

# 1

---

## Rapporto di pianificazione

---



# SOMMARIO

<b>1.</b>	<b>INTRODUZIONE</b> .....	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>CONTESTO TERRITORIALE E PAESAGGISTICO</b> .....	<b>3</b>
2.1.	UBICAZIONE DEL COMPARTO VALERA .....	3
2.2.	UNO SGUARDO AL PASSATO (UNA STORIA DI CAMBIAMENTI) .....	4
2.3.	CARATTERISTICHE TERRITORIALI E PAESAGGISTICHE GENERALI .....	5
2.4.	CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE E DI OCCUPAZIONE .....	6
<b>3.</b>	<b>DISPOSIZIONI DELLA PIANIFICAZIONE DI ORDINE SUPERIORE</b> .....	<b>9</b>
3.1.	PIANO DIRETTORE CANTONALE (PD).....	9
3.2.	PROGRAMMA D'AGGLOMERATO DEL MENDRISIOTTO (PAM) .....	10
<b>4.</b>	<b>IL PIANO DI UTILIZZAZIONE CANTONALE</b> .....	<b>12</b>
4.1.	PERCHÉ UN PUC?.....	12
4.2.	COMPONENTI E RIFERIMENTI GIURIDICI DEL PUC .....	12
4.3.	INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE .....	12
	4.3.1. <i>Deposito atti</i> .....	12
	4.3.2. <i>Esito della consultazione</i> .....	12
4.4.	SITUAZIONE PIANIFICATORIA E FONDIARIA ENTRO IL PERIMETRO OGGETTO DEL PUC.....	13
<b>5.</b>	<b>OBIETTIVI E MISURE DEL PUC</b> .....	<b>15</b>
5.1.	OBIETTIVI GENERALI E PARTICOLARI.....	15
5.2.	MISURE .....	16
5.3.	COMMENTO ALLE MISURE .....	24
<b>6.</b>	<b>BILANCIO AZZONAMENTI</b> .....	<b>26</b>
<b>7.</b>	<b>PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE</b> .....	<b>27</b>
<b>8.</b>	<b>PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI</b> .....	<b>28</b>
<b>9.</b>	<b>SOSTENIBILITÀ</b> .....	<b>30</b>

## **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 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.

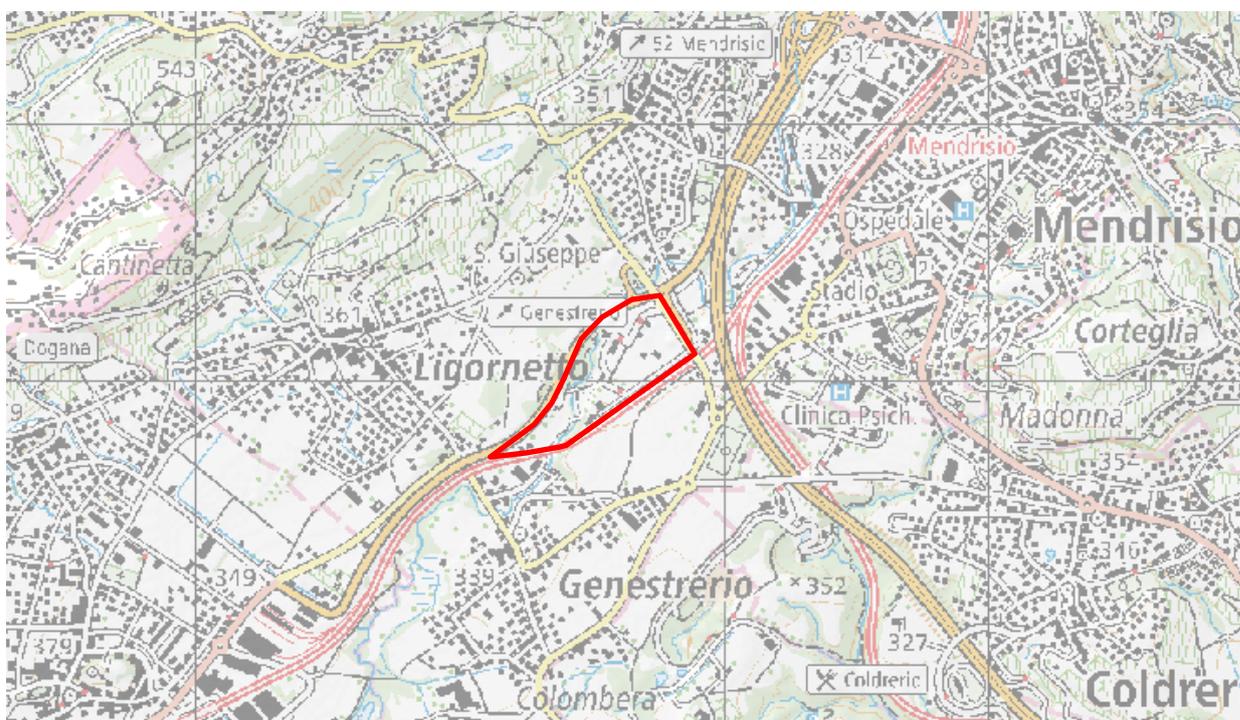
Coerentemente con i nuovi orientamenti ed in risposta ai timori, soprattutto d'ordine finanziario, esposti a livello locale, il PD ha conferito al Cantone la piena competenza di codificare il futuro di Valera attraverso un Piano di utilizzazione cantonale.

## 2. CONTESTO TERRITORIALE E PAESAGGISTICO

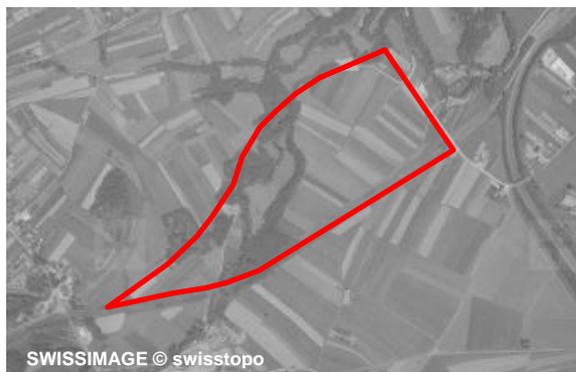
### 2.1. UBICAZIONE DEL COMPARTO VALERA

Per meglio comprendere l'importanza e la funzione del comparto di Valera nel contesto regionale è, in primo luogo, utile rappresentarne la collocazione ed estensione geografica.

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



## 2.2. UNO SGUARDO AL PASSATO (UNA STORIA DI CAMBIAMENTI)



**1958**

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



**1966**

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



**1997**

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



**2006**

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

### 2.3. CARATTERISTICHE TERRITORIALI E PAESAGGISTICHE GENERALI

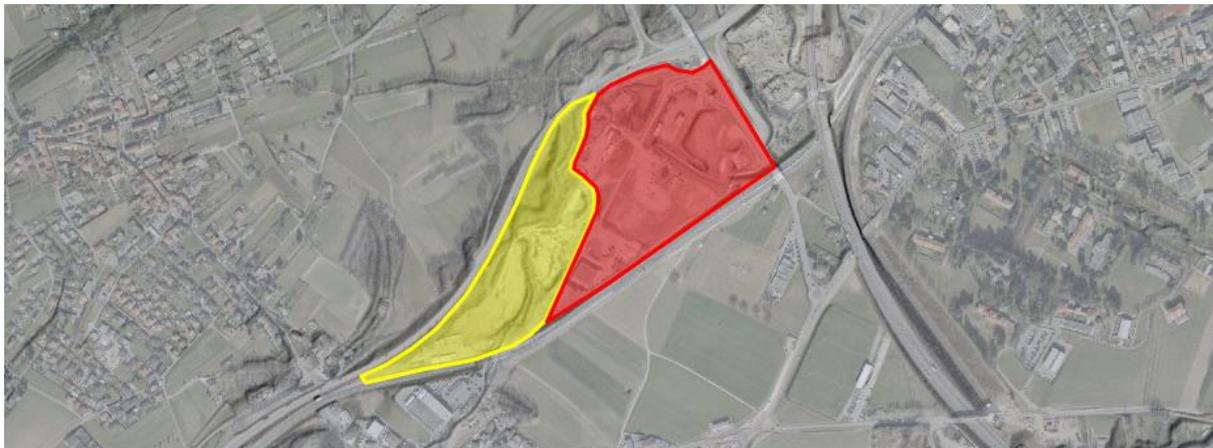


Il comparto presenta le seguenti caratteristiche:

<u>Funzioni agricole</u>	È contiguo ad importanti comparti agricoli (Campagna Adorna e Campagna di Ligornetto).
<u>Funzioni ecologiche e naturalistiche</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ È ubicato all'intersezione tra 2 "corridoi verdi" di valore regionale: <ul style="list-style-type: none"> <li>- il primo, situato tra il limite del tessuto urbanizzato di Genestrerio e Ligornetto e quello di Rancate e Mendrisio, unisce lungo l'asse nord-ovest – sud-est il comparto verde della campagna di Ligornetto con quello della Campagna Adorna e, ad una scala crescente, il Monte San Giorgio con quello della Valle della Motta ed il Monte San Giorgio con il Monte Generoso;</li> <li>- il secondo, orientato lungo l'asse sud-ovest – nord-est, segue il corso del Laveggio e si interrompe in prossimità dell'autostrada.</li> </ul> </li> <li>▪ Costituisce un importante snodo dei principali corridoi faunistici (da Stabio, lungo il corso del Laveggio, verso il Monte San Giorgio e verso il Monte Generoso). Lo stesso è infatti interessato dal Corridoio faunistico di importanza regionale Ligornetto-Genestrerio (CO_TI_31).</li> <li>▪ È attiguo al corso del fiume Laveggio.</li> </ul>
<u>Infrastrutture</u>	È attiguo alla linea ferroviaria Mendrisio-Stabio-Varese ed alla strada cantonale ed allacciamento alla A2.

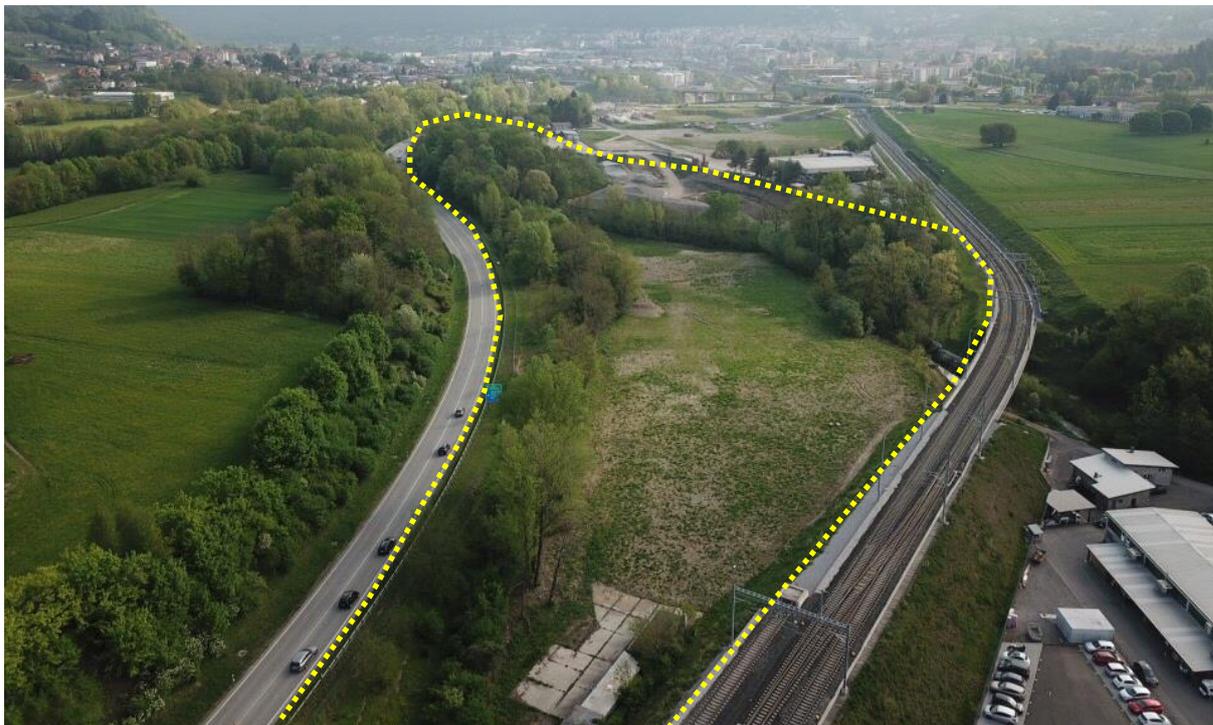
## 2.4. CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE E DI OCCUPAZIONE

Da un punto di vista altimetrico sono distinguibili due livelli:



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

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



Il **livello più alto**, che rappresenta il proseguimento altimetrico dell'adiacente Campagna Adorna (area ancora in prevalenza agricola in cui sono presenti i terreni più fertili del Mendrisiotto e sulla quale insistono alcune aziende produttive), si caratterizza per la presenza di una piccola struttura agricola, un'azienda attiva nel settore degli autotrasporti, demolizioni, risanamenti e scavi, una superficie essenzialmente priva di costruzioni (derivante dallo smantellamento dei depositi di idrocarburi), un'azienda attiva nel settore

della lavorazioni di prodotti a base di carne, edifici legati alle attività di approvvigionamento in idrocarburi nel frattempo cessata con relativo binario industriale e due strade (asfaltate) che da nord-est, lungo la strada cantonale, garantiscono l'accesso veicolare verso sud-ovest.



In ragione delle attività che si sono svolte in passato e di quelle che si svolgono tuttora, quest'area è contraddistinta da ampie recinzioni metalliche ed estesi muri di cinta in calcestruzzo. Importanti superfici sono asfaltate o ricoperte da uno strato di ghiaia, conseguenza degli interventi di sistemazione e di ripristino imposti ai proprietari che si sono succeduti nel tempo.

Dal profilo dell'inquinamento del suolo sono disponibili le seguenti informazioni.

**Sito no. 622a14** (fmn 780 – Rancate)

Nel 2002-03 è stata effettuata una bonifica parziale che ha interessato le aree in cui erano ubicati i depositi di idrocarburi. Considerato che non sono stati eseguiti prelievi ed analisi chimiche del terreno sulla parte restante del fondo in cui si svolgevano attività potenzialmente inquinanti (zona carico-scarico autotreni, piazzale e zona carico-scarico FFS), le indagini eseguite non hanno consentito di escludere la presenza di inquinanti. La parte restante del fondo è pertanto rimasta iscritta nel catasto dei siti inquinati. Prima della bonifica agricola occorrerà completare le indagini e operare gli eventuali interventi di risanamento.

**Sito no. 622a13** (fmn 789, 1355 – Rancate)

Tra il 2001 ed il 2007 i siti in questione sono stati totalmente bonificati secondo la

---

<b><u>Sito no. 622a20</u></b> (fmn 788 – Rancate e fmn 1152, 1167 – Ligornetto)	procedura prevista dall'Ordinanza sul risanamento dei siti inquinati del 26 agosto 1998 (OSiti, RL 814.680) e nel 2002, rispettivamente nel 2008, sono stati stralciati dal catasto dei siti inquinati.
<b><u>Sito no. 622a17</u></b> (fmn 792 – Rancate)	Da un'indagine tecnica effettuata nel 2015 è emerso che non vi era inquinamento. Il sito non è pertanto mai stato iscritto nel catasto dei siti inquinati.
<b><u>Sito no. 622a21</u></b> (fmn 787 – Rancate)	Non è mai stata eseguita alcuna indagine tecnica in quanto il sito è stato ritenuto non rilevante ai sensi dell'OSiti. Lo stesso non è pertanto mai stato iscritto nel catasto dei siti inquinati.

---

### 3. DISPOSIZIONI DELLA PIANIFICAZIONE DI ORDINE SUPERIORE

#### 3.1. PIANO DIRETTORE CANTONALE (PD)

Nell'ambito della pianificazione del Comparto Valera, assume particolare valenza il contenuto della scheda R/M5:

##### R/M5 – Agglomerato del Mendrisiotto

La scheda prevede la “Valorizzazione naturalistica e di svago del comparto Valera”, con l’obiettivo di una riqualifica dell’area in termini naturalistici, agricoli e ricreativi, in relazione alla vicina presenza del Laveggio. La concretizzazione di questa misura, il cui grado di consolidamento è “dato acquisito”, è affidata al Cantone mediante l’elaborazione di un PUC.

Sono inoltre da considerare i contenuti delle seguenti schede:

##### 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 di 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) e 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.
<b><u>M10 – Mobilità</u></b>	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.

### 3.2. 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:

<b><u>Obiettivi specifici</u></b> (obiettivo relativo all'intero comprensorio del PAM3)	Garantire la continuità funzionale e spaziale degli spazi inedificati, di valenza naturalistica, paesaggistica e di svago, nelle aree planiziali e collinari che si alternano con le aree insediative.
<b><u>Scenario auspicato dello sviluppo territoriale</u></b> (indirizzo esteso a un vasto comprensorio del PAM3)	Le aree del fondovalle urbanizzate devono restare collegate tra loro tramite gli spazi naturali e di svago di prossimità che attraversano il territorio dell'agglomerato (il corridoio fluviale del Laveggio e il transetto collinare centrale), che nel contempo sono proposti come elementi strutturanti del tessuto insediativo. Lo scenario auspicato e la strategia si focalizzano quindi su queste aree paesaggistiche e naturali strettamente connesse con gli insediamenti e le infrastrutture, dove la necessità di interventi pianificatori, di tutela e di valorizzazione, anche con funzione di svago di prossimità, sono più impellenti.
<b><u>Strategie settoriali di intervento</u></b> (strategia specifica per il Parco del Laveggio):	Coordinamento e concretizzazione delle misure che scaturiscono dal progetto "Parco del Laveggio" promosso dall'Associazione "Cittadini per il territorio" e sostenuto dalla Confederazione quale progetto modello "Sviluppo sostenibile del territorio per il periodo 2014-2018".
<b><u>Misure paesaggio</u></b> (specifiche per il Parco del Laveggio e per il Comparto Valera):	<b>PAM1</b> 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 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 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.”



### **PAM2**

Il Programma d'agglomerato di seconda generazione ha da parte sua 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 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.”

### **PAM3**

Conferma di quanto previsto dal PAM2.

## **4. IL PIANO DI UTILIZZAZIONE CANTONALE**

### **4.1. PERCHÉ UN PUC?**

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 e come esplicitamente disposto dalla scheda R/M5 del PD, il PUC Valera è volto alla creazione delle premesse pianificatorie per la concretizzazione degli indirizzi e delle misure previste dal PD e dal PAM.

### **4.2. COMPONENTI E RIFERIMENTI GIURIDICI DEL PUC**

I contenuti, gli effetti e le procedure di allestimento e di adozione 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, ad esempio in campo agricolo, di protezione della natura e delle acque.

### **4.3. INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE**

#### **4.3.1. Deposito atti**

La pubblica consultazione del progetto di PUC Comparto Valera si è svolta ai sensi dell'art. 45 cpv.2 LST con la pubblicazione della documentazione dal 4 febbraio 2019 al 26 aprile 2019, annunciata all'albo comunale di Mendrisio, sul Foglio ufficiale e sui quotidiani. La stessa era composta da:

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

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.

#### **4.3.2. 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 il complessivo sostegno al progetto di PUC, sia in termini di obiettivi, sia di misure. I proprietari fondiari interessati dalle misure di ripristino del territorio agricolo contestano, invece, integralmente il progetto per motivi formali e di contenuto.



---

La pianificazione del comparto Valera è attualmente regolata dai Piani regolatori delle sezioni di Genestrerio, Ligornetto, Mendrisio e Rancate del Comune di Mendrisio e può essere così riassunta:

<u>Sezione di <b>Genestrerio</b></u>	Il fmn 273 è attribuito alla Zona forestale.
<u>Sezione di <b>Ligornetto</b></u>	Ad eccezione di alcune aree attribuite alla Zona forestale, per la restante superficie vige un Vuoto pianificatorio.
<u>Sezione di <b>Mendrisio</b></u>	Il fmn 1447 è attribuito alla Zona senza destinazione specifica.
<u>Sezione di <b>Rancate</b></u>	Ad eccezione di due aree attribuite alla Zona industriale, di una strada di circolazione pubblica e di alcune aree attribuite alla Zona forestale, per la restante superficie vige un Vuoto pianificatorio.

## 5. OBIETTIVI E MISURE DEL PUC

### 5.1. OBIETTIVI GENERALI E PARTICOLARI

L'obiettivo generale (OG) del PUC discende dalla scheda di PD R/M5 ed è:

<b>OG</b>	Riqualificare il Comparto Valera in termini naturalistici, agricoli e ricreativi
-----------	--

Per conseguire questo obiettivo generale valido per tutto il comparto sono stati individuati otto obiettivi particolari (OP) verso i quali orientare lo strumento pianificatorio del PUC declinabili tra il livello morfologico più basso e quello più alto.

Per quanto attiene al **livello più basso** si tratta di:

<b>OP_1</b>	Valorizzare il fiume Laveggio e salvaguardare le sue funzioni naturalistiche
-------------	--

<b>OP_2</b>	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
-------------	--

<b>OP_3</b>	Conservare e valorizzare la superficie boschiva
-------------	---

<b>OP_4</b>	Sistemare e mettere in rete i percorsi ciclopedonali
-------------	--

Per il **livello più alto**, invece:

<b>OP_5</b>	Delimitare la zona da destinare all'uso agricolo in modo da ricavare un'ampia superficie centrale libera da costruzioni volta a conferire unitarietà e permeabilità all'asse Monte San Giorgio-Valle della Motta-Monte Generoso
-------------	---

<b>OP_6</b>	Bonificare e recuperare un'idoneità agricola del suolo per le superfici da destinare alla zona agricola, prioritariamente con qualità SAC
-------------	---

<b>OP_7</b>	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
-------------	--

<b>OP_8</b>	Garantire una fruizione pubblica lungo le strade agricole per percorsi pedonali e ciclabili
-------------	---

## 5.2. MISURE

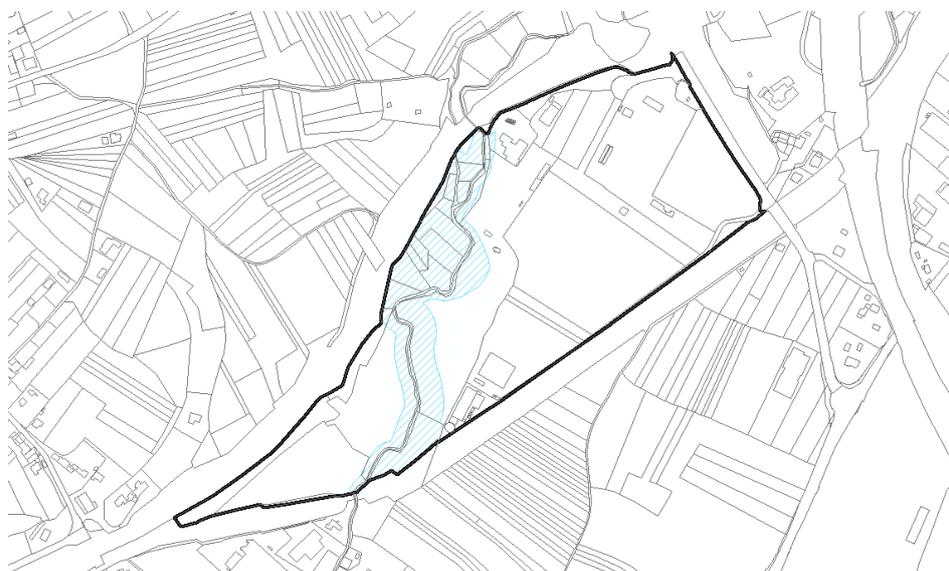
Gli obiettivi esposti al capitolo che precede sono attuati attraverso specifiche misure pianificatorie. Le stesse sono descritte di seguito ed illustrate nel “Piano delle zone” e nel “Piano dell’urbanizzazione” in scala 1:2'000 (marzo 2020).

**OP\_1**

Valorizzare il fiume Laveggio e salvaguardare le sue funzioni naturalistiche

**M\_1.1**

Codifica della *zona di protezione delle acque di superficie* del fiume Laveggio sulla base dello spazio riservato alle acque (SRCA) determinato conformemente all’art. 41a dell’Ordinanza sulla protezione delle acque (OPAc) per una larghezza minima di 50 metri.

**M\_1.2**

Codifica di una *zona di protezione della natura* in corrispondenza dello SRCA.



**OP\_2**

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

**M\_2.1**

Attribuzione alla *zona agricola* di tutte le superfici appartenenti al livello più basso che non sono occupate da bosco e dal corso d'acqua.

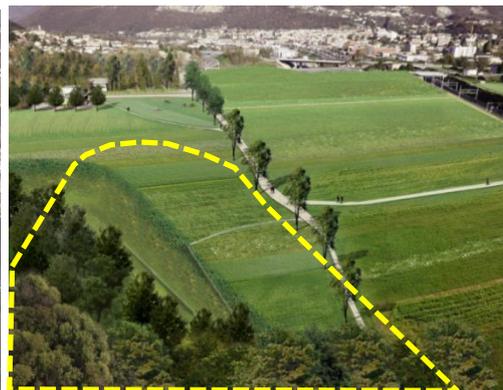


**M\_2.2**

Bonifica delle superfici interessate per ripristinarne la qualità del suolo con un'idoneità per il foraggio e per il pascolo.



stato attuale



misura PUC

**OP\_3**

Conservare e valorizzare la superficie boschiva

**M\_3.1**

Codifica della *zona forestale* interna al comparto sulla base degli accertamenti forestali esistenti e della copertura del suolo allo stato attuale



**M\_3.2**

Codifica di una *zona di protezione della natura* in corrispondenza della zona forestale

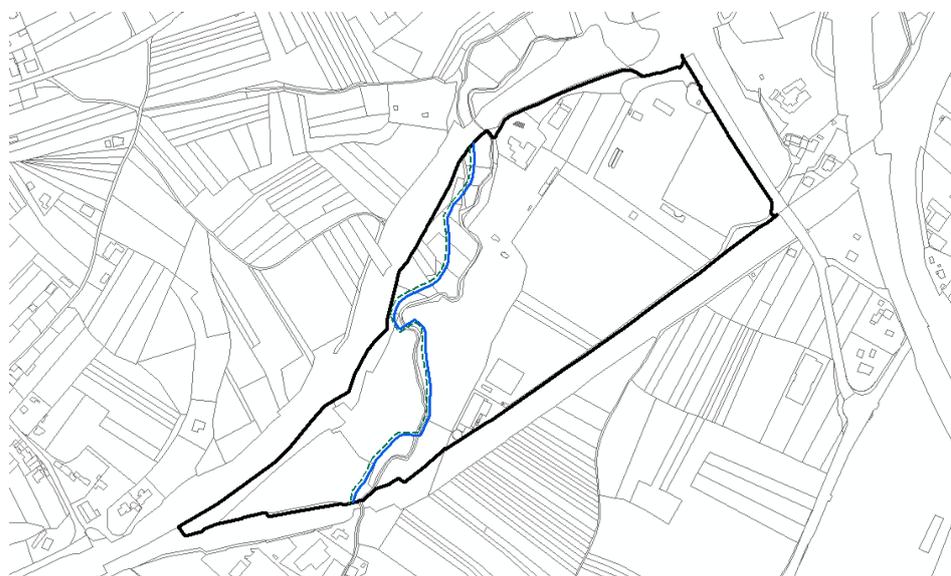


**OP\_4**

Sistemare e mettere in rete i percorsi ciclopedonali

**M\_4.1**

Ripresa del *sentiero escursionistico del piano cantonale (PCSE)* così come del *percorso ciclabile regionale* lungo il Laveggio.



**M\_4.2**

Nuovo percorso ciclopedonale locale che assicura un collegamento con la parte alta del comparto.



**OP\_5**

Delimitare la zona da destinare all'uso agricolo in modo da ricavare un'ampia superficie centrale libera da costruzioni volta a conferire unitarietà e permeabilità all'asse Monte San Giorgio-Valle della Motta-Monte Generoso

**M\_5.1**

Attribuzione alla *zona agricola* delle superfici appartenenti al livello più alto che non sono destinate alla zona per il lavoro e al traffico.

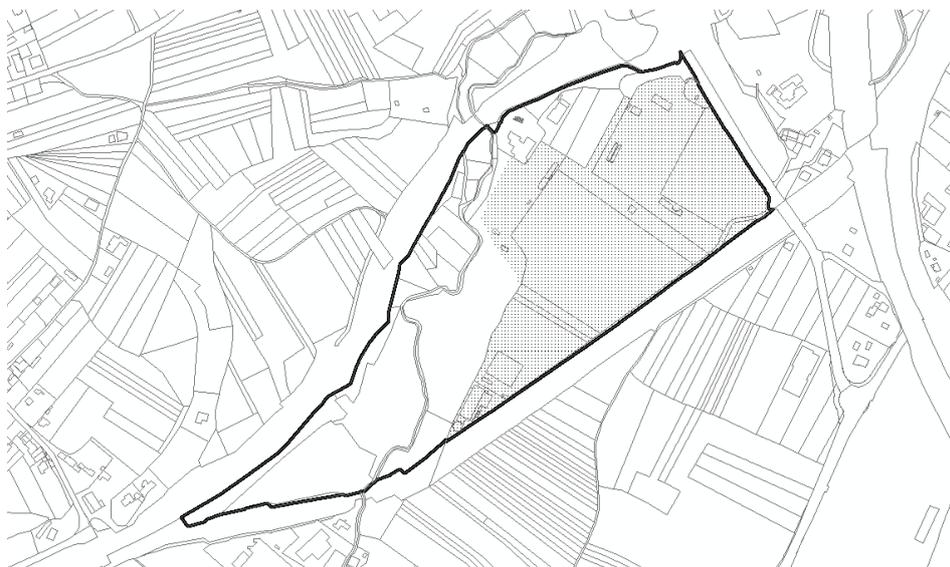


**OP\_6**

Bonificare e recuperare un'idoneità agricola del suolo per le superfici da destinare alla zona agricola, prioritariamente con qualità SAC

**M\_6.1**

Codifica di una *zona agricola SAC* in corrispondenza delle superfici agricole appartenenti al livello più alto.



**M\_6.2**

Demolire i manufatti e le infrastrutture presenti e bonificare il suolo con il ripristino di un'idoneità agricola di superfici SAC



stato attuale



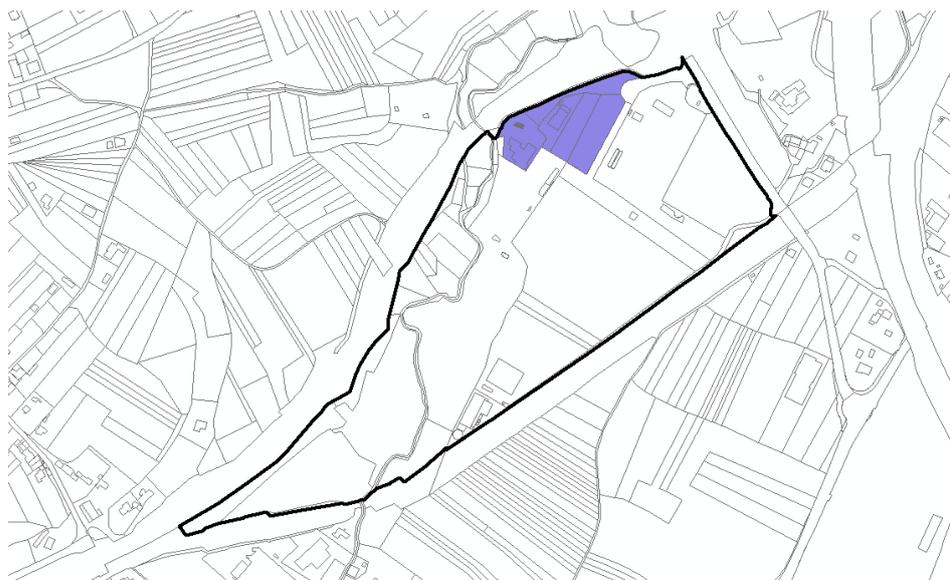
misura PUC

**OP\_7**

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

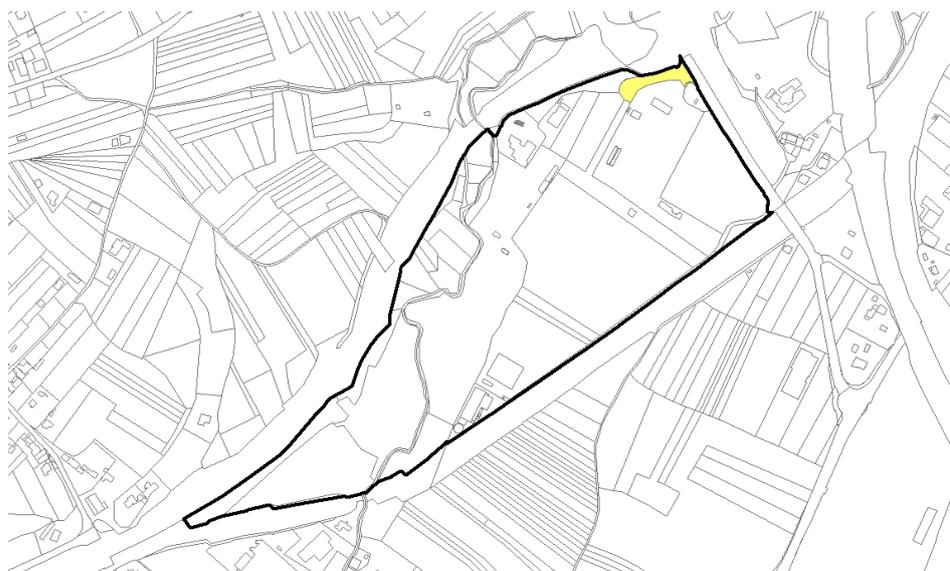
**M\_7.1**

Attribuzione alla *zona per il lavoro* della superficie interessata con limitazioni di uso e parametri edificatori adeguati al contesto paesaggistico e funzionale di comparto agricolo aperto.



**M\_7.2**

Attribuzione alla categoria delle *strade di servizio* della superficie attualmente costituente un *vuoto pianificatorio* e corrispondente ad una superficie di traffico.

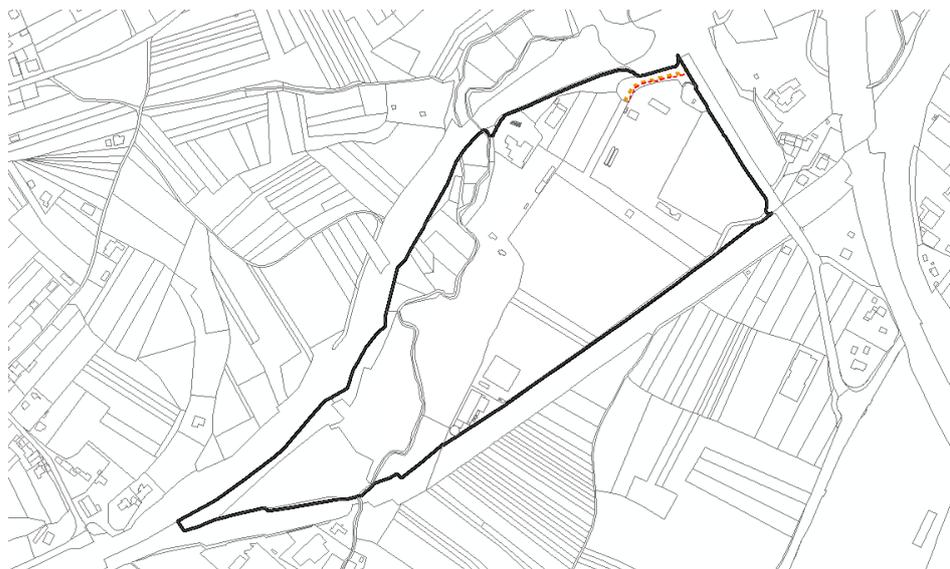


**OP\_8**

Garantire una fruizione pubblica lungo le strade agricole per percorsi pedonali e ciclabili

**M\_8.1**

Definizione di *percorso pedonale* e *percorso ciclabile locale* sovrapposto alla strada di servizio alla zona per il lavoro.



**M\_8.2**

Codifica di alcuni *percorsi pedonali* e *percorsi ciclabili locali* di connessione interna al comparto e sovrapposti alla zona agricola e aperti ai mezzi agricoli.



### 5.3. COMMENTO ALLE MISURE



La maggior parte della superficie costituente il Comparto Valera viene attribuita alla *zona agricola*. Sono, infatti, state integrate in questa destinazione d'uso tutte le superfici che, oltre a permettere di recuperare suolo per lo svolgimento di una razionale gestione agricola del territorio, non entrano in conflitto con le funzioni naturalistiche dell'ambito golenale del Laveggio e che, nel contempo, ne garantiscono la funzione di area libera aperta. Nel complesso si tratta di ca. 120'000 mq che vengono così restituiti alla funzione originaria che caratterizzava questo territorio prima della sua occupazione per le attività di deposito di idrocarburi. La formazione di un'area agricola complessiva e contigua con quella della Campagna Adorna verso sud-est e con quella della campagna di Ligornetto (invero interrotti nella loro contiguità dal tracciato della superstrada, verso nord-ovest) permette così di dare concretezza alla linea di forza del paesaggio della Scheda P1 – Paesaggio del PD e di dare risposta alla maggior parte delle richieste pervenute nella fase di consultazione del progetto di PUC.

La delimitazione di un comparto agricolo ampio e contiguo come proposto ha la conseguenza diretta e rilevante di non confermare l'attribuzione alla zona edificabile dei fondi 790, 791, 792 e 793 RFD Mendrisio-Rancate sui quali è tuttora attiva una ditta nel settore degli autotrasporti, demolizioni, risanamenti e scavi. Vi è pure la necessità di intervenire non solo con misure di carattere pianificatorio, ma anche con interventi finalizzati a conferire alle superfici l'idoneità agricola. Deve, pertanto, pure essere messa in conto la demolizione di un capannone e relativi impianti di trattamento degli inerti e la cessazione in questo luogo dell'attività esistente. Nel capitolo successivo, sono esposte in maniera approfondita le scelte e le motivazioni insite nell'adozione di tali provvedimenti.

Sulle altre superfici interessate dalle misure di recupero agricolo non sono più presenti attività, ma vi sono stabili ed impianti che richiedono pure di essere demoliti e il suolo deve essere ripristinato con la relativa idoneità agricola.

Per attuare il recupero all'uso agricolo in linea con le destinazioni di zona previste, l'Ente pianificante (Cantone) deve disporre della facoltà di espropriare formalmente i terreni ed operare il previsto recupero agricolo. In caso contrario tutta l'operazione si limiterebbe a un esercizio formale sulla carta, mentre sul territorio nulla o poco muterebbe. Si potrebbe desistere dall'esproprio formale solo se vi fosse l'adesione in toto da parte dei proprietari dei fondi alle misure proposte, consentendo così l'attuazione della bonifica agricola e la gestione in base alle disposizioni della legislazione direttamente applicabile (contratti agricoli).

La delimitazione di uno spazio riservato alle acque dell'ampiezza di 50 metri, codificato quale *zona di protezione delle acque di superficie* permette, d'altro canto, di salvaguardare e riqualificare in modo adeguato le funzioni naturalistiche dell'ambiente golenale. Nel contempo tale fascia consente di gestire anche gli aspetti legati alla sistemazione idraulica del fiume Laveggio (che, nel suo tratto direttamente contiguo sul territorio della Sezione di Genestrerio è interessato da un progetto di prossima realizzazione).

L'istituzione di una *zona di protezione della natura* ha lo scopo di favorire interventi atti a ripristinare i contenuti naturalistici del Laveggio e le sue sponde e di predisporre normative volte alla conservazione e alla protezione degli stessi. Ciò permette inoltre di connotare l'intero comparto quale area di svago secondo la Scheda R9 – Svago di prossimità del PD.

La delimitazione e la regolamentazione della *zona per il lavoro* posta ai margini del comparto è formulata in maniera da assicurare la continuazione dell'attività esistente e suoi eventuali sviluppi. Tutti gli interventi all'interno di quest'area dovranno tuttavia essere commisurati al contesto funzionale e paesaggistico che assume il comparto di Valera. E' pertanto escluso l'insediamento di attività che generano immissioni materiali ed immateriali moleste e che possono incidere sul carattere di area aperta del comparto. I parametri edificatori sono pertanto commisurati alla destinazione della zona ed al contesto territoriale.

Da ultimo, affinché il comparto possa assolvere la funzione di area di svago di prossimità sono stati individuati i tracciati lungo i quali consentire la percorrenza di pedoni ciclisti. Questi tracciati e la loro sistemazione devono pure assolvere alle funzioni di strade agricole. In quanto strade agricole non richiedono di essere espressamente inserite nel PUC (destinazione e calibro) perché conformi alla zona agricola. Tuttavia, nel caso di Valera, sia le strade agricole che i percorsi per la mobilità lenta faranno capo alle strade agricole e di accesso ai fondi che già oggi attraversano il comparto. L'unico nuovo percorso da realizzare nell'ambito del progetto di bonifica agricola interessa la nuova scarpata che andrà a collegare in maniera dolce la parte alta del comparto con la parte bassa lungo il Laveggio. In questo modo il comparto risulterà collegato ramite la rete dei percorsi per la mobilità lenta, con le aree di svago e con le zone per scopi pubblici che caratterizzano i diversi quartieri.



**6. BILANCIO AZZONAMENTI**

Il bilancio relativo agli azzonamenti interessati dal PUC è il seguente:

	Situazione PR vigente (mq)	PUC (mq)
Vuoto pianificatorio	108'985	0
Zona industriale/ Zona per il lavoro	23'300	11'763
Zona di circolazione pubblica/ Strada di servizio Strada ciclopedonale	1'540	1'752
Zona senza destinazione specificata	2'209	0
Zona forestale	21'721	21'721
Zona agricola complessiva (di cui SAC)	220	122'509 (83'143)
Corso d'acqua	2'768	2'998
Superficie complessiva	160'743	160'743

## **7. PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE**

Ai sensi dell'art. 24 cpv.1 LST, il Rapporto di pianificazione informa, in via indicativa, sui costi delle opere e le relative modalità di finanziamento, come pure sulle priorità di realizzazione. Come esposto in precedenza, il PUC non si limita a definire lo statuto pianificatorio delle diverse superfici interessate, ma prevede espressamente l'attuazione di interventi che concretizzano l'assetto pianificatorio definito dal PUC. Il programma di realizzazione non si limita ad illustrare gli importi legati alla presumibile richiesta di indennità da parte dei proprietari coinvolti, ma fornisce anche indicazioni concrete sui costi di indennità per espropriazione formale dei fondi, come pure sui costi delle misure individuate.

Il progetto posto in consultazione già forniva un ordine di grandezza dei presumibili costi.

Nella fase di consultazione sono state richiesti degli approfondimenti dei costi per l'intera operazione.

A seguito dell'approfondimento per la prima tappa è stato stimato un costo di investimento pari a CHF 11'980'000.--, mentre per la seconda tappa, l'investimento è quantificato in CHF 4'920'000.--, per un importo complessivo di CHF 16'900'000.--.

L'intera spesa è carico del Cantone.

## **8. 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 agevolare 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 quanto 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.

## 9. SOSTENIBILITÀ

Il PUC Valera - 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. Si tratta di un'attenta operazione di rigenerazione territoriale, 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 consentirà 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 rappresenteranno 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.

