



## Piano Regolatore del Quartiere di Bellinzona

Varianti di PR conseguenti al  
Piano particolareggiato del nuovo Quartiere Officine – PP-QO

---

### **Rapporto di pianificazione**

Per il Municipio

Il Sindaco

Il Segretario

dicembre 2022

## Indice

1.	Premessa	3
2.	Consultazioni	3
2.1	Esame preliminare	3
2.2	Consultazione pubblica	3
3.	Adeguamenti pianificatori	3
3.1	Modifiche dei piani grafici	4
3.2	Modifiche delle NAPR	8
4.	Procedura e prossimi passi	9

## Allegati

1. Modifiche al dispositivo normativo - NAPR
2. Piano situazione attuale piano delle zone e del traffico
3. Piano situazione di variante piano delle zone, del traffico e del paesaggio
4. Piano situazione futura piano delle zone, del traffico e del paesaggio

## 1. Premessa

La necessità di questa procedura di variante di PR, separata ma contestuale alla procedura relativa al Piano particolareggiato del nuovo Quartiere Officine (PP-QO), serve per allineare il Piano regolatore del Quartiere di Bellinzona ad alcune modifiche appunto conseguenti alla codificazione del progetto di PP-QO. Contestualmente a ciò, si coglie pure l'occasione per definire pianificatoriamente alcune parti adiacenti al perimetro del PP-QO attualmente senza attribuzione di zona, per aggiungere il perimetro di rispetto della "Cattedrale", già adottata come bene culturale d'importanza cantonale, e per inserire tra gli edifici protetti d'interesse locale ai sensi della Legge cantonale sui beni culturali (LBC) quattro ulteriori oggetti di significativa valenza storico-architettonica, che hanno potuto essere integrati nel disegno generale del PP-QO.

## 2. Consultazioni

### 2.1 Esame preliminare

Il progetto è stato sottoposto per esame preliminare (EP) al Dipartimento cantonale del territorio (DT) nella forma del Piano d'indirizzo insieme alla proposta di PP-QO, il cui esito è stato comunicato nell'EP del 21 aprile 2022. In particolare il DT:

- ha condiviso la proposta dell'inserimento dell'isolato di Via Pantera nella zona già ad esso adiacente;
- ha suggerito di aggiungere il perimetro di rispetto della "Cattedrale" quale bene culturale d'importanza cantonale, la cui protezione è già oggetto di altra procedura in corso di approvazione presso il Consiglio di Stato.

### 2.2 Consultazione pubblica

Il Municipio ha proceduto a depositare gli atti anche di questa variante assieme a quelli del PP-QO, nel periodo dal 30 maggio al 28 giugno 2022, previo annuncio sul Foglio ufficiale, sulla stampa e all'albo comunale.

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

Non sono pervenute richieste inerenti a quanto qui in oggetto.

## 3. Adeguamenti pianificatori

Le proposte di adattamento si riferiscono in particolare all'attribuzione dei vuoti pianificatori che vengono a crearsi in funzione del perimetro del Piano particolareggiato PP-QO, leggermente diverso rispetto a quello del PP2 (oggi "Comparto Officine FFS"), rispettivamente di altri adiacenti che vengono ora attribuiti in funzione dell'effettivo utilizzo.

Parallelamente alla pianificazione del nuovo Quartiere Officine, occorre quindi mettere in procedura una variante che nel dettaglio prevede:

- l'adeguamento della zona "comparto soggetto a piano particolareggiato" secondo l'estensione del PP-QO;
- l'abrogazione delle linee di costruzione, di arretramento e delle aree private soggette a vincolo d'arredo all'interno della zona "comparto soggetto a piano particolareggiato" e "area FFS";

- l'attribuzione di zona ad alcuni vuoti pianificatori adiacenti la zona "comparto soggetto a piano particolareggiato";
- l'esclusione dell'isolato di via Pantera dalla zona "comparto soggetto a piano particolareggiato" e quindi la sua attribuzione a una zona specifica;
- l'abrogazione dei vincoli di "strada di servizio", previsto tra la stazione FFS e Via Pantera, e di "strada ciclo-pedonale" che attraversa trasversalmente il comparto del PP, di cui si propone l'attribuzione di zona in parte al "comparto soggetto a piano particolareggiato e in parte all'"area FFS";
- l'inserimento del perimetro di rispetto della "Officina per le riparazioni FFS" nel piano del paesaggio.

Per semplificare la comprensione e il passaggio dal PR in vigore alla proposta di variante, sono stati allestiti i seguenti allegati illustrativi:

- 1 modifiche di dispositivo normativo NAPR;
- 2 situazione attuale piano delle zone e del traffico;
- 3 situazione di variante piano delle zone e del traffico e del paesaggio;
- 4 situazione futura piano delle zone, del traffico e del paesaggio.

### 3.1 Modifiche dei piani grafici

#### 1. Adeguamento della zona "comparto soggetto a piano particolareggiato"

Il perimetro del piano particolareggiato nel PR in vigore coincide con la zona "comparto soggetto a piano particolareggiato"; la delimitazione attuale nel piano delle zone è da adeguare in funzione del nuovo limite del PP-QO. Le modifiche riguardano piccoli adattamenti sul lato verso la ferrovia e su Via Ludovico il Moro, rispettivamente l'esclusione dell'isolato di Via Pantera, illustrato nei sottoparagrafi successivi.

Sul lato verso la ferrovia è stato ridefinito il limite attuale tra il "comparto soggetto a piano particolareggiato" e l'"area FFS" in funzione delle distanze e degli spazi necessari all'esercizio ferroviario e alla manutenzione. Questa modifica implica di conseguenza anche l'eliminazione della "strada di servizio" prevista nel piano del traffico, illustrata nei paragrafi successivi.

Sul lato di Via Ludovico il Moro sono stati fatti degli adattamenti in relazione alla nuova situazione rilevata dal geometra e all'attribuzione di alcuni vuoti pianificatori, in particolare:

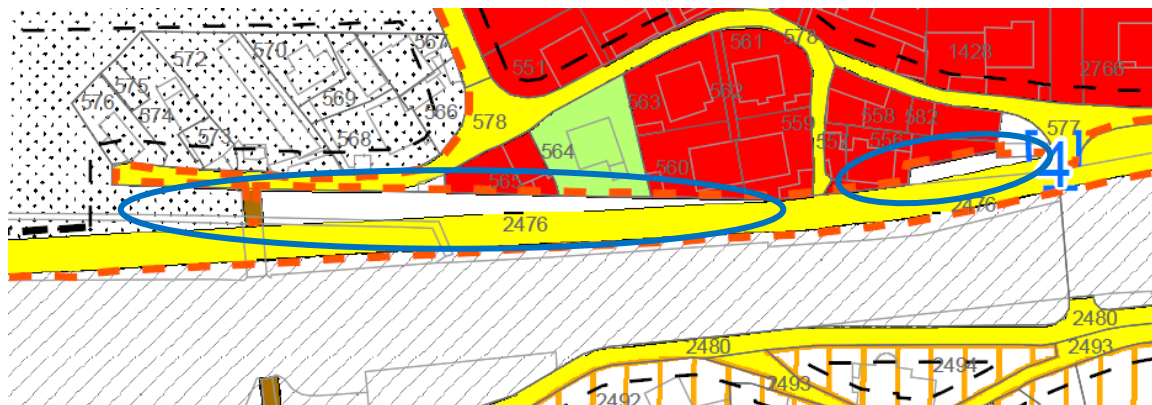
- in coincidenza dell'attuale posteggio di Via Ludovico il Moro manca la codifica di zona nel PR in vigore; per la parte effettiva riferita al posteggio si propone l'attribuzione alla zona "comparto soggetto a piano particolareggiato" (facendo appunto anch'esso parte del PP-QO), mentre per la parte all'angolo con Viale Officina si propone l'attribuzione alla strada di raccolta (vedi documento di variante - riquadro 1);
- nella parte tra la rotonda di Via Ludovico il Moro e la scalinata di accesso alla Stazione FFS, la zona "comparto soggetto a piano particolareggiato" viene leggermente arretrata rispetto a quanto definito nel PR in vigore, in funzione di quanto indicato nella cartografia vigente e del nuovo perimetro del PP-QO. Queste modifiche sarebbero da attribuire funzionalmente alla strada, ma la situazione pianificatoria è regolata dal PR e nella porzione adiacente all'area di variante dal Piano particolareggiato del Centro storico (PPCS); dunque nella parte riferita al PR, si propone l'attribuzione alla strada di servizio, mentre la parte adiacente al PPCS diventa vuoto pianificatorio (vedi documento di variante - riquadro 2 e 3), da attribuire in un secondo tempo al PPCS quando sarà anch'esso stato oggetto della certificazione della sua digitalizzazione tutt'ora in corso.

## 2. Abrogazione delle linee di edificazione e aree d'arredo

Le linee di arretramento, le linee di costruzione con contiguità ammessa e le aree private soggette a vincolo d'arredo previste nel PR vigente con riferimento al fondo 2476 nella zona "comparto soggetto a piano particolareggiato" e "area FFS" non sono più adeguate in relazione alla nuova definizione del PP-QO e vanno quindi abrogate.

## 3. Attribuzione di zona di alcuni vuoti pianificatori esterni al PP-QO

Nelle adiacenze del PP-QO, tra Via Pantera e le aree ferroviarie, in particolare sul retro degli isolati della zona residenziale intensiva B, figurano a PR alcuni vuoti pianificatori che insistono sul fondo 2476 di proprietà delle FFS (all'interno del perimetro in blu nell'immagine sottostante).



*Estratto del piano delle zone e del traffico in vigore; individuazione dei vuoti pianificatori adiacenti al PPQO oggetto di variante (vedi allegato 2 – Piano situazione attuale).*

Se ne propone la modifica da "vuoto pianificatorio" in "area FFS" e in particolare:

- la prima area è attualmente occupata dai binari tuttora in esercizio ed è localizzata tra la strada di servizio (Via Pantera) e l'area FFS, in corrispondenza del sottopasso (di proprietà delle FFS chiuso al passaggio pubblico) a metà dell'isolato di Via Pantera fino all'adiacenza con il fondo 559;
- la seconda area comprende il terrapieno di sostegno ai binari adiacente ai fondi 556 e 582.

## 4. Attribuzione di zona dell'isolato di Via Pantera

L'isolato di Via Pantera è incluso nel PR vigente nella zona "comparto soggetto a piano particolareggiato". In realtà per la sua struttura edificatoria e fondiaria assai frazionata e minuta si tratta di un comparto con edifici abitativi privati già oggi estraneo al "Comparto Officine FFS" e non integrabile nel PP-QO. Del resto non è nemmeno stato considerato nei lavori di mandato di studio in parallelo (MSP). Esso è formato da una decina di piccoli fondi edificati, appartenenti a proprietari diversi. Il fondo 572 è costituito da una proprietà per piani di 3 proprietari diversi.

Occorre quindi escludere l'isolato dall'area soggetta a PP e dargli una propria, distinta codificazione pianificatoria, attribuendolo a una zona specifica che tenga conto della particolare situazione edificatoria e fondiaria. Si tratta soprattutto di regolamentare l'esistente e di permettere piccole modifiche puntuali. Per la maggior parte si tratta di edifici sorti nei primi decenni del '900, tranne la villetta sul fondo 567, che ha il suo giardino sul fondo 566.

In quest'ottica si propone una nuova zona con la denominazione "zona nucleo particolare NP", che prevede la seguente regolamentazione, da codificare nelle NAPR vigenti con un nuovo articolo 41bis:

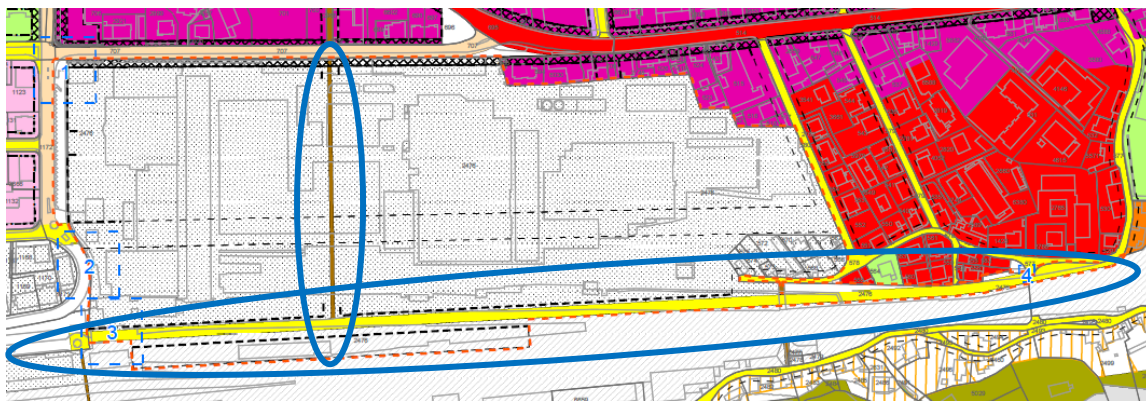
- codifica della destinazione abitativa, con possibilità di inserire attività di produzione di beni e di servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico;
- mantenimento non conservativo dei volumi edificati esistenti;
- possibilità di ristrutturare e rinnovare l'edificazione esistente;
- possibilità di sovrapporre i volumi fino a un'altezza di riferimento di m 9.00;
- gestione adeguata delle costruzioni accessorie in modo da salvaguardare il carattere intimo dei giardini;
- l'arretramento è stato rivisto a 4 metri in coerenza con le zone adiacenti e il PP-QO;
- attribuzione al grado di sensibilità al rumore (GdS) II;
- necessità di verifica delle misure di protezione fonica a comprova del rispetto del limite d'immissione fonica per il GdS II.
- l'aggiunta del nuovo articolo prevede anche l'integrazione della nuova zona in altri articoli riferiti alle distanze, all'azzonamento e ai posteggi (vedi capitolo 3.2 e documento di variante 2).

#### 5. Modifiche della viabilità

Gli elementi di PR legati alla viabilità di cui si propone la modifica sono:

- la strada di servizio che prevede il collegamento tra la Stazione FFS e l'inizio di Via Pantera (attraverso il fondo 2476 e parzialmente il 2542);
- la strada ciclo-pedonale che prevede il collegamento trasversale tra Viale Officina e la strada di servizio di cui sopra (attraversa il fondo 2476).

La strada di servizio e la strada ciclo-pedonale sono sui sedimi di proprietà delle FFS e attualmente su parte della strada di servizio prevista ci sono dei binari ferroviari in funzione (vedi perimetri blu nell'immagine sottostante).



*Estratto del piano delle zone e del traffico in vigore; Individuazione della strada di servizio e della strada ciclo-pedonale (vedi allegato 2 – Piano situazione attuale).*

Con la proposta pianificatoria del PP-QO e la conseguente modifica del perimetro del piano particolareggiato viene meno la necessità di mantenere il vincolo della strada ciclo-pedonale e della strada di servizio a PR, proponendo quindi l'abrogazione:

- della strada di servizio sul fondo 2476, attribuendo la superficie in parte alla zona "comparto soggetto a piano particolareggiato" e in parte all'area ferroviaria; il criterio di ripartizione tra le due zone è in funzione degli spazi e degli arretramenti necessari all'esercizio ferroviario;

- della strada di servizio che attraversa il fondo 2542, di cui si propone l'attribuzione alla zona "area FFS", mentre per la parte conclusiva della strada stessa che termina parzialmente sul fondo 582 (vedi documento di variante 1 – riquadro 4) si propone di attribuirlo a vuoto pianificatorio in coerenza con la parte restante dello stesso fondo;
- della strada ciclo-pedonale, attribuendone la superficie alla zona "comparto soggetto a piano particolareggiato".

#### 6. Inserimento del perimetro di rispetto per la tutela cantonale

Il Comune di Bellinzona ha avviato una procedura di variante in merito alla tutela dei beni culturali, nel cui esame preliminare il DT aveva proposto di istituire una protezione quale bene culturale di interesse cantonale (LBC) con oggetto l'edificio denominato "Cattedrale". La tutela è così stata inserita nella variante poi sottoposta e adottata dal Consiglio comunale il 4 dicembre 2017, attualmente in corso di approvazione dinnanzi al Consiglio di Stato.

Nell'esito dell'esame preliminare relativo al PP-QO il DT ha proposto di aggiungere il perimetro di rispetto attorno a quel bene culturale ai sensi dell'art. 22 cpv 2 LBC. In questo quadro, la situazione suggerisce, per opportunità, di aggiungere una variante al piano del paesaggio già qui in modifica, in cui inserire tale perimetro di rispetto in modo che possano essere espletati tutti i passaggi procedurali.

Tale modifica implica l'integrazione anche nel dispositivo normativo.

#### 7. Definizione di nuovi edifici quali beni culturali d'interesse locale

Lo storico stabile amministrativo d'ingresso alle attuali Officine, posto lungo Viale Officina, è indicato dall'Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere d'importanza nazionale (ISOS) quale elemento eminente, con il massimo obiettivo di salvaguardia e segnalato nell'Inventario degli edifici e impianti da tutelare delle FFS (ISBA), come stabile BG01. Per tale motivo, se ne propone la tutela quale bene culturale d'interesse locale ai sensi della Legge sui beni culturali (LBC) nel piano del paesaggio.

Sullo stesso lotto A sono presenti i seguenti edifici che rappresentano pure un'importante testimonianza storico-architettonica, anch'essi segnalati nell'inventario ISBA:

- la "Salderia" (WK11): edificio realizzato nel 1944 e ampliato nel 1979 con due nuove campate, con muratura intonacata e ampie aperture ad arco ribassato per la parte originaria, tetto con capriate in legno, tegole e lucernario nella parte centrale del tetto posto longitudinalmente;
- la "Forgia" (WK10): edificio del 1890 che fa parte del complesso originario delle Officine, con murature esterne intonacate contrappuntate da ampie aperture con cappello ad arco ribassato, eseguito in mattoni a vista e possente davanzale in pietra. Il tetto a due falde presenta un'orditura primaria con leggere capriate di metallo che permettono di liberare completamente l'ampio spazio sottostante. Longitudinalmente, lungo tutta la parte centrale del tetto, troviamo un lucernario che illumina l'ampia sala, il quale originariamente era rialzato per permettere l'areazione laterale della sala.
- il "Padiglione" (WK21): edificio realizzato nel 1906 originariamente adibito alla ricarica degli accumulatori per l'illuminazione elettrica delle carrozze. La costruzione con tetto praticamente piano, presenta un prospetto principale verso le officine che si eleva oltre il livello della copertura. L'edificio presenta un dettaglio di copertura del muro attento a permettere la messa in scena di una facciata estremamente nitida. Lo spazio interno è illuminato, oltre che dalle finestre, da tre lucernari vetriati a due falde. Considerando l'epoca del progetto traspare un'attenzione verso temi e linguaggi della sperimentazione architettonica delle avanguardie d'inizio secolo.

Al fine di preservare a lungo termine i suddetti edifici di significativa valenza storica, che hanno potuto essere integrati nel disegno generale del PP-QO, se ne propone quindi la tutela quali beni culturali d'interesse locale ai sensi della Legge cantonale sui beni culturali (LBC), con iscrizione nelle NAPR e indicazione nel Piano del paesaggio.

### **3.2 Modifiche delle NAPR**

Le modifiche grafiche proposte nei piani di variante hanno delle ripercussioni anche sull'apparato normativo (NAPR). Gli articoli oggetto di modifica, che sono ripresi nei documenti di variante, sono i seguenti:

- all'art. 6 (distanze), all'art. 38 (azzonamento) e all'art. 53 (posteggi) vengono aggiunti i riferimenti normativi della nuova "zona nucleo particolare NP";
- all'art. 34.1.b "Beni culturali", ai punti 24, 25, 26 e 27 sono aggiunti i nuovi edifici da proteggere quali beni culturali d'interesse locale; nel caso in cui prima della decisione inerente alla procedura qui in oggetto venisse approvata la variante già in corso di approvazione relativa ai beni culturali adottata dal Consiglio comunale nel 2017, i nuovi oggetti dovranno essere inseriti quali edifici n. 1.25, 1.26, 1.27, 1.28, dell'Allegato B, citato dal nuovo art. 34.1.b, e nel Piano del paesaggio, con la relativa denominazione;
- all'art. 35 "Perimetri di rispetto", viene inserita l'aggiunta del perimetro di rispetto dell'"Officina per le riparazioni" con le disposizioni previste in merito a obiettivi, estensione e criteri di applicazione;
- aggiunta dell'art. 41bis "Zona nucleo particolare NP", con la regolamentazione della nuova zona;
- all'art. 48 "Piani Particolareggiati PP", in merito al PP2, vengono aggiornati i contenuti ammessi al capoverso 2 e le disposizioni transitorie al capoverso 4.



#### **4. Procedura e prossimi passi**

L'adeguamento generale di un PR alle nuove disposizioni di legge segue la procedura per l'adozione definita dagli art. 25 e seguenti della Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (LST):

- in base agli esiti dell'esame preliminare e dell'informazione alla popolazione, il PP-QO è adottato dal Consiglio comunale, previo messaggio municipale;
- con l'adozione della variante, il Municipio procede alla sua pubblicazione;
- il Consiglio di Stato esamina gli atti, li approva o meno e decide sui ricorsi.

La procedura di adozione e approvazione delle varianti di PR conseguenti al PP-QO coinvolge tutti gli uffici cantonali preposti ad esprimersi nel merito.

Il pianificatore,  
arch. Matteo Huber



Lugano, dicembre 2022