

Capitolo 4

2002/2003 approvazione della revisione PR di Rancate senza comparto Valera

Con le decisioni d'approvazione della revisione del piano regolatore dell'ex comune di Rancate il CdS non ha approvato la zona deposito idrocarburi in località Valera, ordinando una variante di PR per una miglior definizione del comparto. Il CdS chiede coerenza con gli indirizzi del concetto di organizzazione territoriale (COT) che supporta il piano dei trasporti del Mendrisiotto.

I mappali 790, 791, 792 e 782, 783, 784, 787 invece sono stati approvati come zona industriale.

2007 Approvazione del PR di Ligornetto senza comparto Valera

Il consiglio comunale di Ligornetto bocchia la destinazione per l'ex deposito idrocarburi a Valera e invita il comune a istituire una zona di pianificazione.

2007 Due zone di pianificazione differenti su Rancate e Ligornetto

A seguito delle precedenti pianificazioni sconfessate nel 2007 vengono indette due zone di pianificazione differenti una sul comune di Rancate (6 agosto 2007) e l'altra sul comune di Ligornetto (28 dicembre 2007).

Zona di pianificazione

a) definizione e scopo

Art. 57 ¹ La zona di pianificazione è stabilita per comprensori esattamente delimitati, se i piani mancano o devono essere modificati, oppure in caso di problemi riguardo all'uso del territorio o conflitti con principi pianificatori.

² Il Consiglio di Stato, in particolare, stabilisce zone di pianificazione a salvaguardia di obiettivi di sviluppo territoriale e per garantire l'adeguamento delle pianificazioni locali.

b) componenti

Art. 58 La zona di pianificazione si compone di un piano che ne delimita il comprensorio e di una scheda descrittiva che ne stabilisce i contenuti, gli scopi, gli effetti e la durata.

c) adozione

Art. 59 ¹ La zona di pianificazione è adottata dal Municipio, sentito il Dipartimento, oppure dal Consiglio di Stato, sentiti i Municipi interessati.

² Essa è pubblicata, previo avviso, per un periodo di trenta giorni presso i Comuni interessati.

d) entrata in vigore e proroga

Art. 60 ¹ La zona di pianificazione entra in vigore con la pubblicazione.

² Essa resta in vigore fino alla pubblicazione del piano sostitutivo; comunque non oltre cinque anni, riservata una possibilità di proroga.

³ Il Consiglio di Stato può concedere una proroga della zona di pianificazione di due anni al massimo, per fondati motivi; la proroga soggiace alla procedura d'adozione.

e) effetti

Art. 61 ¹ La zona di pianificazione è vincolante per ognuno.

² Al suo interno nulla può essere intrapreso che possa rendere più ardua la pianificazione dell'utilizzazione.

³ Le domande di costruzione in contrasto con gli obiettivi del piano in formazione sono decise negativamente. ²

² Legge federale sulla pianificazione del territorio

Poco prima della votazione aggregativa del 2009 i comuni di Rancate e Ligornetto inviano contemporaneamente al Dipartimento del territorio il piano di indirizzi relativo alle due zone di pianificazione. Entrambe le proposte prevedono una massiccia edificazione.

2009 La risposta del Dipartimento del territorio

Con lettera del 23 dicembre 2009 il Dipartimento del territorio inoltra le sue osservazioni ai comuni di Mendrisio (Rancate è entrato a far parte del comune di Mendrisio) e a Ligornetto.

Il piano di indirizzi viene ritenuto insoddisfacente e si invitano i comuni a prendere atto delle osservazioni del Dipartimento.

2010 Un'unica zona di pianificazione

In seguito alle osservazioni del Dipartimento del territorio viene istituito un gruppo di lavoro comune per seguire i lavori di pianificazione. Ai progettisti precedenti non viene confermato il mandato che viene invece assegnato agli Studi Associati SA, nella figura del signor Stefano Wagner.

Del gruppo di lavoro fanno parte lo studio di pianificazione, rappresentanti dei Comuni di Mendrisio e Ligornetto e rappresentanti del Cantone.

Il sindaco di Mendrisio, Carlo Croci, è presente ai lavori.

2011 Carlo Croci per conflitto di interessi lascia il gruppo di lavoro

Nel corso dell'anno a seguito di evidenti conflitti di interesse con i principali proprietari dei fondi su cui è in atto la zona di pianificazione il sindaco Carlo Croci deve lasciare il gruppo di lavoro e viene sostituito.

2011 Domanda di costruzione in sanatoria per deposito mezzi pesanti

Nel 2011 a seguito di ricorsi e segnalazioni per ripetuto parcheggio di automezzi pesanti nella zona di pianificazione viene inoltrata una domanda di costruzione in sanatoria.

La domanda di costruzione viene respinta dal Dipartimento del territorio.

"la domanda di costruzione (posteggio mezzi pesanti) è stata evasa negativamente (...) poiché allo stato attuale la parte della Zona di pianificazione (...) non è stata ritenuta largamente edificata ai sensi dell'art. 15 LPT ed è stata pertanto considerata quale fuori zona edificabile".

Art. 15 Zone edificabili

Le zone edificabili comprendono i terreni idonei all'edificazione:

a. già edificati in larga misura o

b. prevedibilmente necessari all'edificazione e urbanizzati entro quindici anni³

2012 Inoltre richiesta di esproprio materiale da parte dei proprietari

Nel corso del 2011 viene inoltrata al Tribunale espropriativo una richiesta di esproprio materiale da parte dei proprietari per il tramite dello studio Pagani di Chiasso.

Una risposta di questo lodevole Tribunale sarebbe un tassello di fondamentale importanza, prima della conclusione della pianificazione in atto.

³ Legge federale sulla pianificazione del territorio

Troppo spesso infatti gli ipotizzati indennizzi ai proprietari vengono usati come strumento per frenare un pianificazione che vada nell'interesse del bene comune.

2013 presentazione pubblica della proposta di pianificazione

A dicembre 2013 viene presentata la proposta di pianificazione per il comparto Valera. Pianificazione ferma ai risultati intermedi della primavera 2012 e che quindi, come si evince anche dal progetto, non ha assolutamente tenuto conto delle 6850 firme raccolte nel frattempo.

A quanto ci è dato di sapere l'impostazione iniziale della proposta di pianificazione non è più stata modificata. Non si è purtroppo tenuto conto delle 6850 firme raccolte nel 2012 a favore di una riconversione agricola del comparto Valera.

Il progetto è rimasto lo stesso anche dopo che il Sindaco Carlo Croci ha dovuto allontanarsi dal gruppo di lavoro per evidenti conflitti di interesse.

A causa di ciò, e ancor più visto che non sembrano essere sopravvenute nuove impostazioni al progetto, l'intera procedura risulta gravemente viziata.

Per questo motivo a nostro avviso è auspicabile un azzeramento dei lavori, ripartendo con una nuova pianificazione.

Anche se l'aspetto economico non dovrebbe condizionare procedure pianificatorie, spesso viene usato dall'autorità pianificatrice per vanificare l'interesse comune in nome dell'interesse di pochi.

Per questo motivo riteniamo che la decisione del tribunale espropriativo sia importante per evitare che ciò accada, soprattutto in questo caso quando le pretese dei proprietari non sembrano corrispondere alla situazione di fatto, visti gli incarti pianificatori precedentemente respinti.

Secondo l'associazione infatti, richiamato l'articolo 15 della Legge federale sulla pianificazione, la maggior parte dei terreni sono fuori zona.

Posizione che sembra avvalorata dalla risposta del Dipartimento del territorio alla domanda di costruzione in sanatoria.

Chiediamo quindi al Tribunale espropriativo di esprimersi al più presto vista l'urgenza e interesse pubblico della situazione.