



Messaggio municipale no. 685

Piano Regolatore del Quartiere di Bellinzona

Varianti

- Piano particolareggiato del nuovo Quartiere Officine – PP-QO
- Modifiche puntuali conseguenti al PP-QO

18 gennaio 2023

Commissioni competenti:

Commissione della gestione

Commissione del Piano regolatore, ambiente ed energia

Sommario

1.	Note introduttive e riassuntive	3
2.	Situazione attuale	6
2.1	Area di pianificazione	6
2.2	PR in vigore	6
3.	Progetto urbanistico di riferimento	7
3.1	Mandato di studio in parallelo (MSP)	7
3.2	Affinamento del progetto	8
3.3	Esposizione pubblica e sondaggio tra la popolazione	9
4.	Piano d'indirizzo ed esame preliminare	10
4.1	Piano d'indirizzo	10
4.2	Esito dell'esame preliminare del DT	11
4.3	Consultazione pubblica	11
4.4	Credito per approfondimenti richiesti e documentazione finale	11
5.	Proposta pianificatoria sottoposta all'adozione del CC	14
5.1	Descrizione generale	14
5.1.1	Obiettivi	14
5.1.2	Concetto e adattamenti rispetto al Piano urbanistico di riferimento	15
5.1.3	Lotti di edificazione e zona di mantenimento	16
5.2	Contenibilità e tappe di realizzazione	17
5.2.1	Dimensionamento in base alla scheda R6 del PD	17
5.2.2	Tappe realizzative	18
5.2.3	Ipotesi di sviluppo futuro	19
5.3	Altri aspetti rilevanti	19
5.3.1	Patrimonio storico-culturale	19
5.3.2	Mobilità	19
5.3.3	Energia e ambiente	20
5.3.4	Costo delle opere pubbliche d'interesse comunale	21
5.3.5	Opere di urbanizzazione	21
5.3.6	Plusvalore	22
6.	Modifiche conseguenti del PR generale	22
7.	Prossimi passi	22
7.1	In generale	22
7.2	La "Cattedrale"	23
8.	Dispositivo	24

Lodevole Consiglio comunale,
signore e signori Presidente e Consiglieri comunali,

con il presente Messaggio sottoponiamo alla vostra decisione di adozione la variante del Piano regolatore del Quartiere di Bellinzona, relativa al Piano particolareggiato del nuovo Quartiere Officine (PP-QO) e delle conseguenti modifiche puntuali. Si sottopone inoltre ad approvazione, quale credito d'investimento di complessivi CHF 250'000.-, l'importo resosi necessario per gli approfondimenti richiesti e l'allestimento della documentazione finale della variante in oggetto.

1. Note introduttive e riassuntive

Le Officine FFS sono parte integrante della storia del Bellinzonese e dell'intero Cantone: uno stabilimento storico che ha rappresentato per oltre un secolo un punto di riferimento a livello industriale, economico e sociale e la cui importanza è stata riaffermata nel 2008 con lo sciopero che ne ha scongiurato lo smantellamento senza alternativa nella regione. Partendo da questa considerazione, il 10 dicembre 2016 il Governo ticinese e le Ferrovie federali svizzere (nel seguito anche soltanto FFS) hanno firmato un accordo di collaborazione concernente la "Prospettiva generale Ticino", con la volontà di sviluppare – tra gli altri – un progetto che garantisca a lungo termine la presenza dell'attività industriale delle FFS in Ticino. Al termine degli studi effettuati è emerso che per assicurare condizioni logistico-produttive adeguate agli sviluppi tecnologici in corso nel settore del materiale rotabile, era necessario puntare sulla realizzazione di un nuovo stabilimento industriale in un altro luogo rispetto all'attuale ubicazione a nord della stazione di Bellinzona.

L'11 dicembre 2017 il Consiglio di Stato, il Municipio della Città di Bellinzona e la Direzione generale delle FFS hanno firmato una dichiarazione d'intenti concernente la realizzazione di un nuovo stabilimento industriale d'avanguardia delle FFS per la manutenzione del materiale rotabile e il conseguente recupero urbanistico dell'area oggi occupata dalle Officine.

Le FFS hanno così sviluppato il progetto di nuovo stabilimento industriale per materiale rotabile (prevista è la manutenzione leggera e pesante delle flotte Flirt TILO, Giruno e Astoro, oltre a un centinaio di locomotive, per complessivamente almeno 400 posti di lavoro a tempo pieno e 80 apprendisti) da realizzare a Castione, dal costo per ora preventivato di 580 milioni di franchi, a cui parteciperanno anche il Cantone Ticino (con uno stanziamento di CHF 100 mio.) e la Città di Bellinzona che, sulla base del MM 121, approvato dal Consiglio comunale il 22 ottobre 2018, ha stanziato l'importo di 20 milioni di franchi. Con l'apertura dello stabilimento industriale di Arbedo-Castione, prevista per la fine del 2026, nella sede delle attuali Officine verrà quindi a liberarsi un sedime in mezzo alla Città di Bellinzona, annesso alla Stazione FFS e a due passi dal centro storico, una cui parte è previsto diventi di proprietà di Cantone e Città, per l'insediamento di contenuti d'interesse pubblico, da intendere anche quale contropartita agli stanziamenti di cui sopra.

Con riguardo al recupero urbanistico di quel comparto, l'11 giugno 2019 i tre partner hanno sottoscritto la "Convenzione concernente lo sviluppo urbanistico del sedime occupato dalle Officine FFS a Bellinzona", parte integrante dell'accordo complessivo – approvato dal Consiglio comunale di Bellinzona, dal Gran Consiglio e, indirettamente, anche dalla popolazione ticinese (e cittadina) che nel maggio 2019 ha respinto l'iniziativa "Giù le mani dalle Officine" – comprendente, da un lato, l'edificazione del nuovo stabilimento industriale ad Arbedo-Castione e, dall'altro, appunto, la realizzazione a tappe sull'arco di più anni, di un nuovo quartiere multifunzionale a Bellinzona.

Si tratta di un'area che ha tutte le caratteristiche per ridiventare motore dello sviluppo della Città, attraverso la creazione di un nuovo quartiere esemplare e orientato al futuro, che – infatti – costituisce il principale polo di sviluppo individuato anche dal Programma d'azione comunale per lo sviluppo centripeto di qualità (PAC) del settembre 2020 (misura Be-PS1), approvato dal Consiglio comunale l'8 marzo 2022. Accanto al progetto di valorizzazione della Fortezza di Bellinzona in chiave turistico-culturale, alla realizzazione del grande Parco fluviale a beneficio della qualità di

vita, alla costruzione del nuovo Ospedale con il necessario margine di sviluppo presso la Saleggina e all'ulteriore crescita del polo di ricerca biomedica di livello internazionale, la realizzazione del nuovo Quartiere Officine con al suo interno, ad esempio, la sede ticinese del Parco svizzero dell'innovazione e istituti di formazione di livello universitario, costituisce uno dei principali progetti strategici del Comune di Bellinzona, grazie a cui imprimere uno slancio positivo in termini di sviluppo demografico, sociale, economico e, non da ultimo, anche fiscale.

La variante di Piano regolatore in oggetto ha dunque lo scopo di definire i parametri edificatori e le destinazioni del comparto, quale frutto di una lunga e complessa procedura che, dopo la sottoscrizione della "Convenzione concernente lo sviluppo urbanistico del sedime occupato dalle Officine FFS a Bellinzona", avallata anche dal Consiglio comunale con l'approvazione del già citato MM 121 il 22 ottobre 2018, ha visto susseguirsi, nell'ordine:

- un concorso internazionale nella forma del **mandato di studio in parallelo** (MSP), a cui sono stati ammessi cinque gruppi interdisciplinari (sui dieci che si erano annunciati da tutt'Europa), che ha portato il Collegio di esperti a raccomandare il **progetto «Porta del Ticino – Urban Living Lab»** del team sa_partners – TAM associati – Franco Giorgetta Architetto Paesaggista, Zurigo (cfr. infra, capitolo 3), poi affinato in base alle normative vigenti e ai primi rilievi relativi alle caratteristiche del comparto, quale **Progetto urbanistico di riferimento**;
- l'allestimento del cosiddetto **Piano d'indirizzo** con la documentazione necessaria da sottoporre all'**esame preliminare (EP) del Dipartimento cantonale del territorio (DT)** e, ora,
- l'elaborazione della **variante di PR** (il Piano particolareggiato del nuovo Quartiere Officine – **PPQO**) qui sottoposta all'approvazione del Consiglio comunale quale risultato del concorso di MSP, del suo affinamento, degli ulteriori approfondimenti richiesti nell'esame preliminare del DT e anche del sondaggio effettuato tra la popolazione e della procedura di consultazione pubblica, giungendo infine in questo ordine d'idee a proporre un progetto pianificatorio che, riassuntivamente, prevede:
 - la suddivisione del comparto in tre fasce lungo il suo asse longitudinale. Nelle due fasce esterne si concentrano, verso Viale Officina, le nuove edificazioni fatte di un *mix* funzionale adeguato e flessibile tra abitazioni anche nella forma cooperativa e la possibilità di contenuti alberghieri, amministrativi, commerciali e formativi, rispettivamente il Parco dell'innovazione e attività di formazione superiore nella parte cantonale verso la ferrovia, mentre nella fascia centrale è collocato il grande spazio pubblico, l'Almenda, con funzione ambientale e sociale;
 - l'obbligo di concorsi di architettura per la progettazione delle nuove edificazioni di tutti i lotti, da rapportare al progetto generale dell'Almenda e rispettando lo Standard Costruzioni Sostenibili Svizzera (SNBS);
 - il mantenimento e la valorizzazione della Cattedrale, che fungerà da polo attrattore con contenuti di carattere culturale, sociale e commerciale per la creazione di sinergie con il grande spazio pubblico verso cui si affaccia;
 - la rivitalizzazione di un corso d'acqua (il Riale Riganella), attualmente intubato in discesa dal pendio di Daro, inserendolo a cielo aperto nell'Almenda;
 - la permeabilità pedonale tra i lotti che consentono i collegamenti tra la città e il nuovo quartiere e aree verdi sui margini con funzione di filtro tra la città e le nuove edificazioni;
 - l'applicazione di ulteriori fattori di riduzione per il calcolo del fabbisogno dei posteggi per automobili, ora variabile, a seconda dei contenuti che verranno concretamente realizzati, complessivamente tra 488 e 520;
 - l'obbligo di realizzare il fabbisogno di posteggi per biciclette per ogni lotto;

- il mantenimento di ulteriori edifici storici delle FFS, ciò che ha portato alla rinuncia delle nuove edificazioni sul lotto che era previsto in loro corrispondenza;
- l'istituzione di una zona di mantenimento degli edifici esistenti (ZM) in corrispondenza dell'area a ridosso della scarpata ferroviaria, su cui era prevista la realizzazione di lotti con nuove edificazioni di proprietà delle FFS, posticipando la pianificazione di ulteriori edificazioni e contenuti a una futura variante di PR;
- la rinuncia alla pianificazione del comparto di Pedemonte, ancora inserito in zona ferroviaria;
- l'edificazione della parte privata a tappe vincolate, con possibilità di realizzare quella successiva soltanto dopo che la parte residenziale edificata nei lotti precedenti sarà stata occupata almeno in misura del 75%;
- la rinuncia a fonti fossili per il riscaldamento, l'obbligo di predisposizione alla mobilità elettrica, l'integrazione in ogni lotto di un concetto di recupero del calore di scarto e l'obiettivo di coprire in loco il fabbisogno elettrico, in particolare grazie all'obbligo di copertura dei tetti con pannelli fotovoltaici;
- l'istituzione da parte del Municipio di una Commissione consultiva con il compito di verifica e supporto per lo sviluppo del nuovo quartiere conformemente agli obiettivi qualitativi posti.

2. Situazione attuale

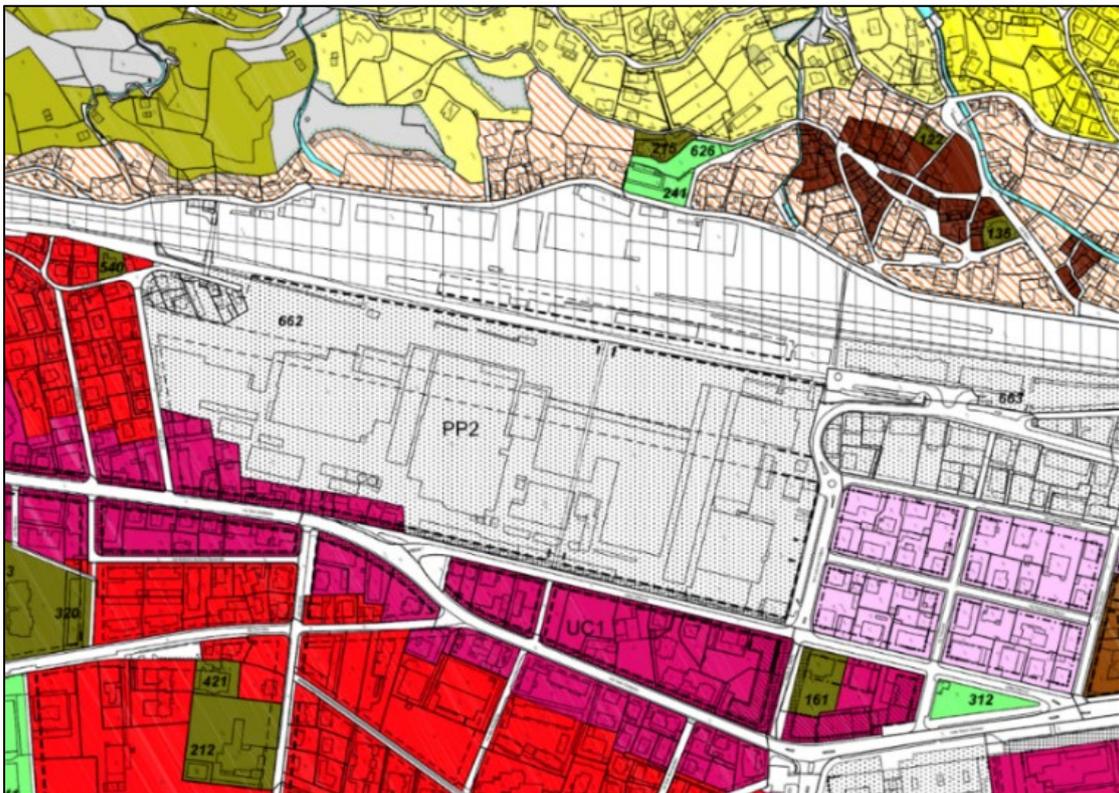
2.1 Area di pianificazione

L'area oggetto della variante corrisponde a una superficie complessiva di ca. mq 102'320 in corrispondenza delle attuali Officine FFS, a valle del fascio di binari della Stazione FFS. Tutta l'area appartiene al fondo part. n. 2476 di proprietà di FFS SA, comprendente anche la stazione ferroviaria, i relativi spazi pubblici d'accesso e di servizio e il fascio di binari, dal sottopasso di Via Daro sino a quello di Via Pantera.

L'area da pianificare, oltre a quella suindicata in cui insistono oggi le Officine FFS, comprende anche un piccolo isolato posto tra l'area delle Officine e il tratto più a sud di Via Pantera di ca. mq 2'665, formato da una decina di piccole proprietà private, che nel PR originario è pure attribuito alla zona soggetta al Piano particolareggiato PP 2 e al quale occorre quindi dare una propria, distinta codificazione pianificatoria. Pure da aggiornare rispetto al perimetro originario del Piano particolareggiato, ora concretizzato, in base agli studi che ne stanno alla base, dalla variante in oggetto, sono la parte confinante con la ferrovia e quella lungo Via Ludovico il Moro.

2.2 PR in vigore

Il Piano regolatore del Quartiere di Bellinzona definisce, per l'area occupata dalle Officine e dal gruppo di abitazioni sul lato nord-est, la necessità di sviluppare un piano particolareggiato, definito *PP 2 Comparto Officine FFS*.



Estratto del Piano delle zone del PR del Quartiere di Bellinzona.

Le disposizioni pianificatorie vigenti per la zona del PP 2, fintanto che il Piano particolareggiato concretizzato con la variante in oggetto non sarà stato approvato, sono codificate all'art. 48 delle Norme di attuazione del PR di Bellinzona, il quale recita:

«PP2: fino ad un'eventuale riconversione delle attività, le FFS potranno operare liberamente nell'ambito della loro attuale attività; l'eventuale riconversione, possibile anche a tappe, deve privilegiare funzioni d'interesse pubblico e residenziali, oltre a consentire contenuti commerciali e di servizio confacenti all'ubicazione centrale dell'area rispetto alla Stazione e di supporto e/o complemento funzionale alle attività del Centro Città; sono ammessi contenuti compatibili con la funzione residenziale; devono inoltre essere previste adeguate superfici d'uso pubblico (EAP min. 6000 mq); il PP potrà specificare ulteriormente i fabbisogni di destinazione e il rapporto quantitativo fra i contenuti ammessi».

3. Progetto urbanistico di riferimento

3.1 Mandato di studio in parallelo (MSP)

Il primo passo della pianificazione del nuovo quartiere è avvenuto tramite una procedura di concorso nella forma del mandato di studio in parallelo (MSP), volto a definire gli indirizzi urbanistici e paesaggistici per il nuovo quadro pianificatorio del comparto in base a quanto preconizzato dalla già citata dichiarazione d'intenti sottoscritta da Comune, Cantone e FFS e in base al Messaggio municipale che ne ha stanziato il credito necessario, approvato dal Consiglio comunale il 22 ottobre 2018.

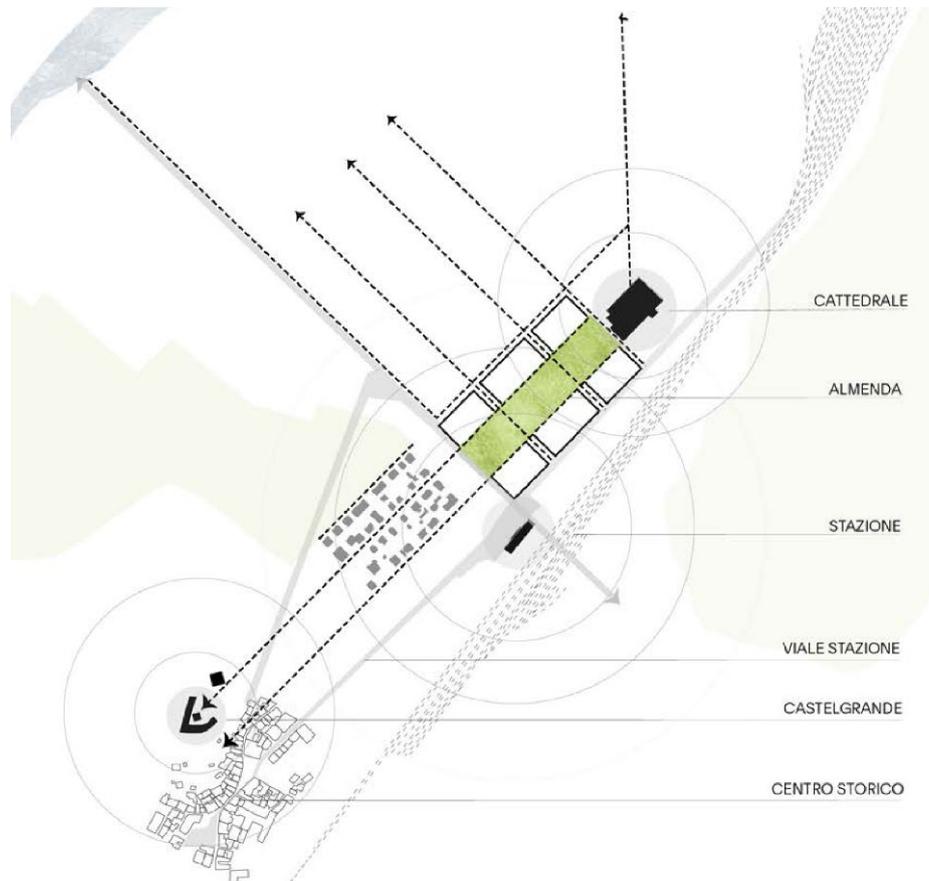
Al concorso di prequalifica per il MSP si sono iscritti dieci gruppi interdisciplinari da tutt'Europa, fra i quali il Collegio di esperti ne ha selezionati cinque. Il mandato ha permesso ad ognuno dei cinque gruppi di affinare la propria proposta in base alle considerazioni e agli orientamenti indicati dal Collegio di esperti durante i relativi colloqui. Dal processo sono così scaturiti cinque progetti assai differenti e complementari tra loro, qual è peraltro lo scopo di una simile procedura concorsuale.

Il Collegio di esperti ha poi selezionato la proposta che ha ritenuto essere più idonea, raccomandando all'unanimità il progetto «Porta del Ticino – Urban Living Lab» del team sa_partners – TAM associati – Franco Giorgetta Architetto Paesaggista, Zurigo, come base per la pianificazione del comparto.

Nelle sue conclusioni il Collegio di esperti ha indicato che «Porta del Ticino – Urban Living Lab» ha convinto per il coraggioso gesto urbanistico e paesaggistico di liberare l'area centrale del sito delle Officine, mettendo a disposizione di tutta la popolazione uno spazio verde libero e collocando gli edifici con destrezza e sensibilità lungo i perimetri dell'area. In questo modo il quartiere si apre verso la città e ne diventa un complemento attrattivo. La memoria storica è preservata proprio per il graduale svuotamento della parte centrale dell'ex stabilimento industriale, mettendone in evidenza la dimensione e l'edificio principale, più pregiato, la Cattedrale. Il nuovo varco spaziale la mette idealmente in relazione con i castelli e la valorizza. La nuova edificazione voluminosa dell'ente pubblico sopra la scarpata del terrapieno della ferrovia accentua il dislivello, costituendo la Porta del Ticino, punto di arrivo e di accoglienza del viaggiatore d'Oltralpe che arriva a Bellinzona, prima stazione AlpTransit a sud delle Alpi. Il nuovo tassello urbanistico formato dagli edifici sulla scarpata e dall'Almenda con la Cattedrale connette il viale Stazione e la stazione stessa con la parte residenziale del nuovo quartiere, con una sequenza gradualmente decrescente di contenuti a carattere pubblico.

Il nuovo quartiere si allaccia a sud, ovest e a nord ai quartieri limitrofi. L'importante analisi ecologica tiene conto dei cambiamenti climatici in corso su larga scala, integrando quella territoriale, storica e urbanistica e condizionando sia l'obiettivo finale che la strategia evolutiva per raggiungerlo. Con lungimiranza e umiltà gli autori prevedono per l'ultima fase di sviluppo due scenari possibili in funzione dell'evoluzione del contesto socio-economico e ambientale. In questo modo l'obiettivo di trasformazione si può adeguare per densità e per utilizzi alle condizioni oggi, gioco-forza, ancora del tutto imprevedibili. La sequenza realizzativa convince per l'approccio graduale e

allo stesso tempo deciso, atto a rendere verosimile l'attrattiva del quartiere durante l'intero processo di trasformazione.



Rappresentazione grafica delle relazioni urbanistiche di larga scala con la città: lo spazio libero centrale della "Almenda", delimitato dai nuovi lotti edificati, inquadra la Cattedrale e stabilisce la relazione del nuovo quartiere con il centro storico e Castel Grande attraverso la trama stradale del quartiere San Giovanni; gli attraversamenti trasversali assicurano la permeabilità fra la Stazione con i suoi impianti ferroviari e i quartieri verso lo spazio del fiume Ticino

3.2 Affinamento del progetto

Alla luce delle raccomandazioni del Collegio di esperti, in considerazione degli aspetti che ancora erano aperti alla conclusione dell'MSP, al Team interdisciplinare è stato affidato un mandato di approfondimento.

I contenuti dell'affinamento hanno riguardato i seguenti aspetti del Progetto urbanistico di riferimento:

- distribuzione e accorpamento degli utilizzi cantonali nelle varianti e nuova concezione del piano urbanistico;
- nuovo concetto per lo sviluppo di Pedemonte;
- ripensamento della concezione di Via Ludovico il Moro e della relazione con il quartiere San Giovanni (diagonale dalla stazione ferroviaria, piazza "Almenda", ecc.);
- rielaborazione e astrazione della forma architettonica;
- aggiornamento del modello 1:500;
- rendering rappresentativi del progetto dopo l'approfondimento;
- verifiche di fattibilità;

- accesso per veicoli di servizio e di soccorso;
- assegnazione degli usi all'interno dello zoccolo in corrispondenza della scarpata verso i binari, per ottimizzare lo sfruttamento dell'intera area, ove possibile.

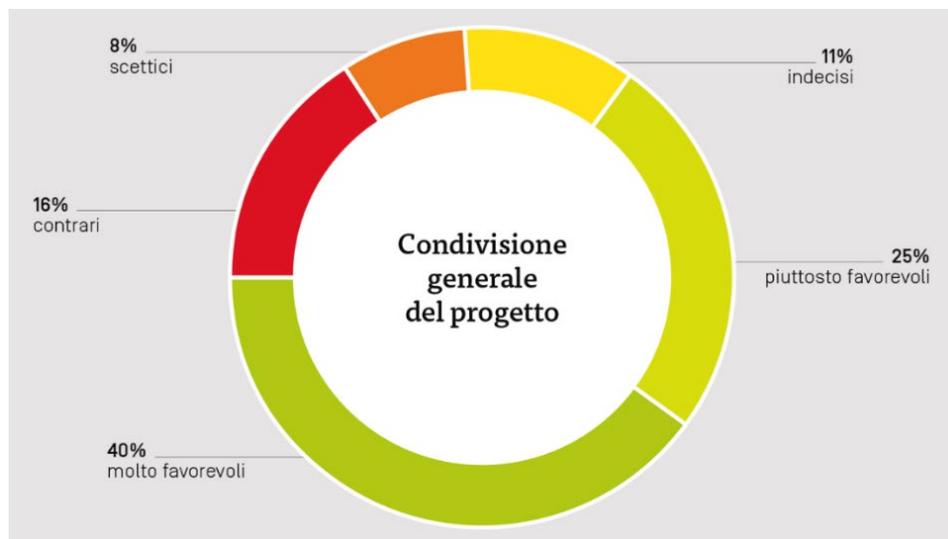
In ulteriori documenti sono stati precisati gli elementi concettuali di fondo alla base del progetto urbanistico, così da poter essere adeguatamente ripresi e codificati nel dispositivo normativo del Piano particolareggiato.

3.3 Esposizione pubblica e sondaggio tra la popolazione

I risultati del mandato di studio in parallelo sono stati esposti al pubblico nella tensostruttura di Piazza del Sole inizialmente dal 23 ottobre al 7 novembre 2020. Vista la grande affluenza, la mostra è stata prolungata successivamente per un'ulteriore settimana, ossia fino al 14 novembre 2020, arrivando alla fine a contare oltre 4'500 visitatori.

Tra il mese di dicembre 2020 e gennaio 2021 il Municipio ha indetto un sondaggio tra chi vive o lavora a Bellinzona per conoscere le opinioni sul progetto "Porta del Ticino – Urban Living Lab". Si trattava anche di indagare quali fossero gli eventuali timori e di individuarne gli aspetti critici per poterne possibilmente tenere conto nei successivi affinamenti pianificatori e progettuali.

Il questionario è stato spedito a tutti i fuochi della Città; il ritorno è stato di 447 risposte, che sono state analizzate (cfr. www.quartiereofficine.ch/Sondaggio-62701100). Ne è risultato che il 65% dei partecipanti al sondaggio condivide la visione del progetto «Porta del Ticino – Urban Living Lab» selezionato dal Collegio di esperti: il 40% si è detto molto favorevole e il 25% piuttosto favorevole. Il 16% ha invece espresso opinione contraria, mentre gli altri hanno indicato di essere scettici (8%) o indecisi (11%). I dati sull'età dei partecipanti dicono che vi è maggior condivisione nella fascia compresa tra 18 e 39 anni e maggior scetticismo tra gli over 60.



Dall'analisi delle osservazioni critiche (il 16% di contrari e l'8% di scettici) emergono alcuni elementi ricorrenti come, ad esempio, un paventato sovradimensionamento del quartiere. C'è chi teme la nascita di un insediamento eccessivo nei contenuti e nella dimensione degli edifici rispetto agli spazi verdi e al resto della Città, con conseguente aumento del traffico. Il numero e la tipologia delle costruzioni sono strettamente legati anche al timore di una gestione immobiliare troppo orientata alla redditività, in particolare alla luce della situazione del mercato immobiliare già sotto pressione.

Il mantenimento della Cattedrale è condiviso e la maggior parte dei partecipanti al sondaggio desidera vedervi insediate attività culturali, quali ad esempio concerti, spettacoli, mostre, ma anche laboratori artigianali e workshop, in un contesto innovativo, multifunzionale e aggregativo. Per quanto riguarda il parco "Almenda" viene suggerito di inserire panchine e tavolini, punti di ristoro, fontane, specchi d'acqua e spazi dove si possano praticare attività sportive, ma anche culturali all'aria aperta. La richiesta è che si tratti di un parco aperto, fruibile da parte di tutti.

Altri contenuti che vengono auspicati nel quartiere sono appartamenti adatti agli anziani, cooperative di abitazione, strutture pubbliche dedicate all'istruzione e alla sanità, centri di ricerca in medicina e startup nelle nuove tecnologie, permettendo così la creazione di nuovi posti di lavoro.

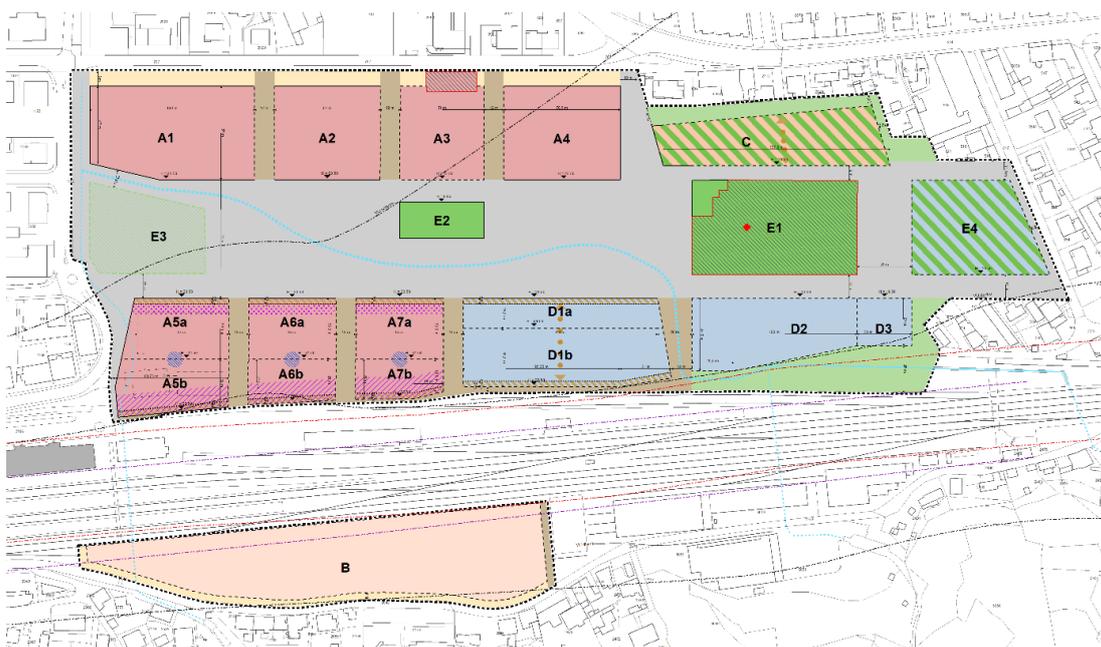
A livello ecologico e ambientale vi è condivisione e interesse da parte dei partecipanti al sondaggio, sebbene alcune osservazioni esprimano dubbi sugli ipotizzati giardini verticali, tetti verdi e coltivazioni urbane, mentre viene chiesto ancora più impegno per quanto riguarda la sostenibilità energetica del comparto.

4. Piano d'indirizzo ed esame preliminare

4.1 Piano d'indirizzo

Quale ulteriore passo verso l'elaborazione del PP-QO, il Municipio, quale autorità preposta alla pianificazione del comparto, ha affidato allo Studio urbass fgm dell'arch. Fabio Giacomazzi di Manno, quale capofila, e allo Studio d'ingegneria del traffico Allievi di Ascona e alla CSD di Lugano per gli aspetti ambientali, il compito di tradurre il Progetto urbanistico di riferimento, affinato in base alle raccomandazioni del Collegio di esperti, in un cosiddetto Piano d'indirizzo, da sottoporre all'esame preliminare (EP) da parte del Dipartimento cantonale del territorio (DT).

Il compito consisteva nel codificare gli elementi strutturali e funzionali essenziali del Progetto urbanistico di riferimento, lasciando comunque la dovuta flessibilità in vista della progettazione ed attuazione dei singoli lotti, sulla base di successivi concreti, obbligatori, concorsi di architettura. Nel contempo, pur concedendo tale flessibilità, si trattava di assicurare attraverso precise disposizioni normative i criteri di qualità urbanistica, architettonica, ambientale e sociale che stanno alla base del progetto urbanistico e che ne hanno determinato la scelta nell'ambito dell'MSP.



Estratto del piano dell'edificazione sottoposto all'EP.

Il Municipio ha trasmesso la documentazione per l'esame preliminare dipartimentale il 23 novembre 2021.

4.2 Esito dell'esame preliminare del DT

Con preavviso del 21 aprile 2022 il DT ha formulato le proprie considerazioni, concordando sostanzialmente con la proposta municipale e richiedendo puntualmente degli approfondimenti e adattamenti.

Tra gli approfondimenti richiesti dal DT per giungere al Piano di carattere vincolante da presentare al Consiglio comunale vi erano in particolare quelli concernenti il dimensionamento del Piano particolareggiato in funzione delle diverse tappe di sviluppo previste, il numero di stalli per i contenuti di carattere privato, le modalità per assicurare che la realizzazione di ogni intervento apporti qualità al comparto e l'approfondimento dell'impatto ambientale della variante, per conferire ulteriore robustezza metodologica e procedurale agli atti.

4.3 Consultazione pubblica

Oltre ad aver istituito un sito internet (www.quartiereofficine.ch) – sempre man mano aggiornato – sin dall'inizio dalla procedura di MSP ed effettuato l'esposizione pubblica e il sondaggio tra la popolazione di cui al precedente capitolo 3.3, il Municipio ha proceduto a depositare, nel periodo dal 30 maggio al 28 giugno 2022, previo annuncio sul Foglio ufficiale, sulla stampa e all'albo comunale, i documenti trasmessi per l'esame preliminare e il preavviso dipartimentale del 21 aprile 2022.

Durante il periodo di deposito ogni persona fisica o giuridica e tutti gli enti od organismi interessati hanno ancora potuto presentare per iscritto osservazioni o proposte direttamente al Municipio di Bellinzona.

Sono pervenute nove osservazioni da parte di associazioni di categoria, partiti politici e privati, i cui argomenti possono così essere riassunti:

- contrarietà a nuove abitazioni, auspicando piuttosto di indirizzare la pianificazione su altri contenuti come quelli amministrativi, formativi, lavorativi o di ricerca;
- sfruttamento eccessivo, con possibili ripercussioni negative verso altre zone della città;
- tema della contenibilità del PR;
- invito a pensare anche ad altre destinazioni, come per esempio quella di insediare il nuovo ospedale regionale, preservando così dall'edificazione futura i terreni della Saleggina;
- mancanza nella documentazione pubblicata di strumenti normativi e piani vincolanti;
- un maggior coinvolgimento della popolazione e dei portatori d'interesse.

I temi sollevati sono stati valutati nell'ambito dell'affinamento della proposta pianificatoria oggetto del presente Messaggio.

4.4 Credito per approfondimenti richiesti e documentazione finale

Come da MM 121, approvato il 22 ottobre 2018 dal Consiglio comunale, e da convenzione tra FFS, Cantone e Città, pure avallata in quell'occasione dal Legislativo comunale, una volta conclusa la fase di mandato di studio in parallelo (MSP), il Municipio, quale autorità preposta alla pianificazione locale, ha dato avvio all'elaborazione della variante di Piano regolatore relativa al comparto delle Officine e relative modifiche puntuali, oggetto di questo Messaggio municipale con cui ne viene chiesta l'adozione da parte del Consiglio comunale.

Per la sua elaborazione il Municipio si è affidato anche a specialisti esterni e, nell'ambito delle proprie competenze, ha inizialmente stanziato un investimento in delega di CHF 130'000.00 per l'elaborazione degli studi di dettaglio e l'allestimento del rapporto sottoposto al DT per l'esame preliminare (EP). In base all'ordinario andamento di simili varianti, quello stanziamento manteneva un margine sufficiente, per poi ancora adeguarlo per l'allestimento della documentazione finale di variante. Come sopra indicato e come si esporrà ancora meglio nel seguito, con il proprio esame preliminare il DT – oltre ad approvare sostanzialmente quanto sottopostogli dall'Esecutivo comunale – ha tuttavia ancora richiesto – per dare ulteriore robustezza metodologica e materiale all'importante variante di PR – diversi considerevoli approfondimenti, tra cui un esame ambientale, una verifica viaria più estesa e l'elaborazione di un Piano energetico di quartiere. Nel frattempo il Municipio ha anche dovuto affidarsi a un nuovo pianificatore, dopo la prematura scomparsa, successiva alla consegna dell'incarto per l'EP, del compianto arch. Fabio Giacomazzi. È così stato necessario assegnare dei nuovi incarichi per giungere alla solida conclusione dei lavori di variante che, rispetto ai preventivi rientrati, avrebbero potuto superare di qualche decina di migliaia di franchi la soglia dei CHF 200'000.-.

Pur ritenendo che gli studi accessori richiesti dal DT avrebbero anche potuto rientrare nei mandati che vengono correntemente attribuiti facendo capo ai conti per consulenze e perizie stanziati con il preventivo, con infatti ancora margine sufficiente, il Municipio – per trasparenza e correttezza istituzionale – con lettera del 10 giugno 2022 ha informato la Commissione della gestione, indicando che per portare a termine l'importante lavoro in corso nelle tempistiche previste avrebbe proceduto come appena indicato, sottoponendo poi però l'investimento complessivo all'avallo anche del Consiglio comunale nell'ambito, appunto, del presente MM con oggetto la richiesta di adozione della variante di PR.

I costi sino alla presentazione della variante di PR al DT per l'EP erano stati i seguenti:

- urbass fgm, arch. Fabio Giacomazzi, Manno (pianificatore)	CHF	84'084.-
- Studio Allievi, Ascona (ingegneria del traffico)	CHF	32'500.-
- CSD, Lugano (ingegneria ambientale)	CHF	3'823.-
Totale	CHF	120'407.-

La delega di credito decisa per questa prima fase è stata di CHF 130'000.-.

Dopo la ricezione dell'esame dipartimentale, il Municipio ha proceduto dapprima con la fase d'informazione pubblica ai sensi della Legge sullo sviluppo territoriale e successivamente, come richiesto dal DT, sono stati effettuati gli approfondimenti, assegnando nel corso dei mesi di giugno e luglio i relativi incarichi, e meglio:

- Studio Huber, Lugano (pianificatore), subentrato per la stesura della proposta conclusiva di variante, comprendente anche il coordinamento degli approfondimenti specialistici richiesti dal DT e, in quanto nuovo, nella ripresa di quanto eseguito in precedenza dall'arch. Fabio Giacomazzi. A seguito della sua prematura scomparsa, proprio dopo la consegna della documentazione per l'EP, si è reso necessario far capo a un nuovo professionista, trovata appunto nella persona dell'arch. Matteo Huber con Studio in proprio a Lugano, il quale ha ripreso anche altri incarichi, oltre che la collaborazione con l'ex collaboratore, dell'arch. Giacomazzi;
- CSD, Lugano (ingegneria ambientale), da un lato, per gli approfondimenti richiesti dal DT in merito alle principali tematiche ambientali nella forma dell'esame ambientale e, dall'altro, per per l'elaborazione del Piano energetico di quartiere;
- Studio Allievi, Ascona (ingegneria del traffico) per la completazione delle verifiche viarie e per l'implementazione del regolamento sui posteggi richiesto dal DT.

Ritenuto che l'estensione del conto aperto in delega consentiva di coprire integralmente il costo del nuovo pianificatore, gli importi per gli studi ambientali e del traffico sono stati coperti con il conto di gestione corrente per onorari e consulenze stanziato con il preventivo per il Settore pianificazione, previa informazione alla Commissione della gestione come sopra illustrato, inglobandoli ora tutti nello stanziamento quale credito d'investimento, parte del presente Messaggio, come segue:

- Fase preliminare	CHF	120'407.-
- Fase successiva		
- Studio Huber, arch. Matteo Huber, Lugano (pianificatore)	CHF	64'721.-
- Studio Allievi, Ascona (ingegneria del traffico)	CHF	17'000.-
- CSD, Lugano (ingegneria ambientale)	CHF	42'924.-
Totale intermedio	CHF	124'645.-
Arrotondamento	CHF	4'948.-
Totale	CHF	250'000.-

L'allestimento della variante di Piano Regolatore per il Comparto Officine figura nel Piano delle Opere 2022-2026 con un importo indicativo di CHF 190'000, di cui 124'000 spesi nel 2021, 45'000.- nel 2022 e i restanti 21'000.- nel 2023.

In merito all'incidenza del credito d'investimento sulla gestione corrente vale quanto segue.

Considerando quanto già eseguito, si prevede di completare la spesa entro la fine del 2023.

Il tasso d'interesse calcolato sul residuo a bilancio è del 3%.

Gli interventi in oggetto sono attribuibili a categorie differenziate degli investimenti per i quali la Città calcola gli ammortamenti; in relazione all'applicazione dell'MCA2, l'obiettivo è quello di differenziare le varie spese in modo più puntuale rispetto al passato, in modo da applicare il tasso d'ammortamento più appropriato. In effetti, se con l'MCA1 era prassi adottare il sistema della preponderanza e il tasso d'ammortamento veniva applicato all'intera opera in base a quale categoria appartenesse la maggioranza della spesa, con l'MCA2 si invita a differenziare per quanto fattibile le differenti parti d'opera per applicare ad ognuno il tasso d'ammortamento adeguato. Le nuove basi legati sono dettate dall'art. 165 LOC e dal relativo art. 17 del Regolamento sulla gestione finanziaria dei Comuni e queste chiariscono che per tutti gli investimenti viene applicato il metodo dell'ammortamento a quota costante, calcolato di principio sulla durata di vita del bene.

In applicazione delle nuove basi legali e dei principi fissati dall'MCA2, le opere oggetto del presente Messaggio si configurano come "spese di pianificazione" e il calcolo dell'ammortamento dell'investimento è il seguente:

Tipologia	Importo netto	Durata	Ammortamento annuo
Spese di pianificazione	250'000	10	25'000
Totale ammortamenti annuali			25'000

Per quanto riguarda i costi d'interesse, essi sono calcolati quale costo teorico sul residuo a bilancio ciò che implica un dato medio per i primi 10 anni di CHF 3'375 ca.

5. Proposta pianificatoria sottoposta all'adozione del CC

5.1 Descrizione generale

La proposta pianificatoria è descritta nel dettaglio nel Rapporto di pianificazione, al quale si rimanda integralmente. Di seguito, così com'è stato il caso per i capitoli precedenti, si riassumono gli aspetti principali.

5.1.1 Obiettivi

Il PP-QO del Piano regolatore del Quartiere di Bellinzona, quale frutto della procedura sopra descritta (MSP, affinamento del Progetto urbanistico di riferimento selezionato, Piano d'indirizzo sottoposto all'EP e inclusione degli approfondimenti richiesti dal DT, rispettivamente, ove afferente, dal sondaggio tra la popolazione e dalla procedura di consultazione pubblica), definisce il riassetto urbanistico e funzionale del comparto delle Officine FFS, prevedendovi un nuovo quartiere con destinazioni miste integrato al contesto cittadino e valorizzandone il potenziale strategico a livello locale e regionale, in particolare tramite:

- la promozione dei principi dello sviluppo centripeto e della qualità urbanistica e architettonica, quest'ultima anche tramite futuri, obbligatori, concorsi di architettura per i singoli lotti, promuovendo un equilibrio tra densità edilizia e spazi aperti anche nelle fasi transitorie di edificazione;
- l'integrazione dell'area nel tessuto urbano esistente, prestando particolare attenzione alla sua permeabilità e alle relazioni funzionali e spaziali con i quartieri vicini e favorendo un sentimento di nuova identità e di appartenenza ai luoghi;
- la conservazione e la valorizzazione di testimonianze del patrimonio storico delle Officine FFS nonché la considerazione, nel processo di trasformazione del quartiere e nel limite del possibile, di ulteriori elementi o tracce di valore storico culturale (archeologia industriale);
- la definizione di un chiaro spazio aperto pubblico che valorizzi le peculiarità del luogo e contribuisca a strutturare lo sviluppo del nuovo quartiere;
- la valorizzazione dell'area con l'insediamento di un nuovo quartiere innovativo e vivo grazie a contenuti misti che spaziano dal lavoro, alla formazione, alla ricerca, alla cultura, al piccolo commercio e alla residenza;
- la flessibilità degli utilizzi alle mutevoli esigenze del vivere e del lavorare nel corso del tempo;
- la progettazione particolarmente attenta agli aspetti ambientali quali il ripristino della biodiversità, la mitigazione delle ondate di calore, la capacità d'infiltrazione delle acque meteoriche, nonché il loro accumulo e riuso, la messa a cielo aperto di alcuni tratti del reticolo idrografico, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, la produzione in loco di elettricità e la promozione della mobilità sostenibile.

5.1.2 Concetto e adattamenti rispetto al Piano urbanistico di riferimento

Gli elementi chiave, su cui è stato definito l'assetto spaziale del Piano particolareggiato, scaturiscono dal Progetto urbanistico di riferimento (capitolo 3) e sono, in particolare:

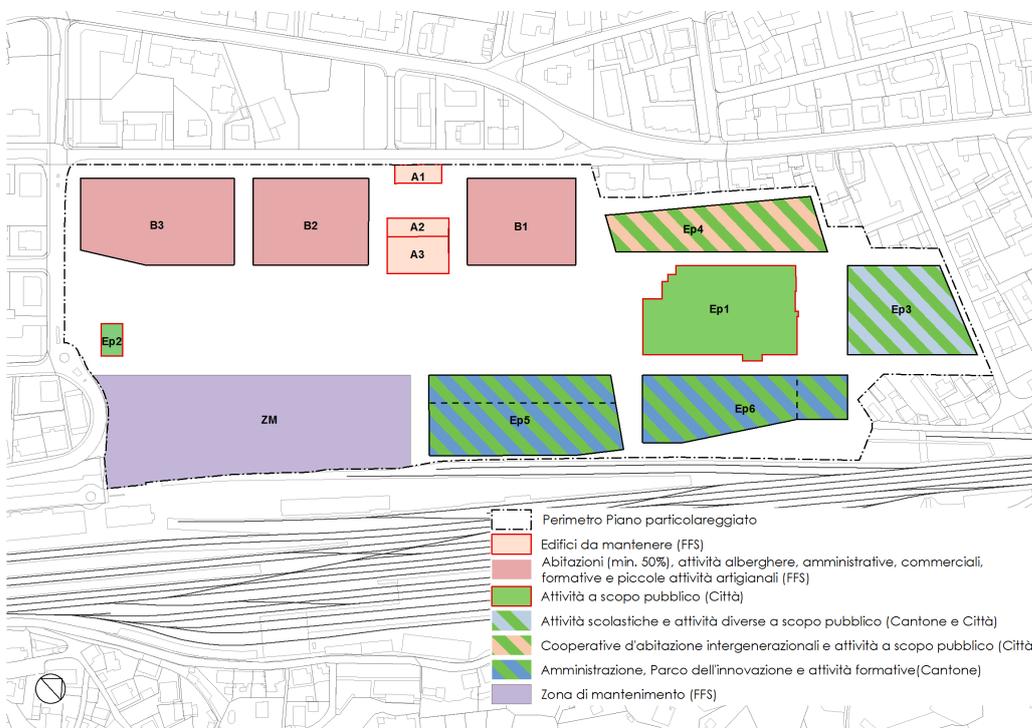
- la suddivisione in tre fasce lungo l'asse longitudinale dell'area. Nelle fasce esterne si concentrano le edificazioni con un mix funzionale adeguato e flessibile, mentre nella fascia centrale è collocato un grande spazio pubblico con funzione ambientale e sociale;
- il mantenimento delle edificazioni storiche più significative del patrimonio FFS;
- la permeabilità pedonale tra i lotti che consentono i collegamenti tra la città e il quartiere;
- le aree verdi sui margini con funzione di filtro tra la città e le nuove edificazioni;
- la valorizzazione della Cattedrale, intesa come testimonianza storica delle Officine FFS e attrattore per la creazione di sinergie con il grande spazio pubblico verso cui si affaccia;
- l'inserimento di usi inclusivi per l'abitare;
- lo sviluppo di attività legate all'innovazione.

Durante l'elaborazione della variante di Piano regolatore, in particolare a seguito del risultato dell'EP (capitolo 4.2) e anche, in parte, della consultazione pubblica (capitolo 4.3), gli approfondimenti hanno portato ad affinare ulteriormente il Progetto di riferimento e il Piano d'indirizzo, discostandosene alla fine per alcuni aspetti puntuali, ma comunque significativi, e meglio:

- la riduzione della superficie utile lorda realizzabile con la variante ora in adozione, mediante, in particolare:
 - la rinuncia alla pianificazione del comparto di Pedemonte (ex lotto B), attualmente ancora inserito in zona ferroviaria e per il quale le FFS, proprietarie, hanno per il momento rinunciato allo sviluppo immaginato nel Progetto urbanistico di riferimento, anche per motivi legati all'esercizio ferroviario;
 - la definizione di una zona di mantenimento degli edifici esistenti (ZM) in corrispondenza dell'area a ridosso della scarpata ferroviaria su cui era prevista la realizzazione degli ex lotti A5, A6 e A7 di proprietà delle FFS, posticipando la pianificazione di ulteriori edificazioni e contenuti a una futura variante di PR, quando ne saranno date le condizioni;
 - ricalibrando le potenzialità edificatorie dell'Ep4 in funzione delle reali aspettative edilizie per i prossimi 15 anni;
- il mantenimento degli edifici esistenti A1, A2 e A3, ciò che ha portato alla rinuncia della nuova edificazione dell'intero lotto (ex A3) che era previsto in sua corrispondenza;
- la rivitalizzazione di un corso d'acqua, attualmente intubato, che scende dal pendio di Daro, inserendolo a cielo aperto nello spazio pubblico centrale ("Almenda") e con quindi la necessità di una diversa forma dell'edificazione verso la ferrovia, tale da garantirne il passaggio;
- la rinuncia all'edificazione all'interno dell'Almenda degli ex lotti E2 ed E3, di cui non erano stati definiti con precisione i contenuti, salvaguardando invece l'edificio "ex Stazione carica veicoli accumulatori", corrispondente al nuovo lotto Ep2;
- il rispetto della scheda R6 del PD mediante una proposta pianificatoria sostenuta da prescrizioni e normative tali da assicurare una variante che non incida in modo significativo sul dimensionamento del PR.

5.1.3 Lotti di edificazione e zona di mantenimento

Il PP-QO, basato sul Progetto urbanistico di riferimento e adattato in particolare in funzione del risultato dell'EP, delimita i singoli lotti entro i quali è possibile edificare a nuovo e una zona di mantenimento (ZM) destinata ad edifici esistenti ancora funzionali all'esercizio ferroviario.



Localizzazione dei lotti edificabili e rispettive destinazioni.

Per ogni lotto e zona sono definite nel Regolamento edilizio e descritte nel dettaglio nel Rapporto di pianificazione, a cui si rinvia, le destinazioni ammesse, i parametri edificatori e i vincoli particolari.

Il lotto A comprende gli edifici A1, A2 e A3, indicati come beni culturali d'interesse locale, di cui si prevede il mantenimento e la valorizzazione. Le destinazioni ammesse sono attività amministrative, commerciali, formative e piccole attività artigianali che si inseriscano nell'ambiente abitativo quanto a immissioni. Trattandosi di edificazioni esistenti, la sfida consisterà nel riuscire ad adattare al meglio gli usi ammissibili alla tipologia edilizia e al contempo mantenerne il valore ambientale e architettonico.

Nei lotti B sono ammesse destinazioni abitative, attività alberghiere, amministrative e commerciali, piccole attività artigianali e di formazione a condizione che s'inseriscano nell'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico. Per dar seguito alla richiesta del DT nell'EP di indicare la prevalenza o meno della destinazione, è stato fissato complessivamente un minimo di destinazione abitativa (50%), al fine di garantire la vitalità dell'intero quartiere.

La flessibilità delle destinazioni riflette l'obiettivo di un quartiere caratterizzato da un forte mix di funzioni e attività, come auspicato dalle moderne visioni urbanistiche e pure dalle più recenti tendenze, sviluppatesi a seguito delle restrizioni imposte dalla pandemia, quale ad esempio il telelavoro. In effetti, la classica suddivisione funzionale fra abitazione, posto di lavoro, commercio e svago nella pratica dell'uso degli spazi sta man mano sciogliendosi, ciò che rientra appieno nella visione del moderno vivere urbano. La varietà possibile di contenuti permetterà anche di orientare le realizzazioni alla situazione di mercato che – sull'arco realizzativo previsto di molti anni – può mutare e dovrà in ogni caso essere tenuta in considerazione.

I lotti Ep, in parte (Ep 1 ed Ep2) corrispondenti a edifici storici esistenti, e per il resto di futura nuova edificazione, sono previsti di proprietà (in parte della Città e in parte del Cantone) e con contenuti d'interesse pubblico, e meglio:

- Ep1: l'edificio esistente da mantenere, denominato "Cattedrale" e indicato come bene culturale d'interesse cantonale, previsto di proprietà comunale, potrà ospitare spazi aggregativi, culturali, espositivi e d'interesse pubblico, commerciali ed esercizi pubblici. La diversificazione degli usi consentiti promuoverà la funzione di "magnete" per la popolazione anche in relazione al contesto spaziale in cui si colloca;
- Ep2: l'edificio esistente da mantenere, denominato "Padiglione 1906" e indicato come bene culturale d'interesse locale, è previsto al servizio della fruizione dell'Almenda e/o legato funzionalmente alla sottostante presenza del posteggio pubblico, con anche la possibilità d'inserimento di piccole attività commerciali;
- Ep3: il lotto di nuova edificazione, situato a nord della Cattedrale, è da intendersi come area di edificazione condivisa fra Città e Cantone per spazi comuni legati a contenuti scolastici e altri d'interesse pubblico cantonali e comunali;
- Ep4: il lotto di nuova edificazione, previsto di proprietà comunale, situato ad ovest della Cattedrale, prevede la realizzazione di cooperative d'abitazione intergenerazionali, servizi pubblici sociali e sanitari di prossimità;
- i lotti Ep5 ed Ep6, previsti di proprietà cantonale, sono destinati all'ubicazione del Parco dell'innovazione, di attività formative superiori (segnatamente universitarie e universitarie professionali) ed uffici amministrativi idealmente ad essi correlati; il ventaglio aperto delle destinazioni, senza maggiori specificazioni fra un lotto e l'altro, è inteso a garantire la necessaria flessibilità, considerato pure che non possono essere delimitate a priori in modo netto, rispettivamente che interazioni non solo devono essere ammissibili, ma rientrano nelle peculiarità proprie di simili attività.

Nella zona di mantenimento (ZM) si prevede invece la possibilità per le FFS di continuare ad utilizzare le edificazioni esistenti senza ampliamento dei volumi. Tale destinazione viene proposta, da una parte, in considerazione del fatto che sull'area sono presenti impianti tecnici che non potranno essere – e non è quindi previsto che vengano – spostati entro i prossimi 15 anni. Dall'altra, tiene conto della crescita ipotizzabile, appunto per i prossimi 15 anni, e concorre così anche a far sì che la variante non incida in modo significativo sul dimensionamento del PR. L'eventuale sviluppo volumetrico proposto dal Progetto urbanistico di riferimento anche su quell'area con contenuti misti (che dovrà essere compatibile con la visione urbanistica d'insieme e per questo già oggetto d'ipotesi, di cui si dirà ancora nel seguito), dovrà quindi fare oggetto, quando le condizioni lo permetteranno, di una nuova variante di PR.

5.2 Contenibilità e tappe di realizzazione

5.2.1 Dimensionamento in base alla scheda R6 del PD

Il PP-QO va valutato in primo luogo sulla base di criteri qualitativi e strategici della pianificazione della Città: si tratta di un comparto centrale, posto a pochi passi da uno dei principali nodi intermodali del trasporto pubblico del Cantone, la cui riconversione risponde a tutti gli effetti al principio dello sviluppo centripeto di qualità imposto dalla legislazione federale in materia di pianificazione del territorio e codificato nelle schede R6 e R10 del Piano direttore cantonale. Oltre che così previsto anche nel PR attuale del Quartiere di Bellinzona (cfr. il precedente capitolo 2.3.1 relativo al PP2 e in particolare l'art. 48 che ne preconizza i parametri), la riconversione funzionale e lo sviluppo urbanistico dell'area delle Officine FFS di Bellinzona è peraltro un obiettivo perseguito per gli stessi motivi anche dal Programma d'agglomerato del Bellinzonese (PAB 3, ottobre 2016, misura I 1.1) e dal Programma d'azione comunale per lo sviluppo centripeto di qualità (PAC, settembre 2020, obiettivo Be-PS1).

In termini quantitativi la variante di PP-QO è calibrata pianificatoriamente su un orizzonte di sviluppo di 15 anni. Essa codifica la strutturazione del quartiere attraverso l'Almenda e l'edificazione dei lotti A e B, nonché delle aree con contenuti pubblici. Sul lato sud-est del fondo essa delimita una zona di mantenimento (ZM), in cui si prevede la continuazione delle utilizzazioni da parte di FFS degli edifici presenti per un orizzonte temporale di almeno 15 anni.

Con riguardo al tema della contenibilità delle riserve edificatorie sfruttabili nel periodo di 15 anni, il PP-QO sottoposto all'adozione non incrementa il numero delle unità insediative (UI) complessive rispetto alla situazione attuale, calcolate con i criteri della scheda R6 e dei relativi allegati 1 e 2 del PD. Come esposto nell'esame preliminare del Dipartimento cantonale del territorio, a questa condizione esso non deve dunque essere messo in relazione con il calcolo del dimensionamento del PR complessivo, non incidendovi in maniera significativa. Nel caso di specie non si è nemmeno confrontati con una situazione di terreni liberi inedificati: il cambiamento di utilizzo e la riconversione sono importanti, ma gli indirizzi e le modalità con cui attuarli sono, di fatto, già previsti dal PR in vigore (cfr. il capitolo 2.2).

5.2.2 Tappe realizzative

Le tappe realizzative sono state definite in base alle seguenti considerazioni di principio:

- la progettazione e poi la realizzazione dell'Almenda dovrà essere il punto di partenza e il motore di tutto il comparto, luogo di scambio e socialità, prevalentemente verde, spina dorsale del quartiere, lungo il quale organizzare le future costruzioni, nonché spazio di correlazione tra il centro città e la "Cattedrale", attorno alla quale tutto si sviluppa e si coordina;
- l'edificazione dei lotti con contenuti d'interesse pubblico, vale a dire i lotti destinati alla cultura, alle scuole comunali, a quelle superiori e all'amministrazione pubblica (Ep1, Ep2, Ep3, parz. Ep5 e parz. Ep6) non è vincolata da aspetti di contenibilità o di previsione di crescita demografica, bensì dalle necessità strutturali di Comune e Cantone, e può quindi essere realizzata liberamente dal punto di vista temporale;
- anche il lotto Ep4, considerato l'interesse pubblico legato alle caratteristiche sociali delle cooperative d'abitazione, potrà essere edificato senza costrizioni di ordine temporale;
- l'edificazione dei lotti con contenuti d'interesse privato dovrà invece avvenire gradualmente, soprattutto per quanto riguarda le abitazioni, per limitare eventuali fenomeni di sfitto o di distorsione del mercato immobiliare, quand'anche già il mercato stesso fungerà da elemento regolatore.

Al loro interno sono dunque previste e regolamentate le seguenti tappe di realizzazione:

- tappa 1: trasformazione del lotto A, edificazione dei lotti B1 e B2 lungo viale Officina con le rispettive aree private di circolazione pubblica e le aree di connessione con lo spazio pubblico. Il progetto di edificazione della tappa dovrà essere unitario; la realizzazione dei lotti B1 e B2 potrà anche avvenire in modo indipendente l'uno dall'altro;
- tappa 2: edificazione del lotto B3, che potrà avvenire solo ad avvenuta trasformazione dei lotti A e dopo che la parte residenziale edificata dei precedenti lotti B della tappa 1 sarà stata occupata almeno in misura del 75%.

Con la sequenza delle tappe realizzative così definita, in ciascun momento costruttivo verrebbe creato uno spazio insediativo compatibile con i ritmi di crescita che si possono prevedere, anche in considerazione del fatto che la Città di Bellinzona – in controtendenza con tutte le altre città ticinesi e con molti altri Comuni del Cantone – ha assistito negli scorsi anni ad un costante aumento di abitanti e la volontà politica è quella di continuare ad attrarne di nuovi, pure da fuori Cantone, anche grazie a progetti di portata strategica come quello qui proposto.

5.2.3 Ipotesi di sviluppo futuro

Quando saranno date le premesse di natura tecnica e di sviluppo demografico sarà possibile procedere con un ulteriore sviluppo del PP-QO nel solco del disegno unitario del Progetto di riferimento, tramite una nuova procedura pianificatoria.

A tal proposito nell'ambito dell'elaborazione della variante in oggetto sono già state fatte delle ipotesi di sviluppo, appunto compatibili con la visione urbanistica generale del comparto, emersa dai lavori di MSP, poi ripresa nel Piano d'indirizzo sottoposto all'EP. Si tratta dei lotti originariamente immaginati dove ora, per il momento, si prevede la zona di mantenimento, da destinare prevalentemente a contenuti lavorativi e di formazione, compresi – immaginando la futura appetibilità a complemento di quanto sarà a quel momento già stato realizzato soprattutto sui lotti attigui di proprietà cantonale – ulteriori spazi destinati all'innovazione tecnologica e in particolare a laboratori di ricerca.

5.3 Altri aspetti rilevanti

5.3.1 Patrimonio storico-culturale

Nelle procedure pianificatorie di loro competenza, Cantoni e Comuni sono chiamati a confrontarsi con i valori del patrimonio storico-culturale, in particolare con l'Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS), e con le informazioni disponibili relative ai beni culturali protetti o meritevoli di protezione. Nel caso del PP-QO sono stati valutati e ponderati gli interessi determinanti che scaturiscono dalla trasformazione di un'area industriale in un'area urbana con funzioni miste pubbliche e private, di servizi e residenziale. Sono stati altresì esaminati gli effetti sui contenuti segnalati all'interno dell'area stessa, come pure sui quartieri circostanti.

Il nuovo assetto urbanistico del comparto delle Officine FFS è stato sviluppato confrontandosi con le indicazioni dell'ISOS e con gli aspetti storico culturali già nella fase di MSP. Nell'integrazione di questo tema nel processo di identificazione del progetto di riferimento sono stati attivamente coinvolti sia l'Ufficio cantonale dei beni culturali (UBC) sia l'Ufficio federale della cultura (UFC), grazie ai quali è stato possibile disporre di informazioni e indicazioni complementari e dettagliate.

La trasformazione pianificata da quartiere industriale-ferroviario ottocentesco a moderno quartiere insediativo urbano a carattere multifunzionale e multigenerazionale rappresenta un cambiamento significativo dell'assetto di questo comparto cittadino. La sostanza storico-culturale più significativa potrà essere integrata nel progetto di trasformazione urbana a partire dai vincoli e dagli obiettivi fissati, garantendo nel contempo e inoltre una corretta valutazione anche degli elementi di valore inferiore nelle successive fasi progettuali.

Oltre alla Cattedrale, già in via di protezione come bene culturale d'interesse cantonale, la variante prevede altri 4 edifici per i quali si propone una tutela a livello locale secondo la LBC.

5.3.2 Mobilità

Il comparto del PP-QO è situato ai margini della Stazione FFS di Bellinzona, in un contesto di centro città, particolarmente propizio agli spostamenti a piedi e in bicicletta e ben servito dai mezzi di trasporto pubblico.

Proprio grazie alla sua posizione strategica, il quartiere può beneficiare già oggi di condizioni di accessibilità favorevoli e di ottime premesse per un suo sviluppo sostenibile; la vicinanza della Stazione e del suo terminale bus offre in effetti a tutto il comparto un livello A di qualità del servizio di trasporto pubblico, ossia connessioni frequenti e particolarmente attrattive sia a livello locale, che regionale e internazionale.

Si ricorda che uno degli obiettivi della pianificazione in oggetto è quello di realizzare un quartiere modello, che risponda adeguatamente alla politica promossa dalla Confederazione in materia di sviluppo degli insediamenti, ossia di promuovere la densità nei comparti centrali, laddove l'offerta di vettori di mobilità sostenibile è migliore (sviluppo centripeto).

Su questa base, l'impostazione ritenuta a livello di pianificazione della mobilità privata per il nuovo Quartiere Officine prevede di privilegiare i vettori di mobilità sostenibile, quali valide alternative all'uso del veicolo motorizzato privato, e di ridurre in modo tangibile l'offerta di posteggi, non solo per i contenuti non residenziali, ma anche per l'abitazione.

Prendendo spunto dall'art. 60 cpv. 5 RLST che supporta l'applicazione di una politica più restrittiva in materia di fabbisogno di posteggi laddove la tutela del paesaggio, motivi di mobilità o di protezione dell'ambiente sono rilevanti, per il calcolo del fabbisogno di posteggi del nuovo quartiere sono quindi state fatte delle ponderazioni, intese come riduzioni ulteriori, che portano ad un numero di posteggi totali, a seconda dei contenuti che verranno concretamente realizzati, variabile tra 488 e 520.

In base alle normative e disposizioni attualmente in vigore non vi è alcun obbligo di realizzare parcheggi per biciclette. Allo stato attuale, la norma VSS 40 065 fornisce alcuni parametri di calcolo del fabbisogno, ma non risulta vincolante. Nell'ottica di favorire l'eco-sostenibilità del futuro nuovo Quartiere Officine, si ritiene tuttavia importante pianificare (e imporre) la realizzazione anche di tali infrastrutture, proprio perché coerente con gli obiettivi posti e conseguente alla volontà di contenere il numero di posteggi per autoveicoli. Il Regolamento edilizio contiene quindi un articolo relativo al calcolo del fabbisogno di posteggi per biciclette, da applicare di principio per ogni singolo lotto.

Come esplicitamente richiesto dal Dipartimento del territorio nell'ambito dell'EP, l'esame delle condizioni di viabilità (verifica di funzionalità) non si è dal canto suo limitato ai nodi adiacenti al nuovo quartiere, ma ha considerato tutto l'asse stradale principale in attraversamento del centro Città, tra il nuovo semisvincolo di Bellinzona Centro e lo svincolo di Bellinzona Nord. Dai risultati delle verifiche è emerso che il traffico indotto dal PP-QO oggetto della presente variante di PR non comporta una modifica tangibile delle condizioni di viabilità lungo l'asse principale e sugli innesti secondari.

5.3.3 Energia e ambiente

La riconversione del comparto delle Officine dal punto vista ambientale è un'occasione per la Città e per la regione intera del Bellinzonese. Il potenziale del progetto è in effetti enorme: gli impatti sono positivi o neutri sulla maggior parte dei settori, mentre l'applicazione di misure standard e specifiche consentono di contenere le ricadute anche per le tematiche che presentano moderate criticità (rumore e incidenti rilevanti).

La variante propone per le nuove edificazioni l'applicazione di uno standard SNBS (Standard Costruzioni Sostenibili Svizzera), subentrato al label 2000 Watt, il quale garantisce un'ecologia della costruzione sull'intero ciclo di vita: dalla produzione, alla fase costruttiva e di esercizio, fino al completo smantellamento. L'analisi ecologica effettuata ha tenuto conto dei cambiamenti climatici in corso su larga scala, proponendo scelte incisive per aumentare la resilienza urbana rispetto all'aumento delle temperature e agli eventi estremi, con i quali saremo nel futuro sempre più confrontati: tetti verdi, alberature autoctone diffuse, rimessa a cielo aperto di un riale, applicazione del principio dell'invarianza idraulica e della "città spugna", con accumulo e riuso delle acque meteoriche in un bacino di ritenzione da realizzare nell'ambito del progetto dell'Almenda.

Inoltre, è stato elaborato un Piano energetico di Quartiere ad ampia visione che permetta di comprendere gli ordini di grandezza dei consumi energetici, sia termici che elettrici, per ogni lotto. Per far ciò sono stati definiti degli standard energetici da seguire, chiarendo così valori limiti da rispettare. In un secondo tempo sono state definite quali fonti energetiche fossero disponibili in loco e quali vantaggi e svantaggi le caratterizza, selezionando in questo modo la tecnologia più adatta sia in termini di efficienza che di rispetto dell'ambiente.

Per i dettagli si rimanda la Rapporto di pianificazione e agli allegati specifici, ritenuti comunque i seguenti principi inseriti nel Regolamento edilizio del PP-QO:

- nessuna fonte fossile per il riscaldamento;
- nel caso di realizzazione di reti termiche di quartiere, vige l'obbligo di allacciamento alla rete, fatta salva la dimostrazione che ciò non sarebbe tecnicamente ed economicamente sostenibile per rapporto a impianti di riscaldamento tradizionali;
- predisposizione alla mobilità elettrica: pianificazione di posa e gestione smart delle colonnine di ricarica in collaborazione con il gestore di rete, sfruttando al massimo il potenziale fotovoltaico;
- nel progetto dei singoli lotti deve essere integrato un concetto di recupero del calore di scarto che includa per esempio il calore residuo da raffrescamento e il calore delle acque di scarico, che nel caso di allacciamento ad una rete termica può prevedere la cessione in rete del calore;
- la produzione di energia elettrica *in loco* deve inoltre essere ottimizzata con l'ausilio di tecnologie moderne e idonee alla situazione. L'obiettivo è il raggiungimento della copertura del fabbisogno elettrico (senza considerare riscaldamento, raffrescamento e mobilità) dell'intero quartiere. I tetti devono essere di principio ricoperti da pannelli fotovoltaici e vegetalizzati per le parti rimanenti.

5.3.4 Costo delle opere pubbliche d'interesse comunale

Il preventivo di costo delle opere pubbliche d'interesse comunale (edifici e "Almenda") previste dalla pianificazione ha carattere indicativo ed è stimato sulla base di informazioni generiche e parametri di tipo statistico.

La stima dei costi d'investimento lordi per il Comune (senza cioè ancora considerare la deduzione dei contributi e sussidi di terzi, come ad esempio l'importante partecipazione degli altri partner al costo di realizzazione dell'Almenda o in base alla LBC per la riattazione della Cattedrale, bene culturale protetto d'interesse cantonale) è stimata in ca. CHF 56.5 mio.

5.3.5 Opere di urbanizzazione

Il comparto del quartiere Officine risulta già urbanizzato in funzione dell'attuale utilizzazione industriale. L'adeguamento delle sottostrutture dovrà andare di pari passo con le opere di edificazione del comparto. Dal punto di vista delle canalizzazioni, il PGS non necessita di modifiche, mentre l'approvvigionamento idrico è garantito dal Piano cantonale di approvvigionamento idrico del Bellinzonese (PCAI-B), con eventuali adattamenti che dovranno essere valutati a dipendenza dell'edificazione.

La rete energetica prevista dal Piano energetico per il nuovo quartiere si basa su un sistema innovativo, ossia una rete a bassa temperatura, che prevede l'utilizzo dell'acqua di falda come fonte energetica per il riscaldamento e il raffrescamento degli edifici, con la costruzione, a tappe, di pozzi di captazione che saranno dimensionati in base al fabbisogno, secondo le indicazioni di uno specifico studio idrogeologico.

5.3.6 Plusvalore

La variante di Piano regolatore prevede dei cambiamenti di destinazione potenzialmente ingeneranti un plusvalore ai sensi dell'art. 92 e segg. LST. Si osserva che la Confederazione, il Cantone, i Comuni, le loro istituzioni autonome e gli altri enti pubblici non soggiacciono al contributo, relativamente ai loro beni amministrativi.

Plusvalore e contributi verranno calcolati in base alla situazione concreta dopo l'entrata in vigore della misura pianificatoria che li realizzerà, ritenuto pure che nella dichiarazione d'intenti dell'11 dicembre 2017, le parti si sono impegnate a reinvestirli nella valorizzazione del comparto in ossequio alla Legge cantonale sullo sviluppo territoriale.

6. Modifiche conseguenti del PR generale

Il nuovo assetto del Piano particolareggiato del Quartiere Officine comporta delle modifiche conseguenti al Piano regolatore del Quartiere di Bellinzona, e meglio:

- l'adeguamento della zona "comparto soggetto a Piano particolareggiato" secondo l'estensione del PP-QO;
- l'esclusione dell'isolato di Via Pantera dalla zona "comparto soggetto a Piano particolareggiato", attribuendolo ad una zona specifica;
- l'abrogazione di linee di costruzione, di arretramento e delle aree private soggette a vincolo d'arredo all'interno delle zone "comparto soggetto a Piano particolareggiato" e "area FFS";
- l'abrogazione della strada di servizio prevista tra la Stazione FFS e la Via Pantera e di quella ciclo-pedonale che attraversa trasversalmente il comparto del PP-QO;
- l'inserimento del perimetro di rispetto dell'Officina per le riparazioni FFS nel Piano del paesaggio
- la definizione di quattro nuovi beni culturali d'interesse locale da inserire nel relativo articolo delle NAPR.

Si propone quindi la modifica del Piano delle zone, del Piano del traffico, del Piano del paesaggio e di alcuni articoli delle Norme di attuazione, per i cui dettagli si rimanda all'incarto di variante.

7. Prossimi passi

7.1 In generale

L'elaborazione del Piano particolareggiato del nuovo Quartiere Officine è stata l'occasione, tramite processi complessi e coordinati, per verificare gli orientamenti generali nei diversi settori di sviluppo. La sua stesura si è confrontata con vari aspetti, tutti importanti, come quello dell'ambiente, del patrimonio storico-culturale, della mobilità, ma anche con i nuovi indirizzi, le misure e i metodi di calcolo previsti dalle nuove schede del Piano direttore cantonale.

Con il presente Messaggio vengono sottoposte all'adozione da parte del Consiglio comunale le modifiche pianificatorie necessarie per poi poter procedere, una volta che saranno cresciute in giudicato, con i concorsi di architettura obbligatori degli edifici e, successivamente, con l'inoltro delle domande di costruzione e la realizzazione, a tappe, dei singoli lotti. Una volta cresciuta in giudicato la decisione di adozione del Consiglio comunale, i documenti di variante verranno pubblicati per la procedura di approvazione da parte del Consiglio di Stato, che deciderà anche su eventuali ricorsi, coinvolgendo gli uffici cantonali competenti.

Parallelamente a ciò, Città, Cantone e FFS stanno già elaborando l'accordo concernente la realizzazione del comparto, in particolare delle parti di utilizzo comune, come ad esempio l'Almenda, con cui verrà anche definita l'eventuale necessità di regole ulteriori (manuale di attuazione) e – oltre alla già citata Commissione consultiva di verifica e supporto per lo sviluppo del PP-QO, prevista nel Regolamento edilizio – la *governance*. Subito dopo la conclusione di quell'accordo di realizzazione, vi è l'intenzione di già iniziare ad elaborare la procedura di concorso per la progettazione dell'Almenda, che dovrà appunto precedere la realizzazione dei circostanti lotti edificatori, strutturando lo sviluppo dell'intero nuovo quartiere.

7.2 La “Cattedrale”

Tra gli elementi più interessanti e qualificanti del progetto di Nuovo Quartiere delle Officine figura indubbiamente la “Cattedrale”; l'edificio storico realizzato nel 1919, poi ampliato nel 1926 e ancora nel 1944, previsto per il montaggio, rispettivamente la manutenzione e riparazione delle, allora innovative e per i più sbalorditive, locomotive elettriche. La variante di PR qui in discussione è anche intesa a proiettare la giusta luce e, quindi, a valorizzare questo edificio, una sorta di tempio laico al lavoro, ai ferrovieri e alla Città di Bellinzona, cresciuta, a partire dalla seconda metà del XIX Secolo, con e per la ferrovia.

L'immobile – oggetto di tutela a livello cantonale in quanto monumento di particolare pregio storico-architettonico – dialogherà con lo spazio aperto e pubblico della prevista Almenda, fino a collegarsi idealmente, ma attraverso il nuovo disegno urbanistico anche visivamente, con la collina rocciosa di Castelgrande, a sua volta iconica architettura della nostra Città ed elemento costitutivo del patrimonio Unesco. Cattedrale e Almenda costituiranno così insieme il baricentro del nuovo quartiere, attorno al quale si articoleranno strade, piazze, luoghi d'incontro e di sosta e, naturalmente, i nuovi edifici, tra i quali spiccherà, a ridosso della medesima Cattedrale (lato Est), in linea di continuità con la storia bellinzonese e del sedime, il Parco dell'innovazione tecnologica.

Il rapporto finale del Collegio di esperti del Mandato di studio in parallelo (MSP) così si esprimeva in merito alla Cattedrale: *«La Cattedrale esistente diventa il centro della vita sociale e culturale del nuovo quartiere delle Officine, il team immagina dei “contenuti legati alla creatività, alla ricerca, allo spettacolo e alla produzione artistica”. Il valore è di aver dato contenuti che permettono di non snaturare la struttura esistente di questo edificio protetto, il “vuoto” rappresenta una grande forma di rispetto. Due nuovi volumi paralleli ai lati minori della Cattedrale vengono accostati a quello esistente, andando a formare un tutt'uno che aumenta il carattere pubblico di questa zona. La zona compresa tra la Cattedrale e il volume del parco dell'innovazione diventa il centro del progetto»*.

È quindi intenzione del Municipio, in aggiunta e parallelamente a quanto indicato nel capitolo precedente, dare assoluta priorità alla definizione dei contenuti e della forma interna di questo immobile (oltre che dell'Almenda, di cui si è detto sopra). Tra i primissimi passi da compiere si tratterà perciò di progettare tali elementi, attraverso le necessarie procedure di concorso. Già nei prossimi mesi, e pertanto ancor prima dell'approvazione della presente variante da parte del Consiglio di Stato, **a questo Consiglio comunale verrà quindi sottoposta con altro specifico Messaggio municipale una richiesta di credito per la procedura concorsuale con oggetto la Cattedrale**, tenendo peraltro conto, sia di quanto scaturito dalla procedura di MSP e dall'esame preliminare della variante di PR da parte dell'autorità cantonale, sia della consultazione pubblica, compreso il sondaggio e l'esposizione in Piazza del Sole del progetto urbanistico che sta alla base del nuovo Quartiere Officine.

8. Dispositivo

Per le considerazioni espresse e fatto riferimento agli atti citati, codesto lodevole Consiglio comunale è quindi invitato a voler **risolvere:**

-
1. È adottata la variante di Piano regolatore del Quartiere di Bellinzona relativa al Piano particolareggiato del nuovo Quartiere Officine – PP-QO, costituita dai seguenti documenti:
 - Piano dell'edificazione e delle aree aperte;
 - Regolamento edilizio del PP-QO (RE PP-QO);
 - Rapporto di pianificazione (documento illustrativo ed esplicativo, non soggetto ad approvazione)
-
2. È adottata la variante di Piano regolatore del Quartiere di Bellinzona relativa alle modifiche puntuali conseguenti al PP-QO, costituita dai seguenti documenti:
 - Variante del Piano delle zone, del traffico e del paesaggio;
 - nuovo art. 41bis e adattamenti degli art. 6, 34, 35, 38, 48 e 53 delle NAPR del PR del Quartiere di Bellinzona;
 - Rapporto di pianificazione (documento illustrativo ed esplicativo, non soggetto ad approvazione)
-
3. Il Municipio è autorizzato a completare la procedura di approvazione ai sensi della Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (LST).
-
4. Al Municipio è concesso un credito di CHF 250'000.- (IVA compresa) per gli approfondimenti richiesti e l'allestimento della documentazione finale della variante del Piano regolatore, relativa al Piano particolareggiato del Nuovo Quartiere Officine (PP-QO).
-

Con ogni ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco
Mario Branda

Il Segretario
Philippe Bernasconi

Allegati:

Variante PP-QO:

- Piano dell'edificazione e delle aree aperte;
- Regolamento edilizio;
- Rapporto di pianificazione.

Variante relativa alle modifiche conseguenti:

- Rapporto di pianificazione con gli estratti delle modifiche del Piano delle zone, del traffico e del paesaggio e degli articoli delle NAPR.

La documentazione completa delle varianti è consultabile presso il Servizio della pianificazione e sul sito www.quartiereofficine.ch.

Ai sensi dell'art. 7 della Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (LST) «*Il geodato digitale ha valenza giuridica ed è prevalente rispetto al supporto cartaceo per i piani d'utilizzazione adottati, pubblicati e approvati in forma di geodati*». Lo stesso è consultabile al seguente sito:

<https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=DMZ.test&idOggettoVariante=ch08d8qu277100000&idPubblicazione=1>