede una verifica del PR ogni 10 anni.

Per la zona industriale ubicata al centro del comparto emerge in tutta evidenza come la stessa non risponda più ai principi posti dalla legge e dal PD, essendo discosta da ogni altra zona edificabile e nemmeno prossima alle infrastrutture di traffico principali. Una zona di poco meno di 12'000 mq, discosta e in mezzo al territorio non edificabile, come quella in esame, non regge, per essere confermata come tale, alle condizioni poste dal diritto federale. Non si vede come possa essere ritenuta compatibile con gli obiettivi di riconversione all'uso agricolo, naturalistico e ricreativo sanciti dalla pianificazione di ordine superiore. Essa preclude, infatti, la possibilità di formare un comparto agricolo contiguo e unitario, coerente da un punto di vista paesaggistico e fruibile senza disturbi dalla popolazione. Mantenere l'attività in quel luogo richiederebbe anche di assicurarne l'accesso ai mezzi pesanti, perturbando così l'intero comparto e le sue funzioni. Nemmeno un ipotetico (e giuridicamente poco sostenibile) spostamento ai margini del comparto, in prossimità della strada cantonale gioverebbe. Da un lato se si volesse confermare lo svolgimento dell'attuale attività, la stessa sarebbe ugualmente perturbante dal profilo funzionale, dell'impatto paesaggistico e delle immissioni (rumore e polveri) che genera. Nel contempo gli obiettivi del PUC verrebbero disattesi nella misura in cui si definirebbe una nuova superficie destinata all'edificazione all'entrata del comparto, riducendo la superficie agricola, intaccando la funzione di area libera aperta e indebolendo la qualità e l'attrattività quale area per il ristoro e lo svago.

Per i motivi esposti non è dunque possibile conseguire gli obiettivi del PUC in altro modo se non predisponendo la cessazione dell'attività di lavorazione e di trattamento di inerti. Questo non preclude che l'attività in discussione possa trovare un'ubicazione alternativa in zone per il lavoro già delimitate in PR comunali, nel Comune di Mendrisio, di altri Comuni del Mendrisiotto o del Cantone.

Visto quanto precede, il quadro giuridico vigente, gli strumenti pianificatori strategici di ordine superiore nonché gli obiettivi enunciati impongono di attribuire anche questa porzione di territorio alla zona non edificabile e segnatamente alla zona agricola. A questo proposito si evidenzia che l'adattamento della pianificazione territoriale alle mutate circostanze giuridiche costituisce un obbligo legale; la garanzia della proprietà (art. 26 Cost.) non impedisce tale adattamento, perché essa non conferisce al proprietario alcuna assicurazione, né pretesa, riguardo al durevole mantenimento dell'assetto pianificatorio vigente.

Diversa, in parte risulta per contro, la valutazione della vigente zona industriale posta ai margini del comparto e più precisamente collocata a ridosso delle infrastrutture per il traffico. Sebbene per confermare anche questa zona debbano essere soddisfatte le rigide condizioni poste dal diritto federale, la sua ubicazione ed estensione incidono in misura minore nel perseguimento degli obiettivi del PUC. Da un lato, proprio la sua collocazione a ridosso delle opere infrastrutturali, ne attesterebbe la conformità con il diritto federale, dall'altro, sempre

in termini di ubicazione, di mole degli impianti e del genere di attività svolta, l'incidenza sull'attuazione degli obiettivi del PUC è più ridotta. Per questi motivi e con le limitazioni codificate nelle disposizioni normative, si ritiene che la ponderazione degli interessi giustifichi la conferma di tale azzonamento.

#### **4.5 Procedura di adozione e approvazione**

Il PUC è adottato dallo scrivente Consiglio di Stato contestualmente al licenziamento del presente messaggio (art. 45 LST). L'approvazione da parte del Gran Consiglio (art. 46 LST) del PUC sarà seguita dalla pubblicazione a cura del Dipartimento del territorio, durante la quale i Comuni interessati, ogni cittadino attivo del Comune interessato e ogni altra persona o ente che dimostri un interesse degno di protezione potranno presentare ricorso davanti al Tribunale cantonale amministrativo (art. 47 LST).

### **5. MOZIONE “VALERA VERDE E SENZA CHIMICA”**

Il 17 settembre 2019 il deputato Massimiliano Robbiani ha presentato la mozione “Valera verde e senza chimica”, mediante la quale chiede che il PUC Valera preveda una limitazione all'uso di prodotti fitosanitari in agricoltura, avviando quindi un processo di cambiamento di rotta nel settore agricolo a tutela dell'uomo e dell'ambiente. Una simile misura rafforzerebbe quindi il progetto pianificatorio facendo di Valera un'area verde e pubblica di qualità. La mozione prende origine dalla concentrazione oltre i limiti consentiti di clorotalonil (un fungicida di sintesi utilizzato in agricoltura e orticoltura) misurata nell'agosto 2019 nel pozzo di Gerbo nel Comune di Mendrisio Sezione di Genestrerio. Nel frattempo le Aziende industriali di Mendrisio avevano già contattato gli agricoltori della zona affinché cessassero l'utilizzo di prodotti contenenti clorotalonil, prodotto che nel medesimo tempo, considerata la sua potenziale pericolosità per la salute e per l'ambiente, la Confederazione ha messo al bando dal 1.1.2020.

Il tema della sostenibilità e dell'inquinamento derivante dall'utilizzo di prodotti fitosanitari è sempre più attuale ed è sentito dalla popolazione. Per questo motivo il Dipartimento federale dell'ambiente, dei trasporti, dell'energia e delle comunicazioni intende proporre a livello federale un pacchetto di misure ambientali volte a incentivare maggiormente la sostenibilità nel settore agricolo.

A livello cantonale il tema è affrontato dal Consiglio di Stato anche nell'ambito dell'evasione di molteplici atti parlamentari che, seppure con sfumature diverse, tracciano tutte una linea comune, ossia una maggior sostenibilità del settore, con una progressiva riduzione dei prodotti fitosanitari ed un loro uso più mirato e contenuto.

Avuto riguardo della prevista fruizione pubblica del comparto Valera e della presenza di componenti naturali pregiate e sensibili, si ritiene opportuno formulare una proposta nel senso auspicato dalla mozione e condiviso dal Consiglio di Stato.

Nelle norme di attuazione del PUC Valera è così introdotta una disposizione che incarica il Dipartimento del territorio di concordare con i gestori agricoli l'uso di prodotti fitosanitari particolarmente compatibili con l'ambiente. Il Dipartimento potrà agire come proprietario fondiario – nel caso dell'esercizio del diritto d' espropriazione previsto dal PUC – rispettivamente mediante incentivi.

Per le ragioni esposte, la mozione può essere ritenuta evasa dal progetto di PUC Valera.

## 6. RICHIESTA DI UN CREDITO D'INVESTIMENTO DI CHF 16'900'000.- PER L'ATTUAZIONE DEL PUC VALERA

Il PUC non si limita a definire lo statuto pianificatorio delle diverse superfici interessate, ma prevede espressamente l'attuazione di misure volte a concretizzare gli obiettivi e la funzione pianificatoria. Nella fase di consultazione sono state formulate diverse critiche e richieste di approfondimento legate ai costi complessivi dell'intera operazione. L'approfondimento nel frattempo ha permesso di affinare e precisare i costi presumibili per la concretizzazione del Piano e di esporli per le diverse voci nel Rapporto di pianificazione del PUC.

In termini temporali gli interventi sono programmati dall'entrata in vigore del PUC e dalla sua crescita in giudicato. I valori degli investimenti sono stati espressi secondo gli importi più elevati che sono stati arrotondati per eccesso. I tempi di realizzazione degli interventi sono condizionati dalle procedure ed eventuali vertenze giudiziarie per l'espropriazione dei terreni necessari, come pure per le procedure autorizzative per operare gli interventi di bonifica del suolo, di demolizione di edifici e manufatti e di sistemazione delle strade agricole e dei percorsi ciclopedonali. L'esito delle eventuali vertenze giudiziarie, nonché la messa a punto dei progetti esecutivi degli interventi, determineranno i costi definitivi che hanno al momento un'attendibilità del +/- 30%.

### TAPPA 1:

Intervento	Investimento (CHF)
Procedure espropriative, acquisizione dei terreni necessari al recupero dell'idoneità agricola del comparto	9'330'000.--
Demolizione binario industriale, muri e cinte perimetrali	1'200'000.--
Bonifica e ripristino del suolo agricolo SAC sino alla superficie occupata dal binario industriale	1'300'000.--
Modellamento delle scarpate verso il Laveggio	100'000.--
Sistemazione dei percorsi lungo il Laveggio	50'000.--
<b>Totale</b>	<b>11'980'000.--</b>

## TAPPA 2:

Intervento	Investimento (CHF)
Demolizione capannone industriale e edificio amministrativo legato alla cessazione dell'attività di trattamento e gestione di materiali di scavo e di demolizione	3'500'000.--
Ripristino suolo agricolo SAC rimanente superficie del comparto alto occupata dal capannone e dall'edificio amministrativo ed accessori	1'340'000.--
Sistemazione di tutti i percorsi di strade agricole e percorsi ciclopedonali	80'000.--
<b>Totale</b>	<b>4'920'000.--</b>
<b>Stima complessiva dei costi</b>	<b>CHF 16'900'000.--</b>

## 7. RELAZIONE CON IL PD, LE LINEE DIRETTIVE E CON IL PIANO FINANZIARIO

La spesa necessaria al conseguimento degli obiettivi di attuazione del PUC Valera è coerente con le linee direttive ("Asse strategico 2: sviluppo e attrattiva del Cantone Ticino; Obiettivo 10 Riqualificare il territorio costruito, valorizzare il paesaggio, conservare il patrimonio, favorire la biodiversità; Obiettivo 12: Valorizzare le risorse naturali, migliorando la qualità dell'ambiente), con il Piano direttore (Schede R/M5, P1, P6, P8,P9, R9, M10) e con il Piano finanziario (settore 51, "protezione del territorio", posizione 511 "Sezione dello sviluppo territoriale").

Lo stanziamento del credito proposto con l'allegato decreto legislativo richiede l'approvazione da parte della maggioranza assoluta dei membri del Gran Consiglio (cfr. art. 5 cpv.3 LGF).

Non vi è nessuna modifica dell'effettivo del personale dell'amministrazione cantonale.

Non vi sono conseguenze finanziarie per il comune.

Gli effetti sull'ambiente dell'oggetto del presente messaggio sono positivi.

## 8. CONCLUSIONI

Il Piano di utilizzazione cantonale oggetto del presente messaggio - con i dibattiti e l'attenzione mediatica che l'hanno preceduto - è l'espressione di un mutato rapporto con il territorio. Più consapevole e più attento alle esigenze di una popolazione che chiede - accanto alle abitazioni, agli stabilimenti industriali, ai centri commerciali e alle infrastrutture



di mobilità - spazi liberi e non costruiti per se stessa, per l'agricoltura, la natura e il paesaggio. Una popolazione che chiede qualità di vita e polmoni verdi prossimi agli abitati.

Il recupero di Valera all'agricoltura, allo svago e alla natura è l'obiettivo di questo piano. È un'attenta operazione di rigenerazione territoriale, del tutto coerente con gli obiettivi posti dal Piano direttore cantonale, dal Programma d'agglomerato del Mendrisiotto e dalle mutate esigenze in materia di pianificazione del territorio. L'investimento previsto porterà molteplici benefici e ricadute di assoluto valore per la regione ed il Cantone.

L'attuazione del PUC Valera permetterà di recuperare importanti superfici di suolo agricolo, di cui 8 ettari con qualità SAC, particolarmente idonei alla produzione agricola e pertanto adatti a produrre beni alimentari. Questo permetterà di fornire un sostegno concreto alle aziende attive nel settore agricolo, confrontate da anni con una diminuzione delle superfici coltivabili ed accessibili del fondovalle. I terreni più fertili consentiranno inoltre un sensibile aumento delle superfici SAC che il Cantone Ticino è chiamato a garantire in base al Piano settoriale della Confederazione.

L'intervento non è a solo beneficio del settore agricolo: esso sancisce la tutela dell'ambito fluviale del Laveggio, crea le premesse a favore della biodiversità e rafforza le funzioni di collegamento ecologico tra i versanti del Monte San Giorgio, la Valle della Motta e il Monte Generoso.

Da ultimo, ma di assoluta rilevanza, il progetto ricuce un paesaggio oggi frammentato e assicura un territorio libero da costruzioni da mettere a disposizione delle attuali e delle future generazioni per il proprio benessere e ristoro.

Per i motivi esposti lo scrivente Consiglio chiede a codesto lodevole Legislativo di approvare il Piano di utilizzazione cantonale del comparto di Valera e di stanziare un credito di investimento di CHF 16'900'000.- per affrontare le procedure espropriative e gli interventi di bonifica agricola e di riqualifica complessiva.

Vogliate gradire, signor Presidente, signore e signori deputati, l'espressione della nostra massima stima.

Per il Consiglio di Stato:

Il Presidente, Christian Vitta

Il Cancelliere, Arnoldo Coduri

Allegati:

- Documentazione PUC Valera (*cfr. documentazione separata*)
- Esito della consultazione

Disegno di

## **DECRETO LEGISLATIVO**

**concernente l'approvazione del Piano di utilizzazione cantonale del comparto di Valera e la concessione di un credito di investimento di 16'900'000 franchi per la sua attuazione**

IL GRAN CONSIGLIO  
DELLA REPUBBLICA E CANTONE TICINO

visto il messaggio 13 marzo 2020 n. 7798 del Consiglio di Stato,

**d e c r e t a :**

### **Articolo 1**

È approvato il Piano di utilizzazione cantonale del comparto di Valera (PUC Valera).

### **Articolo 2**

È approvato lo stanziamento di un credito di investimento di 16'900'000 franchi per l'attuazione del PUC Valera.

### **Articolo 3**

Il credito di cui all'articolo 2 è iscritto al conto degli investimenti del Dipartimento del territorio, Sezione dello sviluppo territoriale.

### **Articolo 4**

È data competenza al Consiglio di Stato di suddividere il credito in singoli crediti d'impegno.

### **Articolo 5**

È fatto ordine al Dipartimento del territorio di procedere alla pubblicazione del PUC Valera secondo le modalità stabilite dall'art. 46 cpv. 2 della legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (LST) e precisando i mezzi di impugazione.

### **Articolo 6**

Trascorsi i termini per l'esercizio del diritto di referendum, il presente decreto è pubblicato nel Bollettino ufficiale delle leggi ed entra immediatamente in vigore.

## ESITO DELLA CONSULTAZIONE

### **Osservazione 1.** Comune di Mendrisio, Mendrisio

Il Comune **condivide gli indirizzi** di riqualifica paesaggistica e le **relative misure** che perseguono tale scopo; sono formulate le seguenti richieste:

<i>Considerazioni e richieste</i>	<i>Valutazione del Consiglio di Stato</i>
<p>Le proposte specifiche del PUC non appaiono del tutto coerenti con l'indirizzo di riqualifica paesaggistica e con la scheda P1 del PD, nella misura in cui è proposto l'inserimento nel Comparto della zona per scopi pubblici che presuppone un'edificabilità non indifferente. Il Comune chiede pertanto di rinunciare alla codifica di tale zona e destinare la relativa superficie alla zona agricola.</p> <p>L'approfondimento del tema relativo alla ricerca di un'ubicazione alternativa per la zona AP-EP attualmente prevista dal PR nella Campagna Adorna verrà affrontata nell'ambito dell'allestimento del PD comunale.</p>	<p>Si aderisce alla richiesta. L'intera superficie non edificabile del Comparto Valera viene destinata a zona agricola e il PUC Valera non modifica l'attuazione. L'eventuale attribuzione di quest'ultima alla zona agricola è demandata al Comune di Mendrisio a seguito dei lavori relativi al PD comunale attualmente in corso.</p>
<p>Il Comune ritiene che l'unica ubicazione possibile per la nuova fermata TILO sia in prossimità dell'incrocio tra la strada cantonale che collega i nuclei di Genestrerio e Ligornetto e la linea ferroviaria Mendrisio-Varese, in modo tale che la stessa risulti sostenuta da una certa massa critica d'utenza.</p>	<p>Si prende atto. Un'eventuale nuova fermata TILO nel contesto più allargato, rispetto al comparto oggetto del presente PUC, potrà essere presa in considerazione nei prossimi sviluppi del Programma di agglomerato del Mendrisiotto.</p>
<p>Il Comune auspica che in fase di approfondimento vengano verificati pure i costi relativi all'esproprio delle attività energetiche (gas e stazionamenti idrocarburi) presenti oggi nel comparto Valera, in quanto ancora in attività.</p>	<p>Le verifiche svolte attestano che al momento non vi è più alcuna attività in loco legata all'approvvigionamento energetico.</p>
<p>Il Comune chiede di garantire che sia il Cantone, e non la Città di Mendrisio, ad assumersi tutti i costi generati dall'istituzione e realizzazione del PUC.</p>	<p>Si conferma che al Comune di Mendrisio non saranno richieste partecipazioni ai costi. Quest'ultimi sono assunti dal Cantone nella loro globalità.</p>
<p>Il Comune chiede di considerare, in fase di approfondimento del PUC, le eventuali ripercussioni a livello di sicurezza idraulica che potrebbe avere il progetto di allargamento del fiume Laveggio posto a monte del Comparto Valera.</p>	<p>Nel PUC si è delimitato un ampio spazio riservato alle acque, all'interno del quale possono essere realizzati eventuali interventi ulteriori legati al progetto di sistemazione idraulica del Laveggio.</p>

Si chiede un coinvolgimento attivo nelle fasi successive di sviluppo del PUC, così come negli approfondimenti progettuali successivi.	Con il progetto di PUC sono state fornite ed in gran parte esaudite le richieste formulate dal Comune, che sarà comunque coinvolto nelle fasi progettuali successive.
---	---

**Osservazione 2.** Commissione regionale dei trasporti del Mendrisiotto e Basso Ceresio (CRTM), Mendrisio

La Commissione **valuta positivamente il progetto di PUC**. Al proposito osserva unicamente quanto segue:

<i>Considerazioni e richieste</i>	<i>Valutazione del Consiglio di Stato</i>
Si invita a svolgere uno studio relativo alla definizione di una nuova fermata TILO tra Genestrerio / Ligornetto / Valera.	<p>Non sono date le premesse, quanto a numero di utenti e misure di esercizio della linea, per ancorare nel PUC la realizzazione di una nuova fermata ferroviaria in corrispondenza del comparto Valera. Va considerato che le funzioni di svago sono di carattere estensivo volte a consentire la percorribilità del comparto per i pedoni e i ciclisti, mettendo in rete i percorsi lungo il Laveggio e verso aree attrezzate. Non si tratta quindi di delimitare nel comparto un'area attrezzata dove persone vengono, sostano ed occupano i prati destinati all'agricoltura.</p> <p>Nondimeno, la valutazione di un'eventuale nuova fermata TILO in un contesto più allargato rispetto al comparto oggetto del presente PUC, potrà essere presa in considerazione nell'ambito dei prossimi sviluppi del Programma di agglomerato del Mendrisiotto.</p>

**Osservazione 3.** Insieme a sinistra, Mendrisio

**Il progetto di PUC è valutato positivamente.** Lo stesso è, in particolare, ritenuto un'intelligente e felice applicazione dello sviluppo sostenibile che dà finalmente priorità all'aspetto ambientale e che risponde agli obiettivi di salvaguardia naturalistica e di ripristino della vocazione agricola. L'associazione puntualizza unicamente quanto segue:

<i>Considerazioni e richieste</i>	<i>Valutazione del Consiglio di Stato</i>
Le strutture a carattere sportivo che s'intende insediare all'interno del comparto Valera devono inserirsi nel paesaggio e rispondere a chiari criteri di sostenibilità. Le strutture dovranno inoltre essere raggiungibili con i mezzi pubblici e con la mobilità lenta.	L'analogha richiesta del Comune di Mendrisio è stata accolta, ritenuto che l'eventuale attribuzione alla zona agricola delle superfici in Campagna Adorna attualmente interessate dal vincolo di zona AP è demandata al Comune di Mendrisio che potrà darvi seguito una volta conclusi i lavori relativi al PD comunale.

**Osservazione 4.** I Verdi del Mendrisiotto (c/o Tiziano Fontana), Mendrisio

**In generale il progetto di PUC è condiviso**, nello specifico gli istanti osservano quanto segue:

<i>Considerazioni e richieste</i>	<i>Valutazione del Consiglio di Stato</i>
Si chiede, a titolo prudenziale, di mantenere anche i 30'000 mq proposti quali zona per scopi pubblici all'interno del comparto Valera in zona agricola fintanto che non vi sarà chiarezza in merito al compendio dello stato di urbanizzazione dei dieci Quartieri di Mendrisio. Successivamente la proposta potrebbe essere condivisa.	L'analoga richiesta del Comune di Mendrisio è stata accolta, ritenuto che l'eventuale attribuzione alla zona agricola delle superfici in Campagna Adorna attualmente interessate dal vincolo di zona AP è demandata al Comune di Mendrisio che potrà darvi seguito una volta conclusi i lavori relativi al PD comunale.

**Osservazione 5.** I Verdi del Mendrisiotto (c/o Alberto Benzoni), Balerna

**Il progetto di PUC è nel complesso ritenuto interessante e ben concepito.** Lo stesso è addirittura reputato necessario per finalmente riorientare le logiche di sviluppo che finora hanno improntato la gestione del territorio a scala distrettuale. Nel dettaglio, sono espresse le seguenti osservazioni:

<i>Considerazioni e richieste</i>	<i>Valutazione del Consiglio di Stato</i>
Si chiede di escludere completamente dal Comparto nuove attività di tipo industriale, logistico e commerciale.	La regolamentazione della zona per il lavoro è formulata in maniera da consentire la continuazione dell'attività esistente e suoi eventuali sviluppi. È invece escluso l'insediamento di attività che generano immissioni materiali ed immateriali moleste e che possono incidere sul carattere di area aperta del comparto. In concreto, quindi, si dà risposta nei sensi richiesti.
Si chiede che, così come per le zone d'interesse pubblico della Campagna Adorna, anche la zona per scopi pubblici prevista all'interno del comparto Valera venga attribuita alla zona agricola. Eventuali zone destinate ad infrastrutture sportive devono essere reperite in altre parti del Mendrisiotto, vicine ai poli urbani e alle aree densamente edificate.	L'analoga richiesta del Comune di Mendrisio è stata accolta, ritenuto che l'attribuzione alla zona agricola delle superfici attualmente interessate dal vincolo di zona AP è solo posticipata e demandata al Comune di Mendrisio che sarà tenuto a darvi seguito una volta conclusi i lavori relativi al PD comunale.
In un'ottica di potenziamento del trasporto pubblico va favorita la realizzazione di una fermata per la linea TILO.	Non sono date le premesse, quanto a numero di utenti e misure di esercizio della linea, per ancorare nel PUC la realizzazione di una nuova fermata ferroviaria in corrispondenza del comparto Valera. Va considerato che le funzioni di svago sono di carattere estensivo volte a consentire la percorribilità del comparto per i pedoni e i ciclisti, mettendo in rete i percorsi lungo il

	<p>Laveggio e verso aree attrezzate. Non si tratta quindi di delimitare nel comparto un'area attrezzata dove persone vengono, sostano ed occupano i prati destinati all'agricoltura.</p> <p>Nondimeno, la valutazione di un'eventuale nuova fermata TILO in un contesto più allargato rispetto al comparto oggetto del presente PUC, potrà essere presa in considerazione nell'ambito dei prossimi sviluppi del Programma di agglomerato del Mendrisiotto.</p>
--	--

**Osservazione 6.** Partito popolare democratico – Sezione Mendrisio, Mendrisio

<i>Considerazioni e richieste</i>	<i>Valutazione del Consiglio di Stato</i>
<p>Si chiede di procedere con un'ulteriore consultazione ai sensi dell'art. 45 cpv. 2 LST una volta che la documentazione sarà completa. A mente degli istanti non è ipotizzabile che l'informazione e la partecipazione delle parti interessate possa essere liquidata sulla base di atti manifestamente incompleti che difettano in particolare, oltre che di una definizione concreta degli obiettivi di riqualifica paesaggistica e di un concetto generale di organizzazione della mobilità, della proposta di norme, del programma di realizzazione e della verifica della sostenibilità finanziaria della proposta pianificatoria.</p>	<p>Come esposto in ingresso al Messaggio, la documentazione che ha fatto oggetto della procedura di informazione e partecipazione rispetta tutti i criteri fissati in legge ed equiparabili a quelli previsti per le modifiche della pianificazione comunale. La procedura d'informazione e di partecipazione non esige di essere ripetuta.</p>
<p>Per questioni procedurali, di competenza e di non conformità con il PD, si chiede di stralciare l'estensione del perimetro del PUC al di fuori del comparto Valera.</p>	<p>L'analoga richiesta del Comune di Mendrisio è stata accolta, ritenuto che l'eventuale attribuzione alla zona agricola delle superfici in Campagna Adorna attualmente interessate dal vincolo di zona AP è demandata al Comune di Mendrisio che potrà darvi seguito una volta conclusi i lavori relativi al PD comunale.</p>
<p>Non sono condivise la codifica della zona d'interesse pubblico all'interno del comparto Valera così come l'attribuzione della zona agricola SAC della superficie ubicata nella Campagna Adorna.</p>	<p>Vedi risposta precedente.</p>
<p>Si chiede di prevedere adeguate aree di sosta/picnic lungo i percorsi destinati alla mobilità lenta ed eventualmente un percorso-vita e una pista finlandese.</p>	<p>Le funzioni di svago sono di carattere estensivo volte a consentire la percorribilità del comparto per i pedoni e per i ciclisti, mettendo in rete i percorsi lungo il Laveggio e verso aree attrezzate. Non si tratta quindi di delimitare nel comparto un'area attrezzata dove persone vengono, sostano e occupano</p>

	prati e campi che sono destinati all'agricoltura.
Si chiede di prevedere una o più zone parcheggio a servizio del Comparto.	Per i motivi esposti in precedenza l'accessibilità e la fruizione del comparto è legata alla mobilità lenta con percorsi pedonali e ciclabili messi in rete con il resto dei percorsi lungo il Laveggio e verso aree pubbliche attrezzate. Non vi sono ragioni, pertanto, di delimitare in questo contesto zone di parcheggio per automezzi.
Gli istanti chiedono di affrontare la questione delle conseguenze dal profilo dei costi espropriativi qualora dovesse realizzarsi il "worst-case", vale a dire nel caso in cui venisse dichiarata errata la situazione pianificatoria previgente alla base del progetto di PUC e quindi dimostrata la necessità d'indennizzo ai privati.	Le premesse pianificatorie sono corrette. Una sentenza dell'Alta Corte federale ha stabilito che, oltre ad essere poste in vuoto pianificatorio, superfici considerate hanno un valore che va equiparato a quello del terreno agricolo.
In merito al tema della ponderazione degli interessi si chiede di completare il capitolo nel senso di confrontarsi pure con l'esistenza di altre attività (oltre quella di trattamento degli inerti) che, per l'attuazione della proposta pianificatoria devono anch'esse essere dismesse (stoccaggio del gas e stazionamento treni per idrocarburi).	Le verifiche svolte attestano che al momento non vi è più alcuna attività in loco legata all'approvvigionamento energetico.
Si chiede di procedere con una valutazione più dettagliata dei costi sulla base di accertamenti tecnici e peritali. In particolare, oltre alla verifica della reale possibilità di uno sfruttamento agricolo dei fondi, è necessario procedere alla verifica dell'emissione legate alla vicinanza della ferrovia e della superstrada.	I costi di tutti gli interventi, compreso una stima degli oneri espropriativi sono stati riverificati e precisati nella documentazione che compone il PUC con un margine di precisione del +/- 30%.  Trattasi di stime del tutto adeguate e corrispondenti a quanto necessario per una procedura pianificatoria.

**Osservazione 7.** Associazione liberale radicale per l'ambiente (ALRA), Genestrerio

In generale il **progetto è condiviso**. L'Associazione formula tuttavia le seguenti considerazioni e richieste:

<i>Considerazioni e richieste</i>	<i>Valutazione del Consiglio di Stato</i>
La zona industriale all'interno del Comparto è ritenuta priva di senso. La sua conferma è accettata unicamente nella misura in cui ciò evitasse lunghi iter procedurali e elevati costi di espropriazione.	Questo aspetto è stato esaminato con attenzione. La ponderazione degli interessi contrapposti in gioco porta alla conferma della zona per il lavoro con le limitazioni in ordine alle destinazioni ammesse ed ai parametri edificatori. La delimitazione e la regolamentazione della zona per il lavoro posta ai margini del comparto è infatti formulata in maniera tale da consentire la

	<p>continuazione dell'attività esistente e suoi eventuali sviluppi senza per questo pregiudicare gli obiettivi del PUC. Tutti gli interventi all'interno di quest'area dovranno essere commisurati al contesto funzionale e paesaggistico che assume il comparto di Valera. È pertanto escluso l'insediamento di attività che generano immissioni materiali ed immateriali moleste e che possono incidere sul carattere di area aperta del comparto.</p>
<p>Non è condivisa la codifica della nuova zona per scopi pubblici all'interno del Comparto: l'attuale ubicazione è ritenuta più logica in termini territoriali.</p>	<p>L'analoga richiesta del Comune di Mendrisio è stata accolta, ritenuto che l'attribuzione alla zona agricola delle superfici attualmente interessate dal vincolo di zona AP è solo posticipata e demandata al Comune di Mendrisio che sarà tenuto a darvi seguito una volta conclusi i lavori relativi al PD comunale.</p>
<p>L'accessibilità alla zona agricola del Comparto dev'essere garantita attraverso percorsi pedonali e ciclabili.</p>	<p>Il PUC già prevede di assicurare l'accessibilità pedonale e ciclabile del comparto mediante la codifica e realizzazione di nuovi percorsi che rispettino le esigenze del settore agricolo.</p>
<p>Partendo dal presupposto che il comparto Valera debba poter essere facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici, l'Associazione invita a prevedere la creazione di una fermata TILO.</p>	<p>Non sono date le premesse, quanto a numero di utenti e misure di esercizio della linea, per ancorare nel PUC la realizzazione di una nuova fermata ferroviaria in corrispondenza del comparto Valera. Va considerato che le funzioni di svago sono di carattere estensivo volte a consentire la percorribilità del comparto per i pedoni e i ciclisti, mettendo in rete i percorsi lungo il Laveggio e verso aree attrezzate. Non si tratta quindi di delimitare nel comparto un'area attrezzata dove persone vengono, sostano ed occupano i prati destinati all'agricoltura.</p> <p>Nondimeno, la valutazione di un'eventuale nuova fermata TILO in un contesto più allargato rispetto al comparto oggetto del presente PUC, potrà essere presa in considerazione nell'ambito dei prossimi sviluppi del Programma di agglomerato del Mendrisiotto.</p>
<p>È ritenuta d'obbligo la realizzazione di alcuni parcheggi all'entrata del Comparto.</p>	<p>Per gli stessi motivi di cui sopra, non vi è alcuna giustificazione per dover accedere al comparto di Valera con veicoli a motore, visto che la sua funzione non è quella di area di svago attrezzata da raggiungere come meta.</p>



**Osservazione 8.** Associazione Traffico e ambiente (ATA), Bellinzona

La pianificazione proposta è considerata un esempio interessante di riconversione e salvaguardia territoriale che avrà benefici sull'ambiente e sulla qualità della vita degli abitanti del Mendrisiotto così come un modello che potrà essere ripreso anche per altre regioni del Cantone. In quest'ottica **il progetto è condiviso**.

**Osservazione 9.** Cittadini per il territorio, Mendrisio

**Il progetto di PUC è condiviso** nella misura in cui interpreta in maniera ottimale le modifiche della Legge federale sulla pianificazione del territorio e rappresenta un esempio per il necessario cambiamento di approccio alla pianificazione. L'Associazione formula nondimeno le seguenti osservazioni puntuali:

<i>Considerazioni e richieste</i>	<i>Valutazione del Consiglio di Stato</i>
Poiché ritenuta una soluzione interessante in termini di accessibilità, è auspicata l'introduzione di una stazione ferroviaria TILO in corrispondenza del Comparto.	Ad oggi non sono date le premesse, quanto a numero di utenti e misure di esercizio della linea, per ancorare nel PUC una misura volta a realizzare una nuova fermata per il treno in corrispondenza del comparto Valera. Va considerato che le funzioni di svago sono di carattere estensivo volte a consentire la percorribilità del comparto per i pedoni e per i ciclisti, mettendo in rete i vari percorsi lungo il Laveggio e verso aree attrezzate. Non si tratta quindi di delimitare nel comparto un'area attrezzata dove persone vengono, sostano e occupano i prati destinati all'agricoltura.  Nondimeno, un'eventuale nuova fermata TILO nel contesto più allargato, rispetto al comparto oggetto del presente PUC, potrà essere presa in considerazione nei prossimi sviluppi del Programma di agglomerato del Mendrisiotto.
Pur condividendo la codifica dell'area per attrezzature pubbliche all'interno del Comparto, l'Associazione chiede di evitare la possibilità di erigere costruzioni importanti fuori terra e parcheggi per automobili in quanto troppo impattanti paesaggisticamente.	A seguito degli approfondimenti eseguiti anche in funzione delle osservazioni pervenute nell'ambito della procedura di informazione e partecipazione, si è optato per escludere la zona per scopi pubblici dal Comparto attribuendo la rispettiva superficie alla zona agricola.

### Osservazione 10. Espace Suisse – Gruppo regionale Ticino, Bellinzona

La **proposta di PUC è accolta favorevolmente**. Il Gruppo regionale Ticino di Espace Suisse sottolinea però che:

<i>Considerazioni e richieste</i>	<i>Valutazione del Consiglio di Stato</i>
La pianificazione di prima generazione del comparto Valera prevedeva una zona specifica destinata unicamente al deposito di idrocarburi ai sensi dell'art 18 LPT. La destinazione futura del comparto e la valutazione delle indennità devono pertanto essere valutate in virtù di ciò.	La pianificazione del comparto Valera è stata studiata ed allestita nel rispetto della legislazione in materia ed ha tenuto conto del quadro pianificatorio previgente così come dei riferimenti giurisprudenziali sul tema. Si richiama in particolare la sentenza del tribunale federale del 3 giugno 2019 (1C_71/2018) che si è espressa sullo statuto giuridico delle superfici poste in vuoto pianificatorio e che a suo tempo erano parte della zona deposito idrocarburi.

### Osservazione 11. Unione Contadini Ticinesi & Segretario agricolo, S. Antonino

L'Associazione **condivide il progetto di PUC** nella misura in cui diversi ettari vengono attribuiti alla zona agricola. Essa formula inoltre le seguenti osservazioni:

<i>Considerazioni e richieste</i>	<i>Valutazione del Consiglio di Stato</i>
Si chiede di evitare che le funzioni naturalistiche del comparto prevalgano su quelle agricole.	Il progetto di PUC tiene conto in modo del tutto equilibrato e consono delle caratteristiche territoriali del comparto, attribuendo di conseguenza alla zona agricola le superfici che si prestano a tale utilizzo. Di fatto esse rappresentano la maggior parte (120'000 mq sui 160'000 mq complessivi).
Si chiede di stralciare la fascia alberata prevista al limite nord-est del Comparto, ritenuta superflua in ragione dell'ampia estensione del bosco in Ticino.	Visto lo stralcio della zona per scopi pubblici, anche l'ipotesi di carattere paesaggistico legata a tale insediamento viene a cadere.
È ritenuto fondamentale dare priorità ai mezzi agricoli per accedere ai terreni piuttosto che agli altri utenti. In tali circostanze si chiede di definire strade agricole per la gestione dei terreni agricoli e di connessione interna al comparto lungo le quali ci sono anche percorsi ciclopedonali.	Le disposizioni previste dal PUC assicurano un calibro viario sufficiente, dove possono transitare i mezzi agricoli e gli utenti della mobilità lenta (pedoni e ciclisti).
Piuttosto che i 0.50 metri indicati nel Rapporto, prevedere uno strato di humus di 1 metro nella zona agricola SAC.	Con la messa a punto del PUC il quantitativo di humus per la bonifica agricola per conferire al suolo la qualità di superficie SAC è stato portato a 60 cm.

<p>Si chiede di modificare la frase “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, <b>dovrebbe essere sistemata a prato per il pascolo e la foraggicoltura</b>” in quanto gli agricoltori devono poter avere la possibilità di lavorare i terreni senza vincoli agricoli di alcun genere nel rispetto delle regole e delle legislazioni vigenti.</p>	<p>Il PUC delimita la zona agricola senza particolari restrizioni sul tipo di coltivazione. Vi sono terreni che saranno bonificati per adempiere ai requisiti di suolo SAC, la parte alta pianeggiante, e terreni che invece non avranno questi requisiti e che sono quelli che interessano il declivio verso il fiume Laveggio e la parte bassa. Per questi motivi il PUC fornisce le dovute risposte a questa richiesta.</p>
--	--

**Osservazione 12.** WWF Svizzera italiana, Bellinzona anche a nome di Pro Natura Ticino

**La proposta di PUC è in ampia misura condivisa.** In particolare, sono valutate positivamente la proposta di traslazione della zona d’interesse pubblico all’interno del comparto, la quale è altresì ritenuta indispensabile, così come la proposta di salvaguardia dello spazio di pertinenza del fiume Laveggio. L’Associazione formula nondimeno alcune osservazioni puntuali:

<i>Considerazioni e richieste</i>	<i>Valutazione del Consiglio di Stato</i>
<p>Si chiede di rafforzare lo spazio riservato alle acque ampliandolo.</p>	<p>Lo spazio riservato alle acque è stato definito tenendo conto di un corridoio assai ampio che va oltre l’estensione minima esatta dalle disposizioni OPAC. Per questi motivi non vi è ragione di estendere ulteriormente questo spazio.</p>
<p>Si chiede di prevedere una specifica misura per la valorizzazione del corridoio ecologico sovregionale, con misure concrete all’interno del comparto Valera.</p>	<p>Non è stata prevista un’ulteriore misura per la valorizzazione del corridoio ecologico, ritenuto che il ripristino dell’attività agricola e libera della superficie permette di valorizzare in modo importante questa funzione.</p>
<p>In merito alla zona per scopi pubblici si chiede di prevedere un collegamento efficace con il trasporto pubblico.</p>	<p>L’abbandono della delimitazione di questa zona all’interno del PUC rende superata la richiesta.</p>
<p>Si chiede l’ampliamento della zona di protezione della natura e della zona forestale.</p>	<p>Le zone di protezione e l’area boschiva sono state delimitate in funzione dei valori esistenti che sono commisurati alla vocazione e funzione del comparto tra parte bassa propria all’ambito fluviale e parte alta propria all’ambito agricolo.</p>
<p>È auspicata una verifica del contenuto della discarica inerti situata sulla sponda sinistra del Laveggio (fmn 1126 e 1167) onde scongiurare pericoli di contaminazione delle acque e arretramento del deposito inerti per ridare ampio spazio al fiume ed ai percorsi ciclo-pedonali.</p>	<p>I fondi in questione sono stati oggetto di bonifica e di sistemazione; il PUC non prevede pertanto particolari interventi ritenuto che gli stessi non sono contaminati ne fonte di pericolo per l’ambito fluviale.</p>

**Osservazione 13.** Coduri Rosanna e Grassi Antonella, Mendrisio

<i>Considerazioni e richieste</i>	<i>Valutazione del Consiglio di Stato</i>
I fruitori equestri del Comparto devono essere tenuti in debita considerazione e, in tali circostanze, va evitata l'asfaltatura dei percorsi pedonali/ciclabili e, più in generale, una sistemazione inadeguata degli stessi.	Il PUC non prevede l'asfaltatura dei nuovi percorsi pedonali e ciclabili interni al comparto. Per contro le tratte di strade esistenti che presentano una pavimentazione in asfalto saranno mantenute allo stato attuale laddove svolgono una funzione di strada di servizio, rispettivamente se vi sono esigenze di carattere funzionale.
Non è condiviso il mantenimento della zona industriale all'interno del comparto: il diritto di esercizio andrebbe garantito unicamente a titolo provvisorio.	Questo aspetto è stato esaminato con attenzione. La ponderazione degli interessi contrapposti in gioco ha portato alla conferma della zona per il lavoro con le limitazioni in ordine alle destinazioni ammesse ed ai parametri edificatori. La delimitazione e la regolamentazione della zona per il lavoro posta ai margini del comparto è infatti formulata in maniera tale da poter assicurare la continuazione dell'attività esistente e suoi eventuali sviluppi senza per questo pregiudicare gli obiettivi perseguiti dal PUC. Tutti gli interventi all'interno di quest'area dovranno essere commisurati al contesto funzionale e paesaggistico che assume il comparto di Valera. È pertanto escluso l'insediamento di attività che generano immissioni materiali ed immateriali moleste e che possono incidere sul carattere di area aperta del comparto.
L'indennizzo per lo stralcio della zona industriale valutato a CHF 4 milioni è ritenuto inadeguato poiché, a mente delle istanti, la stessa sarebbe stata introdotta nel comparto Valera in modo abusivo. In tali circostanze è chiesto di non prevedere alcun indennizzo: né per il dezonamento, né per la cessazione dell'attività e demolizione del capannone.	L'indennizzo proposto è fondato su valutazioni giuridiche, che considerano tra l'altro recenti sentenze del TF.
Non è condivisa la codifica della zona per scopi pubblici all'interno del Comparto. Al posto della stessa si invita a prevedere una destinazione d'uso confacente allo sviluppo di un Polo Verde Cittaslow.	L'analoga richiesta del Comune di Mendrisio è stata accolta, ritenuto che l'attribuzione alla zona agricola delle superfici attualmente interessate dal vincolo di zona AP è solo posticipata e demandata al Comune di Mendrisio che sarà tenuto a darvi seguito una volta conclusi i lavori relativi al PD comunale.

**Osservazione 14.** Immobiliare BB SA, Mendrisio-Immobiliare Tercon SA, Mendrisio-Fontana Aurelia, Debora e Alan, Stabio, tutti rappresentati dall'avv. Pagani Luca, Chiasso

Gli istanti si **oppongono integralmente al progetto di PUC** contestandolo sia dal punto di vista formale che da quello dei contenuti e chiedendo, nel contempo, di non dar seguito alla proposta di PUC in oggetto:

<i>Considerazioni e richieste</i>	<i>Valutazione del Consiglio di Stato</i>
La proposta è ritenuta lesiva dei disposti della LST in materia di adozione di PUC nella misura in cui risulta assente una valenza cantonale o sovra-comunale del progetto.	La valenza cantonale e sovracomunale della pianificazione qui trattata è ben illustrata nel presente messaggio e nella documentazione che costituisce il PUC. La stessa è pure ancorata nel PD cantonale e nel Programma di agglomerato del Mendrisiotto.
La comunicazione relativa all'avvio della procedura di elaborazione del PUC a norma dell'art. 45 LST sarebbe avvenuta precedentemente (13 aprile 2018) all'approvazione della scheda di PD R/M5 (31 ottobre 2018) che costituisce la base legale per l'adozione di tale strumento.	La comunicazione dell'avvio della procedura è stata annunciata con lettera del 13 aprile 2018, dopo che il governo aveva adottato le modifiche delle schede in data 16 marzo 2018.  Ad ogni modo il presente PUC viene adottato ora dal governo quando la scheda in discussione è in vigore ed è cresciuta in giudicato da tempo.
La documentazione posta in consultazione non rispetterebbe i dettami dell'art. 44 cpv. 3 LST. In tali circostanze la procedura di consultazione dev'essere ripetuta mettendo a disposizione i documenti completi e definitivi.	Come esposto in ingresso, la documentazione che ha fatto oggetto della procedura di informazione e partecipazione rispetta tutti i criteri fissati in legge ed equiparabili a quelli previsti per le modifiche della pianificazione comunale. La procedura d'informazione e di partecipazione non esige di essere ripetuta.
La risoluzione del Consiglio di Stato sul PD così come la proposta di PUC posta in consultazione sarebbero sprovviste dei necessari studi ed approfondimenti che avrebbero potuto giustificare i provvedimenti relativi al Comparto (cfr. Messaggio governativo n. 6975).	Gli argomenti che hanno portato il Governo cantonale a modificare le schede di PD sono stati chiaramente esposti nel corso di tale procedura e si fondano sul riconoscimento della funzione e dei valori che il comparto di Valera svolge nel contesto del Mendrisiotto.
Le premesse pianificatorie alla base del progetto di PUC sarebbero completamente errate. In particolare contrariamente a quanto indicato dal progetto di PUC, il Comparto non è interessato da alcun vuoto pianificatorio. Tutti i fondi risulterebbero infatti attribuiti alla zona edificabile con contenuti industriali, artigianali e commerciali così come previsto dai PR 83/86. Gli indennizzi espropriativi devono dunque tenere conto di queste premesse.	La pianificazione del comparto Valera è stata studiata ed allestita nel rispetto della legislazione in materia ed ha tenuto conto del quadro pianificatorio previgente così come dei riferimenti giurisprudenziali sul tema. Si richiama in particolare la sentenza del tribunale federale del 3 giugno 2019 (1C_71/2018) che si è espressa sullo statuto giuridico delle superfici poste in vuoto pianificatorio e che a suo tempo erano parte della zona deposito idrocarburi.

Anche nella misura in cui i PR 83/86 dovessero essere ritenuti materialmente non conformi al diritto federale, alle ricorrenti sarebbe dovuta un'indennità per espropriazione materiale.	
Gli istanti sono dell'avviso che la concretizzazione del PUC non possa avvenire senza un'espropriazione formale dell'intero Comparto.	Le disposizioni normative prevedono espressamente un diritto di esproprio a favore dello Stato per concretizzare gli interventi previsti e descritti ampiamente nella documentazione del PUC.
Si ritiene che il progetto di PUC sottovaluti largamente gli impatti finanziari ad esso correlati riguardo agli indennizzi. La cifra di CHF 9.5 milioni indicata nel Rapporto per la consultazione sarebbe irrisoria: la cifra stimata si attesterebbe a CHF111'603'383.  Al proposito, le istanti sottolineano inoltre che trattandosi di importi milionari la competenza finanziaria è di esclusiva competenza del Gran Consiglio.	I costi di tutti gli interventi, compresa una stima degli oneri espropriativi sono stati verificati e precisati nella documentazione che compone il PUC con un margine di precisione del +/- 30% alla luce anche della sentenza del TF di cui si è detto.  Il presente messaggio è comprensivo di una richiesta di credito al GC.

**Osservazione 15.** Avv. Masoni Brenni Giovanna, Lugano

Ritenuto che gli obiettivi della pianificazione prevedono la riqualifica del comparto Valera in termini ambientali, paesaggistici e di qualità di vita, **il progetto di PUC è condiviso**. L'istante formula tuttavia un'osservazione in merito all'ordine di grandezza dei costi, in particolare:

<i>Considerazioni e richieste</i>	<i>Valutazione del Consiglio di Stato</i>
I costi indicati nel Rapporto posto in consultazione risultano insufficienti e non conformi al principio costituzionale della piena indennità in caso di espropriazione formale e/o materiale.	I costi di tutti gli interventi, compresa una stima degli oneri espropriativi sono stati verificati e precisati nella documentazione che compone il PUC con un margine di precisione del +/- 30%.

**Osservazione 16.** Roga SA rappresentata da Gallina Roberto e Gallina Cirillo e Carla, Mendrisio

<i>Considerazioni e richieste</i>	<i>Valutazione del Consiglio di Stato</i>
Si chiede conferma del fatto che per la zona per il lavoro e per la strada di servizio (fmn. 1322 Mendrisio-Rancate) continuano a valere le normative in vigore. Qualora non fosse il caso, gli istanti si oppongono a qualsiasi modifica peggiorativa.	La regolamentazione della zona per il lavoro è stata formulata in maniera tale da assicurare la continuazione dell'attività esistente e suoi eventuali sviluppi. È invece escluso l'insediamento di attività che generano immissioni materiali ed immateriali moleste e che possono incidere sul carattere di area aperta del comparto. Vi sono quindi

	alcune limitazioni e precisazioni non contenute nei disposti vigenti del PR di Mendrisio-Rancate, ma del tutto proporzionali e sostenibili, che non compromettono lo sfruttamento della superficie destinata ad attività di produzione di beni.
--	---

**Osservazione 17.** Zippilli Eugenio e Erika, Tremona

**La proposta di PUC è condivisa.** Al riguardo è formulata un'unica osservazione:

<i>Considerazioni e richieste</i>	<i>Valutazione del Consiglio di Stato</i>
Ai fini dell'unitarietà paesaggistica e della completa fruibilità da parte dei contadini e della popolazione, è auspicabile che dal comparto venga stralciata la zona per il lavoro.	Questo aspetto è stato esaminato con attenzione. La ponderazione degli interessi contrapposti in gioco ha portato alla conferma della zona per il lavoro con le limitazioni in ordine alle destinazioni ammesse ed ai parametri edificatori. La delimitazione e la regolamentazione della zona per il lavoro posta ai margini del comparto è infatti formulata in maniera tale da assicurare la continuazione dell'attività esistente e suoi eventuali sviluppi senza pregiudicare gli obiettivi perseguiti dal PUC. Tutti gli interventi all'interno di quest'area dovranno essere commisurati al contesto funzionale e paesaggistico che assume il comparto di Valera. È pertanto escluso l'insediamento di attività che generano immissioni materiali ed immateriali moleste e che incidono sul carattere di area aperta del comparto.