Municipio della Città di Bellinzona

Dicastero territorio e mobilità
pianificazione del territorio
licenze edilizie
sicurezza edilizia e mobilità
espropriazioni, contributi e catasto

Vicolo Von Mentlen 3
6501 Bellinzona

PIANO REGOLATORE DELLA CITTA' DI BELLINZONA

VARIANTI PUNTUALI

PIANO DELLE ZONE

PIANO DELLE ATTREZZATURE ED EDIFICI D'INTERESSE PUBBLICO

PIANO DEL TRAFFICO

RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE

ATTO DI PUBBLICAZIONE
dal 3 giugno 2013 al 2 luglio 2013

PREMESSA 3

DESCRIZIONE DELLE VARIANTI 3

1. Modifica EP111 Scuola dell'infanzia (SI) e area di posteggio, via Canonico Ghiringhelli 3

3. Piazza Fontana - Ravecchia 4

4. Nuovo accesso zona EP 220 e stralcio strada di servizio tra via Trezzini e via Chicherio 5

5. Nuova strada di servizio località Villette 5

6. Adeguamenti piazze di giro lungo la pista ciclabile tra via Mte Gaggio e via Vallone e stralcio aree di posteggio 5

8. Modifica della linea di costruzione lungo via G. Motta e stralcio del vincolo d'arredo 6

9. Stralcio percorso pedonale e/o ciclabile, via Mottarone (Galbisio) 6

10. Piano particolareggiato comparto Stadio PP1 – pianificazione parziale 7

11. EP383 "Palazzetto basket" e"Centri multifunzionali" 10

12. Nucleo Centro Storico 11

a) Zona Piazza Orico – Salita Castel Grande *(allegato no. 12a)* 11

b) Piazzetta M. Della Valle *(allegato no. 12b)* 11

13. Stralcio ricomposizione particellare 12

14. Modifiche delle linee di costruzione/arretramento 12

15. Adattamenti zona edificabile – Pratocarasso 13

16. Stralcio percorso pedonale e/o ciclabile, mapp. no. 2467 zona Pedemonte 13

17. Norme di attuazione 14

a) Modifica dell'articolo 88 NAPR "Dimensioni dei vani abitabili" 14

b) Modifica articolo 89 NAPR "Scale" 15

c) Modifica articolo 90 NAPR "Corridoi" 15

Premessa

Il Piano regolatore è stato approvato ormai 11 anni orsono (16 ottobre 201) e il tempo ha dimostrato che alcune scelte fatte allora non hanno avuto l'esito auspicato.

Sulla scorta dell'esperienza maturata in questo decennio e sulla base di nuovi fabbisogni della Città, il Municipio ritiene opportuno porre mano ad alcune situazioni che di fatto bloccano lo sviluppo cittadino.

Si rendono quindi necessarie alcune puntuali modifiche di piano regolatore; esse sono riassunte di seguito e rappresentate nei rispettivi estratti planimetrici.

Descrizione delle varianti

1. Modifica EP111 Scuola dell'infanzia (SI) e area di posteggio, via Canonico Ghiringhelli

(Allegato no. 1 piano delle zone / piano AP-EP / piano traffico)

Attualmente i mappali ni. 725 (proprietà comunale) e 742 (proprietà privata) in via C. Ghiringhelli, sono vincolati in parte per l'edificazione di una nuova scuola dell'infanzia (EP111) e in parte per un'area di posteggio.

In fase di esame preliminare sono state confermate le destinazioni, ma riviste nella loro ubicazione; tramite una diversa pianificazione dei fondi citati e circostanti, con particolare riferimento al mappale no. 744, di proprietà comunale.

A seguito di ulteriori approfondimenti la proposta ora in esame si discosta leggermente da quella presentata per esame preliminare.

Infatti nella precedente si riduceva considerevolmente la superficie a disposizione per la futura scuola dell'infanzia, compromettendo la possibilità di edificare in futuro 4 sezioni, che secondo le direttive cantonali necessitano di ca mq 800/sezione. Pertanto, considerato che la superficie ora vincolata ammonta a ca. 2'700 mq e non garantisce l'edificabilità per 4 sezioni di SI, si opta per aumentare l'area destinata alla scuola dell'infanzia EP111 inglobando tutto il fondo no. 725 RFD e modificando leggermente i vincoli già esistenti sul sedime privato no. 742 RFD.

In sostanza la variante rivede la sistemazione delle aree di posteggio, soprattutto in considerazione della situazione di fatto esistente. Si conferma infatti l'attuale area di posteggio costruita per 30 posti e si propone di duplicarla inserendo il vincolo di posteggio sul mappale no. 3947 di proprietà comunale. L'accesso rimane quello esistente e servirà entrambe le aree.

Si ritiene che la variante così presentata ottimizzi e razionalizzi l'uso delle superfici mantenendo intatti gli obiettivi di fondo e semplificandone la realizzazione.

Il Dipartimento del territorio (DT) nell'esame preliminare ha preavvisato favorevolmente il principio della variante, chiedendo comunque di giustificare il fabbisogno di posti-auto.

A questo proposito rileviamo che la variante si basa su quanto approvato nel 2001 nell'ambito della revisione del piano regolatore. In quell'occasione sono state approvate 2 aree pressoché adiacenti di 50 posti-auto ciascuna, basate su un fabbisogno totale di ca. 100 posti-auto allora verificato e ritenuto oggi ancora sostenibile e d'attualità, visto che le impostazioni pianificatorie circostanti non sono mutate.

L'attuale proposta diminuisce in effetti l'area riservata quale posteggio pubblico a ca. 60 posti, che va però contestualizzata con i ca. 40 posti realizzati negli ultimi anni lungo le strade via G. Torti, via Ghiringhelli via A. Bolla, nell'ambito della realizzazione della zona 30, quali moderazioni del traffico.

I fondi 744 parz. (ca 650 mq) e 3947 con 742 (parz.) (tot. ca 750 mq) sono quindi vincolati a superficie di posteggio per 60 posti-auto.

La variante garantisce quindi la copertura del fabbisogno della zona.

3. Piazza Fontana - Ravecchia

(Allegato no. 3 piano delle zone e piano AP-EP)

La Piazzetta Fontana venne realizzata nel 1972 sacrificando gli stabili che si trovavano al centro dell'attuale sedime.

Le proprietà furono in parte acquisite bonalmente già nel 1967, indipendentemente dall'immediata sistemazione dell'area che sarebbe poi stata utilizzata come sedime stradale, posteggio o parco bambini.

Le rimanenti proprietà furono espropriate e pochi anni prima, con lo sventramento del nucleo di Ravecchia, fu allargata la Carrale Bacilieri (allora in ciottoli).

La vecchia e caratteristica fontana che vi si trovava venne in quell'occasione collocata in un angolo discosto, sotto il livello stradale a nord della strada. In seguito fu nuovamente rimossa e collocata nella posizione attuale nella piazza, allora in costruzione, che prese così il nome di Piazza Fontana.

Il dislivello tra gli stabili posti ai due lati maggiori della piazza costrinse a realizzare la pavimentazione (e relativi posteggi) con un'accentuata pendenza trasversale.

L'inserimento della fontana nella parte a nord della Piazza, a lato della Carrale Bacilieri, raccorda almeno in parte i dislivelli esistenti.

A diverse riprese, alcuni cittadini di Ravecchia hanno sollecitato una nuova sistemazione della Piazza, così da essere meglio inserita nel contesto del nucleo.

Nel '87 fu presentata una mozione generica che fu accolta dal Consiglio Comunale nel '88.

Il Municipio a metà degli anni 90 progettò, tramite uno studio d'architettura privata, alcune varianti di sistemazione della Piazza, poi per questioni finanziarie tutto fu sospeso.

In dicembre 2004, fu presentata una nuova mozione che fu accolta dal Consiglio Comunale il 12 settembre 2005.

L'Ufficio tecnico comunale ora Dicastero opere pubbliche e ambiente, aveva quindi elaborato un nuovo progetto di sistemazione, che prevedeva di utilizzare la Piazza prevalentemente quale area di svago pubblica, dove avrebbero trovato spazio anche 3 o 4 auto.

La variante sottoposta per esame preliminare si basava infatti sul progetto comunale.

L'esame del DT del 30 giugno 2008 condivideva il principio di apportare un miglioramento significativo alla sistemazione della piazzetta, con una destinazione consona al nucleo storico di Ravecchia, conferendo un aspetto urbanisticamente più confacente alla piazza.

Non convinceva comunque la sistemazione proposta e il DT chiedeva di eliminare completamente i posteggi, di valorizzare i singoli elementi e dare una forma architettonica più pregnante alla piazza, con particolare attenzione alle vie di percorrenza e ai fronti dello spazio pubblico.

A seguito di tali suggestioni è stato dato un mandato di studio all'arch. Velti di Bellinzona per approfondire e verificare la fattibilità di creare una vera piazza e contemporaneamente, al piano sotterraneo, un posteggio per il fabbisogno degli abitanti del nucleo.

La proposta ora in oggetto è quindi basata sulla scorta di un progetto architettonico di massima e su analisi non solo tecniche costruttive ma anche finanziarie effettuate dall'arch. Velti e completate con le riflessioni emerse in seno al Municipio.

La variante prevede quindi di riservare l'area in superficie per la realizzazione di una piazza architettonicamente disegnata e al piano terreno un posteggio sotterraneo per ca. 20 auto, per soddisfare il fabbisogno del nucleo. La piazza sarà oggetto di un progetto architettonico di dettaglio.
E' aggiornata la tabella delle attrezzature e edifici d'interesse pubblico, v. allegato Norme di attuazione.

4. Nuovo accesso zona EP 220 e stralcio strada di servizio tra via Trezzini e via Chicherio
(Allegato no. 4 piano delle zone e piano del traffico)

Con decisione no. 4749 del 19 settembre 2007 il Consiglio di Stato ha chiesto al Municipio di elaborare una variante di Piano regolatore che istituisse un chiaro ed efficace vincolo stradale pubblico in modo da servire la Zona AP/EP no. 220 *Chiesa del Redentore* e il *Centro Parrocchiale*.

La variante propone quindi un accesso veicolare da via Trezzini di larghezza ml 3.00, in modo da permettere una normale gestione del traffico veicolare di destinazione verso la zona AP/EP, indipendente dalla realizzazione del Centro di quartiere CQ1.

Nell'ambito dell'elaborazione della variante in oggetto, è stato approfondita anche l'opportunità di mantenere a PR la strada che serve il quartiere sottostante il CQ1.

Si ritiene che la futura realizzazione del prolungo di via Rodari, quale strada di raccolta, la realizzazione della via Trezzini e la sottostante parallela via Chicherio che servirà l'EP no. 640-*Arsenale cantonale/Amministrazione*, siano sufficienti a garantire la viabilità pubblica.

A sostegno di tale iniziativa, si rileva che il quartiere che si è sviluppato a sud è servito da strade private costruite nell'ambito dell'edificazione dello stesso quartiere. Di conseguenza sono stralciate le rispettive linee di costruzione e d'arretramento.

La variante è stata preavvisata favorevolmente dal Dipartimento senza osservazioni.

5. Nuova strada di servizio località Villette
(Allegato no. 5 piano delle zone e piano del traffico)

La parte alta della località Villette attualmente non è servita da una strada veicolare. A piano regolatore in effetti la parte alta è servita solo tramite un percorso pedonale, che paralizza di fatto le nuove edificazioni. Con una leggera modifica del tracciato pedonale si intende creare una strada di servizio, in modo da garantire un idoneo accesso veicolare fino all'estremità della zona edificabile.

Il Dipartimento ha preavvisato favorevolmente e ha chiesto di precisare il destino degli scorpori non più utilizzati come percorso pedonale. Queste sono attribuite alla zona edificabile circostante, zona residenziale estensiva E.

6. Adeguamenti piazze di giro lungo la pista ciclabile tra via Mte Gaggio e via Vallone e stralcio aree di posteggio
(Allegato no. 6 piano delle zone e piano del traffico)

Nell'ambito della vendita di alcuni scorpori di terreno risultanti dalla modifica di PR del 2006, che istituiva la base legale per la realizzazione della nuova pista pedonale ciclabile tra via Monte Gaggio e via Monte Crenone, ci si è resi conto che la costruzione di numerose aree di posteggio in questa parte del Comune potrebbe risultare di scarsa utilità e quindi poco conveniente.

Considerato che la zona è prevalentemente residenziale dove il fabbisogno dei posteggi è coperto dall'edificazione privata, si ritengono superflue le due aree ubicate sulla via

Gesero e su via Filanda. Restano confermate quelle sul lato est della pista, ritenute sufficienti per coprire l'eventuale fabbisogno. In futuro si valuterà se eventualmente stralciare anche quest'ultime per le stesse ragioni.

La variante prevede quindi di utilizzare la superficie risultante dall'abbandono del vincolo di posteggio, per migliorare le piazze di giro e aumentare l'estensione della zona residenziale circostante.

Il Dipartimento ha preavvisato favorevolmente senza osservazioni.

8. Modifica della linea di costruzione lungo via G. Motta e stralcio del vincolo d'arredo

(Allegato no. 8 piano delle zone e piano del traffico)

Nel piano del paesaggio, ancora in fase di approvazione da parte del Consiglio di Stato, è stato inserito un bene culturale d'interesse locale particolare; esso è infatti costituito da una serie di case monofamiliari con giardini degli anni 1920-1925, ubicate in via G. Motta (mappali ni. da 624 a 633 RFD).

La protezione è stata dettata dal fatto che il PR del 2001 ha stabilito una linea di costruzione obbligatoria lungo l'asse stradale via G. Motta, il cui rispetto avrebbe potuto distruggere l'insieme di tali edifici, che se considerati singolarmente rivestono una modesta importanza architettonica; ma se considerati in un contesto di quartiere, alla luce della storia dello sviluppo del comune di Bellinzona, acquistano un significato storico e urbanistico particolare (v. descrizione storica nel rapporto di pianificazione della variante relativa al piano del paesaggio).

Il quartiere, costituisce quindi un bell'esempio, abbastanza raro in Ticino, di urbanizzazione seriale e operaia di stampo ottocentesco. Inoltre dal punto di vista formale è ancora ben conservato visto che la maggior parte degli edifici è stata rinnovata secondo standard contemporanei mantenendo la tipologia originaria.

Per queste ragioni si intende rafforzare la protezione spostando la linea di costruzione obbligatoria sul filo degli edifici e stralciare l'obbligo di arredo urbano, che mal si concilierebbe con il mantenimento degli esistenti giardini e delle relative inferriate.

Il vincolo d'arredo è stralciato anche lungo via Monte Crenone, dove l'edificazione degli ultimi anni dimostra la sua difficile applicabilità e soprattutto utilità per rapporto alle destinazioni che di fatto sono esclusivamente di carattere residenziale.

Il DT ha preavvisato favorevolmente l'esame preliminare, con una richiesta di approfondimento sull'opportunità di togliere il vincolo d'arredo lungo via M. Crenone.

9. Stralcio percorso pedonale e/o ciclabile, via Mottarone (Galbisio)

(Allegato no. 9 piano delle zone e piano del traffico)

La via Mottarone è una strada di servizio di Galbisio che termina all'imbocco di 2 percorsi pedonali/ciclabili di simile importanza, che si raccordano entrambi al sentiero che si sviluppa ai piedi dell'area boschiva.

Considerato il poco utilizzo dei 2 percorsi, la valenza pubblica non è giustificata dal mantenimento di entrambe le tratte, soprattutto in ragione del fatto che la tratta a sud pone problemi di manutenzione soprattutto in caso di pioggia e che potrebbe essere facilmente tramutata in coattiva privata, visto l'interesse dimostrato dai confinanti.

Si propone quindi di mantenere il percorso a nord e modificare la destinazione di quello a sud, inserendolo in zona residenziale estensiva E.

Il DT ha preavvisato favorevolmente l'esame preliminare.

10. Piano particolareggiato comparto Stadio PP1 – pianificazione parziale

(Allegato no. 10 piano delle zone e piano AP-EP)

Con l'approvazione del piano regolatore, approvato nel 2001, il Consiglio di Stato aveva confermato il principio di uno studio particolareggiato per il comparto Stadio, ma nel contempo aveva invitato il Comune a rivalutare meglio le destinazioni ammissibili, alla luce dell'allora non approvazione del comparto EAP 361, sul quale si prevedeva lo spostamento dello Stadio.

In questo momento la pianificazione del comparto PP1 nel suo complesso è ancora prematura, in quanto non è ancora possibile sapere se e quando potrebbe essere spostata l'infrastruttura dello stadio.

Il PP1 però non comprende solo infrastrutture sportive o residenziali, ma comprende importanti edifici d'interesse pubblico, quali la scuola elementare (SE) e la scuola dell'infanzia (SI), per i quali urge prevederne lo sviluppo, in vista della prospettata evoluzione della popolazione e delle modifiche legislative (Harmos).

E' quindi obiettivo della variante in oggetto, proporre una pianificazione parziale del PP1 legata alle destinazioni scolastiche, il cui sviluppo sarà anche in futuro indipendente dall'evoluzione del restante comparto.

E' pertanto nostra intenzione pianificare e prevedere con sufficiente anticipo, sulla scorta delle future ma imminenti necessità della scuola, l'evoluzione delle nostre sedi scolastiche.

La pianificazione del comparto è sempre stata rimandata non solo per l'incertezza dovuta all'ubicazione dello stadio cittadino ma anche per la presenza dei pozzi di captazione dell'acqua (v. estratto piano del paesaggio), che rappresentano la fonte principale dell'acqua potabile per l'intera Città fintanto che non sarà costruito il nuovo acquedotto intercomunale come previsto nel Piano cantonale di approvvigionamento Idrico del Bellinzonese (PCAI), la cui realizzazione dovrebbe iniziare a breve, non appena la base legale sarà approvata. Proprio nell'ottica di riuscire a disporre di una base pianificatoria legale in vigore nel momento in cui la zona sarà liberata dai pozzi di captazione, si anticipa la pianificazione della parte del comparto PP1 relativa alle destinazioni scolastiche, in quanto già oggi sufficientemente inserite e definite nel contesto territoriale attuale.

Obiettivi e necessità legate alla scuola elementare e dell'infanzia

Tenuto conto dell'entrata in vigore di Harmos e dell'evoluzione, seppur contenuta, della popolazione, la scuola necessiterà a breve-medio termine di quattro sezioni rifatte a nuovo per la scuola dell'Infanzia zona Centro e a medio termine di due nuove sezioni per la scuola dell'infanzia zona Nord e 4 sezioni per la zona Molinazzo in previsione dello sviluppo a lungo termine verso nord della Città.

Attualmente è già stato programmato e inserito a Piano finanziario 2010-2014, di ristrutturare a breve termine (2011/2012) l'attuale sede della scuola dell'infanzia Nord, indicata nel piano regolatore con il no. EP 112.

Risulta però che la ristrutturazione prevista comporta ingenti investimenti, in quanto gli interventi necessari sono molteplici (tetto, circuiti idraulici, apparecchi sanitari, riscaldamento, finestre, isolamento in generale, ecc.). Inoltre la tipologia dell'edificio se mantenuta nella sua struttura attuale, non permette un ampliamento dell'edificio nel rispetto delle esigenze dettate dalle norme cantonali del DECS alle quali si aggiunge anche l'obbligo per l'Ente pubblico di soddisfare le nuove norme termiche (RuEn e Minergie, molto restrittive), ciò che comporterebbe interventi tecnicamente difficili e molto costosi. Senza poi pensare che per una ristrutturazione di tale portata risulterebbe indispensabile, spostare per uno o più anni le attuali sezioni scolastiche, in quanto non é proponibile un intervento a tappe con mantenimento nella sede degli allievi durante l'esecuzione dei lavori, per motivi più che ovvi.

Ne consegue che alla luce di tutte le problematiche sopra esposte, che potrebbero nascere dalla ristrutturazione dell'attuale sede di scuola dell'infanzia, si sta seriamente valutando la possibilità di realizzarne una nuova, che permetterebbe di risolvere nel contempo anche la problematica dello spostamento provvisorio delle sezioni per oltre un anno scolastico.

La possibilità edificatoria individuata sarebbe quella di demolire l'attuale prefabbricato dell'Ex-SM2 per lasciare spazio ad una nuova sede di SI, in sostituzione dell'attuale. La soluzione prospettata permetterebbe nel contempo di trovare una sistemazione decorosa per gli attuali uffici contenuti nel prefabbricato, che ricordiamo era stato realizzato quale edificio provvisorio nel 1970.

Partendo da tale esigenza si intende porre le basi per inserire nell'area EP varie destinazioni complementari d'interesse pubblico (biblioteca comunale, ufficio del giudice di pace, direzione scuole, ufficio AVS-LAPS delle Opere sociali, ecc).

Descrizione della variante

La variante consiste nel precisare quelle destinazioni, che indipendentemente dalla futura ubicazione dello stadio, possono essere già fin d'ora confermate; esse sono la scuola elementare (SE) e la scuola dell'infanzia (SI) che servono il comprensorio centrale della Città.

La superficie oggetto della variante corrisponde a ca. 1/3 (mq 36'000) della superficie complessiva del PP1 (mq 110'000).

Si propone quindi di confermare l'attuale area relativa alla SE, indicata sul piano con il no. 131 e ampliare quella relativa alla SI, indicata sul piano con il no. 112, in modo tale da permettere anche un'eventuale nuova costruzione.

Dal piano del paesaggio si rileva che l'edificio della SE è classificato come bene culturale d'interesse locale e che i due parchi alberati adiacenti sono elementi naturali protetti. Pure protetto è il parco alberato posizionato a lato della SI; che sarà da valorizzare in un ambito di aree verdi d'interesse pubblico.

Quindi la variante da una parte precisa e consolida i vincoli indicati nel piano del paesaggio e dall'altra definisce chiaramente la parte legata all'attività scolastica del PP1, assegnandole una precisa connotazione.

Da un punto di vista viario si stabilisce un'entrata principale al comparto EP112 da via Vela; questa sarà mista veicolare e pedonale. Nell'ambito della progettazione dell'EP112 dovrà essere definito il carattere del percorso e soprattutto dovrà essere garantito il collegamento pedonale tra via Vela e viale Guisan. Questo importante collegamento, oltre a servire il PP1 e gli insediamenti scolastici SE e SI, sarà valorizzato e reso attrattivo per gli studenti del Liceo cantonale e della scuola di Commercio che si spostano con i mezzi pubblici, quale alternativa alla percorrenza di Viale Portone, sul percorso da e verso la stazione FFS. Questa impostazione è confermata anche dal Piano d'agglomerato del Bellinzonese, approvato dal Consiglio di Stato il 21 dicembre 2011.

Secondariamente si definisce un altro collegamento pedonale, di fatto già esistente, quello che attraversa la fascia di case del comparto residenziale speciale Via Vela posto a nord della strada.

Pozzi di captazione e zone di protezione

Attualmente l'edificabilità del comparto PP1 è penalizzata dalla presenza dei pozzi di captazione dell'acqua e delle relative zone di protezione. A breve, come già detto in precedenza, partirà la realizzazione del nuovo acquedotto intercomunale la cui messa in funzione permetterà di rivedere sostanzialmente le possibilità insediative nel PP1.

Il comparto oggetto della variante si situa prevalentemente in zona di protezione S2, dove sono ammessi, per il momento, solo interventi di manutenzione dell'esistente. Però parte dell'area è inserita nella zona S3, in corrispondenza dell'attuale prefabbricato, dove la Legge sulla protezione delle acque permette a precise condizioni anche nuove costruzioni.

Esito dell'esame preliminare del 16 luglio 2010

Il DT sostiene che la superficie in oggetto e attribuita alla zona per edifici scolastici è di molto superiore alle reali necessità del Comune e che il PP avrebbe bisogno di un riordino complessivo di tutto il comparto PP.

A queste considerazioni rispondiamo come segue.

Dopo l'esame preliminare il comparto è stato soggetto di approfondimenti nell'ambito del PAB, in particolare nella scheda I 2.1 C, che conferma gli indirizzi della variante ora in oggetto.

E' chiaro che sarebbe opportuno pianificare tutto il comparto, ma le incognite relative alla componente sportiva legata allo stadio sono ancora troppo grandi per pianificare con oggettività. Mentre sono sufficientemente chiari gli intendimenti legati agli stabili scolastici, ai percorsi di mobilità lenta e ai vincoli di protezione approvati nell'ambito del piano del paesaggio, relativi al bene culturale d'interesse comunale (no.13 – scuole nord, art. 34 NAPR) e ai parchi protetti, art. 32 NAPR, che occupano gran parte dell'area oggetto della variante.

Partendo dal presupposto che la scuola elementare e la scuola dell'infanzia continueranno la loro attività futura in questo comparto centrale della città e che i vincoli sopracitati sono da perseguire, ben si giustifica la nostra proposta, che tramite la creazione di un importante percorso pedonale/ciclabile, che collega viale Guisan a via Vela, riesce a caratterizzare e strutturare i possibili insediamenti pubblici per una parte ben distinta del comparto, che non pregiudica in alcun modo la pianificazione futura del restante PP.

Il "taglio" del comparto corrispondente alla valorizzazione del passaggio pedonale/ciclabile corrisponde a quanto previsto nel PAB.

Alla considerazione del DT che l'area utilizzata è superiore alle necessità, ribadiamo che l'estensione è dovuta soprattutto per permettere il rispetto del vincolo di protezione dei parchi e per permettere una globale rivalutazione del comparto nell'interesse della collettività. A tal proposito chiediamo sia rispettata la volontà e autonomia comunale nel pianificare ai sensi della Legge federale sulla pianificazione del territorio.

Per concludere ribadiamo la necessità di disporre al più presto di una base legale per affrontare la sistemazione del comparto scolastico, che sarà chiaramente attuato nel rispetto assoluto delle zone di protezione delle acque, che prima o poi saranno stralciate con la messa in funzione del nuovo acquedotto intercomunale come previsto nel Piano cantonale di approvvigionamento Idrico del Bellinzonese (PCAI).

Nel frattempo, però l'iter per il consolidamento della base pianificatoria può essere perseguito, visti i tempi lunghi che solitamente necessita.

Parametri edificatori

I parametri edificatori restano confermati, vale a dire IE = 2.5, area verde 40% e altezza massima ml 10.50. Considerata l'ampia superficie a disposizione e l'interessante ubicazione, si propone di permettere, sull'EP112, oltre alla scuola dell'infanzia, anche la possibilità di aggiungere destinazioni complementari, sempre d'interesse pubblico, quali uffici comunali, come per esempio la biblioteca comunale, l'ufficio del giudice di pace, la direzione delle scuole, l'ufficio AVS-LAPS delle Opere sociali.

11. EP383 "Palazzetto basket" e"Centri multifunzionali"

(Allegato no. 11 piano AP-EP)

Situazione pianificatoria

Con lettera del 13 ottobre 2008, abbiamo chiesto formalmente una richiesta di precisazione in merito ad una definizione contenuta nel Piano regolatore di Bellinzona, in quanto imprecisa.

In particolare si tratta del mappale N. 4129 RFD attualmente inserito, secondo il Piano regolatore vigente, nella zona per attrezzature e edifici d'interesse pubblico. E' indicato con il codice no. 383 e vige su di esso un vincolo di volumetria vincolata. Secondo le norme di attuazione del PR, il fondo è destinato a "*Palazzetto Basket*" (v. allegato), mentre nel rispettivo rapporto di pianificazione, è indicato, sempre con lo stesso no. di codice, ma con la destinazione ampliata di "*Palabasket + riserva per funzioni miste*" (v. allegato).

Utilizzazione del fondo

Attualmente sorge sul fondo un edificio, "ex *casa del Soldato*", che ospita la Fondazione INGRADO (Fondazione servizio ticinese per la cura dell'alcoolismo e altre dipendenze).

Da qualche tempo la Fondazione sta cercando nuovi spazi, in quanto l'attività si è molto sviluppata e l'edificio attuale non si presta più alle nuove esigenze. La Fondazione, in accordo con il Municipio ha dunque valutato la possibilità di demolire l'attuale edificio e costruirne uno nuovo, nel rispetto del PR in vigore, sebbene la volumetria prevista dal PR superasse abbondantemente le esigenze di INGRADO.

La Fondazione ha attivato nel frattempo proficui contatti con il Cantone, in particolare con il Dipartimento della Sanità e della Socialità e con lo stesso nostro Comune per verificare la possibilità di inserire altri contenuti, sempre di carattere sociale e in ogni caso d'interesse pubblico generale.

E' stato dunque in seguito presentato uno studio da parte di INGRADO che dimostra la reale fattibilità di costruire il volume previsto come dal PR.

Proposta

Al dubbio sul corretto utilizzo del fondo nel rispetto del PR era stato chiesto al DT di valutare la possibilità di precisare la dicitura, uniformandola nelle norme con quella prevista nel rapporto di pianificazione, che prevedeva anche delle funzioni miste e si chiedeva anche un parere sulla compatibilità dell'utilizzazione prevista, ritenuto che i contenuti del nuovo Centro garantiscono l'interesse pubblico, quindi nel rispetto della zona in cui si trova.

Riprendiamo lo scritto del DT del 29 settembre 2009

"Quale premessa, teniamo a precisare che il nostro parere è da ascrivere ai compiti di consulenza offerta ai Comuni in materia pianificatoria. Tale parere non assurge quindi (e non lo potrebbe nemmeno) a preavviso formale o decisione. In particolare esso non sostituisce l'avviso cantonale in ambito di procedura formale, né vincola o pregiudica in alcun modo l'istanza cantonale chiamata a pronunciarlo, né tanto meno le autorità di ricorso.

Come da voi rilevato, l'elenco delle zona AP/EP allegato al Rapporto di pianificazio-ne prevede una destinazione più ampia (Palabasket + funzioni miste) rispetto all'elenco allegato direttamente alle NAPR (solo Palazzetto Basket). Da parte nostra, osserviamo da una parte come le NAPR siano una componente vincolante del PR sottoposta al voto del legislativo, mentre il Rapporto di pianificazione ha solo valore indicativo. Tra l'altro, il Rapporto di pianificazione non approfondisce il discorso sulle singole posizioni AP/EP. Tuttavia il Piano delle AP/EP e la scheda planovolumetrica in scala 1 :500 permettono sostanzialmente un'edificazione maggiore di quella necessaria per il Palabasket, che già esiste e che se dovesse essere ricostruito, non lo sarebbe di certo scomposto in quattro volumi edilizi distinti pur se collegati tra loro.

Non va inoltre dimenticata la presenza del palazzetto espositivo. Da parte nostra quindi, l'interpretazione più ampia della norma (quella del Rapporto di pianificazione), supportata pure dalle indicazioni vincolanti di carattere edilizio contenuti nella scheda planovolumetrica e nel Piano delle AP/EP, è considerata pertinente. Quanto alle funzioni miste indicate in senso generale, esse possono essere intese quali contenuti di carattere pubblico fruibili dalla cittadinanza. Non dovrebbero eccedere nondimeno, sia quantitativamente, sia qualitativamente, a quelle sportive previste come Palabasket.

Per scongiurare qualsivoglia dubbio al proposito o assicurare l'esito di un'istanza edilizia che possa resistere a eventuali procedure ricorsuali, resta l'opzione di avviare una procedura di variante che si determini in maniera inequivocabile secondo gli intendimenti attualizzati e relative prescrizioni promosse dal Municipio e consolidate dal legislativo comunale. L'intervento diretto del Consiglio di Stato inteso a modificare e precisare questi aspetti non ci sembra invece la via adeguata e praticabile".

Alla luce delle considerazioni del DT, si propone quindi di precisare la destinazione relativa all'EP 383, ritenuto il mantenimento generale del carattere pubblico. La relativa volumetria vincolata prevede 3 distinti volumi. Si propone di attribuire il codice EP383a all'attuale volume del Palazzetto Basket e EP383b ai due volumi (a base quadrata) per Centri multifunzionali d'interesse pubblico, all'interno dei quali possono trovarsi attività sportive, culturali o sociali. E' così aggiornata la tabella relativa alle attrezzature ed edifici d'interesse pubblico, v. norme di attuazione.

12. Nucleo Centro Storico

Il piano regolatore del centro storico è stato approvato nel 1985. In quell'occasione il Consiglio di Stato aveva trattato 2 ricorsi, in particolare:

a) Zona Piazza Orico – Salita Castel Grande *(allegato no. 12a)*
(*ricorso no. 45, ris. no. 8029 del 31 dicembre 1985*)

Nell'ambito dell'approvazione del piano particolareggiato del centro storico (PRPCS) il ricorrente contestava la costruzione contigua lungo via Orico e l'edificazione in contiguità sui fondi retrostanti.

Nell'ambito delle osservazioni il Municipio aveva elaborato un'alternativa, che il Consiglio di Stato nel 1985 aveva considerato valida e realizzabile, invitando l'esecutivo a sottoporla al legislativo.

Per motivi diversi la variante non è mai stata sottoposta al Consiglio comunale per adozione e pertanto sussiste attualmente un vuoto pianificatorio.

Oggi, sentiti i diretti interessati, ricorrente e proprietari adiacenti, non risulta più d'attualità quanto proposto in fase ricorsuale e si ripropone quindi quanto già adottato dal Consiglio comunale in data 20 marzo 1984.

b) Piazzetta M. Della Valle *(allegato no. 12b)*
(ricorso no. 28, ris. no. 8029 del 31 dicembre 1985)

Sempre nell'ambito dell'approvazione del piano particolareggiato del centro storico (PRPCS) del 1984, è emersa un'altra situazione simile a quella presentata al pto a).

In questo caso il ricorrente era insorto contro la creazione di uno spazio libero quale piazza pubblica sul proprio fondo privato. Il Municipio in risposta al ricorso aveva elaborato una variante che considerava la proprietà pubblica come piazza e concedeva l'edificazione del fondo del ricorrente fino al confine. Tale modifica permetteva la continuità del passaggio pedonale proveniente dalla piazzetta Gabuzzi

e creava un limite ben preciso alla prevista piazza pubblica sul fondo no. 4718 di proprietà comunale.

Anche in questo caso la variante non è mai stata sottoposta al legislativo ed è sempre stata considerata in vigore, tant'è che di fatto la proposta è stata realizzata.

Quindi la variante ora in oggetto conferma la situazione edificata esistente.

13. Stralcio ricomposizione particellare

(Allegato no. 13 piano delle zone)

I fondi indicati nel piano delle zone lungo via S. Gottardo soggiacciono a vincolo di ricomposizione particellare (art. 18 NAPR), approvato nel 2001 nell'ambito della revisione del piano regolatore.

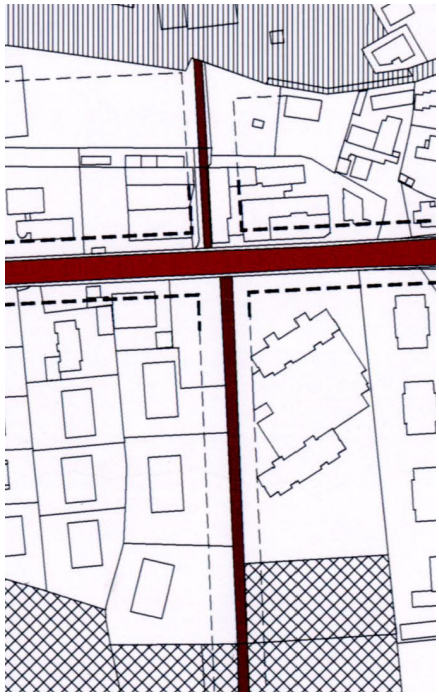
Recentemente un promotore si è fatto carico di trovare degli accordi con tutti i proprietari coinvolti dal vincolo, giungendo ad una soluzione unitaria e funzionale.

Si chiede pertanto di stralciare il vincolo di ricomposizione particellare in quanto non più necessario.

14. Modifiche delle linee di costruzione/arretramento

(Allegato no. 14 piano delle zone e piano del traffico)

Con l'approvazione del piano regolatore nel 2001 il Consiglio di Stato, accogliendo un ricorso (no. 129), ha stralciato il percorso pedonale e ciclabile compreso tra la via S. Gottardo e l'area ferroviaria all'altezza del fondo no. 4023 RFD.



Estratto del piano del traffico adottato dal CC nel 1999 dal quale è stato stralciato il percorso pedonale ciclabile a nord di via S. Gottardo

Di conseguenza si ritiene non abbia più senso mantenere 2 angoli sui quali obbligatoriamente edificare, in assenza del percorso che li ha determinati. Per garantire una minima distanza, stabilita in ml 12.00, tra le due diverse zone edificabili si indicano delle linee d'arretramento, che considerano anche la situazione fondiaria in modo da non impedire eventuali sviluppi della zona.

Per quanto riguarda invece la parte a valle della via S. Gottardo, si ritiene opportuno intervenire sulle linee di arretramento ubicate lungo il percorso pedonale che collega il

comparto di Pratocarasso con la via S. Gottardo, attualmente distanti una dall'altra di ben ml 20.00. Oltre a compromettere l'edificabilità del fondo no. 842 RFD, queste linee impediscono il perseguimento degli obiettivi assegnati alla zona urbana centrale, il cui scopo principale è quello di realizzare un'edificazione compatta "crosta urbana" lungo l'asse stradale, creando uno schermo per le edificazioni retrostanti.

Formalmente questa variante non è stata sottoposta specificatamente all'esame preliminare, ritenendo che la modifica a monte della strada è susseguente allo stralcio del percorso pedonale avvenuto nel 2001 e a valle della strada era già stata più volte trattata nell'ambito della pianificazione del comparto di Pratocarasso.

15. Adattamenti zona edificabile – Pratocarasso

(Allegato no. 15 piano delle zone)

Con il referendum contro la variante di piano regolatore relativa al comparto speciale nord di Pratocarasso del giugno 2010, la pianificazione di Pratocarasso si è nuovamente bloccata e in modo anche molto pesante, nel senso che l'iter pianificatorio dovrà ricominciare dall'inizio, anzi ancor prima si intende svolgere un approfondimento applicando un nuovo approccio di informazione partecipata, come esposto nel Messaggio municipale 3620 del 26 agosto 2011 ora in consultazione nelle commissioni.

Con la variante in oggetto si intende sanare alcuni scorpori di zona marginali del comparto, che oggettivamente non sono correlati direttamente alla pianificazione del comparto di Pratocarasso. Si tratta infatti di alcuni fondi, che resterebbero inutilmente bloccati per anni, in quanto non potranno in nessun modo contribuire attivamente alla pianificazione del comparto intero.

Nel dettaglio si tratta dei seguenti scorpori:

- Mappale no. 4640, dove sorge il laboratorio della panetteria Peverelli. Il fondo non ha nessun nesso con il comparto di Pratocarasso, essendo di fatto diviso da esso dall'area scolastica della scuola media 2. Si propone di assegnarlo alla zona edificabile semi-estensiva D, corrispondente alla zona di fronte verso nord.
- Mappali ni. 4744 parz. e 417 parz.

  Dalla lettura del piano delle zone mal si comprende come questi scorpori possano contribuire alla pianificazione del comparto di Pratocarasso. Ma anche fosse, non si può negare che possono partecipare, da subito, a completare la zona edificabile semi-intensiva C, contribuendo a delimitare chiaramente il comparto sospeso. Sarebbe un "sacrificio" troppo elevato e ingiusto bloccare ancora per anni le possibilità di questi fondi, con la concreta e realistica possibilità che la pianificazione futura confermi quanto oggi comunque proposto!

16. Stralcio percorso pedonale e/o ciclabile, mapp. no. 2467 zona Pedemonte

(Allegato no. 16 piano delle zone e piano del traffico)

Il fondo no. 2467 RFD di proprietà comunale è attualmente vincolato come percorso pedonale ed è caratterizzato da una leggera scalinata che parte da via Pedemonte. Di fatto la sua utilità non può essere ritenuta d'interesse pubblico, in quanto serve unicamente alcuni fondi privati e non ha funzione di collegamento. I proprietari dei fondi adiacenti hanno chiesto la possibilità di rendere quest'area veicolare. Ritenuto che l'interesse è esclusivamente privato si propone di stralciare il vincolo, di assegnare la corrispondente area alla zona edificabile adiacente semi estensiva D, in modo che i privati, possano acquistare il fondo e creare i propri accessi.

Sebbene la variante non sia stata sottoposta per esame preliminare, si è ritenuto, vista la sua entità, sostenibile inserirla nel pacchetto ora in esame.

17. Norme di attuazione

a) Modifica dell'articolo 88 NAPR "Dimensioni dei vani abitabili"

A seguito di una mozione del 13 dicembre 2004 relativa alle dimensioni dei vani abitabili, che proponeva l'abbassamento dell'altezza minima dei locali da ml 2.60 a ml 2.30, il Municipio aveva sottoposto al Dipartimento del territorio (DT) per esame preliminare la relativa variante.

Il DT con esame preliminare del 30 giugno 2008 ha espresso un parere negativo alla proposta sostanzialmente per i seguenti motivi.

"La proposta costituisca un cambiamento sostanziale e repentino della pratica edilizia nella Città di Bellinzona. La diminuzione di 30 cm di luce verticale per piano, applicata in maniera generalizzata, ha con tutta evidenza degli effetti sul paesaggio costruito di Bellinzona. Basti pensare che una palazzina di 5 piani sarà più bassa di m 1.50. La modifica induce quindi un abbassamento generalizzato degli edifici di oltre il 10%. Poco conta l'argomentazione che un'altezza superiore è sempre possibile. Anche se l'uso di una luce dei vani di m 2.30 (che può già essere percepita come estrema, anche considerato l'aumento della statura media avvenuta negli ultimi decenni) può non risultare diffuso, va tuttavia esaminato l'effetto legale della modifica pianificatoria.

Un simile cambiamento radicale deve quindi essere proposto nell'ambito di una revisione del PR, attraverso la quale può essere correttamente ponderato e accompagnato - se del caso - da altre misure che si rendessero necessarie.

L'altezza minima dei locali abitabili prevista dalle normative di Bellinzona si è consolidata nel tempo, anche attraverso graduali adattamenti, e costituisce nella sua misura attuale di m 2.60 una consuetudine trentennale. Essa corrisponde pure ad una tradizione urbana europea di maggior agio per i locali abitativi rispetto alle campagne.

Non si tratta assolutamente di una questione di lusso, ma deriva da altri fattori quali la compensazione della diminuzione di spazi aperti e della densità edilizia, l'inibizione di un'eccessiva differenza tra stabili destinati alle diverse classi sociali, la maggiore durata del soggiorno e del lavoro all'interno degli edifici di città, la maggiore flessibilità richiesta ai vani edificati, ecc. Proprio su quest'ultimo aspetto, il DT richiama le direttive e la legislazione sul lavoro che prevedono altezze ben più alte dei m 2.30 proposti dalla mozione. Ciò significa che costruire locali con un'altezza in luce di m 2.30 può comportare una forzata riduzione delle nuove costruzioni alla destinazione abitativa, creando problemi ad esempio in zone a carattere misto quali la Zona urbana centrale.

Da quanto sin qui pronunciato, ben si comprende che l'altezza minima di m 2.30 fissata dal Consiglio di Stato nell'art. 35 del Regolamento d'applicazione della Legge edilizia (RLE) ha dovuto tener conto di tutta la tipologia d'insediamento del Canton Ticino, prevedendo con decreto il minimo indispensabile per ragioni funzionali e di salubrità. L'altezza definitiva deve poi essere stabilità dai piani regolatori secondo le esigenze dell'igiene e tenuto conto delle condizioni locali (art. 30 RLE), come il Comune di Bellinzona ha correttamente fatto.

Rispetto ad altri Comuni, la Città di Bellinzona dispone di un apparato normativo per il disciplinamento degli interventi edilizi ben strutturato e inclusivo anche di aspetti generali di carattere tecnico, igienico ed estetico. Si tratta della Parte II *Norme edilizie particolari* delle Norme d'attuazione del Piano regolatore, che deriva chiaramente dal Regolamento edilizio che i Comuni ticinesi maggiormente urbanizzati hanno adottato ben prima dei piani regolatori.

Considerato come la riduzione proposta dell'altezza libera minima dei vani abitabili da m 2.60 a m 2.30, oltre a non trovare sufficiente urgenza e giustificazione se non quella economica e a non essere urgente e sufficientemente determinante per quanto riguarda l'aspetto ambientale relativo alla diminuzione di volume riscaldabile, destabilizzi attualmente in maniera eccessiva sia l'impianto urbanistico, sia quello tecnico-normativo del Piano regolatore di Bellinzona, anche per l'estensione della misura, il Dipartimento del territorio non può dare il suo assenso alla variante in esame. Il DT giunge a questa conclusione dopo ponderazione degli aspetti urbanistici, giuridici, storici, sociali,

ambientali, economici, tecnici, architettonici, di salute pubblica, ecc., con pure particolare riguardo all'immagine costruita della città."

Il Municipio ritiene comunque che un certo margine di apprezzamento basato anche sul principio dell'autonomia comunale, possa essere applicato.

Riprendendo le considerazioni espresse quali risposta alla mozione, (v. documento allegato), si ritiene di comunque proporre una diminuzione dell'altezza minima a ml 2.50. Ciò non modifica il numero dei piani ammessi dal Piano regolatore in vigore, e non comporterebbe di conseguenza una revisione anche delle altezze delle zone edificabili.

Inoltre si riprende quanto suggerito per le riattazioni.

Attualmente la normativa in vigore prescrive per le abitazioni un'altezza minima di ml. 2.60 senza distinguere le nuove costruzioni dalle riattazioni o ampliamenti, ed è prevista per il Municipio la possibilità di accordare deroghe solo in caso di climatizzazione.

La medesima altezza di m. 2.60 è pure chiesta per i locali sotterranei il cui uso è tollerato esclusivamente per uso diurno alle condizioni espresse all'art. 87 NAPR.

I locali destinati a negozio, a ritrovo pubblico, a sala di esposizione, a laboratorio ed i locali affini, non possono avere un'altezza inferiore a 3.00 m.

Sempre più sovente ci si trova confrontati con ristrutturazioni o ampliamenti di case esistenti, dove le altezze sono inferiori a quelle di norma, creando in effetti situazioni di difficile soluzione e che si scontrano con il principio della proporzionalità.

Si rende necessario disporre di una possibilità di deroga che permetta di valutare caso per caso interventi sulla struttura esistente, allo scopo di permettere delle trasformazioni e ampliamenti di locali che possono ritenersi idonei all'abitazione.

Per questo motivo si propone di stabilire una possibilità di deroga per un'altezza ridotta fino a 2.30 ml in caso di ristrutturazioni e ampliamenti di edifici esistenti.

Si propone quindi di modificare l'art. 88 delle norme di attuazione (v. Norme di attuazione).

b) Modifica articolo 89 NAPR "Scale"

c) Modifica articolo 90 NAPR "Corridoi"

La norma in vigore relativa alla larghezza dei corridoi e delle scale si presta a più interpretazioni. Infatti da un lato afferma che le scale non devono essere inferiori in nessun caso a ml 1.10 e contemporaneamente prescrive delle riduzioni per le cantine a ml 1.00 e per i collegamenti di locali di un unico appartamento a ml 0.80.

Considerato che le attuali norme antincendio prescrivono una larghezza minima per le scale e per i corridoi di ml 0.90 si ritiene opportuno uniformare la prescrizione di normativa a tale misura, sia per gli appartamenti, sia per tutte le unità abitative, comprese le scale d'accesso alle cantine. Per le scale comuni resta invariata la larghezza minima di ml 1.20.

Gli articoli sono quindi modificati conseguentemente, v. Norme di attuazione.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco: Mario Branda

Il Segretario: Loris Zanni

PIANIFICATRICE (art. 6 LST):
Fabiola Nonella Donadini