

**Lodevole  
Municipio  
6850 Mendrisio**

Mendrisio, 13 febbraio 2014

**Osservazioni presentate da Insieme a Sinistra sulla Variante pianificatoria del Comparto Valera**

*“Il Comparto di Valera, essenzialmente non edificato, è situato tra l'agglomerato di Mendrisio e la conurbazione di Stabio/Ligornetto/Genestrerio (elemento che ne determina la “qualità paesaggistica”), attraversato dal fiume Laveggio (elemento di “qualità naturalistica/ambientale”) e ottimamente servito sia veicolarmente, sia con la ferrovia (elemento di “potenzialità di sviluppo” socio-economico)”.*

Questa citazione dalla Versione per la prima consultazione della **Variante di Piano regolatore del Comparto Valera** allestito dagli Studi Associati (pag.12), dà un'idea della posta in gioco per il futuro di quest'area, importante non solo per il comune di Mendrisio ma per l'intero Alto Mendrisiotto.

**Premessa**

**1. storia**

La storia di questo pezzo di territorio è lunga e travagliata: da zona agricola è diventata nel secondo dopoguerra “zona di riserva di idrocarburi”; in seguito allo smantellamento delle cisterne, una dozzina di anni fa, questo grande appezzamento, divenuto improvvisamente “appetibile”, ha suscitato l'interesse di imprenditori che hanno fiutato l'affare.

I municipi degli ex comuni di Ligornetto e Rancate hanno dato mandato a due pianificatori di elaborare un progetto di variante per la superficie situata sul proprio territorio. Il Cantone nel 2009, in un documento molto critico, obbligava i due comuni a elaborare una pianificazione coordinata. Il resto è storia più recente: mandato di Mendrisio e Ligornetto a Stefano Wagner, una prima informazione alla popolazione su Memore (nr.4, dic. 2012) e l'attuale consultazione.

Se da una parte il documento del DT del 2009 riconosce come il comparto di Valera sia un'area idonea per l'insediamento di Poli di sviluppo economico (risultato intermedio) dall'altra sottolinea in molte parti l'importanza da un punto di vista paesaggistico del sito per l'intera regione. Mette inoltre in rilievo come lo sviluppo territoriale degli ultimi anni abbia “*generato*

visibili scompensi di carattere paesaggistico, dovuti, in primo luogo, alla disordinata espansione di zone insediative ed infrastrutture, a scapito di aeree verdi, agricole e forestali. (...) le aeree verdi libere da costruzioni ed insediamenti sono riconosciute come unità territoriali che meritano la massima attenzione e che vanno pianificate con logiche che mettano in risalto il loro potenziale, in qualità di elementi che strutturano il paesaggio, come corridoi e habitat per flora e fauna, o quali aeree di svago di prossimità per la popolazione".

Più avanti il DT scrive che l'insediamento di nuovi contenuti a Valera " deve essere strettamente legato alla dimostrazione del loro fabbisogno ed alla definizione di quantità edificatorie commisurate alle reali necessità. (...) l'approfondimento pianificatorio del comparto di Valera offre dunque l'opportunità di dare concretezza a questi principi ed assumere valore esemplificativo".

Il Cantone ritiene fondamentale che " la proposta contempli pure un'analisi socio economica su scala regionale, che possa fornire utili indicazioni a sostegno delle scelte che i Comuni (ora Mendrisio) interessati dal progetto vorranno compiere. (...) è utile evidenziare che la scelta di inserire il comparto Valera nella scheda R7 del PD quale area idonea per l'insediamento di Poli di sviluppo economici, in qualità di risultato intermedio, non significa automaticamente che esso può essere edificato indipendentemente dalle reali necessità".

Il documento del 2009 sottolinea pure 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. Per contro le implicazioni finanziarie dell'intervento prospettato per la Regione e per i Comuni interessati, andranno considerati in tutti i loro aspetti, verificando anche ipotesi di redistribuzione finanziaria di costi e benefici".

Alla luce delle osservazioni qui riportate e della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), aggiornata con le modifiche approvate dal popolo svizzero il 3 marzo 2013, riteniamo che la definizione nel Piano direttore di Valera quale Polo di sviluppo economico sia oggi obsoleto.

## **2. sviluppi**

Riferendosi al comparto di Valera, a pag. 13 del Piano di indirizzo, Stefano Wagner scrive: " si tratta di una situazione molto delicata" che, aggiungiamo noi, negli ultimi anni ha suscitato l'interesse e l'attenzione di molti abitanti del Mendrisiotto preoccupati per il progressivo grave degrado del loro territorio. Queste preoccupazioni sono sfociate in numerose interrogazioni al Municipio da parte di Insieme a Sinistra e in una Petizione lanciata dalla Società agricola del Mendrisiotto, dall'Unione Contadini Ticinesi e dai Cittadini per il territorio, petizione volta a

chiedere la restituzione di Valera all'agricoltura e allo svago per la popolazione, firmata da oltre 6800 persone.

### Nel merito

#### **Condividiamo:**

- i Principi dell'ordinamento territoriali ipotizzati a pag. 14 del documento in consultazione, **tranne** il punto "riserva strategica";
- le Diretrici progettuali per lo sviluppo del comparto Valera, **tranne** la codifica di un'area insediativa (lavorativa) e il ripristino della fermata TILO a Ligornetto (secondo l'Uff. federale dello sviluppo territoriale una stazione ferroviaria può essere realizzata solo dove si prevede un numero di utenti sufficientemente alto, il che sarebbe probabilmente dato solo con la realizzazione di un P&R che noi avversiamo con fermezza).

#### **Non condividiamo:**

##### Piano delle zone

- la suddivisione è decisamente sbilanciata in favore della zona D, Area strategica per attività con ricadute socio-economiche regionali, mentre la superficie riservata all'agricoltura è troppo esigua;
- si dà per scontato che la zona D sia edificabile, mentre la questione è tutt'altro che chiarita;
- l'affermazione secondo cui "*la variante ammette nella zona D la possibilità di insediamenti a carattere amministrativo/terziario e/o di produzione/trasformazione e/o ricerca/sviluppo che abbia ricadute socio-economiche positive per l'intera regione*" ci lascia perplessi: c'è quasi tutto tranne centri commerciali, edifici residenziali e di logistica. Questo non lascia presagire niente di buono: uno stabilimento di grandi dimensioni che consuma grandi superfici con posti di lavoro a basso reddito (vedi Distico-Swatch) non sarebbe escluso. Non vogliamo fare il processo alle intenzioni, ma nemmeno il Progetto di insediamento aziendale ci rassicura in questo senso;
- uno degli aspetti più incongruenti è, a nostro avviso, quello del Polo energetico (pag. 24) le cui attività sono legate all'approvvigionamento di idrocarburi e gas; intanto perché se ne parla al condizionale: "*Queste funzioni hanno una rilevanza sovra-regionale, in quanto sembrerebbe che, a livello cantonale, il 70% degli idrocarburi e la totalità del Gas GPL viene gestita dalle infrastrutture presenti a Valera e Cercera, funzionalmente tra loro legate*". In secondo luogo perché lo stesso pianificatore scrive: "*Queste infrastrutture, unitamente a quelle esistenti nella zona limitrofa di Cercera, costituiscono nella pratica un Polo energetico (privato) e potrebbero rendere difficoltoso se non addirittura vano il disegno urbanistico previsto dalla*

*variante di PR'*. Tra l'altro attorno alle infrastrutture del Polo energetico va mantenuta una zona di pericolo di 40 m! Nel Piano di indirizzo si legge che nonostante le riserve di cui sopra, "*le attività legate al Polo energetico sono ammesse*". E questo in un comparto che si vorrebbe esemplare dal punto di vista paesaggistico e del rispetto ambientale.

- al di là del fatto che la cosiddetta "zona strategica" è sovradimensionata dal punto di vista della superficie (zona edificabile di riferimento ca. 82'000 m<sup>2</sup>, cui vanno aggiunti i 12'000 m<sup>2</sup> della zona C), le Disposizioni edificatorie contengono dati inquietanti come la possibilità di costruire un edificio a torre dell'altezza di 50-70 m, quando già l'altezza massima prevista di 19,50 m, è per noi eccessiva.

#### Paesaggio

- pur condividendo il concetto di riqualificazione ecologica e paesaggistica, ribadiamo che la superficie destinata alla zona A (66'000 m<sup>2</sup> a fronte di 180'000 m<sup>2</sup> di superficie totale) è troppo piccola rispetto al comparto, e nemmeno ci sta bene, per lo stesso motivo, la compensazione agricola (sui fondi 1151, 1152, 1157, 1167, 1621), oltretutto in una zona alquanto infelice: non tiene in nessun conto le aspettative degli agricoltori né la Petizione Restituiamo Valera all'agricoltura del 2012.

#### Conclusioni

Se da una parte apprezziamo l'intenzione di salvaguardare gli aspetti paesaggistici ambientali e di sistemare il corso del Lavaggio e le zone con lo circondano, dall'altra riteniamo che queste attenzioni andrebbero rivolte all'intero comparto che: noi auspichiamo venga riconvertito in Parco da destinare in parte all'agricoltura, in parte allo svago.

Pur comprendendo le preoccupazioni del Municipio relative all'aspetto finanziario di una riconversione, chiediamo che vengano tenuti in maggior considerazione gli interessi della collettività: vaste zone del fondovalle del Mendrisiotto, parecchie delle quali in territorio di Mendrisio, sono state letteralmente cementificate e/o asfaltate.

Quando ci si dice che occorre pensare anche al benessere economico delle generazioni future, noi rispondiamo che altrettanto importante è il benessere che deriva dal vivere in un paese dove l'ambiente sia favorevole alla salute, il paesaggio piacevole, la natura rispettata e fruibile senza grandi spostamenti.

Quella della pianificazione di Valera è un'occasione unica di trasformare un'ampia area, ora in stato di abbandono o di cattivo utilizzo, in un parco a pochi minuti a piedi o in bicicletta da Mendrisio e da parecchi suoi quartieri, ma in posizione centrale anche rispetto ad altri comuni del Mendrisiotto.

Questo comparto rappresenta, tra le altre cose, un potenziale prezioso corridoio naturalistico di

raccordo tra il Monte San Giorgio, il Parco della Valle della Motta e il Monte Generoso.

Per noi è dunque di primaria importanza che, prima di qualsiasi decisione sulla pianificazione, vengano date risposte ai seguenti interrogativi:

- dopo la demolizione degli impianti destinati a deposito idrocarburi, i fondi su cui sorgevano, devono essere ripristinati allo stato anteriore? Qual era questo stato?
- è corretto affermare, come fa il Municipio, che i fondi sui quali sorgeva il deposito idrocarburi, siano fondi edificabili e inseriti in zona edificabile senza destinazione precisa (vedi risposta del 2 ottobre 2013 all'interrogazione Bervini, Sisini, Ferrari del 18 marzo 2013)?

Queste domande sono ovviamente fondamentali al fine di stabilire il valore dei terreni del comparto, le abbiamo d'altronde già poste nell'interrogazione del 5 novembre 2013, tuttora inevasa.

Invitiamo pertanto il Municipio ad attivarsi affinché il Tribunale delle espropriazioni dia in tempi brevi il suo responso sullo stato giuridico degli 84'659 m<sup>2</sup> per i quali i proprietari chiedono un indennizzo.

### **Postilla**

Nel piano d'indirizzo non si fa nessun riferimento alla Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) di cui riportiamo qui un articolo importante:

#### ***Art. 38a Disposizioni transitorie della modifica del 15 giugno 2012***

*1. I Cantoni adattano i propri piani direttori ai requisiti di cui agli articoli 8 e 8a cpv. 1 entro cinque anni dall'entrata in vigore della modifica del 15 giugno 2012.*

*2. Fino all'approvazione dell'adattamento del piano direttore da parte del Consiglio federale non è consentito al Cantone interessato di aumentare la superficie complessiva delle zone edificabili delimitate con decisione passata in giudicato.*

*3. Scaduto il termine di cui al capoverso 1, non è ammessa la delimitazione di nuove zone edificabili finché il Cantone interessato non ha ottenuto l'approvazione dell'adattamento del piano direttore da parte del Consiglio federale.*

Ne consegue che attualmente, visto che tutto il comparto è un fuori zona, non è possibile mettere in zona edificabile il comparto Valera. Questo potrà eventualmente avvenire solo dopo l'approvazione da parte della Confederazione del PD per quanto concerne il fabbisogno di nuove zone edificabili. In ogni caso sarà necessario dimostrare la necessità di nuovi terreni edificabili.

Rezio Sisini

capogruppo laS