

I Verdi
c/o Marco Noi
Via Via Filanda 3 a
6500 Bellinzona

Bellinzona, 9 aprile 2021

Municipio di Bellinzona
Piazza Nosetto
6500 Bellinzona

Interpellanza: In via Artore la tattica delle fette di salame per una collina "pittorescamente" esclusiva?

Lodevole Municipio,

in merito al mappale 1897 in via Artore, i Verdi avevano già interrogato il Municipio in due occasioni: il 27 novembre 2017 e il 23 febbraio 2018, ottenendo risposta il 10 gennaio 2018 rispettivamente il 16 maggio 2018. Le due interrogazioni vertevano soprattutto sul taglio di alberi, l'accesso al sedime e l'appartenenza a zone di protezione dell'oggetto, per comprendere se ciò che stava avvenendo veniva svolto secondo le norme vigenti.

Premesse

Condizioni antecedenti del fondo

Il mappale 1897 è un fondo di 4549 mq in zona residenziale estensiva (i.s. 0.4, SUL max. 1819 mq) che in origine presentava tre edifici attigui di carattere rurale per una superficie complessiva edificata di ca. 200 mq e presentava un viale per il gioco delle bocce di ca. 25 m x 4 m.

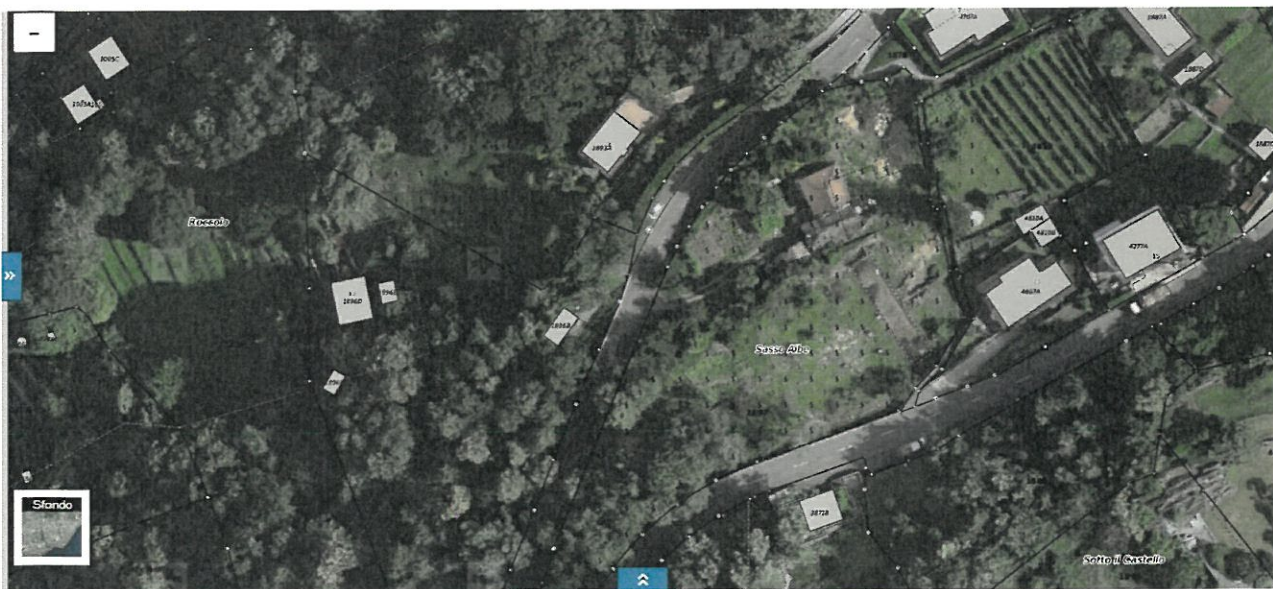


Figura 1 – Fonte Catasto cantonale Restrizioni di diritto pubblico della proprietà – RDPP (aggiornato al marzo 2021)

Come si può osservare dalla Figura 1 e 2 il fondo presentava anche un'alberatura di una certa entità con castagni, betulle, alberi da frutta e ornamentali. Il carattere rurale era dato anche dalla presenza di orti.



Figura 2 – Fonte street view di Google

La parte a sud più folta di questa alberatura è racchiusa in una fascia naturale protetta di 1727 mq denominata “Boschetti e siepi” (vedi Figura 3, parte verde scura a forma di Y).



Figura 3 – Fonte Catasto cantonale Restrizioni di diritto pubblico della proprietà - RDPP (aggiornato al marzo 2021)

Informazioni sull'istoriato del progetto

Dalle risposte alle nostre interrogazioni sappiamo che nel 24 agosto 2016 il Municipio ha concesso al proprietario del fondo una licenza edilizia per l'edificazione di due stabili (tratteggiati nella Figura 3) con piscina che ricoprivano ciascuna ca. 180 mq. Da quella data parecchie cose si sono susseguite. Gli edifici

preesistenti sono stati demoliti e l'alberatura del fondo è stata quasi del tutto tagliata eccetto nella fascia naturale protetta "Boschetti e siepi". Dalle informazioni raccolte, dopo la concessione nell'agosto 2016 della prima licenza edilizia (LE), numerose altre LE sono state concesse dal Municipio per reiterate varianti del progetto. Per arrivare ad oggi, dove il progetto che l'immobiliare promotrice pubblicizza (vedi Figura 4 e 5) e per i quali i lavori sono già iniziati, prevede l'edificazione di 4 palazzine (di 3 piani ciascuna) su due livelli a gradoni, con un totale di 12 appartamenti con autorimessa interrata sempre su due livelli per 20 posti auto.



Figura 4 – Tratto dal sito dell'immobiliare promotrice (aggiornato al marzo 2021)



Figura 5 – Fonte sito dell'immobiliare promotrice (aggiornato al marzo 2021)

Il cantiere è di fatto già cominciato con lo sbancamento del fondo che si presenta così:



Figura 6 – Foto del 21 marzo 2021



Figura 7 – Foto del 21 marzo 2021

Praticamente quasi tutto il fondo a nord della fascia naturale di protezione (delimitata con delle reti metalliche) è stato dissodato e sbancato per costruirci l'autorimessa interrata.

Restrizioni di diritto pubblico della proprietà sul mappale 1897

Dal Catasto cantonale (Figura 3), abbiamo potuto riscontrare che a carico del fondo vi sono diverse restrizioni di diritto pubblico per quanto riguarda il piano del paesaggio:

1. Inserimento del fondo nel perimetro di rispetto dei beni culturali di interesse cantonale

Dal Catasto RDPP (Figura 2) rileviamo che il mappale in edificazione è interamente dentro il **“Perimetro di rispetto dei beni culturali di interesse cantonale”**, per il quale l’art. 35 NAPRB definisce che: *“Lo scopo primario del perimetro di rispetto è il controllo degli interventi architettonici e urbanistici nelle immediate adiacenze dei beni culturali protetti, localizzati in tutta l’area del nucleo storico cittadino e per lo più d’ampio impatto paesaggistico: tra di essi ricordiamo i tre castelli, la cinta muraria medievale, la Murata, la chiesa collegiata, la chiesa di San Giovanni, la chiesa di San Rocco. L’obiettivo principale del perimetro nella parte collinare è quello di conservare l’isolamento e il carattere emergente dei monumenti che ancora oggi spiccano, per la loro imponenza, nel paesaggio (Castelli, Murata). (...)”*; mentre per i criteri d’applicazione *“Le modifiche architettoniche e del territorio (spazi liberi sulla collina; tessuto edilizio nel centro storico) all’interno del perimetro di rispetto dovranno correttamente rapportarsi all’aspetto monumentale dei beni culturali protetti. Nell’area collinare occorrerà prestare particolare attenzione alla sistemazione del territorio per quel che riguarda l’impostazione e la finitura degli spazi liberi, dei posteggi e delle vie di accesso ai complessi monumentali. (...)”*.

Nella risposta del 16 maggio 2018 alla nostra interrogazione 15/2018 il Municipio aveva effettivamente detto che la vicinanza del Castello di Montebello (bene culturale di interesse cantonale) era stato considerata *“anche dai servizi cantonali competenti”* nell’ambito della procedura edilizia. Non era però stato detto che tipo di considerazioni erano state fatte per l’inserimento degli allora due edifici.

2. Inserimento del fondo in una zona protetta quale paesaggio pittoresco

Sempre dal Catasto RDPP rileviamo che il mappale in oggetto è anche considerato interamente **“paesaggio pittoresco”** ai sensi dell’art. 31 delle Norme di attuazione del Piano regolatore di Bellinzona (NAPRB) e ai sensi del Regolamento di applicazione del decreto legge sulla protezione delle bellezze naturali e del paesaggio RADLBN). Il capoverso 2 dell’art. 31 NAPRB recita: *“Le costruzioni, le ricostruzioni e ogni altro intervento devono essere tali da non alterare i siti pittoreschi e da non deturpare i paesaggi pittoreschi”*, mentre nei criteri di protezione il capoverso 2.d. dell’art. 3 RADLBN recita: *“i paesaggi e i panorami pittoreschi non devono essere deturpati. Sono vietate le modificazioni dello stato dei fondi tali da compromettere la bellezza e gli altri valori del paesaggio; sono in particolare vietate le costruzioni, ricostruzioni, o ogni altro intervento stravagante, indecoroso, di mole sproporzionata o in contrasto con il carattere, l’armonia e i lavori dell’ambiente circostante in genere”*.

Nelle risposte alle nostre domande volte a comprendere se il fondo era dentro qualche tipo di zona protetta, il Municipio a suo tempo aveva sì rilevato che sul fondo vi era la fascia naturale protetta *“Boschetti e siepi”* e che il fondo stesso non era (come lo è d’altra parte ancora oggi) in una zona di protezione del paesaggio ai sensi dell’art 29 NAPRB. Tuttavia il Municipio non aveva messo in evidenza che il fondo si trovava dentro una zona facente parte dei **paesaggi pittoreschi** ai sensi dell’art. 31 NAPRB e dell’art. 3 cpv. 2.d. RADLBN.

3. Protezione di elementi naturali

Il piano del paesaggio prevede una fascia naturale di protezione denominata *“Boschetti e siepi”* retta dalla Legge cantonale sulla protezione della natura (art. 12. b.) e ripresa nell’art. 30 NAPRB, con la tutela integrale degli elementi naturali protetti.

Come già detto in precedenza nelle sue risposte alle nostre interpellanze il Municipio aveva evidenziato questo vincolo di protezione, rilevando che detta fascia naturale di protezione non risultava essere stata toccata.

4. Zona residenziale estensiva E

Il fondo è in zona residenziale estensiva secondo l'art. 47 NAPRB. Il suo indice di sfruttamento è limitato a 0.4 con un minimo di 50% di superficie verde e altezza massima degli edifici di 9 m.

Dai progetti presentati sul sito dell'immobiliare promotrice, sebbene non siano ben leggibili per la scarsa risoluzione delle immagini, tutti i parametri sembrano essere rispettati.

Riflessioni di carattere politico

Gli interpellanti hanno già in diverse occasioni rilevato che il Municipio di Bellinzona sta facendo una politica immobiliare particolarmente espansiva al fine di poter raggiungere quel peso economico che permetterebbe, a mente del Municipio, di rivaleggiare con altri agglomerati urbani cantonali e nazionali. Il Programma d'azione comunale, peraltro avallato con voto consultivo dalla maggioranza del Consiglio comunale, proponendo di utilizzare all'orizzonte 2040 praticamente tutte le riserve di terreni edificabili, è fedele testimonianza di questa impostazione espansionistica. Lo sfruttamento delle fasce collinari di Daro e Artore, vendendo una posizione "esclusiva", rientrerebbe perfettamente in tale logica, perché favorirebbe l'insediamento dei cosiddetti "buoni contribuenti".

Il Programma d'azione comunale, tuttavia, in merito alle fasce collinari a pag. 17 lascia intendere di voler "limitare l'espansione" verso tali zone e lascia anche chiaramente intendere nella scheda *P1 Una maglia paesaggistica, ambientale e culturale* a pag. 72 e nella scheda *P5 Prendersi cura dei paesaggi sensibili* a pag. 80 di voler proteggere il patrimonio ambientale e paesaggistico formato da vigneti, zone agricole a carattere rurale, proprio in consonanza con l'art. 31 NAPRB sulla protezione dei paesaggi pittoreschi citato in precedenza.

Gli interpellanti osservano qui un'ambiguità nell'agire del Municipio che se da una parte dice di voler conservare le qualità del paesaggio, nella pratica permette di snaturarlo un pezzo alla volta, concedendo licenze edilizie come quelle in oggetto per questo mappale che modifica completamente il carattere naturalistico, paesaggistico e residenziale preesistente.

La questione a sapere è allora come il Municipio in particolare, ma anche il Dipartimento del territorio per quanto di sua competenza, interpretino le norme vigenti a protezione del paesaggio e del perimetro di rispetto dei beni culturali di interesse cantonale. Viene infatti spontaneo chiedersi in cosa esattamente consiste il bene protetto (come questo venga codificato) e come questo viene mantenuto nel tempo se ogni nuova edificazione può permettersi di radere al suolo il preesistente ed edificare tutto a nuovo.

Domande al Municipio

Alla luce degli elementi elencati nelle premesse, i sottoscritti interpellanti pongono le seguenti domande al Municipio:

1. In relazione al suddetto mappale quante licenze edilizie sono state emesse dal Municipio e in quale data?
2. Per ogni LE rilasciata, che genere di edificazione è stata concessa (numero di edifici, numero di appartamenti, SUL complessiva del progetto, superficie verde complessiva)?
3. È stato chiesto il preavviso del DT per ogni variante di progetto inoltrata e poi giunta alla concessione di una LE?

4. Come mai sul Catasto RDPP, che dovrebbe essere sempre aggiornato, figurano solamente 2 edifici e non 4 come i promotori stanno pubblicizzando?
5. Per ogni LE rilasciata quali sono state le valutazioni svolte dai competenti servizi comunali e cantonali in merito al rispetto in ogni progetto proposto delle restrizioni paesaggistiche iscritte a catasto RDPP (in particolare sulle restrizioni in merito al paesaggio pittoresco e al perimetro di protezione dei beni culturali)?
6. Può elencare il Municipio quali siano in generale gli elementi di un mappale che ne contraddistinguono il carattere "pittoresco" che si vorrebbe difendere?
7. Non ritiene il Municipio che sul mappale in oggetto il carattere dello stesso venga completamente stravolto con il progetto in edificazione?
8. Non ritiene il Municipio che se si permette ad un singolo proprietario di snaturare il carattere del proprio sedime, non si possa poi impedire ad altri proprietari di fare altrettanto, snaturando nel tempo l'intera zona collinare, della quale invece si vorrebbe conservarne il carattere paesaggistico rurale?
9. Non ritiene il Municipio che il complesso residenziale di 4 stabili ravvicinati (la cui volumetria complessiva non è tanto distante da quella del Castello di Sasso Corbaro) non rientri nella caratteristica edificazione collinare e, proprio perché sulla linea tra due castelli e poco distante dal terzo castello, vada a cozzare con il vincolo imposto dal perimetro di protezione che vuole *"conservare l'isolamento e il carattere emergente dei monumenti che ancora oggi spiccano, per la loro imponenza, nel paesaggio"*?
10. Può elencare il Municipio quali caratteristiche (volumetrie, altezze, materiali, ...) un progetto deve rispettare per non ledere il principio di protezione imposto dall'art.35 NAPRB?

Ringraziando per le risposte, porgiamo distinti saluti

Marco Noi

Ronnie David