



Città di Bellinzona

Messaggio municipale no. 1004

Piano Regolatore del Quartiere di
Monte Carasso

Variante Piano regolatore
Mappale 300 RFD e art. 19 NAPR

23 settembre 2025

Commissioni competenti:

Commissione del Piano regolatore, ambiente ed energia

Sommario

1.	Note introduttive e riassuntive	3
2.	Situazione attuale	3
2.1	Area di pianificazione	3
2.2	PR in vigore	3
3.	Procedura d'informazione e partecipazione	4
4.	Proposta pianificatoria sottoposta all'adozione del CC	5
4.1	Descrizione generale	5
4.1.1	Obiettivi	5
4.1.2	Proposta di variante	5
4.2	Altri aspetti rilevanti	6
4.2.1	Aspetti ambientali	6
4.2.2	Accessibilità, posteggi e traffico indotto	6
4.2.3	Dimensionamento del piano regolatore	6
4.2.4	Plusvalore	7
5.	Modifiche conseguenti del PR generale	7
6.	Prossimi passi	7
7.	Dispositivo	8

Lodevole Consiglio comunale,
signore e signori Presidente e Consiglieri comunali,

con il presente Messaggio sottoponiamo alla vostra decisione di adozione la variante del Piano regolatore del Quartiere di Monte Carasso, relativa alla modifica al Mappale 300 RFD (Bellinzona-Monte Carasso) e dell'art. 19 delle Norme d'attuazione del piano regolatore (NAPR) di Monte Carasso.

1. Note introduttive e riassuntive

Nei prossimi anni AET intende sviluppare ulteriormente la propria area operativa a Monte Carasso, ottimizzando la distribuzione e la gestione degli spazi, verranno di conseguenza aumentati il numero di posti di lavoro.

Il mappale n. 300 RFD Bellinzona-Monte Carasso, di proprietà di AET, è diviso, a livello pianificatorio, tra zona residenziale del piano e zona artigianale. Tuttavia, il potenziale edificatorio in zona residenziale, occupato da uffici e magazzini, è quasi esaurito mentre nella parte artigianale sono presenti importanti riserve edificatorie, che, allo stesso tempo, non possono essere né utilizzate a causa della presenza della linea dell'alta tensione né trasferite in quanto il trasferimento di potenziale edificatorio non è possibile tra zone differenti per cui l'utilizzazione delle aree libere risulta limitato.

La variante di Piano regolatore, in oggetto e qui sottoposta all'approvazione del Consiglio comunale, relativa alle modifiche al **Mappale 300 RFD e art. 19 NAPR**, permette così un migliore sfruttamento del suolo nel comparto AET, tramite l'attribuzione della zona residenziale all'interno del mappale n. 300 RFD Bellinzona-Monte Carasso alla zona artigianale. La variante prevede anche la modifica dell'art. 19 NAPR, definendo una specifica altezza massima di zona. Così facendo, sarà possibile per AET aumentare il numero di posti lavoro presenti a Monte Carasso.

2. Situazione attuale

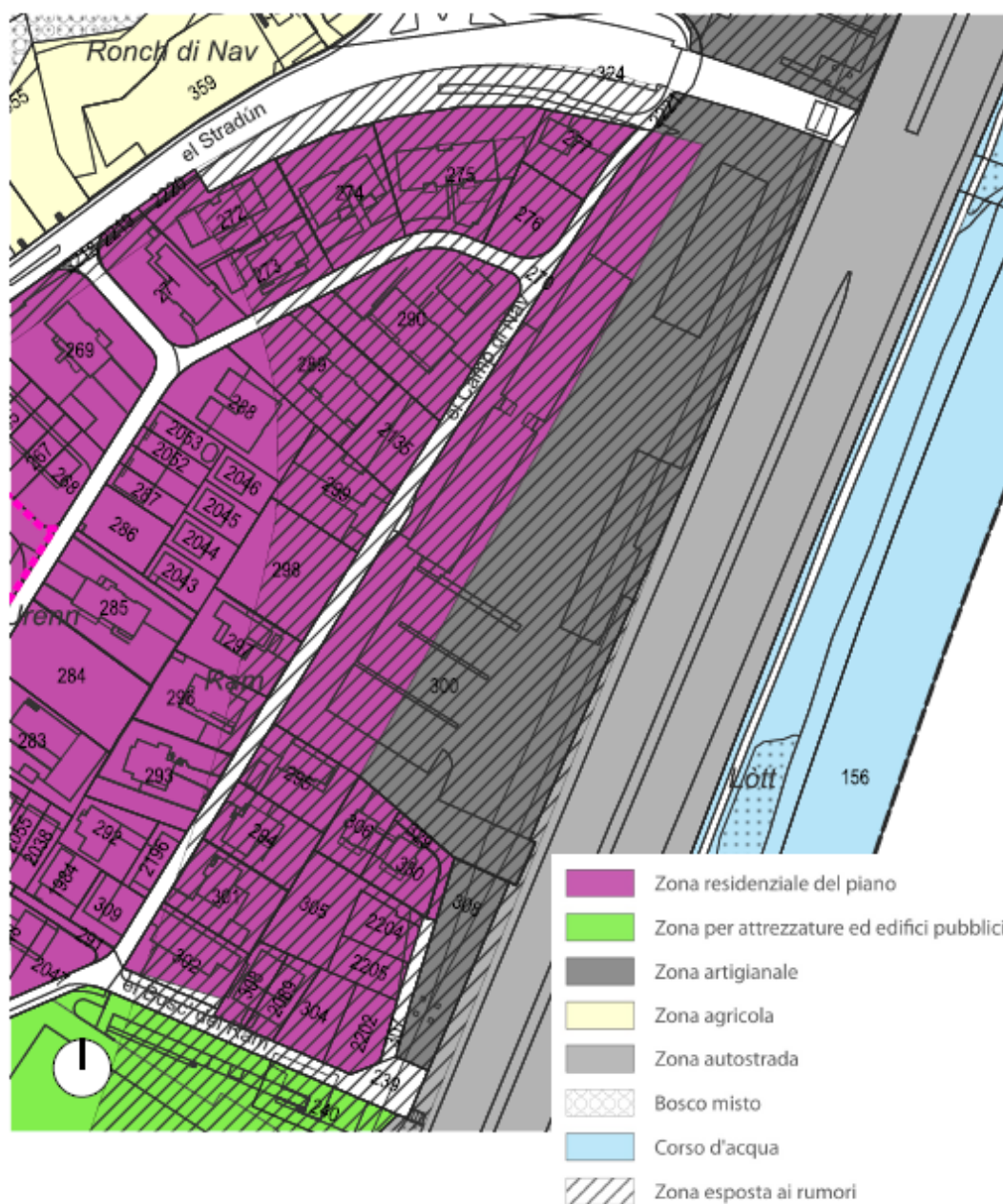
2.1 Area di pianificazione

L'area oggetto della variante si estende lungo l'autostrada a sud del nuovo semi-svincolo autostradale e comprende parte del comparto lavorativo di AET. Attualmente l'area è già edificata e si trovano gli uffici tecnici, i magazzini, le autorimesse, la pompa di benzina e il posteggio dei dipendenti. Il comparto è gravato dall'attraversamento delle linee di alta tensione.

2.2 PR in vigore

Il comparto oggetto di variante si situa a cavallo tra due zone edificabili differenti:

- la zona residenziale del piano;
- la zona artigianale.



Estratto del Piano delle zone del Quartiere di Monte Carasso

3. Procedura d'informazione e partecipazione

La documentazione completa della variante, rapporto di pianificazione, proposta normativa e piano grafico sono stati pubblicati per la fase d'informazione e partecipazione tra il 26 maggio e il 24 giugno 2025.

Durante il periodo di deposito ogni persona fisica o giuridica e tutti gli enti od organismi interessati hanno potuto presentare per iscritto osservazioni o proposte direttamente al Municipio di Bellinzona.

Nei termini di legge è pervenuta un'unica osservazione da parte di un ente interessato alla modifica di PR. I temi sollevati sono stati valutati e presi in considerazione nell'ambito dell'affinamento della proposta pianificatoria oggetto del presente Messaggio.

4. Proposta pianificatoria sottoposta all'adozione del CC

4.1 Descrizione generale

La proposta pianificatoria è descritta nel dettaglio nel Rapporto di pianificazione, al quale si rimanda integralmente. Di seguito, così com'è stato il caso per i capitoli precedenti, si riassumono gli aspetti principali.

4.1.1 Obiettivi

La variante di Piano regolatore del Quartiere di Monte Carasso relativa alle modifiche al Mappale 300 RFD, definisce un migliore sfruttamento del suolo nel comparto AET con l'obiettivo di aumentare a breve-medio termine le postazioni di lavoro e le sale riunioni.

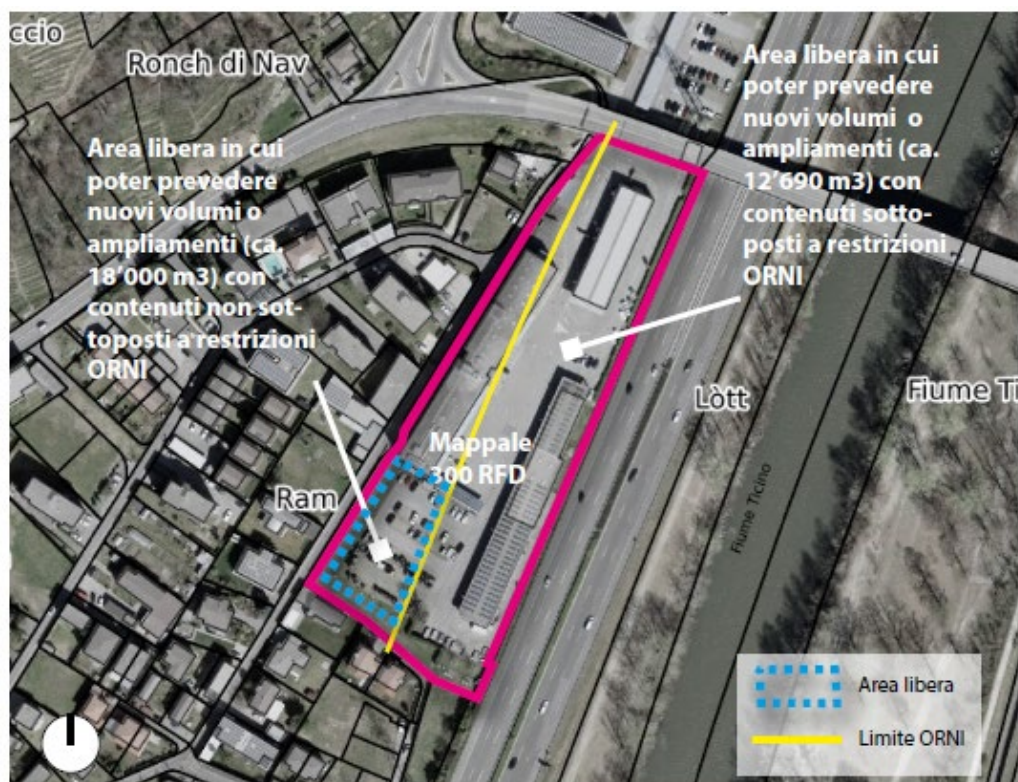
4.1.2 Proposta di variante

La situazione pianificatoria in vigore e la vocazione artigianale/amministrativa di tutto il mappale 300 RFD risulta poco coerente con i contenuti principalmente abitativi previsti dalla disciplina in vigore del PR e in particolare per poter sfruttare le potenzialità edificatorie residue in ottica di una possibile riorganizzazione urbanistica.

Per poter garantire lo sfruttamento degli indici residui del mappale 300 RFD è necessario che la porzione del mappale 300 RFD (5'071 m²) attribuito alla zona residenziale del piano nel PR previgente venga posta invece in zona artigianale.

Tale modifica permette di fatto di sfruttare gli indici residui per quanto possibile nella porzione del mappale non condizionato dalle limitazioni imposte dal limite ORNI con una redistribuzione dei volumi all'interno del mappale.

Dunque, attribuendo tutto il mappale 300 RFD a zona artigianale si potrebbe ottenere la situazione indicata nell'immagine seguente.



Si prevede di aumentare l'altezza massima della zona a 12.00 m, rispetto ai 9.00 m più 1.50 m di supplemento previsti dal PR previgente. Ciò, al fine di consentire il prolungamento dello stabile esistente mantenendone invariata l'altezza. Si sottolinea che tutti gli edifici già realizzati sul fondo raggiungono i 12.00 m, e così facendo si garantisce una coerenza urbanistica. Un incremento dell'altezza nella zona artigianale permetterebbe inoltre di creare una barriera naturale contro il rumore proveniente dalla vicina arteria autostradale, con beneficio per la retrostante area residenziale.

4.2 Altri aspetti rilevanti

4.2.1 Aspetti ambientali

Linea alta tensione

L'elettrodotto (proprietà di Swissgrid) che attraversa il mappale 300 RFD si sviluppa parallelamente al tracciato autostradale, su tale elettrodotto transita la linea 220 kV Iragna – Magadino e la linea AET 150 kV Magadino – Soazza.

L'elettrodotto in oggetto determina delle limitazioni che sono state prese in considerazione nella presente proposta pianificatoria e individuata come uno degli elementi che giocoforza incidono sulla necessità della presente variante.

Aspetti fonici

Il comparto è caratterizzato dalla presenza dell'autostrada, tale infrastruttura determina un impatto fonico sul contesto e in particolare sulla zona abitativa confinante con il comparto oggetto della presente variante, di fatti a PR è indicata una zona esposta ai rumori.

A tal riguardo considerata la possibilità di edificare nella porzione del mappale 300 RFD libera dalle limitazioni ORNI un eventuale edificio con altezza massima di m. 12.00 gioverebbe alla zona residenziale prospiciente in quanto fungerebbe da barriera fonica.

4.2.2 Accessibilità, posteggi e traffico indotto

L'accesso al comparto oggetto di variante è garantito già attualmente sia tramite veicoli privati che dal trasporto pubblico e dalla mobilità lenta.

Per quanto concerne i posteggi (privati) il calcolo del fabbisogno e del dimensionamento dei posteggi privati dovrà essere allestito in modo definitivo nell'ambito della procedura di licenza edilizia stabilita da gli art. 42 e segg. LST e gli art. 51 e segg. RLST. Premesso ciò, è stato illustrato ed esplicitato in via preliminare il calcolo del fabbisogno in base al Regolamento cantonale sui parcheggi privati (Rcpp), considerando la qualità dell'offerta del trasporto pubblico come fattore di riduzione, non emerge un aumento del fabbisogno posti auto rispetto alla situazione attuale.

A seguito della variante, non vi sarà dunque un aumento dei parcheggi e del traffico sugli assi stradali esistenti.

4.2.3 Dimensionamento del piano regolatore

La variante di PR oggetto del presente Messaggio non comporta un ampliamento della zona edificabile.

La variante non comporta, di conseguenza, un aumento del dimensionamento del Piano regolatore, in quanto trattasi di una zona già edificabile.

Si prevede unicamente la trasformazione dai contenuti residenziali a quelli artigianali, ciò implica di fatto una riduzione delle unità insediative (UI) potenziali ai sensi della scheda R6 del Piano direttore, in quanto il consumo di superficie per unità insediativa è maggiore per i contenuti artigianali rispetto a quello per i contenuti residenziali.

4.2.4 Plusvalore

Il cambiamento prevede il cambio di destinazione d'uso da zona residenziale a zona artigianale. Considerato il valore per la zona artigianale inferiore a quello della zona residenziale, e ritenuto che il potenziale edificatorio è sostanzialmente simile, non si rilevano vantaggi derivanti dall'assegnazione alla nuova zona edificabile.

5. Modifiche conseguenti del PR generale

La variante di PR relativa alla modifica al Mappale 300 RFD Bellinzona-Monte Carasso comporta delle modifiche conseguenti al Piano regolatore del Quartiere di Monte Carasso:

- la modifica dell'art. 19 NAPR che regola la Zona artigianale;
- la definizione dei geodati con indicato il nuovo azzonamento di parte del mappale 300 RFD Bellinzona-Monte Carasso.

Si propone quindi la modifica dell'articolo citato, per i cui dettagli si rimanda all'incarto di variante.

6. Prossimi passi

Nel breve-medio termine AET necessita di un incremento delle postazioni di lavoro e delle sale riunioni. La proposta pianificatoria in oggetto consente di valorizzare le potenzialità ancora disponibili nel comparto, tenendo al contempo in considerazione i limiti esistenti.

Con il presente Messaggio vengono sottoposte all'adozione da parte del Consiglio comunale le modifiche pianificatorie al mappale 300 RFD Bellinzona-Monte Carasso. Una volta cresciuta in giudicato la decisione di adozione del Consiglio comunale, i documenti di variante verranno pubblicati per la procedura di approvazione da parte del Consiglio di Stato, che deciderà anche su eventuali ricorsi, coinvolgendo gli uffici cantonali preposti.

7. Dispositivo

Per le considerazioni espresse e fatto riferimento agli atti citati, codesto lodevole Consiglio comunale è quindi invitato a voler **risolvere:**

-
1. È adottata la variante di Piano regolatore del Quartiere di Monte Carasso in forma di geodato relativa alla modifica della zona artigianale, costituita dai seguenti documenti:
 - Piano delle zone (mappale 300 RFD);
 - Norme d'attuazione del piano regolatore, art. 19;
 - Rapporto di pianificazione (documento illustrativo ed esplicativo, non soggetto ad approvazione).
-
2. Il Municipio è autorizzato a completare la procedura di approvazione ai sensi della Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (LST).
-

Con ogni ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco
Mario Branda

Il Segretario
Philippe Bernasconi

Allegati:

Variante Mappale 300 RFD Bellinzona-Monte Carasso - Rapporto di pianificazione, settembre 2025

Ai sensi dell'art. 7 della Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (LST) «*Il geodato digitale ha valenza giuridica ed è prevalente rispetto al supporto cartaceo per i piani d'utilizzazione adottati, pubblicati e approvati in forma di geodati*». Lo stesso è consultabile al seguente sito:

<https://test.variantipr.ti.ch>