Dicastero territorio e mobilità
pianificazione e mobilità
licenze edilizie
espropriazioni, contributi e catasto

Vicolo Von Mentlen 3
6501 Bellinzona

Municipio della Città di Bellinzona

PIANO REGOLATORE DELLA CITTA' DI BELLINZONA

VARIANTE

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO (PRPCS)

COMPARTO

PIAZZETTA EX MERCATO (mapp. no. 1329) – STABILE EX GAGGINI (mapp. no. 1337)

RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE

ATTO DI PUBBLICAZIONE

Pubblicazione: dal 5 dicembre 2011 al 3 gennaio 2012

1. Premessa

La necessità di progettare il comparto retrostante il Palazzo municipale (mapp. no. 1329), comprendente la piazzetta ex Mercato e lo stabile ex-Gaggini (mapp. no. 1337), nasce dalla volontà di ricomporre e valorizzare un'importante area del Centro Storico a diretto contatto con due monumenti tutelati sul piano cantonale (Municipio e Murata, quest'ultima è pure inserita come monumento UNESCO), che purtroppo manifesta tutta la precarietà e l'indeterminatezza generata dalle demolizioni avvenute nel recente passato.

Il vigente Piano regolatore particolareggiato del Centro Storico (PRPCS), approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione n. 8029 del 31 dicembre 1985, prevede la demolizione degli edifici esistenti, da parecchi anni inutilizzati e fatiscenti, e la possibilità di edificare a nuovo su di un perimetro più esteso rispetto all'attuale ingombro (v. Piano di situazione attuale 1:1000). Questa prescrizione con il tempo si è tuttavia rivelata limitativa in quanto non in grado di rispondere alle nuove esigenze maturate dalla Città. Per questa ragione il Municipio, già nel 1999, ha cercato di rivederne la pianificazione.

2. Breve istoriato

Di seguito i passi intrapresi dal Municipio dal 1999 ad oggi.

- 7 luglio 1999 - Presentazione di una variante di PR di poco conto, con la quale il Municipio proponeva una volumetria ridotta rispetto a quella prevista dal PRPCS.
- Preavviso negativo del Dipartimento del territorio (DT) del 20 dicembre 1999, che affermava *"la nuova progettazione, oltre a dover considerare le sinergie tra spazi costruiti e non, dovrà verosimilmente avvenire attraverso un progetto planovolumetrico, indispensabile in questo importante comparto del Piano Particolareggiato. In quest'ambito riteniamo importante che vengano consolidati in particolare due allineamenti: quello lungo vicolo Muggiasca in continuazione e in corrispondenza dello stabile occupato della Polizia comunale e quello lungo via Dogana, parallelo alla murata (…)".*
- Rapporto della Commissione delle bellezze naturali (CBN) del 12 luglio 2002, che pur esprimendo una preferenza, invitava il Municipio ad ulteriori approfondimenti.
- Il 19 febbraio 2004, il Municipio presentava la variante di PR corrispondente a quella "preferita" dalla CBN.
- Il 7 settembre 2004 il DT preavvisava ancora negativamente la proposta, invitando il Municipio a considerare la possibilità di ristrutturare l'edificio esistente, anzichè demolirlo.
- Il 12 dicembre 2005, quale conseguenza alle considerazioni scaturite dall'esame preliminare del 7 settembre 2004, l'Ufficio dei beni culturali (CBC) elaborava un documento di dettaglio inerente l'edificio ex-Gaggini.
- In data 1° settembre 2006 il Municipio inoltrava una domanda di costruzione per la demolizione dello stabile ex-Gaggini in via Dogana/vicolo Muggiasca, in quanto ritenuto fatiscente.
- 13 ottobre 2006 - Opposizione dei servizi generali del Dipartimento del territorio, alla domanda di costruzione, in quanto la demolizione avrebbe dovuto essere accompagnata da una nuova edificazione.

In data 30 novembre 2006, è stato quindi organizzato un esperimento di conciliazione alla presenza dei responsabili dell'autorità cantonale e comunale, durante il quale i responsabili dell'Ufficio dei beni culturali hanno chiarito la loro posizione, dichiarando che di per sé non erano contro una demolizione dello stabile, ma si opponevano al fatto che lo stabile venisse demolito senza un nuovo progetto: il loro timore, era quello che il "vuoto" che si sarebbe creato, avrebbe potuto rimanere per molti anni, diventando un piazzale per posteggi. Questo non

poteva essere tollerato in quanto non conciliabile con i beni d'interesse cantonali presenti nelle adiacenze.

Di conseguenza la domanda di costruzione era stata momentaneamente sospesa.

In accordo con gli Uffici cantonali, il Municipio ha quindi deciso di allestire un progetto di massima, incaricando 3 studi di architettura ad elaborare 3 proposte, sulla base delle quali poter poi allestire una variante di Piano regolatore.

I progettisti hanno quindi elaborato delle soluzioni, tenendo in considerazione tutte le osservazioni espresse dall'Autorità cantonale nel corso degli anni.

I tre progetti sono stati presentati all'ufficio dei beni culturali, che ne hanno preso visione, senza però mai formulare un preavviso scritto.

In data 19 maggio 2009 il Municipio ha sottoposto un'ulteriore variante al DT, sviluppata sulla base di uno dei 3 progetti, che ha emanato un sostanziale preavviso negativo il 17 agosto 2009.

Sulla scorta di tale esito, le Autorità comunale e cantonale hanno deciso di intavolare una stretta collaborazione istituendo un Gruppo di lavoro con l'obiettivo di giungere ad un risultato condiviso da entrambe le parti. Sono quindi stati designati 2 rappresentanti ciascuno e concordato un tempo massimo per giungere ad una soluzione concordata.

Questa collaborazione ha permesso di individuare una nuova soluzione urbanistica per l'intero comparto. Il nuovo assetto pianificatorio è stato verificato e affinato sulla scorta di un progetto architettonico di massima.

3. Obiettivi pianificatori e strategici relativi al Centro storico

L'area in oggetto rappresenta un punto urbanisticamente delicato e importante all'interno del tessuto cittadino. Attualmente il PRPCS non prevede la tutela dello stabile ex-Gaggini, anzi di fatto ne prevede la demolizione; le prescrizioni in vigore permettono infatti la costruzione di una volumetria pari a 4 piani (PT+ 3, H=12.50 ml alla gronda), la cui superficie utile lorda è da destinare all'abitazione almeno in misura del 40%.

La vocazione del comparto sarebbe quella abitativa. A fronte delle nuove esigenze, che impongono nuove visioni del Centro Storico, che non corrispondono più a quelle individuate negli anni '80, si opta per disporre di spazi d'utilità pubblica per far vivere il Centro Storico ed evitare quindi che diventi un semplice "dormitorio".

Rilevato quindi che l'area ben si presterebbe a diventare un luogo di riferimento e di incontro pubblico all'interno della Città, si è optato per delle strutture d'accoglienza quali un albergo e una sala polivalente. Nel passato vi erano già diverse strutture ricettive proprio all'interno del nucleo storico, per esempio l'albergo dell'Angelo (attuale stabile Gazzaniga) o appena fuori dalle mura vi era l'albergo del Turista (attuale ufficio tecnico in via Bonzanigo nei pressi di Piazza Indipendenza).

Si intende quindi riaffermare la vocazione ricettiva della Città.

Inoltre si ritiene che una struttura alberghiera o altra destinazione d'interesse pubblico *(Emendamento del CC)* sia un buon compromesso tra la destinazione dell'abitazione che ancora prevale nel CS e la pubblica fruizione, a conferma che tale insediamento non si scontra con le attuali utilizzazioni circostanti, ma è complementare.

L'area è quindi stata subordinata a una progettazione unitaria (planovolumetrica), in modo da ripensare l'edificato unitamente agli spazi liberi, ottenendo così un concetto unitario, nel quale gli spazi costruiti e i vuoti risultano chiaramente definiti.

Sulla scorta delle analisi effettuate dall'arch. Balestra e completate con le riflessioni emerse negli incontri del Gruppo di lavoro, supportate da materiale cartografico, carte storiche e fotografico, la nuova proposta trae spunto infatti da un'interessante fotografia (v. immagine sottostante) estratta dal libro *"Bellinzona, 48 fotografie di Luigi Forni – testo di Giorgio Orelli – 1960"*. Essa mostra chiaramente il vecchio tessuto storico prima delle demolizioni avvenute nel 1967. Spicca la torre del Municipio che emerge da un tessuto densamente edificato.

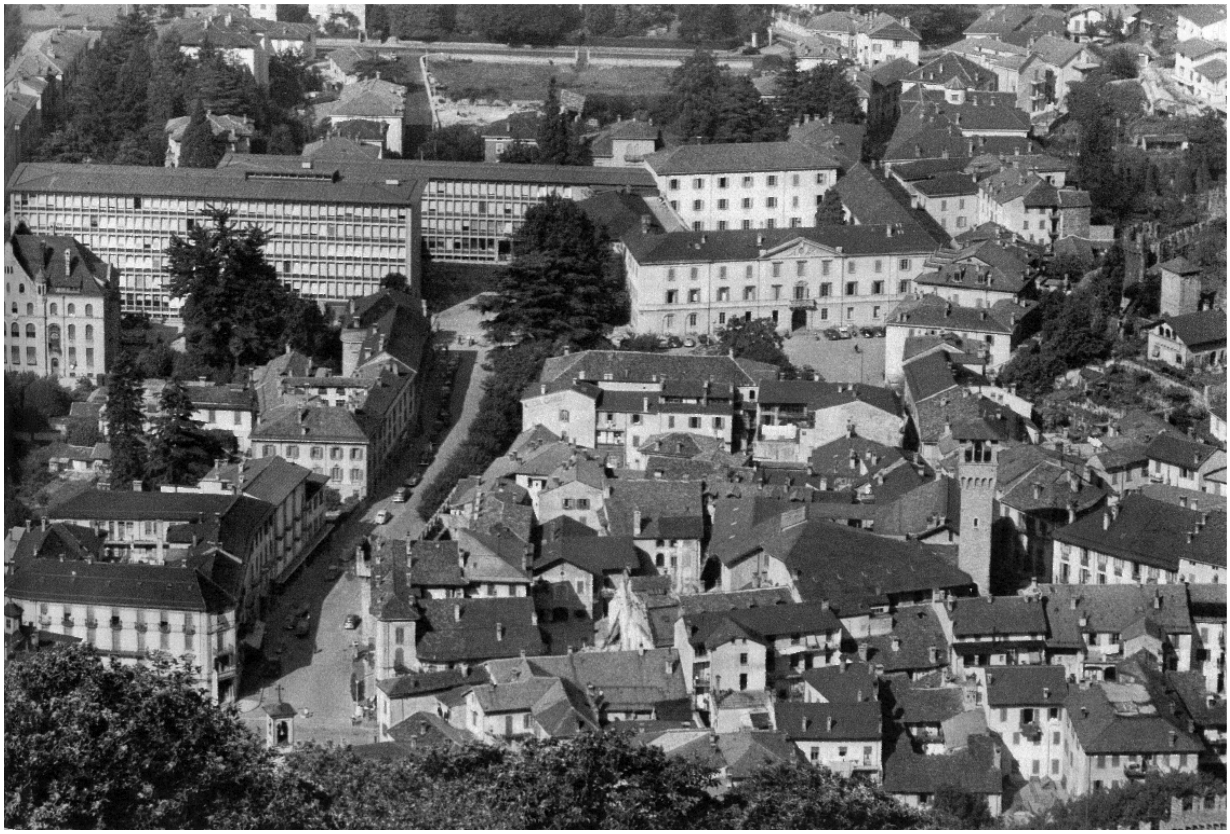


Foto risalenti al 1928, anno dei lavori di restauro/ ricostruzione della Murata (di Giuseppe Weit) (fu inoltre concesso di aprire un portone nella muratura della Dogana)- (Archivio UBC)

Dalle foto si evince che l'attuale spazio era densamente occupato e che dopo le demolizioni del 1967 è rimasto un vuoto senza una propria destinazione.

Non si può infatti parlare di "Piazza" e neppure di "slargo", ma di semplice spazio residuo a seguito di demolizioni, come dimostra la foto seguente.

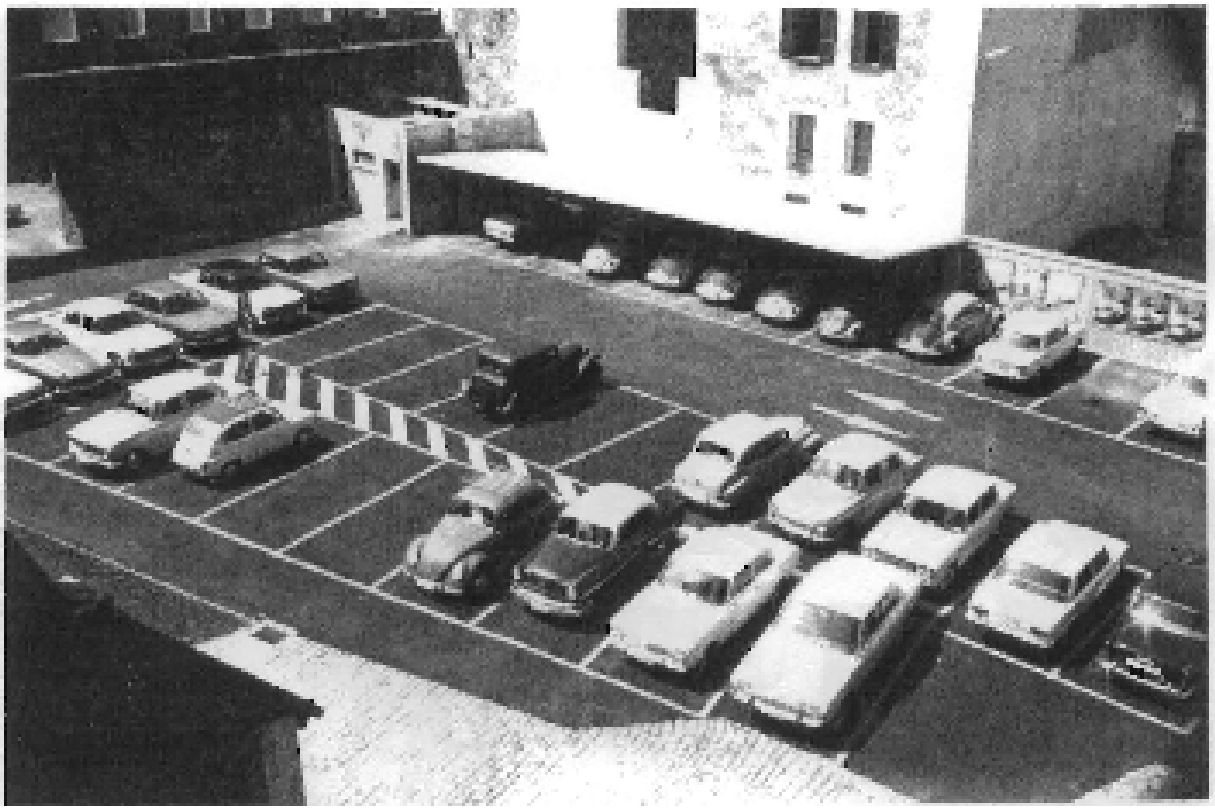
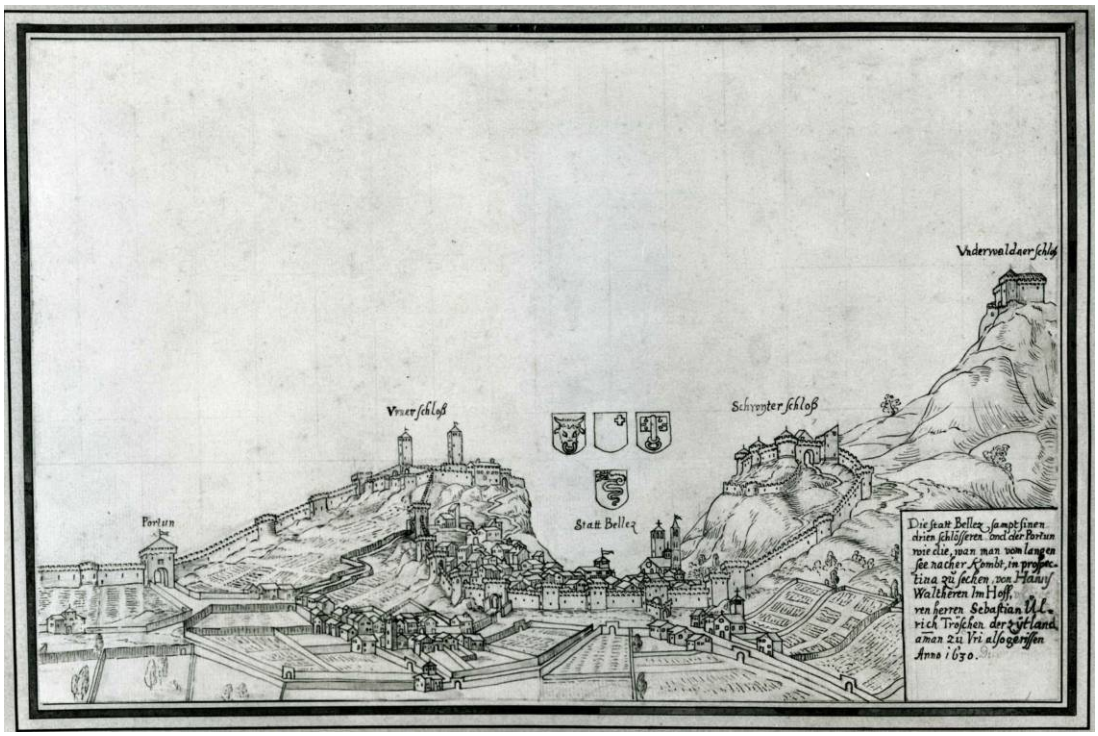


Foto archivio Sezione pianificazione e catasto, Comune di Bellinzona

4. Proposta pianificatoria

La proposta in oggetto parte quindi dalla volontà di costruire il vuoto lasciato per anni dalle demolizioni. Considerando le evidenti emergenze paesaggistiche, che dominavano e che dominano ancora il contesto bellinzonese, quali i Castelli, la Rocca, la Collegiata, la torre del Municipio, come ben illustra l'immagine sottostante, si è giunti alla convinzione che i nuovi interventi avrebbero solo potuto dialogare con tali preesistenze senza generare contrasti o tensioni.



stampa risalente al 1630, (Archivio Ufficio dei beni culturali UBC)

Prendendo spunto dall'immagine e dalla situazione antecedente le demolizioni, si è giunti alla ferma convinzione che quanto proposto nel maggio 2009, vale a dire di edificare una struttura alberghiera a torre, andasse in contrasto con il costruito esistente.

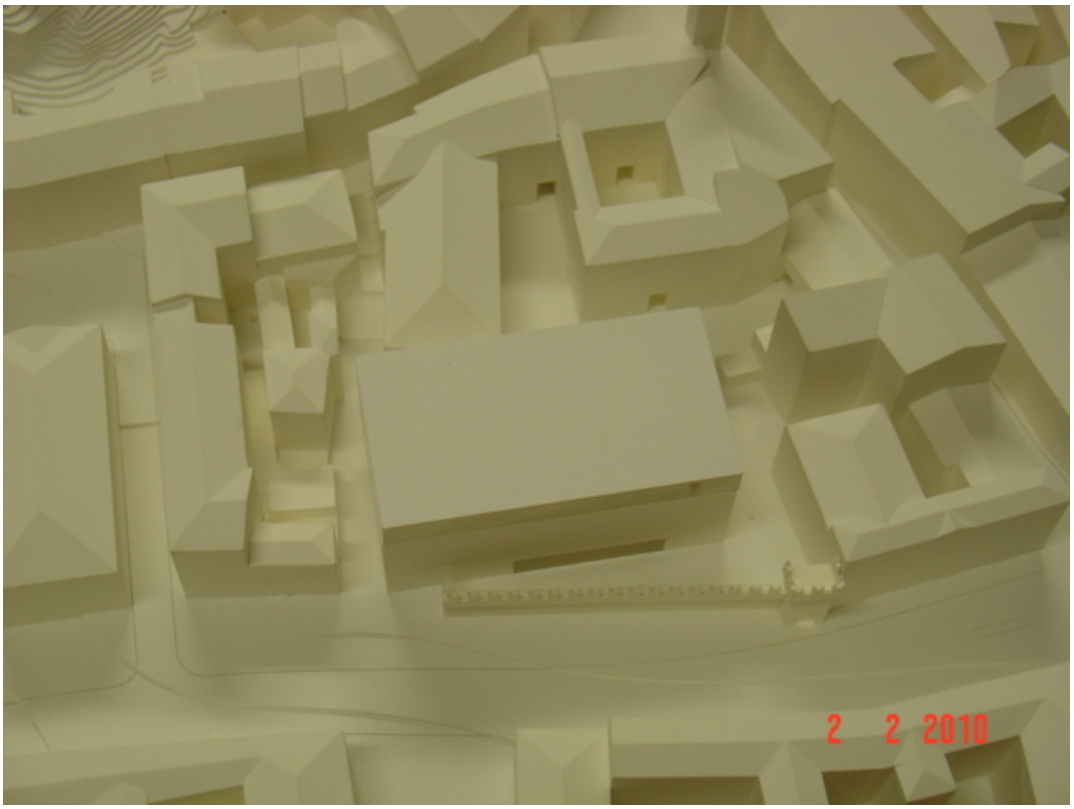
La rinuncia a tale scelta testimonia la volontà del Municipio di proporre una soluzione urbanistica in linea con le raccomandazioni ISOS, che auspicano appunto, per il Centro storico cittadino, *"grande attenzione allo sviluppo verticale tenendo conto dell'effetto a distanza, onde evitare elementi di disturbo nel legame spaziale tra i castelli e la città medioevale"* .

Una nuova torre si sarebbe di fatto trovata a poche decine di metri dalla torre del Palazzo del Municipio, in un contesto fortemente caratterizzato dalle torri delle fortificazioni medievali, creando non poche tensioni.

Il nuovo assetto urbanistico esprime dunque la volontà del Municipio di privilegiare un atteggiamento mirato alla valorizzazione e alla ricomposizione del Centro storico, ponendo grande attenzione in particolare alle relazioni con le emergenze urbane e al disegno dello spazio pubblico. Si tratta in questo modo di porre le basi pianificatorie alla realizzazione di un progetto che assuma il ruolo di elemento ordinatore per l'intero assetto urbano del comparto.

L'esperienza maturata negli anni dimostra che all'interno di un Centro storico pregiato come quello di Bellinzona, risulta indispensabile disporre di un'intenzione progettuale per arrivare a definire i relativi parametri urbanistici. In questo senso, la variante pianificatoria è supportata da un progetto architettonico di massima. È così stato possibile verificare ed affinare di volta in volta l'assetto urbanistico auspicato, e questo anche per mezzo di un modello in scala 1:500.

Prendendo spunto dalle foto seguenti, si opta per riempire lo spazio con un volume unico e importante.



Modello 1:500 – Sezione pianificazione e catasto

La nuova proposta prevede infatti un unico volume sviluppato su 5 piani fuori terra. Le destinazioni previste, sono riconducibili a precise strategie politiche, che scaturiscono direttamente dagli obiettivi che la Città si è posta, in particolare si prevede:

- piano terreno — prevalentemente aperto (edificazione massima 50%), a carattere pubblico, dove sono ammesse strutture di accoglienza, d'informazione e di servizio. Lo spazio coperto che ne risulta potrà ospitare parte del mercato cittadino.
- 1°/2°/3° piani — struttura alberghiera per ca. 50 camere o altra destinazione d'interesse pubblico *(Emendamento del CC)*
- 4° piano — spazio polivalente

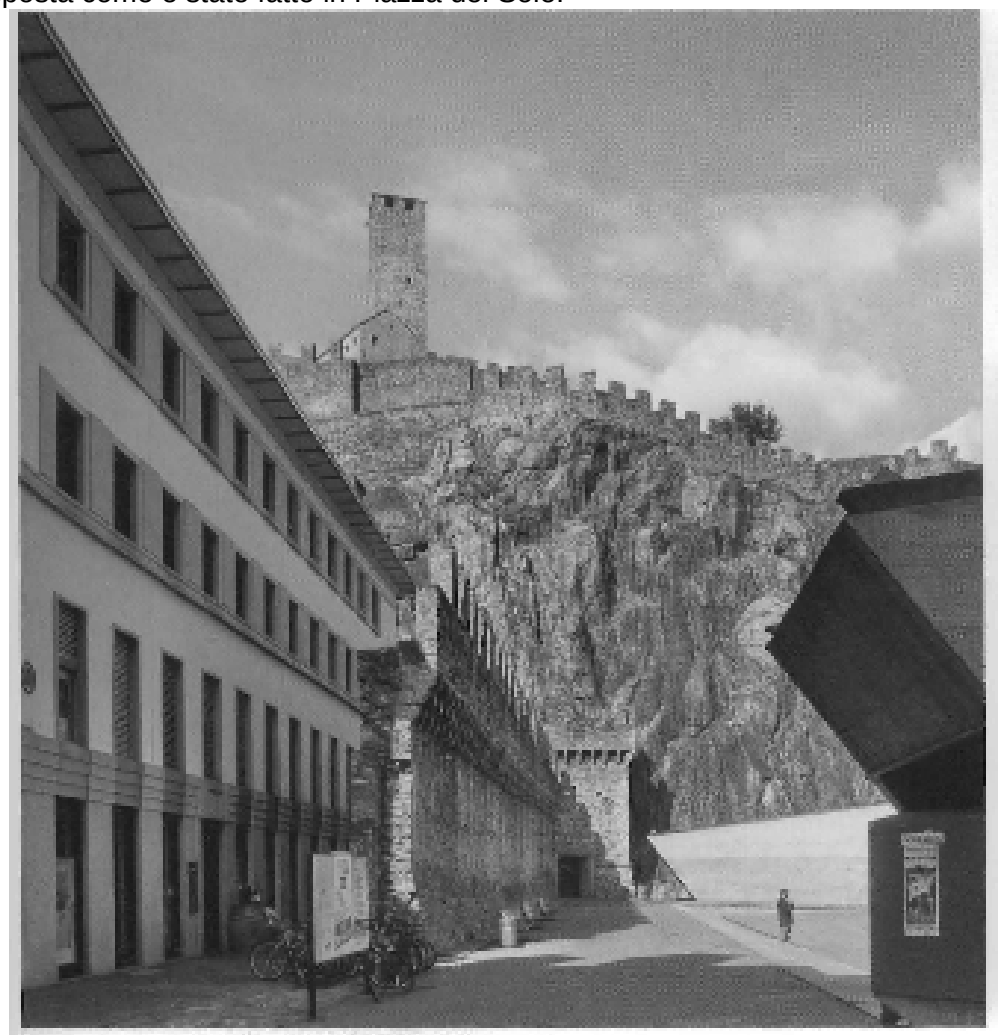
La struttura è un parallelepipedo, posto parallelamente all'edificio del Municipio in modo tale che gli spazi tra il nuovo edificio e le costruzioni esistenti assumono chiare disposizioni nel contesto storico del comparto, creando collegamenti e slarghi pedonali di dimensioni proporzionate.

La quota di gronda del terzo piano corrisponde alle quote di gronda degli edifici circostanti, mentre il quarto piano è pensato come eccezione che emerge al di sopra delle quote storiche del Centro Storico.

Questo sarà garantito dall'obbligo di costruire come indicato nel relativo nuovo articolo normativo (art. 22d).

Si ritiene che il volume prospettato possa anche aiutare a risolvere i rapporti con gli edifici circostanti, e possa, speriamo, costituire l'incentivo per un loro risanamento.

La nuova impostazione ha inoltre il pregio di valorizzare la Murata, in quanto essa viene liberata e esposta come è stato fatto in Piazza del Sole.



23 Via Codeborgo verso Piazza del Sole

4.1 Utilizzazioni

Il PRPCS è aggiornato con la nuova proposta, illustrata nel piano "Situazione di variante" 1:1'000, sul quale è indicato l'esatto orientamento, l'ingombro massimo, gli spigoli obbligatori del nuovo manufatto. L'edificazione sarà regolata da un nuovo articolo normativo art. 22d), ai sensi del Capo III. "C*omparti edificabili speciali*" delle norme di attuazione del piano particolareggiato del centro storico.

In particolare il piano terreno sarà prevalentemente aperto (edificazione massima 50%); esso è da intendersi quale spazio d'interesse pubblico direttamente relazionato al Palazzo del Municipio, potrà ospitare parte del mercato cittadino e altre simili attività. L'edificazione ammessa al piano terreno sarà quindi costituita dalle strutture di accesso all'albergo, alla sala polivalente e al posteggio sotterraneo, da strutture di servizio (es. servizi igienici).

I 3 piani superiori, sono destinati ad ospitare infrastrutture turistico alberghiere o altre destinazioni d'interesse pubblico *(Emendamento del CC)*.

Il 4° piano è da intendersi come piano speciale che sovrasta i tetti circostanti. Quest'ultimo dovrà qualificarsi per la sua eccezionalità e pertanto differenziarsi dal volume sottostante. L'insieme dovrà inserirsi in maniera armonica nel paesaggio urbano circostante.

E' ammesso lo sfruttamento del primo piano interrato per strutture legate all'attività alberghiera e sale diverse.

4.2 Viabilità e posteggi

Viabilità

Il comparto è servito tramite la strada di servizio di via Dogana, pertanto il traffico veicolare rimane al di fuori della Murata. Si prevede un accesso veicolare su vicolo Muggiasca per accedere al posteggio sotterraneo, il cui accesso è previsto tra l'edificio attuale della polizia e il nuovo insediamento (vedi piano situazione di variante 1:1'000).

Il parcheggio interrato non è da intendersi come posteggio pubblico, ma unicamente destinato agli utenti della struttura, con conseguente carico minimo, pressoché trascurabile, su vicolo Muggiasca.

Fabbisogno no. posti-auto

Il fabbisogno complessivo di posti-auto è calcolato in base all'art. 53 cpv. 3.1.1 NAPR, che è più restrittivo del regolamento cantonale sui posteggi. Esso si fonda sulla tutela del paesaggio e del patrimonio architettonico. In particolare il testo dell'articolo cita.

Nelle zone CS e NV
La formazione di posteggi non è consentita dove non è compatibile con i valori ambientali o pianificatori, le caratteristiche tipologiche del tessuto edilizio o con la viabilità pedonale.
Qualora non vi fosse nessuna delle incompatibilità sopra elencate, la formazione di posteggi è ammessa nella misura massima di 1 posto auto ogni 100 mq di SUL, indipendentemente dai contenuti.

Ne risulta quindi il seguente fabbisogno, che sarà comunque verificato e adattato in sede di domanda di costruzione in funzione della effettiva SUL:

-	albergo o altra destinazione d'interesse pubblico	SUL ca. 2'500 mq	posti-auto	25
-	spazio polivalente	SUL ca. 1'000 mq		10
Totale				35

Di fatto il fabbisogno di posti-auto può essere coperto con la realizzazione di un parcheggio interrato. Nei casi di occupazione contemporanea di tutta la struttura, si potrà anche

far capo ai posteggi pubblici esistenti in Città, quali gli autosili della Cervia e di Piazza del Sole e del posteggio di Via Tatti.

Gli attuali posteggi saranno eliminati nel rispetto del Piano regolatore. Si ricorda che il Piano particolareggiato del Centro Storico prevede 2 autosili (Piazza del Sole e Cervia).

Gli accessi veicolari d'emergenza e di servizio saranno garantiti attraverso il passaggio tra la Murata e la facciata sud del nuovo stabile.

5. Norme di attuazione

Come anticipato al cap. 4.1 la pianificazione del comparto ex-Gaggini/ex-Mercato è regolata da un nuovo articolo 22d) delle norme di attuazione del PRPCS; in particolare è definito un nuovo comparto speciale denominato N, ai sensi del Capo III. "C*omparti edificabili speciali*".

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:	Il Segretario:
Avv. Brenno Martignoni	Lic.jur. Loris Zanni

Allegati:

Comparto ex-Mercato / ex-Gaggini	Situazione attuale 1:1'000
	Situazione di variante 1:1'000
	Nuova situazione 1:1'000

Norme di attuazione PRPCS, art. nuovo 22d)