

**MM no. 18 concernente una variante al Piano regolatore del Comune di Locarno / territorio sul Piano di Magadino relativamente alla costituzione di una zona AP/EP per un impianto di compostaggio e di valorizzazione del biogas, all'attribuzione alla zona agricola di due mappali inseriti nella Zona AP/EP del Centro Sportivo alle Gerre e alla richiesta di un credito di fr. 177'135.—quale compenso pecuniario per la diminuzione del territorio agricolo.**

Locarno, 6 febbraio 2009

Al

Consiglio comunale

**Locarno**

Signori Presidente e Consiglieri,

**1. Premessa**

Il Piano regolatore del Comune di Locarno / territorio sul Piano di Magadino (PR.PdM) attualmente in vigore, è stato adottato dal vostro consesso il 15 dicembre 1986 ed è stato approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione no. 3491 del 16 maggio 1990, e successive modifiche.

Le varie modifiche e richieste di adattamento scaturite dalla fase di approvazione e dall'esame del documento pianificatorio da parte delle istanze ricorsuali, nonché lo sviluppo degli studi concernenti la pianificazione direttrice dell'intero comparto del fondovalle del Piano di Magadino – che poi si sono tradotti nella codificazione del relativo concetto di sviluppo nella scheda comprensoriale di Piano Direttore *A: Piano di Magadino* – hanno portato il Municipio ad intraprendere i lavori di revisione del PR.PdM verso la fine degli anni '90. L'esame preliminare da parte del Dipartimento del territorio in merito al Piano d'indirizzo della revisione data del gennaio 2002 ed ha posto in discussione una serie di proposte formulate dal Municipio su vari temi: dall'estensione delle zone edificabili, alla definizione dei compensi agricoli, alla problematiche della rete stradale e altro ancora. Il successivo lavoro di affinamento è risultato assai complesso, anche perché nel frattempo è stata portata a termine la procedura di approvazione della scheda comprensoriale *A: Piano di Magadino* (settembre 2005), che determina un radicale ripensamento delle competenze pianificatorie su di un'ampia fetta del nostro territorio giurisdizionale. Si pensi soltanto al progetto di Parco del Piano, al masterplan che interessa la zona aeroportuale e, non da ultimo, alla votazione popolare che ha determinato un chiaro ripensamento del tracciato da assegnare al futuro collegamento autostradale. Il ritardo accumulato è stato quindi notevole, ma ora il Municipio conta di potervi sottoporre ancora nel corso della prossima estate l'adozione della revisione dell'intero PR.PdM. Contemporaneamente, vi presenteremo la richiesta di credito per il pagamento del contributo compensativo per la diminuzione del territorio agricolo su tutto il comprensorio facendo riferimento alla situazione del PR 1990.

In questo contesto, contraddistinto da una procedura assai complessa i cui tempi di approvazione saranno verosimilmente ancora rilevanti, viene ad inserirsi la presente

variante che interessa i mappali no. 4430 e 4582 RFD Locarno, in località Pizzante, ed i mappali no. 4499 e 4500 RFD Locarno, ubicati in località al Vecchio Porto. Si tratta, a distanza di due decenni dalla messa in servizio di una piazza di compostaggio, di regolamentare in modo definitivo questo tema specifico, dando un assetto pianificatorio chiaro all'attività svolta.

## **2. Il contesto storico e territoriale di riferimento**

Il nostro territorio al Piano di Magadino è caratterizzato in primis da una grande superficie agricola di oltre 500 ettari. Unitamente a questo elemento centrale, troviamo una serie di contenuti di vario genere che spaziano dalle zone protette d'interesse naturalistico e ambientale (Bolle di Magadino, zone palustri d'importanza nazionale, biotopi vari), a strutture d'interesse pubblico regionale o cantonale (aeroporto, impianto di depurazione, discarica reattore, centrali elettriche), ad aree per insediamenti residenziali e produttivi (Gerre di Sotto, zona industriale, ecc.). In questo contesto troviamo pure una rete di collegamenti viari e ferroviari, d'interesse regionale e cantonale. Vale ancora la pena di ricordare che sul Piano di Magadino confiniamo con ben 7 Comuni e che il nostro territorio si estende in parte anche sulla sponda sinistra del fiume Ticino. Da questa breve descrizione è possibile comprendere la complessità della pianificazione di un territorio così diversificato, dove convivono le attività più disparate.

Nel 1988 sui mappali no. 4050 e 4051 (in zona Carcale) si insedia un'attività di compostaggio, sviluppatasi in modo marcato negli anni seguenti, anche grazie alle prescrizioni cantonali in materia di fuochi all'aperto. La sua collocazione è al centro di un'area agricola che sarà interessata nel decennio successivo ai lavori d'innalzamento dei terreni, tramite il materiale proveniente dagli scavi della galleria stradale. La successiva domanda di costruzione, a seguito di un ricorso, verrà annullata, mettendo in evidenza la necessità di pianificare una specifica destinazione per questo tipo d'utilizzo. Il Consiglio di Stato, nell'ambito dell'approvazione del nostro PR nel 1990, decide dunque di istituire d'ufficio una tale zona per un centro di compostaggio. Questa decisione viene pure annullata dal Tribunale della pianificazione 4 anni dopo, poiché non suffragata da sufficienti studi pianificatori. Alla fine degli anni '90 il Municipio decide di avviare i lavori per la revisione generale del PR per il nostro territorio al Piano di Magadino. Fin dall'inizio è apparsa chiara la volontà dell'esecutivo di elaborare i necessari studi per confermare la presenza di questa struttura d'interesse pubblico.

Nel suo esame preliminare del 2002 il Dipartimento del territorio chiede di verificare delle ubicazioni alternative a quella esistente. Il successivo studio, approfondito nel corso del 2003, porta alla conclusione di riconfermare la sede attuale, consolidandola a livello pianificatorio. Va detto per inciso che le possibili alternative si trovavano giocoforza tutte sul nostro territorio giurisdizionale (vicino alla ferrovia, accanto al depuratore, sopra la discarica del Pizzante 1 ecc.), non potendo ovviamente imporre una nostra pianificazione ad altri Comuni. Va anche aggiunto che, nonostante gli approfondimenti svolti, non erano stati fugati tutti i dubbi espressi dai vari servizi cantonali coinvolti nella consultazione. In tal senso, adottando un principio piuttosto innovativo per quel periodo, il Dipartimento ha richiesto la presentazione di un'indagine preliminare sull'esame d'impatto ambientale, da abbinare ai consueti atti pianificatori.

Nell'ottobre del 2004 il Municipio inoltra al Cantone una specifica variante per l'impianto di compostaggio nella sua posizione attuale, corredata da un'indagine preliminare sull'esame d'impatto ambientale, volta ad evidenziare i possibili conflitti dell'attività svolta con la sua ubicazione. La novità di questa variante consiste nel fatto di avere previsto, accanto alla destinazione di centro di compostaggio anche quella di un impianto

per la produzione di biogas, attraverso la costruzione di un apposito capannone. Solo nel febbraio 2006 il Dipartimento rilascia il suo esame preliminare, accettando in linea di massima l'ubicazione attuale, ma con una serie di distinguo e di richieste di approfondimento. Si esclude inoltre a priori la creazione in quel luogo di un impianto di metanizzazione.

I mesi successivi sono quindi destinati a nuove valutazioni e raccolte di dati per poter dare riscontro alle richieste del DT, con il quale si conviene infine di procedere con la presentazione di un apposito messaggio di variante. Nel frattempo però il proprietario del centro di compostaggio aveva acquistato due fondi ubicati a ridosso della discarica reattore del Pizzante 2. Dopo una serie di contatti preliminari, nel novembre del 2007 si tiene un incontro ufficiale, coordinato dalla Sezione protezione aria, acqua e suolo del DT, alla presenza di tutte le parti in causa, inclusi i rappresentanti di AET, ACR di Kompogas, una ditta leader nel settore degli impianti di produzione d'energia a partire dal biogas. L'esito dell'incontro porta il Municipio ad avviare una verifica approfondita sulla possibilità di spostare il centro di compostaggio a ovest del Pizzante 2. Apparentemente questa nuova posizione è ancora più centrale rispetto a quella attuale, ma sicuramente meno conflittuale per tutta una serie di motivi di cui si dirà in seguito. Il mese seguente viene quindi inoltrato per esame preliminare l'intero incarto della nuova variante, compresa l'indagine preliminare dell'impatto sull'ambiente. Il rapporto cantonale è sostanzialmente positivo, ma presenta una serie di richieste di completazione e precisazione. I due punti essenziali concernono proprio l'inserimento paesaggistico di un edificio di dimensioni abbastanza importanti, rispettivamente l'accesso veicolare all'impianto, cercando di non entrare in conflitto con i contenuti agricoli e naturalistici del comparto.

Per rispondere a questi quesiti viene completato il Rapporto di pianificazione con ulteriori elementi utili sul percorso di accesso al centro, mentre l'indagine preliminare viene affinata fino al livello di RIA pianificatorio (ai sensi dell'OEIA). In più viene commissionato a degli esperti una Relazione architettonica sull'inserimento paesaggistico dell'impianto di biogas. Questi due ultimi elementi sono sicuramente molto innovativi nell'ambito di un processo pianificatorio come quello in corso. A questo punto, siamo nell'estate del 2008, il Municipio ritiene che la scelta attuata abbia raggiunto un adeguato grado di maturazione, per cui viene dato avvio alla fase d'informazione al pubblico e alle cerchie interessate, tramite una serata pubblica (settembre 2008) e ad una serie di contatti bilaterali con associazioni ambientaliste e del settore agricolo. L'esito è in generale positivo, ma uno dei punti che rimangono aperti è sicuramente quello del mancato compenso reale dei ca. 16'000 mq che verrebbero sottratti all'agricoltura. Va precisato che nel frattempo il proprietario dell'impianto di compostaggio si è dichiarato pronto (ed ha sottoscritto un accordo in tal senso) ad assumersi interamente gli oneri finanziari del compenso, oltre ai costi per il trasferimento dell'attività e del risanamento del terreno occupato fino a questo momento.

Il Municipio ha quindi fatto un ultimo sforzo, individuando una superficie in località Gerre di Sotto che si presta ad essere dezonata per ridurre il compenso pecuniario ad una superficie di ca. 9'451 mq. Fatti questi ulteriori passi, il Municipio ritiene che sia giunto il momento di sottoporvi questo oggetto per la vostra approvazione.

### **3. La variante**

Innanzitutto vogliamo ribadire il fatto che il Municipio ritiene importante per la nostra regione disporre di un impianto per il compostaggio degli scarti vegetali, che attualmente serve 13 Comuni e numerose ditte di giardinaggio e forestali. Del resto, lo stesso Piano cantonale di gestione dei rifiuti (PGR) indica sul Piano di Magadino l'ubicazione per un

simile impianto. Nel caso concreto, la struttura si completerebbe con un impianto per lo sfruttamento energetico del biogas. La posizione proposta si trova a ovest della discarica del Pizzante 2 ed ai margini della Zona palustre d'importanza nazionale (oggetto 260 dell'inventario).

La collocazione di questa struttura sui mappali no. 4430 e 4582 RFD Locarno (con una superficie sottratta alla zona agricola di 16'750 mq) presenta svariati vantaggi:

- Permette di liberare e recuperare una superficie di 24'000 mq all'agricoltura, in una zona bonificata di recente e idonea sia per la campicoltura, sia per l'orticoltura.
- Ha un'ubicazione centrale rispetto ai due agglomerati di Locarno e di Bellinzona, coprendo così un grosso bacino d'utenza.
- Ha un'ubicazione centrale anche rispetto a coloro che usufruiscono in seguito del materiale compostato (agricoltori).
- Si trova vicina una struttura d'interesse pubblico (la discarica) che ha già comunque compromesso in modo importante e duraturo il paesaggio circostante. Potrebbe addirittura giungere a migliorarlo qualitativamente.
- Esiste la concreta possibilità di recuperare e valorizzare anche il biogas prodotto adesso (ed ancora per molti anni) dalla discarica stessa.
- Si trova sufficientemente distante da qualsiasi centro abitato per impedire disagi di varia natura alla popolazione. A questo proposito si evidenzia che durante l'informazione pubblica vi è stato un chiaro apprezzamento della scelta proprio da parte dei rappresentanti dei Comuni di Gordola e di Lavertezzo.
- Dispone già di tutti gli allacciamenti necessari e quindi il fondo può essere considerato urbanizzato.

Non va inoltre dimenticato che, proprio in ragione della presenza in futuro del Parco del Piano di Magadino, potrebbero subentrare interessanti sinergie. Tra l'altro, proprio per ridurre al minimo i conflitti con la zona palustre, sarà garantita la zona tampone nutriente all'estremità sud del terreno.

Le contestazioni principali su questa nuova soluzione vertono su alcuni aspetti salienti:

- *Il sacrificio importante di territorio agricolo:* proprio a seguito di ciò il Municipio ha deciso di ridurre di 7'339 mq la superficie destinata al Centro sportivo intercomunale in località Al Porto, restituendola alla zona agricola. Inoltre, insistiamo anche sul fatto che, indipendentemente dagli aspetti puramente formali, verrà ripristinato l'uso agricolo di ca. 24'000 mq dell'ubicazione attuale.
- *L'impatto sul paesaggio e sulla zona naturalistica per un simile impianto:* proprio il RIA pianificatorio risponde puntualmente a queste censure ed evidenzia gli aspetti positivi di questa nuova attività che si inserisce tra la discarica reattore e la zona protetta, attualmente minacciata proprio da attività antropiche importanti e dallo sviluppo di piante esotiche. Sono previsti interventi di salvaguardia e di schermatura verso queste zone. Si creerebbe in sostanza un'ulteriore zona cuscinetto. Per l'aspetto paesaggistico si è già parlato dello studio fatto elaborare appositamente per individuare un concetto adeguato (v. allegato al messaggio). Ci sembra di poter dire che esistono delle soluzioni molto interessanti ed innovative.

- *Il traffico indotto andrebbe a caricare le strade della zona agricola:* va detto che questo argomento è decisamente sopravvalutato, poiché già ora la piazza di compostaggio accoglie un traffico che non può essere definito intenso. Anche nell'ipotesi di un potenziamento della struttura, si parla di ca. 160 movimenti al giorno, durante le ore diurne e solo nei giorni feriali. Nel rapporto di pianificazione viene proposta una via d'accesso che limita ulteriormente eventuali conflitti.
- *Vi sono altre ubicazioni possibili più sensate ad esempio in zona industriale o nelle sue immediate vicinanze:* il rapporto di pianificazione entra più dettagliatamente nel merito delle ubicazioni alternative valutate, ma va detto che si tornerebbe in zone più vicine alle aree abitate, rispettivamente ci si troverebbe confrontati con situazioni critiche, come ad esempio il ben noto terreno Tomasetti. Vale anche la pena di insistere sulla possibilità di sfruttare al meglio il gas espulso dalla discarica del Pizzante.

Come anticipato, una seconda variante, correlata con la prima, interessa la zona AP/EP del Centro sportivo intercomunale. Si tratta di una zona istituita nel 1999 per permettere lo sviluppo di un centro sportivo che potesse essere utilizzato dagli abitanti del Comune di Cugnasco – Gerra e da quelli del nostro quartiere delle Gerre di Sotto. Aveva comportato a suo tempo un riordino fondiario, con lo spostamento di una zona boschiva ed il versamento di un compenso pecuniario di fr. 462'660.—per il terreno agricolo occupato con la variante. La superficie scelta per questo utilizzo teneva conto della presenza dell'attuale campo di calcio del Riarena e della possibilità di impiegare un terreno di proprietà del Comune di Gerra Verzasca. Inoltre, per garantire una certa riserva e dare un assetto completo all'area sportiva, erano stati inseriti in questa zona anche i due terreni ubicati a ridosso di via al Vecchio Porto (mappali nr. 4499 e 4500). Abbiamo quindi chiesto al nostro pianificatore di verificare in che misura fosse possibile ridimensionare l'estensione di questa zona AP/EP, senza però compromettere l'eventuale realizzazione di un complesso sportivo che sia confacente alle necessità della popolazione che vi farà capo. Ne risulta un layout che garantisce i contenuti previsti, permettendo nel contempo il recupero di questa superficie per il compenso reale, con un totale di 7'339 mq, riducendo così a 9'451 mq l'area da compensare in forma pecuniaria.

#### 4. Il compenso pecuniario

Come prassi, contestualmente all'esame preliminare del DT, il Consiglio di Stato ha emanato in data 4 marzo 2008 un preavviso vincolante concernente l'ammontare del contributo pecuniario sostitutivo per la diminuzione del territorio agricolo. Il calcolo svolto si basa sui parametri contenuti nel Regolamento d'applicazione della Legge sulla salvaguardia del territorio agricolo (art. 3 RLTAgr). I dati di riferimento erano i seguenti:

▪ Superficie sottratta alla ZA	16'750 mq
▪ Valore di reddito agricolo	0.49 fr./mq
▪ Valore commerciale o di transazione	100-200 fr./mq
▪ Coefficiente di compensazione	55
▪ Riduzione in funzione della forza finanziaria	15%

**Ne risultava quindi un contributo di fr. 383'701.--.** Come anticipato, il Municipio ha sottoscritto un accordo con il proprietario del centro di compostaggio per un addebito integrale di questo importo, contrariamente ad un massimo del 50% fissato dalla LTAgr. In questo modo il Comune non viene gravato di ulteriori oneri per la definizione di una zona d'interesse pubblico che travalica le necessità specifiche del nostro Comune.

Grazie alla superficie che abbiamo individuato per un parziale compenso reale, abbiamo potuto ricalcolare il contributo fissato dal Cantone. Oltre alla superficie, abbiamo previsto di modificare anche il dato concernente il valore commerciale del fondo. Riteniamo infatti che, trattandosi di una zona AP/EP a destinazione vincolata, questo valore rientri nei limiti di fr. 50.--/mq. Consideriamo inoltre la clausola, inserita nel nuovo articolo 44.3, che prevede il ripristino dell'utilizzo agricolo in caso di abbandono dell'attività di smaltimento di scarti organici. In tal modo, anche il coefficiente di compensazione viene ridotto da 55 a 45. **Ne deriva un contributo pecuniario netto di fr. 177'135.--.**

Questa riduzione non modifica l'accordo fissato con il proprietario dell'impianto che verserà al Comune l'intera cifra pattuita, in modo da compensare il dezonamento effettuato nella zona AP/EP del Centro sportivo intercomunale.

## 5. Conclusioni

La revisione totale del Piano regolatore per il nostro territorio al Piano di Magadino sarà presto pronta per esservi sottoposta, ma ribadiamo che le tematiche in gioco sono assai complesse e richiederanno ancora un certo grado di maturazione.

Non nascondiamo poi il fatto che la Città potrebbe anche beneficiare della presenza di una nuova società appositamente creata che, oltre ad impiegare questo vettore energetico interamente rinnovabile, può sviluppare un know how supplementare a favore di tutta la regione. A poco a poco, Locarno sta diventando un centro d'eccellenza per coloro che intendono investire nelle energie alternative, il che non può che farci piacere. Va anche detto che la solidità dei partner coinvolti nel progetto (AET e Kompogas) è fuori discussione e fornisce pure valide garanzie per lo sviluppo di questa nuova attività.

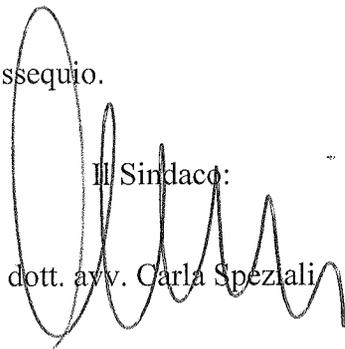
Questa lunga e complessa procedura ha anche permesso di mettere in luce il ritardo dell'Autorità cantonale nell'individuare e risolvere il problema dello smaltimento dei rifiuti organici a livello cantonale. A prescindere dalle scarse informazioni contenute nell'apposito capitolo del già citato PGR, il Cantone non ha fatto fino ad ora passi concreti per formulare una pianificazione settoriale ragionata e congruente, anche alla luce delle svariate iniziative che, in modo più o meno concreto, si stanno sviluppando a livello ticinese. Ci riferiamo ai progetti che sono stati annunciati da varie parti per la costruzioni di centrali analoghe a quella proposta che ci concerne. In tal senso, sarebbe stato auspicabile fin dall'inizio un coordinamento da parte del Dipartimento del Territorio, volto da un lato ad evitare doppij e dall'altro a non disperdere inutilmente risorse ed energie.

Per i motivi illustrati in precedenza, vi invitiamo quindi a risolvere quanto segue:

1. è approvato il nuovo articolo 44.3 concernente la Zona per l'impianto di compostaggio e valorizzazione del biogas;
2. il Piano delle zone e il Piano delle attrezzature pubbliche sono modificati come all'allegato grafico;
3. è approvata la modifica al Piano delle zone e al piano delle attrezzature pubbliche che determina un nuovo azzonamento per i mappali no. 4499 e 4500, passando da zona AP/EP per il Centro sportivo intercomunale a zona agricola (ZA);
4. è approvato il credito di fr. 177'135.—per il versamento del compenso pecuniario previsto dall'art. 3 RLTAgr;
5. il credito sarà iscritto al capitolo 561.10 "Contributi al Cantone". Il versamento del signor Gnehm per un importo di fr. 383'701.-- sarà iscritto al capitolo 669.10 "Altri contributi per investimenti".
6. a norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC il credito decade se non utilizzato entro il termine di un anno dalla crescita in giudicato definitiva delle presenti risoluzioni.

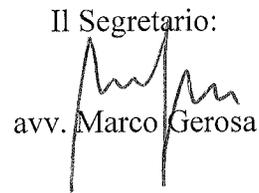
Con ogni ossequio.

Il Sindaco:  
dott. avv. Carla Speziali



Per il Municipio

Il Segretario:  
avv. Marco Gerosa



**Allegati:** - Rapporto di pianificazione con allegato normativo e allegato grafico  
- Estratti RIA pianificatorio e relazione architettonica "inserimento paesaggistico"

**Questo messaggio municipale è trasmesso per esame e preavviso alla Commissione del piano regolatore**

## VARIANTE

ZONA PER IMPIANTO DI COMPOSTAGGIO E  
VALORIZZAZIONE DEL BIOGAS MAPP.I 4430 e 4582

ATTRIBUZIONE ALLA ZONA AGRICOLA DEI  
MAPP.I 4499 E 4500 (COMPENSO AGRICOLO REALE)

RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE  
ESTRATTI PIANO AP-EP  
NORMA DI ATTUAZIONE ART. 44ter



## INDICE

0. Premessa
1. Cronistoria
2. Esito degli esami preliminari
  - 2.1 Esame preliminare del 17 febbraio 2006
  - 2.2 Esame preliminare del 3 marzo 2008
3. Caratteristiche principali dell'attività attuale e dell'impianto previsto
4. Obiettivi e giustificazione della proposta pianificatoria
5. Esame di ubicazioni alternative
6. Contenuto della proposta pianificatoria
7. Indagine preliminare dell'impatto sull'ambiente
8. Compenso agricolo
  - 8.1 Preavviso vincolante del 4 marzo 2008
  - 8.2 Compenso reale
  - 8.3 Calcolo del compenso pecuniario
  - 8.4 Bonifica dell'area dell'attuale impianto di compostaggio
  - 8.5 Bilancio complessivo
9. Ulteriore documentazione accompagnante il rapporto di pianificazione

## 0. PREMESSA

La presente documentazione costituisce un anticipo della revisione generale del PR di Locarno – Sezione Piano di Magadino. A seguito dei ritardi subiti dal processo di revisione del PR – sui cui motivi non fa conto entrare in questa sede – s'impone di anticipare mediante delle varianti specifiche, singole modifiche, necessarie per permettere la realizzazione di progetti che presentano una certa urgenza.

Tra questi progetti vi è quello di dare una soluzione definitiva all'impianto di compostaggio, attualmente ubicato ai mapp.i 4049 e 4050, i cui impianti sono sorti nel 1988 con una licenza rilasciata quale eccezione fuori dalla zona edificabile, licenza tuttavia abrogata da una decisione del Tribunale amministrativo cantonale. Da allora, in attesa di un consolidamento pianificatorio dell'attività, sono rimasti in sospeso sia una formalizzazione legale dell'esistente, sia un intervento più importante di sistemazione e di risanamento dell'impianto. Per maggiori dettagli facciamo riferimento alla cronistoria al capitolo 1.

Oggi la necessità di una soluzione definitiva s'impone non tanto per permettere, a oltre 20 anni di distanza dall'inizio dell'attività, quegli interventi necessari all'ammodernamento e all'adeguamento ai criteri di protezione ambientale dell'impianto, ma soprattutto per garantire a lungo termine una gestione efficiente, economicamente ed ecologicamente sostenibile, dell'attività di compostaggio e della creazione del prodotto.

Nel progetto per esame preliminare della revisione generale del PR, presentata al Cantone il 5 maggio 2000, già era contenuta la proposta di attribuire ad una zona per attrezzature d'interesse pubblico destinata specificamente al compostaggio l'area occupata dagli impianti della Compodino SA. In sede di esame preliminare il Dipartimento del territorio sollevava dei dubbi sull'ubicazione proposta, invitando a ricercare delle soluzioni alternative (cfr. rapporto del 29 gennaio 2002).

Ne seguì uno studio elaborato dal nostro ufficio per individuare nel comprensorio del Piano di Magadino delle ubicazioni alternative (cfr. Urbanisti Associati: "Ubicazione zona di compostaggio per scarti vegetali – Rapporto sul coordinamento pianificatorio", Locarno febbraio 2003 e relativo complemento dell'ottobre 2003). Dopo aver esaminato e confrontato fra loro 5 ipotesi di ubicazione, compresa quella attuale, lo studio giungeva alla conclusione, che le ubicazioni alternative non avrebbero comportato dei vantaggi ambientali e pianificatori tali da giustificare i costi di uno spostamento. Tale conclusione venne consolidata nella riunione del 22 dicembre 2003, alla presenza di tutte le parti interessate (Direzione del Dipartimento del territorio, diversi servizi cantonali, Comune di Locarno, Compodino SA).

Sulla base dell'indirizzo concordato, nell'ottobre 2004 è stato sottoposto dal Municipio di Locarno al Dipartimento del Territorio per esame preliminare un progetto di variante, mediante la quale si intendeva consolidare l'ubicazione attuale dell'impianto, precisando nel contempo le condizioni per la sua sistemazione e potenziamento in funzione di minimizzarne l'impatto ambientale e paesaggistico.

L'esame preliminare del febbraio 2006, pur non mettendo in discussione il principio di una conferma nel PR dell'utilizzazione di fatto esistente dell'area, poneva una serie di interrogativi e richieste di precisazione e approfondimento.

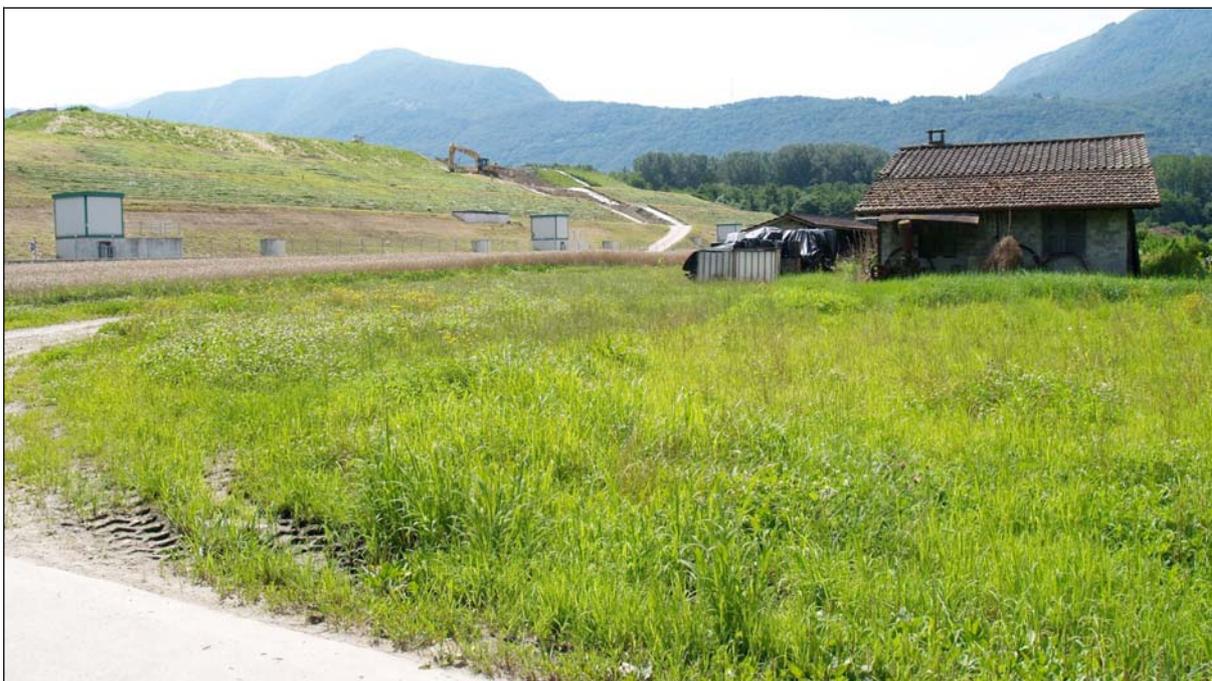
Nella primavera del 2007 si concretizzò l'idea di un nuovo progetto più completo rispetto a quelli precedenti, che prevede un processo di fermentazione al coperto e lo sfruttamento energetico del biogas. Nel contempo si presentò la possibilità di un'ulteriore ubicazione alternativa, non esaminata in precedenza, immediatamente a ridosso del lato ovest della discarica del Pizzante, su due fondi, i mapp.i 4430 e 4582, nel frattempo divenuti di proprietà del Sig. Thomas Gnehm, titolare della Compodino SA.

Dopo alcuni incontri fra le parti e sulla base di uno studio di approfondimento preliminare effettuato dalla Dionea SA, tale soluzione, nella riunione conclusiva del 13 novembre 2007, raccolse il consenso preliminare di tutte le parti in causa, soprattutto perché, nella prospettiva dell'insediamento di un impianto di sfruttamento del biogas per la produzione di energia elettrica "Naturmade", raggruppa in un unico comparto il nuovo impianto con una struttura esistente (la discarica del Pizzante) per certi versi analoga e con una minimizzazione dell'impatto paesaggistico e con interessanti potenzialità di sinergie (valorizzazione del biogas e accessi).

Nel dicembre del 2007 è stato quindi sottoposto al Dipartimento, per un nuovo esame preliminare, un ulteriore incarto, che considera la nuova ubicazione in località Pizzante.

Il secondo esame preliminare, il cui rapporto è datato 3 marzo 2008, ha dato un esito sostanzialmente positivo, che ha permesso di elaborare la proposta definitiva con alcuni affinamenti e miglioramenti.

Per quanto riguarda la giustificazione della proposta, si fa riferimento ai già citati documenti relativi agli studi della Urbanisti Associati riguardanti l'ubicazione. A questi si aggiungono i documenti della Dionea SA: "Progetto generale per una piazza di compostaggio con processo di fermentazione – Ricerca di varianti ed aspetti finanziari" (Locarno ottobre 2007) e "Impianto di compostaggio con valorizzazione del biogas, in località Al Pizzante – Indagine preliminare dell'impatto sull'ambiente, ai sensi dell'Ordinanza concernente l'esame dell'impatto sull'ambiente OEIA" (Locarno dicembre 2007) ed il RIA pianificatorio allegato al presente rapporto.



*Veduta del terreno oggetto di variante con sullo sfondo la discarica del Pizzante*

## 1. CRONISTORIA

2 marzo 1988	Autorizzazione rilasciata al Sig Thomy Gnehm, Minusio, per la costruzione di una stazione di compostaggio sui mapp.i 4050 e 4051 del Comune di Locarno, quale eccezione fuori dalla zona edificabile giustificata dall'ubicazione vincolata.
4 luglio 1989	A seguito di un ricorso, il Tribunale cantonale amministrativo annulla la licenza edilizia in precedenza rilasciata dal Comune di Locarno, in quanto la nuova attività è in contrasto con la destinazione agricola della zona.
16 maggio 1990	Nell'ambito dell'approvazione del PR del Comune di Locarno – Territorio del Piano di Magadino, il Consiglio di Stato attribuisce d'ufficio i mapp.i 4050 e 4051, per un totale di ca. mq 14'800 ad una zona denominata "Centro di compostaggio", togliendola dall'area agricola SAC.
29 novembre 1994	A seguito di alcuni ricorsi, il Tribunale della Pianificazione annulla la decisione del Consiglio di Stato, in quanto non suffragata da studi pianificatori sufficientemente approfonditi.
aprile 1998	Avvio dello studio di revisione del PR di Locarno – Sezione Piano di Magadino
maggio 2000	Presentazione ai servizi cantonali del piano d'indirizzo per la revisione del Piano regolatore comunale di Locarno – Territorio del Piano di Magadino: è prevista una zona specifica per l'impianto di compostaggio nell'ubicazione attuale della piazza.
ottobre 2000	Domanda di costruzione per la ristrutturazione e il potenziamento dell'impianto (pavimentazioni, capannone di stoccaggio).
30 ottobre 2001	Preavvisi del Municipio di Locarno, preavvisi dei servizi cantonali; la procedura resta in sospeso in attesa delle decisioni definitive a livello pianificatorio.
28 gennaio 2002	Esame preliminare del Dipartimento del Territorio sul piano d'indirizzo: si chiede la ricerca di un'ubicazione alternativa all'esistente.
20 febbraio 2003	Urbanisti Associati: "Ubicazione zona di compostaggio per scarti vegetali – Rapporto sul coordinamento pianificatorio": vengono studiate 5 possibili ubicazioni, compresa quella esistente; viene ipotizzato lo spostamento in un'ubicazione vicina all'impianto di depurazione delle acque del Consorzio CDL.
28 maggio 2003	Riunione con il Dipartimento del Territorio: vengono chiesti ulteriori approfondimenti di confronto fra l'ubicazione esistente ed un'eventuale nuova ubicazione.

31 ottobre 2003	Urbanisti Associati: "Ubicazione zona di compostaggio per scarti vegetali – Rapporto sul coordinamento pianificatorio – Complemento": lo spostamento dell'attività comporterebbe un costo supplementare valutato nell'ordine di grandezza di 1.2-1.5 mio di Franchi.
22 dicembre 2003	Riunione con il Dipartimento del Territorio: si decide di consolidare a livello pianificatorio l'esistente ubicazione della piazza di compostaggio.
maggio 2004	Dionea SA: "Indagine preliminare sull'esame d'impatto ambientale", in funzione del consolidamento pianificatorio dell'ubicazione esistente.
ottobre 2004	Inoltro al Cantone da parte del Comune di una variante per il consolidamento pianificatorio dell'ubicazione esistente, per esame preliminare.
17 febbraio 2006	Rapporto d'esame preliminare, con alcune richieste di completamento e precisazione
marzo 2006	Il Sig. Thomas Gnehm, titolare della Compodino SA, acquista i mapp.i 4430 e 4582 in località "Al Pizzante".
14 febbraio 2007	Riunione tra il Comune di Locarno e il Dipartimento del Territorio, nella quale quest'ultimo conferma i contenuti dell'esame preliminare e si dichiara favorevole al consolidamento della variante pianificatoria e alla sua trasmissione al Consiglio comunale per la procedura di adozione
25 maggio 2007	Riunione tra Comune di Locarno, Dipartimento del Territorio, Compodino SA e operatori: emerge la possibilità di spostare tutto l'impianto sui terreni nel frattempo acquisiti dal Sig. Gnehm in località "Al Pizzante".
ottobre 2007	Dionea SA: "Progetto generale per una piazza di compostaggio con processo di fermentazione – Ricerca di varianti ed aspetti finanziari".
13 novembre 2007	Riunione tra Sezione protezione acqua aria e suolo, Sezione dello sviluppo territoriale, Ufficio tecnico comunale Locarno, Azienda cantonale dei rifiuti, Azienda elettrica Ticinese, Compodino SA, Kompogas e Dionea SA; si delinea un consenso fra i diversi servizi cantonali e le altre parti interessate per uno spostamento in prossimità della discarica "Al Pizzante".
dicembre 2007	Inoltro al Cantone da parte del Comune di una nuova variante con ubicazione in località "Al Pizzante", per esame preliminare.
3 marzo 2008	Rapporto d'esame preliminare sostanzialmente positivo, con alcune richieste di completamento e precisazione.
10 settembre 2008	Serata pubblica informativa sulla revisione del PR di Locarno, Sezione Piano di Magadino, durante la quale viene presentata anche la nuova proposta di ubicazione dell'impianto di compostaggio e di valorizzazione del biogas.
settembre-ottobre 2008	Esposizione pubblica dei piani e diversi contatti con associazioni locali e ambientaliste per discutere la nuova proposta di ubicazione e le relative misure accompagnatorie, prima dell'elaborazione della proposta definitiva.

## 2. ESITO DEGLI ESAMI PRELIMINARI

### 2.1 ESAME PRELIMINARE DEL 17 FEBBRAIO 2006

Il rapporto d'esame preliminare del Dipartimento del territorio sulla precedente variante è del 17 febbraio 2006. È da notare che con quest'esame preliminare il tema dell'attribuzione dell'area ad una zona d'interesse pubblico veniva affrontato dai servizi cantonali una seconda volta, dopo l'esame preliminare del 28 gennaio 2002 sul piano d'indirizzo per la revisione generale del PR. La nuova proposta pianificatoria sottoposta ai servizi cantonali, dedicata specificatamente alla creazione di una nuova zona per un impianto di compostaggio, era accompagnata dagli studi e dai documenti particolari mancanti in occasione del primo esame e che non avevano permesso un preavviso favorevole nel 2002.

Anche se ora viene sottoposta una nuova ubicazione dell'impianto, diverse indicazioni contenute nel precedente rapporto d'esame preliminare, possono valere anche per la nuova variante in esame e vengono quindi puntualmente riprese nel presente documento.

Nel rapporto del Dipartimento del territorio del 17 febbraio 2006, pur ritenendo in linea di massima fattibile la creazione di tale zona, vengono ancora avanzate delle richieste di ulteriore approfondimento della documentazione; in particolare sono stati sollevati i seguenti aspetti inerenti gli atti pianificatori:

- adeguare il piano viario per dare accesso alla zona
- garanzia del mantenimento della distanza dai corsi d'acqua in base all'OSCA (richiesta non più attuale con la nuova ubicazione)
- inoltro della richiesta di preavviso vincolante per il compenso agricolo in base alla LTAgr
- esporre in modo più dettagliato i costi legati all'eventuale spostamento del centro (richiesta non più attuale con la nuova ubicazione)
- dimostrare "con motivi stringenti" che l'ubicazione scelta è di fatto quella più sostenibile
- dimostrare le imprescindibili esigenze d'ordine spaziale e funzionale che determinano il fabbisogno di 2.4 ha di terreno agricolo
- ridurre le altezze ammesse dei fabbricati.

In merito al RIA preliminare, che accompagna la proposta pianificatoria nel suo iter procedurale, i servizi cantonali hanno chiesto che siano ripresi con sufficiente profondità e in modo verificabile le necessità spaziali e funzionali del progetto di sviluppo dell'impianto

In vista del RIA definitivo, accompagnante il progetto, i servizi cantonali hanno evidenziato i seguenti punti da esaminare in modo approfondito:

- metodo di trattamento delle acque di rifiuto
- provvedimenti in vista di eventuali allagamenti dovuti all'esondazione del Lago (richiesta non più attuale con la nuova ubicazione)
- misure di tipo tecnico-gestionale atte a prevenire la formazione di odori
- impermeabilizzazione parziale dell'area
- proprietà e modalità di riutilizzo del suolo
- valutazioni foniche

- possibilità di sfruttamento del calore residuo risultante dall'impianto di metanizzazione per la produzione di corrente elettrica.

## 2.2 ESAME PRELIMINARE DEL 3 MARZO 2008

Nel rapporto d'esame preliminare, datato 3 marzo 2008, oltre a richiedere alcuni approfondimenti del Rapporto d'impatto ambientale preliminare, il Dipartimento invitava a valutare ulteriori soluzioni per la strada d'accesso e a porre attenzione alla salvaguardia degli spazi naturali esistenti a ridosso della nuova zona, sul lato sud, verso la golena del Ticino. Il Dipartimento evidenziava inoltre la necessità di procedere al ripristino ambientale dell'attuale ubicazione del centro, così da permettere un bilancio sostanzialmente neutro rispetto all'utilizzo di suolo agricolo all'interno del Parco del Piano di Magadino.

Le autorità cantonali ritenevano particolarmente sensibile, e quindi con necessità di approfondimento, la questione legata all'inserimento paesaggistico della nuova struttura e alle possibili conseguenze dell'attività sul territorio circostante. Questi aspetti vengono affrontati in maniera preponderante nell'ambito del RIA che accompagna la presente variante. Vista la sensibilità dell'argomento ci si è avvalsi della consulenza di alcuni architetti i quali hanno scaturito una serie di "linee guida" per la progettazione, raccolte nel documento "Relazione architettonica - inserimento paesaggistico e linee guida", Arch. Lorenzo Cotti, Pacifico Aina e Bruno Melotto, Locarno / Novara, giugno 2008.

### 3. CARATTERISTICHE PRINCIPALI DELL'ATTIVITÀ ATTUALE E DELL'IMPIANTO PREVISTO

Per la descrizione delle caratteristiche dell'attività e dell'impianto, si fa riferimento ai seguenti documenti:

- Urbanisti Associati: "Ubicazione zona di compostaggio per scarti vegetali – Rapporto sul coordinamento pianificatorio - Complemento", Locarno ottobre 2003.
- Dionea SA: "Impianto di compostaggio con valorizzazione del biogas, in località Al Pizzante – Indagine preliminare dell'impatto sull'ambiente, ai sensi dell'Ordinanza concernente l'esame dell'impatto sull'ambiente", Locarno dicembre 2007.
- Dionea SA: "Impianto di compostaggio con valorizzazione del biogas, in località Al Pizzante – RIA pianificatorio, ai sensi dell'Ordinanza concernente l'esame dell'impatto sull'ambiente", Locarno giugno 2008, comprendente anche il progetto generale della COMPOGAS, del luglio 2007 e la Relazione architettonica – "inserimento paesaggistico e linee guida", Arch. Lorenzo Cotti, Pacifico Aina e Bruno Melotto, Locarno / Novara, giugno 2008. (allestito in parallelo ed allegato alla presente variante).

## 4. OBIETTIVI E GIUSTIFICAZIONE DELLA PROPOSTA PIANIFICATORIA

Il Decreto esecutivo concernente il divieto dei fuochi all'aperto e il compostaggio degli scarti vegetali del 21 ottobre 1987 attribuisce ai Comuni il compito di organizzare la raccolta e il compostaggio degli scarti vegetali tramite piazze di compostaggio proprie, consortili o private.

La Compodino SA svolge la sua attività dal 1988 ed è convenzionata con 13 Comuni del Locarnese (fra i quali tutti i più grandi), con 20 ditte di giardinaggio e con 3 aziende forestali.

La Compodino SA, come ditta privata, svolge quindi un compito d'interesse pubblico. Ciò giustifica l'interesse pubblico della zona in cui tale azienda opera.

La creazione di una zona specifica permette la realizzazione di strutture stabili adeguate all'importanza dell'attività dell'azienda e tali da assicurare la qualità del prodotto e dei suoi derivati.

La scelta dell'ubicazione proposta è il risultato di studi e ponderazioni approfonditi, che hanno toccato gli aspetti ambientali, pianificatori, paesaggistici ed economici e che sono stati valutati sia sul piano tecnico, sia sul piano politico (v. cronologia e cap. 5). La nuova ubicazione a lato della discarica del Pizzante rappresenta l'unica opzione di spostamento proponibile e sostenibile rispetto al mantenimento dell'impianto nell'ubicazione attuale.

Sussiste quindi il presupposto di importanti esigenze della pianificazione, tali da giustificare la creazione della nuova zona a scapito dell'interesse agricolo del terreno, in particolare:

- valenza regionale e d'interesse pubblico dell'attività prevista;
- ubicazione centrale rispetto ad un bacino di fornitori di scarti vegetali, costituito da 100'000 abitanti nel raggio di 15 km;
- ubicazione centrale rispetto al comprensorio del Piano di Magadino, dove sono localizzate le aziende agricole, orto-frutticole e floreali, che sono i principali destinatari del prodotto finale (composto maturo, colaticcio);
- contiguità con una zona esistente già compromessa con una discarica controllata per rifiuti urbani non più in funzione, ma i cui processi fisici e chimici saranno ancora attivi per diversi anni (discarica reattore);
- tutti gli allacciamenti di approvvigionamento e di smaltimento sono predisposti in loco
- possibilità di importanti sinergie con la discarica del Pizzante, nell'ottica di creare un polo d'eccellenza per la valorizzazione degli scarti organici e di sfruttamento delle energie rinnovabili (sfruttamento del biogas delle discariche per la produzione di eco-corrente); tale polo avrebbe i requisiti per essere parte dell'offerta di attività antropiche sostenibili nel progetto di Parco del Piano di Magadino
- nel comprensorio del Piano di Magadino è l'ubicazione idonea più distante dalle zone insediative residenziali e permette quindi di minimizzare potenziali conflitti con le stesse.

## 5. ESAME DI UBICAZIONI ALTERNATIVE

Nel rapporto sul coordinamento pianificatorio del 20 febbraio 2003 sono state valutate e confrontate 5 possibili ubicazioni:

1. ubicazione attuale, mapp.i 4049 e 4050, località "Inferno"
2. zona industriale comunale, mappali diversi, località "Inferno/Nelle Acque"
3. discarica CIR, mapp.i 4580, 4581, 4584, 4585, località "Pizzante"
4. impianto industriale dismesso in zona agricola, mapp. 4492, località "Arcozzo"
5. terreno agricolo contiguo all'IDA, mapp. 4172, località "Nell'Isola"

Senza entrare nel merito della delicata questione di eventuali espropri e/o permutate di terreni, sulla base di considerazioni unicamente tecniche, pianificatorie e ambientali, sono state scartate per le ragioni indicate le seguenti ubicazioni alternative:

- Ubicazione 2 – zona industriale comunale: troppo vicino alla zona residenziale di Gordola-Gaggiolo, con accresciute immissioni di odori e rumori; inoltre i turbini provocati dal passaggio dei treni secondo i responsabili della Compodino SA rischia di sollevare polveri dai depositi di composto.
- Ubicazione 3 – discarica CIR "Pizzante": l'area della discarica non offre superfici pianeggianti alla quota del terreno originario e comunque non è possibile edificare e sistemare i corpi delle discariche; sussistono inoltre diverse problematiche di carattere tecnico segnalate da ACR e SPAAS (stabilità, bonifica terreni, siti inquinati, gestione futura discariche, ecc.); malgrado i probabili vantaggi di carattere pianificatorio, paesaggistico e naturalistico, già nel primo rapporto si segnalava come questa variante sarebbe stata la più complessa dal profilo progettuale;
- Ubicazione 4 – impianto industriale dismesso: la prossimità della Zona industriale d'interesse cantonale, che per la Città di Locarno costituisce una priorità assoluta, rischia di pregiudicare l'attrattiva della zona industriale stessa; il risanamento del terreno dalle attività e dai depositi abusivi insediatisi è inoltre ancora oggetto di contenzioso con i proprietari, con il rischio di allontanare nel tempo la disponibilità effettiva dell'area.

In base ai criteri stabiliti all'inizio dello studio, si è ritenuto che l'ubicazione più idonea, alternativa a quella attuale, potesse essere quella del mapp. no 4172 (superficie di ca. mq 19'400) contiguo all'IDA (verso ovest) e al tracciato della strada A13 (verso sud).

Un ulteriore approfondimento del 31 ottobre 2003, nel quale sono stati esaminati più attentamente gli aspetti economici e quelli giuridico-amministrativi, anche l'ubicazione alternativa è stata scartata a favore del mantenimento dell'ubicazione attuale, scelta che poi è confluita nel progetto di variante per esame preliminare del 22 ottobre 2004.

In particolare si rilevava come lo spostamento dell'impianto, a parte le difficoltà e i costi legati ad un'eventuale permuta, acquisto o esproprio, avrebbe comportato un costo di ca. CHF 1.2-1.5 Mio.

Come già indicato, nella primavera del 2007 è emersa concretamente la possibilità di spostare l'impianto in un'ubicazione che in precedenza non era stata esaminata, ossia ai mapp.i ni 4430 e 4582, nel frattempo divenuti di proprietà del Sig. Tomy Gnehm, titolare della Compodino SA e ubicati immediatamente a ridosso della discarica del Pizzante, lungo il suo lato ovest.

I vantaggi di quest'ubicazione, indicata come "Variante 2" nello studio di varianti della Dionea SA del ottobre 2007 e che qui denominiamo "ubicazione 6", senza voler definire un ordine d'importanza, sono i seguenti:

- l'area si trova già a contatto con una zona AP (discarica Pizzante) con una destinazione analoga;
- l'impatto paesaggistico è ridotto, oltre che dalla presenza assai ingombrante della discarica del Pizzante, dal fatto che il comparto è contornato sugli altri lati da importanti fasce boschive, vincolate come zone di protezione della natura (ZPN), che lo schermano rispetto agli spazi agricoli aperti vicini;
- l'area si trova all'esterno del limite della zona palustre;
- l'area non è soggetta a rischio di esondazione del Lago;
- l'accesso di servizio potrà coincidere con quelli già predisposti per l'accesso dei veicoli pesanti alla discarica del Pizzante;
- altre potenziali sinergie con il Pizzante sono date dalla possibilità di sfruttare la produzione di gas metano, prodotto da entrambi gli impianti;
- su una lunghezza di ca. m 280, ossia il 40% circa del perimetro totale, il limite della zona è già provvisto di una cinta adeguata, realizzata dal CIR per la discarica del Pizzante, ciò che diminuisce in modo sensibile i costi dello spostamento;
- i terreni sono già di proprietà del sig. Tomy Gnehm, titolare della Compodino SA, ciò che risolve i problemi e i costi derivanti da permuta e/o espropri, che nel caso di altre ubicazioni interessanti, sono risultati essere fattori negativi decisivi per un'eventuale opzione di spostamento.

La nuova ubicazione per contro non risolve la questione del compenso agricolo, in base alla LTagr. Considerata la minore superficie della nuova ubicazione, l'ammontare sarà tuttavia ridotto rispetto all'azzonamento proposto con la precedente variante.

Nell'ambito dei contatti con i servizi cantonali, succedutisi dopo l'esame preliminare, è stato chiesto di completare il confronto delle possibili ubicazioni alternative alla luce delle informazioni in merito ai siti inquinati.

Su nostra richiesta abbiamo ricevuto informazioni in merito il 27 giugno 2007 dall'Ufficio delle industrie della sicurezza e della protezione del suolo del Dipartimento del territorio. Di seguito riassumiamo tali informazioni per ogni singola ubicazione

No.	Denominazione	Situazione concernente i siti inquinati
1	Ubicazione attuale	Nessuna segnalazione di inquinamento (iscrizione preventiva nel catasto dei siti potenzialmente inquinati a causa del genere di attività svolte)
2	Zona industriale comunale	Nessuna segnalazione di inquinamento
3	Discarica Pizzante	Terreno inquinato ai sensi dell'art. 2 OSiti
4	Impianto industriale dimesso presso ZIIC	Terreno inquinato ai sensi dell'art. 2 OSiti; in corso indagini onde stabilire se debba essere sorvegliato o risanato
5	Terreno agricolo presso impianto IDA	Nessuna segnalazione di inquinamento
6	Terreni Gnehm in località Al Pizzante	Nessuna segnalazione di inquinamento

La verifica dello stato di inquinamento del suolo sostiene la scelta di scartare i siti 3 e 4, come suggerito nel rapporto sul coordinamento pianificatorio del 20 febbraio 2003 e non modifica l'esito della valutazione che ha portato a scartare il sito 2.

## 6. CONTENUTO DELLA PROPOSTA PIANIFICATORIA

La proposta pianificatoria consiste nell'attribuire l'area interessata al centro di compostaggio ad una **zona per attrezzature d'interesse pubblico**, con la destinazione specifica di "**Impianto di compostaggio e valorizzazione del biogas**" (paragrafo 1). I terreni inclusi nella zona in questione sono i mapp.i 4430 e 4582, entrambi di proprietà del Sig. Tomy Gnehm, titolare della Compodino SA. Esclusi la zona boschiva e la fascia inclusa nel perimetro della zona palustre e soggetta ad un vincolo di zona di protezione della natura (ZPN), la superficie totale della nuova zona ammonterebbe a circa **mq 16'750**.

La normativa consente di realizzare gli edifici e gli impianti previsti dal progetto di sviluppo della Compodino SA, sia quelli che vanno in sostituzione degli attuali edifici e impianti esistenti nell'area attualmente occupata in località "Inferno" (capannone con uffici e magazzino, cumuli di maturazione del composto) sia quelli necessari per lo sviluppo qualitativo delle attività (impianto di fermentazione e biogas). Il paragrafo 2 specifica il **tipo di edifici e impianti ammessi**, mentre il paragrafo 3 fissa i **parametri edificatori applicabili**. A tal proposito si fa notare che l'indice di occupazione viene tenuto volutamente basso (30%) per sottolineare la prevalenza delle strutture all'aperto rispetto ai volumi edificati, che sono da mantenere allo stretto indispensabile, considerato il carattere agricolo del territorio circostante. L'altezza massima di m 15.00 per i fabbricati è determinata dalle necessità tecniche e funzionali dell'impianto di fermentazione del biogas.

I paragrafi 4 e 5 contengono delle condizioni specifiche per simili impianti desunte dall'Ordinanza tecnica sui rifiuti (OTR) del 20 dicembre 1990.

Al paragrafo 6 si è aggiunto, come richiesto dal Dipartimento, il principio che in caso di abbandono delle attività o al termine del ciclo vitale dell'impianto di fermentazione bisognerà ripristinare l'originaria utilizzazione agricola.

Il grado III di **sensibilità al rumore** (paragrafo 7) corrisponde alle caratteristiche dell'attività prevista dalla destinazione di zona.

La nuova ubicazione, rispetto a quella attuale, non richiede più la creazione di un'area di compensazione naturalistica perimetrale codificata a livello pianificatorio (v. cpv. 6 del progetto di norma Art. 44ter del progetto per esame preliminare dell'ottobre 2004); ad est abbiamo il Pizzante, a ovest e a sud abbiamo poco distante una fascia boschiva esistente con vincolo ZPN. Sul confine est e a sud corre il limite della zona palustre. Lungo la strada d'accesso l'affaccio dell'impianto riflette quello esistente dell'area del Pizzante (cinta metallica); è previsto in ogni caso l'arretramento dalla strada per gli edifici.

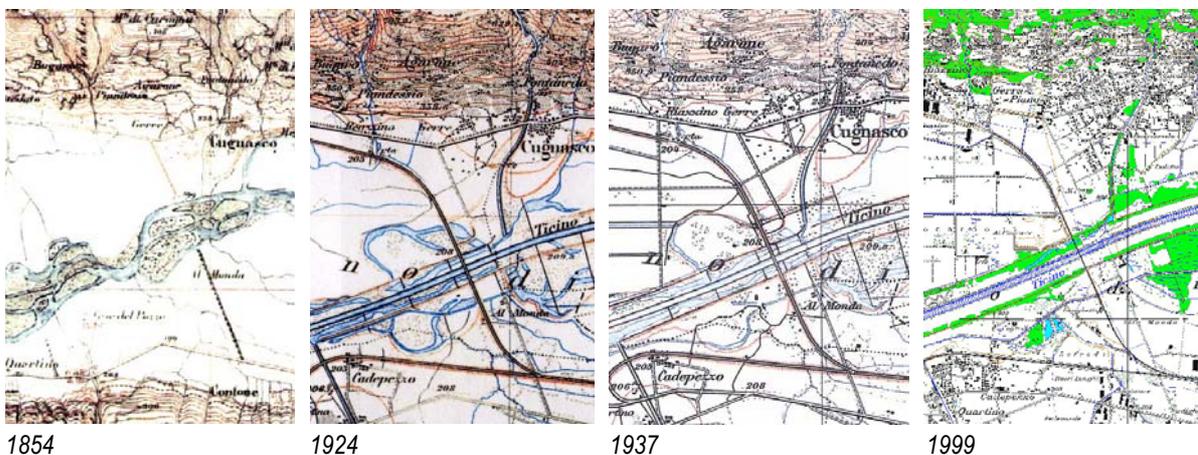
I vincoli pianificatori del piano del paesaggio sono una base normativa sufficiente per garantire una corretta gestione naturalistica dell'area residua a ridosso del bosco lungo la golena del Ticino, ubicata in ZPN e nel perimetro della zona palustre. Nella licenza edilizia sarà opportuno prevedere il vincolo per una sistemazione boschiva conforme e valorizzazione naturalistica dell'estremità sud dell'area, da individuare e specificare in fase di progetto e relativo EIA, quale misura di mitigazione e compensazione naturalistica e paesaggistica.

L'inserimento di una fascia di compensazione naturalistica e inserimento paesaggistico della larghezza di m 5.00, suggerito dal Piano indicativo del progetto e delle misure ambientali di accompagnamento può essere codificato attraverso l'EIA definitivo sul progetto; la riduzione della distanza di confine verso il mapp. 4583, può essere inserita negli accordi privati, comunque necessari per l'organizzazione dell'uscita tramite la proprietà dell'ACR.

Per il percorso d'accesso sono state esaminate diverse possibilità:

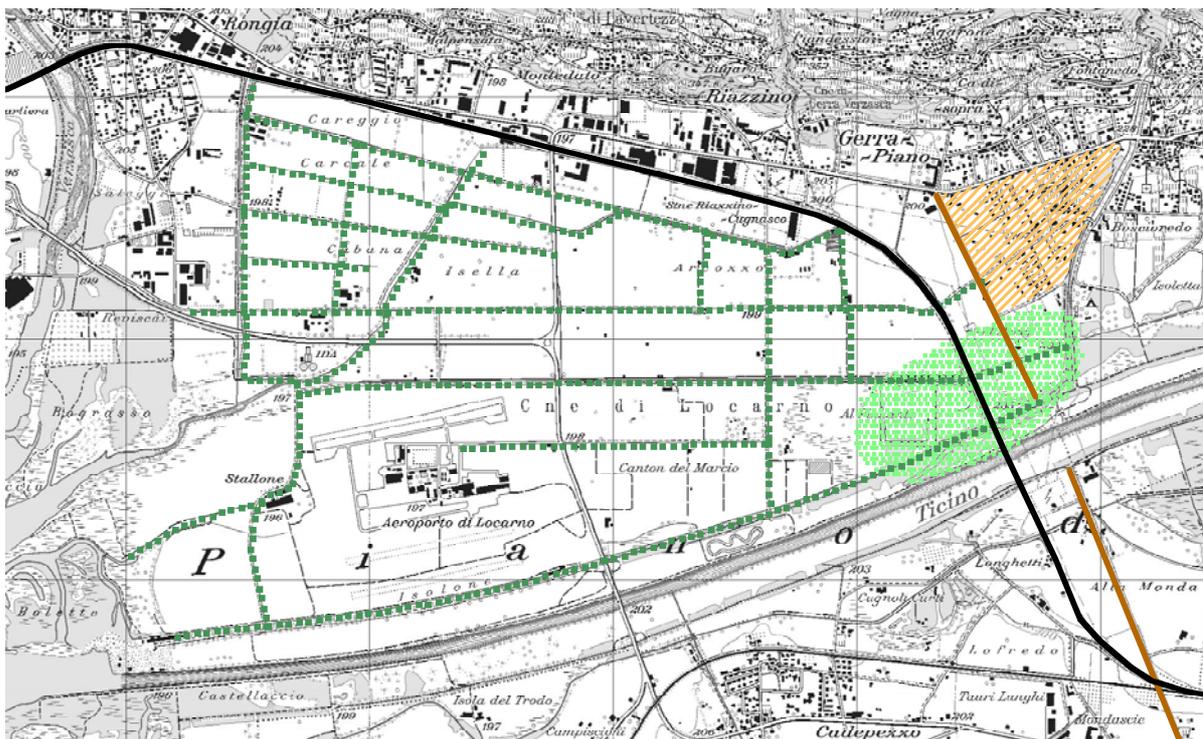
- Variante A. Si tratta di far proseguire la strada di servizio che dalla strada cantonale, a fianco del Centro di raccolta per auto inservibili serve la zona residenziale prima e il Centro sportivo intercomunale poi. La strada continuerebbe sino all'esistente riale e poi lo costeggerebbe sino al nuovo impianto di compostaggio passando sotto la linea ferroviaria FFS.
- Variante B. L'accesso è assicurato tramite la strada di collegamento sul lato sud della zona industriale d'interesse cantonale, dalla cui estremità si dirama un tronco di strada agricola esistente di 500 m verso sud e un altro tronco di strada agricola perpendicolare alla prima di 400 m in modo da permettere l'accesso alla zona in questione da ovest.
- Variante C. L'accesso è assicurato come nella variante B sino al limite della zona industriale di interesse cantonale, poi passerebbe accanto al canale esistente che funge da limite al comparto edificabile industriale sino a costeggiare la parte bassa della scarpata del sedime ferroviario FFS e poi utilizzare la strada esistente sino al nuovo impianto di Compostaggio.

La **variante A** è quella urbanisticamente e storicamente più corretta: essa riprende il tracciato storico di Via al Porto, antecedente alla bonifica, che portava al guado/traghetto sul Ticino e che ha il suo corrispettivo sulla sponda sinistra della strada che da accesso alla frazione della Monda. Era questo l'unico attraversamento carrabile tra il Ponte della Torretta a Bellinzona e la foce del Ticino



Sulla sponda destra questa strada rappresenta oggi il chiaro limite dell'edificazione residenziale delle Gerre di Sotto e da accesso ad un comprensorio di diverse attività e luoghi (centro sportivo, accesso alla gola, discarica del Pizzante da riconvertire come finestra sul e accesso al Parco del PdM con funzioni di svago, ricreative e didattiche) e di cui la nuova area di compostaggio dovrà far parte.

Quest'accesso non è tuttavia realizzabile a breve termine a causa principalmente delle procedure e degli ingenti costi necessari alla realizzazione del sottopasso ferroviario; il tracciato potrà eventualmente essere riproposto anche quale asse ordinatore del comparto delle Gerre di Sotto in una fase successiva e nel quadro di un progetto complessivo di riqualifica del reticolato di strade agricole, di alberature e di fasce di vegetazione, da definirsi nell'ambito del previsto progetto di Parco del Piano di Magadino.



*I percorsi storici e il reticolato delle strade agricole e dei canali di bonifica*

La **variante B** sarebbe di facile soluzione ma, anche a seguito dell'esame preliminare, appare conflittuale, ritenuto che si permetterebbe di generare traffico, seppur contenuto, all'interno della rete di strade agricole, destinate allo svago (ciclisti, pedoni, roller) e si configura come un accesso che sostanzialmente dividerebbe con la sua nuova destinazione un comparto altrimenti totalmente agricolo.

La **variante C** è la variante da preferire come soluzione funzionale e praticabile a breve termine, in attesa di sistemazioni territoriali e ambientali di più ampio respiro, che vanno definite forzatamente in un contesto pianificatorio più ampio. Essa è, alle condizioni attuali, quella meno invasiva dal profilo ambientale e permette di addossare il traffico di ca. 80 veicoli al giorno al tracciato ferroviario, che già oggi rappresenta e comunque anche in futuro rimarrà un elemento d'impatto ambientale e territoriale forte nel contesto del Piano di Magadino. Questo percorso peraltro coincide con quello per anni utilizzato per l'accesso alla discarica del Pizzante. È indispensabile provvedere ad una sistemazione dell'incrocio con la ciclopista Bellinzona-Locarno, tale da assicurare al meglio la sicurezza dei ciclisti. Bisognerà pure prevedere ulteriori misure specifiche volte a impedire il transito non autorizzato lungo le altre strade agricole del piano ed in particolare lungo la strada che dal Pizzante corre lungo il canale verso l'Aeroporto.

Considerati i ridotti investimenti per predisporre il tracciato d'accesso secondo la variante C, non sono preclusi scenari futuri, come quello della variante A o altri ancora, che nel tempo dovessero essere ipotizzati.

Il percorso C viene indicato nel piano del traffico come **strada di servizio con calibro come esistente**.

## 7. INDAGINE PRELIMINARE DELL'IMPATTO SULL'AMBIENTE

Il presente documento pianificatorio è accompagnato dalla relativa indagine dell'impatto sull'ambiente, RIA pianificatorio elaborato dalla Dionea SA e aggiornato nel giugno 2008, dalla quale riprendiamo la tabella di valutazione, comprendente anche il capitolato per l'esame d'impatto ambientale principale.

Si precisa che la valutazione dell'impatto sull'ambiente citata si presenta sia sotto forma di EIA preliminare che quale EIA di 1. fase. Non tutti gli elementi d'analisi si presentano con un grado di valutazione analogo, per gli aspetti legati alla pianificazione e l'inserimento territoriale si possiede già di una valutazione conclusiva (EIA di 1. fase), mentre per altre tematiche più legate all'impatto ambientale vero e proprio la valutazione è di carattere preliminare (EIA preliminare) e di supporto all'EIA definitiva che verrà allestita in fase di progettazione.

Campo	Valutazione conclusiva (EIA di 1° fase)	Valutazione preliminare (EIA preliminare)	Capitolato d'oneri per EIA principale
<b>Giustificazione dell'ubicazione</b>	A fronte di altre ubicazioni possibili analizzate, l'ubicazione prescelta si giustifica per bacino d'utenza potenziale per la consegna degli scarti, potenzialità di reimpiego dei prodotti, opportunità territoriale e coerenza pianificatoria		
<b>Giustificazione del dimensionamento</b>	Il dimensionamento a > 12'000 ton/a di scarti verdi si giustifica alla stregua del bacino d'utenza potenziale e dei volumi minimi per il funzionamento della struttura		
<b>Trasporti e traffico</b>	La nuova struttura provocherà un incremento del traffico quantificabile in ca. 80 v al giorno. <i>Il rapporto pianificatorio ha analizzato in maniera approfondita le diverse ipotesi di allacciamento stradale. i loro possibili impatti e le misure di mitigazione da adottare.</i>		
<b>Efficienza / risparmio energetico</b>	La produzione di energia elettrica e calorica dallo sfruttamento del biogas pone la struttura in una situazione di "autosufficienza". Vi è inoltre una forte potenzialità di fornitura verso l'esterno (messa in rete di elettricità e fornitura di calore verso possibili utilizzatori della regione)		
<b>Protezione dell'aria</b>	La valutazione sulle emissioni di <u>odori molesti</u> ha determinato che grazie al ciclo di fermentazione e maturazione al chiuso, gli impatti prevedibili sono circoscritti all'area di lavorazione. Abbiamo inoltre un beneficio rispetto alla situazione attuale presso il Carcale	Le <u>emissioni in atmosfera</u> hanno origine nel traffico generato, nei macchinari di lavorazione e nella combustione e dispersione di biogas. L'impatto può essere considerato comunque positivo se si considera che il nuovo impianto permetterà di meglio sfruttare gran parte del biogas oggi disperso in atmosfera dalle discariche RSU del Pizzante.	1. Verifica delle emissioni da macchinari, dalle infrastrutture e dai processi d'attività.

<b>Protezione contro i rumori</b>		L'impianto non risulta essere un importante fonte di immissioni foniche. I possibili impatti sono legati alle attività esterne. Le zone sensibili si trovano ad una distanza significativa	2. Calcolo delle immissioni foniche della nuova struttura 3. Verifica dei possibili accorgimenti progettuali per la riduzione delle emissioni verso le zone sensibili e il Parco
<b>Protezione delle acque</b>		L'impianto prevede un sistema circuito chiuso di riciclaggio delle acque meteoriche e di lavorazione. Di principio tutte le acque vengono riutilizzate nei processi di attività. L'evacuazione di eventuali acque in eccesso avverrà tramite canalizzazione o trattamento in loco. La completa pavimentazione delle aree di lavorazione limita la loro infiltrazione nei suoli	4. Allestimento di un concetto di gestione delle acque per l'intero impianto, compreso il sistema per lo smaltimento delle acque in eccesso in caso di precipitazioni intense.
<b>Protezione del suolo</b>		Non si prevedono impatti considerevoli sui suoli. Mediante scarifica preventiva dei terreni sarà possibile recuperare e riutilizzare completamente i suoi vegetali.	5. Definizione dei volumi di suoli interessati e delle modalità di riciclaggio/reimpiego nella zona
<b>Siti contaminati</b>	Il progetto non tocca aree o siti inquinati ai sensi dell'OSITI		
<b>Rifiuti, sostanze pericolose</b>		L'impianto non produrrà rifiuti particolarmente importanti per quantitativi o tipologia.	6. Allestimento di un concetto di gestione dei rifiuti
<b>Organismi pericolosi per l'ambiente</b>		La presenza di scarti vegetali diversi e la disponibilità di aree aperte sterrate potrebbero arrecare danni a flora e fauna circostante.	7. Rilievo della presenza di specie neofite invasive nella zona di progetto ed aree circostanti (stato 0) 8. Definizione di misure gestionali volte ad impedire il rischio di proliferazione di specie indesiderate
<b>Prevenzione contro incidenti rilevanti</b>		Interruzioni d'attività dovute a problemi tecnici oppure a problematiche negli scarti verdi sono ipotizzabili. I rischi di incidenti rilevanti sono per contro considerati minimi.	9. Allestimento di un concetto di sicurezza, allarme e pronto intervento in caso di incidenti o interruzioni dell'attività
<b>Conservazione della foresta</b>	Il progetto non tocca aree forestali ai sensi della Lfo		
<b>Protezione della natura</b>		Sebbene non si preveda un suo contatto diretto, la nuova struttura dovrà considerare e salvaguardare gli elementi ed i comparti naturali limitrofi (zone palustri d'importanza nazionale)	10. Verifica della compatibilità della struttura con gli elementi protetti limitrofi. 11. Definizione di misure di mitigazione e protezione specifiche per le aree naturali circostanti
<b>Protezione del paesaggio</b>	È stata allestita una serie di "linee guida" per la progettazione, le quali accompagnano e favoriscono l'inserimento paesaggistico del progetto. Parte di queste ultime vengono ancorate già a livello pianificatorio quali "vincoli di edificazione" per il nuovo azionamento.	La progettazione dovrà rispettare, integrare e consolidare le linee guida qui definite.	12. Verifica dell'attuazione delle linee guida, in particolare per il ruolo del verde (alberature, siepi, ecc.), la forma delle strutture e l'utilizzo dei materiali.
<b>Fase di cantiere</b>		La realizzazione della struttura prevede una fase di cantiere di tipo classico, con tempi ipotizzabili di 6-12 mesi. I possibili impatti e le relative misure di mitigazione dovranno essere definiti in fase di progettazione	13. Definizione di un catalogo di misure di protezione-mitigazione degli impatti ambientali in fase di cantiere

## 8. COMPENSO AGRICOLO

### 8.1 PREAVVISO VINCOLANTE DEL 4 MARZO 2008

In base alla Legge sulla conservazione del territorio agricolo (LTAgr) del 19 dicembre 1989, l'inclusione dell'area di compostaggio in una nuova zona specificamente destinata a tale scopo, situata in precedenza in zona agricola, comporta necessariamente l'attuazione del compenso agricolo.

Il preavviso vincolante del Consiglio di Stato, riferito alla proposta dell'ultimo esame preliminare, è datato del 4 marzo 2008 e fissa il contributo a CHF 383'701.00.

Il calcolo del Consiglio di Stato si basa sui seguenti presupposti:

- valore di reddito agricolo dei terreni: CHF/mq 0.49
- valore commerciale o di transazione del terreno con la variante: CHF/mq 100.00-200.00.

Il valore commerciale e di transazione del terreno indicato dal Consiglio di Stato lascia alquanto perplessi, in quanto equipara la destinazione prevista dalla variante a quella di un zona artigianale ordinaria della regione, liberamente commerciabile senza ulteriori condizioni.

Il fatto che si prevede di destinare il comparto ad una zona d'interesse pubblico, vincolata ad una specifica attività (compostaggio), e che, per l'ubicazione in mezzo a un comparto agricolo, non è ragionevolmente ipotizzabile in futuro una destinazione edificabile, si ritiene che, anche con la modifica pianificatoria prevista, il valore commerciale del terreno non potrà superare i CHF/mq 50.00. Tanto più che, su indicazione espressamente richiesta dal Cantone in sede di esame preliminare, nella norma specifica è stata inserita la clausola di una riconversione alla destinazione agricola, qualora l'attività di compostaggio dovesse cessare.

La richiesta di una riduzione del valore commerciale del terreno, per il calcolo del compenso pecuniario, accompagna la richiesta di nuovo preavviso vincolante al CdS, ai sensi della LTAgr.

### 8.2 COMPENSO REALE

A riduzione del compenso pecuniario è stata esaminata le possibilità di effettuare un compenso reale di territorio agricolo mediante declassamento di terreni attualmente ad uso agricolo, attribuiti alla zona edificabile.

Tale esame ha portato alla scelta di rinunciare al vincolo di zona per attrezzature d'interesse pubblico (centro sportivo intercomunale) dei mapp.i 4499 e 4500 in località "Al Porto", alle Gerre di Sotto, per una superficie complessiva di mq 7'339 di terreno agricolo SAC. I due fondi rappresentano l'estremità ovest, che si incunea nella zona agricola, del grande comparto destinato ad attrezzature sportive, che serve le esigenze anche del Comune di Cugnasco-Gerra, oltre che della sezione delle Gerre di Sotto di Locarno.

Un'analisi delle esigenze di spazio per il centro sportivo intercomunale hanno portato alla conclusione che gli altri fondi vincolati (mapp.i 4501, 4502 e 4503), per una superficie complessiva di mq 24'000 ,sono sufficienti per accogliere un campo di calcio regolamentare di m 100 x 64 e due campi d'allenamento di m 90 x 55, con una sufficiente riserva di spazio per le strutture di supporto. Con questa riduzione, l'area disponibile è quindi sufficiente per la realizzazione di un centro sportivo intercomunale per il comprensorio Cugnasco-Gerra e Gerre di Sotto.

La relativa variante è parte integrante del presente incarto.

### 8.3 CALCOLO DEL COMPENSO PECUNIARIO

Considerando l'apporto di terreno agricolo reale e applicando alla formula del Regolamento di applicazione della LTAgr il parametro ci CHF/mq 50.00, a nostro modo di vedere più plausibile, il calcolo risulta come segue:

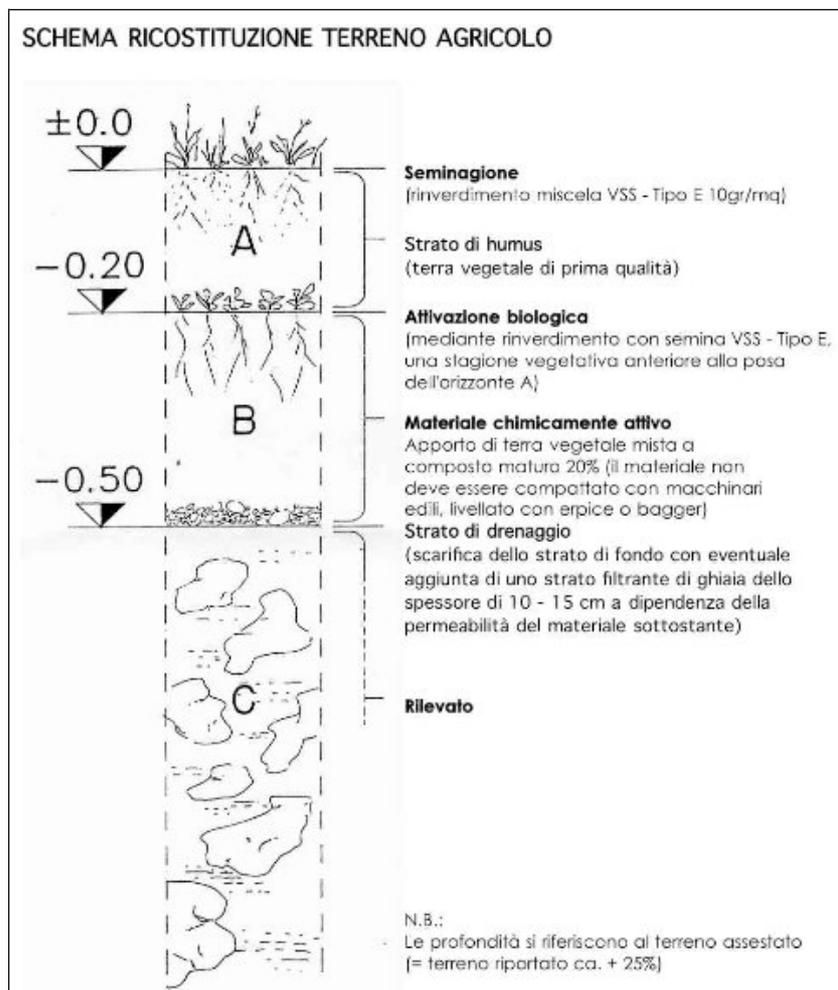
• Destinazione prevista		Zona per impianto di compostaggio
• Valore commerciale futuro del terreno		CHF/mq 10.70 > CHF/mq 50
Superficie della nuova zona	mq 16'750	
Compenso reale	- mq 7'339	
• Saldo per calcolo compenso pecuniario		mq 9'451
• Valore di reddito agricolo (VRA)		CHF/mq 0.49
• Coefficiente di compensazione		45
• Compensazione pecuniaria		CHF 108'394.00
• Riduzione (comune finanziariamente medio) – 15%:		- CHF 31'259.00
• <b>Compensazione pecuniaria netta</b>		<b>CHF 177'135.00</b>

Si chiede pertanto che il preavviso vincolante del Consiglio di Stato del 4 marzo 2008 venga aggiornato come indicato e che nella decisione definitiva del Consiglio di Stato, che fisserà il contributo pecuniario sostitutivo, venga applicato tale calcolo corretto.

### 8.4 BONIFICA DELL'AREA DELL'ATTUALE IMPIANTO DI COMPOSTAGGIO

Il sito dell'attuale impianto di compostaggio è iscritto nel catasto cantonale dei **siti inquinati**. Nell'ambito della sua riconversione a superficie agricola "de facto" bisognerà dapprima procedere ad un indagine preliminare ai sensi dell'Ordinanza sui siti contaminati (OSiti, del 26.08.98) ed all'eventuale suo risanamento, al fine di ottenere lo stralcio dal catasto.

Di seguito, sentiti i pareri espressi in sede di preavviso vincolante, si opererà affinché la **nuova superficie agricola bonificata** giunga a possedere le caratteristiche morfologiche prescritte dalla LTAgr del 19 dicembre 1989 per le zone SAC e dall'Ordinanza per la protezione del Suolo (OSuolo). Attualmente il fondo é stato parzialmente asfaltato e per altro compattato o ricoperto con depositi di materiale portante. Il profilo pedologico dovrà quindi essere ripristinato e al termine della bonifica corrisponderà a quello di un normale terreno arabile, di buona qualità. Per l'esecuzione e per la composizione del suolo saranno applicate rigorosamente le indicazioni esecutive che verranno fornite dalla Sezione bonifiche fondiari e del catasto (vedi schema seguente).



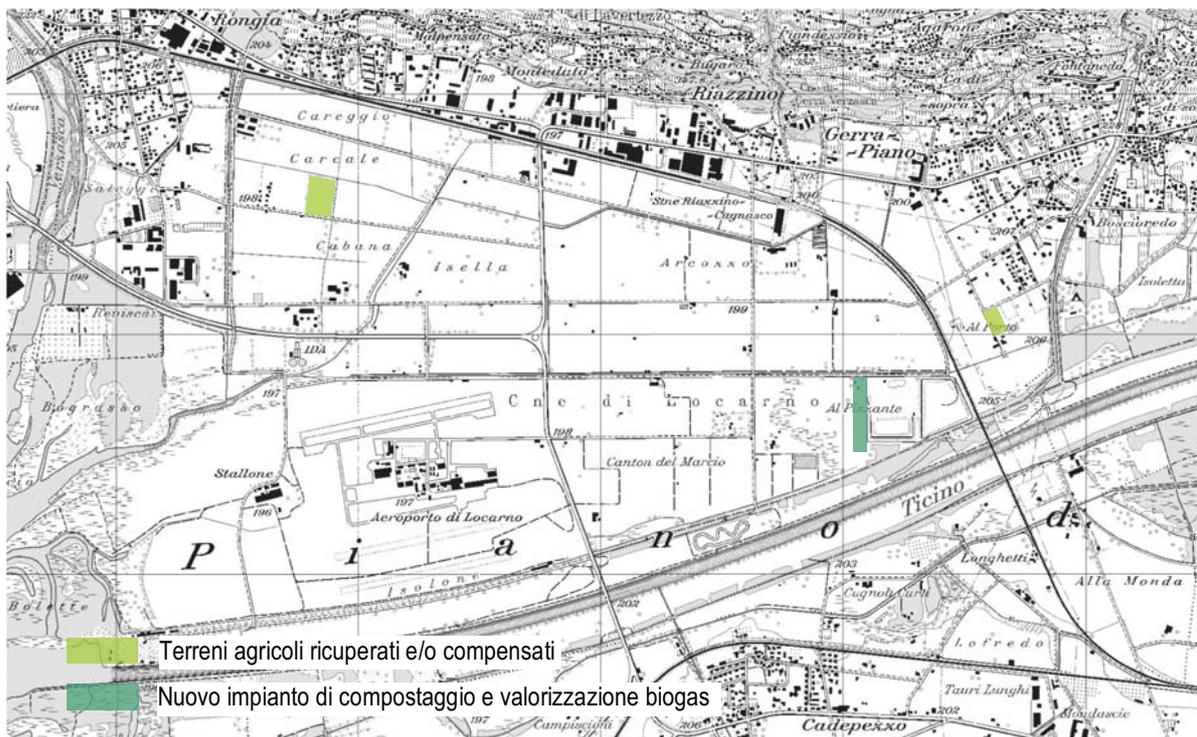
Fonte: Dionea SA, Locarno

## 8.5 BILANCIO COMPLESSIVO

Al di là di quanto formalmente richiesto dalla LTAgr, l'operazione presenta agli effetti pratici un vantaggio effettivo per una corretta pianificazione degli spazi agricoli, che possono essere così riassunti:

- Ricupero effettivo di un'area di circa mq 24'000, ricostituendo la continuità di uno dei comparti agricoli aperti più ampi del Piano di Magadino
- Restituzione alla destinazione agricola di un'area di mq 7'339, ubicata in una fascia a destinazione agricola che separa l'abitato delle Gerre di Sotto dalla linea ferroviaria Bellinzona-Locarno e dalla discarica del Pizzante.

Ciò può essere ottenuto sacrificando un'area di mq 16'750 in un comparto che forma una sorta di nicchia schermata verso gli spazi aperti del Piano di Magadino dalle fasce di vegetazione circostanti e pregiudicata, dal profilo della continuità del paesaggio agricolo, dalla presenza incombente della discarica del Pizzante.



Situazione compensi agricoli

## 9. ULTERIORE DOCUMENTAZIONE ACCOMPAGNANTE IL RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE

Sono parte integrante dell'incarto per esame preliminare e accompagnano il presente rapporto di pianificazione i seguenti documenti:

- Urbanisti Associati: "Ubicazione zona di compostaggio per scarti vegetali – Rapporto sul coordinamento pianificatorio", Locarno febbraio 2003.
- Urbanisti Associati: "Ubicazione zona di compostaggio per scarti vegetali – Rapporto sul coordinamento pianificatorio - Complemento", Locarno ottobre 2003.
- Dionea SA: "Progetto generale per una piazza di compostaggio con processo di fermentazione – Ricerca di varianti ed aspetti finanziari", ottobre 2007
- Dionea SA: "Impianto di compostaggio con valorizzazione del biogas, in località Al Pizzante – Indagine preliminare dell'impatto sull'ambiente, ai sensi dell'Ordinanza concernente l'esame dell'impatto sull'ambiente", Locarno dicembre 2007.
- Dionea SA: "Impianto di compostaggio con valorizzazione del biogas, in località Al Pizzante - Rapporto dell'impatto sull'ambiente - RIA pianificatorio, ai sensi dell'Ordinanza concernente l'esame dell'impatto sull'ambiente", Locarno giugno 2008, comprendente anche il progetto generale della KOMPOGAS, del luglio 2007 e la Relazione architettonica "inserimento paesaggistico e linee guida". Arch. Lorenzo Cotti, Pacifico Aina e Bruno Melotto, Locarno/Novara, del giugno 2008.



*urbass fgm*

Dr. Arch. Fabio Giacomazzi

Locarno-Manno, 14 gennaio 2009

## NORMA D'ATTUAZIONE

### **Art. 44ter**

#### **Zona per impianto di compostaggio e valorizzazione del biogas**

<sup>1</sup> Il comparto AP-EP in località Al Pizzante è destinato ad un impianto di compostaggio e valorizzazione del biogas di rifiuti biodegradabili prodotti da giardini, parchi, cucine e mense e allo smercio dei prodotti da essi ricavati, quale struttura privata d'interesse pubblico.

<sup>2</sup> Sono ammessi edifici e impianti necessari al deposito e alla lavorazione degli scarti, come pure per il deposito e la distribuzione dei prodotti da essi ricavati, quali piazzole di deposito, capannoni, impianti per la produzione e l'impiego del biogas, rimesse per macchinari, impianto di pesatura, ufficio, ecc....

<sup>3</sup> Per gli edifici ed impianti valgono le seguenti prescrizioni edificatorie

- Indice di occupazione massimo: 30%
- Altezza massima alla gronda: m 15.00.
- Distanza minima dal confine: m 4.00

<sup>4</sup> L'intera area deve essere recintata e gli accessi devono poter essere chiusi a chiave.

<sup>5</sup> Le piazzole di deposito del materiale vegetale devono essere pavimentate e provviste di un sistema di raccolta e trattamento delle acque di scarico. I depositi di questo materiale non sono computati nell'indice di occupazione.

<sup>6</sup> In caso di abbandono delle attività di smaltimento di scarti organici l'utilizzazione agricola originaria dovrà essere ripristinata.

<sup>7</sup> Grado di sensibilità al rumore: III.

Risoluzione Municipio:

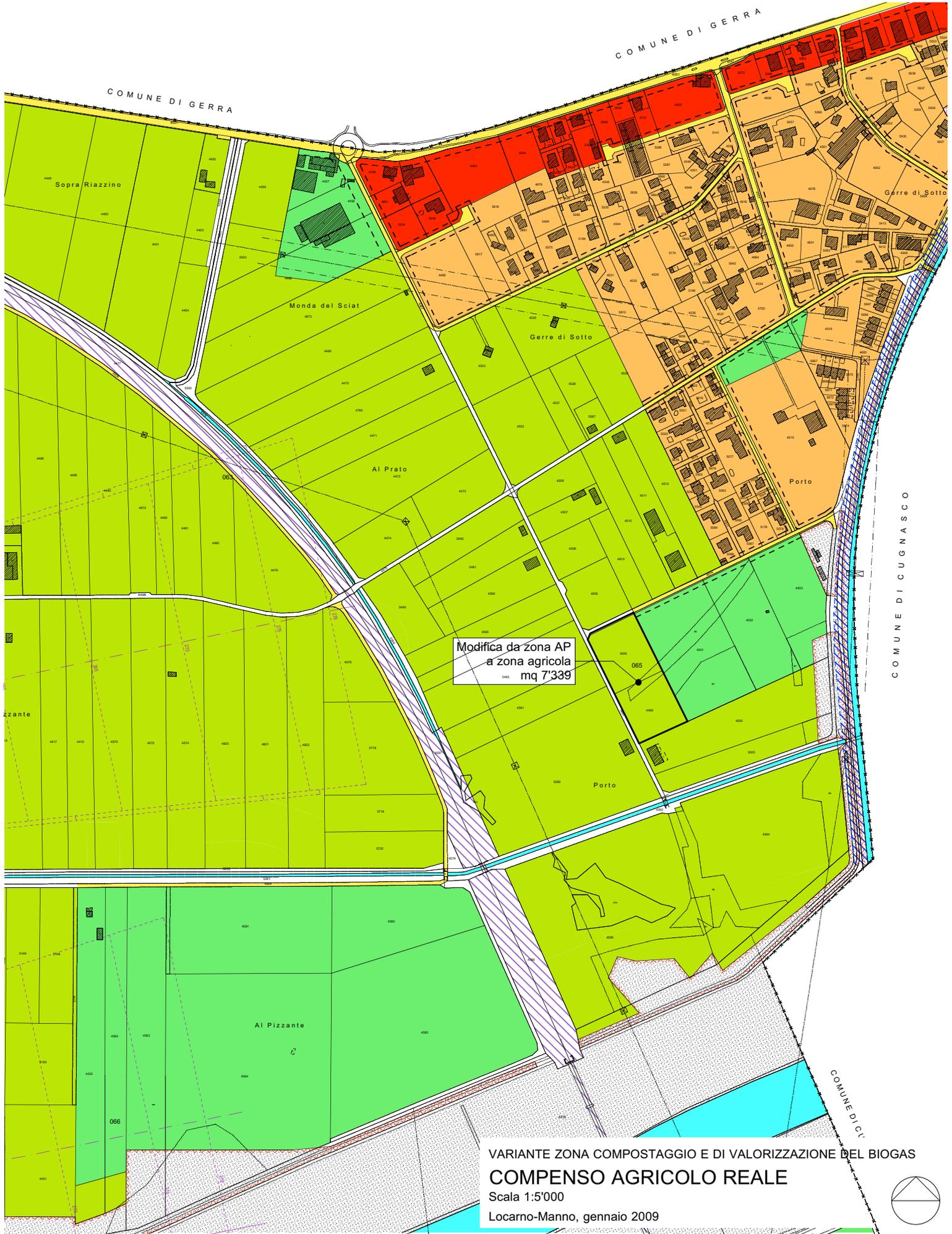
Adozione Consiglio Comunale:

Pubblicazione dal                      al

Approvazione Consiglio di Stato:

COMUNE DI GERRA

COMUNE DI GERRA



Modifica da zona AP  
a zona agricola  
mq 7'339

COMUNE DI CUGNASCO

COMUNE DI C...

VARIANTE ZONA COMPOSTAGGIO E DI VALORIZZAZIONE DEL BIOGAS

### COMPENSO AGRICOLO REALE

Scala 1:5'000

Locarno-Manno, gennaio 2009



# ZONA AP "IMPIANTO DI COMPOSTAGGIO E VALORIZZAZIONE BIOGAS"

ESTRATTO PIANO DELLE ATTREZZATURE E DEGLI EDIFICI D'INTERESSE PUBBLICO

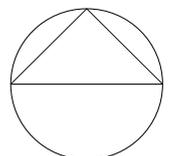


Risoluzione Municipio:

Adozione Consiglio Comunale:

Pubblicazione: dal            al

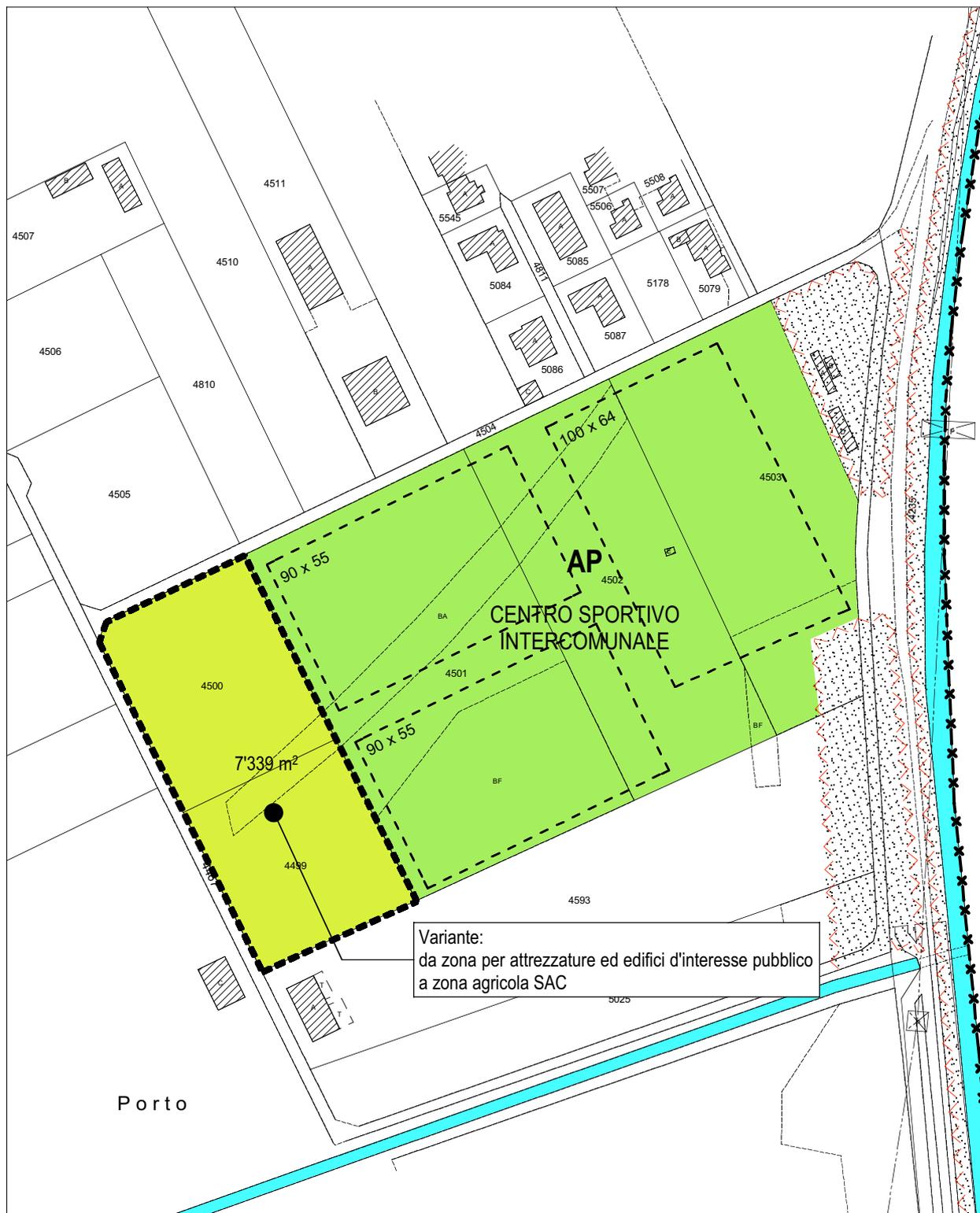
Approvazione Consiglio di Stato:



Scala 1 :2'000

# RIDUZIONE ZONA AP "CENTRO SPORTIVO INTERCOMUNALE " E ATTRIBUZIONE DEI MAPP.I 4499 E 4500 ALLA ZONA AGRICOLA

ESTRATTO PIANO DELLE ATTREZZATURE E DEGLI EDIFICI D'INTERESSE PUBBLICO



Risoluzione Municipio:

Adozione Consiglio Comunale:

Pubblicazione: dal            al

Approvazione Consiglio di Stato:

