La ricostruzione della vicenda del progetto per un centro logistico, bloccato dai ricorsi

San Martino, un PR con indicazioni "vaghe"

• (red.) E' attesa nelle prossime settimane la risposta del Municipio alle due interrogazioni di consiglieri comunali del PLR e della Lega dei ticinesi sulla procedura seguita per il rilascio della licenza di costruzione alla società promotrice del Centro San Martino, tra le industrie Argor e Sintetica. Attualmente l'iter del progetto è bloccato da due ricorsi, il primo da parte di WWF e Associazione traffico e ambiente (ATA), il secondo firmato da un privato.

Centro logistico, piccoli laboratori, centri direzionali di aziende: questi i contenuti del complesso, così come sono stati annunciati dal promotore. I contatti sono in corso per realizzare quello che dovrebbe essere il più grande edificio mai costruito nel borgo. Ma, com'era già accaduto in passato per altre costruzioni nate nelle zone urbane, la natura e la dimensione di centri di questo tipo impediscono agli imprenditori di sapere in anticipo, con esattezza, quali saranno i contenuti dell'attività. Il progetto viene infatti sviluppato man mano che si costruiscono i rapporti con i futuri inquilini e si formalizzano i contratti. Sul piano normativo, tuttavia, la legge edilizia è chiara nel richiedere l'esatta destinazione. La situazione si complica ulteriormente quando il Piano regolatore, com'è il caso a Mendrisio per quella specifica zona, non dà indicazioni sufficienti,

stando a quanto sostiene il Consiglio di Stato. Il terzo fattore che crea insicurezza e perplessità è la questione viaria. Il centro nasce prima che si mettano in atto le migliorie di medio termine già approvate dal Consiglio comunale ma per il momento sospese in attesa di integrarle nella più ampia ristrutturazione degli svincoli autostradali.

La prima domanda

Ecco una sintesi della vicenda. La società inoltra una domanda di costruzione il 14 novembre 2000 che viene pubblicata dal 26 giugno al 10 luglio 2001; l'annuncio dell'esame di impatto ambientale (RIA) appare invece sul Foglio ufficiale del 3 luglio. La superficie misura 18.168 mq. Destinazione: centro commerciale. Quando la domanda giunge sul tavolo del Cantone, l'incarto "sconta" il preavviso negativo che era stato dato da diversi servizi cantonali, in ordine all'eccessivo sfruttamento dei fondi, all'insufficiente impianto viario, all'elevato numero di posteggi (che poi vengono ridotti dall'istante). Confinanti e ambientalisti si oppongono. C'è anche un'interrogazione al Municipio del consigliere Massimiliano Robbiani, datata 10 agosto 2001.

Nessun contrasto col PR

Il Municipio, il 29 agosto, risponde di non aver ancora preso delle decisioni (circa la licenza, ndr) ma che "in linea generale si può osservare, a questo momento, che il tipo di destinazione previ-

sto per il nuovo stabile non risulta di principio in contrasto con il PR". Il Municipio in quell'occasione anticipa pure l'allestimento di un messaggio per migliorare l'assetto viario nella zona, che viene successivamente approvato dal Consiglio comunale.

La domanda di costruzione, dopo un incontro conciliativo, viene sospesa, d'accordo l'istante; la stessa è tuttora pendente. Il Cantone scrive che se l'istante avesse ridimensionato il progetto, avrebbe preavvisato favorevolmente una nuova domanda, seguendo una procedura ordinaria di approvazione.

La seconda domanda

Il 15 maggio 2002, invece, la stessa società presenta una nuova domanda costruzione per uno "stabile industriale". I piani risultano "invariati" rispetto a quelli di prima, tranne "modifiche di carattere minore" (viene tolta la scala mobile). La domanda è pubblicata dal 25.6 al 9.7 2002 quale "variante per cambiamento di destinazione del piano terreno dello stabile San Martino". Non c'è nessun esame d'impatto ambientale. Gli oppositori si rifanno vivi.

La clausola accessoria

Il 20 agosto il Dipartimento del territorio esprime "avviso favorevole" a condizione che l'uso non sia commerciale ma "industriale, artigianale o di deposito". Il DT impone inoltre quale clausola accessoria la crescita in giudizio del credito approvato dal CC per la viabilità a San Martino. Il

Comune, il 10 settembre 2002 rilascia la licenza. Il 30 settembre 2002 gli ambientalisti, che già si erano opposti al momento della pubblicazione, presentano ricorso.

Involucro senza contenuti?

Il Consiglio di Stato, nella sentenza datata 3 giugno 2003 ritiene che l'indicazione di PR per quella zona "è vaga"; ne deriva l'obbligo, per il Comune, di una "maggior precisione". L'intenzione dell'istante di costruire un involucro "prescindendo dall'esatta definizione dei contenuti non può essere condivisa", scrive il Consiglio di Stato. Inoltre "i difetti riguardo all'esatta destinazione non possono essere emendati subordinando la licenza a clausole accessorie", come invece aveva fatto il DT legando la licenza alla crescita in giudizio del progetto per migliorare le strade. Si legge inoltre che la licenza del 10 settembre 2002 è stata concessa quando la procedura per meglio precisare le quantità edificatorie ammesse in quella zona non era ancora conclusa. Il Municipio avrebbe dovuto sospendere la domanda di costruzione fino all'allestimento di uno studio pianificatorio. La licenza viene annullata.

Il 20 giugno 2003 Mendrisio ricorre al Tribunale amministrativo, giudicando "infondate" le censure circa l'incongruenza tra licenza accordata e le norme di piano regolatore. Il Municipio parla inoltre di "ingiustificata ingerenza nell'autonomia comunale" e ribadisce che prima

di aver dato l'ok ha "eseguito una completa valutazione della fattispecie in oggetto". Riguardo al traffico il Municipio scrive che "il nostro Comune dimostra da tempo particolare sensibilità ai problemi di natura viaria ed un sensibile impegno nel cercare e applicare le relative soluzioni". Ma il Tribunale amministrativo conferma, il 20 settembre 2003, la decisione del Consiglio di Stato, ritenendo il ricorso del Comune privo d'oggetto, in quanto l'istante non aveva contestato l'annullamento della licenza da parte del Consiglio di Stato. Non toccava dunque al Comune ricorrere ma al privato.

La terza domanda

Nel frattempo, il 30 luglio 2003 il Municipio riceve, sempre dalla stessa società, una domanda di costruzione. E' la terza. La destinazione, stavolta, è di "uso deposito-artigianale-ufficio, autorimessa. La domanda viene pubblicata all'albo dal 4 al 18 agosto 2003, appena 4 giorni dopo che il Municipio ha ricevuto l'incarto. Tutti sono in vacanza, nessuno legge l'albo. Il Municipio rilascia la licenza il 27 ottobre 2003 e l'11 novembre gli oppositori ricorrono al Consiglio di Stato, criticando prima di tutto il periodo della pubblicazione, certo poco adeguato sul piano dell'informazione pubblica. Si censura il fatto che non vi sia l'esame d'impatto ambientale (EIA); se vi fosse stato questo esame, la domanda avrebbe dovuto essere pubblicata anche sul Foglio Ufficiale (com'era

accaduto con la prima domanda); in tal modo le associazioni legittimate a ricorrere avrebbero potuto farlo.

"Procedura scorretta"

Il ricorso corre il rischio di essere ammesso poiché i ricorrenti, non avendo saputo della domanda di costruzione, avevano presentato opposizioni WWF e ATA, per sostenere i loro ragioni, ricordando che la Sezione protezione aria e clima aveva chiesto il 21 agosto di "completare l'incarto con la perizia ambientale che quantifica le emissioni atmosferiche derivanti dal nuovo edificio". La licenza di costruzione esistente non è stata annullata. Ma questa richiesta non è soddisfatta. I ricorrenti chiedono che la licenza sia dichiarata nulla per un'altra ragione: la licenza è stata rilasciata, con relative autorizzazioni, dai preparatori, quando la procedura di ricorso davanti al Tribunale amministrativo, che si era iniziata il 20 settembre, era conclusa, non essendo ancora scaduti i termini di ricorso al Tribunale federale. Cantone e Comune hanno trattato la domanda del 30 luglio fuori dall'ambito di riferimento agli incarti delle domande precedenti. I ricorrenti chiedono questa procedura scorretta; nel merito essi chiedono il rinvio alle lacune del Consiglio di Stato e lo annullamento della licenza e l'incerto riguardo alla destinazione degli stabili e all'incertezza della pianificazione comunale. Il Municipio e l'istante hanno fatto ricorso fino al 15 dicembre per incartare le loro osservazioni.