

# Giubiasco, sviluppo urbanistico

## ferriere **più**



Rapporto finale

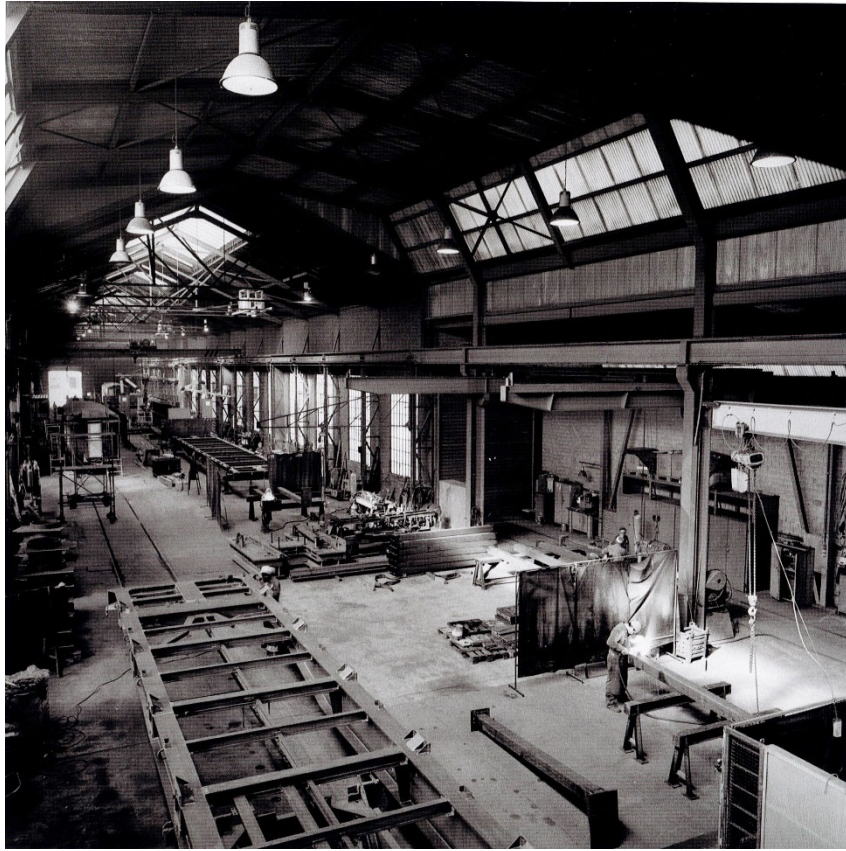
06.07.2021



# Indice

1. Introduzione	6
1.1. Tema	6
1.2. Obbiettivi	6
1.3. Procedura MSP	6
1.4. Committente del MSP (COM)	6
1.5. Proprietà immobiliare:	6
1.6. Coordinatore del MSP	7
1.7. Gruppi invitati	7
1.8. Collegio di esperti e consulenti	7
1.8.1. Collegio di esperti	7
1.8.2. Consulenti	7
1.9. Criteri di giudizio	8
1.10. Mandato susseguente	8
2. Tematiche progettuali	10
2.1. Obiettivi	10
2.2. Piano di situazione e perimetro di progetto	10
2.3. Il contesto attuale	11
2.4. Gli edifici esistenti	11
2.5. Esecuzione a tappe	12
2.6. Norma di attuazione di PR	12
3. Programma degli spazi	16
3.1. Programma degli spazi residenziali	16
3.2. Programma spazi amministrativi, commerciali	16
3.3. Programma spazio alberghiero	16
3.4. Programma spazi eventi	17
3.5. Programma spazi ristorazione	17
4. Rapporto della giuria	20
4.1. Primo incontro	20
4.1.1. Planimetrie e modelli	21
4.2. Secondo incontro	26
4.2.1. Planimetrie e modelli	27
4.3. Incontro finale	30
4.3.1. In generale	30
4.3.2. URBANDIPITY	31
4.3.3. La trasformazione di un paesaggio	35
4.3.4. KROKODIL	39
5. Prosecuzione del mandato	44
5.1. Allestimento piano di quartiere	44
5.2. Revisione PR_proposte del collegio di esperti	44
6. Conclusioni	48
7. Approvazione	51

Tutte le immagini in bianco e nero sono opera del fotografo Alfonso Zirpoli e tratte dal volume  
"Via Ferriere 12", pubblicato nel 1995 in occasione dei 125 anni delle Ferriere Cattaneo SA di Giubiasco.



## 1. Introduzione

### 1.1. Tema

Il comparto delle Ferriere Cattaneo a Bellinzona-Giubiasco, oggi ancora zona industriale, è oggetto di una nuova valorizzazione urbanistica, architettonica e edilizia. Lo sviluppo e la realizzazione del nuovo quartiere prevede una riqualifica del comparto attraverso la progettazione di spazi di utilizzo misto (abitativa, produttiva e culturale) e spazi di svago ad uso pubblico.

Il Programma d'azione comunale (PAC) per la pianificazione del territorio del nuovo comune di Bellinzona e presentato dalle autorità nel settembre del 2020, ha definito nove temi principali per la Città del 2040, uno dei quali è il riconoscimento dei poli di sviluppo multifunzionali. Complessivamente sono stati individuati cinque poli strategici uno dei quali è appunto il comparto delle Ferriere.

### 1.2. Obiettivi

La pianificazione urbanistica, architettonica e paesaggistica del comparto delle Ferriere Cattaneo ha quale obiettivo quello di sviluppare un quartiere attrattivo e di qualità immobiliare sostenibile a lungo termine.

In particolare erano attese delle proposte in riferimento agli aspetti urbanistici e alle relazioni tra il comparto e il contesto circostante come pure l'organizzazione armoniosa dei percorsi pedonali, ciclabili e veicolari all'interno e in relazione alle adiacenze in un'unica soluzione progettuale coerente.

Per il raggiungimento degli obiettivi il committente e la proprietà immobiliare hanno deciso di organizzare un Mandato di studi in paralleli (MSP) tramite procedura ad invito.

### 1.3. Procedura MSP

Si è trattato di mandati di studio di progetto paralleli tramite procedura ad invito. Il procedimento scelto rappresenta il modo più efficace per ottenere le informazioni indispensabili per il seguito della procedura.

Con i dati raccolti tramite i MSP, la COM potrà consolidare l'impianto urbanistico dell'intero comparto e procedere alle fasi susseguenti per l'ottenimento della licenza edilizia e la realizzazione del quartiere.

Il MSP è stato strutturato in due fasi: alla prima sono stati ammessi tutti e cinque i Gruppi interdisciplinari invitati, mentre alla seconda fase erano ammessi solo tre Gruppi scelti dal collegio di esperti dopo il primo incontro.

Ai due incontri e alla presentazione finale, i GI hanno individualmente esposto il concetto e lo sviluppo del progetto elaborato.

### 1.4. Committente del MSP (COM)

Alfred Müller AG  
Projektentwicklung  
Neuhofstrasse 10  
CH - 6340 Baar

### 1.5. Proprietà immobiliare:

Ferriere Cattaneo SA  
Via Ferriere 12  
CH - 6512 Giubiasco

## 1.6. Coordinatore del MSP

Studio d'architettura  
Piero Conconi  
Corso Pestalozzi 4  
CH - 6900 Lugano

## 1.7. Gruppi invitati

Gli architetti selezionati e invitati al MSP erano:

Gruppo	Studio d'architettura
1	Michele Arnaboldi Architetti - Minusio
2	Bassi Carella Marella Architectes - Genève
3	Sergio Cattaneo Architetti - Bellinzona
4	Durisch + Nolli Architetti - Lugano
5	pool Architekten - Zürich + Studio WE - Lugano

Agli architetti (o gruppi di progettazione) è stata richiesta la costituzione di un GI composto dalle seguenti discipline:

- architetto
- architetto paesaggista
- ingegnere del traffico

## 1.8. Collegio di esperti e consulenti

### 1.8.1. Collegio di esperti

Il collegio di esperti con diritto di voto era composto da:

#### Collegio di esperti

Membri professionisti:	arch. Sabrina Contratto	Presidente
	arch. Lorenzo Giuliani	
	arch. Daniele Marques	
	arch. paesaggista Lukas Schweingruber	
Membri committenza:	sig. Aleardo Cattaneo (sost. Sig. Christian Cavadini)	Ferriere Cattaneo SA
	arch. Beat Stocker (sost. Arch. Michael Ringli)	Alfred Müller AG

### 1.8.2. Consulenti

Al fine di garantire adeguate competenze nelle diverse discipline, il collegio di esperti è stato accompagnato dai seguenti consulenti i quali rivestivano unicamente un ruolo consultivo.

#### Consulenti

Città di Bellinzona:	sig. Angelo Schillizzi
Ferriere Cattaneo:	sig. Gian-Luca Lardi sig. Christian Cavadini
Alfred Müller AG:	sig. Michael Ringli
	Sig. Rodrigo Correa
	sig. Massimiliano Paganini
Specialista rumore e incidenti rilevanti:	sig.ra Simona Piubellini
Ingegnere del traffico:	sig. Gianfranco Del Curto
Commercializzazione:	sig. Alberto Montorfani

## 1.9. Criteri di giudizio

I seguenti criteri sono stati considerati e valutati nel loro complesso dal collegio esperti e dai consulenti:

### **Aspetti urbanistici:**

- a. Qualità del concetto urbanistico;
- b. Inserimento e relazioni con il contesto costruito e naturale;
- c. Qualità del concetto architettonico del paesaggio
- d. Riconoscibilità della destinazione degli edifici e degli spazi esterni;
- e. Organizzazione delle circolazioni all'interno del comparto e relazione con il contesto;
- f. Gestione del verde e qualità della nuova proposta;
- g. Rispetto dei parametri edificatori.

### **Aspetti architettonici e funzionali:**

- h. Qualità architettonica generale;
- i. Rispetto dei contenuti richiesti;
- j. Chiarezza e coerenza della tipologia proposta;
- k. Qualità degli spazi interni e della loro fruizione.

### **Aspetti costruttivi:**

- l. Dimostrazione di una realizzazione a tappe, anche degli spazi sotterranei.

### **Aspetti finanziari:**

- m. Fattibilità economica e pianificatoria dell'intervento;
- n. Economicità costruttiva e gestionale.

## 1.10. Mandato susseguente

Il MSP é da considerarsi concluso con la consegna del presente rapporto finale del collegio d'esperti.





## 2. Tematiche progettuali

### 2.1. Obiettivi

Il comparto delle Ferriere Cattaneo a Bellinzona-Giubiasco è oggetto di una nuova valorizzazione urbanistica, architettonica e edilizia, trasformandolo in qualcosa di nuovo, diverso e indipendente. Lo sviluppo e la realizzazione del nuovo quartiere prevede una riqualifica del comparto attraverso la progettazione di spazi moderni ad utilizzo misto offrendo al suo interno opportunità abitative produttive e culturali nonché spazi di svago ad uso pubblico.

Dal profilo urbanistico si vuole realizzare un nuovo quartiere indipendente, che offra ai suoi residenti, ai commercianti e agli utenti un ambiente e uno stile di vita moderno e urbano. Le proposte progettuali per i nuovi edifici dovranno essere affrontate con un approccio globale inteso che, oltre agli aspetti funzionali dei singoli edifici, l'immagine complessiva finale, la fruibilità degli spazi esterni e la qualità complessiva del comparto saranno tra gli elementi principali della valutazione da parte del Collegio di esperti. Il comparto sarà un insieme di edifici diversi con usi diversi, spazio pubblico aperto e spazio verde, con l'obiettivo di ottenere un'alta qualità di vita. Sono anche previsti spazi per eventi e incontri per cui dovrebbero essere progettate zone più tranquille e altre pubbliche più vivaci. La soluzione proposta dovrà integrarsi con qualità nel comparto più vasto dell'area nord della stazione di Giubiasco, nonché mostrare anche chiaramente le soluzioni proposte riguardo le superfici ad uso collettivo e le loro destinazioni, i percorsi pedonali e viari interni, i raccordi con il sistema viario esterno al quartiere, le piazze ed i parchi con il loro arredo, ecc. Il potenziale urbanistico e architettonico dei nuovi edifici richiesti all'interno del comparto dovrà essere opportunamente relazionato con "La Forgia", edificio esistente che verrà mantenuto e rivalorizzato.

### 2.2. Piano di situazione e perimetro di progetto

I mappali interessati dal progetto sono il numero 535 e la parcella confinante a nord-est 536.

Il perimetro di progetto è illustrato nella figura 1 (non in scala). Di seguito sono riportate le superfici delle due parcelle:

Numero di mappale:	535 RDF
Superficie:	43'707 m <sup>2</sup>
Numero di mappale	536 RDF
Superficie:	2'802 m <sup>2</sup>

Il proprietario del mappale 536, in accordo con le Ferriere Cattaneo SA, ha consentito lo sviluppo congiunto delle due particelle.

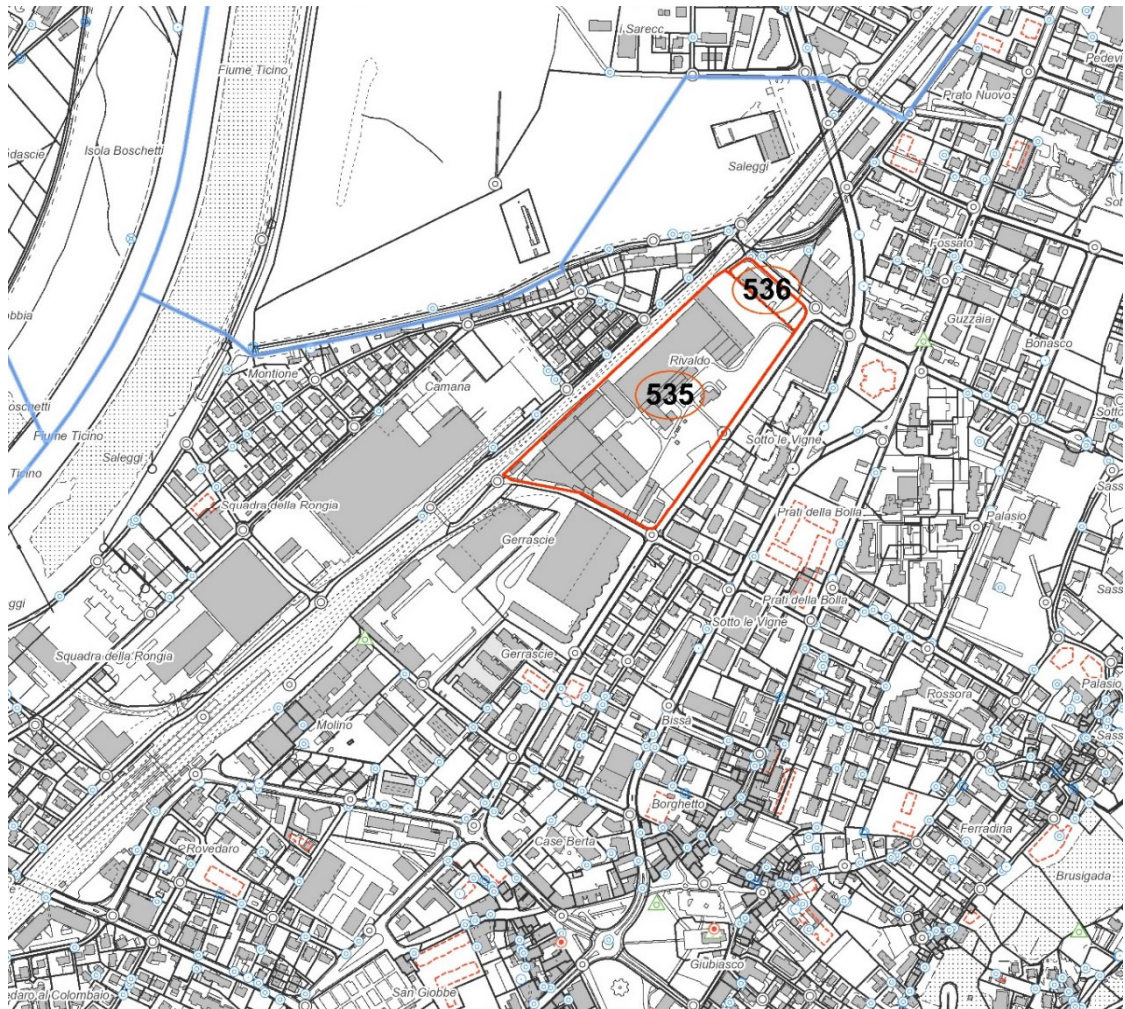


Figura 1 Perimetro di progetto e mappali 535 e 536 del comune di Bellinzona

### 2.3. Il contesto attuale

Giubiasco è esteso ed eterogeneo, caratterizzato da zone rurali grazie alla presenza dell'antico borgo e di Piazza Grande così come di piccoli nuclei. Il tessuto urbano residenziale nei decenni ha oltrepassato il limite della linea ferroviaria. Linea ferroviaria lungo la quale storicamente si erano sviluppati insediamenti industriali e artigianali. Questa parte di territorio è considerato dal PAC come un comparto strategico in particolare sfruttando il potenziale edificatorio delle Ferriere Cattaneo attraverso una riconversione di qualità dell'area industriale con contenuti misti di qualità.

### 2.4. Gli edifici esistenti

Il perimetro di progetto comprende i mappali 535, attualmente occupato dalle Ferriere Cattaneo e la parcella confinante 536 situata a nord-est.

All'interno dell'area delle Ferriere sono stati edificati, in periodi diversi, più stabili indipendenti necessari alle attività industriali. Nessuna di queste edificazioni è stata catalogata quale monumento da conservare e/o di valore storico. Il COM ritiene tuttavia che la ex forgia meriti di essere conservata, riqualificata e rivalorizzata. Lo stabile, di quasi 2'000 m<sup>2</sup>, risale agli inizi del 1900, ha una struttura con pilastri portanti in pietra e una struttura interna in carpenteria metallica. Il volume ad un piano a tutta altezza è posizionato parallelamente ai binari. Presenta quattro campate modulari coperte da un particolare tetto a due falde con interposti a metà dei

lucernari a nastro, a tutta lunghezza, che girano su tutti e quattro i lati.

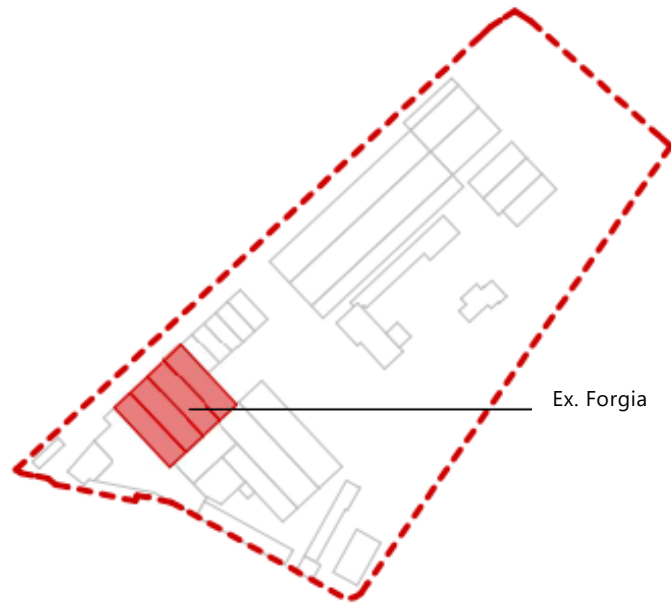


Figura 2: Posizione dello stabile ex Forgia all'interno del mapp. 535

- 2.5.** Esecuzione a tappe  
L'edificazione del nuovo quartiere sarà realizzata a tappe indipendenti ognuna delle quali terrà in considerazione gli aspetti relativi agli spazi comuni, d'incontro e di svago così come per i parcheggi, parcheggi sotterranei e rampe di accesso, ecc.
- 2.6.** Norma di attuazione di PR  
Attualmente nel piano delle zone del comune di Bellinzona il mappale 535 RDF è zona industriale mentre la parcella 536 RDF è zona artigianale (cfr. figura 3).

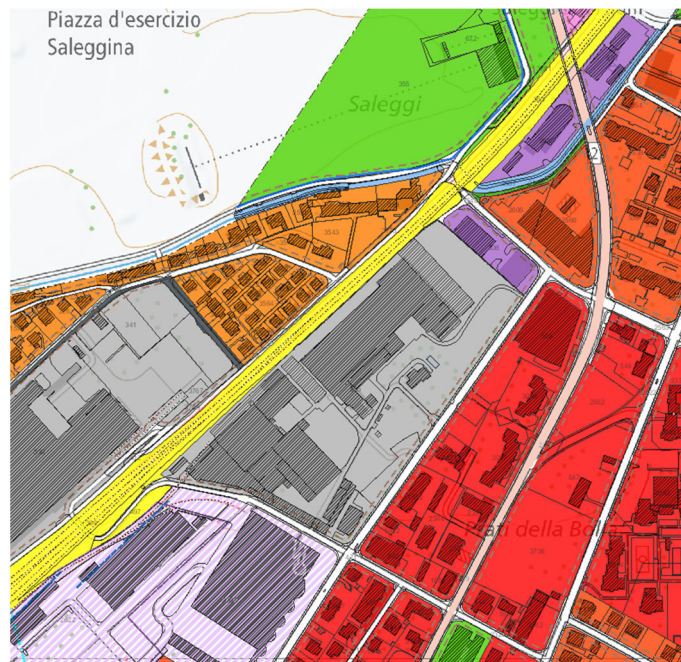


Figura 3: Estratto piano delle zone attualmente in vigore

Nel 2016 l'allora comune di Giubiasco ha elaborato e trasmesso una variante preliminare di piano regolatore per il comparto Ferriere. Questa variante si inserisce nello sviluppo generale della zona

a nord della stazione ferroviaria di Giubiasco e prevede una suddivisione in una zona mista residenziale (Ri) e in una artigianale-commerciale (ArCo) di densità elevata.

Il 30 maggio 2018 l'esame della variante preliminare di piano regolatore comparto Ferriere ha ottenuto preavviso favorevole da parte del Dipartimento del Territorio. La suddivisione del comparto analizzata è riportata nella fig 4.

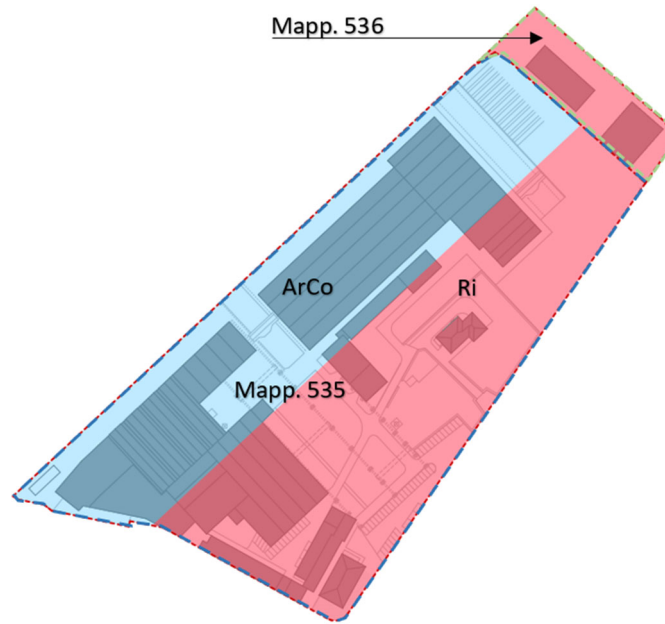


Figura 4: Estratto piano delle zone esaminato dal dipartimento del territorio.





### 3. Programma degli spazi

#### 3.1. Programma degli spazi residenziali

Nella tabella seguente è riportata la suddivisione per tipologia e le dimensioni degli appartamenti previsti nella futura zona Ri.

Tipologia di appartamento	Percentuale di appartamenti	Superficie SUL
1.5 locali	25%-30%	35 – 45 m <sup>2</sup>
2.5 locali	20%-25%	55 – 65 m <sup>2</sup>
3.5 locali	20%-25%	75 – 85 m <sup>2</sup>
4.5 locali	15%-20%	100 – 110 m <sup>2</sup>
5.5 locali	5%-10%	120 – 130 m <sup>2</sup>

#### 3.2. Programma spazi amministrativi, commerciali

Spazi commerciali e amministrativi saranno presenti sia nella zona residenziale Ri che nella zona Artigianale / Commerciale ArCo. Nella zona residenziale questi spazi saranno al piano terra. Nel caso di spazi amministrativi / commerciali su più piani, questi saranno separati da quelli abitativi.

L'obiettivo è quello di avere superfici multifunzionali che permettano la maggiore flessibilità sia nella disposizione che nella personalizzazione degli spazi in varie metrature. Gli spazi devono avere la possibilità di essere modulabili in funzione dell'uso.

#### 3.3. Programma spazio alberghiero

All'interno del nuovo quartiere è prevista la realizzazione di una moderna struttura alberghiera in grado anche di valorizzare il contesto urbano e l'orientamento del nuovo quartiere.

La tipologia di struttura alberghiera deve essere ibrida, ossia adatta sia a turisti che ad ospiti in viaggio d'affari. Si prevede quindi una struttura che possa offrire, oltre alle classiche camere ammobiliate per soddisfare le esigenze degli ospiti che soggiornano per brevi periodi, anche camere più grandi / micro-appartamenti con angolo cottura e zone soggiorno in comune per clienti che soggiornano più a lungo.

Nella tabella seguente sono descritti gli spazi

Descrizione	Superficie	Quantità	Sup. totale
Camere doppie	ca. 20 m <sup>2</sup>	40	800 m <sup>2</sup>
Loft-Room con angolo cottura / soggiorno	ca. 40 m <sup>2</sup>	20	800 m <sup>2</sup>
Camera doppia contigua al Loft-Room	ca. 20 m <sup>2</sup>	20	400 m <sup>2</sup>
Locale di servizio / disponibile per piano	ca. 20 m <sup>2</sup>	4	80 m <sup>2</sup>
Appartamenti condivisi	ca. 110-120 m <sup>2</sup>	15	1'500 m <sup>2</sup>
Lobby / Atrio	ca. 100 m <sup>2</sup>	1	100 m <sup>2</sup>
Angolo cottura per colazione	ca. 100 m <sup>2</sup>	1	100 m <sup>2</sup>
Spazio per fornitori	ca. 50 m <sup>2</sup>	1	50 m <sup>2</sup>
Soggiorno comune / Co-Work-Zone	ca. 200 m <sup>2</sup>	1	200 m <sup>2</sup>
Magazzino (sotterraneo)	ca. 300 m <sup>2</sup>	1	300 m <sup>2</sup>

Il Loft Room è uno spazio doppio con una camera da letto separata con bagno e una cucina abitabile (20m<sup>2</sup>). Circa 20 camere doppie hanno una porta comunicante al Loft Rom per offrire un appartamento di due stanze.

Gli appartamenti condivisi sono da prevedere con quattro camere da letto (ca. 20m<sup>2</sup> ciascuna) e una cucina abitabile (ca. 20m<sup>2</sup>).



### 3.4. Programma spazi eventi

La ex-forgia è l'unico stabile che la COM e la proprietà immobiliare ritengono meritevole di essere conservato e rivalorizzato.

Almeno nella prima fase è lasciata libertà ai GI di formulare proposte per il riuso dello stabile. Il Collegio di esperti è interessato a valutare soluzioni che permettano di valorizzare l'edificio nella sua forma e nella sua struttura con contenuti pubblici o privati, riscaldati o meno, aperti o chiusi, per eventi unici o multipli.

A titolo orientativo si informa che lo spazio dovrebbe poter ospitare eventi o manifestazioni di diverso tipo e dimensione, ragione per cui è necessario considerare che l'edificio presenti la massima flessibilità e sia modulabile.

È pure necessario prevedere anche gli spazi di servizio utili alla gestione degli eventi quali foyer, backstage, spazi tecnici, servizi igienici, depositi, spazio catering, ecc.).

### 3.5. Programma spazi ristorazione

All'interno del quartiere sono da prevedere almeno due zone di ristorazione la cui posizione è di libera scelta del progettista. In particolare sono da prevedere un ristorante e un Bar/Bistro. Nella tabella seguente sono riportate le esigenze previste:

	<b>Sala clienti</b>	<b>Cucina / magazzini</b>	<b>Servizi igienici</b>
<b>Ristorante</b>	200 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>
<b>Bar / Bistro</b>	150 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>





4. Rapporto della giuria  
Tutti i gruppi hanno dimostrato grande impegno, i lavori svolti sono stati apprezzati e la giuria ringrazia i progettisti e gli specialisti per il lavoro profuso.

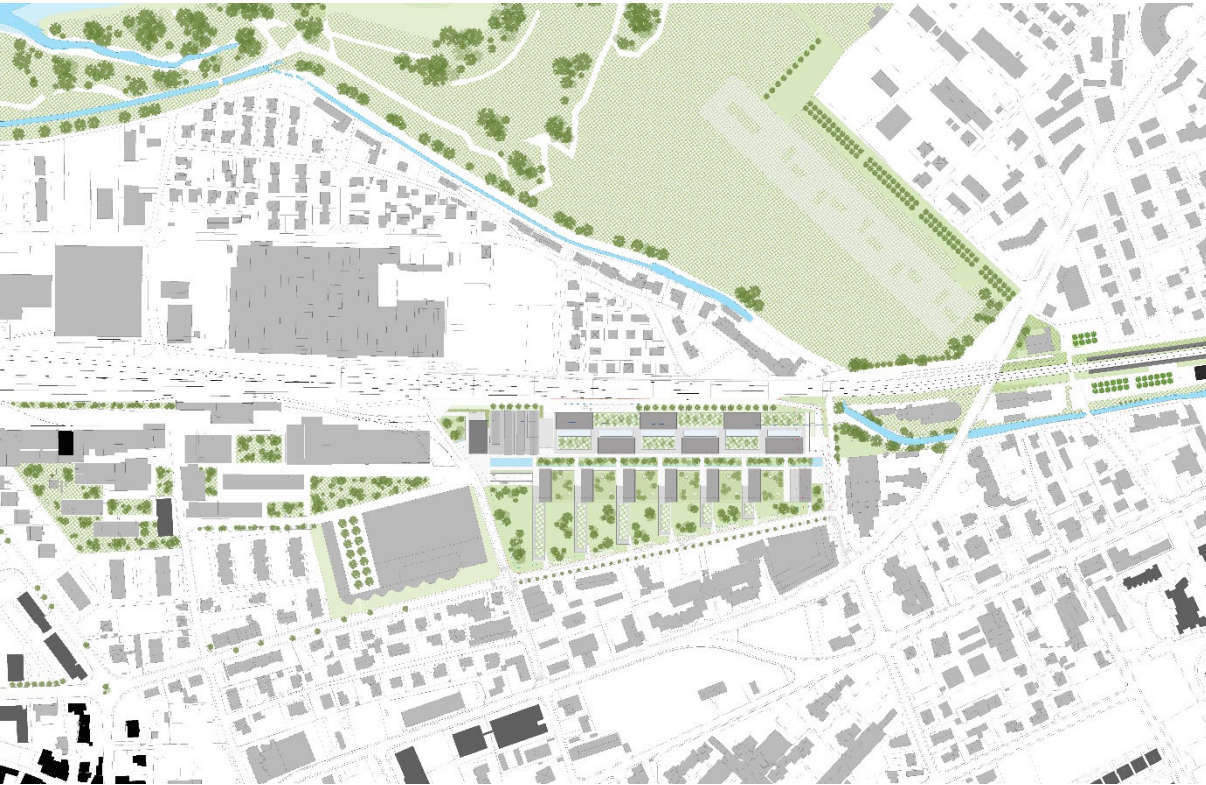
- 4.1. Primo incontro  
L'incontro si è svolto l'8 marzo 2021  
Tutti e 5 i gruppi invitati hanno presentato un progetto

Gruppo	Studio d'architettura
1	Michele Arnaboldi Architetti - Minusio
2	Bassi Carella Marella Architectes - Genève
3	Sergio Cattaneo Architetti - Bellinzona
4	Durisch + Nolli Architetti - Lugano
5	pool Architekten - Zürich + Studio WE - Lugano

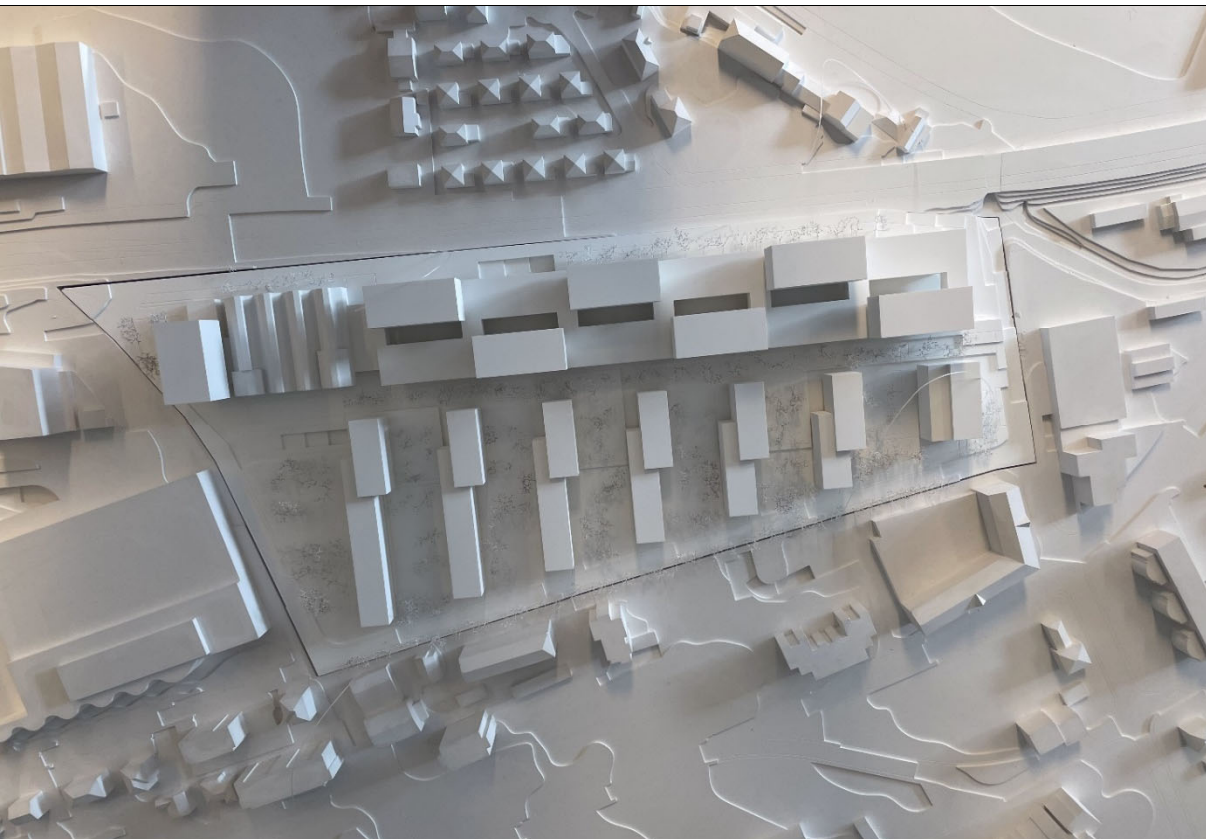
## 4.1.1. Planimetrie e modelli

Gruppo	Studio d'architettura
1	Michele Arnaboldi Architetti - Minusio

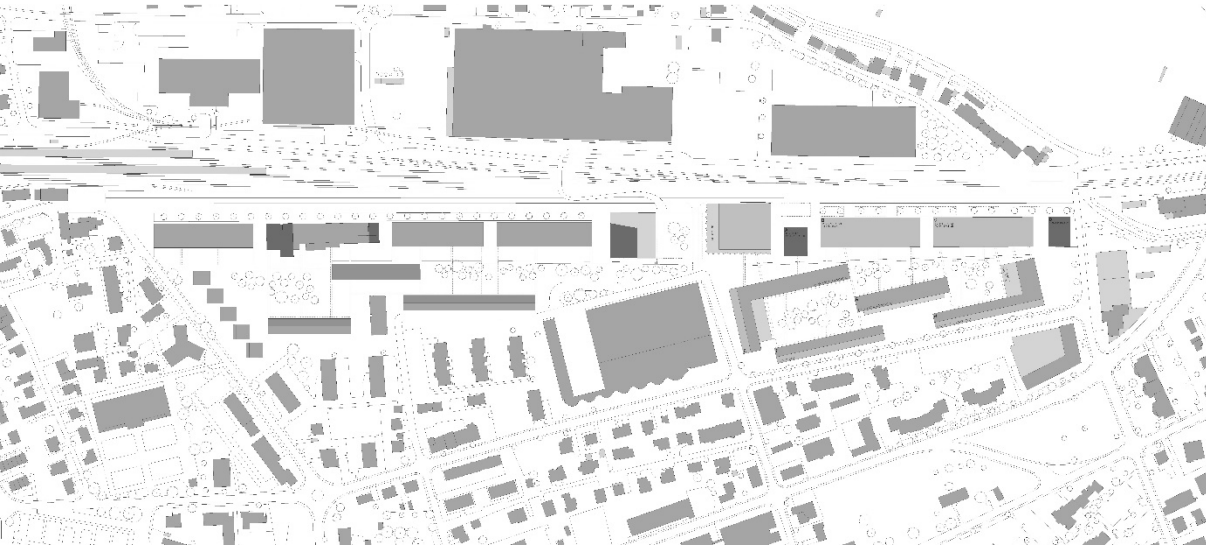
Planimetria



Modello



Planimetria



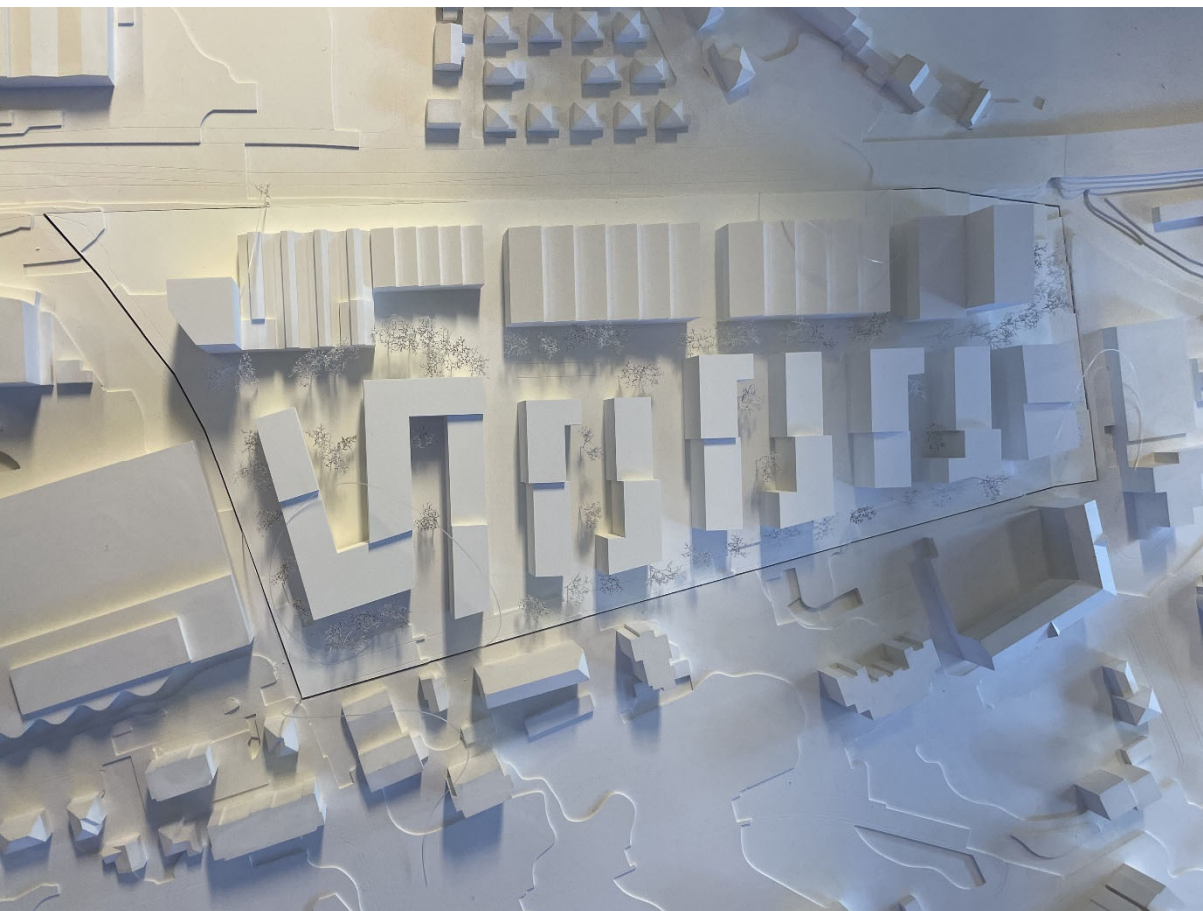
Modello



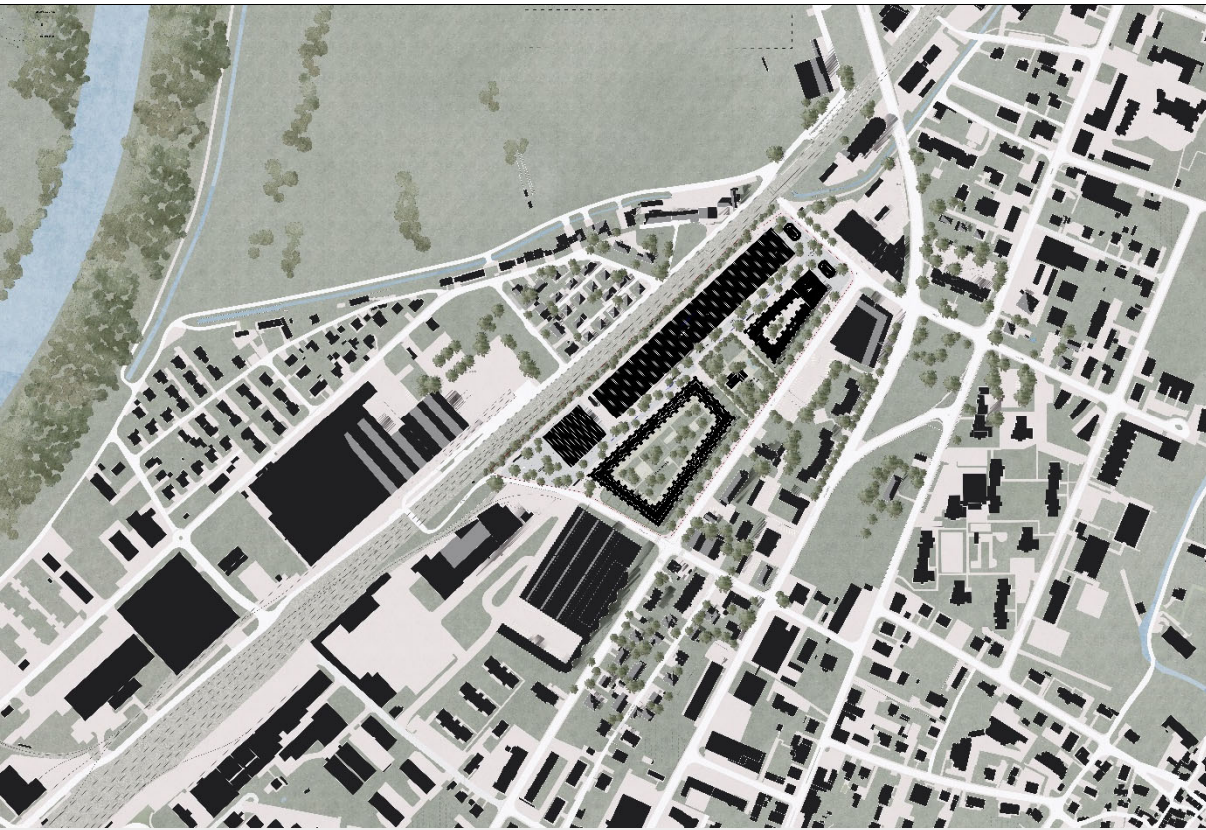
Planimetria



Modello



Planimetria



Modello





Gruppo	Studio d'architettura
5	pool Architekten - Zürich + Studio WE - Lugano

Planimetria



Modello



Dei 5 gruppi sono stati selezionati i seguenti 3:

Gruppo	Studio d'architettura
4	Durisch + Nolli Architetti - Lugano
5	pool Architekten - Zürich + Studio WE - Lugano
2	Bassi Carella Marella Architectes - Genève

#### 4.2. Secondo incontro

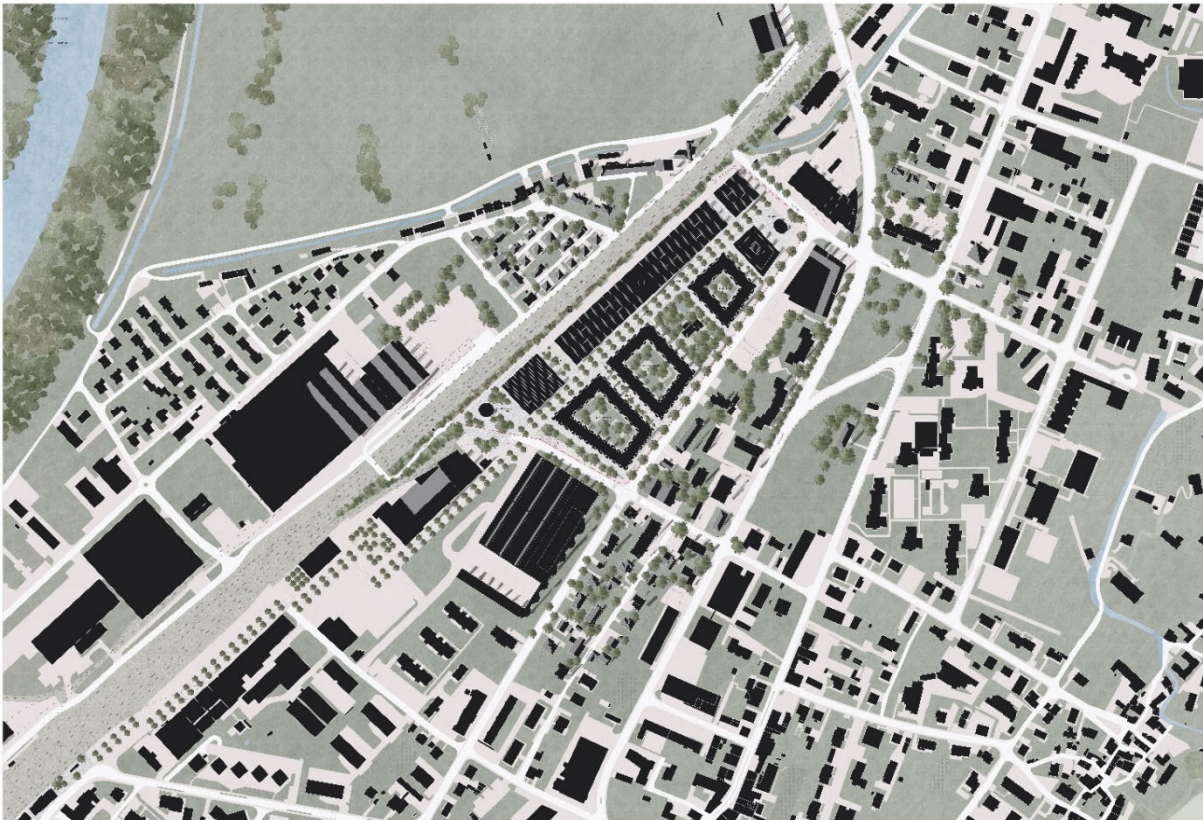
L'incontro si è svolto il 10 maggio 2021

Nel secondo incontro sono stati approfonditi e valutati gli aspetti urbanistici, veicolari, i pericoli e l'esecuzione a tappe oltre alle tipologie dei diversi contenuti, delle aree verdi e dei flussi della mobilità lenta.

## 4.2.1. Planimetrie e modelli

Gruppo	Studio d'architettura
4	Durisch + Noll Architetti - Lugano

Planimetria



Modello



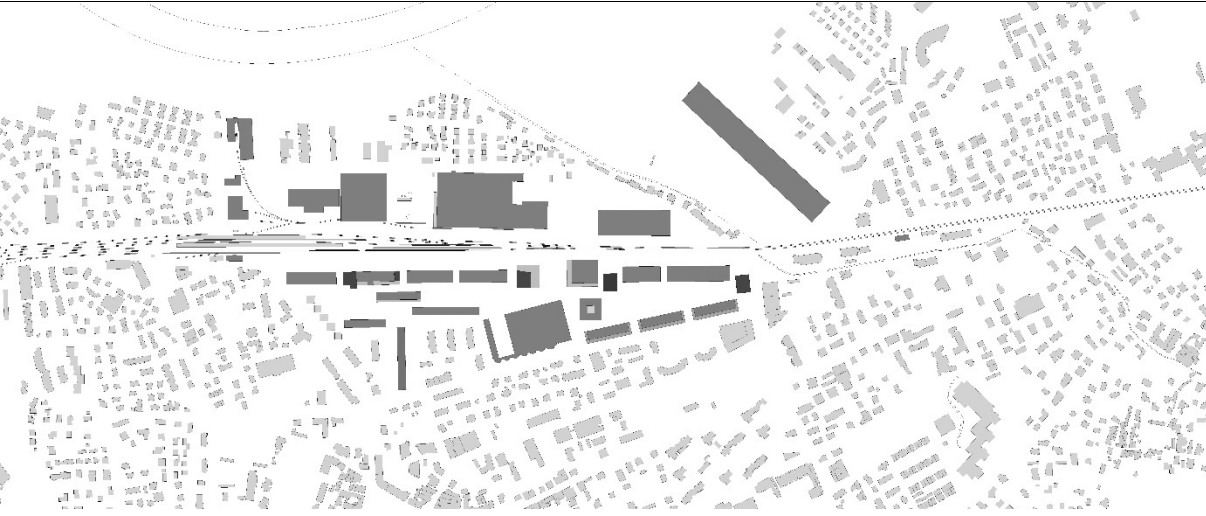
Planimetria



Modello



Planimetria



Modello



## 4.3. Incontro finale

Prima dell'incontro è stato eseguito un rapporto preliminare da parte il coordinatore. Dalla verifica risulta che tutti i gruppi hanno consegnato gli elaborati richiesti.

L'incontro finale si è tenuto il 6 luglio.

Tutti e 3 i Gruppi hanno presentato le loro proposte progettuali. Proposte che tutti i Gruppi hanno approfondito in tutte le tematiche richieste dal programma di MPS.

Dopo l'incontro con i Gruppi, i consulenti hanno presentato le proprie considerazioni rispetto ai singoli progetti nel rispetto delle proprie competenze.

Di seguito il Collegio di esperti ha avuto un'ampia discussione comune nel corso della quale sono stati analizzati i tre progetti e discussi i diversi temi fissati nel programma del MSP.

Discussione dopo la quale sono emerse le seguenti considerazioni:

### 4.3.1. In generale

I progetti presentati hanno dimostrato che la scelta di procedere con un MSP è sicuramente stata utile per analizzare e verificare, con diverse soluzioni, la complessità del tema posto e l'influenza che l'edificazione di questo comparto avrà sullo sviluppo urbanistico non solo del quartiere ma della città di Bellinzona in generale.

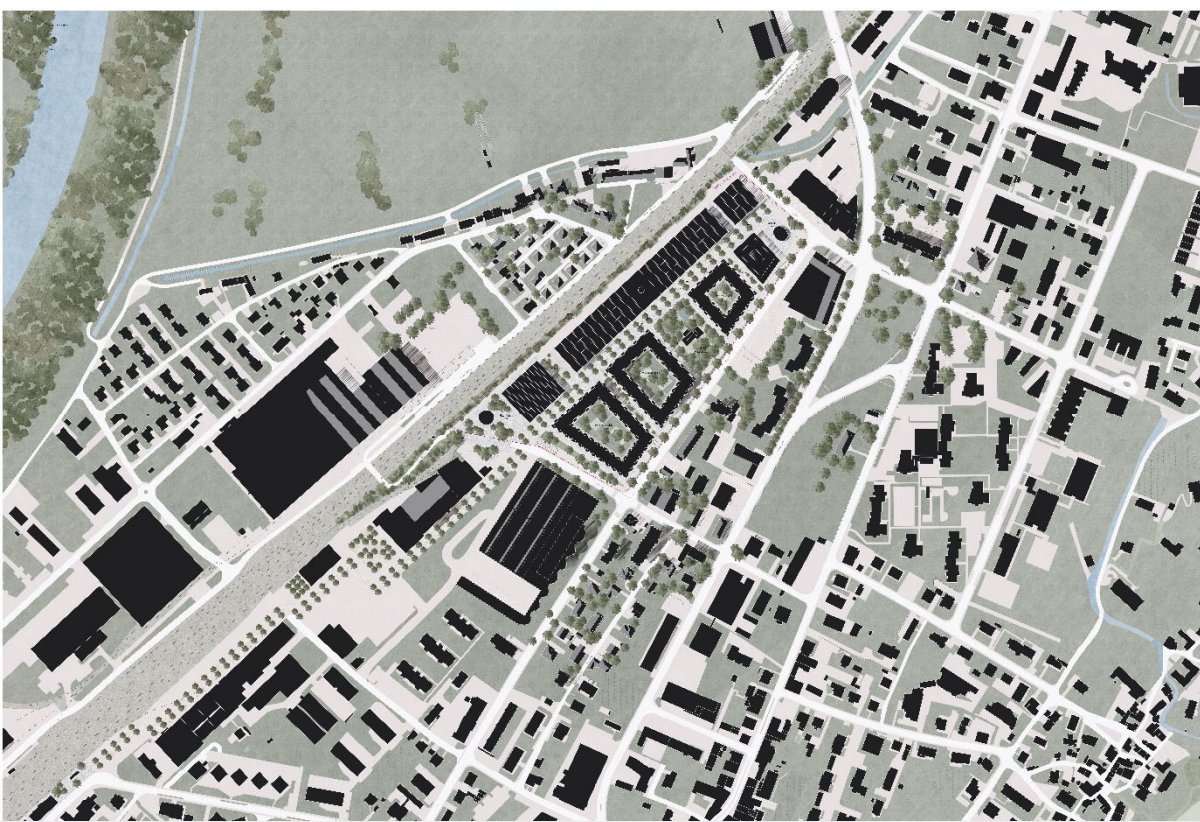
I progetti, con modalità diverse, hanno considerato il contesto, i suoi dintorni e lo sviluppo storico dell'area fluviale.

Le diverse soluzioni presentate per i fronti Sud e Nord del comparto, per il rapporto con le stazioni ferroviarie e gli accessi pedonali al comparto così come per le diverse volumetrie e tipologie proposte per la zona residenziale nonché per la gestione delle aree verdi, e la zona Arco hanno permesso al Collegio di esperti di valutare in modo costruttivo e critico i tre progetti.

Tutte le soluzioni di sviluppo a tappe sono generalmente da considerarsi attuabili.

### 4.3.2. URBANDIPITY Durisch+Nolli Architetti - Lugano Westpol Landschaftsarchitektur - Basilea AFRY - Rivera

Planimetria



— Dalla relazione dei progettisti:

Il Masterplan Ferriere+ è un elemento primario per uno sviluppo forte e sostenibile dell'architettura della città. Un progetto unitario e integrale per l'Architettura della Nuova Bellinzona. Il progetto proprio per questo non può prescindere da una visione globale, che sappia inquadrare il comparto del nuovo polo urbano Ferriere+ nell'insieme dei progetti urbanistici previsti dal Programma d'Azione Comunale (PAC) di Bellinzona.

Il Polo Urbano Ferriere+ dovrà integrarsi nel tessuto urbano, nell'architettura della città in modo coerente, inserendosi al tempo stesso come piattaforma di collegamento tra la Stazione di Giubiasco, il Parco ai Saleggi e la Stazione ai Saleggi con il futuro Polo Ospedaliero.

È stato per noi importante creare un senso di identità, ed un'elevata qualità di vita in un contesto fortemente urbano, caratterizzato da un mix equilibrato di appartamenti moderni affacciati su ampi spazi verdi, serviti da una varietà di negozi e strutture per il tempo libero creando un forte carattere di quartiere, capace di garantire un sentimento di comunità e di domesticità.

In questo modo sarà possibile generare un valore aggiunto capace di favorire l'insediamento di aziende emergenti, che possano trarre vantaggio dalla posizione centrale nel cuore del Ticino, collegata in modo ottimale sia con il polo di Zurigo a Nord, che con l'Area Insubrica e Milano a Sud. Ferriere+ sarà così un luogo inclusivo, un luogo di incontro per tutti.

La proposta presenta elementi chiari e di grande forza, che caratterizzano il nuovo aspetto del quartiere Ferriere+: i due luoghi d'arrivo, Piazza Forgia e Adresse Nord, rispettivamente da sud e da nord delle due stazioni ferroviarie, a questi temi principali altri elementi non meno importanti per il raggiungimento del risultato finale dell'intero progetto, come: lo sviluppo delle ampie corti residenziali, il nuovo aspetto di Viale 1814, il carattere dei Vicoli e la Cinta ecologica che delimita il lato lungo verso la ferrovia.

Il concetto insediativo parte dalla lettura delle preesistenze, con il mantenimento di due elementi preesistenti, la Forgia e la Villa Cattaneo, che conferiscono identità al luogo, uno per ogni zona del piano di quartiere, ArCo e Ri. E ognuno come Architettura Analoga identifica le due zone: quella più artigianale-commerciale e quella più verde e residenziale. Anche nella sua evoluzione, il progetto mantiene l'importanza di un utilizzo parsimonioso del suolo e del sottosuolo, concentrando l'ubicazione degli insediamenti, reinterpretando nel senso di un palinsesto urbano le tracce infrastrutturali esistenti e la scala urbana dei singoli elementi. Ferriere+ è un quartiere urbano e la scala è una scala urbana.

La soluzione proposta permette la definizione di più tappe evolutive (5) del quartiere Ferriere+, in cui ogni tappa potrà avere una sua identità vivibile ed essere concepita così da potere seguire i criteri di assorbimento del mercato.

Per il Centro Galleria è stato definito un concetto flessibile che possa essere utilizzato, a seconda della domanda, con contenuti e modalità diverse. Si aprono nuove visioni per l'organizzazione interna, senza tuttavia precludere la possibilità di un passaggio interno a livello del piano terreno. Grazie a un'ottimizzazione della profondità e della tipologia e a un migliore sfruttamento degli spazi in altezza, prende forma un edificio polifunzionale e flessibile, con un'interruzione del volume in corrispondenza del Parco, e un'altra interruzione ottenuta con il distaccamento della testa di Largo Nord sul mappale 536 RFD, che migliorano sostanzialmente il potenziale di raffreddamento notturno delle aree retrostanti.

I Giardini di Villa Cattaneo manterranno nella crescita dell'Ensemble di quartiere una centralità e un equilibrio. La conquista dei due poli (Hub) d'accesso, collegati dal Corso, e la centralità rassicurante dei Giardini di Villa Cattaneo, fanno del quartiere Ferriere+ un Ensemble (insieme) urbano bifronte, estremamente flessibile e versatile capace di crescere a tappe, sia da Sud verso Nord (o viceversa), sia partendo da entrambi i fronti, densificando verso il centro. Il quartiere Ferriere+ potrà così essere letto sia come quartiere a sé stante, sia come elemento centrale nell'attuazione del PAC che prevede un importante collegamento per la mobilità dolce tra i Saleggi e la stazione di Giubiasco.

"Adressbildung", significa creare "l'indirizzo", il principale punto di accesso al nuovo Quartiere. In questo senso il Quartiere Ferriere+ è un insediamento Bifronte, come sottolinea l'impianto concettuale che identifica in Corso Ferriere la spina dorsale di collegamento del nuovo polo con il contesto territoriale comunale. Con la formazione di un "indirizzo principale" (Adresse) fisso a Sud, con Piazza Forgia, e un indirizzo principale "Adresse" a Nord.

Corso Ferriere s'identifica come l'elemento di unione tra le due Zone di PR ArCo e Ri: un'asse centrale che si snoda tra gli edifici da nord a sud, mettendo in relazione Piazza Forgia e l'Adresse. L'idea è che Corso Ferriere si potrebbe spingere fino alla stazione di



Giubiasco stabilendo una nuova connessione di grande qualità per la mobilità dolce e per i suoi utenti. Il collegamento tra il nuovo polo urbano di Ferriere+ e la stazione (e di conseguenza con il suo contesto circostante) rafforza il suo significato, non solo come elemento all'interno del comparto, ma in una visione più ampia di sviluppo urbano della città di Giubiasco.

Modello



#### — Rapporto della giuria

La revisione finale del progetto presenta una figura urbana bilanciata e precisa, come un concetto coerente di spazio esterno. La relazione tra piazze pubbliche, passaggi e spazi esterni semipubblici è stata chiarita. L'edificio Centro Galleria è stato progettato in modo più efficiente e l'ingresso del parcheggio è stato migliorato. I cortili residenziali formano nel corso delle diverse tappe interessanti unità. Il dimensionamento delle corti è generoso e offre buone condizioni di luce per gli appartamenti. La tipologia è concepita con appartamenti allungati che permettono un orientamento su due lati verso il cortile e la strada.

Il progetto sviluppa una scala generosa per gli edifici a partire da una lettura del sito e della sua storia, e crea una forte identità per il nuovo quartiere conservandone importanti testimonianze del passato, come la Forgia e la villa del fondatore dell'azienda Cattaneo, con il suo prezioso patrimonio arboreo e la monumentale siepe verde.

Gli autori leggono la posizione del sito nel contesto urbano a 500m a piedi dalla stazione ferroviaria di Giubiasco, dalla futura stazione Saleggi FFS e dal nuovo ospedale universitario a nord. L'indirizzo del sito è costituito da un convincente collegamento con Via Cantonale a nord per mezzo di una piazza, che funziona come arrivo, situazione d'ingresso del quartiere e collegamento all'area verde del Parco Fluviale. Questo spazio conduce al Corso, che sul lato nord porta al Centro Galleria e alla Forgia, e sul lato sud

all'hotel, a Villa Cattaneo e alle residenze. Arrivando dalla stazione di Giubiasco, la nuova piazza creata di fronte agli edifici esistenti della Forgia è vista come il preludio al Corso.

L'accesso per il traffico individuale è da Via Cantonale attraverso Via Saleggi o Via Ferriere. Il Corso e i collegamenti all'interno del quartiere sono riservati a pedoni e ciclisti. I parcheggi si trovano sotto il Centro Galleria, il Corso, sotto gli edifici del cortile e la nuova piazza Forgia.

Tutti i giardini, il Corso, i cortili verdi e il Giardino della villa si trovano su un terreno che non presenta costruzioni sotterranee.

### 4.3.3. La trasformazione di un paesaggio pool Architekten – Zürich Studio WE – Lugano Officina del paesaggio – Lugano Systematica - Milano

Planimetria



— Dalla relazione dei progettisti:

Tramite il richiamo dell'identità paesaggistica del fiume attraverso la ricca vegetazione dei giardini, e allo stesso tempo l'identità storica ed architettonica delle industrie, il progetto vuole unire in un'unica visione armonica, lo scorrere del paesaggio fluviale e quello rettilineo del paesaggio infrastrutturale che caratterizzano il sito, ristabilendo un rapporto di equilibrio. Il paesaggio fluviale va però visto in un perimetro più ampio che si estende dalla stazione di Giubiasco, fino al sedime del futuro Ospedale, creando un quartiere misto ricco e vario, dove tracce storiche e spazi eccezionali come la Forgia contribuiscono alla vita sociale e culturale del quartiere.

Il viale delle Industrie diventa il cuore delle attività pubbliche del quartiere, ospitando attività commerciali, bar e terrazze sotto i portici delle case abitative e le tettoie degli edifici amministrativi. È proprio qui che il quartiere lavorativo richiama l'asse industriale nato con la ferrovia entra in dialogo con il quartiere residenziale, che traccia con la sua varietà di spazi comuni e giardini intimi e richiama la trama dei campi agricoli passati.

In questo paesaggio, si sviluppano ricche macchie di vegetazione dal carattere fluviale ridisegnando i giardini privati e semi-

privati delle residenze e il giardino centrale dell'ex Villa Cattaneo. Il giardino mantiene le sue alberature monumentali accogliendo un parco giochi. I quattro viali di accesso attraversano in modo trasversale il quartiere collegando i portici di ingresso e il viale delle Industrie, rimarcando lo scorrere degli affluenti dalle montagne per raggiungere il corso del fiume Ticino. Caratterizzati da una materialità più minerale, questi viali costituiscono per i residenti uno spazio condiviso e ludico. Allo stesso tempo i viali d'accesso permettono il carico/scarico per i residenti e l'accesso d'emergenza per ambulanza e pompieri. Gli assi più ampi invece, uno di loro segnato dalla presenza della struttura industriale rimasta del carroponete, rimangono luoghi comuni che favoriscono la socializzazione dando la possibilità di ospitare orti condivisi e attività di quartiere.

Il quartiere residenziale è caratterizzato da case di dimensione e scala contenuta con giardini privati e percorsi di collegamento di quartiere semi-pubblici. La struttura urbana ricorda i quartieri storici dell'Ottocento o inizio Novecento come San Giovanni o via Vincenza Vela a Bellinzona, il quartiere Rusca a Locarno o il quartiere Montarina a Lugano.

Riteniamo rilevante di rinforzare la geometria dell'impianto urbanistico partendo dallo spazio pubblico più importante del comparto, nonché di sottolineare la direzione della parcellazione agricola storica.

La scelta tipologica propone un'alta qualità di vita grazie alla dimensione degli edifici, coerente alla scala dell'uomo nonché alla massima flessibilità alla realizzazione a tappe.

Laddove due case si avvicinano formando una coppia, il pianoterra si articola e diventa spazio comune porticato e l'ingresso della casa. Nei piani superiori gli appartamenti non vengono penalizzati dalla vicinanza dell'edificio perché si orientano verso lo spazio generoso dei giardini.

Riteniamo rilevante mantenere e riqualificare la storica portineria a sud del comparto. Il volume basso definisce in modo preciso lo spazio stradale, contribuisce alla memoria collettiva del luogo e offre gli spazi ideali per la casa di quartiere con asilo, biblioteca, spazi per la formazione e lo studio informale, che si orienta verso il cortile della forgia. Viene definito lo spazio protetto e intimo del cortile della forgia, luogo d'incontro per una partita di bocce o una chiacchierata con gli amici.

Il progetto favorisce l'accessibilità di pedoni e ciclisti, concentrando i punti di accesso veicolare lungo i confini nord e sud del sito di progetto, così da limitare le occasioni di interferenza tra flussi all'interno del comparto. La stessa strategia ha guidato la proposta per la realizzazione delle aree di sosta: si intende evitare di creare tasche per la sosta a raso di autoveicoli, così da massimizzare la disponibilità di spazio per le componenti di mobilità dolce e per l'edificato.



#### — Rapporto della giuria

Il Gruppo interdisciplinare di progetto riassume l'analisi geologico-paesaggistica e storica della valle e dell'area intorno al sito come una sovrapposizione di strati topografici e storici. Essi costituiscono sia il punto di partenza che l'obiettivo del nuovo progetto urbano, in quanto l'origine del paesaggio fluviale deve essere riscoperto, le tracce del paesaggio industriale conservate e integrate con un nuovo quartiere residenziale simile ai quartieri storici del XIX secolo.

Il corso naturale del paesaggio fluviale e il paesaggio lineare infrastrutturale formano insieme il quadro ortogonale dello spazio aperto in cui tutti i nuovi edifici sono integrati con la sola eccezione dell'insieme dei tre edifici esistenti Forgia - Portineria - Casa Lavoratori, che è in grado di ancorare la nuova area sviluppata con il sito e la sua storia in un modo molto sottile e convincente.

Il mantenimento della Villa è stato abbandonato nell'ultima revisione in favore di una disposizione più generosa degli edifici residenziali. Questa decisione è comprensibile da un punto di vista organizzativo, ma non è molto convincente in termini di contenuto. La Villa, insieme al suo straordinario giardino, è un importante elemento che forma l'identità che ha dato alla sequenza e alla disposizione degli edifici residenziali, nel frattempo molto strutturata, un piacevole cambiamento di scala e quindi un accento spazialmente emozionante.

L'asse principale, Viale delle Industrie, risulta, dopo le diverse revisioni, spazialmente ancora più coerente, in contrasto con Viale 1814, che è trattato come una strada di quartiere e una strada laterale. Questo taglio duro, spaziale e funzionale tra produzione/lavoro

e abitazione sembra forzato. Nonostante diversi suggerimenti per riconsiderare l'orientamento delle due diverse situazioni (spazio della pista con l'industria - spazio della strada con le abitazioni), gli autori del progetto hanno deciso a favore di un unico orientamento. Questo porta da un lato a una ristrettezza dell'ambiente e dall'altro a uno spazio stradale ancora poco chiaro nel caso di Viale 1814.

Lungo lo spazio dei binari, il punto più alto a sud, insieme alla Foggia, crea una piazza che si estende fino alla proprietà di fronte e porta con sé una piacevole chiarificazione spaziale. Questa piazza è il preliminare e, per la sua posizione e il suo design, è giustamente da intendersi come l'area più pubblica. A nord, invece, l'area è chiusa da un blocco che si trova ad angolo retto rispetto all'asse longitudinale. A causa del massiccio salto di livello all'interno e della grande pendenza in direzione longitudinale, questa tipologia di edificio è particolarmente impegnativa. Un piano terra difficile da regolare e attraente da un lato e un rapporto spaziale mancante e visibile dall'altro ne sono le conseguenze negative.

La sequenza di volumi commerciali lungo lo spazio della pista racconta in modo accattivante la storia delle estensioni dei padiglioni nell'epoca dell'industrializzazione. Allo stesso tempo, c'è la questione di un'imitazione un po' artificiale.

La disposizione degli edifici residenziali così come il loro numero di tipologie diverse è stato standardizzato ancora di più. Allo stesso tempo, ci sono allineamenti densi molto diversi, causati dal suddetto orientamento ortogonale rigoroso, che sono percepiti principalmente come costrittivi piuttosto che eccitanti.

Come descritto sopra, l'area stessa è indirizzata principalmente attraverso le due estremità di Viale delle Industrie e secondariamente attraverso le vie di accesso lungo Viale 1814. La disposizione degli ingressi degli edifici lungo queste vie rafforza il carattere del 'quartiere villa' e crea luoghi di incontro attraenti e informali.

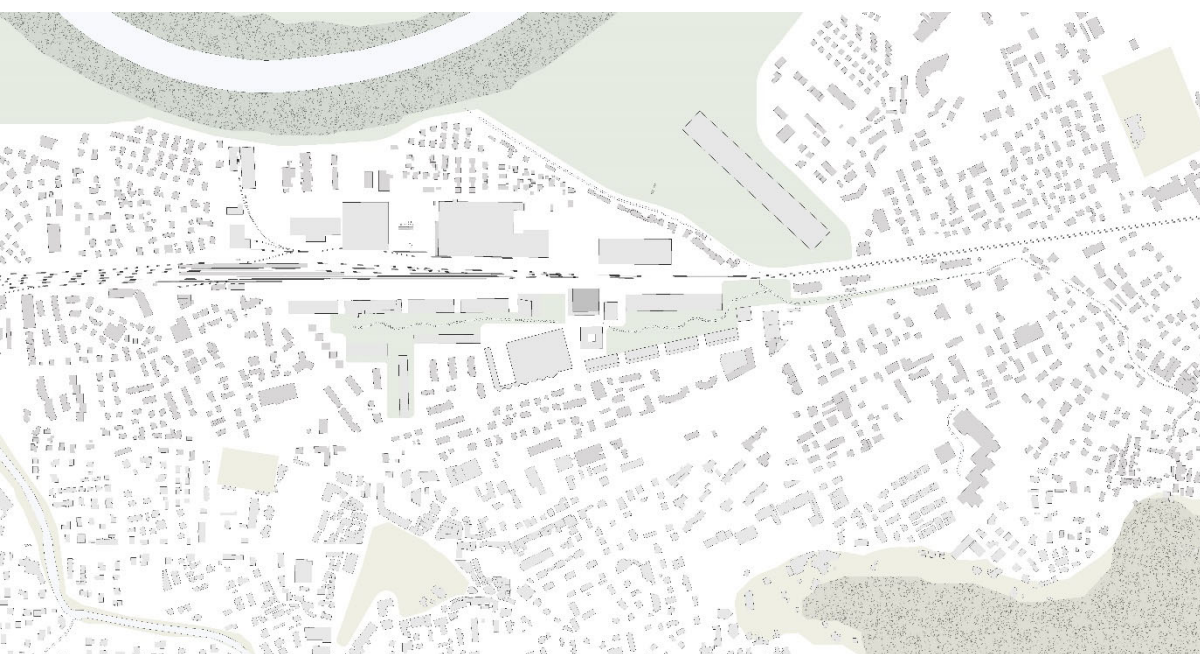
Gli accessi al parcheggio sono collocati in modo molto efficiente e coerente. L'incrocio dei pedoni con il traffico veicolare è sistematico, in particolare lungo via Ferriere.

Complessivamente il progetto è convincente grazie alla derivazione pittorica e ai semplici principi di base. Allo stesso tempo questo atteggiamento di assoluta subordinazione alle norme e ai regolamenti ha portato a strozzature e a numerosi compromessi negli elementi che alla fine hanno quale conseguenza una situazione urbanistica poco fluida.

Il collegamento dei due principi fondamentali e il tentativo di creare un pezzo del quartiere delle ville di Lugano è un contributo prezioso e ha acceso un intenso dibattito nel Collegio di esperti sul tema "vivere in Ticino".

## 4.3.4. KROKODIL Bassi Carella Marella Architectes – Genève De Molfetta & Strode – Lugano CITEC - Genève

Planimetria



— Dalla relazione dei progettisti:

Il nuovo quartiere *Ferriere+*, insieme alla zona limitrofa dei *Mulinini*, rappresenta un'occasione unica per consolidare la nuova identità territoriale di Bellinzona nella piana di Magadino. Questo è possibile grazie alla sua storia, all'importante dimensione, al posizionamento lungo il TILO, alla prossimità con il *parco fluviale del Ticino* e con il futuro ospedale cantonale. La presenza di strutture edilizie storiche a carattere industriale di grandi dimensioni è l'occasione per consolidare tale caratteristica con la futura urbanizzazione, che avrà un orientamento essenzialmente abitativo e amministrativo. I silos dei cereali esistenti marcano il paesaggio, permettendo l'impianto di nuovi edifici alti che ne consolidino l'identità territoriale.

Il nostro intento è di farne un luogo piacevole da vivere e di invito per gli abitanti della regione limitrofa. La presenza di spazi commerciali e culturali che abbracciano un grande spazio verde esprime tale volontà.

*Ferriere+* sarà un quartiere misto immerso nel verde composto da diverse forme urbane che reagiscono al tessuto circostante e al paesaggio lontano. Lo *Square*, spazio pubblico arborizzato e verdeggiante, costituisce il cuore e lo spazio di riferimento del futuro quartiere.

Una nuova piazza e diverse piazzette creeranno la transizione con viale 1814 e le vie limitrofe. Lungo il viale 1814 i nuovi edifici riprendono le volumetrie dei palazzi recenti esistenti, proponendo uno scarto in altezza con un fronte alto ed un portico verso il parco, mentre verso il viale la riduzione dell'altezza e la creazione di accessi indipendenti, accompagnati da piccole attività commerciali e di lavoro, offrono una vivibilità particolare al quartiere. Via Ferriere rappresenterà l'accesso principale al futuro quartiere, lungo di essa troveremo una piazza sulla quale si affacciano l'edificio storico

collettivo/commerciale della *Forgia*, la torre mista albergo-abitazioni e l'edificio a corte con commerci e abitazioni ai piani. Su via Saleggi proponiamo di erigere un edificio alto attorniato da piazzette che permetta l'articolazione urbana e paesaggistica con il *Parco fluviale* del Ticino e il futuro perimetro dell'ospedale cantonale. Un importante edificio amministrativo-pubblico, eretto lungo la nuova via delle Forge e realizzabile a tappe, richiama alle vecchie fabbriche esistenti e diventerà un indirizzo di riferimento lungo la linea ferroviaria internazionale.

Per quello che concerne i programmi spaziali, proponiamo un luogo nel quale le diverse funzioni si mescolano puntualmente o parzialmente, in realtà si tratta di ridurre la zona unicamente adibita ai programmi amministrativi e ampliare i perimetri contenenti diverse forme di abitazioni e soggiorno combinati con superfici commerciali o di ristoro e programmi misti che permettano nuove forme di lavoro (tele-lavoro, *co-working*; lavoro a tempo parziale; etc.). Tale ricchezza è possibile grazie all'arretramento (linee guida OPIR) dei fronti costruiti dalla linea ferroviaria, posizione che permette di creare superfici abitative anche nella zona attualmente indicata come *ArCo*.

Proponiamo una varietà di forme d'abitazione, orientata verso diversi tipi di abitanti e utilizzatori. Appartamenti di tipo classico, giorno-notte, sono accompagnati da abitazioni urbane che stimolino la socializzazione e appartamenti dove le funzioni quotidiane sono meno separate per permettere nuovi modi di vita *metropolitani*. L'avvento di una maggiore flessibilità del mondo del lavoro, dovuta anche all'accelerazione imposta dal COVID-19, riavvicina l'abitazione all'ufficio. Inoltre, una grande evoluzione dei trasporti pubblici permetterà a tutti noi una nuova visione del vivere in generale.

Tali riflessioni non si applicano unicamente ai Ticinesi ma anche agli abitanti di altri cantoni e dei paesi limitrofi. *Krokodil* è un quartiere attrattivo per chi vorrà spostarsi in Ticino *non solo* per il sole e il *buon vivere*, durante il fine settimana o le vacanze, ma anche per vivere e lavorare durante la settimana, in ogni periodo dell'anno.

L'area oggetto di studio è al centro di una profonda trasformazione urbanistica, inserendosi in un contesto che vedrà la nascita del nuovo ospedale cantonale (a nord della Ferrovia, come rappresentato dal disegno "Accessibilità e traffico") e di una nuova stazione ferroviaria: la fermata TILO "Saleggi", in fase di studio.

La progettazione dell'area è stata realizzata considerando questi aspetti evolutivi, che hanno influenzato le scelte progettuali, supportando lo sviluppo di un concetto di continuità ciclo-pedonale tra i percorsi urbani e regionali, attraverso via delle Forge e il sottopassaggio ferroviario, esclusivamente ciclo-pedonale.

Il disegno generale degli spazi aperti per il nuovo quartiere delle Ferriere+ è caratterizzato dall'attuale impronta urbanistica a corte ampia, verde e accessibile. Questo luogo centrale è concepito come un parco interno continuo, circondato da edifici con usi ed altezze differenti.

Una grande superficie di chiome verdi offrirà un adeguato ombreggiamento contro l'effetto dell'isola di calore urbana, oltre a costituire un'importante riserva di biomassa ed un grande attrattore di biodiversità in contesto urbano. In questo senso si propongono anche spazi di gioco e una serie di orti urbani, lungo il lato nord-ovest della corte, che stimolano la socializzazione e stabiliscono una



relazione continuativa con il parco, incentivando gli abitanti a prendersi cura del proprio giardino. Infatti il Parco è caratterizzato da due versanti con tratti distinti – est ed ovest lungo la lunghezza della corte - da un lato un ampio Parco pubblico con sentieri larghi e grandi superfici a prato punteggiate da alberi, dall'altro una scala più di giardino, con una sequenza di boschetti e una vegetazione sottostante più fitta di arbusti che favoriscano una certa schermatura e intimità alle residenze adiacenti.

Modello



#### — Rapporto della giuria

Il progetto è stato modificato e ulteriormente sviluppato nella revisione finale senza abbandonare alcune delle caratteristiche principali delle fasi precedenti. L'ampio spazio del cortile che separa gli edifici commerciali e residenziali e la fila di edifici differenziati lungo i binari, che formano una silhouette attraente, sono stati mantenuti. Per gli usi residenziali lungo il viale 1814, invece, sono stati proposti quattro robusti edifici residenziali di cinque piani.

Sulla base dell'antico paesaggio dinamico della pianura alluvionale del Ticino, una traduzione di questo paesaggio è ricercata per il grande parco, che è orientato secondo il Campus Novartis da Vogt Landscape Architects. Mentre la citazione di un paesaggio naturale come immagine onirica sembra plausibile nel modello in mezzo a una città densa, l'immagine perde la sua indipendenza e potenza nelle immediate vicinanze del vero "Parco fluviale" del Ticino. Inoltre, le qualità dello spazio aperto sarebbero vissute solo attraverso una dimensione coerente e le prime fasi difficilmente sarebbero convincenti. Inoltre, il riferimento alla cascata di Halprin a Portland testimonia la fiducia nel potere urbano del sito. Di nuovo, c'è

qualche dubbio sull'esistenza del potenziale urbano nel sito. Infine, ma non meno importante, non sarebbero da sottovalutare i costi di manutenzione del parco, la cui accessibilità sarebbe difficile da garantire da parte dei vari proprietari di edifici.

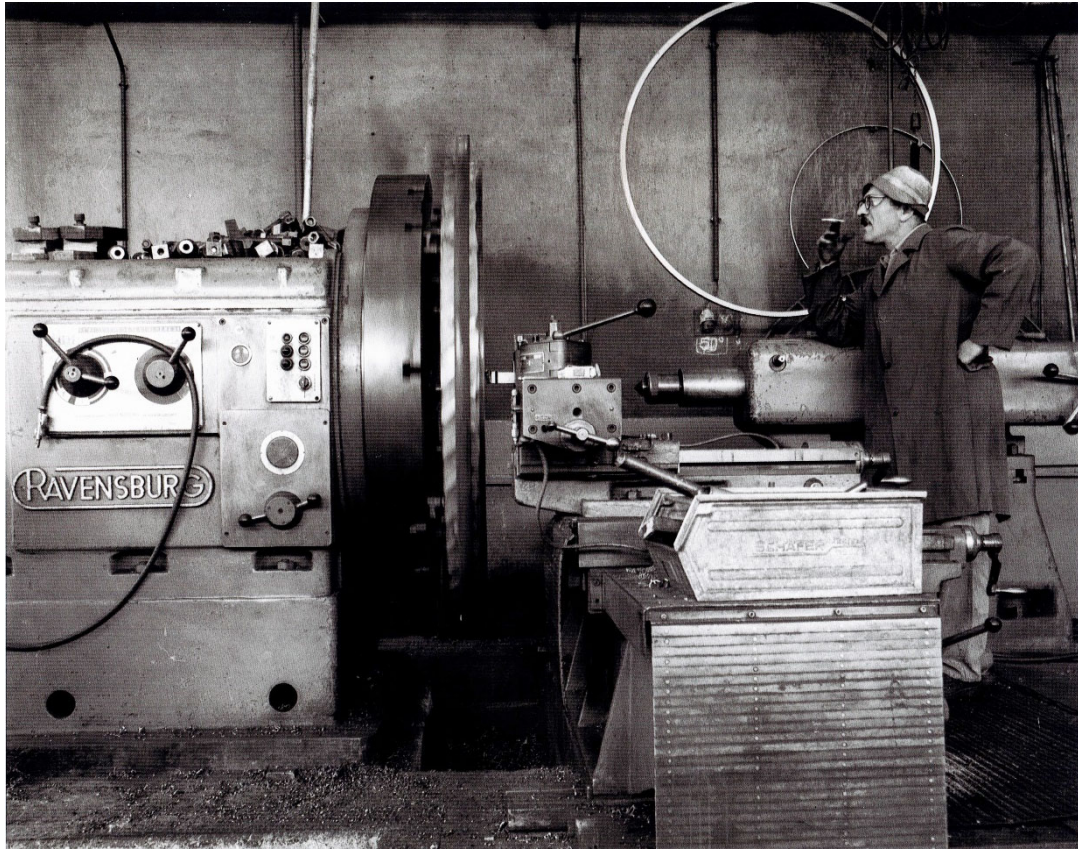
Il concetto della silhouette composta da due torri accentuanti e da edifici orizzontali allineati lungo il campo ferroviario è stato modificato e rimane convincente in linea di principio. L'integrazione urbana e l'estensione tipologica della Forgia è ancora apprezzata. Tuttavia, le maggiori altezze delle torri e soprattutto l'edificio commerciale lungo e ininterrotto sono meno convincenti degli edifici della proposta della fase precedente. Nel senso di uno sviluppo a lungo termine del sito, una struttura aggiuntiva o una differenziazione architettonica dei due edifici giacenti sarebbe stata più auspicabile.

Purtroppo, la nuova proposta con quattro edifici residenziali voluminosi e uniformi lungo il viale 1814 non è ancora convincente dal punto di vista della pianificazione. Da un lato, la struttura orizzontale e la grande profondità dell'edificio significano un certo corsetto per diverse soluzioni tipologiche. D'altra parte, gli appartamenti non avrebbero altre possibilità di relazionarsi con il parco a parte il riferimento visivo. Il porticato pubblico al piano terra che si affaccia sul parco rende anche impossibile una relazione più forte degli edifici con il parco e una migliore fruibilità dello spazio aperto per gli usi residenziali. Il potenziale esistente di questo spazio verde per edifici residenziali particolarmente attraenti è quindi insufficientemente sfruttato.

Si critica anche la presentazione di una desiderata unità architettonica di tutti i nuovi edifici. Da un lato, quest'idea contraddice il requisito di fase a lungo termine e l'intenzione di avere diversi proprietari. D'altra parte, trasmette troppo l'idea di un campus istituzionale e troppo poco di un quartiere urbano differenziato che è cresciuto per gradi.

Per quanto riguarda la soluzione del traffico, è particolarmente apprezzata l'ampia formazione di via delle Forge attraverso l'arretamento degli edifici commerciali lungo i binari. Questo design permette anche di evitare una forte invasione dell'architettura da parte delle esigenze dell'incidente. La disposizione delle rampe di accesso ai parcheggi interrati è fondamentalmente concepibile nella zona della Forgia e nella zona degli edifici residenziali. D'altra parte, la disposizione proposta della rampa di accesso direttamente all'incrocio di via Saleggi e viale 1814 è molto problematica in termini di spazio urbano e di traffico.

In tutte e tre le fasi, gli autori sono stati in grado di presentare una serie di proposte stimolanti e degne di essere discusse per uno sviluppo del sito che crei identità e qualità. La disposizione degli edifici lungo i binari con la formazione di una silhouette e l'integrazione della Forgia erano particolarmente convincenti. Nella proposta finale, tuttavia, il disegno del grande parco e la proposta urbanistica e tipologica per gli edifici residenziali lungo il viale 1814 non erano convincenti.



## 5. Prosecuzione del mandato

### 5.1. Allestimento piano di quartiere

Il comparto delle Ferriere Cattaneo a Bellinzona-Giubiasco, oggetto del presente MSP, oggi ancora zona industriale, deve essere dapprima oggetto di una revisione del piano regolatore (PR). Il processo pianificatorio è di competenza della città di Bellinzona. Questo potrà basarsi sulle proposte inserite nel piano d'indirizzo del 7 settembre 2016, variante di PR comparto Ferriere, elaborato per l'allora comune di Giubiasco così come del relativo esame preliminare del 30 maggio 2018 del dipartimento cantonale del territorio e, soprattutto, dalle indicazioni più specifiche scaturite dal presente MSP.

L'obiettivo congiunto resta quello di ottenere una variante di PR che permetta una nuova valorizzazione urbanistica, architettonica e edilizia del comparto. Lo sviluppo e la realizzazione del nuovo quartiere prevede una riqualifica del comparto attraverso la progettazione di spazi di utilizzo misto e luoghi di svago ad uso pubblico.

Dopo la revisione del PR si potrà procedere con l'elaborazione di un piano di quartiere (PQ) unico e obbligatorio valido per tutto il comparto che comprenda i mappali 535 e 536 e, in seguito, alle successive fasi progettuali e realizzative seguendo il normale iter previsto dalla Legge edilizia.

### 5.2. Revisione PR\_proposte del collegio di esperti

In vista della necessaria revisione delle Norme di PR per il comparto oggetto del presente MSP, il collegio di esperti ritiene importanti alcune considerazioni affinché l'ulteriore sviluppo del progetto, e la sua realizzazione, possano mantenere tutte le prerogative urbanistiche, architettoniche e paesaggistiche emerse dal MSP.

#### **In generale**

Il contenuto alberghiero dovrà poter essere ammesso in entrambe le zone (ArCO e Ri) e questo per permettere, sin da ora, di poter affinare gli aspetti urbanistici emersi nel MSP ma che solo il PQ potrà definire nel dettaglio.

Da quanto emerso dal MSP si dovrebbe permettere l'edificazione di edifici puntualmente emergenti ma, onde garantire una qualità urbanistica e architettonica consona al luogo, ridurre da 12 a 8 mc/mq l'indice di edificabilità. Qualità che potrà, in seguito, essere ulteriormente verificata con l'elaborazione del PQ.

#### **Zona ArCo Ferriere**

La zona ArCo dovrà prevedere contenuti artigianali poco molesti e non molesti, costruzione di stabili commerciali e amministrativi con attività poco moleste, costruzione di stabili con contenuti formativi di grado secondario e terziario, come pure attività per il tempo libero poco moleste o non moleste. Dovrà essere permesso l'inserimento di contenuti congressuali, fieristici, espositivi, sportivi, alberghieri, gastronomici e culturali.

Sono ammesse anche attività industriali che non abbiano ripercussioni o immissioni incompatibili con i contenuti residenziali limitrofi o di zona e grandi superfici di vendita (esclusi i grandi generatori di traffico – GGT).

Il collegio di esperti propone inoltre questi indici edificatori:

- Indice di occupazione 50%;
- Indice di edificabilità 8 mc/mq;
- Altezza minima 13.00 m, massima 33 metri;
- Distanza dal confine 5 metri.

### **Zona Ri Ferriere**

Zona residenziale a contenuti abitativi, amministrativi, commerciali, gastronomici e alberghieri.

Il collegio di esperti propone inoltre questi indici edificatori:

- Indice di occupazione 35%;
- Indice di sfruttamento 1.5;
- Altezza massima 16.5m (20m con attico 50% della superficie dei piani inferiori).





## 6. Conclusioni

La giuria riconosce e ringrazia tutti i Gruppi interdisciplinari per l'alta qualità dei progetti presentati e per la professionalità dimostrata nell'elaborazione degli approfondimenti specifici richiesti dal programma.

Alla luce dei colloqui avuti con i 3 Gruppi e dalla risultanza delle discussioni intervenute tra il Collegio di esperti, gli specialisti e la Committenza, all'unanimità, il Collegio di esperti dichiara vincitore del MSP il Gruppo:

### **URBANDIPITY**

Durisch+Nolli Architetti - Lugano

Westpol Landschaftsarchitektur - Basilea

AFRY - Rivera

e raccomanda la Committenza e la Proprietà immobiliare di proseguire il mandato susseguente con il Gruppo indicato.







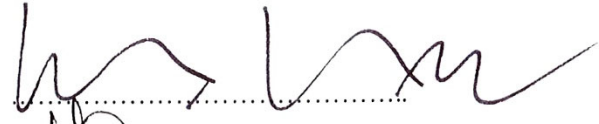
lavori giuria 2021

7. Approvazione

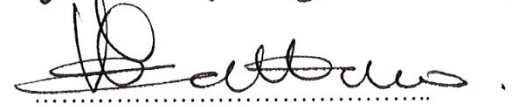
Il presente rapporto è stato approvato senza riserve dal committente e dal collegio di esperti.

a. Membri:

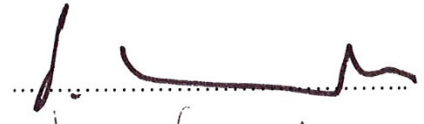
Beat Stocker



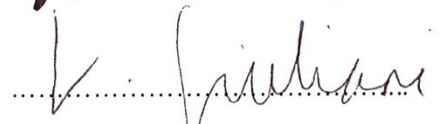
Aleardo Cattaneo



Sabrina Contratto



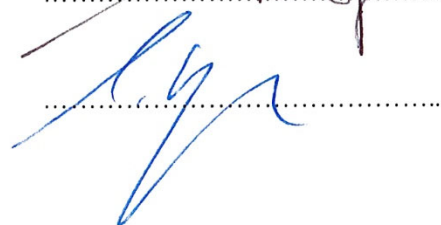
Lorenzo Giuliani



Daniele Marques

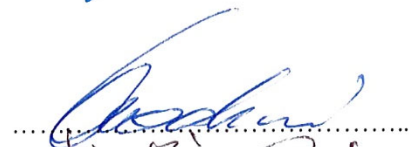


Lukas Schweingruber



b. Sostituti:

Christian Cavadini



Michael Ringli

