



Bellinzona, 14 gennaio 2025

RAPPORTO DI MAGGIORANZA COMMISSIONE DEL PIANO REGOLATORE, AMBIENTE ED ENERGIA

MM 839 - Piano Regolatore del Quartiere di Giubiasco Variante Piano di quartiere comparto Ferriere (PQ-Fe)

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

Introduzione

Da oltre un secolo, Giubiasco ospita stabilimenti di fonderia e costruzione in ferro, grazie alla presenza strategica di un binario di raccordo che collega le linee ferroviarie verso il San Gottardo e verso Luino.

L'area oggetto della variante proposta, situata accanto alla ferrovia e delimitata dalle Vie Ferriere, Saleggi e dal Viale 1814, è attualmente occupata in gran parte dalle Ferriere Cattaneo. Questa storica azienda si distingue per la produzione di vagoni ferroviari, strutture metalliche di vario genere e componenti per turbine a gas. Verso nord, invece, l'area include un'autofficina con uno spazio espositivo per veicoli.

L'area oggetto di analisi, con una superficie totale di 46.620 mq, comprende i mappali n. 535 e 536 registrati presso il Registro Fondiario del Distretto (RFD) di Bellinzona – Giubiasco. In aggiunta, una parte marginale coinvolge il mappale n. 548, anch'esso appartenente al RFD di Bellinzona – Giubiasco e destinato a strada di servizio.

La Commissione del Piano Regolatore, Ambiente ed Energia (di seguito "la Commissione") ha esaminato approfonditamente il Messaggio Municipale n. 839 (MM839) del 25 settembre 2024 durante le sue sedute del 30 settembre e del 2 dicembre 2024. A questo esame si è aggiunta un'audizione svoltasi il 12 novembre 2024, alla quale hanno partecipato i Commissari della gestione, il capo del dicastero territorio con i suoi collaboratori e il sindaco.

Successivamente, la Commissione ha proseguito i lavori con ulteriori approfondimenti nelle riunioni del 2 dicembre 2024 e dell'8 gennaio 2025, quest'ultima alla presenza del capo del dicastero territorio e dei suoi collaboratori.

Desideriamo esprimere un sincero ringraziamento a tutte le persone coinvolte per le dettagliate risposte e indicazioni fornite, che hanno permesso di valutare a fondo la Variante Piano di Quartiere Ferriere nel contesto del Piano Regolatore del Quartiere di Giubiasco.

Ci congratuliamo inoltre con il Municipio per la qualità del messaggio presentato e desideriamo rivolgere un ringraziamento particolare allo studio di architettura e pianificazione Guscetti di Minusio. Il rapporto di pianificazione fornito si è dimostrato di grande valore: dettagliato e rigoroso. Questo ha agevolato l'analisi del Messaggio Municipale, chiarendo i suoi aspetti pianificatori, i contenuti proposti e l'interpretazione dei piani, delle tabelle e della documentazione allegata.

Premessa

La superficie oggetto della variante, attualmente destinata a zona industriale, sarà interessata da un'importante opera di riconversione. Questo intervento ha l'obiettivo di trasformare l'area in uno spazio attrattivo e multifunzionale, combinando una zona artigianale e commerciale lungo l'asse ferroviario con servizi, attività commerciali e residenze di qualità.

Un aspetto centrale della progettazione è l'attenzione agli elementi ambientali e sostenibili. Tra le priorità figurano: il ripristino della biodiversità, la mitigazione delle isole di calore, l'adozione di fonti energetiche rinnovabili e la produzione locale di energia elettrica. Altrettanto rilevante è la promozione della mobilità sostenibile, che include la riqualificazione del **Viale 1814** con la piantumazione di alberi, la creazione di spazi verdi e interventi per ridurre l'inquinamento acustico stradale.

L'apertura del comparto verso l'esterno rappresenta un elemento chiave della proposta. Gli assi viari interni saranno progettati per favorire la mobilità pedonale e ciclabile, rendendoli facilmente accessibili e attraversabili da tutti. È inoltre prevista la creazione di un parco, situato lungo il Viale 1814, che sarà una proprietà privata con uso pubblico. Questo spazio verde sarà ben collegato alla stazione di Giubiasco e ben integrato con i trasporti pubblici locali.

Un ulteriore punto di forza del progetto, capace di unire memoria storica e innovazione urbanistica, è la conservazione e valorizzazione dell'antica forgia, un simbolo della storia industriale di Giubiasco. Questo edificio sarà recuperato e integrato nella nuova concezione del comparto e verrà trasformato in uno spazio dedicato a eventi e incontri che ospiterà una struttura polivalente in grado di accogliere fino a mille persone.

Aspetto pianificatorio

Il Piano regolatore della Città di Bellinzona, Quartiere di Giubiasco, approvato il 13 dicembre 1994, è stato oggetto di numerose varianti nel corso degli anni.

Il Comparto Ferriere, oggetto di questa analisi, comprende tre particelle del Registro Fondiario Distretto (RFD):

- Mappale n. 535, con una superficie di 43.707 mq;
- Mappale n. 536, con una superficie di 2.802 mq;
- Mappale n. 548, interessato solo parzialmente, con 111 mq.

In totale, il comparto si estende su una superficie complessiva di 46.620 mq. Per quanto riguarda il Piano direttore cantonale (PD), il comparto Ferriere è incluso nella Scheda R/M4 – Rete urbana e Mobilità: Agglomerato del Bellinzonese (aggiornata al 1° giugno 2023). La sua pianificazione è collegata al Programma di Agglomerato di 3a generazione (PAB 3), specificatamente alla Misura I 4.1: *“Pianificazione particolareggiata di grandi aree libere centrali – riconversione quartiere industriale delle Ferriere (Giubiasco)”*, classificata con priorità B e prevista per la realizzazione nel periodo 2023-2026.

Questa misura, inizialmente definita nel PAB 2, è stata aggiornata e integrata nel PAB 3, adeguandola agli obiettivi delle schede del Piano Direttore:

- R6: Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili dei PR;
- R7: Poli di sviluppo economico;
- R10: Qualità degli insediamenti;
- M7: Sistema ferroviario regionale.

Nel contesto del PAB, il comparto Ferriere rientra nell'area centrale dell'agglomerato definita come *“aree edificabili intensive”*, localizzata nella fascia tra Bellinzona e Giubiasco. È strettamente connesso al “comparto della stazione” di Giubiasco, come indicato nell'Allegato II della Scheda R/M4 – Agglomerato del Bellinzonese.

Nel Programma d'Azione Comunale (PAC) della Città di Bellinzona, aggiornato a settembre 2020, il comparto Ferriere era già stato individuato e classificato come una zona di grande interesse strategico. Questa scelta ha ulteriormente sottolineato la rilevanza del comparto per lo sviluppo futuro della città. La Scheda d'Azione S4, dedicata ai Poli di sviluppo multifunzionali, descrive infatti il comparto Ferriere come un elemento chiave per promuovere uno sviluppo centripeto, sostenibile e di alta qualità.

La scheda S4 pone l'accento sulla posizione centrale del comparto, che sarà direttamente connesso al nodo intermodale della stazione di Giubiasco, attualmente in fase di progettazione e con completamento previsto tra il 2025 e il 2026. Tale collegamento attraverserà la vicina zona artigianale-commerciale (ArCo), rafforzandone la sinergia. Inoltre, viene richiamata la misura I 3.1 del Piano di Assetto del Territorio (PAB) 2, dedicata alla riconversione del quartiere industriale delle Ferriere. Questa misura, aggiornata e rinominata I 4.1 nel PAB 3, si concentra ora sulla pianificazione particolareggiata delle grandi aree centrali ancora disponibili.

Considerazioni

Il comparto Ferriere è attualmente caratterizzato dalla presenza esclusiva di edifici industriali, oltre a una residenza centrale appartenente alla famiglia Cattaneo, circondata da un giardino privato. La maggior parte delle superfici è impermeabilizzata. Una parte del fondo è classificata come sito inquinato; tuttavia, in base alle indagini preliminari, non sono richiesti né interventi di sorveglianza né opere di bonifica.

Il dimensionamento delle zone edificabili è stato valutato in conformità ai parametri aggiornati della scheda R6 – Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili del Piano Direttore cantonale (PD), approvata dal Gran Consiglio il 21 giugno 2021.

Questo studio, incluso nella Variante di PR PQ Ferriere (PQ-Fe) del 26 settembre 2024, ha confrontato le previsioni di sviluppo demografico e occupazionale per i prossimi 15 anni con il fabbisogno edificatorio.

La verifica del corretto dimensionamento è stata effettuata in ottemperanza all'articolo 15, comma 1, della Legge sulla pianificazione del territorio (LPT), che richiede che le zone edificabili siano definite in base al fabbisogno prevedibile per i successivi 15 anni. Il documento di verifica è stato trasmesso alla Sezione dello sviluppo territoriale il 13 maggio 2022 per una valutazione di plausibilità.

Il Piano di quartiere del comparto Ferriere, oggetto della variante, non prevede un incremento delle unità insediative (UI) rispetto alla situazione attuale, calcolata seguendo i criteri della scheda R6 e dei relativi allegati. Non vi sono ampliamenti delle zone edificabili né presenza di terreni liberi non edificati, poiché l'area è già completamente urbanizzata. Pertanto, la variante non incide significativamente sul dimensionamento complessivo del Piano Regolatore (PR), e non sussistono obblighi di verifica ulteriori previsti dall'articolo 4.1, lettera d, della scheda R6.

Durante l'audizione del 12 novembre 2024, il capo dicastero territorio M. Lepori, il sindaco M. Branda e i responsabili dell'Ufficio di Pianificazione, F. Nonnella e A. Schilizzi, hanno ribadito che **non sono previsti dezonamenti**, poiché le zone edificabili di Bellinzona non risultano sovradimensionate. È stato inoltre confermato che il cambio di destinazione di circa 27.000 mq del comparto Ferriere da zona industriale a zona residenziale intensiva 1.5, con una SUL (Superficie utile lorda) potenziale di circa 41.000 mq, non comporterà un aumento della superficie residenziale complessiva né limiterà le possibilità edificatorie attuali del Comune.

Il potenziale edificatorio massimo è stato calcolato considerando la SUL complessiva. Con l'attuale PR, applicando i parametri per le zone lavorative del PD, il comparto Ferriere risulterebbe in grado di ospitare 1.112 unità insediative (UI). La variante di Piano di quartiere, che prevede destinazioni miste (residenziali, artigianali e commerciali), riduce questa cifra a **708 unità insediative**, come indicato nel rapporto dello studio Guscetti a pagina 34.

Per evitare un eccesso di offerta sul mercato immobiliare, i promotori costruiranno i complessi residenziali in lotti. La costruzione del secondo blocco avverrà solo quando il primo sarà occupato al 50% e, allo stesso modo, avverrà quella del terzo. Questo approccio, che mira a prevenire la contemporanea immissione sul mercato di 300 appartamenti inizialmente sfitti, consentirà il completamento del progetto nell'arco di tre o quattro anni.

Conclusioni

La maggioranza della Commissione è convinta che riqualificare il comparto Ferriere non significa solo trasformare un'area industriale in una zona multifunzionale. Significa anche dare una risposta concreta ai problemi legati al degrado e all'abbandono, restituendo al territorio una porzione strategica della città, con benefici tangibili per la comunità.

La nuova pianificazione mira a:

1. **Migliorare l'ambiente urbano:** riduzione delle superfici impermeabili, creazione di spazi verdi e soluzioni che attenuino le isole di calore.
2. **Promuovere l'attrattività del territorio:** realizzazione di un'area residenziale e commerciale moderna e sostenibile.
3. **Supportare lo sviluppo economico e sociale:** incremento della qualità della vita e della competitività del comune di Bellinzona.

Non intervenire significherebbe accettare che il comparto rimanga una ferita aperta nel tessuto urbano, con tutte le conseguenze negative di una zona abbandonata. Agire ora rappresenta una scelta di responsabilità e lungimiranza.

Con le considerazioni espresse, la maggioranza della 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 Giubiasco relativa al Piano di quartiere del comparto Ferriere, costituita dai seguenti documenti:
 - Piano delle zone;
 - Norme d'attuazione del piano regolatore, art. 6.c, 10, 18.b, 18.c, 18.d;
 - Rapporto di pianificazione (documento illustrativo ed esplicativo, non soggetto ad approvazione) con annessi tecnici.
2. Il Municipio è autorizzato a completare la procedura di approvazione ai sensi della Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (LST)

Con ogni ossequio.

PER LA MAGGIORANZA DELLA COMMISSIONE DEL PIANO REGOLATORE,
AMBIENTE ED ENERGIA

Renato Dotta (relatore)

Camilla Guidotti (co-relatrice)

Fabio Briccola

Nicolò Guidotti

Luca Madonna