



Municipio
Via Municipio 13
CH-6850 Mendrisio

058 688 31 10
cancelleria@mendrisio.ch
mendrisio.ch
MD/mcar

Municipio, 6850 Mendrisio

Egregi Signori
Tiziano Fontana, Andrea Stephani,
Claudia Crivelli Barella, Rezio Sisini,
Grazia Bianchi, Francoise Gehring

22 aprile 2015

**Risposta
del Municipio di Mendrisio**

Interrogazione del 20 agosto 2014

Titolo Comparto Valera

In relazione all'interrogazione citata a margine, lo scrivente Municipio si pregia osservare quanto segue:

1. Dopo la demolizione degli edifici e impianti destinati a deposito idrocarburi i fondi devono essere ripristinati nel loro stato anteriore (art. 16b LPT).

In base a quali considerazioni giuridiche il Municipio di Mendrisio è giunto alla conclusione che lo stato anteriore prima della loro costruzione fosse una zona industriale, quando lo stesso Municipio riconosce ed ammette che, precedentemente al primo azionamento, la legge non prevedeva una distinzione tra zona edificabile e zona non edificabile e quando per tutto il tempo di utilizzazione sui sedimi di entrambi i comuni l'unica attività e, di fatto, destinazione è stata il deposito idrocarburi?

- a) L'art. 16b LPT è inserito nel capitolo della LPT "Zone agricole".
Si premette innanzitutto che il riferimento all'art.16b LPT è improprio. Infatti l'art. 16b LPT ha per oggetto gli edifici e gli impianti agricoli, ubicati in zona agricola.

Per ripristino nello stato anteriore, secondo questo articolo, si intende la demolizione di tali edifici e impianti agricoli che non sono più ritenuti conformi alla zona agricola.

Il ripristino della zona destinata al deposito di idrocarburi non è quindi disciplinata da tale articolo della LPT.

A titolo abbondanziale si riporta l'articolo di legge citato:

"Art. 16b Divieto d'utilizzazione e demolizione

Edifici e impianti che non sono più utilizzati in conformità alla zona di destinazione e non possono essere destinati ad altro uso secondo gli articoli 24-24e non possono più essere utilizzati. Il divieto d'utilizzazione decade non appena essi possono essere utilizzati in modo conforme alla zona.

Se l'autorizzazione è stata limitata nel tempo o vincolata a una condizione risolutiva, al decadere dell'autorizzazione gli edifici e gli impianti devono essere demoliti e deve essere ripristinato lo stato anteriore."

- b) Si ribadisce inoltre che i depositi di idrocarburi sono stati costruiti prima dell'allestimento dei due Piani regolatori, quando non c'era ancora la suddivisione tra zona edificabile e zona non edificabile. La zona agricola quindi, intesa come stato giuridico dei fondi, non esisteva.

Con l'avvento dei due Piani regolatori, è stato attribuito il primo stato giuridico (azzonamento) ai fondi: zona industriale (J2) per l'ex Comune di Rancate e deposito idrocarburi (Di) per l'ex Comune di Ligornetto.

La domanda non può essere presa in considerazione per questi motivi.

2. Può il Municipio confermare che, prima della costruzione degli edifici e impianti destinati a deposito idrocarburi, lo stato anteriore dei fondi era una zona industriale e che il terreno non aveva una destinazione agricola?

Prima della costruzione degli edifici e impianti destinati a deposito idrocarburi, lo stato giuridico dei fondi non era né zona industriale, né zona agricola; infatti come già indicato precedentemente, i fondi non potevano essere attribuiti a nessun tipo di zona con valore giuridico, in quanto non esistevano i Piani regolatori.

3. Può il Municipio, in applicazione del principio della trasparenza, produrre o citare almeno i passaggi determinanti della risoluzione no. 3405 del Consiglio di Stato del 9 luglio 2002 e della risoluzione no. 1902 del Consiglio di Stato del 6 maggio 2003, da cui risulterebbe che i fondi menzionati sono edificabili e in zona edificabile senza una destinazione precisa?

Estratto Risoluzione no. 3405 del 9 luglio 2002:

" Lo scrivente Consiglio rispetta l'autonomia comunale nella scelta di differenziare le aree industriali dalle aree per depositi di idrocarburi, in modo da recuperare quest'ultime attraverso l'elaborazione di varianti di PR.

Secondo l'Ente pianificante in questo modo è più facile assicurare uno sviluppo ordinato compatibilmente con le caratteristiche della viabilità, della ricomposizione delle aree verdi e dell'eventuale lottizzazione dei fondi.

La verifica degli azzonamenti proposti dal progetto di PR con le risultanze del PTM evidenzia comunque la necessità di adeguare alcune scelte effettuate dal Comune. Il Consiglio di Stato si riferisce in particolare all'area di deposito di idrocarburi di Valera-Pizöö, dove su parte della superficie è cessata l'attività di stoccaggio e le relative infrastrutture sono state smantellate. Questa zona nell'ambito del Concetto di organizzazione territoriale (COT) che supporta il PTM, viene definita come area strategica, e più precisamente come area di riconversione e riqualificazione. La caratterizzazione scelta è data dall'importante superficie a disposizione, nonché dalla connessione con la rete stradale sovregionale e con il binario industriale; l'area è inoltre direttamente interessata dalle opere di riorganizzazione dello svincolo di Mendrisio. La destinazione proposta dal Comune come zona per depositi idrocarburi risulta quindi non coerente con gli indirizzi del COT e deve essere rivista nell'ambito di una pianificazione specifica.

Per questi motivi lo scrivente Consiglio ritiene di non approvare la zona per deposito di idrocarburi in località Valera- Pizöö...

... Qualora lo scrivente Consiglio dovesse confermare questa sua intenzione, il Comune dovrà ridefinire il comparto. Quale strumento pianificatorio è ipotizzabile l'istituzione di una zona di pianificazione."

Estratto Risoluzione no. 1902 del 23 maggio 2003:

"... Lo scrivente Consiglio ribadisce quindi la propria presa di posizione di non condividere la destinazione del comparto quale zona per depositi idrocarburi, la quale permetterebbe unicamente il mantenimento dei serbatoi attualmente esistenti, ammettendo unicamente interventi di necessità tecnica e di manutenzione, così come l'ampliamento degli edifici a carattere amministrativo o di servizio. Dato il notevole potenziale del comparto, dovuto alla sua dimensione ed alla sua posizione strategica, il Comune dovrà riconsiderare i contenuti ammessi, adeguandoli alle indicazioni del Concetto d'organizzazione territoriale (COT), il quale definisce il comparto quale area di riconversione e riqualificazione, in modo tale da attribuirgli una importanza di carattere regionale. La futura normativa potrà contemplare il mantenimento dei serbatoi attualmente esistenti, così come suggerito dal Comune nelle proprie considerazioni, ma dovrà risultare rigorosa nel definire i contenuti in modo tale da perseguire la finalità della zona auspicata...

... Per questi motivi il Consiglio di Stato non approva l'istituzione della zona deposito idrocarburi Di in località Valera-Pizöö, e ordina al Comune l'elaborazione e l'adozione di una variante di PR per una miglior definizione del comparto, tenendo conto di quanto sovraesposto."

A titolo abbondanziale, si ritiene opportuno citare anche alcuni estratti dell'esame preconsuntivo della SST del 23 dicembre 2009, sul progetto di ripianificazione del Comparto Valera inoltrato dagli ex Comuni di Rancate e di Ligornetto:

"... Per quanto riguarda la scelta dello strumento più appropriato per la ridefinizione dell'assetto pianificatorio dell'area, la Sezione osserva che il Piano particolareggiato risulta adeguato nella misura in cui si vorrà tradurre in modo dettagliato i vincoli volti a perseguire un impianto urbanistico di qualità. Questo strumento crea infatti le premesse per un'adeguata strutturazione dell'area, senza comunque togliere una certa flessibilità progettuale agli eventuali interventi edificatori ammessi.

In questo contesto è valutata positivamente l'imposizione di un riordino fondiario che accompagna la variante, in quanto permette, con particolare riferimento al territorio di Rancate, di ovviare alla frammentazione particellare esistente, creando le premesse per un potenziale disegno urbanistico e paesaggistico di qualità..."

"L'istituzione di due zone edificabili distinte, una artigianale e una artigianale-industriale, formalmente e tipologicamente diverse e localizzate sui territori di Ligornetto rispettivamente Mendrisio-Rancate, necessita di essere riverificata e, se del caso, reimpostata..."

"Alla luce di queste considerazioni la scrivente Sezione ritiene innanzitutto fondamentale che l'assetto pianificatorio preveda, contestualmente alla giustificazione dei contenuti insediativi, la quantificazione delle potenzialità edificatorie, con riferimento, oltre alle reali esigenze, alla sopportabilità delle stesse dal profilo paesaggistico..."

"Affinché sia fattibile un simile approccio, le logiche economiche dell'insediamento prospettato non devono prevaricare quelle di tutela e valorizzazione dell'area dal profilo naturalistico e paesaggistico, ma sapersi convenientemente confrontare.

A titolo abbondanziale è utile ricordare che i previgenti PR attribuivano il comparto alla zona edificabile, ma con la precisa destinazione di deposito idrocarburi. Per questo motivo la volontà di non penalizzare eccessivamente i proprietari dal profilo economico non può costituire una pregiudiziale a scapito del concepimento di un progetto di qualità..."

"Si ricorda inoltre che i nuovi impianti che sorgeranno nella zona dovranno rispettare i valori di pianificazione dei GdS. Nel caso in cui ci fossero i presupposti per attribuire un GdS per i contenuti esclusivamente a carattere residenziale, predisponendo una certa distanza tra quelli abitativi e quelli artigianali, si agevolerebbero le condizioni insediative per quest'ultimi."

Il Municipio ritiene doveroso precisare che la variante pianificatoria è stata impostata sulle considerazioni espresse dal Consiglio di Stato e dalla SST.

4. Può il Municipio rendere pubblico, in applicazione del principio della trasparenza e della relativa legge, il parere dell'Avv. Luca Beretta Piccoli, consulente giuridico del Municipio?

La valutazione dell'Avvocato Luca Beretta Piccoli aveva unicamente carattere orientativo e non è dunque divulgabile.

Si segnala che tale valutazione era finalizzata esclusivamente ad avere un quadro generale delle possibili ripercussioni economiche della variante e non valuta quindi nessun aspetto pianificatorio.

Un esame giuridico più specifico è stato richiesto ad un altro legale, ma non può essere divulgato in considerazione delle procedure espropriative già pendenti nei confronti del Comune di Mendrisio. Anche in questo caso l'esame era finalizzato esclusivamente alle procedure espropriative e non a quelle pianificatorie.

5. Può il Municipio esplicitare meglio il suo pensiero quando sostiene che l'area di Valera rappresenta un'area strategica, e più precisamente "quale area di riconversione e riqualificazione"?

Vedi estratti risoluzioni del Cantone nella risposta al punto 3.

6. E' possibile avere l'aggiornamento dell'elenco delle particelle coinvolte nella zona di pianificazione, con i nomi dei proprietari e la dimensione dei fondi coinvolti, così da aggiornare i dati contenuti nella risposta del 7 marzo 2013?

La zona di pianificazione non è cambiata. L'elenco fornito nella risposta alla precedente interrogazione del 12 settembre 2012 è tuttora valido.

NB: La validità della ZP è scaduta.

7. Il Municipio ha valutato le conseguenze che ha l'entrata in vigore a far tempo dal 1° maggio 2014 delle nuove norme federali in materia di pianificazione del territorio (LPT) – che implicano sia il divieto di aumentare la superficie complessiva a livello cantonale delle zone edificabili sia l'obbligo per ogni ampliamento di zona edificabile d'essere immediatamente compensata per il tramite di un dezonamento di pari superficie – sulla proposta pianificatoria presentata nel dicembre 2013?

No.

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

Per il Municipio

Lic. oec. HSG Carlo Croci
Sindaco

Lic. rer. pol. Massimo Demenga
Segretario

Il tempo impiegato per l'elaborazione della presente risposta ammonta complessivamente a 8 ore lavorative.

Copia: Dicastero Pianificazione