



COMUNE DI LOSONE

Messaggio municipale no. 061 al Consiglio comunale di Losone:

Adozione variante di Piano Regolatore: nuova AP-EP in zona industriale Zandone per l'ubicazione dell'Azienda Forestale del Patriziato di Losone (AFOR) e la rilocalizzazione dell'Ecocentro comunale

Losone, 8 aprile 2014

Commissione designata: commissione del Piano Regolatore

Egregio signor Presidente,
Egredi signori Consiglieri,

con il presente messaggio il Municipio sottopone al Consiglio comunale per esame e adozione la variante di Piano regolatore (PR) proponente la creazione di una nuova AP-EP in zona industriale Zandone per l'ubicazione dell'Azienda Forestale del Patriziato di Losone (AFOR) e la rilocalizzazione dell'Ecocentro comunale.

1. LA SITUAZIONE ATTUALE



1.1 Azienda forestale del Patriziato di Losone

L'azienda forestale del Patriziato di Losone (AFOR) è ubicata nella zona per attività produttive e di servizio dello Zandone e più specificatamente in quella parte dove sono ammesse le imprese di costruzione e in corrispondenza del centro comunale di raccolta dei rifiuti.

Lo spazio a disposizione dell'azienda è limitato a due piccole strutture coperte utilizzate per il deposito degli attrezzi e di laboratorio coperto, di una tettoia di ca. mq. 80 che, liberata dai mezzi meccanici, viene utilizzata durante l'inverno per la lavorazione del legname.

Già attualmente l'AFOR affitta altri spazi in zona per il riparo di attrezzi o di prodotti come la paleria. A servizio degli operai (servizi, docce e spogliatoi, locale) l'AFOR fa capo agli scantinati della casa esistente ubicata poco distante dai luoghi di lavorazione. Sempre nella stessa casa al primo piano sono invece disponibili gli spazi per la pausa e la ristorazione oltre che gli uffici. Evidentemente l'organizzazione strutturale attuale è insufficiente sia per quanto riguarda la dotazione di spazi lavorativi e di servizio come pure per motivi di razionalità operativa.

1.2 Ecocentro comunale

Il Comune di Losone ha provveduto negli ultimi anni a riorganizzare la raccolta dei rifiuti. Oltre a 9 isole ecologiche, il Comune dispone di un ecocentro ubicato allo Zandone, in una zona predisposta dal PR per la raccolta degli scarti vegetali.

L'ecocentro si è andato sviluppando nel tempo senza un particolare riferimento progettuale. Questa ha comportato piccoli e continui ampliamenti a dipendenza della necessità di potervi ubicare i vari contenitori che, a seguito della sempre maggior sensibilità verso il tema del riciclaggio, tendono ad aumentare di numero. La situazione logistica dell'ecocentro attualmente è piuttosto precaria, parte delle attività sono svolte in area forestale.

2. CONSIDERAZIONI INTRODUTTIVE

La promozione del legno rientra tra i progetti di sviluppo riconosciuti dalla Confederazione nell'ambito della politica regionale di sviluppo (NPR).

La realizzazione di una filiera legno-bosco che interessa l'area di Locarno ovest è un progetto pilota coordinato dalla piattaforma cantonale composta da responsabili cantonali e dalla Federlegno alla quale partecipano le Aziende forestali e i Patriziati del comprensorio dell'agglomerato urbano sponda destra della Maggia e delle valli.

Tra le aziende forestali coinvolte va annoverata quella del Patriziato di Losone che, proprio alla luce del nuovo interesse verso il legno, ha deciso di rafforzare le sue attività. Infatti diversi sono gli atti politici che portano a credere che lo sfruttamento del legno quale risorsa rinnovabile andrà sempre più aumentando. La possibilità di poter entrare nell'ambito di una dinamica di filiera apre evidentemente diverse opportunità di lavoro e di stabilità strutturale dovuto in particolare alla possibilità di razionalizzare lo sfruttamento delle risorse umane, dei mezzi di lavoro e della logistica evitando doppiioni e costi che se assunti da ogni singola azienda diventano poco sostenibili.

Queste opportunità erano state subito percepite dal Patriziato di Losone che già nel 2010 aveva elaborato il progetto per l'edificazione di un nuovo capannone in sostituzione di una struttura logistica attualmente piuttosto precaria e poco razionale.

Il progetto di massima previsto in località "Pian di Scov" era stato sottoposto al Municipio affinché procedesse all'aggiornamento del Piano regolatore. Considerato che l'intervento era previsto all'interno del bosco di Maia, il Municipio, prima di avviare l'elaborazione di una

variante, ha chiesto un parere preliminare al Dipartimento del Territorio che in data 30 dicembre 2010 invitava il Patriziato ad individuare un'altra ubicazione. Le osservazioni dipartimentali, che a prima vista hanno sicuramente rappresentato un motivo di sconforto da parte del Patriziato, di fatto si è rivelato una opportunità poiché ha permesso di approfondire ulteriormente il progetto garantendo nel contempo un migliore coordinamento con il progetto filiera bosco-legno che ha ormai raggiunto un buon grado di maturazione non solo dal punto di vista organizzativo ma anche del consenso da parte dei diversi partners coinvolti.

Conseguentemente al preavviso cantonale del 30 dicembre 2010 il Patriziato di Losone ha elaborato uno studio di fattibilità per la localizzazione dell'Azienda forestale (in seguito AFOR) il quale ha permesso di mettere a confronto diverse varianti.

Lo studio di fattibilità per la localizzazione dell'AFOR ha individuato che l'attuale ubicazione presso lo Zandone rimane ancora la soluzione migliore alla condizione che fosse prestabilita una maggiore superficie utilizzabile il che è possibile solo attraverso un riordino dell'ecocentro comunale. In questo senso la definizione dell'ubicazione dell'AFOR è diventato l'opportunità per un riordino funzionale e paesaggistico dell'area interessata.

Il messaggio in oggetto concerne una variante al Piano regolatore il cui scopo è la delimitazione di un'area per edifici e attrezzature di interesse pubblico per la realizzazione del capannone dell'azienda forestale rispettivamente dell'area per la lavorazione del truciolo e la delimitazione dell'ecocentro in località Zandone.

La relazione di pianificazione allegata descrive la situazione esistente e le verifiche preliminari eseguite quindi le motivazioni della variante. La variante è stata preceduta da uno studio di fattibilità per la localizzazione dell'AFOR.

3. LA PROPOSTA DI VARIANTE

3.1 Azienda forestale del Patriziato di Losone

Dai vari incontri avuti con il Patriziato appare chiaro che una delle priorità del progetto di rafforzamento dell'AFOR consiste nella realizzazione del capannone/sede dove vi possano trovare gli spazi amministrativi e di servizio e gli spazi lavorativi per quei prodotti come la paleria piuttosto che altri lavorati che nel tempo potranno essere trasformati e dove il contatto tra il potenziale cliente e il prodotto deve ancora avvenire direttamente contrariamente al truciolo la cui fornitura avverrà direttamente dal produttore all'utilizzatore.

La volontà di realizzare una nuova struttura è più che giustificata poiché la situazione logistica attuale è particolarmente precaria sia dal punto di vista delle superfici a disposizione che dal punto di vista organizzativo. La sede attuale, ubicata nei pressi dell'ecocentro comunale, allo Zandone, si organizza sulla base di piccoli capannoni, realizzati successivamente, strutture di scarso pregio e difficilmente utilizzabili durante la stagione invernale. Tutto sommato la casa adiacente, dove trovano posto una piccola cucina/mensa e i servizi per gli operai è ancora la miglior struttura a disposizione dell'azienda.

Ai fini del dimensionamento necessario per quanto riguarda il capannone di lavorazione del legname lo studio si riferisce al programma degli spazi preparato dal Patriziato nell'ambito del progetto preliminare elaborato al momento in cui era ipotizzata la sede in località "Pian di Scov". Questo programma è aggiornato e ritenuto coerente con gli obiettivi di sviluppo dell'azienda.

Capannone lavorazione del legname, deposito attrezzi e macchinari

- Superficie edificata : ca. mq. 450;
- Altezza massima : m. 7.50;
- Spazi esterni: ca. mq. 1'000.

Uffici e servizi

- locali servizi, spogliatoi e ufficio. ca. mq. 80.

Lo schema allegato alle relazione di pianificazione riporta la prevista utilizzazione dell'area da parte dell'AFOR in base alle proprie esigenze.

Per quanto concerne il deposito e la lavorazione del truciolato, si osserva che preliminarmente la variante prevedeva l'ubicazione a monte del Silo Melezza.

Nell'ambito dell'esame preliminare (v. seguente punto 4), il DT ha ritenuto questa ubicazione alquanto problematica ed ha quindi espresso un preavviso negativo, invitando il Municipio ad analizzare approfonditamente la situazione e trovare una soluzione alternativa alla variante proposta.

Sulla base del preavviso del DT, sono state esaminate varie possibili soluzioni alternative per il deposito e la lavorazione del truciolato.

Dalle analisi effettuate anche in collaborazione con i servizi cantonali, è emerso che in zona Pian di Scov è possibile realizzare il previsto deposito attraverso la sola presentazione di una domanda di costruzione fuori zona edificabile.

E proprio in questo senso, il 19 novembre 2013 il Municipio, visto il preavviso cantonale favorevole rilasciato al termine della procedura, ha concesso al Patriziato di Losone la licenza di costruzione preliminare per la costruzione di un capannone per la lavorazione e deposito del truciolato in zona Pian di Scov.

Quest'area non è quindi più oggetto di variante di PR.

Nel frattempo il Patriziato di Losone ha allestito un progetto per una nuova strada forestale che collega la strada cantonale in prossimità della rotonda Zandone con la zona "Pian di Scov". In questo senso le riserve che a suo tempo avevano escluso questa ubicazione (accesso stradale pericoloso) vengono quindi a cadere con la realizzazione della nuova strada forestale di accesso (per la quale non è richiesta alcuna procedura pianificatoria) per cui la località "Pian di Scov" può essere riconsiderata quale sede per il deposito del legname e il capannone del truciolato.

Il 29 ottobre 2013 il Municipio, visto il preavviso cantonale favorevole rilasciato al termine della procedura, ha concesso al Patriziato di Losone la licenza di costruzione per la realizzazione della pista forestale in questione.

3.2 Ecocentro comunale

Da un punto di vista organizzativo, indicativamente l'ecocentro dovrà essere dotato:

- di almeno 4 benne per la separazione dei materiali degli ingombranti, le quali dovranno essere ubicate in modo che possano essere accessibili dagli utenti con le proprie vetture;
- di raccoglitori per il vetro, pet, vestiti, ecc., in modo che l'utente possa disporre delle più svariate possibilità di praticare la separazione dei rifiuti;
- di benne per la carta;
- di un sito per il deposito o per la posa di alcune benne per la raccolta del verde.

Il centro deve inoltre prevedere uno spazio per lo scambio dell'usato, attività molto interessante poiché permette di valorizzare oggetti che altrimenti verrebbero eliminati tra i rifiuti.

Da un punto di vista funzionale si segnala che l'accesso all'ecocentro è possibile durante gli orari prestabiliti e che il sito è gestito da addetti comunali che possono in tal modo garantire il necessario accompagnamento all'utente.

Gli spazi necessari sono stati stimati in ca. 1'200 mq., segnalando che in questa superficie sono considerati anche gli spazi di manovra degli autocarri che evacuano le benne.

4. L'ESAME PRELIMINARE

Il 18 dicembre 2012 il Dipartimento del Territorio (DT) ha comunicato l'esame preliminare sulla variante del PR in oggetto dal quale risulta sostanzialmente quanto segue.

Il DT condivide la proposta pianificatoria del Municipio e ritiene che la riorganizzazione dell'attuale zona destinata al centro di raccolta degli scarti vegetali mediante la localizzazione dell'AFOR e l'ampliamento-riorganizzazione del centro di raccolta, sia un'occasione per riqualificare quella parte della zona industriale che ancora oggi risulta essere poco organica rispetto al resto della superficie edificata.

Per la successiva fase pianificatoria il DT chiede tuttavia di esplicitare in modo più completo e dettagliato l'organizzazione della zona AP 1.39 Ecocentro in località Zandone, descrivendo tipo e quantità di raccoglitori dei rifiuti.

Il DT chiede inoltre che le prescrizioni introdotte all'art. 46 delle NAPR vengano esplicitate in modo chiaro senza rimandi alla disciplina di altre zone edificabili.

Ciò significa che alle zone AP-EP 1.39 e 1.42 dovranno essere assegnati indici e parametri specifici e idonei per il tipo di attrezzatura.

Si ricorda inoltre che, ai sensi dell'art. 43 OIF anche alle zone AP-EP devono essere assegnati i rispettivi GdS al rumore. Nello specifico delle due zone suddette potrebbe essere attribuito un GdS III il che consentirebbe l'insediamento di attività che generano emissioni foniche mediamente moleste.

In base alle indicazioni del DT, la documentazione è stata adeguata come segue:

- è stato definito e tracciato lo spazio di rispetto del corso d'acqua Gerre (v. anche variante strada di servizio),
- sono state aggiornate le norme di attuazione e la relazione di pianificazione.

4.1 Depositi lavorazione truciolato AFOR

Per quanto riguarda l'area di lavorazione e deposito del truciolato, il DT osserva che l'ubicazione prescelta (n.d.r. a monte del Silo Melezza) risulta essere alquanto problematica.

Nonostante si possa ritenere che l'area di lavorazione e deposito del truciolato debba essere localizzata all'interno o nelle adiacenze della zona forestale, è necessario dapprima riflettere sull'opportunità di determinare una zona atta a questo tipo di attività. Infatti, poiché la lavorazione e il deposito del truciolato necessita unicamente della realizzazione di una tettoia, e che questo tipo di struttura è compatibile con la zona forestale, il DT invita il Municipio a riflettere sulla necessità di istituire una nuova Zona specifica per questo tipo di attività.

Il DT ricorda che per determinare se un progetto non conforme alla zona edificabile sia così importante, quanto alle sue dimensioni e ripercussioni sul territorio, da poter essere autorizzato solo previa modifica della pianificazione, bisogna riferirsi all'art. 2 LPT, agli scopi ed ai principi pianificatori (artt. 1 e 3 LPT), al piano direttore cantonale (artt. Da 6 a 8 LPT) e all'importanza del progetto in relazione alle norme che prevedono la partecipazione della popolazione (art. 4 LPT) e la protezione giuridica degli interessati (art. 33 LPT).

Bisogna dunque determinare se il progetto influisce in maniera percettibile nella realizzazione degli scopi e dei principi pianificatori o negli obiettivi del piano direttore cantonale; bisogna pure esaminare se ha conseguenze sullo sviluppo della località o sulla qualità dell'ambiente in modo tale da rendere necessaria una scelta politica e democratica cosciente, in una procedura aperta, nella quale possa essere apprezzato e ponderato l'insieme degli interessi in gioco (BrandUMoor, op. cit., art. 18 n. 132; Her, op. cit., pp. 139, 165 ss.; Huser, op. cit., p. 944; Waldmann/Hanni, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, art. 2 n. 27).

L'esigenza della pianificazione speciale non è limitata a progetti che si sviluppano su grandi superfici; anche costruzioni su superfici limitate vanno preventivamente pianificate se vi è la necessità di un'importante regolamentazione, ossia se è indispensabile una valutazione globale degli aspetti rilevanti concernenti il territorio e l'ambiente (cfr. Huser, op. cit., p. 944 s.).

Occorre evidenziare che le restrittive condizioni materiali stabilite dall'art. 24 LPT debbono essere adempiute quand'anche si facesse ricorso alla pianificazione speciale; diversamente l'iniziativa pianificatoria sarebbe illecita perché volta ad aggirare la legge.

*Si tratta quindi, in particolare, di giustificare la localizzazione imposta dalle circostanze mediante un esame dettagliato, considerando eventuali soluzioni alternative, di valutare attentamente tutti gli interessi in gioco e di prevedere eventualmente misure di compenso (ZenRuffinen/Guy-Ecabert, *Aménagement du territoire, construction, expropriation*, Berne 2001, n. 565; Waldmann/Hanni, *op. cit.*, art. 34 n. 30; Tschannen, *op. cit.*, art. 2 n. 33).*

*Inoltre, le pianificazioni speciali costituiscono dei piani di utilizzazione ai sensi degli artt. 14 ss. LPT; pertanto è evidente che anch'esse debbono adempiere tutti i requisiti posti per l'approvazione di tutti i piani d'utilizzazione. In particolare, anche le pianificazioni speciali debbono essere conformi ai principi generali della pianificazione del territorio (artt. 1, 3, 15 ss. LPT), al diritto federale (LPAmb, LPN, LPac, LFo, ecc.) e cantonale (LCN, DLBN, Legge sul demanio, ecc.) alla pianificazione direttrice e d'ordine superiore (Waldmann/Hanni, *op. cit.*, art. 14 n. 14; 26 n. 13 ss.).*

La zona proposta è inoltre attraversata da un corso d'acqua allo stato semi naturale.

L'utilizzo razionale della nuova zona richiederebbe lo spostamento dello stesso, così come specificato nelle NAPR (vedi art. 46 cpv 10). Il DT ricorda che, in base all'art. 37 LPac, un corso d'acqua può essere arginato o corretto solo a precise condizioni che, in base alla documentazione presentata, non risultano essere ottemperate.

In aggiunta, la zona entrerebbe anche in contrasto con le prescrizioni dell'Ordinanza federale sulla protezione dei siti di riproduzione anfibi in base alla quale gli oggetti inventariati devono essere preservati intatti.

Sulla base di quanto suddetto il DT esprime dunque un preavviso negativo sulla zona AP 1.44 - Lavorazione e deposito truciolato.

Il Municipio è invitato ad analizzare approfonditamente la situazione e trovare una soluzione alternativa alla variante proposta.

Per quanto concerne la soluzione alternativa, si rimanda a quanto esposto al precedente punto 3.1.

4.2 Domanda di dissodamento

Nell'ambito dell'esame preliminare della variante in oggetto, il Municipio ha chiesto anche il dissodamento di 1'748 mq di area boschiva a titolo definitivo sul mappale n. 3344 (di proprietà del Patriziato di Losone) allo scopo di realizzare l'area destinata ad accogliere le infrastrutture dell'AFOR ed un'area contigua destinata all'Ecocentro comunale.

La domanda di dissodamento - coordinata con variante di Piano regolatore per la delimitazione delle aree AP-EP (attrezzature di interesse pubblico) n. 1.39 "Ecocentro in località Zandone", n. 1.42 "Azienda forestale patriziale" e n. 1.43 "Zona di riqualificazione paesaggistica" - dovrà essere pubblicata simultaneamente all'atto pianificatorio da parte del Municipio di Losone.

Nel caso specifico, il dissodamento richiesto interessa, nella parte Ovest, un residuo di bosco planiziale di tiglio e frassino, con sottobosco di arbusti misti e presenza parziale di neofite; nella parte Est, un bosco di castagno e frassino con sotto bosco di arbusti misti. Il comparto silvestre in esame svolge prevalentemente funzioni di tipo protettivo, paesaggistico e naturalistico.

Il DT indica che *il dissodamento non presenta particolari problemi dal profilo ambientale. È comunque richiesto, da una parte, il rispetto dello spazio riservato al corso d'acqua, con contemporanea attenzione al mantenimento del corridoio faunistico esistente e, dall'altra, la realizzazione in contemporanea con il dissodamento delle misure di compensazione proposte al fine di contenere l'impatto paesaggistico dell'intervento.*

Per quel che concerne i compensi, si prevede la realizzazione, sulla fascia che costeggia la strada cantonale, di un'alberatura con impianto di arbusti lungo la fascia AP 1.43 ("Zona di

riqualificazione paesaggistica"). Tale proposta può essere accettata quale compenso ai sensi dell'art. 7 cpv. 3 LFo (interventi in favore della natura e del paesaggio) e dovrà essere approfondita in un progetto di compensazione che precisi i costi dell'intervento previsto (esecuzione e gestione nel tempo degli interventi).

Nel principio, questo intervento ottiene pertanto un preavviso favorevole da parte del Dipartimento del territorio.

Indicativamente, i costi per gli interventi citati dovranno ammontare ad un importo equivalente a CHF 20.- per ogni metro quadrato dissodato definitivamente.

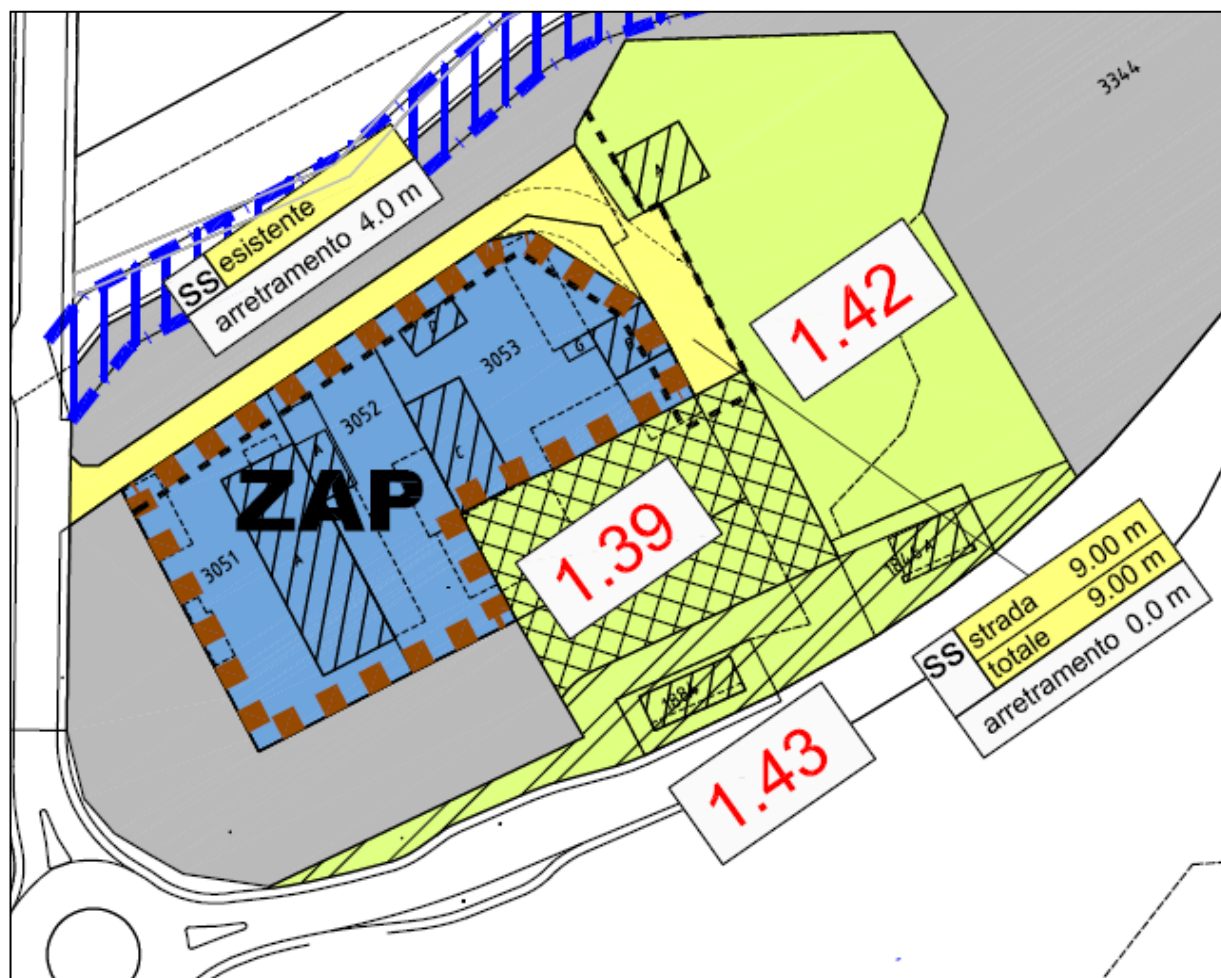
Nel caso in cui l'importo fosse minore, è possibile versare la differenza sotto forma di tassa di compensazione ai sensi dell'art. 8 LFo. Queste valutazioni dovranno scaturire dal progetto di compensazione dettagliato di tutti i compensi previsti, il quale dovrà essere elaborato e sottoposto al Dipartimento del territorio prima dell'approvazione formale della variante di PR da parte del Consiglio di Stato.

La decisione del DT sul dissodamento è quindi la seguente:

1. viene preavvisato favorevolmente il dissodamento di una superficie di 1'748 mq di area boschiva a titolo definitivo sul mappale n. 3344 di Losone, allo scopo di delimitare e pianificare l'area destinata alle infrastrutture dell'azienda forestale del Patriziato di Losone e dell'Ecocentro comunale in località "Zandone" (coordinate 700.205/114.675).
2. Il rilascio dell'autorizzazione a dissodare ai sensi dell'art. 12 LFo avverrà nell'ambito della decisione globale (approvazione della variante di Piano regolatore da parte del Consiglio di Stato).
3. A livello procedurale, l'autorizzazione di dissodamento menzionata al punto precedente presuppone che siano soddisfatte cumulativamente le seguenti condizioni:
 - adozione degli atti di dissodamento e di PR da parte del Legislativo comunale di Losone;
 - pubblicazione dell'istanza di dissodamento in modo coordinato con quella dell'atto pianificatorio da parte del Municipio di Losone;
 - crescita in giudicato della decisione globale.
4. Al più tardi entro l'approvazione della variante di PR da parte del Consiglio di Stato, il Municipio di Losone dovrà presentare alla Sezione forestale, per approvazione, un progetto dettagliato degli interventi di compenso relativi all'area dissodata definitivamente, in ossequio ai disposti dell'art. 7 cpv. 3 LFo.
5. La realizzazione del progetto di compenso in corrispondenza della AP 1.43 dovrà essere eseguita, al fine di mitigare l'impatto sul paesaggio, in contemporanea con l'attuazione del dissodamento autorizzato.
6. A garanzia della buona riuscita del rimboschimento dell'area dissodato temporaneamente, con il rilascio dell'autorizzazione di dissodamento il Comune di Losone sarà tenuto a presentare una fideiussione bancaria o assicurativa di un importo valutabile in ca. CHF 40'000.- (quarantamila) a favore della Sezione forestale, Bellinzona, valida fino a revoca. La garanzia presentata potrà essere restituita dopo accertamento, da parte dell'Ufficio forestale di circondario, degli avvenuti compensi forestali e naturalistici e della corretta esecuzione delle misure di gestione per i primi anni a contare dalla messa a dimora delle piante. I lavori relativi alla realizzazione del rimboschimento compensativo dovranno avvenire sulla base di un progetto dettagliato che dovrà essere sottoposto per approvazione all'Ufficio forestale di circondario e all'Ufficio natura e paesaggio. In particolare, si dovrà far capo a specie autoctone adatte alla stazione e prevedere le necessarie protezioni dell'impianto messo a dimora.
7. Con il rilascio dell'autorizzazione di dissodamento, sarà applicato, a carico del Comune di Losone, un importo di CHF 200.- (duecento) quale tassa di giustizia.

Nel frattempo il Municipio ha già fatto elaborare il progetto per la compensazione forestale.

5. LA VARIANTE AL PIANO REGOLATORE



Leggenda

zona forestale
 OPAc ambito di protezione dei corsi d'acqua: arretramento mt. 5.50 dalla mezzeria del corso d'acqua

PIANO DELLE ZONE

ZAP **zona per attività produttive e di servizio**
 comparto destinato ai magazzini delle imprese di costruzione

PIANO DELLE AP-EP

1.31 **attrezzatura di Interesse pubblico**

Vincoli a carico di altri Enti

| numero | destinazione |
|--------|--|
| 1.39 | Eccentro In località Zandone |
| 1.42 | Azienda forestale Patriziale |
| 1.43 | Zona di riqualificazione paesaggistica |

5.1 Gli obiettivi

La variante al piano regolatore ha lo scopo di delimitare le aree destinate alle attività dell'azienda forestale e per l'ecocentro comunale. Da un punto di vista sostanziale la variante non prevede modifiche dell'ubicazione di queste strutture. Come indicato precedentemente il capannone dell'AFOR potrà essere sviluppato presso l'attuale sede il che comporta lo spostamento dell'ecocentro che a sua volta verrà rilocalizzato nello stesso sito.

5.2 Il capannone dell'AFOR

La variante prevede la delimitazione dell'area per l'azienda forestale in corrispondenza del mappale no. 3344 e la relativa assegnazione alla zona per attrezzature e edifici di interesse pubblico (AP.1.42 nell'elenco delle AP riportate nel piano 1:2000 delle AP/EP). L'area prevista considera i diversi fabbisogni legati alle attività dell'azienda riservato che la lavorazione del truciolo verrà eseguita altrove.

La delimitazione dell'area ha pure considerato la situazione orografica del sito. In particolare va segnalato come verso est vi sia la presenza di un importante roccia emergente che rappresenta un limite chiaro della zona. Una ulteriore estensione della zona verso est non si giustifica nemmeno per la presenza della scarpata di raccordo verso la strada cantonale. Questa scarpata non potrà essere rimodellata. Verso monte la zona è delimitata dall'area di riqualificazione paesaggistica nel cui merito torneremo più avanti. La sistemazione dell'area comporterà inevitabilmente un raccordo tra le varie altimetrie. In particolare la parte di zona verso est dovrà essere riempita con i materiali idonei.

In base all'accertamento del limite del bosco a contatto con la zona edificabile l'area destinata all'azienda forestale invade l'area forestale per cui si rende necessario un dissodamento.

La sistemazione dell'area dovrà avvenire attraverso un progetto unitario che possa evidentemente essere realizzato per fasi successive. Particolare importanza andrà assegnato allo spazio di rappresentanza. Oltre allo spazio vendita dovranno essere predisposti le zone per l'esposizione dei prodotti.

5.3 L'ecocentro

La variante prevede la delimitazione dello spazio per l'ecocentro in corrispondenza dei mappali no. 3344 e 3053 e la relativa assegnazione alla zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico (AP 1.39 già esistente nell'elenco delle AP riportate nel piano AP/EP 1:2000 attualmente destinato alla raccolta degli scarti vegetali).

L'opportunità di spostare l'ecocentro deriva dalla disponibilità della Ditta Petrucciani, specializzata nel settore della raccolta dei rifiuti, di ubicare le sue strutture (benne e mezzi di trasporto) presso la sua attuale sede sempre presso lo Zandone.

Il dimensionamento considera il programma organizzativo dell'ecocentro elaborato dall'ufficio tecnico comunale e comprende anche gli spazi di movimentazione dei veicoli e dei mezzi di trasporto.

A monte l'area destinata all'ecocentro confina con la zona di riqualificazione paesaggistica nel cui merito rimandiamo al cpv. successivo.

La zona per l'ecocentro invade l'area forestale accertata retrostante per cui si rende necessario un dissodamento.

5.4 La zona di riqualificazione paesaggistica

La delimitazione dell'area destinata all'azienda forestale e all'ecocentro comporta un dissodamento pari a 1'748 mq. La variante è accompagnata dalla domanda di dissodamento. Quale misura di compensazione si propone l'impianto di un filare d'alberi lungo la strada cantonale ai sensi dell'art. 10 OFO, l'obbligo di compenso verrà iscritto a registro fondiario. La realizzazione dei filari d'alberi permette di riqualificare la fascia tra la strada e la zona sottostante. Con l'impianto del filare di alberi verranno eliminati i due edifici esistenti. Quello

esistente sul mappale no. 1884 è già di proprietà patriziale mentre quello sul mappale 1846 è di proprietà cantonale ed utilizzato dall'Ufficio dei beni culturali quale deposito di alcuni elementi architettonici di ville demolite nel frattempo. In tal senso il Patriziato aveva già chiesto di poter acquistare questo edificio. L'ufficio del demanio cantonale aveva segnalato che la vendita entrava in linea di conto al momento in cui fossero stati individuati gli spazi necessari per il deposito dei beni ivi depositati. Evidentemente la variante rappresenta l'occasione per rinnovare la richiesta.

Considerato che il filare di alberi non è formalmente area forestale la proposta di compensazione viene integrata nell'ambito di una zona per attrezzature di interesse pubblico (AP 1.43. nell'elenco delle AP riportato nel piano delle AP/EP 1:2000). In tal senso il Municipio ha già fatto elaborare il progetto per la compensazione forestale.

5.5 L'ordinanza sui corsi d'acqua (OPAc)

Nell'ambito dell'esame preliminare il Dipartimento del Territorio ha chiesto che la variante definisca anche lo spazio di rispetto del corso d'acqua reale "Alle Gerre" ai sensi dell'Ordinanza federale sulla protezione delle acque (OPAc). In sintesi la delimitazione dello spazio riservato ai corsi d'acqua è una misura di salvaguardia contro le piene e per la protezione della valenza naturalistica. Si ricorda che il Piano regolatore di Losone ha già definito questi spazi (ambiti) di protezione dei corsi d'acqua sulla base di una precedente ordinanza OSCA: Il riale alle Gerre in quel punto non aveva fatto oggetto di delimitazione dello spazio di protezione poiché non era a contatto con una zona edificabile. Con la nuova Ordinanza federale lo spazio di rispetto deve considerare tutti i corsi d'acqua indipendentemente dalla loro contatto o meno con la zona edificabile.

In base all'art. 41a cpv. 2a, considerato che l'alveo del riale alle Gerre in quella zona è inferiore ai m 2.00 lo spazio di rispetto è stabilito in m 11.00 distribuiti sui due lati in m 5.50 misurati dalla mezzeria del corso d'acqua.

5.6 Il Piano del traffico

Coerentemente con il riassetto pianificatorio del sito per la strada di servizio è previsto un calibro di m 9.00 conseguentemente alla necessità di poter disporre degli spazi di movimento sufficienti per veicoli di grandi dimensioni in relazione all'evacuazione delle benne dall'ecocentro.

5.7 L'area di lavorazione e deposito cippato

Contrariamente a quanto previsto originariamente l'area di lavorazione e deposito del cippato non è più oggetto di variante al piano regolatore. Richiamate le riserve del Dipartimento del Territorio in sede di esame preliminare, il Dipartimento stesso ha poi comunicato che l'area per il deposito del cippato potrà essere realizzata in località "Pian di Scov" nell'ambito di una domanda di costruzione fuori zona edificabile.

5.8 La modifica alle norme di attuazione

L'art. 46 delle norme di attuazione viene modificato e aggiornato funzionalmente alle diverse varianti. (~~xxx~~-stralcio - ~~xxx~~ nuovo).

Art. 46 Zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico

... omissis ...

⁵ Il fondo part. no. 3344 in località Zandone è riservato per la realizzazione dell'area di raccolta degli scarti vegetali.

AP 1.39 Ecocentro

Il piano delle AP-EP 1:2000 definisce l'area destinata alla realizzazione di un centro per la raccolta differenziata dei rifiuti (ecocentro) nel quale sono previsti la posa di benne e di

raccoglitori per la separazione degli ingombranti in base alla tipologia dei materiali, per il verde, la carta, il vetro, la plastica, l'alluminio, ecc.

E' in oltre prevista l'organizzazione di uno spazio per lo scambio dell'usato.

Strutture fisse sono ammesse se necessarie alla funzionalità del centro.

Diversamente da quanto stabilito dal cpv. 3 del presente articolo, valgono i seguenti parametri edificatori:

- altezza massima alla gronda: m 3.00
- distanze da confine: a confine senza aperture, m. 1. 50 con aperture
- grado di sensibilità al rumore: III.

... omissis ...

⁸AP1.42 Azienda forestale

Il piano delle AP-EP 1:2000 definisce l'area destinata alla realizzazione dell'azienda forestale del Patriziato di Losone. Sono ammesse le costruzioni necessarie per la lavorazione del legname, il deposito dei prodotti lavorati oltre che gli spazi destinati all'esposizione e alla vendita dei prodotti lavorati. Sono inoltre ammessi gli spazi di servizio per gli addetti e per la gestione amministrativa delle attività. In questa zona non è ammessa la preparazione del truciolato.

L'edificazione è subordinata alla presentazione di un progetto preliminare che descrive l'organizzazione dell'area, l'ubicazione delle costruzioni e l'utilizzazione degli spazi. La struttura destinata all'esposizione e alla vendita dei prodotti dovrà possibilmente essere disgiunta dal capannone destinato alla lavorazione ed essere ubicata in modo visibile rispetto all'organizzazione complessiva dell'area.

Diversamente da quanto stabilito dal cpv. 3 del presente articolo, valgono i seguenti parametri edificatori;

- altezza massima delle costruzioni: alla gronda m. 10.50, al colmo m. 13.50
- distanza dai confini: m. 3.00
- il 40% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e per almeno un quarto sistemata a verde (10% del totale).
- grado di sensibilità al rumore: III.

⁹AP1.43 Zona di riqualificazione paesaggistica

Il piano delle AP-EP 1:2000 definisce un'area per la riqualificazione paesaggistica quale misura di compensazione forestale nell'ambito del dissodamento per la delimitazione dell'area per l'ecocentro (AP1.39) e dell'azienda forestale (AP1.42).

6. INFORMAZIONE ALLA POPOLAZIONE

Giusta i disposti dell'art. 26 della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) e degli artt. 6 ss. e 35 del relativo Regolamento di applicazione (RLst), è stata indetta la consultazione pubblica della variante di PR in oggetto.

Gli atti sono stati depositati durante il periodo dal 7 marzo al 5 aprile 2013 compresi, previo avviso agli albi comunali, nel Foglio ufficiale e nei quotidiani del Cantone.

Durante il periodo di deposito non sono state presentate osservazioni o proposte.

7. COSTI

I costi per l'attuazione delle opere previste dalla variante di PR in oggetto sono quantificati come segue.

7.1 Infrastrutture dell'AFOR (AP 1.42)

Le infrastrutture dell'Azienda forestale sono interamente a carico del Patriziato di Losone.

7.2 Ecocentro comunale (AP 1.39)

I costi per lo spostamento e la realizzazione dell'ecocentro comunale nella nuova ubicazione sono a carico del Comune di Losone e sono quantificati in ca. Fr. 577'000.-- per la cui realizzazione verrà sottoposta al Consiglio comunale una specifica domanda di credito dopo la crescita in giudicato dell'approvazione della variante di PR.

Con questa soluzione verrà abbandonata la soluzione di realizzare un ecocentro intercomunale in collaborazione con il Comune di Ascona in territorio di Ascona, ciò che avrebbe comportato per il Comune un onere di oltre Fr. 600'000.-- solo per l'investimento.

L'importo sopra menzionato contempla un costo di ca. Fr. 76'000.-- per lo smantellamento dei manufatti presenti sul mappale no. 1884 di proprietà del Patriziato (piccolo deposito utilizzato dal Comune) e sul mappale no. 1846 di proprietà del Cantone Ticino e utilizzato quale deposito di reperti archeologici dello Stato.

Questo manufatti si trovano nell'area AP 1.43 oggetto della riqualificazione paesaggistica (v. punto 7.3 seguente).

7.3 Zona di riqualificazione paesaggistica (compensazione forestale - AP 1.43)

La delimitazione dell'area destinata all'AFOR e all'ecocentro comunale comporta un dissodamento pari a 1'748 mq.

Coerentemente con quanto richiesto dal Dipartimento del Territorio in sede di esame preliminare, il Municipio ha fatto allestire il progetto di compensazione forestale corrispondente alla zona di riqualificazione paesaggistica AP 1.43 prevista dalla variante in oggetto.

Il progetto di compensazione completa la domanda di dissodamento preavvisata favorevolmente in sede di esame preliminare cantonale ed è parte integrante della documentazione di variante.

Il costo per la compensazione forestale in oggetto è quantificato in ca. Fr. 44'000.--, per la cui realizzazione verrà sottoposta al Consiglio comunale una specifica domanda di credito dopo la crescita in giudicato dell'approvazione della variante di PR. Per la procedura di approvazione cantonale a garanzia delle opere di compensazione forestale il Comune è tenuto a fare una fideiussione a favore del Cantone per un valore analogo a quanto stabilito dal preventivo.

Il costo del progetto di compensazione forestale relativo all'AP 1.43 è ammontato a Fr. 6'500.-- (investimento in delega).

8. CONCLUSIONI

La sistemazione dell'area dell'ecocentro e la realizzazione della nuova sede dell'AFOR permetteranno non solo di assestare in modo strutturale servizi importanti per la popolazione ma rappresenteranno anche l'opportunità per una valorizzazione e riqualificazione urbanistica e paesaggistica di un comparto dismesso.

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

- 1. È adottata la variante di Piano regolatore per la definizione di nuove AP in zona industriale Zandone come segue:**
 - AP 1.39 nuova ubicazione dell'ecocentro comunale,
 - AP 1.42 nuova AP per l'ubicazione dell'Azienda forestale del Patriziato di Losone,
 - AP 1.43 nuova AP Zona di riqualificazione paesaggistica,
 - è adottata la modifica dell'art. 46 delle Norme di attuazione del Piano regolatore come segue:
 - modifica cpv. 5
 - aggiunta nuovi cpv. 8 e 9,**e in base ai seguenti atti:**
 - variante al Piano del traffico e delle AP-EP e al Piano delle zone, 1:2000
 - relazione di pianificazione e norme di attuazione marzo 2014.

- 2. E' approvata la domanda di dissodamento e il progetto di compensazione forestale per la realizzazione dell'alberatura con impianto di arbusti lungo la fascia che costeggia la strada cantonale (AP 1.43 "Zona di riqualificazione paesaggistica").**

Con stima.

PER IL MUNICIPIO:

Il Sindaco:

Il Segretario:

(firmato)

C. Bianda

S. Bay

Incarto di riferimento:

- esame preliminare DT 18.12.2012
- relazione di pianificazione marzo 2014
- variante piani del traffico e AP-EP e delle zone 1:2000