

Rancate: una variante da meditare

Variante di piano regolatore del Comune di Rancate: zona di Cantone: formazione di una discarica provvisoria per il deposito di materiali provenienti dagli scavi e dalle demolizioni edilizie, destinata a diventare, a discarica chiusa (1998), una zona definita agrituristica.

Pubblichiamo la memoria che la Sezione ticinese della Lega svizzera per la protezione della natura ha inviato alla Sezione forestale, alla Sezione della pianificazione urbanistica, all'Ufficio per la protezione della natura e all'Ufficio federale dell'ambiente, delle foreste e del paesaggio.

La Lega per la protezione della natura non presenta un ricorso formale contro la variante di Piano regolatore di Rancate (zona di "Cantone"). Essa ritiene nondimeno doveroso esprimere le proprie perplessità, nella fiducia che, nell'ambito della procedura di approvazione, la variante di Piano regolatore sia sottoposta a un serio esame critico.

Dal sopralluogo fatto, abbiamo riportato l'impressione che non tutto si sia svolto finora per filo e per segno, secondo quanto prescrivono le norme vigenti.

L'intera area compresa nella variante appartiene attualmente alla zona agricola e forestale. "Cantone" era una vecchia masseria abbandonata e mal ridotta, ma, come appare in modo eloquente dalla foto che ritrae la situazione prima dei recenti interventi, paesaggisticamente significativa: era uno degli episodi più plastici e scoperti nel paesaggio del Mendrisiotto rurale. La relazione di pianificazione peraltro lo sottolinea. Citiamo dalla stessa:

"gli edifici del nucleo di Cantone costituiscono, in certo senso, il fulcro o meglio l'obiettivo finale dell'intera operazione. Infatti si prevede di intervenire con un'azione di restauro e di ristrutturazione dei fabbricati per ridare vita ad uno dei nuclei più significativi e tipici del Mendrisiotto, legato alla tradizione e alla cultura popolare. In questo nucleo dovrebbe trovar posto un'enoteca affiancata da una sala polivalente (possibilità di conferenze, esposizioni ecc.) e da un locale per la ristorazione. Per la vinificazione è prevista la costruzione di una cantina sotterranea".

Ora, come risulta dal raffronto delle fotografie allegate, una parte sostanziale della masseria è già stata abbattuta. Ci chiediamo se le demolizioni furono oggetto di una licenza edilizia. Quell'intervento, che ha sfrondato la masseria, non fu casuale. Esso si spiega poiché il nuovo art. 46 ter delle Norme di applicazione del piano regolatore (introdotto dalla variante), più che intendimenti conservativi di un antico complesso agrario, persegue altri scopi. Si vuol trasformare quella fascia pedemontana in una nuova zona di PR, denominata zona "agrituristica". Si vuole cioè affiancare al vigneto già realizzato un complesso paraturistico. Questa zona comprenderà un singolare abbinamento: un'"area temporaneamente riservata a discarica e il nucleo di Cantone", per il quale dovrà essere presentato un "piano di quartiere" (art. 46 ter, comma 2 NAPR, introdotto con la variante di PR). È questo disposto che scopre le vere intenzioni dell'operazione. S'intende realizzare un "quartiere", di cui si conoscono soltanto alcune componenti (cantina a 3 piani, da interrare, ristorante, enoteca, sala

polivalente), mentre le altre componenti potrebbero spaziare da appartamenti per le vacanze a impianti genericamente turistici: un asse di agricoltura (vigneto) e di strutture per la commercializzazione del prodotto, la ristorazione, l'aggregazione sociale e il turismo, che il futuro piano di quartiere dovrebbe completare e disegnare.

La discarica, di cui si parlerà in seguito, è però solo una breve fase transitoria: non è cioè destinata a risolvere, a medio o lungo termine, il problema regionale del deposito di materiali di demolizione e di scavo nel distretto di Mendrisio, ma, come sembra piuttosto evidente, a rimodellare un'ampia area agraria, con un intervento che comporta anche il dissodamento di un'area boschiva di circa 5000 mq. (che sfiora, quindi, la competenza federale), in vista della valorizzazione agrituristica del luogo. Ma in questa prospettiva, come vedremo in seguito, il previsto dissodamento non si giustifica affatto.

Non siamo contrari alla trasformazione della masseria di Cantone in una zona agrituristica, vale a dire, in sostanza, in una zona edificabile (se questa è la volontà del Comune, e se il Cantone ritiene di non opporvisi), ma l'area di quella zona non può comprendere ciò che è o che fu bosco. Una parte già venne disboscata (si veda, sulla foto B, il piede del pendio dietro il casolare di Cantone che non solo fu denudato di ogni vegetazione, ma che fu anche strutturato a terrazze e a ciglioni, verosimilmente senza permessi di dissodamento e senza licenza edilizia per una ristrutturazione del pendio).

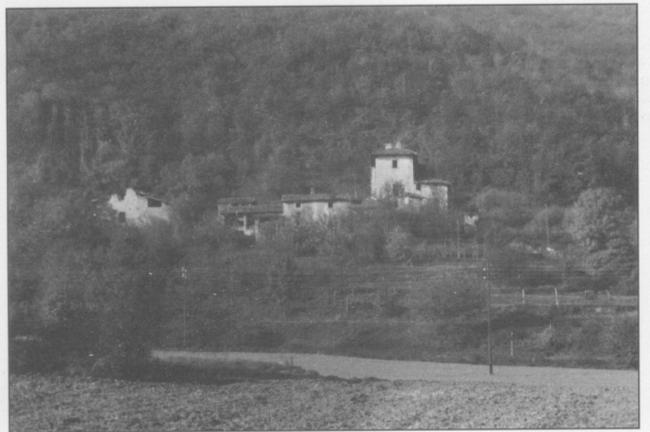
Al riguardo osserviamo che, sommando ai 4'900 mq. circa della superficie che, secondo la variante del piano regolatore, verrebbe dissodata l'area ragguardevole già disboscata (probabilmente senza un'autorizzazione), si supera di gran lunga la superficie-limite di mq. 5'000, per la quale la nuova legge prescrive la competenza della Confederazione. Siamo quindi dell'avviso che la variante di piano regolatore vada sottoposta, per l'approvazione preliminare, all'autorità federale.

Per quanto riguarda la prevista discarica, su un'area di circa 54'000 mq., con una capacità di 400'000 m³, ricordiamo che il *Concetto cantonale per lo smaltimento dei detriti edili e di scavo*, approvato dal Consiglio di Stato il 19.12.1990, p. 40, prevede, nel Mendrisiotto, una zona di discarica di materiali di demolizione a Stabio; e che il gruppo di lavoro nominato dall'autorità cantonale ha individuato, quale ubicazione per una seconda discarica di quel genere, la parte bassa di Mezzana. Ora la discarica di Stabio (Ca' del Boscat) è prevista dal citato "Concetto" (p. 40) per 800'000 m³ di detriti dell'edilizia e materiali da scavo; e, attualmente, quella discarica denoterebbe un ingombro di soli 100'000 m³. A sua volta la discarica di Mezzana, in territorio di Balerna e di Coldrerio, è prevista per una massa di 400'000 m³ (vedi il citato Concetto, p. 42). Si aggiunga la discarica prevista ai piedi della cava di biancone nella gola della Breggia: un'operazione che suscita pure varie perplessità. Infine venne recentemente approvata una discarica, sempre per materiali di demolizione, in zona prossima all'area di servizio dell'autostrada (carreggiata nord-sud a Coldrerio), con una capacità di 50'000 m³.

Sommando la capacità di Stabio, di Coldrerio/Balerna e della Gola della Breggia, si giunge a un volume di circa 1'300'000 m³ di detriti che, secondo le valutazioni attuali, dovrebbe bastare per i prossimi 20 anni. Difatti la media annuale dei prossimi due decenni non dovrebbe superare, nel Mendrisiotto, 50-60'000 m³.

Per i motivi suddetti, la discarica di Cantone non sembra necessaria. Attualmente la massa di materiali da demolizione e scavi è valutata, nel Mendrisiotto, a circa 30'000-40'000 m³ annui; negli anni del boom edilizio fu di 60'000-80'000 m³. Ma è poco probabile che quegli anni di febbri e attività edilizia si ripetano a breve o medio termine.

V'è pertanto, nella previsione del piano regolatore, che assegna buona parte dell'area di "Cantone" a una zona di discarica (circa 54'000 mq.), un'evidente contraddizione. Non solo poiché quell'ubicazione



Situazione della masseria di Cantone il 7.11.1986.



Situazione della masseria di Cantone il 6.2.1994.

non è prevista dal *Concetto cantonale per lo smaltimento dei detriti edili e di scavo* (e, con quel documento, il Cantone ha avocato a sé la localizzazione delle discariche); ma anche poiché si tratterebbe, secondo il messaggio che accompagna la variante del piano regolatore, di una destinazione a discarica molto limitata nel tempo, prevista per soli cinque anni. Come già accennato, il vero scopo della discarica è quello di rimodellare il terreno secondo le esigenze del previsto quartiere agrituristico.

È appena il caso di ricordare che la zona appartiene all'*Inventario federale dei paesaggi, siti e monumenti naturali d'importanza nazionale*, sia pure in una fascia periferica (limite occidentale); e che vi sono su quell'area delle acque superficiali da proteggere. Proprio nella valletta che verrebbe colmata fino a una certa altezza scorre l'acqua di una sorgente che sgorga poco più in alto. Esiste inoltre, in quel contesto, una cava di tufo, di notevole interesse, e la cosiddetta "tana del Mago", il personaggio leggendario che avrebbe abitato quei luoghi; ma sappiamo che la leggenda ha anche qualche preciso addentellato storico. Sono altri motivi che devono indurre a una particolare prudenza.

Quanto al bosco che si vorrebbe eliminare, ricordiamo che è composto di una vegetazione tipica della fascia pedemontana della collina di Tremona e del Monte San Giorgio, ed è prossimo ai grotti e alle cantine di Rancate (Grotto del Bosco e una decina di "cantine" di famiglia), che meritano pure una protezione del loro contesto ambientale, quale documento notevole del costume di vita del Mendrisiotto ottocentesco. È questo il tallone d'Achille dell'operazione: il dissodamento previsto dalla variante essendo preordinato alla futura zona agrituristica di cui si è detto, non appare conciliabile con la legge. Mancano tutti i requisiti per un dissodamento. Non esiste una necessità preponderante (il fabbisogno di una discarica di materiali di demolizione è già coperto dalla discarica di Stabio); vi sono inoltre ragioni di polizia ambientale-protezione delle acque - che si oppongono al dissodamento; né ricorre il requisito

dell'ubicazione necessaria (quella localizzazione non è stata individuata dal citato *Concetto cantonale*, né dal gruppo di lavoro ad hoc che ha studiato il problema delle discariche), mentre tutto lascia supporre che quell'operazione sia destinata a quel migliore sfruttamento del suolo e a quella ricerca di terreno a buon mercato che l'art. 26 dell'Ordinanza federale sulle foreste espressamente non considera degni di tutela.

Dal profilo paesaggistico, la fascia pedemontana che, dalla zona di Cantone, porta al nucleo di Riva San Vitale e al podere di Santa Croce, è oggi una fascia paesaggistica abbastanza organica, formata con la rivitalizzazione e la nuova costituzione dei vigneti: una fascia paesaggistica che s'inserisce fra il pendio boscoso del monte e la pianura sottostante, dove lo sviluppo edilizio (case unifamiliari, capannoni e fabbriche frammenti a residue coltivazioni sotto plastica) fu, purtroppo, come spesso accade, assai disorganico. Vogliamo dire che la fascia dei vigneti di cui si è detto, visualmente, appare come un'opportuna fascia-cuscinetto fra il bosco compatto del pendio del monte e gli eterogenei insediamenti della pianura sottostante. Il piano di quartiere futuro dovrebbe quindi inserirsi, con misura, senza dissodamenti, in quella fascia-cuscinetto di vigneti, concludendo la sequenza. Il caso suscita, come si vede, importanti problemi dal profilo pianificatorio, naturalistico, forestale e, in genere, paesaggistico.

Un'ultima osservazione. Va considerato che ci troviamo di fronte a qualcosa di eccezionale, nel senso che si tratta di una pianificazione (alludiamo alla variante) che potrebbe essere definita ad personam, appartenendo l'intera zona a un solo proprietario. Il quale ha anticipato una domanda di costruzione di un impianto di lavaggio degli auto-mezzi, in relazione alla prevista discarica. Quella procedura di licenza edilizia, logicamente, andrebbe sospesa fino a decisione sulla variante del piano regolatore, che è pregiudiziale.

Lega Svizzera per la protezione della natura
Il presidente: Graziano Papa