

Complemento al M.M. no. 73 riguardante la richiesta di un credito di fr. 120'000.— per l'elaborazione di un piano di quartiere per l'area rappresentata dai mappali 40, 5445 e 1861 RFD Locarno (zona ex-macello – ex-gas).

Locarno, 29 gennaio 2016

Al Consiglio Comunale

Locarno

Egredi Signori Presidente e Consiglieri,

il messaggio municipale in questione è stato licenziato lo scorso 29 aprile, mentre i rapporti della Commissione del Piano regolatore e di quella della Gestione sono rispettivamente del 22 ottobre e del novembre 2015. Le conclusioni a cui giungono i due rapporti sono diametralmente opposte: il primo, approva il concetto del mandato di studio in parallelo, ed auspica pure un aumento dei partecipanti a 5 studi d'architettura, mentre il secondo postula il rinvio del messaggio stesso allo scrivente Municipio, con l'invito a predisporre dapprima il risanamento del fondo.

Lo scorso 25 gennaio si è tenuto un nuovo incontro tra il Vicesindaco Paolo Caroni e la Commissione della Gestione, al termine del quale è stata concordata la presentazione di questo complemento.

Innanzitutto, ci sembra giusto ricordare che l'area interessata allo studio pianificatorio non è interamente di proprietà pubblica. Infatti, il fondo al mappale nr. 1861, citato anche nel titolo del messaggio, appartiene alla società Novartis ed accoglie, su parte della sua superficie, la sede della Pharmanalytica SA, ditta all'avanguardia nel campo dell'analitica farmaceutica. Proprio la Novartis ha contattato negli scorsi mesi il Municipio per dichiarare il suo interesse nel partecipare attivamente allo sviluppo del piano di quartiere, in modo da valorizzare al massimo la parte di sedime nel frattempo risanata e sulla quale sarebbe immaginabile l'inserimento di contenuti legati principalmente all'alloggio. Il Municipio, pur trattandosi di un lavoro volto a definire e reimpostare il quadro pianificatorio del comparto, ritiene senz'altro utile il coinvolgimento di un operatore privato che possiede un interesse diretto e legittimo sullo sviluppo di questo nuovo concetto. Abbiamo quindi stabilito che un rappresentante di Novartis potrà assistere ai workshop ed al giudizio del gruppo di esperti, avendo però unicamente un ruolo consultivo. In questo modo sarà possibile recepire indirizzi pratici molto utili, mantenendo nel contempo l'intera competenza in mano all'Autorità comunale, quale ente pianificante. Ciò dimostra anche l'interesse dell'economia privata per il potenziale insito in questa vasta area centrale del nostro territorio.

Il secondo aspetto che desideriamo evidenziare è il forte interesse mostrato dalla Commissione Intercomunale dei Trasporti (CIT) e dal Cantone per il processo pianificatorio che la Città intenderebbe portare avanti, in un settore che è oggetto di una delle misure del PALoc 2 (la PI 14) e che viene definita quale Riorganizzazione territoriale area di

trasformazione Locarno. La scheda originale, ritenuta valida nel giudizio della Confederazione, contiene infatti una serie di riferimenti in tema di opportunità e di benefici che ben si sposano con gli indirizzi ed i contenuti segnalati dal Municipio nel messaggio. La novità maggiore è data dal fatto che nella proposta di PALoc 3, evoluzione del documento precedente, viene segnalato esplicitamente il mandato di studio in parallelo quale progetto modello da sottoporre a Berna, con lo scopo di migliorare ulteriormente il punteggio e beneficiare così di contributi finanziari ancora maggiori per tutti i progetti sia comunali sia regionali. Anche per questo motivo, il PALoc 3 propone di anticipare da priorità B ad A l'attuazione dello studio, che dovrà essere operativo entro il 2018 al più tardi. La scheda modificata indica anche una rivalutazione del perimetro di studio, come del resto pure rilevato nel rapporto della Commissione del Piano Regolatore. Si tratta senza alcun dubbio di una sfida interessante e con prospettive estremamente positive per la Città.

Quale terzo punto, ci sembra giusto evidenziare il grande interesse dimostrato dal Cantone, in merito all'ipotesi, contenuta nello studio allegato al messaggio dello scorso aprile, di sviluppare un tecnopolo, legato al settore della meccatronica. Questo "Polo della meccatronica" ha quale finalità specifica la formazione e la ricerca che, operando anche in collaborazione con la Supsi, potrebbe portare alla creazione di una Scuola cantonale dell'industria, importantissima per la regione. L'interesse è tale che il Cantone, tramite la Fondazione Agire, ha deciso di finanziare un approfondimento della tematica, con lo scopo di verificare l'attuabilità di questa nuova realtà formativa ed industriale. Sarebbe una sorta di laboratorio d'impres, con delle "Start-up" che si sviluppano in un contesto accademico, per poi diffondersi nell'ambito delle zone industriali esistenti. Si approfitterebbe ovviamente appieno del Know-how già presente nella nostra regione. Va precisato che l'obiettivo principe è quello di creare le basi pianificatorie per realizzare un ecoquartiere che potrebbe ospitare su parte della superficie il polo della meccatronica.

In merito al tema dell'ecoquartiere, o per meglio dire "quartiere sostenibile", concordiamo con i commissari della Gestione sul fatto che a livello della Confederazione (segnatamente dell'ARE) vi siano dei criteri e delle norme indicative che qualificano questo tipo di insediamento. Ricordiamo però che ognuno degli esempi citati nella documentazione dell'ARE presenta caratteristiche molto specifiche (a livello di contenuti, di dimensioni, di conformazione, di collocazione ecc.) che ha necessitato in ogni caso dello sviluppo di un concetto pianificatorio ed urbanistico, attraverso svariati strumenti, a seconda del caso. Nel nostro caso l'esigenza è ancora più marcata, in relazione all'attuale assetto pianificatorio e a determinati vincoli normativi esistenti.

Un ultimo elemento, seppur non di natura pianificatoria, è quello della presenza di 3 fondi (parti dell'ex-azienda gas) concessi in diritti di superficie tra gli anni '80 e '90 sul fronte di via Balestra. Confermiamo dunque che due di questi sedimi rimarranno vincolati fino al 2024. Si tratta di un lasso di tempo relativamente lungo, ma che ci permette di attuare con la dovuta attenzione l'intero iter pianificatorio, ritenuto che i mappali dell'ex-macello e quello di proprietà della Novartis non sono direttamente toccati da questo vincolo, se non nella forma attuale del PR-SE4, dove sono legati da un piano di quartiere complessivo obbligatorio.

In merito al tema dell'inquinamento che interessa sempre il mappale dell'ex-azienda gas rileviamo che si tratta sicuramente di un fatto noto, anche perché citato a più riprese in vari documenti del Municipio (preventivi e piano finanziario). Il fondo è iscritto nell'inventario dei siti inquinati, ma al momento è stata eseguita unicamente un'indagine storica, primo passo previsto dalla relativa Ordinanza federale, e sono state effettuate svariate campagne di analisi

per tenere sotto sorveglianza l'evoluzione delle sostanze inquinanti contenute nel sottosuolo. Ulteriori passi sono stati rinviati al momento in cui il terreno veniva liberato dalle attività dei servizi del Comune, cosa che sta avvenendo proprio in queste settimane. Si potranno quindi portare avanti ulteriori lavori che dovranno fornirci delle risposte sul grado d'inquinamento e sulle misure da adottare. A questo proposito, riteniamo importante rendervi partecipi dei contenuti dello scritto della Sezione protezione aria, acqua e suolo (SPAAS) del Cantone, ricevuto a inizio dicembre e allegato al presente complemento, formulando pure alcune osservazioni.

Lo scritto della SPAAS fa riferimento alle varie analisi che hanno interessato il fondo in questione nel corso degli ultimi 20 anni ed in particolare al documento redatto nel 2012 dallo studio BMG di Schlieren, su incarico del Municipio, volto a definire le modalità di attuazione dell'indagine di dettaglio ai sensi dell'OSiti, con la relativa ipotesi di costo. Si tratta di un passo fondamentale per giungere a definire il grado di inquinamento del terreno, che conduce poi alla decisione dell'Autorità cantonale sull'obbligo o meno di risanamento immediato del sito. Nel contempo, l'indagine porterà alla determinazione precisa dei quantitativi di materiale che andranno asportati e smaltiti, con il susseguente calcolo del preventivo di costo per il risanamento. Solo a quel punto sarà possibile disporre di un dato finanziario attendibile per questo eventuale onere.

L'indagine di dettaglio comporta l'esecuzione (in due fasi) di una quindicina di carotaggi, fino ad una profondità stimata di 15 metri, e di altrettante trincee di prova, distribuiti su tutto il fondo, sulla base delle conoscenze già acquisite fino ad ora. I campioni prelevati saranno poi analizzati tramite un laboratorio specializzato. La SPAAS, nella sua presa di posizione del 18 novembre 2013, aveva approvato di principio la metodologia proposta da BMG, chiedendo tuttavia un complemento per l'estensione dell'indagine alle particelle adiacenti, attualmente occupate, in diritto di superficie, dai capannoni Romano, Cassina ed ex-Belcar. Come anticipato, durante i vari contatti intercorsi, era stato chiaramente detto che l'avvio vero e proprio dell'indagine di dettaglio sarebbe potuto avvenire unicamente dopo lo sgombero del fondo da parte dei nostri servizi.

Tornando alla lettera della SPAAS, si prende atto che al momento escludono che il fondo possa essere alienato o edificato in una qualunque forma. La questione in realtà non si pone, poiché non si è mai parlato di una vendita in tempi brevi dell'area e tantomeno di un intervento edilizio significativo. Appare evidente che ciò potrà avvenire solo una volta chiarito in modo preciso il grado d'inquinamento, con il relativo costo di risanamento, ma soprattutto unicamente quando Municipio e Consiglio Comunale prenderanno una decisione in merito al destino dell'area e allo scadere dei diritti di superficie.

Un po' meno chiara appariva la frase sulla pianificazione e sulla progettazione dell'assetto futuro dei fondi. Bisogna infatti notare che l'intero comparto è già pianificato e quindi mal si comprende in che misura una modifica di tale pianificazione possa essere influenzata o meno dalla presenza di sostanze inquinanti che, in ogni caso, andranno rimosse al più tardi al momento in cui si realizzeranno delle nuove costruzioni. A prescindere da ciò, nulla vieta al proprietario (il Comune) di avviare degli studi per definire una diversa destinazione dell'area, oltretutto nel contesto di un comparto che comprende anche altri sedimi (ex-macello e Novartis), fermo restando ovviamente che il tutto va poi ripreso all'interno del piano regolatore, tramite la procedura ordinaria che, come ben sappiamo, comporta un iter lungo complesso. A tal proposito, l'OSiti non indica un divieto all'avvio di studi preliminari o di pianificazione per sedimi inseriti nel catasto dei siti inquinati. L'unico riferimento è quello dell'art. 6 a), entrato in vigore proprio il primo gennaio 2016, che recita:

Coordinamento con i piani direttori e di utilizzazione

Nei suoi piani direttori e di utilizzazione l'autorità tiene conto del catasto.

Questo aspetto sarà quindi giustamente considerato nell'ambito degli studi che si intendono avviare prossimamente, una volta ottenuto il credito da parte del Consiglio Comunale. In una recente telefonata, l'estensore della lettera della SPAAS ha confermato che non vi sono aspetti giuridici che impediscono l'avvio di un iter pianificatorio su questi fondi.

Riassumendo, qualora dovesse essere rinviato l'avvio del mandato di studio in parallelo al momento in cui il sedime ex-gas sarà risanato (ovvero dopo il 2024, data della scadenza dei diritti di superficie), il Municipio ritiene che la pianificazione di tali mappali verrebbe ritardata di molti anni (considerati i tempi procedurali dell'iter pianificatorio). Questo comporterebbe il dover mantenere l'attuale pianificazione – come pure l'attuale stato dei fondi - per almeno un decennio, facendo naufragare lo sviluppo del concetto di un ecoquartiere. Con buona probabilità il rinvio avrebbe ripercussioni negative sia nell'ambito della valutazione del PALoc3 come pure nello studio di fattibilità concreta di un tecnopolo legato alla formazione nella nostra regione. Un rinvio porrebbe inoltre un'incognita in merito alla decisione della Novartis di investire in tale area.

In conclusione il Municipio ritiene di fondamentale importanza l'avvio del mandato di studio in parallelo per permettere di pianificare in modo ragionato e concreto il futuro di questo importante comparto cittadino ed invita il Consiglio Comunale ad approvare il credito, così come richiesto nel MM nr. 73 del 29 aprile 2015.

Con la massima stima.

Per il Municipio

Il Sindaco:

Il Segretario:

ing. Alain Scherrer

avv. Marco Gerosa

Allegato: lettera SPAAS del 30 novembre 2015

Questo complemento di messaggio municipale è trasmesso per esame e preavviso alla Commissione della gestione e alla Commissione del Piano regolatore

Ufficio della prevenzione dei rumori
Ufficio della protezione delle acque e dell'approvvigionamento idrico
Ufficio della gestione dei rischi ambientali e del suolo
Ufficio dell'aria, del clima e delle energie rinnovabili
Ufficio dei rifiuti e dei siti inquinati
Ufficio dei servizi tecnico-amministrativi
Ufficio del monitoraggio ambientale

Palazzo amministrativo 3
Via Franco Zorzi 13

telefono
fax
e-mail

091 814 29 71
091 814 29 79
dt-spaas@ti.ch

Funzionario
incaricato

Dipl. Natw. ETHZ S. Regazzi



MUNICIPIO di LOCARNO
- 4 DIC. 2015

trasmesso a

UT
DUBIAPIO

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento del territorio
Divisione dell'ambiente

Sezione per la protezione dell'aria,
dell'acqua e del suolo
6501 Bellinzona

telefono
e-mail

091.8142911
simone.regazzi@ti.ch

Spett.
Città di Locarno
Piazza Grande 18
6600 Locarno

Bellinzona
30.11.2015

Ns. riferimento

Vs. riferimento

MT/15 - 423a60

Ex Azienda del Gas Locarno ("Via della Posta")

Sito contaminato

Fondi no. 5445, 5446(FB), 5447 (FB), 5496 (FB), 5497 (FB), 5448 (DS), 5449 (DS), 5505 (DS), 5680 (DS) RFD Locarno

Egredi Signori,

Ci riferiamo al rapporto "Pflichtenheft für die Detailuntersuchung nach AltIV" del 10.10.2012 elaborato dallo studio BMG AG di Schlieren (ZH), e alla relativa presa di posizione SPAAS del 18.11.2013.

Dal profilo giuridico gli oggetti sottostanno ai disposti della legge federale sulla protezione dell'ambiente (LPAmb) del 07.10.1983 e alla relative ordinanze sul risanamento dei siti inquinati (OSiti) del 26.08.1998 e sui rifiuti (OTR) del 10.12.1990.

Il sito, ubicato nel settore di protezione delle acque sotterranee Au, è iscritto nel catasto cantonale dei siti inquinati (cfr. www.ti.ch/oasi) come **sito inquinato che necessita risanamento (sito contaminato)**. I fondi sono menzionati a Registro Fondiario (RF) con la dicitura "sito contaminato".

Ci permettiamo, tenuto conto di diversi articoli apparsi sulla stampa ticinese negli scorsi giorni riguardo al futuro del sedime, di esporvi, per buona forma, alcune considerazioni.

Un sito contaminato può essere modificato attraverso la costruzione o la trasformazione di edifici e d'impianti **solo se** non deve essere risanato oppure se il suo futuro risanamento non diventa sostanzialmente più difficile in seguito al progetto o, nella misura in cui è modificato dal progetto, è contemporaneamente risanato (art. 3 OSiti).

L'alienazione dei fondi in questione può essere accordata **solo se** non sono prevedibili effetti dannosi o molesti dal sito (sito contaminato) o la copertura dei costi dei provvedimenti previsti è garantita (art. 32d^{bis} cpv. 3 LPAmb).

Al momento, l'alienazione dei fondi non sarebbe autorizzata, così come non sarebbe permesso nessun intervento edificatorio sugli stessi.

Inoltre prima di pianificare e progettare l'assetto futuro dei fondi in questione, è necessario eseguire l'indagine di dettaglio OSiti come richiesto nella presa di posizione SPAAS del 20.02.2001 (e successivi richiami del 10.06.2008, 07.09.2009, 20.12.2011), e se la valutazione del sito fosse confermata, la successiva bonifica OSiti.

L'obiettivo dell'indagine è di delimitare l'estensione verticale e orizzontale dell'inquinamento e di fornire indicazioni più precise a riguardo alla quantità di sostanze inquinanti presenti in loco e del loro potenziale di dilavamento e di propagazione (stima della minaccia).

BMG AG proponeva di procedere con un'indagine di dettaglio in due tappe distinte (fasi 1 e 2).

La presa di posizione SPAAS del 18.11.2013 chiedeva, tra le altre cose, di

- ✓ trasmettere, prima dell'esecuzione delle indagini, una proposta con i modi d'investigazione per i fondi 5446, 5447, 5496 e 5497 RFD Locarno, motivata in base ai dati storici a disposizione; questi complementi d'indagine sarebbero poi stati da includere assieme alle indagini di fase 1;
- ✓ elaborare, al termine della fase 1 delle indagini, un breve rapporto con i risultati delle analisi chimiche e la loro valutazione, come pure la proposta definitiva per le investigazioni successive (fase 2).

Vi rammentiamo che, al momento, niente di tutto ciò ci è stato inoltrato.

Vi notificiamo quindi che, prima di programmare e sviluppare qualsivoglia futuro progetto di sistemazione del sedime, sarà necessario dar seguito a quanto precedentemente richiesto, adempiendo gli oneri OSiti e ultimando le indagini, che lo rammentiamo sono obbligatorie (art. 13 cpv. 2 OSiti).

Chiediamo dunque di inoltrarci entro il **31.01.2016** la proposta con i modi d'investigazione per i fondi 5446, 5447, 5496 e 5497 RFD Locarno, motivata in base ai dati storici a disposizione.

Rimaniamo ben volentieri a disposizione.
Cordiali saluti.

Ufficio Rifiuti e Siti Inquinati
Il capo ufficio
Ing. Daniele Zulliger



L'incaricato
Simone Regazzi



Copia: DT/DA, Direzione, Dott. Moreno Celio, Residenza (moreno.celio@ti.ch)
DT/SPAAS, Direzione, Ing. Giovanni Bernasconi, Residenza (giovanni.bernasconi@ti.ch)