

Repubblica e Cantone  
Ticino

---

## Il Dipartimento del territorio

Vista la richiesta dell'8 gennaio 2014 del Municipio per l'**esame preliminare dipartimentale della variante di PR del Comune di Mendrisio;**

**concernente l'assetto pianificatorio del comparto situato in località "Valera"**

si esprime con il presente rapporto, in conformità all'articolo 25 cpv 3 Legge sullo sviluppo territoriale (Lst, RL 7.1.1) e all'art. 34 Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLst, RL 7.1.1.1.1).

### 1. INTRODUZIONE

#### 1.1. SCOPO DELL'ESAME PRELIMINARE

Mediante l'esame preliminare (EP), il Dipartimento esperisce una verifica d'ordine generale sulla congruenza del piano d'indirizzo o del progetto di piano regolatore con la pianificazione direttrice (compresi i piani settoriali cantonali), la legislazione federale e cantonale e le pianificazioni dei Comuni vicini.

Esso mira ad individuare tempestivamente gli aspetti da correggere o da completare, come pure a sottoporre all'autorità comunale suggerimenti e proposte volte a migliorare il progetto pianificatorio (art. 34 cpv. 2 RLst). Inoltre, il Dipartimento espone la propria eventuale ponderazione degli interessi ai sensi dell'art. 3 OPT.

L'esame preliminare non costituisce un'assicurazione concreta nei confronti degli interessati riguardo al trattamento definitivo del territorio.

---

## **1.2. PRINCIPI PIANIFICATORI E DISPOSIZIONI PER IL DIMENSIONAMENTO DELLE ZONE EDIFICABILI**

Il PR stabilisce scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo, tenuto conto degli scopi e dei principi pianificatori espressi dagli artt. 1 e 3 legge federale del 22 giugno 1979 sulla pianificazione del territorio (LPT, RS 700). In base a tali norme, come pure all'art. 15 LPT, concernente il dimensionamento delle zone edificabili, occorre garantire una gestione parsimoniosa del suolo, fissare zone edificabili conformi alle reali necessità di sviluppo e ben allacciate alla rete del trasporto pubblico, nonché promuovere insediamenti compatti e di elevata qualità.

La LPT richiede che il fabbisogno di spazi per l'abitazione ed il lavoro sia in primo luogo da soddisfare mediante lo sfruttamento delle riserve (terreni liberi o sottoutilizzati) e il recupero delle aree dismesse. Se le previsioni di sviluppo non possono essere soddisfatte con tali misure, va promosso lo sviluppo centripeto degli insediamenti, nel rispetto del paesaggio e della qualità urbanistica, ad esempio con la densificazione di comparti strategici, serviti dai mezzi pubblici.

A seguito della modifica legislativa della LPT del 15 giugno 2012, i Cantoni sono tenuti ad adattare il Piano direttore (PD) entro 5 anni dal 1. maggio 2014, in modo da stabilire le dimensioni complessive delle superfici insediative, la loro distribuzione a livello cantonale e le misure atte a garantire il coordinamento regionale della loro espansione. Fino all'approvazione di tale adattamento, le disposizioni transitorie degli artt. 38a LPT e 52a OPT impediscono l'aumento della superficie complessiva delle zone edificabili nel Cantone. Nuovi azzonamenti sono ammessi unicamente se, al contempo, viene dezonata la stessa superficie (principio del compenso).

## 2. CONSIDERAZIONI FORMALI

### 2.1. COMPONENTI DI PR OGGETTO DI VARIANTE

Sono oggetto del presente esame i seguenti atti.

- a) Rapporto di pianificazione (17 dicembre 2013);
- b) Norme d'attuazione (17 dicembre 2013);
- c) Piano delle zone (scala 1:2'000, 19 novembre 2013);
- d) Piano del paesaggio (scala 1:2'000, 19 novembre 2013);
- e) Piano dell'urbanizzazione (scala 1:2'000, 19 novembre 2013).

### 2.2. CONSULTAZIONE DEI SERVIZI DELL'AMMINISTRAZIONE CANTONALE

Sono stati consultati i seguenti Servizi, le cui osservazioni sono state coordinate e, se del caso, ponderate ai fini del presente EP. Se ne darà conto, per quanto necessario, nel seguito.

- Sezione della mobilità / Divisione costruzioni ..... 06-10-2014
- Ufficio della natura e del paesaggio ..... 20-08-2014
- Ufficio del piano direttore ..... 03-10-2014
- Sezione per la protezione aria, acqua e suolo ..... 24-02-2014
- Ufficio dei corsi d'acqua ..... 24-06-2014
- Ufficio per l'approvvigionamento idrico e la sistemazione fondiaria  
..... 27-01-2014
- Sezione dell'agricoltura ..... 14-04-2014
- Ufficio della caccia e della pesca ..... 07-07-2014
- Sezione forestale ..... 10-02-2014
- Ufficio per lo sviluppo economico ..... 17-06-2014

## 3. LA PIANIFICAZIONE DI ORDINE SUPERIORE

La pianificazione d'ordine superiore prevede degli specifici riferimenti per il comparto oggetto dell'approfondimento pianificatorio. In effetti nel Piano direttore cantonale particolare importanza assumono i riferimenti contenuti nelle schede P1, R/M5, R7 e M7.

Scheda P1 - Paesaggio. Per il comparto di Valera la cartografia della scheda indica due linee di forza del paesaggio, situate tra la Campagna Adorna e la zona agricola di Ligornetto.

Scheda R/M5 - Agglomerato del Mendrisiotto. La scheda consiste nell'unificazione delle schede R5 (Concetto di organizzazione territoriale del Mendrisiotto e Basso Ceresio - COTAM) e M5 (Piano regionale dei trasporti del Mendrisiotto e Basso Ceresio - PTM) previste dalla revisione del Piano direttore cantonale, apportando nel contempo degli adeguamenti al loro conte-

nuto. Essa è stata adottata dal Consiglio di Stato il 26 marzo 2014 ed, essendo cresciuta in giudicato, è entrata in vigore.

Di particolare rilevanza è l'inclusione delle misure del Programma di agglomerato del Mendrisiotto di seconda generazione (PAM2) con rilevanti impatti territoriali.

Per l'area oggetto della variante è evidenziata la misura *Riqualifica dell'area di svago nel comparto Valera (Dato acquisito)*, la quale è correlata a quella riferita al PSE (scheda R7) e ai temi dello svago di prossimità (scheda R9), del paesaggio (schede P1 e P2) e delle componenti naturali (scheda P4). La misura prevede quale obiettivo la riqualifica del comparto anche in termini naturalistici e ricreativi, in relazione alla presenza del Laveggio.

Scheda R7 - Poli di sviluppo economico – PSE. La scheda R7 riconosce il comparto di Valera come un'area idonea per l'insediamento di Poli di sviluppo economico (*Risultato intermedio*). Al fine di consolidare l'ubicazione potenzialmente idonea è indicata la necessità di svolgere degli approfondimenti volti in particolare a verificare la possibilità: di una fattiva collaborazione con gli enti pubblici interessati, con i proprietari fondiari e con l'iniziativa privata; di un utilizzo ottimale del terreno edificabile o di un riordino fondiario; di predisporre in modo ottimale le necessarie opere di urbanizzazione.

Scheda M7 - Sistema ferroviario regionale Ticino-Lombardia – TILO. Per quanto riguarda le fermate lungo la ferrovia Mendrisio-Varese è tecnicamente garantita la fattibilità di una nuova fermata in zona Valera.

#### **4. LA PIANIFICAZIONE DEI COMUNI VICINI**

Il comparto oggetto della variante interessa in maniera preponderante le Sezioni di Rancate e di Ligornetto, mentre in maniera marginale quelle di Mendrisio (fmn 1447) e Genestrerio (fmn 273, 274 e 275). Conseguentemente alle dinamiche aggregative avvenute a più fasi negli ultimi anni, non sussistono problemi di coordinamento tra pianificazioni di Comuni limitrofi. L'intero comprensorio oggetto della variante, precisamente delimitato nella sua estensione da infrastrutture viarie esistenti, appartiene ad un unico Comune, vale a dire Mendrisio.

#### **5. QUADRO PIANIFICATORIO**

La pianificazione dell'area è stata avviata dagli ex Comuni di Rancate e di Ligornetto, i quali hanno istituito due zone di pianificazione della durata di 5 anni; la prima è entrata in vigore il 6 agosto 2007, la seconda il 28 dicembre 2007. Finalità dichiarata delle zone di pianificazione è quella di trovare la forma urbanistica più adatta alle caratteristiche specifiche della zona, al fine di garantire una corretta conversione della stessa. La zona di pianificazione di Ligornetto, entrata in vigore successivamente a quella di Rancate, pone pure l'accento sull'esigenza di coordinamento tra la pianificazione dei due Comuni, così come alla valorizzazione naturalistica del Laveggio.

In data 3 luglio 2012 il Consiglio di Stato ha accolto le richieste di proroga delle zone di pianificazione inoltrate dai Comuni di Ligornetto e di Mendrisio (in sostituzione dell'ex Comune di Rancate, aggregatosi nel frattempo con Mendrisio). La validità delle zone di pianificazione è stata prorogata fino al 6 agosto 2014, mantenendo invariate le disposizioni regolanti i loro effetti.

Successivamente il Comune di Ligornetto si è aggregato con Mendrisio nel corso del 2013.

Attualmente l'assetto pianificatorio delle superfici interessate dalla variante di PR è così riassunto:

- *superfici appartenenti alla Sezione di Rancate*: ad eccezione di due limitate aree attribuite alla zona industriale, per la restante parte vige un vuoto pianificatorio. Infatti con la revisione del PR (ris. CdS n. 3405 dello 09.07.2002 e n. 1902 dello 06.05.2003) non è stata approvata la zona deposito idrocarburi ed è stata abrogata la previgente pianificazione. Al Comune è stato ordinato di elaborare una variante che determinasse quale sia la destinazione di queste superfici.
- *superfici appartenenti alla Sezione di Ligornetto*: ad eccezione di alcune parti attribuite all'area boschiva, con la revisione del PR di Ligornetto (ris. CdS n. 3369 del 30.06.2010), è stato approvato il vincolo provvisorio "superficie soggetta a zona di pianificazione ai sensi degli artt. 58-64 della LALPT ed è stato abrogato il previgente PR. Su questa superficie vige un vuoto pianificatorio.
- *fmn 1447 della Sezione di Mendrisio*. Il PR in vigore attribuisce il fondo alla zona senza destinazione specifica.
- *fmn 273, 274 e 275 della Sezione di Genestrerio*. Il PR in vigore assegna i fondi alla zona forestale e, in minima parte, alla zona agricola.

## 6. IL CONTESTO TERRITORIALE

Il comparto di Valera si trova nel centro del Mendrisiotto sul territorio giurisdizionale del Comune di Mendrisio, all'interno di un'area verde ancora relativamente aperta tra il limite del tessuto urbanizzato di Rancate e Mendrisio (nord-est) e quello di Genestrerio e Ligornetto (sud-ovest). È delimitato a nord-ovest dalla superstrada Mendrisio-Stabio, a nord-est dalla strada cantonale che da Mendrisio porta a Rancate e Ligornetto e a sud dalla linea ferroviaria Mendrisio-Stabio.

Esso si qualifica, in particolare:

- per la presenza del fiume Laveggio e il suo ambito golenale ricco di strutture;
- per la sua posizione centrale e di importante snodo rispetto ai principali corridoi faunistici (lungo il corso del Laveggio da Stabio; verso la Campagna di Ligornetto e il Monte San Giorgio, verso la valle della Motta e il Monte Generoso);
- quale area verde, che con la campagna di Ligornetto e la Campagna Adorna forma all'interno della piana del Mendrisiotto un'unità territoriale estesa e ancora relativamente libera da costruzioni;
- per la presenza di un reticolo di percorsi pedonali e in generale legati alla mobilità lenta;
- per la presenza di una piccola struttura agricola, un'azienda attiva nel settore del riciclaggio e alcune aziende di produzione e per le attività di approvvigionamento in idrocarburi;
- per la presenza della linea ferroviaria Mendrisio-Stabio e di un binario industriale;
- per la vicinanza del raccordo autostradale;

A livello altimetrico sono riscontrabili due livelli. Il più alto rappresenta la continuazione della vicina campagna Adorna, area ancora in prevalenza agricola in cui sono presenti i terreni più fertili del Mendrisiotto e sulla quale insistono alcune aziende produttive, una piccola struttura agricola e una rete per l'approvvigionamento di idrocarburi ed un raccordo ferroviario. Mentre il livello più basso è caratterizzato dall'ambito golenale del Laveggio. I due livelli sono separati da un'area in prevalenza boscata.

In considerazione della dimensione complessiva del comparto, ca. 190'000 mq, delle sue caratteristiche topografiche, funzionali e paesaggistiche, la sua valenza oltrepassa l'ambito locale e assume un indubbio valore regionale. Lo smantellamento dei serbatoi ed il risanamento del relativo terreno hanno creato le premesse per la ridefinizione dell'assetto territoriale di quest'area nevralgica del Mendrisiotto.

## **7. OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE**

Nell'esporre il contenuto della variante l'ente pianificante osserva che l'assetto pianificatorio in esame si basa sulla volontà di prevedere un ordinamento territoriale che valorizzi le peculiarità naturali e antropiche del luogo. In tal senso i principi su cui si basa la pianificazione sono costituiti dalla necessità di coordinare più aspetti: la conservazione delle caratteristiche di spazio-libero, non insediativo del comparto; la sistemazione del Laveggio (valorizzazione ecologica, utilizzo dell'asse fluviale per la mobilità lenta e per lo svago, recupero di superfici agricole); edificabilità in prossimità delle esistenti vie d'accesso (veicolari e ferroviarie) quale riserva strategica per l'insediamento di attività socio-economiche di interesse regionale/cantonale. Nel contempo è pure identificata una superficie atta alla realizzazione di una fermata TILO a Ligornetto lungo il collegamento ferroviario Mendrisio-Stabio-Varese.

La variante prevede la suddivisione del comparto in quattro differenti azionamenti: la zona A comprendente le aree di protezione della natura, agricole e boschive; la zona B relativa all'area ferroviaria; la zona C concernente l'attività lavorativa e la zona D definita quale area strategica per attività con ricadute socio-economiche regionali.

In sintesi le finalità delle quattro categorie di zona sono così riassunte nei loro aspetti principali:

- Zona A: estensione 66'000 mq, di cui 20'000 mq di area forestale. Area predisposta per la realizzazione di interventi di riqualifica ecologica e paesaggistica del fiume Laveggio, l'attuazione misure necessarie alla gestione idraulica del corso d'acqua, la creazione di uno spazio di qualità anche per lo svago intensivo, il recupero di una superficie agricola ad uso estensivo e l'implementazione di percorsi pedonali e ciclabili. La progettazione e realizzazione degli interventi sono a carico dell'ente pubblico ed impostate su un concetto unitario riguardante l'intera zona.
- Zona B: estensione 30'000 mq. Sono ammesse attività legate all'esercizio ferroviario e infrastrutture legate all'intermodalità.

- Zona C: estensione 12'000 mq. Interessa l'area attualmente utilizzata dalla Roga SA (azienda industriale attiva nel settore tecnologico), già azionata quale zona industriale dal PR in vigore. I parametri edificatori consentono un potenziale edificatorio maggiore rispetto all'attuale disciplinamento.
- Zona D: estensione 82'000 mq. È l'area predisposta ad accogliere attività socio-economiche (contenuti amministrativi/terziario; produzione e trasformazione; ricerca e sviluppo; alberghiere, congressuali ed espositive), le quali si configurano quale polo di sviluppo economico come previsto dalla scheda R7 del Piano direttore cantonale. Sono ammesse temporaneamente anche attività legate allo sport e al tempo libero, così come all'agricoltura estensiva. L'edificabilità è subordinata all'allestimento di un piano di quartiere ai sensi degli articoli 54 e 55 della Lst. Quest'ultimo dovrà essere accompagnato da un piano economico-aziendale relativo all'insediamento previsto. Oltre alla definizione di un'edificabilità estesa all'intera area con un potenziale edificatorio e premesse insediative determinate dai seguenti parametri edificatori (indice di sfruttamento dello 0.5, indice di edificabilità 5 mc/mq, altezza massima di 19.50 m, area verde minima del 50%) è prevista la possibilità, per stabili amministrativi, di realizzare un edificio a torre con altezza minima di 50 e massima di 70 metri, nella fascia di 80 metri di profondità a partire dalla strada cantonale che collega Mendrisio a Rancate e Ligornetto.

Il potenziale edificatorio del comparto, concentrato nei settori C e D, è quantificato in 53'000 mq di SUL ed in 500'000 mc.

Per quanto riguarda l'aspetto concernente l'eventuale compenso agricolo, l'ente pianificante indica che l'inclusione del fmn 1447 (2'200 mq) nella zona D è compensata dal ripristino della zona agricola in corrispondenza dei fmn 1151, 1157, 1167 e 1621 della Sezione di Ligornetto pari a 17'000 mq. Il compenso è dunque ritenuto reale.

Con riferimento all'area forestale il rapporto di pianificazione evidenzia la necessità di un accertamento formale della superficie forestale a contatto con la zona edificabile in corrispondenza del fmn 787 della Sezione di Rancate.

Il rapporto di pianificazione da inoltre conto che la pianificazione in corso e l'uso del territorio sono condizionati dalla presenza di aspetti vincolanti, quali il binario di raccordo industriale dell'area idrocarburi di Cercera, le vasche di contenimento di tale binario industriale e i serbatoi per lo stoccaggio di gas di petrolio liquefatto (GPL).

## **8. ESAME DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE**

Il Dipartimento concorda con la scelta di estendere i limiti dell'approfondimento pianificatorio rispetto a quelli definiti dalle due zone di pianificazione istituite a suo tempo dagli ex Comuni di Rancate e Ligornetto. Ne scaturisce un comparato concettualmente meglio definito e chiaramente delimitato dalle infrastrutture viarie.

Rispetto al Piano oggetto dell'esame preconsultivo della Sezione dello sviluppo territoriale del 23 dicembre 2009, la proposta ora in esame si fonda su una visione maggiormente unitaria e nella quale assume maggiore rilevanza la componente di riqualifica dell'area dal profilo paesaggistico e naturalistico. Dagli atti trasmessi si evince che l'assetto pianificatorio in esame, oltre alla realizzazione di un'area verde e di due aree economico-lavorative, si prefigge di definire un asse verde in direzione nord-sud lungo il corso del Laveggio, così come di mantenere una permeabilità anche in direzione est-ovest, evitando la creazione di una vera e propria cesura con la campagna Adorna e la campagna di Ligornetto (vedi possibili schemi d'insediamento nella zona D illustrati a alle pagine 28 e 29 del rapporto di pianificazione).

### 8.1. CONFORMITÀ CON LE NORME FEDERALI ENTRATE IN VIGORE IL 1° MAGGIO 2014

Per la pianificazione all'esame occorre in primo luogo appurare che la stessa sia conforme alle norme federali entrate in vigore lo scorso 1° maggio.

Le nuove prescrizioni federali, oltre a rendere più rigoroso il principio dello sviluppo centripeto e di riflesso contenere l'estensione della zona edificabile, contemplano pure delle disposizioni transitorie che ammettono nuovi azzonamenti unicamente se, al contempo, viene dezonata la stessa superficie (principio del compenso). Possibili deroghe sono ammesse solo in presenza dell'urgenza di consolidare delle zone destinate ad utilizzazioni pubbliche d'importanza cantonale.

In questo senso, fintanto che non sarà adattato il Piano direttore, le possibilità insediative sono disciplinate dai seguenti disposti legislativi:

- cpv 2 art. 38a LPT: *"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".*
- cpv 2 art. 52a OPT: *"Durante il periodo transitorio di cui all'articolo 38a capoverso 2 LPT possono essere approvati azzonamenti soltanto se:  
a. dall'entrata in vigore della presente disposizione, nel Cantone viene dezonata almeno la stessa superficie oppure il dezonamento è effettuato nel quadro della stessa decisione;  
b. sono delimitate zone destinate a utilizzazioni pubbliche nelle quali il Cantone pianifica la realizzazione di infrastrutture molto importanti e urgenti; oppure  
c. sono delimitate altre zone d'importanza cantonale che si rivelano urgentemente necessarie e se, in sede di approvazione di cui all'articolo 26 LPT, è stata definita e cautelata la superficie da dezonare; l'obbligo di dezonamento decade se, secondo il piano direttore, non è necessario adempiervi".*

Nel caso che ci occupa la situazione di diritto che risulta agli atti è la seguente:

Il PR 1983 di Rancate ha inserito il comparto interessato nella "Zona industriale - J2" (art. 37 NAPR) e il PR 1986 di Ligornetto nella "Zona Deposito idrocarburi - Di" (art. 44 NAPR).

Nell'ambito della procedura relativa al PR 2002/2003 di Rancate (cfr. risoluzioni governative n. 3405 del 9 luglio 2002 e n. 1902 del 6 maggio 2003) il Consi-



glio di Stato non ha approvato l'attribuzione del medesimo comparto alla Zona per depositi idrocarburi – Di (art. 40 NAPR); nel contempo al Comune è stata ordinata l'elaborazione e l'adozione di una variante per una miglior definizione del comparto sulla base della pianificazione di ordine superiore (PTM, COT - PD); un altro settore di Valera era invece stato approvato dal Consiglio di Stato quale "Zona industriale – Ia" (art. 38 NAPR).

Con l'approvato PR 2008/2010 di Ligornetto (cfr. risoluzione governativa del 30 giugno 2010) il comparto è stato definito quale "Superficie soggetta a zona di Pianificazione ai sensi degli art. 58-64 della LALPT".

Le risoluzioni governative citate hanno abrogato i precedenti PR.

Sull'intero comparto di Rancate e Ligornetto dal 2007 fino al 2014 (6 agosto) sono state istituite delle zone di pianificazione comunali (art. 65, 66 LALPT).

In merito al vigente statuto giuridico di alcuni superfici incluse nel comparto D si sono già espressi il CdS, nella risposta all'interrogazione 26 maggio 2011 n. 113.11 di Matteo Quadranti e cofirmatari, nonché i Servizi dell'Amministrazione cantonale in diverse procedure legate a richieste di indennità espropriative, nonché nell'ambito di alcune procedure edilizie avviate nel comparto.

Per quel che concerne il dimensionamento del PR in questione si sono già espressi:

per Rancate: il CdS nell'ambito dell'approvazione del PR 2002 (ris.gov. 3405 del 9 luglio 2002 pag. 19);

per Ligornetto: il CdS nell'ambito dell'approvazione del PR 1986 (ris. gov. pag.8-10) e il TRAM nell'ambito dell'evasione dei ricorsi contro il PR 2010 (fra tante, n° 90.2010.49 del 16 aprile 2012 consid. 5.2).

Sulla scorta di quanto precede lo scrivente Dipartimento non ha ragione per scostarsi da queste valutazioni che portano a ritenere che attualmente lo statuto giuridico del comparto interessato, fatta astrazione delle superfici attribuite alla zona industriale di Rancate, è quello di un comparto che non è mai stato attribuito a una zona edificabile conforme ai dettami costituzionali e di legge (in particolare della LPT) e per il quale esiste un vuoto pianificatorio con la conseguente sua appartenenza al territorio fuori zona edificabile.

Ciò sostanzialmente per il fatto che, nonostante le attribuzioni pianificatorie operate dai precedenti PR (allestiti in base all'allora vigente LE 1973 ed ora formalmente abrogati), tali PR non possono (materialmente) essere considerati come base pianificatoria previgente conforme al diritto federale (LPT), in quanto sovradimensionati. Nel contempo il comparto interessato non faceva parte della zona già largamente edificata ai sensi dell'art. 15 LPT, dal 1° gennaio 1988 a valere quale zona edificabile provvisoria (art. 36 cpv. 3 LPT).

Di conseguenza al momento le uniche aree interessate dall'approfondimento pianificatorio e attribuite secondo i PR in vigore alla zona edificabile sono costituite dalla zona industriale sul territorio di Rancate e dalla zona artigianale Ar concernente i fmn 1141 e 1151 sul territorio di Ligornetto.

Ora visto che la proposta all'esame prevede un importante ampliamento della zona edificabile, senza che la stessa sia accompagnata da una riduzione di zona edificabile di pari entità, occorre esaminare se vi siano le condizioni per l'applicazione delle deroghe ammesse dal diritto federale, ovvero se vi siano clausole d'urgenza, tali da favorire nuovi insediamenti ai sensi dei criteri di de-

roga indicati alle lettere b e c del cpv2 dell'art. 52a dell'OPT. A questa domanda il Dipartimento non riconosce l'esistenza di una clausola di urgenza e meglio come alle considerazioni esposte al punto successivo.

Per tutti i motivi suesposti bisogna concludere che per il Dipartimento, la proposta all'esame non è conforme alle prescrizioni transitorie fissate nella LPT.

## **8.2. POLO DI SVILUPPO ECONOMICO E FABBISOGNO DI ZONE PER IL LAVORO**

Il Consiglio di Stato, conformemente alla decisione del Gran Consiglio del 15 marzo 2011 sui ricorsi inoltrati contro la scheda R7 del PD cantonale, si è assunto il compito di verificare il grado di consolidamento di tutti i comparti identificati come Poli di sviluppo economico, compreso dunque anche quello di Valera. Si tratta, nella sostanza, di approfondire e identificare quegli elementi che permettono di far progredire quello che ora è considerato solo un comparto con un potenziale in un comparto effettivamente in grado di rispondere a fabbisogni concreti e sul breve medio termine (15 anni).

Al momento i Dipartimenti del territorio e quello delle finanze ed economia hanno avviato degli studi finalizzati ad una valutazione complessiva delle aree per il lavoro a livello cantonale. Il tema dovrà essere sviluppato e concluso contestualmente alla richiesta di verifica delle dimensioni complessive delle zone insediative, imposta dalla modifica della LPT del 15 giugno 2012. I compiti assunti dal Cantone e la tempistica sono indicati al precedente punto 1.2.

A questo proposito si segnala che la semplice menzione a livello di PD del PSE quale "Risultato intermedio" non legittima l'insediamento incondizionato di contenuti industriali e artigianali.

In mancanza di questi elementi conoscitivi sviluppati dal Cantone, occorre qui esaminare se il Municipio ha potuto anticipare e fornire elementi in grado di sostenere che questo comparto sia necessario a coprire un fabbisogno esistente e prevedibile per i prossimi 15 anni a livello regionale di aree per il lavoro, rispettivamente di aree dove insediare determinate attività strategiche. Nel contempo occorre verificare se vi siano le condizioni per considerare il sito di Valera:

- particolarmente attrattivo per l'insediamento e lo sviluppo di attività economiche;
- che l'insediamento sia orientato per l'insediamento di attività economiche a sostegno della Città-Ticino e in linea con obiettivi di sviluppo socio-economico del Cantone;
- che siano date le condizioni per realizzare comparti urbani particolarmente attrattivi e di qualità in sintonia con i principi della pianificazione del territorio.

Dalla documentazione trasmessa si evince che il Municipio ha considerato i presupposti fissati nel PD a livello di Risultato intermedio, come sufficienti per impostare un progetto di pianificazione delle utilizzazioni che si limitasse ad assicurare:

- la fattiva collaborazione tra enti pubblici, proprietari e iniziativa privata;
- un'utilizzazione ottimale del terreno edificabile o di un riordino fondiario;
- la predisposizione ottimale delle necessarie opere di urbanizzazione.

Nella documentazione si dà pure conto che *“lo sviluppo sostenuto delle attività produttive degli scorsi decenni nel Sottoceneri, e nel Mendrisiotto in particolare, ha notevolmente ridotto la disponibilità di grandi superfici edificabili in prossimità delle infrastrutture di trasporto.”* Il Comparto di Valera rappresenterebbe quindi *“una importante riserva strategica a favore dello sviluppo socio-economico della Regione”*.

In funzione di questi presupposti il Municipio ha quindi identificato la superficie entro la quale sviluppare le attività economiche, precisandone le destinazioni ammesse e le condizioni per un loro insediamento.

Il documento non affronta in modo circostanziato il fabbisogno di aree produttive a scala locale e regionale e nemmeno quantifica quali possano essere il numero di addetti (Posti lavoro) che troverebbero spazio nei nuovi insediamenti. Il potenziale edilizio espresso in SUL dal progetto all'esame sarebbe pari a 53'000 mq al quale, applicando un grado di attuazione al minimo dell'80% e un valore un addetto ogni 50 mq (parametro medio ponderato), potrebbe significare ca. 850 Posti lavoro complessivi.

Sul fatto che il comparto sia attrattivo per lo sviluppo di attività produttive non vi sono obiezioni; d'altronde, come indicato sopra, la vigente scheda R7 del PD dà proprio conto di questo potenziale.

Si potrebbe pure convenire sul fatto che il Municipio abbia identificato delle destinazioni a carattere misto entro le quali limitare l'insediamento di nuove attività produttive di valenza regionale, questo nella direzione di una revisione del principale strumento di promozione economica (legge per l'innovazione economica – Linn). L'insediamento delle nuove attività verrebbe pure condizionato alla presentazione di un piano economico-aziendale finalizzato ad assicurare un esame pertinente delle ricadute fiscali e sul mercato del lavoro, sia delle misure per la riduzione degli impatti determinati dalle nuove attività. Queste modalità operative non prevedono invece una struttura operativa di “governance” che meglio assicuri la collaborazione fra i vari attori coinvolti nel processo (istituzioni, proprietari e promotori). Una struttura organizzativa che permetta di concepire e realizzare concretamente le misure volte a garantire la messa a disposizione delle superfici e l'edificazione dei terreni. Aspetto questo che andrebbe quindi codificato per tempo e che invece la documentazione sin qui elaborata non prevede.

Tuttavia non basta che il comparto si presti ad essere insediato in modo ideale e nemmeno che, a causa della forte attività edilizia registrata nel Sottoceneri e nel Mendrisiotto, i terreni liberi di una certa dimensione in prossimità delle principali strutture viarie siano ormai limitati, quel che occorre è anche la dimostrazione di dover far fronte ad un fabbisogno urgente ed immediato per destinare queste superfici alla zona lavorativa ed inoltre che l'eventuale fabbisogno debba essere soddisfatto in questo comparto.

In un momento caratterizzato dall'esigenza di verificare ed adattare i PD alle nuove disposizioni della LPT, con particolare riferimento al fabbisogno di aree insediative per l'abitare e per il lavoro, il Dipartimento, non dispone di quegli elementi imprescindibili per giustificare che tale fabbisogno sia effettivamente dato per i prossimi 15 anni. Questo indipendentemente dal fatto, quindi, che il comparto in questione sia finalizzato ad accogliere solo insediamenti che rispondono a funzioni di carattere sovracomunale.

### **8.3. ACCESSIBILITÀ E STAZIONAMENTO**

Il comparto è interessato sia dalla linea ferroviaria Mendrisio-Stabio sia dalle reti principali di comunicazione viarie, ovvero allacciamento alla rete delle strade di collegamento e alle rampe di accesso alla superstrada Stabio-Mendrisio.

La scheda M7 del PD dà effettivamente conto, aspetto qui confermato, che tecnicamente è possibile la realizzazione di una nuova fermata ferroviaria del sistema TILO in corrispondenza del comparto. La fattibilità tecnica di questa fermata non è però al momento sostenuta da una corrispondente fattibilità in termini di esercizio. Infatti l'orario attualmente pianificato tra Mendrisio e Varese non avrebbe riserve tali da consentire fermate supplementari sulla tratta. Questo significa che, perlomeno sul breve-medio termine, non sarebbe oggi possibile assicurare le prestazioni fornite da una nuova fermata TILO. Va pure considerato che l'ubicazione proposta non è direttamente adiacente alle superfici dove si concentrerebbero i nuovi contenuti insediativi.

Nel contempo la pianificazione delle linee del trasporto pubblico, elaborata e consolidata nel Programma di agglomerato PAM 2 e la cui attuazione è prevista entro fine 2015, non contempla un servizio efficiente per il comparto di Valera. Le fermate del servizio pubblico distano infatti ca. 700 metri dalle zone destinate al lavoro dalla proposta all'esame.

Per i motivi sopraesposti, emerge che il comparto non è servito in modo adeguato dal trasporto pubblico e non lo sarà nemmeno a breve e medio termine nel rispetto della programmazione prevista a livello regionale. La documentazione all'esame non dà conto di quali siano o possano essere eventuali soluzioni e misure alternative per colmare questa lacuna in termini di accessibilità con il mezzo pubblico.

Da un punto di vista dello stazionamento e delle ripercussioni legate alla mobilità con il mezzo veicolare, la variante non individua delle superfici destinate allo stazionamento quali posteggi pubblici. Se ne desume che il fabbisogno di posteggi, la loro realizzazione, il loro numero esatto come pure l'ubicazione sarà soddisfatto e risolto unicamente dall'iniziativa privata nell'ambito delle successive procedure edilizie.

La documentazione non dà tuttavia conto di quale possa essere l'incidenza del traffico motorizzato in ragione dei contenuti previsti e delle diverse modalità con cui gli addetti ed i visitatori accederanno al comparto. In questi termini la perizia di mobilità e quindi gli effetti generati dovrebbero essere svolti nell'ambito della procedura pianificatoria per disporre di un quadro generale che dia conto delle incidenze generate dai nuovi insediamenti.

### **8.4. TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

Il Mendrisiotto ha conosciuto negli ultimi decenni uno sviluppo territoriale disordinato, dove l'espansione delle zone insediative ed il tracciato delle infrastrutture è andato a scapito di aree verdi agricole e forestali, senza che ciò fosse il frutto di una strategia regionale coordinata e senza che fossero state identificate quindi delle aree strategiche da preservare e da valorizzare.

Le relazioni funzionali all'interno di un determinato territorio, quali ad esempio la mobilità, ma anche la biodiversità, non sono più gestibili senza obiettivi esplicitati a livello regionale, tradotti in strumenti quali i Piani dei trasporti o i Programmi agglomerato. Il Piano direttore stesso formula tali visioni in termini generali o le rimanda ad altri strumenti, quali ad esempio i Progetti di paesaggio comprensoriali per quanto riguarda la valorizzazione del paesaggio (vedi scheda P2).

Le aree libere da costruzioni ed insediamenti quali quella qui in discussione sono unità territoriali alle quali deve essere posta particolare attenzione. Esse vanno pianificate con criteri che ne attestano l'indiscussa valenza per la strutturazione il paesaggio.

In questo senso è importante sottolineare il notevole potenziale legato al recupero di queste aree dimesse che deve essere pertanto integrato come obiettivo e tra gli aspetti determinanti nella ponderazione di interessi.

Il disegno complessivo che verrebbe perpetrato con le prescrizioni qui proposte non costituisce una soddisfacente risposta di riordino paesaggistico conforme al potenziale naturalistico e paesaggistico del sito. Infatti, in considerazione della unicità del luogo a livello regionale, la valorizzazione dei contenuti naturalistici ed il recupero, nella maggior misura possibile, del comparto quale area verde non costruita (funzione di svago a fruizione della popolazione, tutela della natura e agricoltura) rientra tra gli obiettivi e le misure che concorrono in maniera determinate alla ponderazione degli interessi.

Detto in forma più esplicita, una valutazione di lungo termine e in un'ottica eccedente la dimensione solo comunale o eminentemente mirata a considerazioni di mero sviluppo economico conduce l'esame dipartimentale nella direzione della formulazione dell'auspicio che l'intero comparto abbia in futuro ad esprimere il proprio notevole potenziale unicamente in una prospettiva di recupero ambientale, di cui il Mendrisiotto -come detto- ha innegabile necessità.

Il Municipio ha impostato un concetto di sistemazione del comparto, evidenziando quegli che, a suo giudizio, sono gli elementi strutturanti principali e che contemplano le funzioni che dovrebbero coesistere per rispondere ai diversi obiettivi perseguiti. Questo ordinamento territoriale è illustrato nella figura 4 a pagina 13 del rapporto di pianificazione. Gli indirizzi complessivi previsti per il comparto A sono condivisi. Nel comparto attorno al Lavaggio si concentrano gli interventi di riqualifica ecologica e paesaggistica del fiume che rispondono correttamente agli indirizzi che un simile contesto richiede anche nel quadro degli indirizzi del programma di agglomerato, della politica federale e cantonale e delle chiare necessità idrauliche e naturalistiche proprie del corso d'acqua principale del Mendrisiotto. In questo contesto, il Dipartimento è dell'avviso che anche la funzione e destinazione agricola possa coesistere con quelle paesaggistiche, naturalistiche e di svago.

Nel quadro dell'applicazione delle prescrizioni federali in ambito di protezione delle acque, gli interventi previsti dovranno tener conto delle necessità di delimitare lo spazio riservato alle acque ai sensi dell'OPAC. Attualmente, in difetto della delimitazione di questo spazio che compete, come tutti i corsi d'acqua principali, al Cantone, fanno stato le norme transitorie. In questa sede va segnalato che il tracciato indicativo della ciclopiista dovrà e potrà essere definito tenendo conto delle necessarie distanze.

La delimitazione della zona D, dal profilo giuridico, costituisce una zona edificabile a tutti gli effetti che va ad occupare una superficie di 82'000 mq. Nella sostanza quindi l'intera piana che costeggia l'asse ferroviario è attribuita alla zona edificabile. Ora, indipendentemente dalle soluzioni normative proposte per l'insediamento e la sistemazione di quest'area, si tratta di una zona edificabile che determina una compartimentazione del comparto di Valera. Gli effetti concreti sul paesaggio e sulle funzioni di collegamento trasversali dovrebbero essere sviluppate e potrebbero essere verificate unicamente nel quadro della successiva procedura edilizia, mentre gli aspetti determinanti vanno valutati e ponderati ora. Prova ne è che con le ipotesi normative previste è stato possibile concepire un tipo di insediamento da parte degli architetti Gilad-Steinfeld il cui impatto funzionale e paesaggistico è ben diverso rispetto a quello auspicato dal Municipio.

Questo significa che le scelte pianificatorie e le prescrizioni edilizie dovrebbero rispondere ad una ben precisa concezione di ordinamento territoriale e di riflesso di una sua corrispondente sistemazione.

Il Dipartimento ritiene che dal punto di vista della destinazione di uso, l'attribuzione dell'intera superficie del comparto D alla zona edificabile pregiudichi la funzione paesaggistica e di collegamento trasversale di quest'area centrale e strategica del territorio del Mendrisiotto. Per questi motivi dovrebbe, al massimo, entrare in linea di conto una riorganizzazione/traslazione delle superfici oggi già attribuite alla zona edificabile.

## **8.5. CONSERVAZIONE E RECUPERO DEL TERRITORIO AGRICOLO**

Il territorio agricolo del Mendrisiotto ha conosciuto negli scorsi decenni un'esasperata e consistente sottrazione, determinata dal cambiamento di destinazione in favore di zone insediative, zone per le attrezzature pubbliche e per le infrastrutture viarie. Molta della campagna agricola che caratterizzava il territorio ed i terreni pianeggianti più pregiati (SAC) sono andati quindi persi e sono stati frammentati in superfici che oggi più che entità agricole importanti sono dei residui. Le aziende agricole utilizzano anche appezzamenti liberi posti all'interno del comparto edificabile non ancora costruito e quindi con statuti precari legati alla durata dei relativi contratti. In questo contesto l'ampio comparto libero del comparto di Valera, indipendentemente dalla presenza di sottostituzioni ed impianti legati all'approvvigionamento energetico, emerge come area potenzialmente idonea per il recupero di una superficie importante per l'uso agricolo.

La proposta all'esame, dal profilo delle destinazioni di uso, ben poco concede al recupero di terreno agricolo pregiato. Infatti le superfici poste in corrispondenza del comparto A, vanno a sovrapporsi a funzioni di tutela paesaggistica e naturalistica adiacenti al fiume Lavaggio, mentre dell'ampia superficie contigua alla zona agricola della campagna Adorna ben poca cosa è destinata all'agricoltura. Non basta in questo senso che le norme ammettano l'utilizzo agricolo per le aree libere del comparto D destinato alle attività produttive con ricadute socio-economiche regionali. Di fatto questo non è territorio agricolo e non può essere considerato tale.

La proposta non soddisfa in modo adeguato l'obiettivo di recupero di terreno agricolo pregiato per le aziende locali.

## 8.6. ASPETTI AMBIENTALI

Il rapporto di pianificazione da conto che la pianificazione in corso e l'uso del territorio sono condizionati dalla presenza di aspetti vincolanti per la pianificazione, quali il binario di raccordo industriale dell'area idrocarburi di Cercera, le vasche di contenimento e i serbatoi per lo stoccaggio di gas di petrolio liquefatto (GPL), che non sono però stati valutati per stabilire la necessità di eventuali misure di sicurezza.

In base alla guida preparata da ARE/UFAM/UFT/UFE/USTRA "Aiuto alla pianificazione, Coordinamento tra pianificazione del territorio e prevenzione degli incidenti rilevanti" Ottobre 2013, se la zona interessata dal previsto adeguamento del piano di utilizzazione si trova del tutto o in parte nell'area di coordinamento (settore compreso entro una determinata distanza dall'impianto a rischio di incidente rilevante), occorre procedere con una valutazione sommaria dell'influsso che l'aumento demografico previsto può avere sul rischio. Gli impianti a rischio di incidente rilevante, che interessano la variante di PR in oggetto, sono effettivamente rappresentati dal binario di raccordo industriale dell'area idrocarburi di Cercera e dai serbatoi per lo stoccaggio di GPL. È compito dei detentori degli impianti effettuare la valutazione sommaria dell'influsso che l'aumento demografico previsto può avere sul rischio, in collaborazione con il Comune interessato, che deve mettere a disposizione i dati riguardanti il possibile aumento demografico previsto dalla variante di PR.

Per questi motivi dal profilo del rispetto delle condizioni poste dall'OPIR la proposta non da conto e non fornisce garanzie di compatibilità e fattibilità per l'attribuzione del comparto D alla zona edificabile nei contenuti previsti.

L'assegnazione dei Gradi di Sensibilità (GdS) al rumore figura tra i punti cardine dell'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF), in particolare conformemente all'art. 43: *"Nelle zone d'utilizzazione ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge federale del 22 giugno 1979 sulla pianificazione del territorio sono applicabili i seguenti gradi di sensibilità:*

*il grado di sensibilità I nelle zone che richiedono una protezione fonica elevata, segnatamente nelle zone ricreative;*

*a. il grado di sensibilità II nelle zone in cui non sono ammesse aziende moleste, segnatamente le zone destinate all'abitazione e quelle riservate agli edifici e impianti pubblici;*

*b. il grado di sensibilità III nelle zone in cui sono ammesse aziende mediamente moleste, segnatamente le zone destinate all'abitazione e alle aziende artigianali (zone miste) e quelle agricole;*

*c. il grado di sensibilità IV nelle zone in cui sono ammesse aziende fortemente moleste, segnatamente le zone industriali.*

Quanto sopra presuppone che ad ogni zona venga attribuita una destinazione d'uso specifica e che sulla base della destinazione d'uso venga a sua volta assegnato il GdS più appropriato. Nel caso oggetto della variante in esame una corretta valutazione in questo senso non appare tuttavia possibile in quanto il comparto è molto eterogeneo nelle caratteristiche come pure nelle utilizzazioni proposte (produzione e trasformazione, terziario/amministrativo, ricerca e sviluppo, alberghiere, congressuali ed espositive, sport e tempo libero, agricola e bosco, ...). Di sicuro vi è una certa congruenza nelle proposte e nella scelta dei contenuti, che però – da un punto di vista formale – va formulata in

modo meno generico e più preciso, assegnando ad ogni zona una sua destinazione d'uso specifica e/o preponderante. Solo così sarà possibile esprimersi sulla corretta assegnazione del Grado di Sensibilità, ai sensi dell'art. 43 OIF citato.

Nel dettaglio:

- per ciò che concerne la zona A, alle zone di protezione della natura e forestale non va assegnato GdS, a quella agricola va specificato (per maggiore chiarezza) che è assegnato il GdS III.

Anche per ciò che concerne la zona D l'eterogeneità delle attività ammesse fa sì che l'attribuzione del corretto GdS sia difficoltosa, si pensi ad esempio alla presenza di attività di produzione e trasformazione, agricole e di sport e tempo libero che convivono nella stessa zona; questo è da evitare.

- per ciò che concerne invece l'applicazione dell'art. 29 OIF, che impone il rispetto dei valori di pianificazione (VP) a tutte le nuove zone edificabili e a quelle che richiedono una protezione fonica elevata vi possono essere difficoltà nel rispetto dei VP per le nuove zone in prossimità della zona ferroviaria, quelle in prossimità dell'asse stradale Via Pizzolo / Via Antonio Rinaldi ed eventualmente anche della superstrada A394.

A questo scopo va effettuata una valutazione basata su dati certi (velocità di cartello, TGM, pendenza) atta a stabilire se i VP sono rispettati in tutte le zone di nuova delimitazione o meno e, nel caso non lo fossero, vanno tradotte nel PR, in maniera vincolante, tutte le misure che ne permettono il rispetto (cfr. art. 29 OIF stesso). Queste eventuali misure che permettono di rispettare i VP dovranno necessariamente essere di provata efficacia nell'ambito dell'approvazione del PR e inserite in maniera vincolate (NAPR, piani), senza che la loro applicazione possa essere fonte di dubbio o procrastinata alla fase edilizia. Quando richiedono interventi edilizi, la loro realizzazione deve essere tenuta in considerazione nel piano di realizzazione del PR.

Visto quanto sopra, dal profilo ambientale la proposta solleva diversi aspetti problematici che non sono stati sviluppati nel progetto all'esame e che dovrebbero essere comunque risolti. A questi va pure aggiunta la questione qui non trattata dei provvedimenti e costi di urbanizzazione, e quindi anche quelli legati alla realizzazione degli impianti di smaltimento delle acque, che dagli atti sembrerebbe che saranno definiti nel contesto del PQ e risulteranno perciò a carico dei privati. Il Piano dell'urbanizzazione non contempla peraltro la rete di smaltimento delle acque. Lo smaltimento delle acque reflue dovrà in ogni caso avvenire a sistema separato.

## **9. PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI AI SENSI DELL'ART 3 OPT**

La documentazione presentata non esplicita in maniera esaustiva la ponderazione degli interessi svolta dall'Autorità comunale conformemente all'art. 3 OPT.

Il Dipartimento ha per contro svolto un esame di verifica degli interessi contrapposti ed una sua ponderazione qui di seguito riportata.



***Interessi pubblici a sostegno della variante***

- Messa a disposizione di ampie superfici libere per l'insediamento di attività di valenza sovracomunale;
- Riassetto territoriale e riqualifica delle superfici direttamente attigue al fiume Laveggio;
- Premesse spaziali per l'introduzione di una nuova fermata del sistema TI-LO nella Tratta Mendrisio-Stabio;
- Realizzazione di un progetto di sistemazione territoriale unitario;

***Conflitti con prescrizioni legislative, destinazioni e funzioni del territorio e altri interessi pubblici preminenti***

- nuove zone edificabili non conformi alle nuove norme federali di carattere transitorio (comparto D);
- nuove zone edificabili non supportate della necessaria dimostrazione del fabbisogno e che tale fabbisogno debba essere soddisfatto in questo comparto (comparto D);
- accessibilità con il trasporto pubblico non assicurata nel breve-medio termine;
- conservazione e valorizzazione degli spazi liberi e dei collegamenti trasversali insufficiente;
- riqualifica del territorio agricolo insufficiente;
- conformità con le prescrizioni dell'Ordinanza sugli incidenti rilevanti, rispettivamente convivenza e/o dislocazione delle attività esistenti in termini di approvvigionamento di idrocarburi;

***Ponderazione***

Dall'esame di merito esposto al punto n. 8 del presente esame e riassunto nei paragrafi soprastanti, emerge in tutta evidenza, come attualmente non siano date le condizioni per poter condividere e sostenere la proposta formulata dal Municipio e questo con particolare riferimento alle destinazioni del comparto D. Nella sostanza, e la questione qui è al momento cruciale, non vi è la dimostrazione che oggi come oggi vi sia un fabbisogno urgente e documentato affinché in questo comparto debba essere concretizzato un polo di sviluppo economico e che questo debba essere realizzato a scapito delle altre funzioni rivestite da questo comparto nevralgico per il territorio regionale.

Al Municipio va indubbiamente riconosciuto lo sforzo di aver cercato di sviluppare una proposta intesa a conciliare le diverse vocazioni ed interessi che si contendono l'uso di questo territorio, come pure di aver saputo far evolvere in meglio le prime ipotesi formulate dai Municipi di Rancate e Ligornetto.

Oggi non sussistono le condizioni quadro per convalidare l'attribuzione del comparto D alla zona edificabile nei termini qui esaminati. Il Dipartimento è

pertanto dell'avviso che in mancanza di un interesse prevalente per questo tipo di destinazione si debba per i prossimi 15 anni privilegiare le altre funzioni del territorio, siano esse in particolare quelle volte alla conservazione degli spazi aperti liberi da costruzioni, rispettivamente quelle agricole e quelle per lo svago di prossimità.

Tenuto conto delle caratteristiche territoriali, comprensive del tracciato del binario industriale, potrebbe essere in questa prima fase appurata la possibilità di riorganizzare/ricollocare le superfici attualmente attribuite alla zona edificabile.

## 10. CONCLUSIONI

In base al contenuto del presente esame l'autorità comunale potrà operare le valutazioni e le scelte di propria competenza per le successive fasi procedurali fissate in Legge.

Viene inoltre segnalata la disponibilità della Sezione dello sviluppo territoriale (Ufficio della pianificazione locale) per eventuali richieste di precisazione del contenuto e per fornire al Municipio il supporto che dovesse richiedere.

### PER IL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Il Consigliere di Stato:

Il Direttore della Divisione dello  
sviluppo territoriale e della mobilità:

Claudio Zali

Riccardo De Gottardi

## 11. COMUNICAZIONE

- al Municipio di Mendrisio;
- al pianificatore SaSa ([info@sasa.ch](mailto:info@sasa.ch));
- alla Sezione dello sviluppo territoriale ([dt-sst@ti.ch](mailto:dt-sst@ti.ch));
- all'Ufficio della pianificazione locale ([dt-upl@ti.ch](mailto:dt-upl@ti.ch));
- all'Ufficio della natura e del paesaggio ([dt-unp@ti.ch](mailto:dt-unp@ti.ch));
- all'Ufficio del piano direttore ([dt-upd@ti.ch](mailto:dt-upd@ti.ch));
- alla Sezione della mobilità ([dt-sm@ti.ch](mailto:dt-sm@ti.ch));
- alla Sezione protezione aria, acqua e suolo ([dt-spaas@ti.ch](mailto:dt-spaas@ti.ch));
- alla Sezione forestale ([dt-sf@ti.ch](mailto:dt-sf@ti.ch));

- all'Ufficio caccia e pesca (dt-ucp@ti.ch);
- all'Ufficio dei corsi d'acqua (dt-dc@ti.ch);
- alla Divisione delle costruzioni (dt-dc@ti.ch);
- alla Sezione amministrativa immobiliare (dt-sai@ti.ch);
- alla Sezione dell'agricoltura (dfe-sa@ti.ch);
- all'Ufficio per l'approvvigionamento idrico e la sistemazione fondiaria (dfe-as@ti.ch);
- all'Ufficio per lo sviluppo economico (dfe-use@ti.ch).