

## 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

### VARIANTE PIANO REGOLATORE PIANO DELLE ZONE E PIANO DEL TRAFFICO

### *COMPARTO VIA TATTI*

## RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE

**ATTO DI PUBBLICAZIONE**  
**dal 10 marzo 2014 al 08 aprile 2014**

## Premessa

### Cronistoria della situazione pianificatoria del comparto Tatti

La revisione del Piano regolatore risale al 16 ottobre 2001. In quell'occasione il Consiglio di Stato (CdS) con risoluzione no. 4836 non approvò gran parte delle zone edificabili lungo gli assi principali stradali. La mancata approvazione fu dovuta essenzialmente al fatto che le motivazioni per la definizione di una fascia speciale non risultavano chiare, in quanto si sovrapponevano prescrizioni particolari a zone edificabili con diverse caratteristiche e con ruoli differenti, creando una situazione insostenibile, sia formale che sostanziale, dal punto di vista dell'applicazione dell'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF), che prescrive che per ogni zona, a cui corrisponde una definita destinazione d'uso, sia attribuito un solo grado di sensibilità (GdS). Pertanto il CdS aveva concluso invitando il Comune a riconsiderare non tanto il principio ma le modalità normative che hanno portato alla non approvazione.

Nel 2005 il Comune risponde presentando, nell'ambito di una serie di varianti di PR, una nuova proposta di azionamento lungo gli assi viari principali.

Con risoluzione no. 4947 del 19 settembre 2007, il CdS condivide parzialmente la proposta comunale, limitandosi ad approvare la nuova *Zona urbana centrale* (UC), lungo gli assi viari principali, ma non condividendo la proposta che concerneva il comparto costituito dai fondi ni. 49, 5644 e (parz.) 4758 lungo la via Tatti, sospendendone di fatto l'approvazione, come illustrato nella planimetria estratta dall'atto di risoluzione governativa (allegato 1).

Le motivazioni che hanno portato a tale decisione si basano sul fatto che l'attribuzione ad una zona destinata a contenuti residenziali intensivi, com'era la proposta allora presentata, non poteva ritenersi già integrata funzionalmente in un quartiere residenziale e la loro pianificazione doveva essere coordinata con il progetto di semisvincolo autostradale, il cui piano generale era stato approvato dal Consiglio federale nel 2006.

Con la decisione di sospensione il CdS aveva invitato il Municipio e i proprietari interessati ad esprimersi in merito. In data 12 novembre 2007 il Municipio ha inoltrato quindi le proprie osservazioni, chiedendo di fatto una formale sospensione al fine di procedere all'elaborazione di una nuova variante di Piano regolatore da sottoporre al Dipartimento del territorio per nuovo esame preliminare. Pure i proprietari hanno espresso delle considerazioni che andavano nella direzione di quelle del Municipio.

### 2009 - Masterplan

Attorno al comparto di via Tatti nasce quindi l'esigenza di disporre di strategie urbanistiche di indirizzo, così che in gennaio 2009 la Città di Bellinzona in collaborazione con l'Autorità cantonale e la Commissione regionale dei trasporti decide di commissionare lo studio di un Masterplan comprensivo di tutta l'area lungo via Tatti, dall'incrocio con via Zorzi fino al ponte stradale per Monte Carasso.

Dal Masterplan sono sorte idee interessanti che hanno portato a diverse considerazioni urbanistiche, viarie, tecniche, ecc., e indotto ad ulteriori verifiche soprattutto foniche e viarie.

Nel corso dell'estate 2010 il Municipio ha presentato al Dipartimento del territorio un piano d'indirizzo, basato in parte sul Masterplan, ma pure su altri obiettivi di interesse pubblico che si estendevano oltre l'area considerata dal Masterplan e comprendendo in particolare pure l'area fra via Tatti e l'ex Arsenale cantonale (con una proposta di zona EPP per edifici pubblici e privati d'interesse pubblico quali edifici sportivi, culturali e ricreativi, a destinazione commerciale e residenziale).

#### 2010 - Piano di indirizzo - esame preliminare

In data 22 luglio 2010 il Municipio ha presentato una variante di piano regolatore per esame preliminare che non si limitava allo stretto comparto sospeso dal CdS nel 2007, ma comprendeva pure il sedime cantonale su cui si trovano oggi i posteggi e su cui sorgerà il posteggio di attestamento del semisvincolo e alcune importanti aree a sud della via Tatti.

Il rapporto di pianificazione che accompagnava la variante comprende una lettura territoriale (cap. 4) molto esaustiva, alla quale si rimanda per i dettagli soprattutto volti a conoscere la zona.

Il Dipartimento del territorio, con rapporto del 9 dicembre 2010, si esprime sostanzialmente in modo positivo nel principio delle proposte che toccavano il lato nord di via Tatti, mentre fu molto critico sulla proposta a sud dell'asse stradale con particolare riferimento alla zona per edifici pubblici e privati di interesse pubblico fra la via Tatti e l'ex Arsenale cantonale.

#### 2011-2012 – nuovo piano d'indirizzo e lettera del Dipartimento del territorio

Nel corso del 2011 il Municipio ha dapprima tentato di sostenere la propria variante nella sua completezza, ma per una serie di motivi (pianificatori, viari, tecnici, ecc.) ha in seguito rinunciato alla pianificazione delle zone d'interesse pubblico poste a sud dell'asse di via Tatti, ponendo l'attenzione sull'area a nord.

Nell'ambito dei lavori della Delegazione delle Autorità (DA) e del relativo gruppo tecnico di supporto, si è giunti alla sottoscrizione di un'intesa tra il Municipio e la Divisione delle costruzioni, con la quale si convengono i punti principali per la pianificazione del comparto nord di via Tatti. Questa è stata il risultato di incontri, approfondimenti, studi e trattative tra i vari attori, sia tecnici, sia politici, coinvolti nella pianificazione della nuova opera viaria.

Il Municipio ha successivamente elaborato una variante in linea con quanto accordato con il Cantone e il 31 gennaio 2012 l'ha sottoposta per preavviso tecnico-politico al Dipartimento del territorio.

In data 15 febbraio 2012 il DT ha risposto sostanzialmente favorevolmente alla bozza di variante, ma con determinate condizioni soprattutto legate alla viabilità, che sono state debitamente considerate nell'elaborazione definitiva. In particolare, nell'elaborazione definitiva, si è rinunciato all'accesso diretto per il comparto da via Tatti e si è ridotta la superficie utile lorda destinabile ad attività commerciali.

Dal 22 febbraio al 22 marzo 2012 la variante è stata messa in consultazione ai sensi degli articoli 4 e 5 della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) e ogni cittadino, ente od organismo interessato ha potuto presentare le proprie osservazioni.

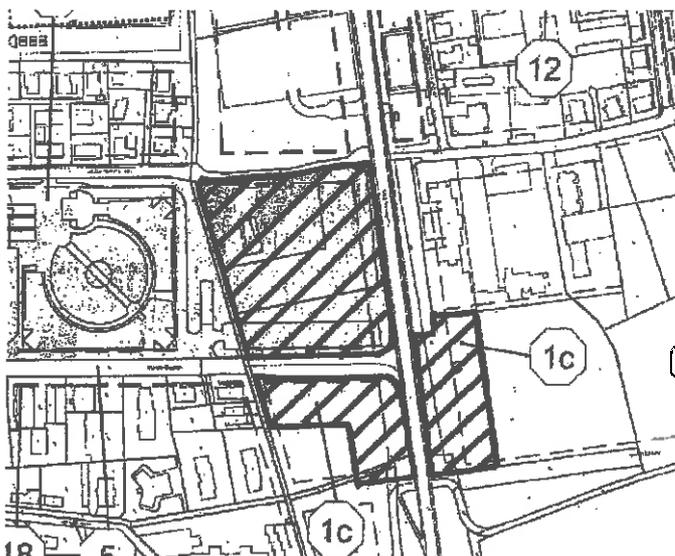
Le osservazioni pervenute sono state due e, nel limite del possibile, sono state considerate nell'elaborazione definitiva della proposta oggetto del presente messaggio.

### **Descrizione della variante**

La variante scaturisce quindi da vari e diversi processi; essa considera in particolare le osservazioni del Dipartimento del territorio espresse nell'esame preliminare del dicembre 2010 e nella presa di posizione del febbraio 2012.

A differenza di quanto ipotizzato nel gennaio 2012, l'estensione della variante è stata ridotta, limitandosi alla pianificazione dell'area sospesa nel 2007 dal CdS (v. schema seguente) ed escludendo i fondi ubicati tra il Dragonato, via Luini e via Zorzi, di proprietà del Cantone. A seguito degli sviluppi relativi alla prevista edificazione del nuovo autosilo di attestamento, che – come da messaggio governativo approvato dal Gran Consiglio e, successivamente, in votazione popolare – verrà realizzato direttamente dal Cantone, d'intesa con esso si soprassiede per il momento a una diversa pianificazione dei suddetti fondi, mantenendoli in zona AP/EP e confermandone i parametri pianificatori e i contenuti ("Autosilo / amministrazione") attuali (indice di edificabilità IE = 6 mc/mq e altezza massima H = 16.50 ml).

La variante proposta consiste pertanto nel concretizzare la pianificazione sospesa da tempo del comparto composto dai fondi n. 49, 5644 e, in parte, 4758 RFD di Bellinzona e permetterne così l'edificazione in base a regole precise e definite.



Estratto dall'approvazione governativa no. 4749 del 19 settembre 2007

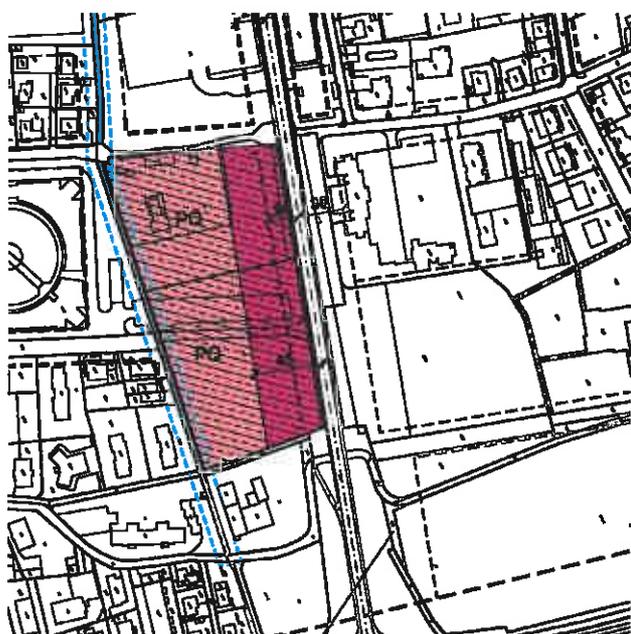
### Comparto nord di via Tatti

Il nuovo azzonamento comprende due fondi situati tra il Dragonato e la via Tatti: il mappale no. 49 RFD (mq 9'405) e il mappale no. 5644 RFD (mq 11'275), per una superficie complessiva di ca. mq 20'000.

La variante si basa innanzitutto su quanto stabilito nella convenzione con l'autorità cantonale, ciò che scaturisce essenzialmente dall'analisi acustica allestita dallo studio IFEC consulenze SA del mese di agosto 2011.

Si propone di suddividere l'area a nord di via Tatti, per ciascuno dei due fondi interessati, in due zone distinte edificabili:

- *zona amministrativa Tatti (AT);*
- *zona residenziale Tatti (RT).*



La zona amministrativa si estende lungo via Tatti per una profondità di ml 45.00 dall'asse stradale e la zona residenziale si estende sulla restante superficie verso il Dragonato. Le due zone si distinguono per i contenuti e il relativo grado di sensibilità (GdS).

La fascia frontale lungo via Tatti è destinata ad utilizzi prevalentemente amministrativi con grado di sensibilità III, mentre la fascia retrostante, che rimane protetta dall'edificato frontale, è destinata prevalentemente ad abitazioni con grado di sensibilità II.

La fattibilità della proposta è supportata da un'ulteriore verifica fonica, allestita nel corso del mese di febbraio 2013 quale complemento di quella che ha portato alla convenzione sopracitata. Proprio la profondità di ml 45, che determina il cambiamento di zona, scaturisce dall'analisi fonica, che ha avuto quale scopo principale quello di stabilire le condizioni necessarie per rispettare l'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (in particolare l'art. 29 OIF).

Per garantire unitarietà e qualità urbanistica si prescrive l'obbligo di due piani di quartiere (PQ), come indicato nello schema che precede.

Viste le dimensioni dei fondi, sono istituiti due PQ obbligatori indipendenti, corrispondenti alle 2 proprietà. Il vincolo di obbligo di Piano di quartiere, oltre a rispondere ad esigenze

pianificatorie quale la garanzia di edificazioni unitarie, risponde anche al fatto che a partire dal 1. gennaio 2014 non sussisterà più la possibilità del PQ facoltativo, ai sensi dell'art. 118 del Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLst, del 20 dicembre 2011).

Per i piani di quartiere le norme di attuazione attualmente in vigore prevedono l'applicazione dell'art. 14, che sarà applicato quindi anche per i nuovi PQ obbligatori.

Alle due zone è attribuito un indice di sfruttamento corrispondente a 1.5, in sintonia con lo sfruttamento permesso attualmente lungo gli assi principali, dove vige un  $IS = 1.3$  che, in presenza di piano di quartiere facoltativo, diventa  $IS = 1.5$  rispettivamente  $IS = 1.6$  nelle zone urbane (UC) e zona intensiva speciale (sottozona A1).

Il medesimo approccio è stato adottato per la definizione dell'altezza massima, fissata in ml 20.00. Sugli assi principali l'altezza massima ammessa è infatti ml 17.50 con possibilità di 1 piano supplementare in caso di PQ.

Pertanto sia l'indice sia l'altezza, sono definiti in funzione dell'obbligo del PQ, e quindi non beneficeranno di altri bonus, ma dovranno adempiere ai principi richiesti dall'art. 14 NAPR.

L'indice proposto permette uno sfruttamento complessivo del comparto di quasi 30'000 mq di superficie utile lorda, di cui si ammette che al massimo 3'000 mq possono essere destinati al commercio, corrispondente ad 1/10 della SUL.

#### Comparto sud di via Tatti

Per quanto riguarda la parte sud di via Tatti, ci si limita a proporre la completazione della zona residenziale semi-intensiva C come indicato nello schema sottostante. Ciò comporta l'attribuzione completa del fondo no. 4758 RFD alla zona edificabile, la cui superficie corrisponde a mq 13'000. Proprio in considerazione della notevole superficie si ritiene necessario assegnare l'obbligo di piano di quartiere (PQ) obbligatorio ai sensi dell'art. 14 delle norme di attuazione e ai sensi della nuova legge sullo sviluppo territoriale.



### Viabilità

L'accessibilità ai piani di quartiere PQ a nord di via Tatti, contrariamente a quanto si auspicava nelle proposte precedenti, avverrà tramite via Zorzi – Franscini. Le osservazioni dipartimentali del febbraio 2012 hanno evidenziato le difficoltà a collegare il comparto in oggetto tramite l'incrocio su via Luini, in quanto sulla base delle verifiche di funzionalità del sistema viario immaginato non è sarebbe possibile gestire i flussi generati con il previsto impianto semaforico. Ciò comporterebbe delle ripercussioni, oltre che sulla funzionalità del sistema viario, sull'accesso/uscita al/dal posteggio di attestamento e una penalizzazione del trasporto pubblico.

### **Norme di attuazione**

Si propongono due nuovi articoli 39<sup>bis</sup> 39<sup>ter</sup> delle norme di attuazione per la definizione della nuova *Zona amministrativa Tatti* e della nuova *Zona residenziale Tatti*, come da documento *Norme di attuazione*. Di conseguenza sono adattati anche alcuni articoli correlati, e meglio gli articoli 5, 9, 16, 38 e 53.

Le nuove zone, e quindi i due nuovi articoli, sono in linea con quanto condiviso con il Cantone e confermate dall'analisi acustica allestita dall'IFEC del febbraio 2013.

PER IL MUNICIPIO  
Il Sindaco: Mario Branda  
Il Segretario: Philippe Bernasconi

