



Municipio  
Via Municipio 13  
CH-6850 Mendrisio  
  
058 688 31 10  
cancelleria@mendrisio.ch  
mendrisio.ch  
MD/mcar

Municipio, 6850 Mendrisio

Egregio Signor  
Rezio SISINI  
Insieme a Sinistra  
CP 145  
**6850 Mendrisio**

19 febbraio 2014

**Risposta  
del Municipio di Mendrisio**

Interrogazione del                      5 novembre 2013

Titolo                                      **Valera: conflitto di interessi e speculazione immobiliare?**

Egregio Signor Sisini,

in relazione alla sua interrogazione citata a margine, lo scrivente Municipio si pregia osservare quanto segue:

1. *Per quali motivi gli edifici ed impianti destinati in passato a deposito idrocarburi sono stati demoliti?*

La politica di approvvigionamento in materia di idrocarburi della Confederazione è cambiata, rendendo superfluo il mantenimento dei depositi destinati allo stoccaggio di idrocarburi.

2. *Quale era lo stato anteriore dei fondi già utilizzati quali deposito idrocarburi?*

Per Rancate, il primo azionamento è avvenuto con l'allestimento del primo piano regolatore, approvato il 21 dicembre 1983 dal Consiglio di Stato.

Il primo azionamento per questi fondi è stato con destinazione "Zona industriale (J2)", che ammetteva la costruzione di edifici destinati alla produzione industriale poco molesta, e di edifici amministrativi e commerciali. Nuovi insediamenti di depositi di idrocarburi non erano più ammessi, se non eventuali ampliamenti di impianti esistenti nei sedimi già occupati con l'approvazione del PR.

Per Ligornetto, il primo azionamento è avvenuto con l'allestimento del primo piano regolatore, approvato il 15 marzo 1986 dal Consiglio di Stato. Il primo azionamento per questi fondi era "Deposito idrocarburi (Di)", riservato unicamente al deposito di idrocarburi. Erano ammesse costruzioni o installazioni necessarie al miglioramento o potenziamento degli impianti esistenti, nel rispetto delle disposizioni dell'Ordinanza generale sulla protezione delle acque del 19.6.1972 e della Legge sul deposito di materie esplosive del 5.5.1875.

Si ricorda che precedentemente al primo azionamento, la legge non prevedeva una distinzione fra zona edificabile e zona non edificabile.

3. *Ritiene il Municipio che nel caso concreto sia applicabile l'art. 16b LPT e che di conseguenza, dopo la demolizione degli edifici e impianti destinati a deposito idrocarburi, i fondi a ciò destinati devono essere ripristinati nel loro stato anteriore?*

Nella misura in cui il citato articolo fosse applicabile, lo stato giuridico del primo azionamento di Rancate è la destinazione "Zona industriale (J2)", mentre per Ligornetto è la destinazione "Deposito idrocarburi (Di).

Gli intendimenti del Municipio sul futuro del comparto sono stati espressi in occasione della serata di presentazione pubblica del 17 dicembre 2013 e sono stati esposti agli albi comunali dal 7 gennaio al 7 febbraio 2014.

4. *In base a quali considerazioni giuridiche il Municipio è in grado di affermare in modo categorico che i fondi sui quali sorgevano gli edifici e gli impianti già destinati a deposito idrocarburi, siano dei fondi edificabili (art. 15 LPT) e inseriti in zona edificabile, quando il Consiglio di Stato, dopo il rifiuto di approvare la zona di deposito idrocarburi, ha ordinato di ridefinire il comparto, definendo la zona quale area strategica e più precisamente quale area di riconversione e riqualificazione, consigliando di istituire una zona di pianificazione?*

Il Consiglio di Stato non ha approvato la zona di deposito idrocarburi in quanto tale attività era già cessata su parte dei fondi. Nel contempo ha segnalato che nell'ambito del Concetto di organizzazione territoriale (COT) che supportava il PTM, l'area veniva definita come *strategica e più precisamente quale area di riconversione e riqualificazione* in virtù della sua importante superficie a disposizione, nonché dalla connessione con la rete stradale sovraregionale, con il binario industriale e direttamente interessata dalle opere di riorganizzazione dello svincolo di Mendrisio. La pianificazione specifica auspicata è pertanto quella che meglio tiene in considerazione questi aspetti. Infatti il Consiglio di Stato nel suo rapporto sulle parti sospese (ris. no. 1902 del 6 maggio 2003) aggiunge che il Comune avrebbe dovuto riconsiderare i contenuti ammessi, in modo tale da attribuirgli un'importanza di carattere regionale.

Per completezza, si ricorda inoltre che nell'esame preconsultivo del DT del 23 dicembre 2009 a seguito di una prima proposta pianificatoria degli ex Comuni di Ligornetto e di Rancate, venivano messe in dubbio le modalità edificatorie, ma non l'edificabilità stessa.

5. *Il Municipio nell'affermare che i fondi menzionati sono edificabili e in zona edificabile senza una destinazione precisa, esprime una propria opinione oppure si basa su una pregressa decisione amministrativa e/o giudiziaria vincolante?*

*Il Municipio ha chiesto un parere giuridico al Dipartimento del territorio oppure a un avvocato esperto in materia di pianificazione del territorio?*

Il Municipio si basa sulla risoluzione no. 3405 del Consiglio di Stato del 9 luglio 2002 e sulla risoluzione no. 1902 del Consiglio di Stato del 6 maggio 2003, nonché di un parere giuridico di un avvocato consulente.

6. *I fondi menzionati, che a parere del Municipio si troverebbero attualmente in zona edificabile senza una destinazione precisa, sono già edificati in larga misura (art. 15 lett. a LPT) o sono prevedibilmente necessari all'edificazione e urbanizzati entro quindici anni (art. 15 lett. b LPT).*

Secondo l'art. 19 cpv. 1 LPT, un terreno è da considerarsi urbanizzato se, oltre all'accesso sufficiente, le necessarie condotte d'acqua, d'energia e di evacuazione dei liquami arrivano così vicine da rendere possibile un raccordo senza dispendio rilevante; l'allacciamento non deve quindi essere assoluto, essendo sufficiente che sia realizzabile tenendo conto del principio di proporzionalità.

Nel nostro caso, tale requisito, in particolare per le aree già occupate da costruzioni ed impianti (anche già demoliti), può essere considerato soddisfatto. I fondi del Comparto Valera rientrano quindi nell'applicazione dell'art. 15 di entrambi i capoversi lett. a e lett. b.

Sperando di avere evaso esaustivamente la sua richiesta, cogliamo l'occasione per porgere distinti saluti.

#### **Per il Municipio**

Avv. Samuel Maffi  
Vice-Sindaco

Lic.iur. Roberto Crivelli  
Vice-Segretario

*Il tempo impiegato per l'elaborazione della presente risposta ammonta complessivamente a 2.5 ore lavorative.*

Copia  
Dicastero Pianificazione / UTC