



Bellinzona, 21 marzo 2023

RAPPORTO COMMISSIONE DELLA GESTIONE

MM 685 - Piano Regolatore del Quartiere di Bellinzona - Varianti - Piano particolareggiato del nuovo Quartiere Officine - PP-QO - Modifiche puntuali conseguenti al PP-QO

Lodevole Consiglio comunale,
Signor Presidente,
Signore e signori Consiglieri comunali,

la Commissione della gestione ha analizzato il Messaggio in oggetto in diverse sedute.

Lo scorso 7 febbraio la Commissione, unitamente alla Commissione del Piano regolatore, ha sentito in audizione il Sindaco Mario Branda, il Vicesindaco Simone Gianini, la Direttrice del Settore Pianificazione, catasto e mobilità Fabiola Nonella e il Responsabile del Servizio Pianificazione Angelo Schillizzi, che hanno esposto nel dettaglio il contenuto del Messaggio municipale e la sua evoluzione rispetto alla prima versione.

Il progetto ora in esame caratterizzerà e trasformerà radicalmente il comparto Officine nei prossimi 15/20 anni.

Si tratta di un progetto strategico per la nostra Città, così come quelli resi possibili dall'aggregazione. Tra questi, i principali sono:

- il Polo di ricerca in bio-medicina;
- la Nuova sede IRB/IOR/EOC;
- l'acquisto dello stabile di via Vela 6;
- il concorso d'architettura per il nuovo Ospedale regionale nel Comparto Saleggina;
- la valorizzazione della Fortezza Bellinzona;
-

Le tappe principali che hanno portato al Messaggio municipale

Anzitutto la necessità delle FFS di realizzare un nuovo stabilimento industriale d'avanguardia in altro luogo in sostituzione di quello esistente con una spesa stimata inizialmente CHF 360 mio.

A mente dei promotori, il progetto avrebbe dovuto inizialmente occupare almeno 200-230 collaboratori, con la garanzia di non procedere a licenziamenti.

Il tutto è poi passato dalla cessione a Cantone e Città di 45'000 + 10'000 mq superficie dell'area attuale delle OFFS quale parziale contropartita all'aiuto a FFS con un versamento di CHF 120 mio da parte di Città e Cantone e, parallelamente, con l'impegno da parte della Città di effettuare una variante di PR sul sedime liberato nel centro cittadino.

Ciò, per consentire la realizzazione sull'area ex OFFS di un quartiere "misto", contenente un parco tecnologico, un polo per attività di ricerca, spazi per la formazione, oltre ad attività amministrative, commerciali e residenziali. Contenuti che consentiranno di dar vita al nuovo quartiere durante tutto l'anno e quotidianamente.

L'ultimo progetto presentato comprende anche l'importante intervento di sistemazione e trasformazione della "Cattedrale" quale centro pulsante dell'intero comparto e un'ampia zona verde centrale denominata "Almenda" per attività di svago ed una migliore qualità di vita.

Nel Messaggio municipale (e in tutti gli allegati) sono dettagliatamente indicate le tappe, compresa la convenzione stipulata tra Città, Cantone e FFS.

Ecco come si presenta oggi l'area



Ecco come dovrebbe presentarsi in futuro:



Le ultime modifiche del progetto

Dopo l'allestimento da parte delle FFS del progetto di nuovo stabilimento seguito da quello definitivo, la Città ha messo in atto la procedura pianificatoria per tutto il comparto.

Il 22 ottobre 2018 il legislativo ha approvato il MM 121 che comprendeva il versamento del contributo comunale di CHF 20 mio per la realizzazione del nuovo stabilimento industriale delle FFS e il credito per lo svolgimento di un mandato di studio in parallelo per la definizione del concetto urbanistico del nuovo Quartiere Officine.

Negli anni 2019-2020 è poi seguito il concorso internazionale nella forma del mandato di studio in parallelo (MSP), con l'esposizione pubblica e il sondaggio tra la popolazione.

Da sottolineare il coinvolgimento dei cittadini bellinzonesi in questa prima fase. Auspichiamo che anche in futuro si agisca sempre informando tempestivamente la popolazione.

Nel 2021-2022 c'è poi stata l'elaborazione e l'affinamento della variante di Piano regolatore.

FFS: nuovo stabilimento a Castione

Negli ultimi anni sono proseguiti i lavori di pianificazione per la realizzazione del nuovo stabilimento FFS a Castione.

I costi ora ipotizzati sono di circa 580 mio di CHF e i posti di lavoro a tempo pieno sono attorno alle 400 unità con l'importante aggiunta di 80 apprendisti.

Gli elementi caratterizzanti il progetto

La zona verde denominata "Almenda" (termine germanico che indicava nel Medioevo le zone verdi ubicate all'esterno dei villaggi utilizzate dalle comunità come pascoli o per procurarsi legna da ardere) costituirà la spazio pubblico del comparto.

Nel progetto rientra pure il recupero del Riale Riganella che tornerà in superficie e che sarà parte integrante dell'Almenda.



La Cattedrale sarà l'elemento centrale con i suoi differenti contenuti: culturali, sociali e commerciali.



Inoltre in questo comparto è previsto un Parco Tecnologico (Switzerland innovation Park).

Il Quartiere godrà quindi di un contenuto polifunzionale misto.

Oltre alla Cattedrale, altri edifici storici di dimensioni minori saranno mantenuti nel nuovo progetto.

La variante prevede infatti la salvaguardia di quattro edifici per i quali si propone una tutela a livello locale secondo la Legge cantonale sui beni culturali (LBC):

- “Stabile amministrativo”;
- “Edificio della Forgia”;
- “Stabile della Salderia”;
- “Padiglione della stazione carica batterie”.

Il mantenimento di queste quattro strutture ha comportato la rinuncia a una nuova edificazione nei medesimi spazi.

L'aspetto energetico di un quartiere modello

L'aspetto legato alla gestione energetica-ambientale del nuovo quartiere è stato affrontato con particolare rigore.

Giova ricordare che del Messaggio municipale fanno parte un Rapporto ambientale e un Piano energetico di quartiere che contengono importanti principi che vincoleranno tutte le future realizzazioni.

In particolare non potrà essere usata nessuna fonte fossile per il riscaldamento, dovranno esserci delle predisposizioni per la mobilità elettrica con anche la posa e la gestione delle colonnine di ricarica massimizzando lo sfruttamento del potenziale fotovoltaico.

Pure interessante il concetto per il recupero del calore di scarto previsto per i futuri lotti. La produzione di energia elettrica dovrà essere ottimizzata con l'obiettivo di raggiungere la copertura del fabbisogno elettrico.

I tetti dovranno, di principio, essere ricoperti da pannelli fotovoltaici e da vegetazione per le parti restanti.

Da segnalare che nell'edificazione di ogni nuovo edificio sarà 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 di quest'anno.

Considerati i repentini e rapiti adattamenti legislativi relativi ai differenti standard energetici, la Commissione della gestione auspica che eventuali adattamenti futuri siano puntualmente considerati e implementati nelle differenti fasi progettuali ed esecutive.

Il comparto diventerà un modello dal punto di vista energetico-ambientale.

La pianificazione e la qualità dei nuovi edifici

L'intera area è stata suddivisa in tre fasce lungo l'asse longitudinale.

Le future edificazioni dovranno avere un mix funzionale adeguato e flessibile nelle fasce esterne e il grande spazio pubblico (Almenda) con funzione ambientale e sociale nella fascia centrale.

La pianificazione dei diversi lotti dovrà sottostare all'obbligo di concorsi di architettura per la progettazione delle nuove edificazioni da riportare al progetto generale dell'Almenda e nel rispetto degli Standard Costruzioni Sostenibili Svizzera (SNBS).

La Commissione della gestione si attende edifici di grande qualità, in particolare dal punto di vista architettonico, senza però dimenticare nella visione edificatoria complessiva dell'intera area, un senso di unità progettuale.

Ad eccezione degli edifici protetti, i nuovi insediamenti dovranno integrarsi bene tra loro.

La realizzazione e la gestione dei posteggi

Il comparto si trova nei pressi della Stazione FFS, nel centro cittadino. Gli spostamenti a piedi, in bicicletta e con i mezzi pubblici sono di conseguenza facilitati.

Di conseguenza sarà prestata particolare attenzione all'aspetto ambientale, senza però rinunciare alla realizzazione di un numero di parcheggi adeguato ai molteplici indirizzi del nuovo quartiere.

Per il calcolo del fabbisogno di posteggi, sia privati (tutti sotterranei), sia pubblici (45 esterni e 90 in autosilo), sono stati applicati dei fattori di riduzione (dal 30, al 50 sino al 100%) rispetto alla legislazione vigente, che portano ad un numero totale, a seconda dei contenuti che verranno realizzati, variabile tra 488 e 520 stalli.

Vi sarà inoltre l'obbligo di realizzare stalli per biciclette per ogni lotto.

Dai risultati delle verifiche effettuate emerge anche che il traffico indotto dal futuro nuovo quartiere non comporterà una modifica tangibile delle condizioni di viabilità lungo l'asse principale e sugli innesti secondari.

I prossimi passi

Qui di seguito i futuri passi da intraprendere:

- decisione sull'adozione della variante da parte del Consiglio comunale;
- crescita in giudicato e pubblicazione della variante;
- decisione del Consiglio di Stato sull'approvazione della variante;
- crescita in giudicato e trasferimento delle OFFS nel nuovo stabilimento di Castione;
- sgombero del sedime, costruzione Almenda e ristrutturazione Cattedrale;
- nuovi edifici, a tappe, previo concorso di architettura di livello internazionale e licenza edilizia.

Parallelamente a queste attività si procederà con:

- l'accordo Città-Cantone-FFS per la realizzazione del comparto, in particolare della parte di utilizzo comune, come l'Almenda (competenze, suddivisione dei costi, plusvalore, contributi di miglioria, governance);
- l'elaborazione della procedura di concorso per la progettazione dell'Almenda;
- preparazione del Messaggio municipale con richiesta di credito per procedura concorsuale con oggetto la Cattedrale.

Ricordiamo che rispetto al primo progetto c'è stata la rinuncia alla pianificazione del comparto di Pedemonte attualmente ancora inserito in zona ferroviaria.

La Commissione ricorda inoltre che l'edificazione della parte privata sarà a tappe vincolate, con possibilità di realizzare quella successiva soltanto dopo che la parte residenziale già edificata sarà stata occupata almeno in misura del 75% e che verrà istituita una Commissione consultiva di verifica e supporto per lo sviluppo del PP-QO.

Le tempistiche e i costi

La Commissione della gestione auspica che le tempistiche indicate e i costi a carico della Città siano, nel limite del possibile, confermati dai fatti.

Non si possono escludere a priori eventuali ricorsi che potrebbero ritardare alcune fasi di progetto.

Anche per scongiurare questi scenari, si auspica che il progetto nel suo complesso venga gestito in maniera proattiva, in particolare per quanto riguarda gli uffici dell'Amministrazione comunale.

Ci auguriamo che quanto prima il Municipio si determini sui tempi di realizzazione ragionevoli e sull'impatto economico degli investimenti previsti nel breve-medio periodo.

Il promovimento economico e marketing territoriale

Un progetto di simile ampiezza con l'integrazione di più contesti (abitativi, di ricerca, uffici, svago, ...) necessita senza dubbio di un adeguato accompagnamento durante le varie fasi di progetto.

Si parla di possibili insediamenti di differenti e importanti realtà che valorizzerebbero il progetto e porterebbero qualità e visibilità alla Città.

La Commissione della gestione auspica che venga posta la giusta attenzione da subito alla promozione di quanto si realizzerà per suscitare interesse e le dovute conferme.

Detto altrimenti, questo progetto non può prescindere da un promovimento economico di qualità, rispettivamente da un marketing territoriale che sappia sfruttare questa imperdibile occasione.

Il beneficio per la Città non deve limitarsi nel solo comparto delle Officine, ma deve essere da stimolo per una crescita a tutti i livelli.

Conclusioni ed auspici

Questo progetto potrà dare ulteriore lustro e slancio alla nostra Città, senza dimenticare quanto hanno rappresentato le Officine per la nostra comunità per oltre 100 anni.

La maggioranza della commissione esprime l'auspicio affinché l'ente pubblico comunale abbia sempre a mantenere la preminenza sulle posizioni che gli spettano in base all'investimento.

Il nuovo assetto pianificatorio permetterà la valorizzazione di edifici storici a cui - si spera - saranno abbinati degli edifici di qualità magari progettati da architetti di fama internazionale.

Nella definizione urbanistica e architettonica dei lotti, il Regolamento edilizio richiederà di prestare particolare attenzione alle aree urbane adiacenti, anche nelle fasi di progettazione di dettaglio.

La maggioranza della Commissione della gestione valuta positivamente quanto presentato nel Messaggio municipale e auspica che il tutto possa concretizzarsi nei tempi stabiliti e con la qualità da sempre evidenziata negli interventi istituzionali e pubblici.

Con tutte le considerazioni espresse si invita il legislativo a sostenere con convinzione il Messaggio municipale e 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 LA COMMISSIONE DELLA GESTIONE

Lisa Boscolo

Martina Malacrida Nembrini

Silvia Gada

Gabriele Pedroni

Sacha Gobbi, relatore

Tiziano Zanetti, relatore

Vito Lo Russo

