

# CITTÀ DI BELLINZONA – QUARTIERE DI GIUBIASCO

## VARIANTE DI PR COMPARTO FERRIERE

Studio Guscelli, 29.02.2024

### Quadro normativo:

#### Articolo 18b - Piano di quartiere obbligatorio delle Ferriere (PQ-Fe)

##### 1. Introduzione

La zona artigianale e commerciale delle Ferriere (ArCo-Fe) e la zona residenziale intensiva del quartiere Ferriere (Ri-Fe) sottostanno all'allestimento di un Piano di quartiere (PQ) obbligatorio unitario. Lo sviluppo del quartiere prevede una fascia artigianale / amministrativa (ArCo-Fe) lungo i binari come barriera fonica e un comparto residenziale (Ri-Fe) suddiviso in lotti.

##### 2. Criteri di base per l'allestimento del PQ

- edificazione costitutiva di un insieme ordinato e armonioso, espressione di una qualità architettonica riconosciuta;
- reinterpretazione spaziale ed architettonica del patrimonio industriale, valutando l'integrazione della sostanza esistente;
- disegno qualificato e apertura all'uso collettivo di superfici d'incontro e di svago, come le piazze, il parco e il viale ad uso comunitario;
- percorsi pedonali interni correttamente relazionati con le aree circostanti e i percorsi comunali, separati dalle strade aperte al transito veicolare;
- aree veicolari ridotte al minimo; razionale organizzazione dei posteggi, interrati per i residenti e in superficie per visitatori e fornitori, limitati al minimo indispensabile; piano / concetto della mobilità (insediamento con numero limitato di posti auto);
- sistemazione esterna rispettosa dell'orografia esistente, intesa come intervento che non modifica sostanzialmente la struttura naturale;
- uso parziale del pianterreno con funzioni accessibili al pubblico in corrispondenza delle piazze, delle zone verdi pubbliche e del viale interno;
- il miglioramento della qualità ambientale ed ecologica al fine di mitigare l'impatto climatico e contrastare le isole di calore;
- certificabile secondo standard energetico SNBS-Edificio.

##### 3. Realizzazione a tappe

La definizione delle tappe di realizzazione è necessaria per regolare lo sviluppo insediativo per rapporto allo sviluppo demografico della Città e per garantire un assetto urbano e paesaggistico qualitativo.

La zona Ri-Fe è costituita da 3 aree edificabili distinte. Esse dovranno essere costruite a tappe; un'area potrà essere edificata solo quando la parte edificata residenziale di quella precedente sarà stata occupata in misura almeno del 50%.

##### 4. Situazione transitoria

Il PQ deve proporre una strategia per gli utilizzi intermedi che non comprometta gli obiettivi futuri e che eviti al contempo la dismissione e l'abbandono del comparto, tutto nel rispetto delle destinazioni adiacenti.

5. Necessità di concorso

Il PQ deve basarsi sui risultati di un concorso o mandato di studio in parallelo e comprendere la definizione architettonica degli spazi privati aperti al pubblico (parco, piazze e viali).

6. Conservazione di tracce del patrimonio industriale

Vi è 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.

7. Spazi privati aperti all'uso pubblico

- Piazze, parco e viale alberato

Sono da prevedere una piazza a sud della zona Arco-Fe, una a nord della zona Ri-Fe, un parco centrale in corrispondenza dell'attuale villa e un viale alberato centrale, aperti all'uso pubblico. Sono da realizzare secondo un concetto urbanistico unitario, che garantisca qualità spaziale, fruibilità e spazi idonei allo svago, ponendo particolare attenzione al cambiamento climatico e quindi favorendo la posa di alberature, punti ombreggiati, punti d'acqua, sedute, ecc.

Sono ammesse attrezzature per favorire la fruizione degli spazi aperti al pubblico.

La villa esistente nel parco può essere demolita, mantenuta o sostituita senza aumenti di superficie e dev'essere utilizzata per contenuti di interesse pubblico.

- Attraversamenti perpendicolari a viale 1814

Sono da prevedere collegamenti ad uso pubblico tra viale 1814 e il viale alberato centrale. Quello tra le 2 aree edificabili a sud è definito dalle linee di costruzione, mentre all'interno dell'area edificabile a nord è da prevedere nel PQ in una forma e dimensione adeguata.

Almeno un collegamento è da prevedere anche accanto o attraverso il parco.

- Percorso pubblico alberato lungo viale 1814

Lungo viale 1814 è da prevedere un percorso alberato ad uso al pubblico, complementare alla strada pubblica.

La fascia rimanente, tra il viale e l'edificazione, non potrà essere adibita a giardini privati.

8. Concetto di mobilità

Il Piano di quartiere dovrà essere accompagnato da un concetto di mobilità, nell'ottica di un quartiere sostenibile con un numero limitato di posti auto.

Il concetto di mobilità dovrà considerare:

- razionale organizzazione dei posti auto, con particolare attenzione al rapporto tra posti auto interrati e in superficie in relazione alle destinazioni;
- adeguati collegamenti pedonali e ciclabili sia nella dimensione sia nella struttura;
- posteggi per biciclette, dislocati in diversi punti, di facile accesso in parte coperti e sicuri;
- posteggi per motocicli, da prevedere concentrati alle estremità nord e sud del sedime del Piano di quartiere o interrati;
- proposte di forme alternative di mobilità, in particolare l'utilizzo del trasporto pubblico, l'utilizzo della bicicletta e l'utilizzo della condivisione di veicoli (bikesharing, carsharing);
- veicoli in condivisione, idealmente da raggruppare in un "punto mobilità condivisa" con:
  - almeno una postazione di bikesharing ben visibile;
  - almeno una postazione di carsharing, ben visibile di facile accesso e ben mantenuta.

#### 9. Determinazione del fabbisogno di posti auto

I posti auto sono di principio da realizzare in autorimessa.

In superficie è ammessa la realizzazione di posti auto nella misura massima del 5%

##### - Contenuti residenziali

1 posto auto ogni 100 mq SUL abitativa, a cui viene imposta una riduzione del 20% in considerazione degli obiettivi del PQ.

Il calcolo considera la SUL abitativa complessiva e non il numero di appartamenti.

##### - Contenuti non residenziali

Il numero di posteggi va calcolato sulla base di quanto prescritto dagli articoli da 51 a 62 del Regolamento della Legge sullo sviluppo territoriale (RLST).

Ai sensi dell'art. 60 cpv. 5 RLST e degli obbiettivi del comparto, al computo di posteggi necessari, è imposta una riduzione aggiuntiva del 20%.

#### 10. Determinazione del fabbisogno di posteggi per biciclette

Per il calcolo del fabbisogno di posteggi per biciclette si considerano i seguenti parametri minimi:

- edifici abitativi: 2 stalli/appartamento;
- stabili per la produzione di servizi (amministrativi e terziari): 2 stalli/100 mq SUL;
- stabili per la produzione di beni (artigianali): 0.5 stalli/100 mq SUL;
- stabili del settore alberghiero e della ristorazione: 1.5 stalli/100 mq SUL;
- stabilimenti sportivi, culturali, commerciali e per il tempo libero: 3 stalli/100 mq SUL;
- edifici pubblici: 1 stallo/100 mq SUL;
- scuole: 10 stalli/100 mq SUL.

#### 11. Raccolta rifiuti

Definizione dell'ubicazione e sviluppo di un concetto di sistemazione e di gestione di un punto per la raccolta dei rifiuti, comprendente un concetto di accessibilità veicolare e dei mezzi pesanti oltre che dell'accessibilità pedonale.

## 12. Energia e sostenibilità

- Gli impianti energetici e i relativi equipaggiamenti al servizio degli edifici sono da progettare e gestire secondo criteri di ottimizzazione del fabbisogno e dell'utilizzo delle fonti energetiche. I singoli nuovi edifici dovranno essere certificabili ai sensi dello Standard Costruzioni Sostenibili Svizzera (SNBS); ciascuna domanda di costruzione dovrà essere corredata da una relativa relazione che ne dimostri l'adempimento dei requisiti.
- A favore della sostenibilità, riservati casi particolari in cui possono essere concesse delle deroghe (per esempio in casi di picco di consumo), sono richiesti i seguenti requisiti, che dovranno essere giustificati e sottoscritti da specialisti in ambito energetico:
  - 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 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.

## 13. Componenti del PQ

- rapporto di progettazione, con i seguenti contenuti:
  - sostanza esistente
  - coordinamento pianificazione superiore - perimetro allargato
  - concetto di mobilità
  - raccolta rifiuti
  - aspetti ambientali, energetici e di sostenibilità
  - OPIR - prevenzione degli incidenti rilevanti
  - misure ambientali a favore della biodiversità, gestione e riutilizzo delle acque meteoriche, permeabilità del suolo, ecc.;
  - definizione delle varie tappe
- Piani
- Modello o rappresentazione grafica idonea

### **Articolo 18c – Zona artigianale e commerciale del quartiere Ferriere ArCo-Fe**

1. La zona ArCo-Fe sottostà a un Piano di quartiere (PQ) obbligatorio, unitario, con la zona residenziale intensiva Ri-Fe, (v 18b e 18d).
2. La zona ArCo-Fe è destinata all'insediamento di:
  - attività artigianali;
  - contenuti alberghieri e congressuali;

- contenuti formativi;
- contenuti amministrativi;
- contenuti commerciali, per un massimo del 20% della SUL;
- attività industriali;
- attività per il tempo libero.

Sono ammessi esclusivamente contenuti non molesti o mediamente molesti.

3. Le costruzioni devono rispettare le seguenti norme edificatorie:
  - 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.
4. 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.
5. Grado di sensibilità al rumore GDS III.  
I locali sensibili al rumore dovranno essere primariamente rivolti dalla parte opposta rispetto alla fonte di immissione acustica rappresentata dalla ferrovia. Con l'inoltro della domanda di costruzione dovrà essere presentato uno studio fonico che provi il rispetto dei limiti giusta gli art. 31 e 32 dell'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF), primariamente con misure progettuali.
6. 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).

#### **Articolo 18d - Zona residenziale intensiva del quartiere Ferriere Ri-Fe**

1. La zona Ri-Fe sottostà a un Piano di quartiere (PQ) obbligatorio, unitario, con la zona artigianale e commerciale del quartiere Ferriere ArCo-Fe, cfr. artt. 18b e 18c.
2. La zona Ri-Fe è destinata all'insediamento di abitazioni, attività alberghiere, 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 o alberghieri nella misura minima dell'80% della SUL  
I contenuti commerciali sono limitati al max 5% della SUL.
3. Le costruzioni devono rispettare le seguenti norme edificatorie:
  - indice di sfruttamento: 1.5;
  - occupazione: 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 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.

4. Grado di sensibilità al rumore GDS II.

- zone di base**
- zona residenziale semi-intensiva Ri-Fe
  - zona artigianale - commerciale ArCo-Fe
- linee**
- perimetro piano di quartiere obbligatorio
  - linea di arretramento
  - linea di costruzione con contiguità obbligatoria
  - beni culturali Forgia (stabile da mantenere)



PIANO DELLE ZONE 1:2000

