



COMUNE DI LOSONE

Messaggio municipale n° 040 al Consiglio comunale di Losone:

Approvazione variante di Piano Regolatore:
azzonamento zona Canaa

Losone, 1 settembre 2009

Commissione designata: commissione del Piano Regolatore

Egregio signor Presidente,
Egregi signori Consiglieri,

con il presente messaggio il Municipio sottopone al Consiglio comunale per esame e approvazione la proposta di variante di Piano Regolatore (PR) concernente l'azzonamento della zona Canaa allo scopo di completare definitivamente la revisione generale del PR approvata dal Consiglio di Stato il 28 giugno 2005.

1. CONSIDERAZIONI INTRODUTTIVE

Nel 2001, nell'ambito dell'esame della revisione generale del PR il Consiglio comunale non ha aderito alla proposta municipale di assegnare il comparto Canaa alla zona per attività produttive e di servizio con il grado di sensibilità ai rumori (GdS) III ed ha deciso di assegnare il comparto in questione alla zona residenziale R2.

La decisione del Consiglio comunale derivava dall'ipotesi che assegnando il comparto alla zona residenziale si sarebbero implicitamente diminuite le immissioni negative sulle residenze adiacenti.

Nell'ambito dell'approvazione di sua competenza, con ris. no. 3215 del 28.06.2005 il Consiglio di Stato non ha però approvato la decisione del Legislativo, poiché, in sostanza, la stessa è stata considerata come una modifica sostanziale per cui giusta l'art. 38 LOC andava rinviata al Municipio per l'elaborazione di una nuova proposta.

A seguito della risoluzione del Consiglio di Stato sopra menzionata, il Municipio ha dato avvio ai lavori pianificatori per l'elaborazione di alcune varianti, designando un apposito gruppo di lavoro all'interno dell'Esecutivo il quale nel 2006 ha sentito anche i proprietari delle residenze direttamente adiacenti alle attività produttive del comparto Canaa, presentando loro le nuove proposte pianificatorie.

Dall'esame della situazione sono emersi i seguenti aspetti:

- i proprietari residenti non sono contrari di principio alla presenza delle attività produttive,
- è necessario adottare misure a corto termine volte a riassetare talune situazioni precarie,
- da un punto di vista giuridico eventuali misure di risanamento su situazioni già cresciute in giudizio vanno esaminate con attenzione.

Queste considerazioni hanno portato il gruppo di lavoro ad approfondire ulteriormente la situazione. Attraverso gli incontri effettuati nel mese di luglio 2006 con le aziende che operano nel comparto, sono state individuate soluzioni pratiche condivise dalle aziende stesse.

Per il comparto Canaa, il Municipio era quindi giunto alle seguenti conclusioni:

- il comparto per la sua funzione attuale e per la sua posizione deve essere assegnato alla zona artigianale,
- le norme di attuazione devono permettere di realizzare tutte le misure necessarie per limitare le immissioni negative.

Dopo l'iter della procedura dell'esame preliminare, il 7 gennaio 2009 Municipio ha licenziato al Consiglio comunale il messaggio municipale no. 012 concernente alcune varianti di PR, tra le quali anche la proposta di assegnazione del comparto Canaa alla zona per attività produttive e di servizio con GdS III.

Nella seduta del 30 marzo 2009 il Consiglio comunale ha però deciso di rinviare al Municipio la predetta proposta, in quanto il citato messaggio non era ritenuto sufficientemente chiaro riguardo i motivi che avevano portato alla menzionata risoluzione governativa no. 3215 del 28.06.2005. In particolare si era creato un malinteso che avrebbe potuto provocare una decisione del Legislativo che non poggiava sulla dovuta chiarezza d'informazione.

Con il presente nuovo messaggio municipale l'Esecutivo espone la situazione esistente, con un rimando storico della pianificazione del comparto in questione e la descrizione dello stato attuale della zona.

2. ISTORIATO

2.1 Il piano regolatore 1975

In base al PR del 1975 il comparto Canaa era assegnato alla zona residenziale R2 dove era ammessa la costruzione di edifici a carattere residenziale o commerciale. Le attività artigianali erano ammesse nella misura in cui non avessero causato immissioni moleste.

Nell'ambito della ricerca storica effettuata presso l'archivio dell'Ufficio tecnico comunale, è stato appurato che alcune licenze edilizie per capannoni e magazzini erano state rilasciate già prima dell'entrata in vigore del PR del 1975.

Una prima conclusione permette quindi di stabilire che a tutt'oggi quanto costruito nel comparto Canaa è da considerare consolidato ormai da molto tempo, sostanzialmente ancora prima dell'entrata in vigore del PR del 1975. I capannoni utilizzati dalle due principali imprese di costruzione sui mappali no. 1305, 1307 e 1308, erano preesistenti al PR del 1975.

La ditta che occupa l'edificio sul mappale no. 1309, subentrata in uno stabile già preesistente, il principale all'interno del comparto, utilizzato lo stesso per la produzione di sistemi di cablaggio.

2.2 La revisione del PR

Nell'ambito dell'approvazione della revisione del PR del 28.06.2005 il Consiglio di Stato non aveva approvato l'assegnazione del comparto Canaa alla zona residenziale R2 precisando che, citiamo, *"... una diversa attribuzione dell'uso del territorio di un intero comparto del Comune (zona Canaa: cinque parcelle per un'area totale non boschiva di ca. 9'500 mq) da zona per attività produttiva e di servizio a una zona residenziale R2, è da considerarsi quale proposta a carattere sostanziale. La presentazione e l'accettazione di una tale proposta da parte del Consiglio comunale non può comportare direttamente una modifica dei piani di utilizzazione.*

Ai sensi della norma citata, la procedura corretta prevede il rinvio dell'oggetto al Municipio che dovrà elaborare un ulteriore messaggio tenendo conto delle argomentazioni evocate dal legislativo nel termine di un anno"...

... Considerata la relazione esistente tra la scelta della zona di utilizzazione e il GdS che ne deriva, si rende attenta l'autorità comunale che il Comune detiene la facoltà di attribuire il GdS Il anche a una zona per attività produttive e di servizio, inasprendo in questo caso le condizioni legate all'attribuzione della zona. Ciò rimane comunque nel margine di manovra legittimo da parte dell'autonomia comunale".

2.3 Il messaggio municipale no. 012 del 7 gennaio 2009

Con il messaggio no. 012 del 7 gennaio 2009 il Municipio ha proposto l'assegnazione del comparto Canaa alla zona per attività produttive e di servizio con GdS III.

La proposta pianificatoria era stata sottoposta all'Autorità cantonale competente per l'esame preliminare ai sensi dell'art. 33 LALPT. Il 6 agosto 2008 il Dipartimento del territorio comunicava l'esame preliminare senza sollevare obiezioni alla proposta municipale.

Nell'ambito della successiva informazione pubblica sono state inoltrate al Municipio alcune osservazioni dei proprietari di residenze che confinano con il comparto Canaa.

Alfine di ulteriormente illustrare la proposta municipale, il 27 novembre 2008 l'Esecutivo ha incontrato questi proprietari, spiegando loro lo stato di fatto e in particolare i provvedimenti normativi volti a contenere eventuali emissioni moleste delle attività presenti.

Qui di seguito riportiamo succintamente la normativa proposta per il comparto allegata al messaggio no. 012.

• **Art. 42 - Zona per attività produttive e di servizio (aaa: nuovo aaa: stralcio)**
(messaggio municipale 012 del 7 gennaio 2009)

1.	La zona per attività produttive e di servizio è destinata alla produzione ed alle funzioni ad essa connesse (deposito, ecc.).
2.	Non sono ammesse residenze, ad esclusione di quelle di servizio.
3.	L'altezza massima delle costruzioni è di: - 12.50 m <i>alla gronda</i> e <i>m 15.50 al colmo</i> per la zona Zandone; - 10.50 m <i>alla gronda</i> e <i>m 13.50 al colmo</i> per la zona Mulino; - 7.50 m alla gronda e m 10.50 al colmo per la zona "Canaa".
4.	L'indice di edificabilità massimo è di: - 6.00 m ³ /m ² per la zona Zandone e zona Arbigo; - 5.00 m ³ /m ² per la zona Mulino; - 4.00 m³/m² "Canaa".
5.	Il 40% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e per almeno un quarto sistemata a verde (10% del totale), ad eccezione del comparto destinato ai magazzini delle imprese di costruzione (fondi no. 449 parz., 3051, 3052 e 3053) per il quale non esiste l'obbligo di sistemazione a verde. Nella zona "Canaa" la superficie edificabile minima da mantenere libera da costruzioni deve essere pari ad almeno il 20% della superficie edificabile di cui almeno la metà sistemata a verde da realizzare lungo la strada (piantumazioni, arredi ecc).
6.	Nel comparto Mulino e "Canaa" (part. no. 501, 1044, 1247, 1348, 1349, 1975, 2230, 2690, 3067, stralcio) sono ammesse attività lavorative compresi i depositi, prevalentemente, unicamente se svolte all'interno dei fabbricati, Per ogni nuova attività, occorre la presentazione di una perizia fonica che comprovi il rispetto dei limiti stabiliti dall'Ordinanza sull'inquinamento fonico (OIF). Alfine di ridurre le immissioni nelle zone circostanti, il Municipio può imporre disposizioni costruttive particolari.
7.	Nella zona del Zandone la costruzione di magazzini per imprese di costruzione è ammessa unicamente nel comparto specifico (fondi no. 449 parz., 3051, 3052 e 3053).

L'assegnazione del comparto Canaa alla zona per attività produttive e di servizio è stata accompagnata da una serie di importanti misure che nella sostanza dei fatti sono coerenti con le richieste espresse a più riprese sia dal Consiglio comunale, sia dai residenti della zona limitrofa.

La minor densità edificatoria concessa per il comparto Canaa rispetto alle altre zone artigianali, ha proprio lo scopo di contenere l'espansione eccessiva di attività produttive.

La minor densità edificatoria è chiaramente espressa dalla minor altezza (un piano) e minor cubatura, anche solo in confronto con il comparto del Mulino che, di fatto, si situa nelle stesse condizioni del comparto Canaa (confine con una zona residenziale).

Particolarmente significativa è poi la regola che impone che tutte le attività lavorative, compresi i depositi, vanno svolte all'interno dei fabbricati.

In ogni caso per ogni nuova attività va presentata una perizia fonica.

Per quanto riguarda le distanze da confine per il comparto Canaa è ammessa la costruzione a confine poiché facilita la realizzazione di tipologie insediative favorevoli alla schermatura dei rumori.

Infine la proposta prevede l'obbligo di realizzare una superficie minima di verde lungo la strada di accesso al quartiere. Questo obiettivo va quindi nella direzione di un miglioramento paesaggistico del comparto lungo l'asse di accesso.

Durante la seduta del Consiglio comunale del 30 marzo 2009, le osservazioni espresse dal Legislativo andavano avantutto a ricostruire l'istoriato pianificatorio e edificatorio del comparto fino all'approvazione della revisione del PR da parte del Consiglio di Stato per poi entrare nel merito del messaggio municipale no. 012.

Al di là degli aspetti e richiami storici, si ritiene che il Consiglio comunale ha comunque riconosciuto che la proposta di obbligare lo svolgimento di tutte le attività all'interno dei capannoni è senz'altro una soluzione positiva, rilevando che pur ammettendo che nella zona residenziale le immissioni foniche provenienti dalle attività produttive devono rispettare i valori ammessi per il GdS II, gli abitanti sarebbero comunque sempre esposti a rumori puntuali fastidiosi.

E' stata in tal senso citata una lettera dell'Ufficio prevenzione rumori del 2000 la quale segnala che, pur essendo rispettato il GdS II, nella zona residenziale possono essere percepiti dei rumori fastidiosi contro i quali non è possibile intervenire nella misura in cui il calcolo fonico considera una media dell'insieme delle fonti di rumore e non unicamente i valori estremi.

In ogni caso dalle discussioni del Consiglio comunale non è emersa la volontà di assegnare il comparto in questione ad una zona residenziale. Nella sostanza dei fatti il Legislativo ha invitato il Municipio ad assegnare al comparto produttivo Canaa un GdS II.

3. DESCRIZIONE DELLA SITUAZIONE

A seguito della decisione di rinvio del Consiglio comunale, è stata effettuata una verifica della situazione edificatoria del comparto Canaa. Va segnalato a tale riguardo che per l'allestimento del messaggio no. 012 tutti i proprietari erano stati contattati. Questi incontri avevano permesso di meglio conoscere la situazione delle varie aziende e le relative prospettive di sviluppo.

3.1 Le attività

Nel comparto Canaa sono presenti attualmente 8 ditte: 6 attive nel ramo del settore edile, un'impresa di pittura e una ditta attiva nel settore del cablaggio. Quest'ultima impiega più di 50 dipendenti.

In totale le ditte insediate occupano circa 120 addetti. Ciò non vuol dire che all'interno del comparto Canaa siano stabilmente operativi 120 dipendenti. A parte la ditta attiva nel settore del cablaggio, tutte le altre imprese e artigiani, delle quali alcune dispongono di un ufficio amministrativo, utilizzano le strutture esistenti solo quale deposito.

In generale gli addetti del settore edilizio operano direttamente nei vari cantieri senza transitare attraverso il comparto Cnaa. Da ciò quindi il limitato movimento veicolare dovuto alle attività presenti.

Per quanto riguarda i mezzi di lavoro e i trasporti, va soprattutto segnalato che una buona parte degli stessi stazionano sempre nei vari cantieri edili. I movimenti principali sono dovuti alle attività di rifornimento di materiali e attrezzatura per la costruzione (attrezzi di vario genere, ecc), mentre in generale i materiali di costruzione veri e propri sono forniti direttamente sui cantieri.

3.2 Gli impatti delle attività

• Da un punto di vista delle immissioni foniche

I rumori che vengono prodotti dalle attività esistenti sono i seguenti:

- rumori dovuti al carico e scarico di materiali sugli automezzi pesanti, che sono rumori di tipo puntuale;
- rumori dovuti allo spostamento dei mezzi di trasporto, che sono comunque limitati.

Durante l'incontro con alcuni proprietari, si era segnalata la volontà di procedere al risanamento di talune situazioni per ovviare ad eventuali rumori molesti. In tal senso è giacente una domanda preliminare concernente il mappale no. 1306 il cui proprietario intenderebbe procedere al risanamento completo della sua situazione attraverso la riedificazione di una struttura modulare all'interno della quale possono poi trovare spazio gli artigiani che ne fanno richiesta. Questo risanamento permetterebbe di riorganizzare le diverse attività e la nuova costruzione sarebbe concepita in modo tale da limitare i rumori puntuali.

• Da un punto di vista paesaggistico

La situazione paesaggistica è lo specchio del tipo di attività presenti in loco, anche se va subito rilevato che un riordino può essere realizzato senza particolari investimenti finanziari. Ad esempio lungo la strada sarebbe sufficiente la rimozione di tutti i depositi e contenitori di vario genere per rendere meno disordinata la situazione.

La modifica pianificatoria prevede che le attività come pure i depositi sono ammessi solo all'interno delle costruzioni, ciò che comporterà implicitamente un riordino della situazione paesaggistica. Il progetto preliminare per il mappale no. 1306 già citato in precedenza va proprio in questa direzione.

• Gli odori

I proprietari residenti, che hanno più volte richiamato l'attenzione sulle immissioni negative provenienti dal comparto cagionate dagli odori dei veicoli che a volte restano accesi anche quando non sono in movimento.

A questo proposito va rilevato che i veicoli regolarmente immatricolati devono rispettare le prescrizioni concernente il traffico e il collaudo dei veicoli. Per contro potrebbero esserci mezzi che restano sul posto (sollevatori, ecc.) che non sono immatricolati per circolare sulle strade e soggiacciono alla direttiva "Aria cantieri" del settembre 2002, aggiornamento gennaio 2009, che stabilisce precisi requisiti e norme antinquinamento.

Il problema sollevato è dovuto principalmente alla prassi di accendere i mezzi prima del loro impiego specialmente durante la stagione invernale. Questo inconveniente evidentemente non è ammesso già dalla Legge sulla circolazione né tantomeno dalla diverse leggi in ambito di protezione ambientale.

4. LE ZONE PRODUTTIVE NEL PIANO REGOLATORE

In base al PR a Losone sono predisposte due aree per le attività produttive. Esse sono localizzate nella zona industriale Zandone e in località Mulino.

In base all'art. 48 NAPR, in zona Zandone le imprese di costruzioni sono ammesse limitatamente ad un comparto ben preciso, di ca. mq 5'000 (art. 42 cpv. 7 NAPR). Questa scelta è più che giustificata poiché evita che la pregiata zona industriale dello Zandone venga occupata da ditte del settore dell'edilizia che sono notoriamente grandi utilizzatrici di superfici.

In zona Mulino le ditte del settore edile possono insediarsi nella misura in cui le attività lavorative vengono svolte prevalentemente all'interno dei capannoni. Quest'ultima scelta è a sua volta giustificata dalla presenza della zona residenziale a valle. Nel comparto del Mulino inoltre le potenzialità edificatorie sono minori a quanto ammesso in zona Zandone e ciò per evitare eccessivi contrasti volumetrici e funzionali con l'adiacente zona residenziale.

La localizzazione delle imprese di costruzioni rappresentano un problema di difficile soluzione non solo per Losone ma per tutti i Comuni in genere. Per la loro specifica attività le imprese edilizie necessitano di importanti superfici e il loro insediamento non è sempre di facile soluzione per i seguenti motivi:

- nella misura in cui non possono insediarsi nelle zone residenziali, le imprese di costruzione cercano di insediarsi nelle zone artigianali industriali dove però i valori dei terreni non sono proporzionati alla produttività della specifica attività;
- i fondi edificabili ancora liberi nelle zone produttive di Losone sono scarsi. La zona specificatamente attrezzata per le imprese allo Zandone è praticamente tutta occupata.

Non va quindi sottovalutata questa situazione che evidenzia la difficoltà per le imprese di costruzione di trovare altre ubicazioni consone alla loro necessità. E d'altra parte il problema si pone sempre più nella misura in cui attività legate all'edilizia, esistenti all'interno delle zone residenziali, sono sempre meno tollerate poiché sono fonte di molestia non solo fonica ma anche architettonica. In tal senso qualche esempio è presente anche nel nostro Comune.

Si ricorda a tale proposito che in base alle disposizioni vigenti, gli edifici in contrasto con il grado di sensibilità al rumore devono essere risanati. Ne consegue che le strutture che sono sopravvissute nelle zone residenziali devono, se del caso, essere conformate al GdS II, con interventi che potrebbero rivelarsi costosi. Al limite il diretto interessato si sposterebbe anche fuori dalla zona residenziale ma, nella misura in cui non dovesse trovare una sistemazione in zona artigianale, potrebbe trasferirsi in un altro Comune, ciò che non sarebbe auspicabile per Losone sia da un punto di vista fiscale che dei posti di lavoro.

5. GLI OBIETTIVI POLITICI

A mente del Municipio la proposta di assegnare il comparto Canaa alla zona produttiva e di servizio rappresenta un'opportunità da un lato per il mantenimento a livello comunale di importanti attività produttive e dall'altro non precluderebbe l'insediamento di nuove iniziative anche non necessariamente legate al settore edile.

Pertanto, il Municipio ritiene corretto assegnare al comparto Canaa il GdS III poiché l'assegnazione del GdS II, evidentemente possibile da un punto di vista giuridico, comporterebbe per le ditte e le imprese investimenti importanti sia nel caso di risanamenti di strutture esistenti sia in caso di nuovi insediamenti e ciò a discapito dell'attrattività della zona.

L'assegnazione di un GdS II sarebbe auspicabile nella misura in cui da un punto di vista giuridico ci fossero effettivamente problemi di rumori per la limitrofa zona residenziale.

Ma poiché, come emerso in più occasioni, all'entrata della zona residenziale adiacente devono essere rispettati i valori relativi al GdS II, il Municipio non intravede la necessità di dover inasprire le misure a carico della zona produttiva.

6. RISPOSTA AI QUESITI POSTI IN RELAZIONE ALLE IMMISSIONI FONICHE

Il GdS è assegnato dal Comune quale ente preposto alla pianificazione comunale sulla base della vulnerabilità al rumore della zona stessa, ossia in base al suo utilizzo. Se la zona è destinata ad attività produttive, alla stessa dovrebbe essere assegnato il GdS III. Da un punto di vista del diritto non va esclusa a priori la possibilità di assegnare anche il GdS II, ciò che comporta tuttavia per le aziende condizioni più severe per poter svolgere la propria attività.

Sulla base delle conoscenze attuali non si è in grado di poter conoscere i valori di emissione fonica del comparto Canaa come pure non è possibile sapere se vi sia la possibilità di risanare le strutture esistenti affinché rientrino nei valori applicabili per il GdS II. Solo attraverso una verifica puntuale e una valutazione degli eventuali costi di risanamento si potrà stabilire se sia meglio riedificare il tutto, con evidenti investimenti di non poco conto.

Il rumore generato all'interno di una zona produttiva non può superare, nelle zone limitrofe, i valori limite stabiliti dal GdS attribuito alle zone limitrofe stesse. Ciò significa che il rumore che si propaga all'esterno della zona in cui viene prodotto deve confrontarsi con i limiti posti dal GdS assegnato alle zone bersaglio delle immissioni, nel caso concreto la zona residenziale adiacente il comparto Canaa dove valgono i limiti stabiliti per il GdS II.

Se questo valore dovesse venir superato, spetta a chi produce il rumore limitarlo fino al punto tale che i valori limite nelle zone limitrofe siano rispettati.

Per analogia, il rumore generato all'interno della zona deve rispettare i valori limiti del GdS stabilito; se questi valori sono superati il proprietario deve procedere al risanamento. Evidentemente, nel caso concreto un GdS II comporterà maggiori impegni di risanamento rispetto ad un GdS III.

La proposta di variante in oggetto prevede che per tutti i nuovi edifici o interventi che comportano ampliamenti delle attività oppure in caso di ristrutturazioni importanti, deve essere presentata una perizia fonica che dimostri il rispetto del grado di sensibilità al rumore stabilito. Nella misura in cui si dovesse ipotizzare che l'attività esistente supererebbe già i valori stabiliti, il proprietario sarà tenuto a dimostrare il rispetto dei valori e se del caso a risanare la situazione.

Tutte queste considerazioni confermano che l'assegnazione del comparto Canaa alla zona per attività produttive e di servizio con un GdS III non comporta nessuna immissione maggiore negativa alla zona residenziale limitrofa, poiché all'entrata della stessa sono rispettati i valori del GdS II.

Il Municipio ha preso atto delle segnalazioni dei residenti relative alle situazioni fastidiose dovute in particolar modo a rumori di tipo puntuale, quali l'accensione dei mezzi di trasporto tempo prima del loro utilizzo piuttosto che rumori prodotti in orari inaccettabili.

In tal senso va sottolineato che il Comune dispone già degli strumenti giuridici per poter intervenire in simili circostanze, quali le norme del Regolamento comunale e della relativa Ordinanza sulla repressione dei rumori molesti e inutile, che vanno proprio a supporto della pianificazione.

Evidentemente il fatto di poter beneficiare di un GdS III non autorizza comportamenti non rispettosi di disposizioni specifiche. L'accensione del motore di un mezzo senza che questo venga utilizzato come pure il mancato rispetto degli orari durante i quali è assolutamente vietato produrre rumori molesti, sono azioni inaccettabili e punibili.

In tal senso il Municipio provvederà a rafforzare le misure di controllo e perseguire eventuali abusi.

7. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

7.1 Le norme di attuazione

Le norme di attuazione vengono modificate nei seguenti articoli (in grassetto le aggiunte/modifiche rispetto alle NAPR attualmente in vigore):

• Art. 4 - Distanza dai confini

1.	Dove non sia diversamente stabilito, e al di fuori della zona del nucleo, le distanze minime dai confini sono di: a) 3,0 metri nelle zone residenziali estensive R2, a carattere turistico (Arcegno), per attività produttive e di servizio (Mulini) e nelle altre parti del territorio; b) 3,50 metri nelle zone residenziale semi-intensive R3 e per attività produttive e di servizio (Zandone e Arbigo); c) 4,0 metri nelle zone residenziale intensiva R4 e artigianale-commerciale; d) 6,0 metri nella zona residenziale intensiva R5, nella zona edificabile mista e nella zona a carattere turistico (Saleggi, Gaggioli); e) a confine senza l'accordo del confinante nella zona artigianale-produttiva in località "Canaa".
2.	(....)
3.	(....)
4.	(....)
5.	(....)

➤ Commento

Attraverso il nuovo cpv. e) dell'art. 4 NAPR viene stabilito che nel comparto Canaa l'edificazione è ammessa a confine senza l'autorizzazione del confinante. In questo modo alcune attività quali il carico/scarico dei materiali saranno localizzate verso l'interno del sedime per cui le costruzioni faranno automaticamente da schermatura fonica verso l'alto il che è particolarmente importante proprio per il caso concreto dove la limitrofa zona residenziale è posta ad una quota superiore rispetto alla zona produttiva.

Per contro imponendo una distanza di m 3.00 da confine, rispettivamente m 6.00 tra edifici, si creerebbe uno spazio esterno completamente esposto alla zona residenziale adiacente con le conseguenze che si possono immaginare.

• Art. 42 - Zona per attività produttive e di servizio

1.	La zona per attività produttive e di servizio è destinata alla produzione ed alle funzioni ad essa connesse (deposito, ecc.).
2.	Non sono ammesse residenze, ad esclusione di quelle di servizio.
3.	L'altezza massima delle costruzioni è di: - 12.50 m per la zona Zandone; - 10.50 m per la zona Mulino; - 7.50 m alla gronda e m 10.50 al colmo per la zona "Canaa".
4.	L'indice di edificabilità massimo è di: - 6.00 m ³ /m ² per la zona Zandone; - 5.00 m ³ /m ² per la zona Mulino; - 4.00 m³/m² "Canaa".

5.	Il 40% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e per almeno un quarto sistemata a verde (10% del totale), ad eccezione del comparto destinato ai magazzini delle imprese di costruzione (fondi no. 449 parz., 3051, 3052 e 3053) per il quale non esiste l'obbligo di sistemazione a verde. Nella zona "Canaa" la superficie edificabile minima da mantenere libera da costruzioni deve essere pari ad almeno il 20% della superficie edificabile di cui almeno la metà sistemata a verde da realizzare lungo la strada (piantumazioni, arredi ecc).
6.	Nel comparto Mulino (part. no. 501, 1044, 1247, 1348, 1349, 1975, 2230, 2690, 3067) e "Canaa" sono ammesse attività lavorative compresi i depositi , prevalentemente, unicamente se svolte all'interno dei fabbricati. Per ogni nuova attività, per ampliamenti di attività esistenti, come pure per importanti ristrutturazione delle attività esistenti , occorre la presentazione di una perizia fonica che comprovi il rispetto dei limiti stabiliti dall'Ordinanza sull'inquinamento fonico (OIF). Alfine di ridurre le immissioni nelle zone circostanti, il Municipio può imporre disposizioni costruttive particolari.
7.	Nella zona del Zandone la costruzione di magazzini per imprese di costruzione è ammessa unicamente nel comparto specifico (fondi no. 449 parz., 3051, 3052 e 3053).
8.	(....)
9.	(....)
10.	(....)

➤ Commento

L'art. 42 NAPR, emendato conseguentemente alla proposta di assegnazione del comparto Canaa alla zona per attività produttive e di servizio, prevede quanto segue:

cpv. 3) Definizione dell'altezza massima per le costruzioni in zona Canaa, m. 7.50 alla gronda e m. 10.50 al colmo

cpv. 4) Definizione dell'indice di edificabilità, $4 \text{ m}^3 / \text{m}^2$
In relazione all'obiettivo di contenimento della molestia le possibilità edificatorie sono minori rispetto a quanto ammesso per l'analogo comparto "Mulino".

cpv. 5) Definizione della superficie minima da mantenere libera da costruzioni e della rispettiva parte da mantenere a verde. In particolare, alfine di migliorare la qualità paesaggistica del comparto viene imposto che la superficie a verde che obbligatoriamente va realizzata venga posta lungo la strada

cpv. 6) Il cpv. 6 definisce l'obbligo per cui tutte le attività produttive compresi i depositi possono essere realizzati unicamente all'interno dei fabbricati. Viene inoltre precisato come la presentazione della perizia fonica si estende anche all'ampliamento o alle ristrutturazione delle attività esistenti.

7.2 Il Piano delle zone

La variante al piano regolatore è completata con il piano di variante al piano delle zone 1:2000. Da un punto di vista formale si tratta di una completazione della revisione del PR approvato dal CdS il 28 maggio 2005.

8. DOCUMENTAZIONE

Le varianti oggetto del presente messaggio sono composte dalla seguente documentazione:

- Piano di variante 1:2000: piano delle zone
- Norme di attuazione, varianti,
- Relazione di pianificazione.

9. CONCLUSIONI

Per quanto precede il Municipio ha ritenuto di mantenere la proposta così come presentata già con il messaggio no. 012 del 7 gennaio 2009 poiché il comparto in questione non presenta nessuna valenza residenziale sia per la posizione di isolamento per rapporto al centro di Losone sia per la sua cattiva esposizione al sole.

Questa scelta è inoltre accompagnata da valide normative che vanno nella direzione di tutelare gli abitanti della zona residenziale che confinano con questo comparto, in particolare per quanto attiene al decoro e all'emissione di rumori molesti.

La variante proposta con il presente messaggio è conseguente all'approvazione del PR del 28 giugno 2005.

Dopo l'approvazione da parte del Consiglio comunale, la variante verrà pubblicata giusta i disposti della LALPT.

Per quanto precede il Municipio invita il Consiglio comunale a voler deliberare:

1. **E' approvata la modifica del Piano delle zone con l'assegnazione del comparto Canaa alla zona per attività produttive e di servizio, secondi i seguenti documenti:**
 - **Piano di variante; piano delle zone 1:2000**
 - **Relazione tecnica**

2. **E' approvato l'adeguamento degli artt. 4 e 42 delle Norme di attuazione del Piano Regolatore.**

Con stima.

PER IL MUNICIPIO:

	Il Sindaco:	Il Segretario:
(firmato)	C. Bianda	S. Bay