

## Il Dipartimento del territorio

vista la formale richiesta del 4 febbraio 2010 presentata dal Municipio per la formulazione di un nuovo **esame preliminare sulla variante al Piano regolatore particolareggiato del Centro Storico di Bellinzona per la modifica dell'azzoneamento sui fnm 1337 (stabile ex Gaggini) e fnm 1329 (piazzetta ex Mercato),**

si esprime, con il presente rapporto, in applicazione dell'articolo 33 della legge cantonale d'applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio del 23 maggio 1990 (LALPT). Questo documento riassume e coordina le suggestioni e le osservazioni scaturite dai preavvisi dei Servizi dell'Amministrazione cantonale consultati, precisando, se del caso, gli aspetti che necessitano di essere ridefiniti e/o formulando dei suggerimenti all'attenzione del Municipio affinché questi, disponendo delle indicazioni essenziali, possa accedere alla fase d'affinamento della proposta progettuale da sottoporre all'adozione del Consiglio comunale.

### 1 OSSERVAZIONI FORMALI

#### 1.1 ATTI COSTITUTIVI

Sono stati elaborati dal Municipio e sono stati oggetto di esame i seguenti atti:

- lettera del Municipio - (4 febbraio 2010);
- fascicolo "Variante PRPCS comparto piazzetta ex Mercato (mapp. n. 1329) - stabile ex Gaggini (mapp. n. 1337)" comprendente:
  - rapporto di pianificazione - (febbraio 2010);
  - norme di attuazione - (febbraio 2010);
- estratto del PRPCS comparto ex Mercato / ex Gaggini - Situazione attuale scala 1:1000 - (febbraio 2010);
- estratto del PRPCS comparto ex Mercato / ex Gaggini - Situazione di variante scala 1:1000 - (febbraio 2010);
- estratto del PRPCS comparto ex Mercato / ex Gaggini - Nuova situazione scala 1:1000 - (febbraio 2010);

Inoltre è stato elaborato un modello del comparto in scala 1:500.

## 2. SITUAZIONE PIANIFICATORIA

L'esigenza di proporre una nuova soluzione urbanistica per il comparto retrostante il Palazzo municipale, esprime la volontà della Città di dotarsi di uno strumento pianificatorio capace di ricomporre e valorizzare un'importante area del Centro Storico nelle immediate vicinanze di due monumenti tutelati sul piano cantonale (Municipio e Murata), che manifesta tutta la precarietà e l'indeterminatezza generata dalle demolizioni avvenute in passato.

Il comparto in esame è retto dal Piano regolatore particolareggiato del Centro Storico (PRPCS), approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione n. 8029 del 31 dicembre 1985. Il PRPCS vigente tenta di dare *una risposta al difficile problema della città diffusa tramite un progetto architettonico invece che tramite un complesso ordinamento di disposizioni legali*. Il PRPCS consiste pertanto essenzialmente in una serie di piccoli progetti architettonici indipendenti che sommati confluiscono in un piano unitario. Si tratta dunque di uno strumento pianificatorio, che, se pure ha permesso la salvaguardia del centro storico, in taluni suoi comparti privilegia il rinnovamento radicale in nome dell'efficienza e della funzionalità. È in questo preciso contesto che va considerata la possibilità di demolire le preesistenze, ovvero lo stabile ex Gaggini (f.m. 1337), e la possibilità di edificare a nuovo su di un'area più estesa rispetto all'attuale ingombro. Il PRPCS vigente prevede concretamente per tale comparto *l'inserimento di una volumetria a corte che possa rispondere alle esigenze di sfruttamento razionale dello spazio*.

Le prescrizioni in vigore permettono infatti la costruzione di una prestabilita volumetria pari a 4 piani (PT+ 3, H=12.50 ml alla gronda), la cui superficie utile lorda è da destinare all'abitazione almeno in misura del 40%. Tuttavia, come precisato in entrata, tali prescrizioni risalenti ormai agli anni '80, non sono più ritenute conformi con i nuovi obiettivi e le nuove strategie di valorizzazione del Centro Storico maturati nel frattempo dalla Città.

## 3. ITER PROCEDURALE

A seguito del preavviso sulla proposta di variante del 19 maggio 2009 formulato dallo scrivente Dipartimento il 17 agosto 2009, Autorità comunale e cantonale hanno deciso di intavolare una stretta collaborazione per individuare una strategia atta a risolvere adeguatamente l'edificazione in questo delicato comparto del centro storico.

Consiglio di Stato e Municipio hanno così convenuto di istituire un Gruppo di lavoro con l'obiettivo di accompagnare il Municipio nella ricerca di una soluzione urbanistica coerente e condivisa dalle parti. Questo modo di procedere ha permesso di individuare un nuovo assetto pianificatorio, verificato e affinato pure sulla scorta di un progetto architettonico di massima.

Come convenuto tra Autorità cantonale e comunale, la nuova soluzione urbanistica è stata presentata e successivamente consolidata con gli Uffici e i Servizi cantonali direttamente interessati (Ufficio beni culturali, Ufficio della natura e del paesaggio, Sezione della mobilità / Divisione costruzioni) che hanno di principio condiviso il progetto di variante in esame. Di seguito sono riportate le considerazioni di rilievo sin qui emerse.

#### 4. **CONSIDERAZIONI DI MERITO SULLA VARIANTE**

##### ***Proposta pianificatoria***

Il Dipartimento condivide la nuova soluzione urbanistica elaborata dalla Città con l'accompagnamento del citato Gruppo di lavoro. Quanto proposto in questa sede testimonia infatti in maniera consona la volontà del Municipio di privilegiare un atteggiamento mirato alla valorizzazione e alla ricomposizione del centro storico, ponendo grande attenzione in particolare alle relazioni con le emergenze urbane e al disegno dello spazio pubblico.

La proposta in esame intende colmare il vuoto lasciato per anni dalle demolizioni operate negli anni '60 del secolo scorso, ponendo la giusta attenzione alle relazioni spaziali con le emergenze urbane quali i Castelli, la Collegiata, la torre del Municipio e la Murata, tutte all'interno di un perimetro pianificatorio di rispetto in fase di consolidamento. Grande attenzione è pure riservata al disegno dello spazio pubblico, in particolare al rapporto con vicolo Muggiasca.

Il Dipartimento ritiene in tal senso soddisfatte le premesse alla realizzazione di un progetto potenzialmente capace di profilarsi quale nuova emergenza urbana.

Occorre tuttavia essere coscienti che la portata di tale intervento trascende il contesto locale per assumere valenza regionale. In questo senso la documentazione presentata, supportata dal progetto di massima e dal modello di studio, nonché la procedura di informazione e partecipazione, dovranno essere in grado di evidenziarne la portata e l'interesse pubblico che ne sostiene l'attuazione.

##### ***Relazioni con il piano del traffico***

Lo scrivente Dipartimento constata come in generale il tema dello stazionamento sia stato oggetto di riflessione da parte del Municipio. La variante prevede tuttavia la realizzazione di uno spazio polivalente avente una SUL di 1'000 mq ca. Il Dipartimento invita pertanto sin d'ora l'Ente pianificante e il futuro gestore della struttura a mettere a punto una strategia adeguata per la gestione delle modalità di accesso (trasporti pubblici, collegamenti pedonali, ecc.) al nuovo complesso nel contesto del centro storico.

#### 5. **NORME DI ATTUAZIONE DEL PRPCS**

Il Municipio propone l'introduzione del nuovo articolo 22d) che definisce un nuovo comparto speciale denominato N, ai sensi del Capo III. *"Ricostruzioni e nuove costruzioni nei comparti speciali"* delle norme di attuazione del PRPCS.

Sulla scorta delle osservazioni che precedono, lo scrivente Dipartimento si limita a formulare le seguenti considerazioni:

- data l'importanza dell'intervento prospettato, andrebbe rafforzato ed esteso il principio della qualità architettonica, d'altronde ben formulato per il 4° piano. In questo senso il Dipartimento segnala l'importanza di precisare ed assicurare un'elevata qualità architettonica per l'intero edificio.
- Andrebbe inibita, tramite normativa, la realizzazione con ingombro parziale del volume. Di fatto, affinché possa effettivamente integrarsi nel tessuto del Cen-

tro Storico il nuovo edificio va realizzato, per lo meno in pianta, nel suo ingombro completo.

## 6. CONCLUSIONI

Sulla scorta delle considerazioni che precedono il preavviso dipartimentale è sostanzialmente positivo.

Il Dipartimento auspica quindi di aver fornito il proprio contributo affinché l'Esecutivo comunale possa operare in maniera tale da sottoporre all'adozione del proprio Legislativo un documento pianificatorio in grado di soddisfare al meglio gli obiettivi con esso perseguiti.

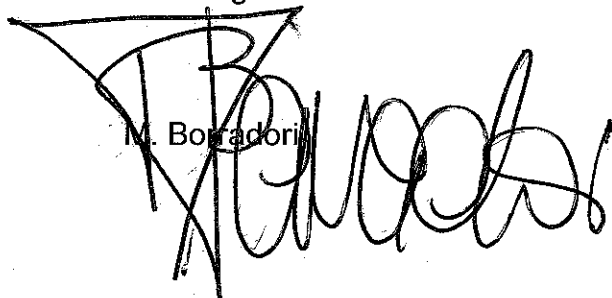
Viene inoltre ribadita la disponibilità del Dipartimento, per il tramite della Sezione dello sviluppo territoriale (Ufficio della pianificazione locale), a voler illustrare e rispondere ad eventuali richieste di precisazioni che si rendessero necessarie per la conclusione della procedura.

Vogliate gradire, onorevoli signori Sindaco e Municipali, i nostri migliori saluti.

PER IL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Il Consigliere di Stato:

M. Boradori



Il Direttore della Divisione dello sviluppo territoriale e della mobilità:

R. De Gottardi



Intimazione: Municipio di Bellinzona

Copia: Ufficio dei beni culturali, Residenza;  
Divisione costruzioni / Sezione della mobilità, Residenza;  
Ufficio della natura e del paesaggio, Residenza;  
arch. M. Bernardi, Coordinatore DT, Residenza.