



Città di Bellinzona

Messaggio municipale no. 839

Piano Regolatore del Quartiere di Giubiasco

Variante Piano di quartiere comparto
Ferriere

25 settembre 2024

Commissioni competenti:

Commissione della gestione

Commissione del Piano regolatore, ambiente ed energia

Sommario

1	Note introduttive e riassuntive	3
2	Situazione attuale	5
2.1	Area di pianificazione	5
2.2	PR in vigore	5
3	Piano d'indirizzo ed esame preliminare	6
3.1	Piano d'indirizzo	6
3.2	Esito dell'esame preliminare del DT	7
3.3	Mandato di studio in parallelo (MSP)	8
3.4	Procedura d'informazione e partecipazione	9
4	Proposta pianificatoria sottoposta all'adozione del CC	10
4.1	Descrizione generale	10
4.1.1	Obiettivi	10
4.1.2	Concetto e adattamenti rispetto al Piano d'indirizzo	10
4.1.3	Azzonamenti	12
4.2	Contenibilità e tappe di realizzazione	13
4.2.1	Dimensionamento in base alla scheda R6 del PD	13
4.2.2	Tappe realizzative	14
4.3	Altri aspetti rilevanti	14
4.3.1	Patrimonio storico-culturale - Forgia	14
4.3.2	Mobilità	15
4.3.3	Energia e ambiente	16
4.3.4	Costo delle opere pubbliche d'interesse comunale	17
4.3.5	Opere di urbanizzazione	17
4.3.6	Plusvalore	17
5	Modifiche conseguenti del PR generale	18
6	Prossimi passi	18
7	Dispositivo	19

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 Giubiasco, relativa al Piano di quartiere comparto Ferriere.

1 Note introduttive e riassuntive

Da oltre 100 anni sono presenti a Giubiasco degli stabilimenti di fonderia e costruzione in ferro, che si sono occupati della costruzione di locomotive a vapore, beneficiando della presenza di un binario di raccordo alle linee ferroviarie verso il S. Gottardo e verso Luino. L'attività industriale, dopo diversi trapassi di proprietà e vari indirizzi verso la fabbricazione di macchine ed alla fusione di materiali ferrosi, è giunta fino ai giorni nostri. L'area oggetto della variante, a lato della ferrovia e posta tra le vie Ferriere, Saleggi e il viale 1814, è oggi occupata in larga misura dalle Ferriere Cattaneo, impegnate nella costruzione di vagoni ferroviari, carpenteria metallica di ogni genere e di pezzi per turbine a gas, e verso nord da un'autofficina con esposizione di veicoli.

Nel Programma di agglomerato di seconda generazione (PAB2), integrata nel Piano direttore cantonale, è stata posta quale misura di insediamento (I3.1) *“la riconversione della zona industriale, vetusta in funzione delle esigenze del piccolo artigianato e delle piccole e medie aziende”*. L'opportunità consiste nella *“Creazione di fasce residenziali ben servite e protette dalla linea ferroviaria dagli stabili lavorativi riqualificati.”*

Tale misura è stata successivamente ripresa nel Programma d'agglomerato di terza generazione (PAB3) quale misura I 4.1, coordinata con gli indirizzi delle schede R6 “Sviluppo e contenibilità del PR” e R10 “Spazi pubblici e qualità dello spazio costruito”, e conforme alle schede R7 “Poli di sviluppo economico” M7 “Sistema ferroviario regionale TILO” e R/M4 “Agglomerato del Bellinzonese”.

La necessità di realizzare dei nuovi poli di sviluppo multifunzionale è stata sottolineata anche dal Programma d'azione comunale (PAC, misura S4), dove il Comparto Ferriere viene riconosciuto quale area strategica in cui concretizzare gli obiettivi dello sviluppo centripeto di qualità in un'area centrale e ben servita dal traffico, che possa permettere un'alta qualità di vita e rispondere alle necessità della popolazione. Il comparto, che beneficia della vicinanza alla stazione FFS di Giubiasco e al nuovo nodo intermodale, sarà valorizzato pure dalla riqualifica del fiume Ticino poco distante e potrà sviluppare sinergie con il nuovo ospedale regionale che verrà edificato nell'adiacente zona Saleggi.

La variante di Piano regolatore in oggetto, denominata **Piano di quartiere comparto Ferriere**, ha lo scopo di definire i parametri edificatori e le destinazioni del comparto, quale frutto di una procedura articolata che, nell'ordine, ha visto susseguirsi:

- l'allestimento del **piano d'indirizzo** dove affrontare le tematiche urbanistiche legate all'integrazione dei quartieri limitrofi, ai collegamenti, ai problemi ambientali, sottoposto al Dipartimento cantonale del territorio (DT) che ha espresso il proprio **esame preliminare**;

- lo svolgimento di una procedura di **Mandato di studio in parallelo** (MSP) promossa da proprietario e promotore, da cui è emersa una proposta progettuale nell'ambito di incontri seguiti da un qualificato Collegio di esperti e consulenti, che ha sottoscritto le conclusioni in un Rapporto finale;
- l'approfondimento è stato ripreso con la documentazione sottoposta per la fase di **informazione e partecipazione**, da cui sono emerse delle prese di posizione da parte di associazioni, società e proprietari.

L'elaborazione della variante di PR, qui sottoposta all'approvazione del Consiglio comunale quale conclusione dell'intero processo indicato, riassuntivamente, prevede:

- la suddivisione del comparto in due differenti zone;
 - verso la ferrovia troviamo la **Zona artigianale e commerciale del quartiere Ferriere (ArCo-Fe)**, destinata ad attività artigianali, contenuti alberghieri e della ristorazione, contenuti congressuali, formativi, amministrativi, commerciali di vendita, commerciali di servizi, attività industriali, attività per il tempo libero;
 - verso viale 1814 troviamo la **Zona residenziale intensiva del quartiere Ferriere (Ri-Fe)**, destinata all'insediamento di abitazioni, attività alberghiere, della ristorazione, nella misura minima dell'80% della SUL, come pure ad attività amministrative, commerciali, formative e a piccole attività artigianali;
- l'obbligo di allestire un **Piano di quartiere unitario** che deve basarsi sui risultati di un concorso o mandato di studio in parallelo;
- la **conservazione di tracce del patrimonio industriale**, il mantenimento e la valorizzazione della Forgia, tutelata quale bene culturale d'interesse locale;
- **la realizzazione di piazze, viale alberato e parco aperti all'uso pubblico**;
- **l'edificazione della zona Ri-Fe 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 50%;
- **l'applicazione di ulteriori fattori di riduzione per il calcolo del fabbisogno dei posteggi** per automobili;
- l'obbligo di realizzare **posteggi per biciclette** in base ai contenuti.

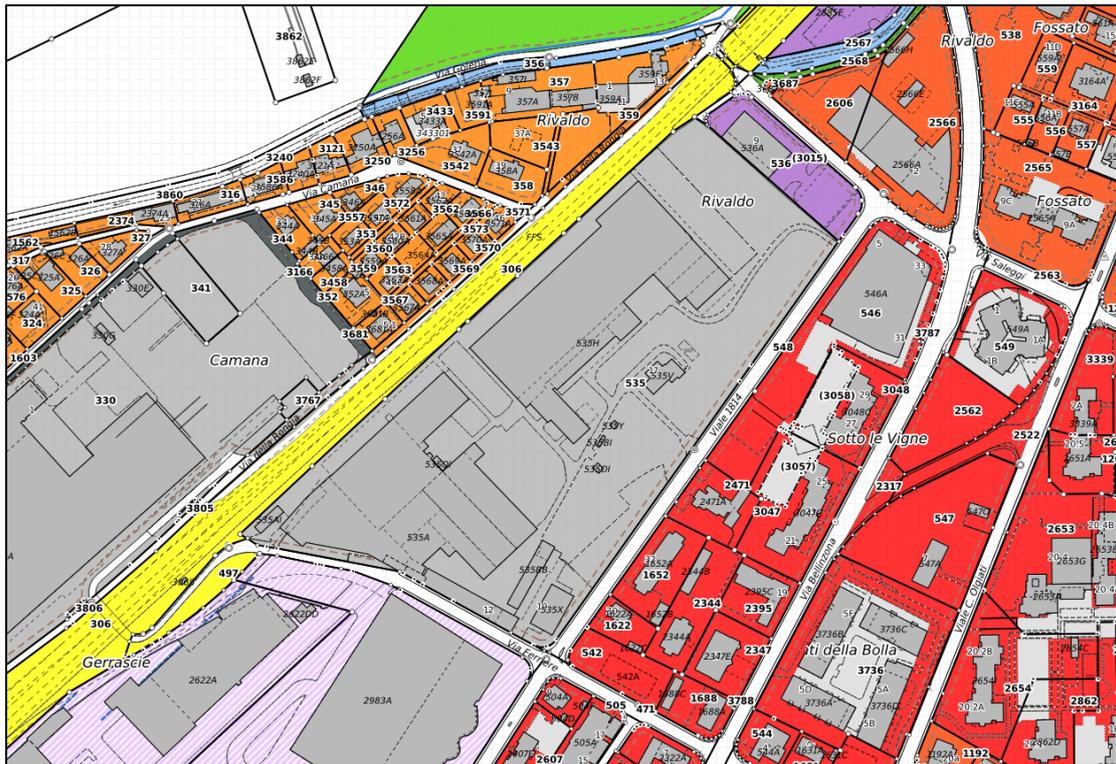
2 Situazione attuale

2.1 Area di pianificazione

L'area oggetto della variante corrisponde a una superficie complessiva di 46'620 mq in corrispondenza delle attuali Ferriere Cattaneo e di un'autofficina con esposizione di veicoli, a lato della linea FFS e tra le vie Ferriere, Saleggi e viale 1814. L'area comprende i map-pali n. 535 e 536 RFD Bellinzona – Giubiasco e marginalmente il mappale n. 548 RFD Bellinzona – Giubiasco (strada di servizio).

2.2 PR in vigore

Il Piano regolatore del Quartiere di Giubiasco pone il comparto nella zona industriale nord (I nord), sulla destra orografica della Morobbia, in cui sono ammesse *nuove attività industriali che non abbiano ripercussioni e immissioni incompatibili con le zone residenziali limitrofe, come pure capannoni commerciali che richiedono un raccordo ferroviario*, e nella zona artigianale (Ar), *destinata alle costruzioni e attività artigianali, alle costruzioni e attività industriali poco moleste, come pure alle attività commerciali non compatibili con le zone di nucleo e residenziali*.



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

L'intera superficie in oggetto interessata dalla presente variante è posta in zona archeologica, che dovrà essere considerata nell'esecuzione dei progetti. Si ricorda infatti che a Giubiasco è stata scoperta un'importante necropoli preistorica, che copre un arco di tempo compreso tra XII sec. a.C. e il II sec. d.C..

3 Piano d'indirizzo ed esame preliminare

3.1 Piano d'indirizzo

I primi studi per la riconversione del comparto sono stati affrontati dall'accademia d'architettura in un lavoro denominato "dal progetto alla realtà – densificazione qualitativa localizzata – caso studio: Quartiere stazione di Giubiasco" successivamente approfonditi dall'arch. Sergio Cattaneo per conto delle Ferriere Cattaneo SA.

Il piano d'indirizzo per il comparto Ferriere è poi stato integrato e coordinato con la pianificazione della parte verso la stazione FFS del comparto I Nord, nel frattempo pianificata come zona artigianale-commerciale (ArCo).

I principali aspetti della proposta pianificatoria, trasmessa all'attenzione del Dipartimento del territorio per l'esame preliminare, possono essere sintetizzati come segue:

- fronte compatto lungo i binari ferroviari e ampi spazi aperti verso l'area residenziale (Viale 1814);
- fascia a carattere artigianale e amministrativa lungo la ferrovia;
- edifici prevalentemente residenziali verso il Viale 1814, compatti e con volumetrie importanti per permettere la creazione di aree verdi di qualità;
- strada interna a carattere pedonale e di servizio che assume il ruolo di spazio pubblico del comparto;
- strada relativamente stretta e "densa" con allargamenti per la formazione di piazze, in corrispondenza delle quali sono previsti gli accessi stabili e i contenuti commerciali al pianterreno;
- piazza finale con edificio più alto come punto d'ingresso da nord / est al comparto.



Piano d'indirizzo

3.2 Esito dell'esame preliminare del DT

Con preavviso del 30 agosto 2018 il Dipartimento del territorio ha formulato le proprie considerazioni, concordando sostanzialmente con la proposta municipale e richiedendo puntualmente degli approfondimenti e adattamenti.

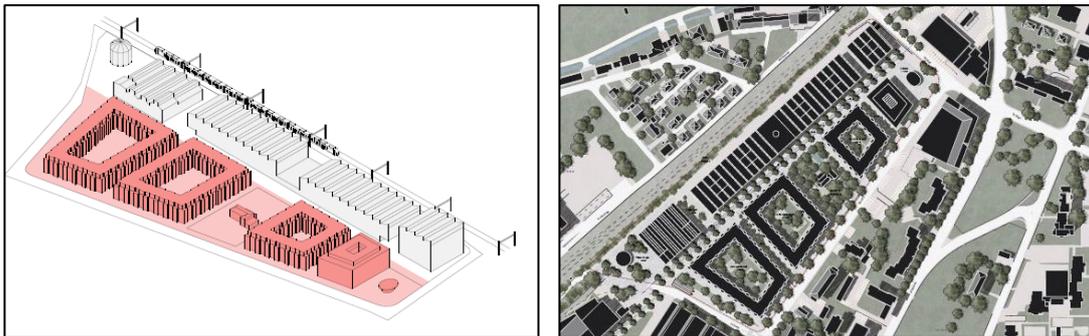
Tra gli approfondimenti richiesti dal DT per giungere al Piano da presentare al Consiglio comunale vi erano in particolare quelli concernenti le potenzialità edificatorie del comparto, gli aspetti viari, gli aspetti ambientali (fonica, energia, siti inquinati, gestione dei rischi), la conservazione di edifici meritevoli.

3.3 Mandato di studio in parallelo (MSP)

Sulla base del piano d'indirizzo e delle risultanze dell'esame preliminare cantonale, un promotore e il maggior proprietario del comparto hanno avviato una procedura di concorso nella forma del mandato di studio in parallelo (MSP), che aveva quale obiettivo quello di sviluppare un quartiere attrattivo e di qualità immobiliare sostenibile a lungo termine, relazionata alle zone limitrofe e con un'organizzazione armoniosa dei percorsi pedonali, ciclabili e veicolari all'interno, con una soluzione progettuale coerente.

Al concorso hanno partecipato 5 gruppi multidisciplinari, che hanno dialogato con un qualificato gruppo di specialisti (Collegio di esperti e consulenti) al fine di proporre delle proposte progettuali che rispondessero alle esigenze della committenza.

Il collegio di esperti ha decretato vincitore il team Durisch + Noll Architetti di Lugano, con la proposta progettuale URBANDIPITY, che prevedeva il mantenimento del parco pubblico, 3 edifici residenziali a corti private, albergo e piazza all'entrata nord, forgia e piazza all'entrata sud, centro galleria con contenuti commerciale e amministrativi verso la ferrovia, corso centrale (boulevard) con eventuale prolungamento fino alla stazione e per la zona residenziale al pianterreno spazi comunitari e commerci/studio/atelier (senza appartamenti).



Assonometria e pianta del progetto vincitore del MSP

3.4 Procedura d'informazione e partecipazione

A seguito dell'esame preliminare cantonale e del rapporto del Collegio di esperti del MSP, sono stati elaborati una proposta normativa e un piano grafico, pubblicati per la fase d'informazione e partecipazione tra il 13 marzo e il 26 aprile 2024.

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

Sono pervenute cinque osservazioni da parte di associazioni di categoria, società e privati, i cui argomenti possono così essere riassunti:

- prima di aumentare le potenzialità edificatorie va verificata la contenibilità del PR;
- puntare su un "quartiere senza auto", vista la vicinanza ai trasporti pubblici;
- aumentare il numero di posteggi per biciclette;
- evitare il sovraccarico di traffico veicolare del viale 1814, già oggi rilevante;
- limitare la riduzione dei parametri di calcolo dei posteggi;
- non computare bar e ristoranti nei limiti dati per le attività commerciali e computare gli alberghi al pari delle residenze;
- concedere meno limitazioni al piano attico;
- estendere i contenuti residenziali anche ad altre zone lavorative fuori dal comparto di variante.

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

4 Proposta pianificatoria sottoposta all'adozione del CC

4.1 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.

4.1.1 Obiettivi

La variante di Piano regolatore del Quartiere di Giubiasco relativa al Piano di quartiere comparto Ferriere, quale frutto della procedura sopra descritta (Piano d'indirizzo, Esame preliminare cantonale, Mandato di studio in parallelo, Elaborazione della proposta normativa sottoposta nella procedura d'informazione e partecipazione), definisce il riassetto urbanistico e funzionale del comparto 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, con un equilibrio tra densità edilizia e spazi liberi, in una zona ben connessa con i trasporti pubblici;
- la realizzazione spazi attrattivi per il lavoro, i servizi e il commercio, il tempo libero e la residenza contemporanei e di qualità;
- la conservazione e la valorizzazione di testimonianze del patrimonio storico 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 piazze, viali e di un parco aperti al pubblico che valorizzino le peculiarità del luogo e contribuiscano a strutturare lo sviluppo del quartiere;
- la flessibilità degli utilizzi alle mutevoli esigenze del vivere e del lavorare nel corso del tempo;
- il miglioramento dei collegamenti della mobilità lenta;
- la progettazione 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, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, la produzione in loco di elettricità e la promozione della mobilità sostenibile.

4.1.2 Concetto e adattamenti rispetto al Piano d'indirizzo

Gli elementi chiave, su cui è stato definito l'assetto spaziale del Piano di quartiere, scaturiscono dal Progetto urbanistico di riferimento emerso dal MSP e sono in particolare:

- la suddivisione del comparto in due differenti zone;
 - verso la ferrovia è definita la Zona artigianale e commerciale del quartiere Ferriere (ArCo-Fe), che prevede il mantenimento dello stabile della Forgia e l'edificazione di una volumetria compatta con una linea di costruzione

obbligatoria verso la ferrovia, che possa fare da schermo fonico e di sicurezza a favore del comparto residenziale

- verso viale 1814 è definita la Zona residenziale intensiva del quartiere Ferriere (Ri-Fe), suddivisa in tre aree delimitate da linee di costruzione obbligatoria che implicano una edificazione a corte 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 50%;
- a cavallo delle due zone è da prevedere un viale alberato con fruizione pubblica, connesso a viale 1814 da attraversamenti perpendicolari; anche verso viale 1814 è da prevedere un percorso alberato complementare alla strada pubblica;
- in corrispondenza dell'attuale villa è da prevedere il mantenimento di un parco aperto al pubblico mentre gli estremi nord e sud saranno da valorizzare con delle piazze;
- la conservazione di tracce del patrimonio industriale, il mantenimento e la valorizzazione della Forgia, tutelata quale bene culturale d'interesse locale;
- la realizzazione di numerosi posteggi per le biciclette e di posteggi per veicoli all'esterno solo nella misura massima del 5% del totale.

Durante l'elaborazione della variante di Piano regolatore, in particolare a seguito del risultato dell'EP, gli approfondimenti hanno portato ad affinare il Piano d'indirizzo, discostandosene alla fine per alcuni aspetti puntuali, ma comunque significativi, come per esempio:

- riducendo in maniera rilevante l'indice di edificabilità per la zona ArCo-Fe;
- rinunciando alla possibilità di realizzare un edificio emergente con un'altezza di 30 ml in zona Ri-Fe;
- definendo una costruzione a tappe in funzione dell'occupazione delle abitazioni;
- imponendo delle norme a favore del risparmio energetico e della sostenibilità ambientale;
- imponendo un concetto di mobilità sostenibile e una riduzione al numero dei posteggi, valida per tutti i contenuti.

4.1.3 Azzonamenti

Il comparto oggetto della variante è sottoposto ad un Piano di quartiere obbligatorio ed è distinto in due specifiche nuove zone descritte qui di seguito.



Piano delle zone – Variante Piano di quartiere comparto Ferriere

Zona artigianale e commerciale del quartiere Ferriere (ArCo-Fe)

- Destinata ad attività artigianali, contenuti alberghieri e della ristorazione, contenuti congressuali, formativi, amministrativi, commerciali di vendita, commerciali di servizi, attività industriali, attività per il tempo libero.
- Indice di edificabilità 8 mc/mq; altezza minima 13.00 m, altezza massima 16.50 m; possibilità di realizzare corpi fino ad un'altezza al parapetto o al colmo di 22.50 m, comprensivi dei manufatti tecnici, per un massimo del 50% dell'area definita dalle linee di costruzione o d'arretramento; linea di costruzione con obbligo di contiguità, i cui fronti dovranno essere costruiti con eventuali limitate interruzioni nel rispetto delle norme ambientali e del concetto urbanistico del PQ; sono ammesse attrezzature per favorire la fruizione degli spazi aperti al pubblico.
- La Forgia costituisce un elemento simbolico del comparto, un elemento di memoria storica del passato industriale. Questo edificio è da mantenere e dev'essere integrato con rispetto nell'edificazione del comparto.
- Grado di sensibilità al rumore GDS III.
- Le domande di costruzione dovranno dimostrare di aver debitamente considerato le necessarie misure atte a ridurre il grado di rischio in relazione alla protezione dagli incidenti rilevanti (OPIR).

Zona residenziale intensiva del quartiere Ferriere (Ri-Fe)

- Destinata all'insediamento di abitazioni, attività alberghiere, della ristorazione, amministrative, commerciali, formative e a piccole attività artigianali, a condizione che si inseriscano nell'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico; i contenuti dovranno essere abitativi, alberghieri o della ristorazione, nella misura minima dell'80% della SUL; i contenuti commerciali di vendita sono limitati al 5% della SUL.
- Indice di sfruttamento: 1.5; all'interno delle linee di costruzione dei singoli lotti è ammessa un'occupazione massima del 70% della superficie; area verde minima: 30%; altezza minima 13.00 m, altezza massima 16.50 m con possibilità di realizzare corpi emergenti fino ad un'altezza al parapetto o al colmo di 20.00 m, con un'occupazione massima del 50% dell'ultimo piano, comprensiva dei corpi tecnici, mantenendo un arretramento dal filo di facciata lungo le linee di costruzione di almeno 3.00 m; linea di costruzione con obbligo di contiguità, i cui fronti dovranno essere costruiti nella misura minima del 70%; uso pianterreno: contenuti aperti al pubblico per almeno il 25% della superficie; su tutto il comparto, ad eccezione delle corti interne, non sono ammessi i giardini privati assegnati agli appartamenti; sono ammesse attrezzature per favorire la fruizione degli spazi aperti al pubblico.
- Grado di sensibilità al rumore GDS II.

4.2 Contenibilità e tappe di realizzazione

4.2.1 Dimensionamento in base alla scheda R6 del PD

Il Piano di quartiere del comparto Ferriere 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 dell'agglomerato, 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. La riconversione funzionale e lo sviluppo urbanistico dell'area è peraltro un obiettivo perseguito per gli stessi motivi anche dal Programma d'agglomerato del Bellinzonese (PAB 3, ottobre 2016, misura I 4.1), dalla scheda R/M 4 del PD, e dal Programma d'azione comunale per lo sviluppo centripeto di qualità (PAC, settembre 2020, obiettivo Gi-PS1).

Con riguardo al tema della contenibilità delle riserve edificatorie sfruttabili nel periodo di 15 anni, il Piano di quartiere del comparto Ferriere 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. 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 ampliamento della zona edificabile o di terreni liberi inedificati, essendo la superficie già da tempo urbanizzata ed edificata.

4.2.2 Tappe realizzative

La definizione delle tappe di realizzazione è necessaria per regolare lo sviluppo insediativo per rapporto allo sviluppo demografico della Città, per limitare eventuali fenomeni di sfitto o di distorsione del mercato immobiliare e per garantire un assetto urbano e paesaggistico qualitativo.

La zona Ri-Fe è costituita da tre aree edificabili distinte, con ingombro massimo definito da delle linee di costruzione obbligatorie. Esse dovranno essere costruite a tappe secondo il principio che un'area potrà essere edificata solo quando la parte edificata residenziale di quella precedente sarà stata occupata almeno del 50%.

L'edificazione della zona ArCo-Fe non è vincolata da aspetti di previsione di crescita demografica, bensì dalle richieste e dai contenuti volta per volta dati dal mercato, e può quindi essere realizzata liberamente dal punto di vista temporale. Ciò dovrà avvenire tenendo conto del disegno generale definito dal Piano di quartiere e garantendo, anche nelle fasi di costruzione transitorie, una coerenza progettuale e funzionale.

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.

4.3 Altri aspetti rilevanti

4.3.1 Patrimonio storico-culturale - Forgia

Nelle procedure pianificatorie di loro competenza, Cantoni e Comuni sono chiamati a confrontarsi con i valori del patrimonio storico-culturale, e con le informazioni disponibili relative ai beni culturali protetti o meritevoli di protezione. Nel caso del Piano di quartiere del comparto Ferriere sono stati valutati e ponderati gli interessi determinanti che scaturiscono dalla trasformazione di un'area industriale in un'area urbana con funzioni lavorative, 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 è stato sviluppato confrontandosi con quanto emerso nella fase di MSP. Nell'integrazione di questo tema nel processo di identificazione del progetto di riferimento si è tenuto conto di quanto indicato dall'Ufficio cantonale dei beni culturali (UBC), che ha segnalato la presenza di testimonianze architettoniche di pregio della storia industriale di Giubiasco. In quest'ottica è attualmente in corso uno studio specifico per identificare, anche al di fuori del comparto, nuovi oggetti da tutelare.

La trasformazione pianificata da quartiere industriale-ferroviario di inizio Novecento 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 allo stesso tempo una corretta valutazione anche degli elementi di valore inferiore nelle successive fasi progettuali.

La variante prevede la tutela e la trasformazione dello storico edificio della Forgia, da destinarsi a utilizzo congressuale/culturale quale fulcro del nuovo quartiere, posto come bene culturale d'interesse locale ai sensi della Legge sui beni culturali (LBC), e ammette la possibilità di conservare elementi o tracce del patrimonio storico industriale, anche se non previsti dal disegno finale delle linee di costruzione, purché compatibili con la situazione edificata circostante e in armonia con la visione generale di spazialità.

4.3.2 Mobilità

Il comparto in oggetto è situato a poca distanza della Stazione FFS di Giubiasco, in un contesto urbano, 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 nodo intermodale offre in effetti a tutto il comparto un livello B di qualità del servizio di trasporto pubblico, ossia connessioni frequenti e particolarmente attrattive sia a livello locale che regionale.

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 di qualità).

Su questa base, l'impostazione ritenuta a livello di pianificazione della mobilità privata per il nuovo comparto 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 comparto sono quindi state fatte delle ponderazioni, intese come riduzioni ulteriori del 20%, che limita il numero di posteggi totali per i veicoli.

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 comparto, 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.

La sollecitazione viaria lungo le tratte percorse dal traffico indotto dai nuovi contenuti del comparto non supererà i 250 veicoli/ora e viene assorbita senza difficoltà dalla rete stradale esistente.

Il carico veicolare di via Bellinzona subirà inoltre una sensibile diminuzione dovuta all'apertura del semi-svincolo autostradale di Bellinzona centro. La sollecitazione dei due incroci maggiormente sollecitati dal traffico generale e da quello indotto, cioè gli incroci di via Bellinzona con via Saleggi e con via Ferriere, valutata con l'ausilio del modello di traffico in relazione all'intensità delle singole svolte, risulta inferiore alla capacità disponibile.

4.3.3 Energia e ambiente

La riconversione del comparto Ferriere dal punto vista ambientale è un'occasione per la Città. Il potenziale del progetto è in effetti rilevante: 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 relative al rumore e agli 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. La variante ha tenuto conto di aspetti ecologici, tenendo 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: p. es. tetti verdi, alberature, applicazione del principio della "città spugna".

Per i dettagli si rimanda la Rapporto di pianificazione, ritenuti comunque i seguenti principi inseriti nelle NAPR:

- 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;
- i tetti devono essere di principio ricoperti da pannelli fotovoltaici e vegetalizzati per le parti rimanenti.

4.3.4 Costo delle opere pubbliche d'interesse comunale

All'interno del Piano di quartiere del comparto Ferriere non sono previsti investimenti in opere comunali, essendo la superficie di valenza privata.

Per l'uso collettivo di superfici d'incontro e di svago come le piazze, il parco e il viale ad uso comunitario; la realizzazione e la gestione potranno essere volta per volta oggetto di convenzioni con il Comune, a dipendenza del beneficio pubblico.

4.3.5 Opere di urbanizzazione

Il comparto Ferriere 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 in quanto le sottostrutture pubbliche esistenti sono in grado di smaltire anche le nuove acque reflue.

L'acqua potabile è garantita dal Piano cantonale di approvvigionamento idrico del Bellinzonese (PCAI-B), con eventuali adattamenti che dovranno essere valutati a dipendenza dell'edificazione.

Le infrastrutture per l'approvvigionamento elettrico e per le telecomunicazioni verranno adattate in funzione degli specifici bisogni in base ai contenuti realizzati.

4.3.6 Plusvalore

La variante di Piano regolatore prevede dei cambiamenti di destinazione potenzialmente ingeneranti un plusvalore ai sensi dell'art. 92 e segg. LST. Plusvalore e contributi verranno calcolati in base alla situazione concreta dopo l'entrata in vigore della misura pianificatoria.

5 Modifiche conseguenti del PR generale

Il Piano di quartiere del comparto Ferriere comporta delle modifiche conseguenti al Piano regolatore del Quartiere di Giubiasco, e meglio:

- la definizione di un nuovo bene culturale d'interesse locale, la Forgia, da inserire nel relativo articolo 6.c delle NAPR;
- l'adattamento dell'art. 10 delle NAPR citando i nuovi azzonamenti.

Si propone quindi la modifica degli articoli delle Norme di attuazione, per i cui dettagli si rimanda all'incarto di variante.

6 Prossimi passi

L'elaborazione del Piano di quartiere del comparto Ferriere è stata l'occasione, anche tramite processi quale il MSP, 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 l'inoltro delle domande di costruzione e la realizzazione per il Piano di quartiere nel suo insieme e poi 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 preposti.

7 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 Giubiasco relativa al Piano di quartiere del comparto Ferriere, costituita dai seguenti documenti:

- Piano delle zone;
- Norme d'attuazione del piano regolatore, art. 6.c, 10, 18.b, 18.c, 18.d;
- Rapporto di pianificazione (documento illustrativo ed esplicativo, non soggetto ad approvazione) con annessi tecnici.

2 - Il Municipio è autorizzato a completare la procedura di approvazione ai sensi della Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (LST).

Con ogni ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco

Mario Branda

Il Segretario

Philippe Bernasconi

Allegati:

Variante PP-QO:

- Piano delle zone
- Norme d'attuazione del piano regolatore
- Rapporto di pianificazione con annessi tecnici

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://test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=AC&guid=&idOggettoVariante=ch08au1k117100000&idPubblicazione=2>