Capitolo 10

Di seguito facciamo delle osservazioni puntuali alla variante di piano regolatore, seguendo l'ordine dei capitoli del piano di indirizzo

1. Introduzione

"Il comparto di Valera (o Vallera), situato in territorio del Comune di Mendrisio (sezioni di Ligornetto, Rancate e Mendrisio), è delimitato dalla semiautostrada A394, la linea ferroviaria Mendrisio – Stabio (- Varese) e la strada cantonale che collega Mendrisio e Genestrerio a Rancate. Il comparto è attraversato dal fiume Laveggio, elemento ecologico e paesaggistico di rilevanza regionale." ¹³

Il fiume Laveggio non solo è un "elemento ecologico e paesaggistico di rilevanza regionale", è anche un elemento protetto dalla Legge federale sulla protezione delle acque. I boschetti golenali che lo circondano sono invece protetti dalla Legge federale sulle foreste. Visto che la pressione antropica mette sempre più a repentaglio siepi e boschetti di pianura, che se non accertati non hanno una base giuridica a loro protezione, chiediamo che il Municipio di Mendrisio accerti immediatamente sul suo territorio questo patrimonio boschivo fluviale di inestimabile ricchezza attraverso accertamenti forestali anche fuori zona edificabile.

1.1. Il contesto territoriale

"Valera fu destinato nel Dopoguerra ad una funzione di "zona di riserva di idrocarburi". Questa funzione, che ne ha determinato per decenni l'assetto territoriale, oggi non ha più ragione d'essere poiché i depositi di idrocarburi sono stati smantellati, ponendo così la questione della futura destinazione dell'area in un contesto di sviluppo generale della regione dell'Alto Mendrisiotto. Molteplici sono quindi gli enjeux pianificatori che ne conseguono." ¹⁴

Purtroppo il Mendrisiotto a causa proprio di questo contesto di sviluppo generale ha subito un'eccessiva edificazione mettendo a rischio il suo patrimonio agricolo e paesaggistico. I benefici di questo sviluppo non sono però evidenti, anzi: la rete viaria è al collasso e i posti di lavoro creatisi sono troppo spesso mal retribuiti, tanto che i lavoratori residenti difficilmente lavorano nel Mendrisiotto.

1.2. Le potenzialità insediative del comparto

"La collocazione centrale del comparto di Valera rispetto alla piana del Mendrisiotto e alle sue infrastrutture della mobilità, lo rendono unico e per questo importante dal punto di vista delle potenzialità insediative. L'area in questione, di notevoli dimensioni in relazione alla disponibilità di superfici insediative per tutto il Sottoceneri, è situata nelle immediate vicinanze di importanti infrastrutture:

- la semiautostrada Mendrisio Stabio per raggiungere Varese,
- l'asse autostradale A2 Airolo Chiasso,
- · la strada cantonale tra Ligornetto e Mendrisio,
- la linea ferroviaria FFS
- il futuro collegamento ferroviario regionale Lugano Mendrisio Varese Gallarate Malpensa (in fase di costruzione).

La realizzazione di quest'ultimo collegamento rappresenta un'importante opportunità per la realizzazione in loco di una fermata di TP al servizio delle aree insediative esistenti." ¹⁵

¹³ Variante di piano regolatore comparto Valera Piano di indirizzo, Studi Associati SA, 17 dicembre 2013, p. 2.

¹⁴ Variante di piano regolatore comparto Valera Piano di indirizzo, Studi Associati SA, 17 dicembre 2013, p. 2.

¹⁵ Variante di piano regolatore comparto Valera Piano di indirizzo, Studi Associati SA, 17 dicembre 2013, p. 3.



Il comparto è sì allacciato alla rete dei trasporti su gomma, ma questa caratteristica non è sufficiente a giustificarne l'urbanizzazione, soprattutto nel Mendrisiotto. Il Mendrisiotto infatti è talmente pieno di vie di comunicazione, che solo i territori di montagna non sono adeguatamente allacciati alla rete dei trasporti su gomma. Anzi una ulteriore zona edificata delle dimensioni previste vicina a uno snodo cruciale in una zona già in emergenza viaria sarebbe controproducente per tutto il sistema di traffico. Contestiamo la citata vicinanza con la rete ferroviaria: la stazione ferroviaria di Ligornetto al momento non è prevista.

1.3. Cronistoria della procedura pianificatoria

"Il 28 dicembre 2007, al termine dei lavori di demolizione delle strutture fuori terra (durati da aprile 2004 a metà 2005) e di risanamento e bonifica del sottosuolo (durati da gennaio 2005 a maggio 2007), veniva presentato alla Sezione della protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo il rapporto finale per la richiesta di stralcio del comparto dal catasto dei siti inquinati ai sensi dell'OSiti." ¹⁶

Attualmente sembrano essere in atto ancora dei lavori all'interno della zona Valera. Si chiede una verifica dei lavori di bonifica eseguiti, si chiede una verifica degli attuali livelli del terreno e se questi corrispondo alla originale domanda di costruzione, si chiede se tutte le attività in corso hanno i dovuti permessi.

"Dal 15 settembre 2008, la Sezione dello sviluppo territoriale del DT assumeva il ruolo di coordinatrice dei lavori di pianificazione, ruolo formalmente richiesto dagli allora due Comuni (Rancate e Ligornetto) per arrivare ad una soluzione pianificatoria che potesse soddisfare entrambi." ¹⁷

Non ci risulta. I progetti furono portati avanti da Mendrisio e Ligornetto autonomamente e con risultati poi criticati aspramente dal Dipartimento del Territorio.

"Successivamente, in data 23 dicembre 2009, la Sezione dello sviluppo territoriale formulava un Esame preconsultivo sul progetto di nuova pianificazione territoriale del comparto intercomunale di Valera costituito dalla zona di pianificazione divenuta di Mendrisio e quella di Ligornetto, con l'obbligo di coordinamento tra i due Comuni." 18

Va fatto notare come il Dipartimento fosse talmente critico sulle proposte pianificatorie da indurre i Comuni a ripartire da zero con un nuovo pianificatore.

Di seguito riportiamo alcuni estratti del documento del Dipartimento del territorio.

"Il Mendrisiotto ha subito negli ultimi decenni uno sviluppo territoriale che ha 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." ¹⁹

"In merito agli aspetti di natura paesaggistica e naturalistica si osserva si osserva che sussiste ora una accresciuta sensibilità nei confronti di questi temi; in questo senso le aree 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 aree verdi di svago di prossimità per la popolazione." ²⁰

¹⁶ Variante di piano regolatore comparto Valera" Piano di indirizzo, Studi Associati SA, 17 dicembre 2013, p. 4.

¹⁷ Variante di piano regolatore comparto Valera" Piano di indirizzo, Studi Associati SA, 17 dicembre 2013, p. 4.

¹⁸ Variante di piano regolatore comparto Valera" Piano di indirizzo, Studi Associati SA, 17 dicembre 2013, p. 4.

¹⁹ Esame preconsultivo del Piano Particolareggiato comparto Valera, Dipartiemnto del territorio, dicembre 2009, p.3.

²⁰ Esame preconsultivo del Piano Particolareggiato comparto Valera, Dipartiemnto del territorio, dicembre 2009, p.3.



"Con riferimento al contesto regionale la scrivente sezione ritiene che la variante in oggetto debba dunque porsi tra gli obbiettivi prioritari pure quello di valorizzare il comparto dal profilo paesaggistico, recuperando, nei limiti del possibile, la funzione dell'area quale spazio verde non costruito, con funzioni prevalenti legate allo svago alla tutela della natura e, in via subordinata all'agricoltura." ²¹

Gli obbiettivi di tutela e valorizzazione non erano stati raggiunti dalla pianificazione precedente e non sono raggiunti nemmeno da questa pianificazione.

1.4 II settore fluviale

"Va comunque detto che è in corso di elaborazione un progetto di sistemazione idraulica che rinuncia alla realizzazione di un bypass a favore di una variante di allargamento dell'alveo fluviale. Questo approccio avrebbe effetti positivi rilevanti quali:

- la conservazione della dinamica fluviale e messa in sicurezza delle aree sensibili;
- la creazione di ambienti ecologicamente pregiati e rari nella regione;
- il potenziamento del reticolo ecologico regionale;
- la valorizzazione della rete regionale dei percorsi ciclo-pedonali;
- la creazione di aree naturali con funzione ricreativa;
- il recupero di superfici agricole." 22

Si cita nel Piano di indirizzo il progetto sostitutivo al bacino di laminazione. Ricordiamo che questo progetto non tocca il comparto Valera. Questo progetto sostituisce la realizzazione del "bacino di laminazione": il primo atto a protezione del fiume fatta dall'associazione dei Cittadini per il territorio. Questa nuova modalità di intervento è stata facilitata dalla norma transitoria del 2011 della Legge federale sulla protezione delle acque, che di fatto limita molto la zona edificabile in prossimità dei corsi d'acqua. Questo progetto in sé non recupera alcuna area agricola.

1.5. Settore insediativo

"Sull'area, sostanzialmente poco edificata, sono ubicate una piccola struttura agricola, una azienda attiva nel settore del recycling e alcune aziende di produzione, oltre alle attività legate al polo privato di approvvigionamento cantonale in idrocarburi e attività legate alla gestione di materiali inerti (separazione, stoccaggio, ecc.)." ²³

Vista la definizione presente nella Legge federale sulla pianificazione secondo noi questi terreni sono fuori zona edificabile. Infatti come detto anche dal pianificatore, per lo più non sono edificati.

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 anni.

Chiediamo al Municipio di Mendrisio e al Dipartimento del territorio se la citata attività "separazione e stoccaggio di inerti" ha le necessarie autorizzazioni: domanda di costruzione, esame di impatto ambientale, etc.

²¹ Esame preconsultivo del Piano Particolareggiato comparto Valera, Dipartiemnto del territorio, dicembre 2009, p.4.

²² Variante di piano regolatore comparto Valera" Piano di indirizzo, Studi Associati SA, 17 dicembre 2013, p. 6.

²³ Variante di piano regolatore comparto Valera" Piano di indirizzo, Studi Associati SA, 17 dicembre 2013, p. 6.



1.6. La ferrovia Mendrisio – Stabio (- Varese)

Vogliamo ricordare come da una parte questa nuova tratta ferroviaria, se conclusa nella sua parte italiana, è sì un atout per tutta la regione e per il Ticino, ma d'altra parte ancora una volta ha significato una grave ferita nei pochi spazi verdi e agricoli dell'alto Mendrisiotto. Non è sicuramente un elemento a favore di una messa in zona edificabile del comparto Valera, anzi. Tanto più che oggi non abbiamo alcuna fermata ferroviaria a Ligornetto.

1.7. La sistemazione dello svincolo A2

Anche questo grande progetto segna la scomparsa di ulteriori terreni agricoli in zona Tana. Così come per la tratta ferroviaria per noi non è assolutamente un elemento a favore della messa in zona edificabile del comparto Valera. È forse ora di avere delle compensazioni agricole e non solo misure accompagnatorie, che non hanno influsso sul paesaggio in questa già troppo martoriata regione.

2. Il quadro painificatorio

2.1. Piano Direttore cantonale

Il comparto Valera è inserito nel Piano Direttore quale Polo di Sviluppo Economico come risultato intermedio. Vorremmo ricordare che coerentemente con i nuovi principi di sostenibilità enunciati dal nuovo PD cantonale, riteniamo discutibili e contraddittori il numero e la collocazione dei poli di sviluppo economico. In particolare il comparto Valera nella pianura dell'Adorna (Mendrisiotto). Questa zona oggi non attrezzata e per il momento priva di destinazione precisa deve essere riconvertita a parco naturale, visto oltretutto che la presenza di edificazioni metterebbe a rischio tutta la zona verde in cui è inserito. Facciamo osservare che nel Mendrisiotto, distretto già sottoposto a forti pressioni ambientali, densamente costruito e sede di numerosi insediamenti industriali e commerciali, sono inseriti ben quattro poli di sviluppo economico sui dieci previsti in totale nel Cantone: ci sembrano decisamente troppi. Se difficilmente si può pensare ad una riconversione o un miglioramento tangibile della situazione legata ai grandi generatori di traffico già operativi, è importante non continuare a ritenere il territorio unicamente occasione di sfruttamento per fini commerciali o industriali. Proponiamo quindi nuovamente, così come già chiesto nella lettera accompagnatoria alla petizione "Restituiamo Valera all'agricoltura", lo stralcio di questo Polo di Sviluppo Economico e la sua conversione ad area di svago e agricola d'importanza regionale.

Per quanto riguarda la citata possibilità prevista a Piano Direttore di edificare una stazione ferroviaria TILO, ricordiamo che questa eventualità non è al momento stata presa in considerazione. Il Piano Direttore chiede che lo sviluppo del polo venga suffragato da reali necessità territoriali, così come richiesto direttamente dal Dipartimento del territorio agli enti pianificatori.

"la scrivente Sezione ritiene di fondamentale importanza che nell'avanzamento dei lavori, a differenza del contenuto degli atti in esame, 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." ²⁴

²⁴ Esame preconsultivo del Piano Particolareggiato comparto Valera, Dipartiemnto del territorio, dicembre 2009, p.5.



Questa variante non analizza assolutamente da un punto di vista socio economico le reali necessità di una ulteriore zona industriale, così come non lo facevano le varianti precedenti.

3. Gli obiettivi della variante pianificatoria

"Il comparto di Valera, situato fra la superstrada e l'asse ferroviario, con il fiume Laveggio che lo attraversa, è situato in un comprensorio a valenza regionale / cantonale, che è stato destinato per decenni ad una funzione principalmente di "zona di riserva idrocarburi" (principalmente legata ad attività di stoccaggio). Questa funzione, che ne ha determinato l'assetto territoriale, non ha oggi più ragione d'essere, per cui si pone la questione di fondo sulla destinazione del comparto nel contesto dello sviluppo generale della regione dell'Alto Mendrisiotto." ²⁵

Dal nostro punto di vista proprio la necessità decaduta del deposito di idrocarburi, l'attuale stato non edificato, la non provata necessità all'edificazione e il fatto che il terreno non sia urbanizzato lo mette fuori zona edificabile. Il nostro obiettivo pianificatorio rimane la zona verde per lo svago e l'agricoltura.

"ottimamente servito sia veicolarmente, sia con la ferrovia" 26

Il pianificatore riprende continuamente nel suo esposto il tema dell'allacciamento alla ferrovia che contestiamo puntualmente. Non esiste infatti nessun attuale progetto di stazione ferroviaria a Ligornetto.

"Come si può osservare, si tratta di una situazione molto delicata in cui si concentrano obiettivi di ordine regionale ed interessi potenzialmente fra loro conflittuali, che rendono necessario identificare le destinazioni d'uso del suolo fra loro complementari possano convivere in questo territorio senza minarne la vocazione generale e le specifiche potenzialità.

Si è perciò ipotizzato nella discussione di impostazione dei lavori nel 2010 un ordinamento territoriale che ponesse in valore le peculiarità naturali e antropiche del luogo." ²⁷

Il pianificatore si pone qui il problema della ponderazione degli interessi, peccato che non la analizzi affatto.

Riteniamo che la proposta in esame fallisca completamente nei suoi obiettivi ambientalistici e paesaggistici a favore invece di uno sviluppo di tipo prevalentemente edificatorio. Questa proposta non sembra nemmeno aver considerato le 6850 firme raccolte che chiedevano la restituzione di Valera all'agricoltura.

Ricordiamo l'obbligatorietà di esplicitare la ponderazione degli interessi, come previsto dalla Legge federale sulla pianificazione. Purtroppo in questo documento non ne troviamo traccia.

²⁵ Variante di piano regolatore comparto Valera" Piano di indirizzo, Studi Associati SA, 17 dicembre 2013, p. 12.

²⁶ Variante di piano regolatore comparto Valera" Piano di indirizzo, Studi Associati SA, 17 dicembre 2013, p. 12.

²⁷ Variante di piano regolatore comparto Valera" Piano di indirizzo, Studi Associati SA, 17 dicembre 2013, p. 13.



Chiaramente sono da tenere in considerazione anche gli interessi dei proprietari. A questo proposito comunque lo stesso Dipartimento del territorio scrive:

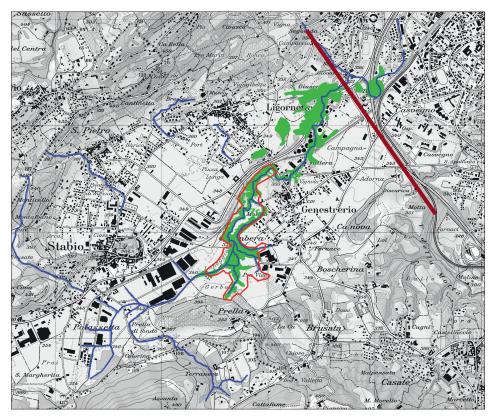
I "previgenti PR attribuivano il comparto alla zona edificabile, ma con la precisa destinazione di deposito idrocarburi. Per questo motivo la volontà di non penalizzare eccessivamente i proprietari dal profilo economico non può costituire una pregiudiziale a scapito del concepimento di un progetto di qualità." ²⁸

Dal nostro punto di vista gli interessi pubblici di questo comparto strategico sono superiori a quelli privati e vanno chiaramente nella direzione di una maggiore sensibilità ambientale, nello specifico di una zona verde per tutta l'area di Valera.

3.1. I principi dell'ordinamento territoriale

Concordiamo con i principi dell'ordinamento territoriale per quanto riguarda lo spazio non insediativo e la riqualifica del fiume Laveggio, riteniamo invece completamente inopportuni gli intendimenti edificatori. Siamo contrari alla codifica di un'area insediativa.

Per quanto riguarda la fermata TILO, visto tutte le volte che viene citata nonostante non esista alcun progetto, siamo ormai convinti che viene usata da grimaldello per giustificare l'area insediativa qui contestata.



In rosso scuro è evidente l'attuale linea di forza del paesaggio.

²⁸ Esame preconsultivo del Piano Particolareggiato comparto Valera, Dipartimento del territorio, dicembre 2009.



A. Dal profilo paesaggistico

"Il comparto di Valera risulta particolarmente significativo dal punto di vista urbanistico quale "linea di forza del paesaggio" che determina una chiara cesura fra il tessuto insediativo dell'agglomerato di Mendrisio e la conurbazione di Stabio / Ligornetto / Genestrerio. In questo senso, future edificazioni potranno essere indirizzate di principio unicamente nella parte verso est, in prossimità delle infrastrutture stradali esistenti." ²⁹

Proprio per la presenza di una linea di forza del paesaggio, che noi poniamo a ridosso dell'arteria autostradale e che non oltrepassa il comparto Valera, questo sedime non deve assolutamente venir edificato. Qualsiasi edificazione, anche se a ridosso del nuovo svincolo autostradale, romperebbe questa linea del paesaggio invadendo la Campagna Adorna pregiudicandone il futuro.

D. Dal profilo dello sviluppo socio - economico

"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. In questo senso, il comparto di Valera rappresenta sicuramente una importante "riserva strategica" a favore dello sviluppo socio - economico regionale." ³⁰

Concordiamo con il fatto che negli scorsi anni ci sia stato soprattutto nel Sottoceneri, e nel Mendrisiotto in particolare, un forte sviluppo. Questo però è stato in contrasto con uno dei principi pianificatori posti a livello federale, ossia l'uso parsimonioso del territorio. Territorio che ribadiamo è una risorsa sempre più rara. A nostro avviso sprecarla, visti i ritmi edificatori attuali, ampliando la zona industriale di Mendriso non è oggi accettabile. Questo anche alla luce dell'utilizzo fatto delle attuali zone industriali, che per lo più hanno portato posti di lavoro a basso valore aggiunto, disertati proprio per questo dai lavoratori residenti. La nostra analisi precedente ha dimostrato l'esubero di posti di lavoro e quindi la nostra posizione è quella di negare una vera necessità di nuove aree industriali, se non per soddisfare gli appetiti di industrie internazionali che trovano nel Mendrisiotto buone condizioni fiscali e manodopera frontaliera a basso costo. Il nostro concetto di sviluppo si basa anche sulla qualità della vita, qualità di vita che nel Mendrisiotto a causa del forte e caotico sviluppo ha subito una grande diminuzione.

Contestiamo quindi il ruolo che si vuole attribuire a Valera quale importante "riserva strategica" a favore dello sviluppo socio - economico regionale. Oggi bisogna pensare a utilizzare meglio le attuali zone industriali cercando di insediarvi industrie di qualità. È sicuramente difficile raggiungere questo obiettivo, visto che industrie di qualità non hanno piacere a insediarsi in un territorio poco curato e con una rete viaria al collasso. Anche da questo punto di vista l'azzonamento di Valera a zona industriale sarebbe controproducente anche all'insediamento di elementi industriali di qualità, perché causerebbe alla regione ancora più traffico.

²⁹ Variante di piano regolatore comparto Valera" Piano di indirizzo, Studi Associati SA, 17 dicembre 2013, p. 14.

³⁰ Variante di piano regolatore comparto Valera" Piano di indirizzo, Studi Associati SA, 17 dicembre 2013, p. 15.



E. Dal profilo della mobilità

"L'ottima posizione delle aree insediative esistenti nei quartieri di Ligornetto e Genestrerio rispetto alle infrastrutture ferroviarie permette di ipotizzare, come già fatto dal Piano direttore cantonale, la realizzazione di una fermata TILO nel comparto di Valera." ³¹

Come già ricordato sopra, la possibilità futura di una stazione di tipo S-Bahn a Ligornetto, non deve venir usata come grimaldello per una nuova zona industriale. Ricordiamo nuovamente che al momento non esiste alcun progetto.

4. Le componenti della variante

4.1. Il piano delle zone

4.1.1. La zona A

Condividiamo gli intendimenti, vogliamo comunque evidenziare come parte di questa area sia già di fatto protetta dalla legge sulla protezione delle acque e dalla legge sulla protezione delle foreste.

4.1.2. La zona B

Nessuna osservazione

4.1.3. La zona C

Nessuna osservazione

4.1.4. La zona D

Contestiamo la definizione della zona D quale area strategica per attività con ricadute socio-economiche regionali.

In precedenza abbiamo già contestato l'opportunità per il Mendrisiotto di concretizzare un ulteriore Polo di Sviluppo Economico: il Mendrisiotto a favore di uno sviluppo perlomeno discutibile, se non criticabile, è già stato sufficientemente sacrificato. I risultati sono sotto gli occhi di tutti.

Come già ribadito in precedenza la posizione di Valera è invece strategica dal punto di vista ambientale, paesaggistico e agricolo. Non possiamo permettere che la creazione di una nuova zona insediativa comprometta l'intera campagna Adorna. Assurde sono oltretutto le dimensioni di questa nuova zona per attività. Inoltre, come spiegato in precedenza, si tratterebbe di un azzonamento, in contrasto con gli indirizzi di politica territoriale della confederazione e in contrasto con le modifiche alla Legge federale sulla pianificazione del territorio votate lo scorso 3 marzo. Secondo noi la zona D deve essere attribuita a zona verde per svago e agricoltura.

In questa sezione si tenta di collegare le attività presenti a Cercera con quelle residue di Valera.

Le contestiamo, ma non entriamo nel merito delle assunzioni che vengono fatte per quanto riguarda il Polo energetico privato Valera/Cercera.

Non entriamo nel dettaglio delle disposizioni edificatorie, visto che contestiamo la messa in zona edificabile dell'intero comparto. Sicuramente alcuni di questi indici sono provocatori, un esempio su tutti è la possibilità di concedere deroghe in altezza fino a 70 metri.

³¹ Variante di piano regolatore comparto Valera" Piano di indirizzo, Studi Associati SA, 17 dicembre 2013, p. 15.



Ci sembra velleitaria l'intenzione dell'ente pianificatore di presupporre l'insediamento di una industria di qualità. Il precedente fallimento di simili operazioni, ad esempio il Pian Faloppia, ci rende molto scettici. In ogni caso anche se si trattasse di industria di "qualità" il sacrificio territoriale, ambientale e paesaggistico sarebbe troppo grande.

Vogliamo sottolineare che nonostante nel documento si cerchi di evidenziare come si potrebbe edificare addossando gli edifici verso il limite ovest del comparto "risparmiando una parte di terreno", questo non è assolutamente codificato. In realtà tutti gli 82'000 mq della zona D vengono messi in zona edificabile.

Oggi siamo nella situazione dove l'ente pianificatore, il Municipio, avrebbe veramente l'opportunità di valutare cosa sia meglio per lo sviluppo socio – economico della regione, visto che non è chiaro lo stato giuridico dei terreni. Il Municipio non fa sicuramente gli interessi della regione mettendo in zona edificabile tutti gli 82'000 mq. del comparto D.

Se l'ente pianificatore avesse avuto veramente la volontà di risparmiare una parte di questo territorio dall'edificazione non doveva metterlo in zona edificabile, ma avrebbe dovuto restituirlo immediatamente all'agricoltura.

Con queste disposizioni edificatorie è purtroppo possibile costruire su tutto il sedime. Per quanto riguarda i possibili schemi di insediamento nella zona D, rimandiamo al rendering di pagina 29, da cui si capisce chiaramente l'inopportunità paesaggistica di un zona per attività nel comparto Valera.

