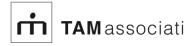
Repubblica e Cantone Ticino Città di Bellinzona, FFS Sviluppo urbanistico del sedime Officine FFS Bellinzona

Porta del Ticino Urban Living Lab





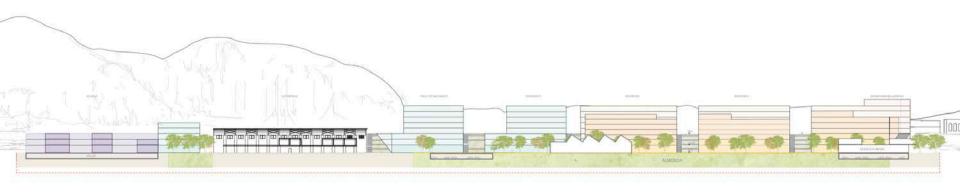
Principi di approfondimento

- Distribuzione e accorpamento degli utilizzi cantonali nelle varianti e nuova concezione del piano urbanistico
- Nuovo concetto per lo sviluppo del Pedemonte
- Concezione di Via Lodovico il Moro e del guartiere San Giovanni (diagonale dalla stazione ferroviaria, piazza Allmenda, ecc.)
- Rielaborazione e astrazione della forma architettonica
- Nuovo modello di edificio 1_500
- Rendering rappresentativi del progetto dopo l'approfondimento
- Controllo di fattibilità:
 - Accesso di emergenza
 - Assegnazione degli usi all'interno dello zoccolo in corrispondenza della scarpata verso i binari. Massimo sfruttamento dell'intera area, ove possibile

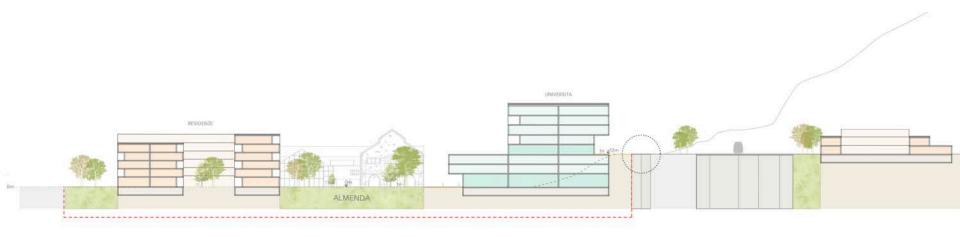
Planivolumetrico 1:500



Sezione longitudinale

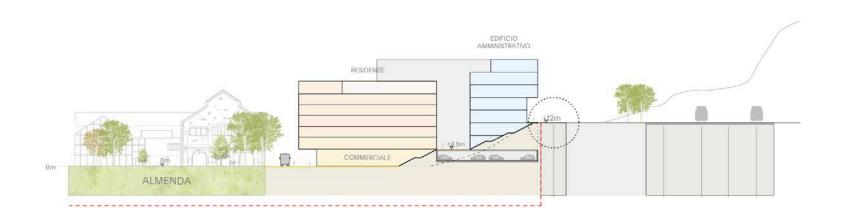


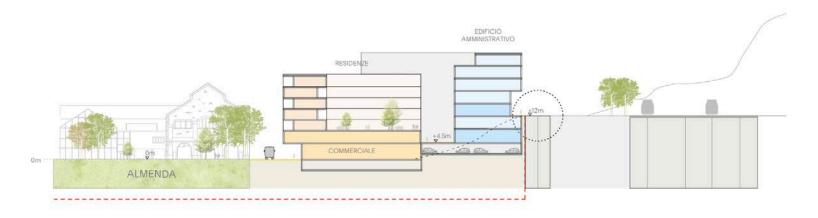
Sezione trasversale università





Sezione trasversale residenze e edificio amministrativo

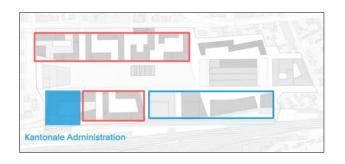




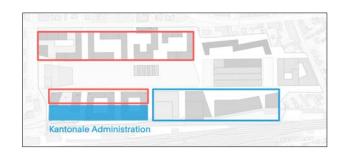




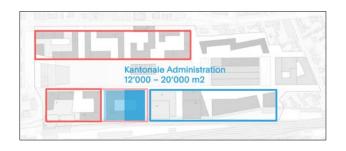
Ristrutturazione delle aree FFS – Cantone (amministrazione)



"Classico" Occupazione di una posizione strategica ad uso pubblico



"Qualità della posizione" Edifici amministrativi verso i binari (rumore, OPIR); abitazioni sul parco

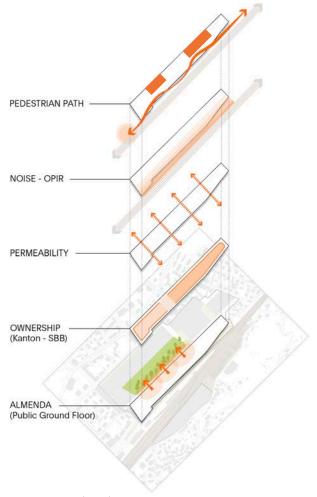


"Compatto"
Fusione della struttura proprietaria





Ristrutturazione delle aree Cantone - FSS: criteri



Usi e qualità del luogo

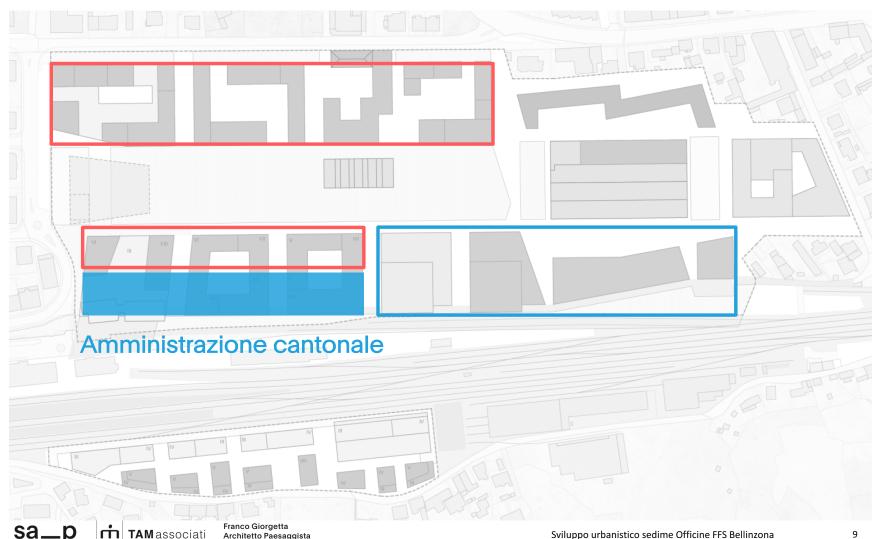
OPIR / OIF / ORNI

Permeabilità dell'Almeda e di Pedemonte

Semplice divisione delle aree

Qualità dell'Almenda

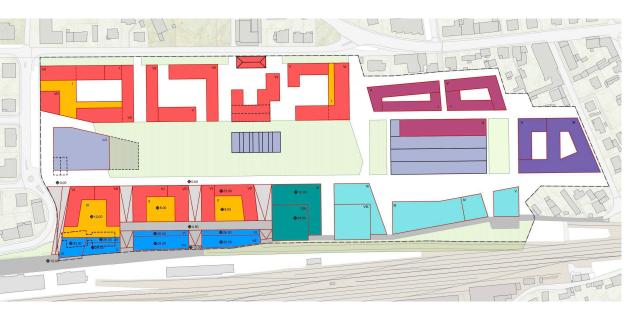
"Qualità della posizione": edifici amministrati verso i binari; residenze sul parco



V2 "Qualità della posizione"

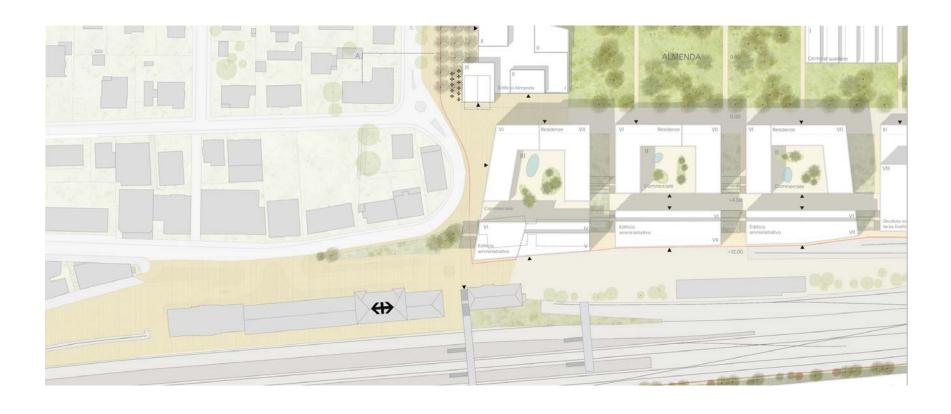


Ristrutturazione delle aree Cantone - FSS: criteri



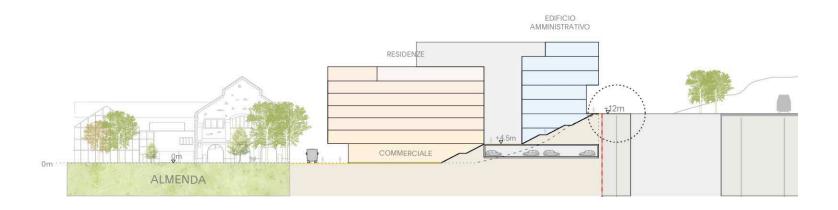
- (++) Usi e qualità del luogo
- (+) OPIR / OIF / ORNI
- (-) Semplice divisione delle aree
- (+) Qualità dell'Almenda

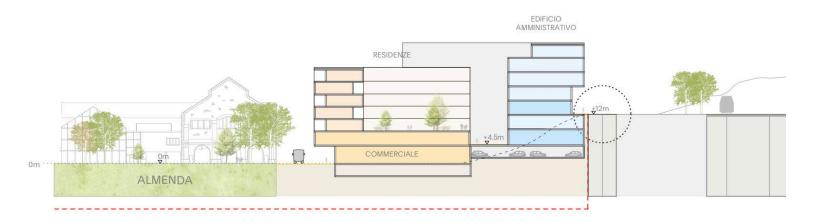
Piazza della stazione





Sezione trasversale residenze e edificio amministrativo



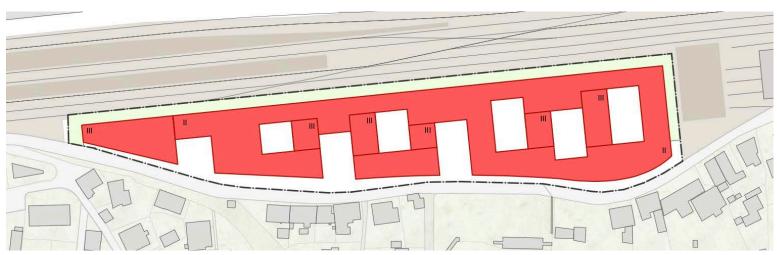




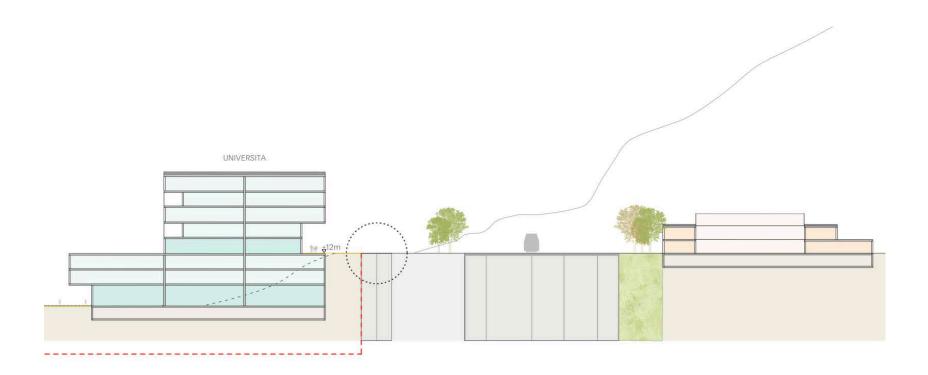


Pedemonte





Sezione trasversale





Pedemonte









Atrium Liquid Sky, Graz

Edificio Almenda



- spazi socioculturali
- mercato
- co-working
- gastronomia
- alloggi speciali



Edificio Almenda: spazi socioculturali, Mercato, co-working, gastronomia alloggi speciali









18

Edificio Almenda

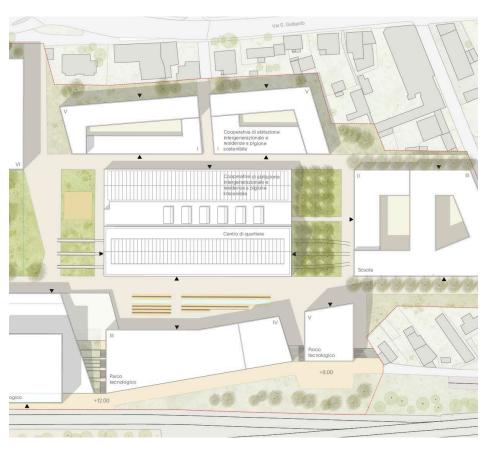
Piano terra

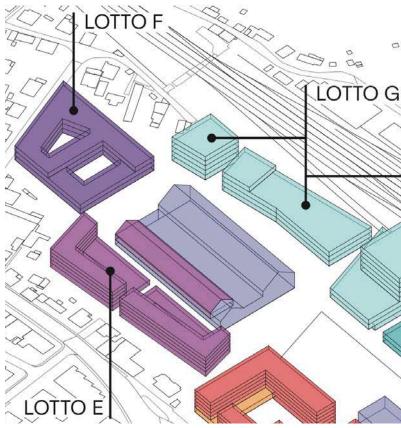
- Mercato (produzione e consumo locale)
- Spazi di co-working
- Branding (Apple Store o simili)
- Museo (museo della locomotiva, storia FFS a Bellinzona)
- Uffici amministrativi ad alta affluenza di pubblico
- Gastronomia

Piani superiori (1° - 3° piano)

- Amministrazione Cantone
- Albergo / Hotel / Appartamenti
- Offerte educative e di formazione
- Case per anziani / micro appartamenti

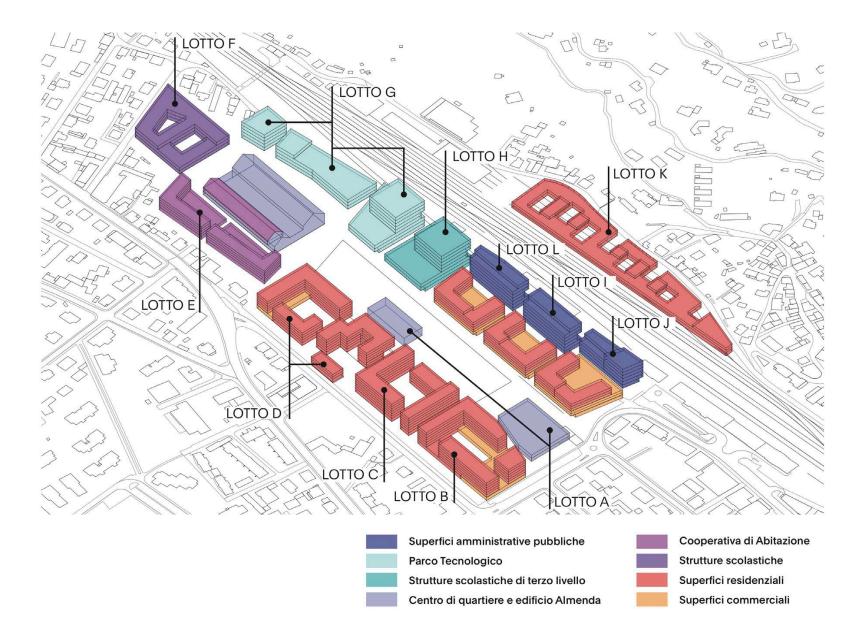
Abitazione cooperative - cattedrale



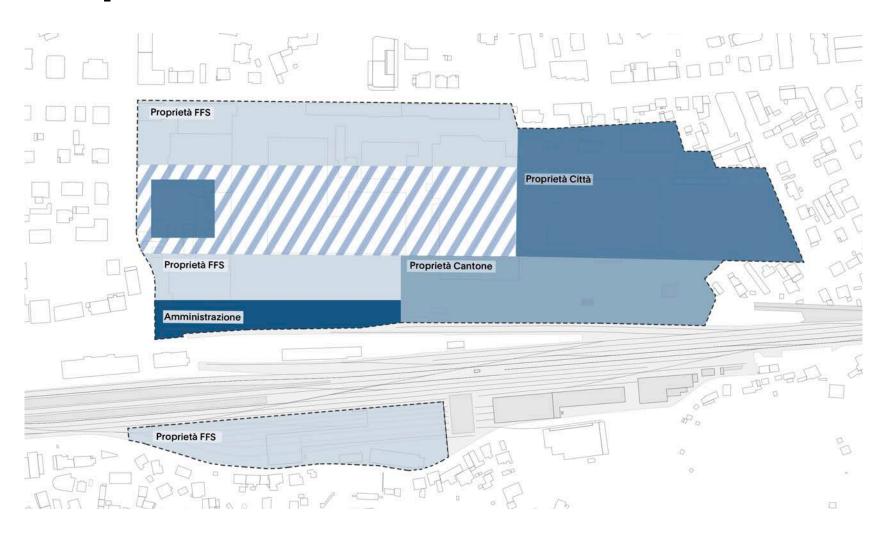




Volume e distribuzione



Proprietà





Densità

L ОТТІ	Aree				
	PROG. AGOSTO	PROG. FEBBRAIO			
Cattedrale_civico-CITTA'	6000	6000			
Cattedrale_cooperative-CITTA'	3084	3084			
LOTTO A_1 edificio Almenda-CITTA'	3608	0			
LOTTO A_2 civico-CITTA'	1080	1080			
LOTTO A_commerciale FFS	0	2733			
LOTTO B_commerciale FFS	2867	3713			
LOTTO B_residenziale-FFS	18603	15357			
LOTTO C_residenziale-FFS	17077	17501			
LOTTO D_residenziale:FFS	20578	22664			
LOTTO D_commerciale FFS	1273	0			
LOTTO E_cooperative-CITTA'	11429	7538			
LOTTO E_residenziale-FFS	0	2609			
LOTTO F_scuola-CITTA'	9625	12928			
LOTTO G_polo tech-CANTONE	26277	25848			
LOTTO H_università-CANTONE	14938	15064			
Lotto L_amministrativo-CANTONE	6131	0			
LOTTO L_residenze-FFS	6382	0			
LOTTOL_commerciale-FFS	4037	0			
LOTTO I_residenziale-FFS	6262	20156			
LOTTO I_commerciale-FFS	4126	0			
LOTTO I_amministrativo-CANTONE	6670	0			
LOTTO J_amministrativo-CANTONE	5753	7352			
LOTTO J_commerciale-FFS	8681	16568			
LOTTO I_resideziale-FFS	5345	6663			
Lotto K_amministrativo-CANTONE	0	5167			
LOTTO K_residenze-FFS	16023	9562			
LOTTO K_commerciale-FFS	0	2039			
GRAN TOTALE	205849	203626			

		Aree			Delta	Richiesta bando	Alternativa	
	PROG. A	GOSTO	PROG. FEE	BBRAIO	-4242	88'000 - 104'000	alternativa Lotto J: FFS	
	90270		94512					
COMM FFS	20984		25053		-4069	22'000 - 26'000	26737	
tot FFS		111254		119565				

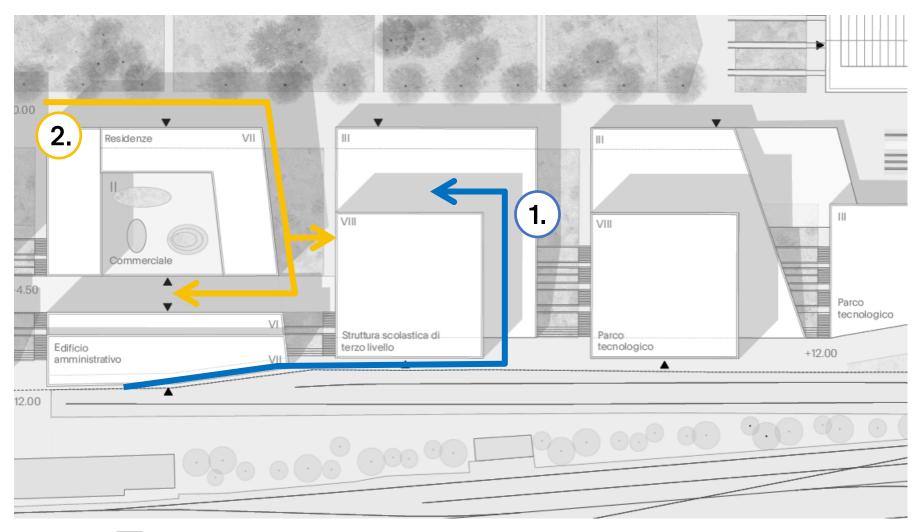
7080	6'000 - 7'000	3608		7080		10688	CIV CITTA'	
	10'000 - 12'000	3891		10622		14513	COOP CITTA'	
]	8'000 - 12'000	-3303		12928		9625	SCU CITTA'	
			30630		34826		tot CITTA'	
7			-	T T	7	Vi -		
NO. T. NO. TO DE TONIO CARA	15'000 - 20'000	-126		15064		14938	UNI CANTONE	
alternativa Lotto J: FFS	20'000 - 30'000	429		25848		26277	TECH CANTONE	
12801	12'000 - 20'000	6035		12519		18554	AMM CANTONE	
			53431		59769		tot CANTONE	
202241			1	203626		205849	GRAN TOTALE	

Quantità e flessibilità

- L'edificio Almenda è assegnato alla Città. Senza l'edificio Almenda: 1) risulta un utilizzo dell'area di circa 1,7; 2) ci si colloca quindi nei limiti di densità richiesti da bando.
 - -> A livello matematico l'edificio Allmenda è facoltativo
- L'edificio di testa verso la stazione può essere assegnato sia al Cantone (amministrazione) che a FFS (servizi). In entrambi i casi si resta all'interno dei limiti di densità richiesti da bando
- Il confine tra le proprietà del Cantone e di FFS sulla scarpata è elastico
- I singoli lotti edificabili (soprattutto residenziali) possono essere sfruttati maggiormente del 10-15%, attraverso una distribuzione efficiente e di qualità delle volumetrie (concorsi di architettura e garanzie di qualità). Gli elementi di garanzia della qualità, nonchè i criteri di qualità per l'intera area e per le singole aree, verranno definiti nel piano generale e nel piano delle regole.

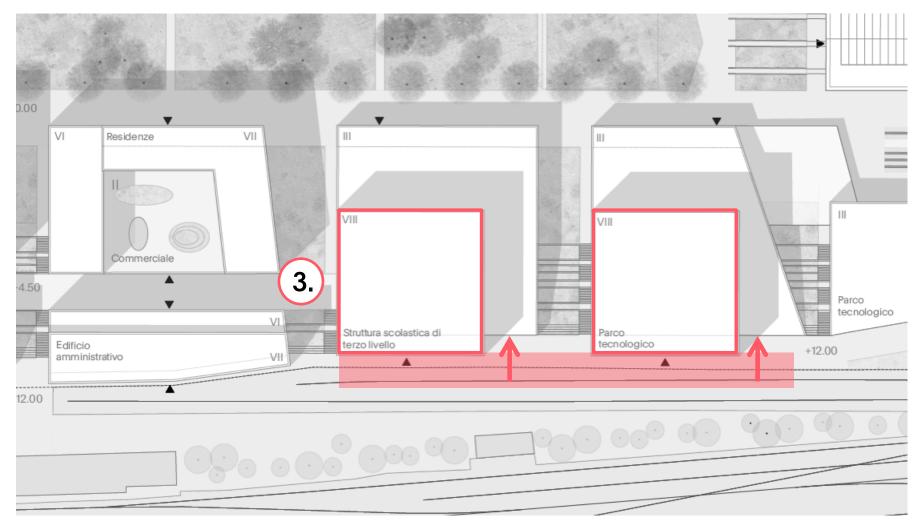
Fattibilità dell'accesso di emergenza

(previa approvazione di EBP)



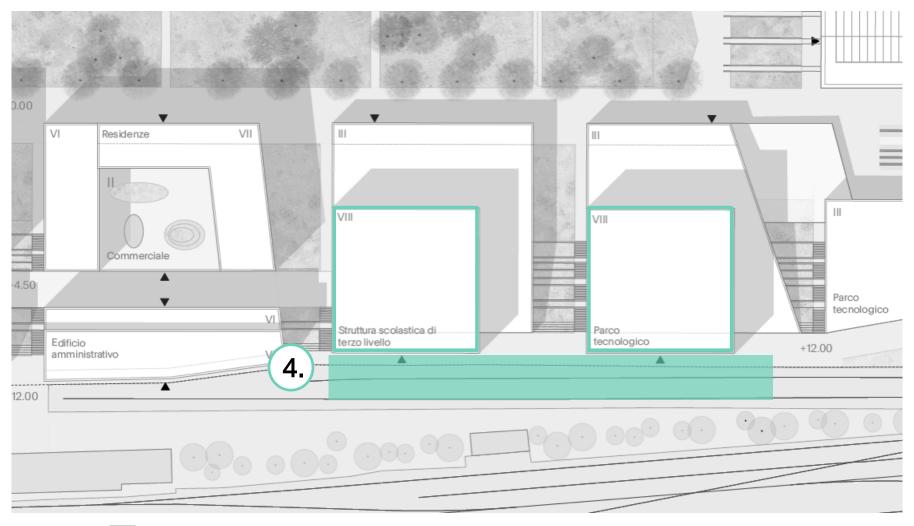
Fattibilità accesso di emergenza

(EBP, con prenotazioni)



Fattibilità accesso di emergenza

(EBP, con prenotazioni)



Fattibilità dell'accesso di emergenza

(previa approvazione di EBP)

- 1. Accesso di emergenza attraverso il tetto dell'edificio
 - Progettazione strutturale delle coperture carrabili e die pilastri anche in caso di incandio
 - Accesso lungo i binari
- Tecnopolo e Università saranno considerati come edifici a torre dal punto di vista della sicurezza antincendio
 - Raddoppiamento di ascensore e scale
 - Progettazione antincendio più severa
 - Accesso dal livello Almenda
- 3. Allontanare i punti più alti dai binari
 - Allargamento della strada di accesso incluso i parcheggi lungo i binari
 - Accesso lungo i binari
- → Confermata la conformità alle linee guida die vigili del fuoco
- → Fattibilità da verificare in dettaglio con un comandante dei vigili del fuoco locale

Domande aperte e proposte

- 1. Formazione ai piani terra
 - Usi: residenze, servizi, negozi (livello di intensità pubblica), dimensione delle unità
 - Galleria, piano terra, piano rialzato.
 - Altezza dei piani
- 2. Spazio aperto:
 - Relazione con le unità residenziali (Almenda, Viale Officine)
 - Accesso
- Suddivisione dell'area totale in lotti, unità organizzative e di proprietà. Creare una chiara definizione delle proprietà

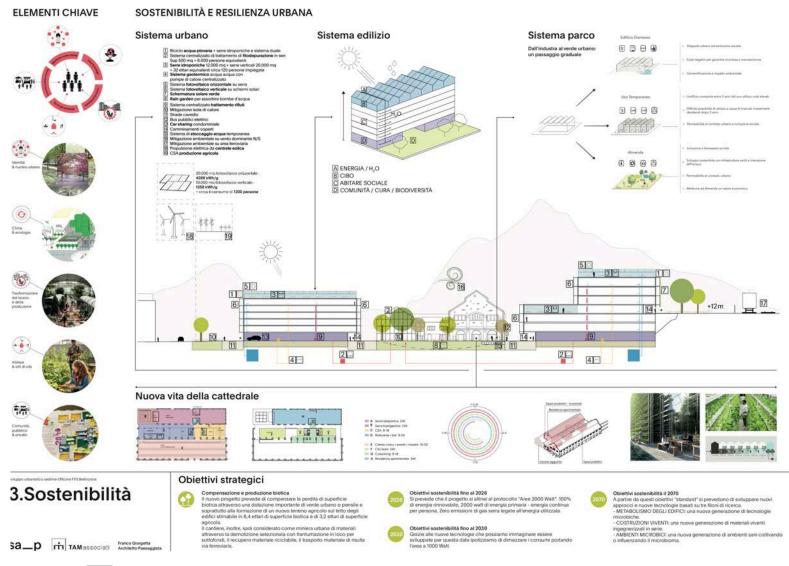






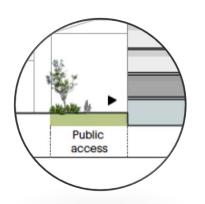


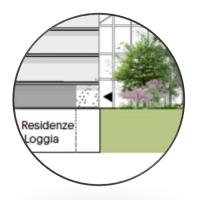
Sostenibilità

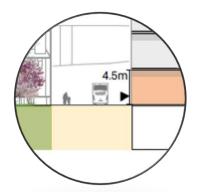


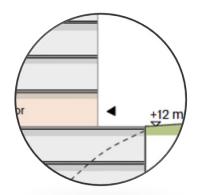
Piani terra - Copertura interna / esterna





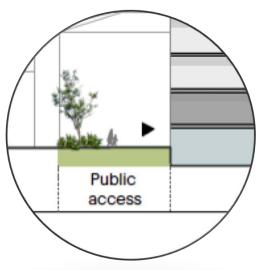






Abitare al piano terra con giardino anteriore







Überbauung Klee, Zürich Affoltern



Vista 1.2









Regole

