



Bellinzona, 10 novembre 2025

RAPPORTO COMMISSIONE DEL PIANO REGOLATORE, AMBIENTE ED ENERGIA

MM 1004 - Piano Regolatore del Quartiere di Monte Carasso - Variante Piano regolatore - Mappale 300 RFD e art. 19 NAPR

Lodevole Consiglio comunale,
Signor Presidente,
signore e signori consiglieri comunali,

la Commissione del Piano regolatore, ambiente ed Energia (in seguito: Commissione) in data 10 novembre 2025 ha esaminato e discusso il MM 1004 supportato dal Rapporto di pianificazione allestito dallo studio Planidea SA.

Premessa

Il mappale no. 300 RFD Bellinzona – Monte Carasso è situato lungo l'autostrada, a sud del semisvincolo. La superficie, di proprietà dell'Azienda Elettrica Ticinese (AET), risulta già edificata e ospita attualmente uffici, magazzini, autorimesse, una stazione di rifornimento e posteggi destinati ai dipendenti.

L'area è attraversata da una linea ad alta tensione, elemento che limita parzialmente le possibilità edificatorie.

Nei prossimi anni AET intende sviluppare ulteriormente la propria area operativa a Monte Carasso, ottimizzando la gestione e l'organizzazione degli spazi al fine di incrementare l'efficienza e favorire la creazione di nuovi posti di lavoro.

Considerazioni

Dal punto di vista pianificatorio, il mappale no. 300 RFD Bellinzona – Monte Carasso è attualmente suddiviso in due zone:

- una zona residenziale, occupata in gran parte da edifici adibiti a uffici e magazzini;
- una zona artigianale, caratterizzata da ampie superfici oggi non sfruttate a causa del tracciato della linea di alta tensione che le attraversa.

Per garantire un utilizzo ottimale del potenziale edificatorio del fondo, si propone di riclassificare la porzione attualmente in zona residenziale (5071 m²) come zona artigianale. Tale modifica permetterebbe di sfruttare in modo più efficiente gli indici edificatori residui, nel rispetto dei limiti imposti dall'Ordinanza federale concernente la protezione dalle radiazioni non ionizzanti (ORNI).

La variante prevede inoltre la modifica dell'art. 19 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore (NAPR), che ridefinisce l'altezza massima degli edifici a 12 metri. Ciò consentirebbe il prolungamento dell'edificio esistente mantenendo inalterata la sua altezza, garantendo coerenza urbanistica e permettendo la realizzazione di una barriera

antirumore a protezione della zona residenziale retrostante, esposta al rumore proveniente dall'autostrada.

L'accessibilità al comparto rimarrebbe invariata e garantita dalle infrastrutture viarie e di trasporto pubblico già esistenti, nonché dai percorsi di mobilità lenta.

Per quanto riguarda i posteggi, attualmente pari a 125 unità, il fabbisogno risulta pienamente coperto, conformemente al Regolamento cantonale sui parcheggi privati. Anche in caso di completo sfruttamento edificatorio, non si prevede quindi un aumento del traffico veicolare.

La presente variante di Piano regolatore non comporta un ampliamento della zona edificabile né un aumento del dimensionamento complessivo del Piano, trattandosi di una superficie già edificabile.

Dal punto di vista economico, il passaggio da zona residenziale a zona artigianale non genera un plusvalore significativo, poiché il valore del sedime rimane sostanzialmente invariato.

Si ricorda infine che la documentazione relativa alla variante, comprendente rapporto di pianificazione, proposta normativa e piano grafico, è stata pubblicata dal 26 maggio al 24 giugno 2025. Durante tale periodo è pervenuta al Municipio una sola osservazione, debitamente considerata nell'affinamento della proposta pianificatoria.

Una volta cresciuta in giudicato la decisione di adozione da parte del Consiglio comunale, l'intera documentazione sarà trasmessa al Consiglio di Stato per la procedura di approvazione e per la decisione su eventuali ricorsi.

Conclusioni

Con le considerazioni espresse, la Commissione del Piano regolatore, ambiente ed energia invita il Consiglio comunale 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.

LA COMMISSIONE DEL PIANO REGOLATORE, AMBIENTE ED ENERGIA

Massimiliano Ay

Nicolò Guidotti

Fabio Briccola, relatore

Luca Madonna

Orlando Del Don

Chiapuzzi Elisa

Renato Dotta

Claudio Tettamanti

Cattori Claudio