



Dicastero amministrazione generale
Comunicazione, relazioni istituzionali e
quartieri

Servizio comunicazione e relazioni
istituzionali
Piazza Nosetto 5
6500 Bellinzona

Agli organi d'informazione

T +41 (0)58 203 11 50
F +41 (0)58 203 10 20
comunicazione@bellinzona.ch

24 gennaio 2023

Comunicato stampa

Nuovo Quartiere Officine: presentata la variante di Piano regolatore per l'adozione da parte del Consiglio comunale

Sulla scorta dei reciproci impegni definiti nella lettera d'intenti dell'11 dicembre 2017, sottoscritta da Cantone, FFS e Città, è stata presentata oggi dal Municipio la variante di Piano regolatore (PR) per l'adozione da parte del Consiglio comunale relativa al comparto delle Officine FFS a Bellinzona. A fronte della realizzazione a Castione da parte delle Ferrovie federali di un nuovo stabilimento industriale del costo stimato di 580 milioni di franchi e con almeno 400 posti di lavoro, l'area, di circa 100mila metri quadrati che si libererà a ridosso della stazione di Bellinzona, verrà convertita a partire dal 2027 in un quartiere modello dal punto di vista energetico e ambientale e i cui nuovi edifici dovranno tutti essere progettati tramite concorsi di architettura. Caratterizzeranno il comparto il grande parco centrale di oltre 30'000 metri quadrati ("Almenda") e il recupero dello storico immobile per la manutenzione delle locomotive ("Cattedrale") che, una volta ristrutturato, diventerà il centro della vita sociale e culturale del nuovo quartiere, in cui, oltre a un mix di abitazioni, anche nella forma cooperativa, e attività alberghiere, amministrative, commerciali e formative a garanzia della sua vitalità, verranno realizzate una sede della SUPSI e la sede ticinese del Parco svizzero dell'innovazione.

Principale progetto strategico per lo sviluppo economico e sociale della Città aggregata assieme alla crescita del Polo biomedico, alla costruzione di un nuovo ospedale alla Saleggina, alla realizzazione del Parco fluviale Saleggi-Boschetti e alla valorizzazione della Fortezza di Bellinzona, la pianificazione del comparto delle Officine FFS è il risultato di un iter articolato e complesso. La variante di PR ora sottoposta al Consiglio comunale fa seguito al concorso internazionale nella forma del mandato di studio in parallelo (MSP) svolto tra il 2019 e il 2020, al suo affinamento, agli ulteriori approfondimenti richiesti nell'esame preliminare del Dipartimento cantonale del territorio (DT) e anche al sondaggio effettuato tra la popolazione e alla procedura di consultazione pubblica, giungendo infine, riassuntivamente, a prevedere:

- 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 (di terzo livello), nella parte cantonale verso la ferrovia, mentre nella fascia centrale è collocato il grande spazio pubblico, l'Almenda, con funzione ambientale e sociale;
- 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, attualmente intubato in discesa dal pendio di Daro, inserendolo a cielo aperto nell'Almenda;
- l'applicazione di importanti fattori di riduzione per il calcolo del fabbisogno dei posteggi per automobili, ora variabili, a seconda dei contenuti che verranno concretamente realizzati, complessivamente tra 488 e 520;
- 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%;
- l'istituzione da parte del Municipio di una Commissione consultiva con il compito di verificare e supportare lo sviluppo del nuovo quartiere conformemente agli obiettivi qualitativi posti.

Oltre alla Cattedrale, verranno mantenuti anche altri edifici storici

Con riguardo al patrimonio storico-culturale, l'assetto urbanistico del nuovo quartiere è stato sviluppato confrontandosi con l'Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS), coinvolgendo attivamente l'Ufficio cantonale dei beni culturali (UBC), l'Ufficio federale della cultura (UFC) e la *Fachstelle für Denkmalschutz* delle FFS. 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 Legge cantonale sui beni culturali (LBC): lo "Stabile amministrativo", che oggi funge da entrata principale allo stabilimento industriale su Viale Officina, la "Forgia" e la "Salderia", che gli stanno di fronte all'interno del comparto, e il "Padiglione della stazione carica batterie" su Via Ludovico il Moro.

Particolare attenzione ai temi della mobilità, dell'ambiente e dell'energia

In considerazione dell'importante riduzione del numero di posteggi previsti, della promozione della mobilità dolce e del fatto che il comparto si trova accanto alla stazione FFS, in un contesto di centro città, molto ben servito dai mezzi di trasporto pubblico, i risultati delle verifiche viarie hanno concluso che il traffico indotto dal nuovo quartiere non comporta una modifica tangibile delle condizioni di viabilità lungo l'asse principale e sugli innesti secondari.

In merito ad ambiente ed energia, sono stati elaborati un Rapporto ambientale e un Piano energetico di quartiere, dai quali sono scaturiti i seguenti principi vincolanti:

- nessuna fonte fossile per il riscaldamento;
- predisposizione alla mobilità elettrica: pianificazione di posa e gestione delle colonnine di ricarica in collaborazione con il gestore di rete, sfruttando al massimo il potenziale fotovoltaico;
- nel progetto dei singoli lotti dovrà 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;
- la produzione di energia elettrica dovrà essere ottimizzata con l'obiettivo di raggiungere la copertura del fabbisogno elettrico. I tetti dovranno essere di principio ricoperti da pannelli fotovoltaici e vegetalizzati per le parti rimanenti.

La rete energetica prevista 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.

Per ogni nuovo edificio sarà infine obbligatorio rispettare lo standard SNBS (Standard Costruzioni Sostenibili Svizzera), nuovo standard a seguito del progressivo abbandono del label 2000 Watt, che garantisce un'ecologia della costruzione sull'intero ciclo di vita, con l'obiettivo di raggiungere il risultato di SNBS-Quartiere, le cui regole sono attese nel corso del 2023.

Verso la pubblicazione e i primi concorsi per l'Almenda e la Cattedrale

I prossimi passi consisteranno nella decisione del Consiglio comunale, una volta cresciuta in giudicato la quale si procederà con la pubblicazione della variante di PR, a cui farà seguito la decisione di approvazione e di evasione dei ricorsi da parte del Consiglio di Stato. A crescita in giudicato finale e una volta trasferite le Officine FFS a Castione si tratterà di liberare il sedime e iniziare con lo sviluppo del nuovo quartiere, partendo dall'Almenda e dalla ristrutturazione della Cattedrale. A questo proposito Città, Cantone e FFS stanno già elaborando un accordo sulla realizzazione in particolare delle parti di uso comune, in cui regolare, tra gli altri temi, la *governance* sullo sviluppo del comparto, con l'intenzione, subito dopo, di già iniziare ad elaborare la procedura di concorso per la progettazione dell'Almenda, mentre il Municipio ha intenzione di sottoporre già nei prossimi mesi una richiesta di credito al Consiglio comunale per la procedura concorsuale con oggetto la Cattedrale.

La documentazione della variante è consultabile sul sito www.nuovoquartiereofficine.ch o, previo appuntamento, presso il Settore pianificazione del Dicastero territorio e mobilità a Sementina.

IL MUNICIPIO

Per ulteriori eventuali informazioni ai media:

Mario Branda, Sindaco

Simone Gianini, Vicesindaco, capodicastero Territorio e mobilità