

Arch. Mirko Galli
Arch. Giovanni Guscelli
Arch. Robert A. Huber

c/o Guscelli Architetti
Via Verbano 17 6648 Minusio
Tel. +4191 743 52 33
Fax +4191 743 6612
www.guscelli.ch

VARIANTE DI PR COMPARTO FERRIERE

COMUNE DI GIUBIASCO

Piano d'indirizzo – 20. Settembre 2016

PREMESSA	1
ANALISI	2
Perimetro di studio.....	2
Evoluzione storica	3
Foto aerea	6
Documentazione fotografica	7
Parcellazione	9
Situazione pianificatoria a livello cantonale.....	10
Situazione pianificatoria attuale a livello comunale	13
Studi preliminari.....	26
Analisi urbanistica	31
OBIETTIVI PRINCIPALI	32
CONCETTO URBANISTICO	33
Modello volumetrico.....	34
Planimetria	38
Sezioni longitudinali	39
Sistema di spazi esterni privati aperti al pubblico	40
Piano regolatore – linee	41
Mobilità	42
Azzonamento	43
Norme edilizie – Aggiornamento napr.....	44
Quantitativi edificatori.....	46
Esempi spazi esterni zone industriali riqualificati	47
BASI	48

PREMESSA

Con mandato del novembre 2015 il nostro studio è stato incaricato di sviluppare il piano d'indirizzo per una variante di PR-Nord del comparto Ferriere Cattaneo.

La nostra proposta si pone come sintesi degli studi elaborati dall'accademia d'architettura "dal progetto alla realtà – densificazione qualitativa localizzata – caso studio: Quartiere stazione di Giubiasco" e dei successivi approfondimenti dell'arch. Sergio Cattaneo per conto delle Ferriere Cattaneo SA. Il piano d'indirizzo per il comparto Ferriere va integrato e coordinato con la pianificazione della parte rimanente del comparto I Nord (Cagi, Agrigola SA, Artecom e ex Swisscom) già adottata dal CC e in fase di approvazione presso le istanze cantonali.

I principali aspetti della proposta urbanistica possono essere sintetizzate come segue:

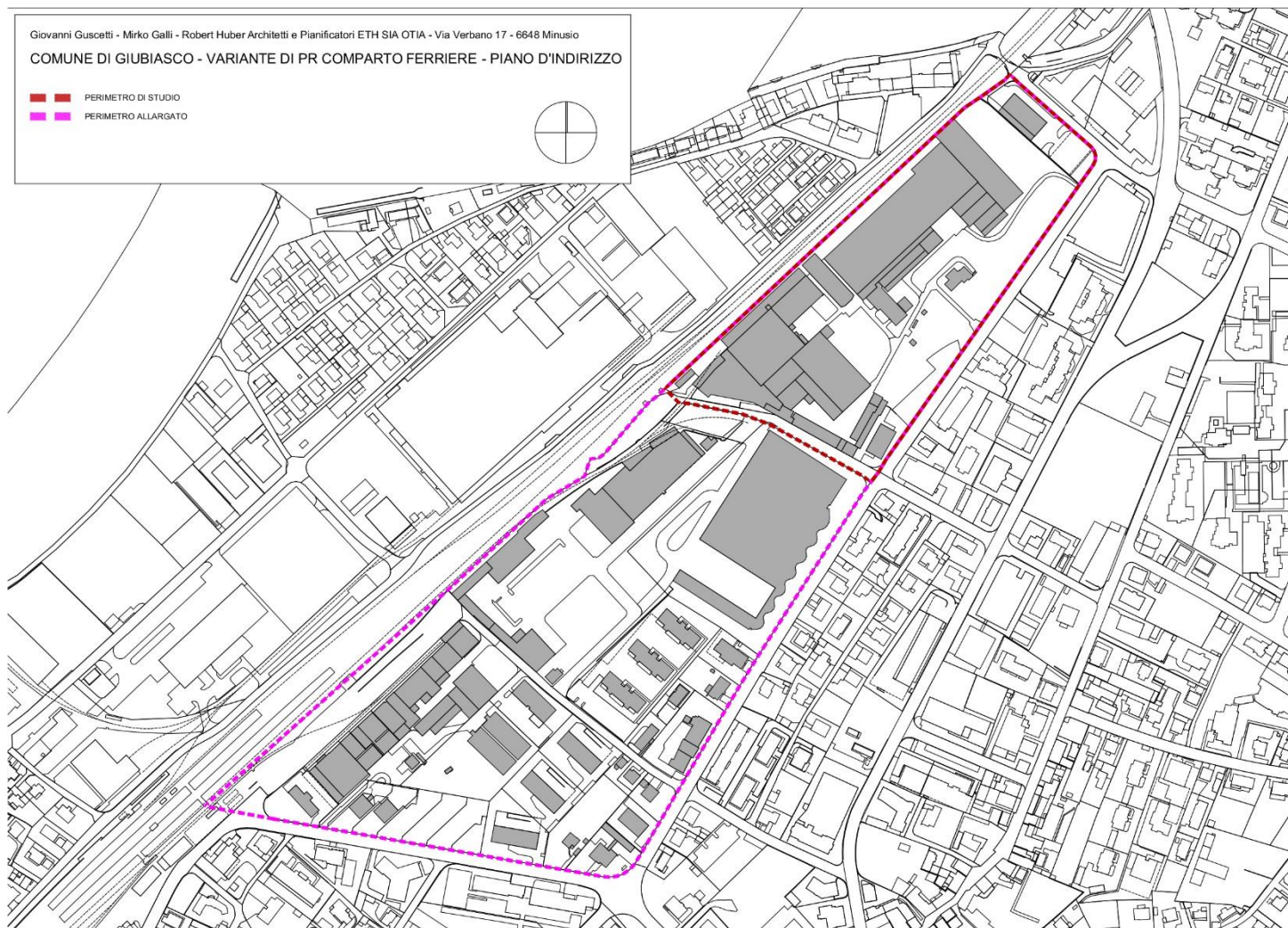
- fronte compatto lungo i binari e ampi spazi aperti verso l'area residenziale (viale 1814);
- fascia a carattere artigianale e amministrativa lungo la ferrovia;
- edifici prevalentemente residenziali verso viale 1814, compatti e con volumetrie importanti per permettere la creazione di aree verdi di 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.

Questa proposta è stata sottoposta in via preliminare al proprietario delle Ferriere Cattaneo che ha partecipato attivamente alle fasi precedenti.

ANALISI

PERIMETRO DI STUDIO

Perimetro di studio include i mappali 535 di 53707 mq (Ferriere Cattano SA) e 536 di 2802 mq (Mona Roberto).

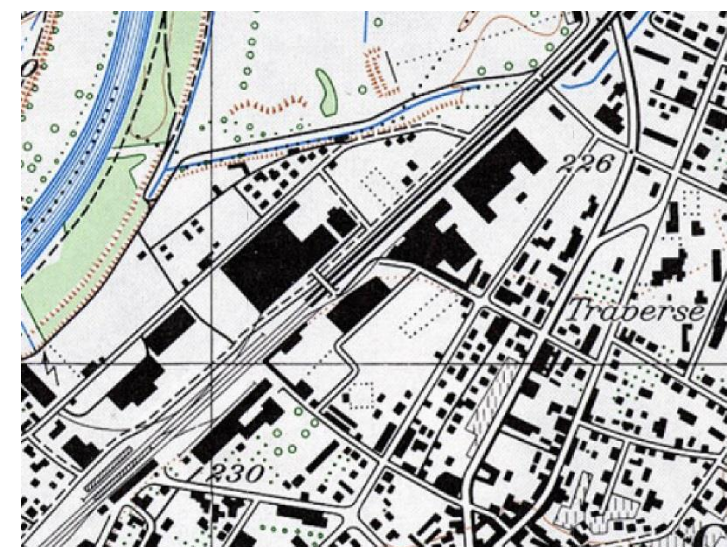


EVOLUZIONE STORICA

1910 - 1950



1970 - 1990



2013



1882 Inaugurazione della linea ferroviaria – Stazione di Giubiasco

1888 Inizio dei lavori di correzione del fiume Ticino

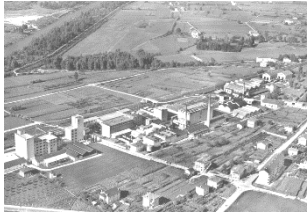
1890-1910 Insedimenti prime attività artigianali / industriali in diretto contatto con la ferrovia (Cagi, Mulini, Forbo, Fonderia)

1910-1950 Consolidamento attività industriali artigianali - Espansione zone abitative verso la ferrovia / la stazione (Viale 1814, Viale stazione)

1950-1970 Ampliamento zona industriale oltre la linea ferroviaria. Espansione zone abitative verso il fiume

1970-1990 Costruzione Via Bellinzona – Consolidamento insediamenti abitativi attorno alla zona industriale

1990-2013 Inizialmente in zona periferica l'area industriale si trova oggi in posizione centrale e strategica. Stabile Swisscom - Inserimento di nuove attività: Scuole professionali



"(...) Da molti decenni nella località sono esistiti ed esistono degli stabilimenti di fonderia e costruzioni in ferro. Il primo stabilimento del genere fu fondato all'inizio del secolo e più precisamente nel 1906 sotto la ragione sociale "Società Svizzera per le Macchine Lenz" (...) che otto anni dopo, nel 1914, cadde in dissesto e dovette liquidare.

Lo stabilimento aveva per scopo la fabbricazione in serie di quattro tipi di macchine a vapore secondo il brevetto Lenz, macchine che i proprietari dell'azienda ritenevano di poter vendere in Italia ove non esisteva concorrenza alcuna in fatto di locomotive del genere. Trovandosi esso nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria, era collegato mediante un binario di raccordo con le linee internazionali del S. Gottardo e di Bellinzona- Luino. Oltre alle macchine a vapore la fonderia, che era attrezzata alla perfezione, effettuava anche fusioni per conto di clienti in quantità tale d'essere in grado di riempire da uno a due carri ferroviari al mese. La fabbricazione delle vaporiere durò neppure un quinquennio; ma fu continuata la fusione della ghisa grigia.

Nel 1914, la "Società Svizzera delle Macchine Lenz" passò alla "Georg Fischer Elektrostahlwerke A.G.", alla quale cinque anni dopo, nel 1919 cioè, subentrò la "S.A. Acciaierie Elettriche del S. Gottardo". Malgrado i diversi trapassi di proprietà ed i vari indirizzi dati alla fabbricazione di macchine ed alla fusione di materiali ferrosi, lo stabilimento visse tra alterne vicende buone e cattive ino al 1925, anno in cui venne definitivamente chiuso. Nel 1932, l'intera proprietà venne acquistata dal rag. Fausto Cattaneo sotto la ragione sociale "Fratelli Cattaneo s.n.c." la quale, con un manipolo di solo diciotto operai iniziò quell'attività che sta ancor oggi alla base della produzione aziendale. Lentamente ma costantemente e progressivamente la "Fratelli Cattaneo s.n.c." si trasformò, assunse l'attuale ragione sociale di "Ferriere Cattaneo SA" (1933), riattò i vecchi immobili della ex Lenz, e ne costruì di nuovi. Anche il macchinario venne rinnovato e potenziato, ed i dipendenti da diciotto divennero trecentotrenta ed ora, nel 2005, sono 130. All'iniziale produzione di pezzi forgiati e stampati, ora trasferita all'estero, le "Ferriere Cattaneo" aggiunsero, nel corso degli anni, la costruzione di carpenteria metallica di ogni tipo e di carri merci ferroviari. Ora si producono pure pezzi per turbine a gas."

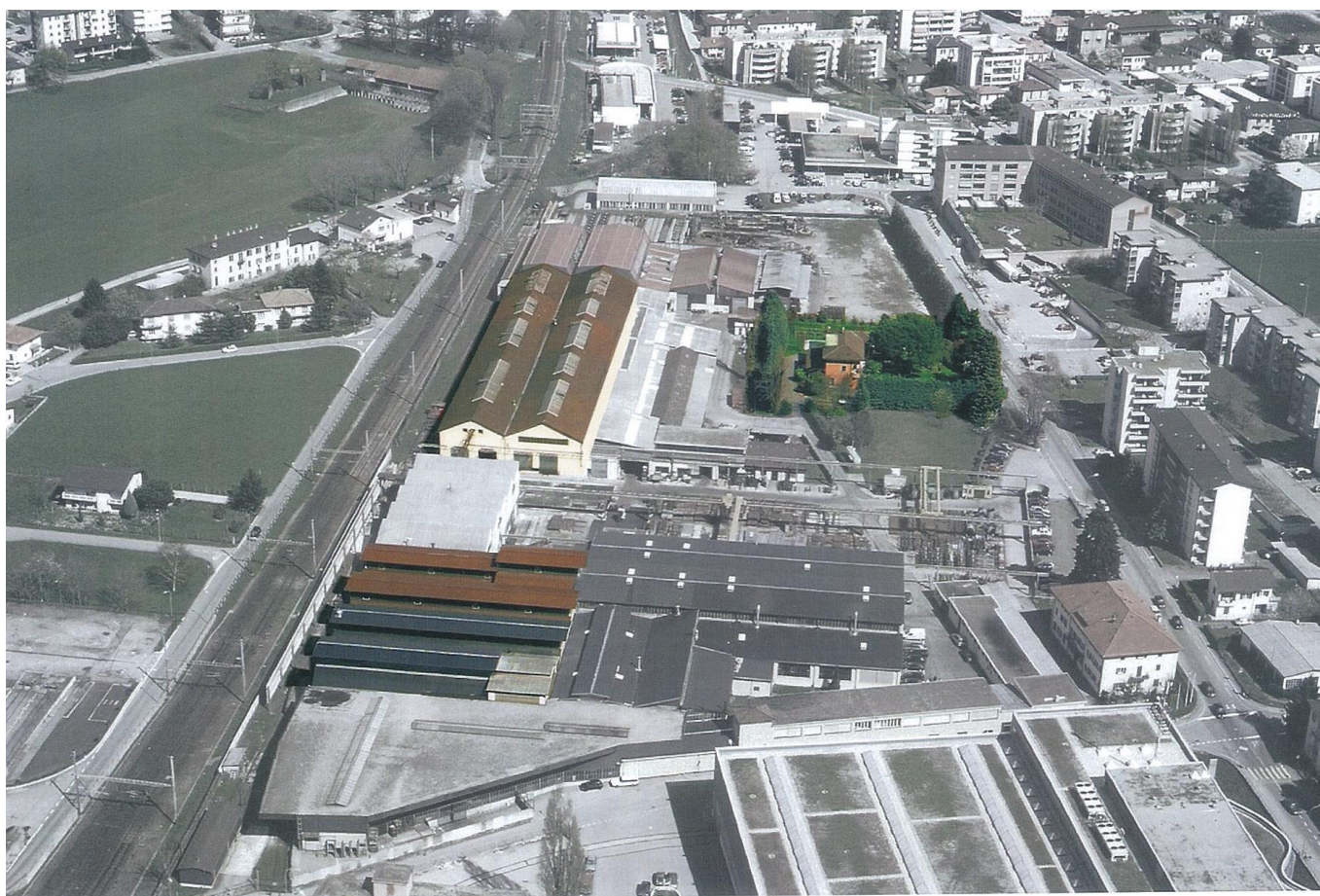
FOTO AEREA



Fonte: map.geo.admin.ch

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Fonte: Università della Svizzera italiana, Laboratorio Ticino, Dal Progetto alla realtà – Densificazione qualitativa localizzata. Caso studio "Quartiere stazione di Giubiasco", Incarto finale, Maggio 2015





PARCELLAZIONE



SITUAZIONE PIANIFICATORIA A LIVELLO CANTONALE

PIANO DIRETTORE

Scheda R6: Sviluppo e contenibilità dei PR

“Nei prossimi anni lo sviluppo degli insediamenti dovrà concentrarsi all'interno delle attuali zone edificabili. Le aree centrali e suburbane, così come codificate negli spazi funzionali (v. scheda R1), vanno densificate in modo appropriato e conformemente alla qualità urbanistica (v. scheda R10), in consonanza con le strategie di sviluppo dei comparti urbani prossimi ai mezzi di trasporto pubblico (v. scheda M7). Pure le aree dismesse vanno adeguatamente riutilizzate (v. schede R7 e R8).“

Scheda R7: Polo di sviluppo economico Giubiasco-Camorino (PSE)

OBIETTIVI DEI POLI DI SVILUPPO ECONOMICO - PSE

Con i Poli di sviluppo economico (PSE) si perseguono i seguenti fini:

- a. predisporre siti particolarmente attrattivi per l'insediamento e lo sviluppo di attività economiche;
- b. orientare l'insediamento delle attività economiche a sostegno della Città-Ticino (v. schede R1 e R/M 2-5) e degli obiettivi di sviluppo socioeconomico del Cantone;
- c. realizzare comparti urbani particolarmente attrattivi e di qualità, in sintonia con i principi della pianificazione del territorio.

PRINCIPALI CARATTERISTICHE:

- . Localizzazione nelle aree centrali o in quelle suburbane
- . Buona accessibilità per persone e merci dalla rete viaria principale, da quella ferroviaria, con i trasporti pubblici e con la mobilità lenta
- . Disponibilità di superfici edificabili e/o possibilità di recupero di aree dismesse o sottoutilizzate
- . Presenza di una realtà economica dinamica o buone premesse per un suo sviluppo

- . Possibilità di un fattivo coordinamento con altre politiche territoriali cantonali
- . Necessità/opportunità di un sostegno cantonale nell'ambito della politica dei PSE

Quest'area è interessante per il suo carattere centrale, per la presenza di un'importante stazione del sistema TILO, per la vicinanza dello svincolo autostradale di Bellinzona sud e per la presenza di importanti zone industriali.

La scheda considera la vasta area di Giubiasco-Camorino, e si trova a livello di informazione preliminare.

Scheda R 10: Spazi pubblici e qualità dello spazio costruito

INDIRIZZI GENERALI

Qualsiasi progetto o intervento che modifichi il territorio deve essere inteso quale occasione per arricchire, preservare o riqualificare il contesto in cui si inserisce, rispettandone l'identità. In particolare sono da perseguire:

- a. la creazione o il consolidamento di spazi pubblici facilmente accessibili, sicuri e attrattivi;
- b. la ricerca di soluzioni che favoriscano le relazioni sociali e che tengano conto delle esigenze delle differenti categorie di fruitori, con particolare riguardo per gli anziani e i bambini;
- c. la creazione o il consolidamento di un tessuto edilizio di qualità, ordinato, razionale e che favorisca l'uso parsimonioso del suolo e il risparmio energetico;
- d. la salvaguardia e l'integrazione del patrimonio costruito storico e culturale, evitando interventi che sviliscano monumenti, beni culturali, vie storiche ed elementi minori quali muri a secco, fontane, ecc.;
- e. il rispetto o l'integrazione di elementi naturali qualificanti: l'orografia del terreno, la rete idrografica, la vegetazione indigena;
- f. una maggiore mescolanza di funzioni tra loro compatibili;
- g. un linguaggio architettonico qualificato.

Scheda M7 Sistema ferroviario regionale Ticino-Lombardia-Tilo

INSERIMENTO URBANISTICO

Le stazioni e le fermate del sistema TILO sono importanti nodi all'interno della rete urbana ticinese. Questo loro ruolo va valorizzato attraverso adeguate misure urbanistiche volte in particolare a:

- a. preservare o riqualificare il contesto in cui le stazioni si inseriscono;
- b. creare spazi pubblici di qualità (v. anche scheda R10);
- c. favorire l'insediamento di attività capaci di sfruttare al meglio il servizio offerto dal sistema TILO (v. anche scheda R7);
- d. favorire un uso parsimonioso del suolo e una maggiore densità insediativa dove ci sono adeguate premesse urbanistiche (scheda R6).

GIUBIASCO (GIUBIASCO)

P+R: 69 → 125 B+R: 64

Mobilità persone: nodo importante del TP

Mobilità merci: fermata interessata dal transito di treni merci; punto di servizio FFS Cargo, senza piazzale di carico, con binari di raccordo in esercizio

Insedimenti: comparto strategico con zone industriali da valorizzare ed ev. riconvertire in aree lavorative multifunzionali (PSE, scheda R7)

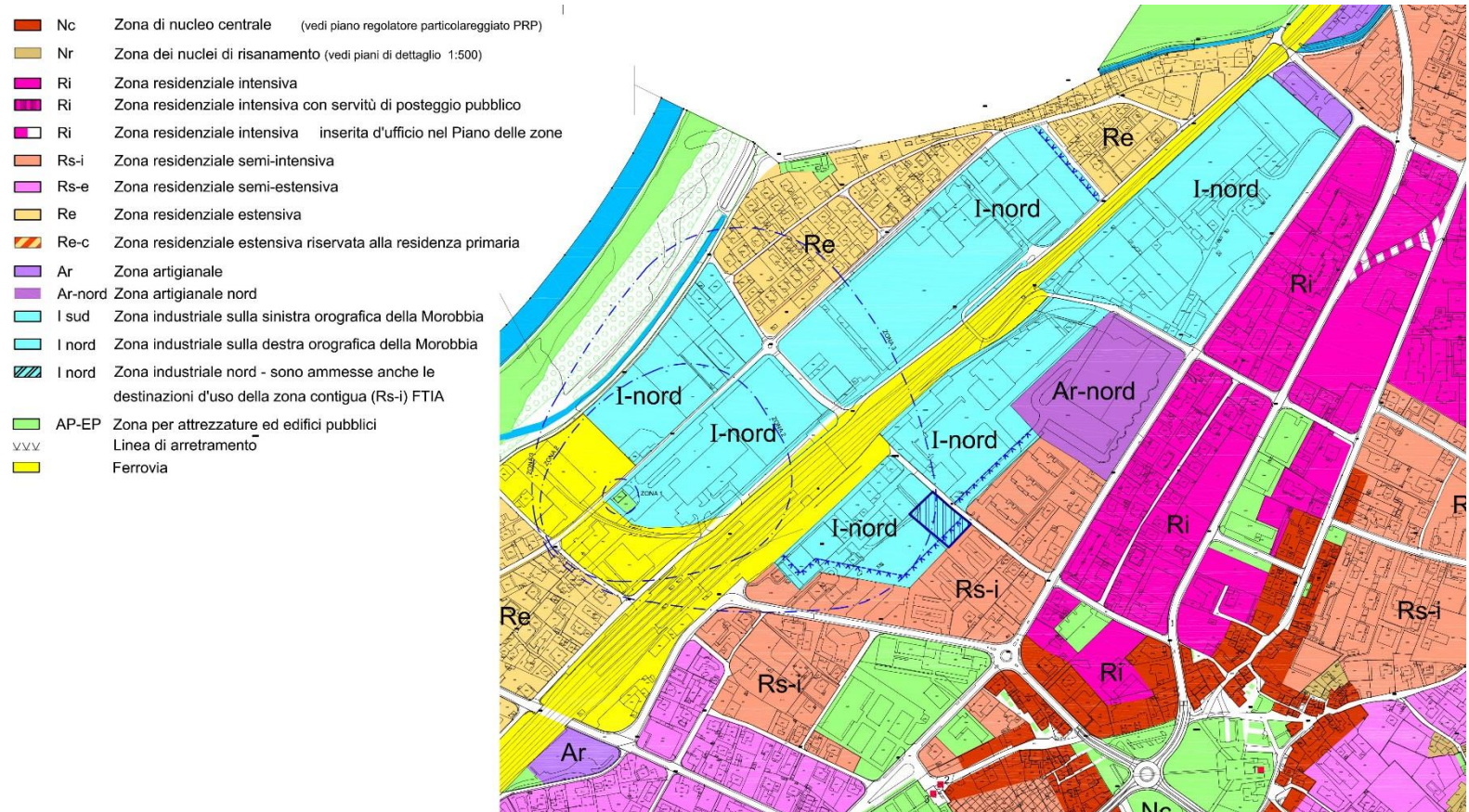
R/M4 Agglomerato del Bellinzonese – Rete urbana e mobilità

MISURA I 3.1

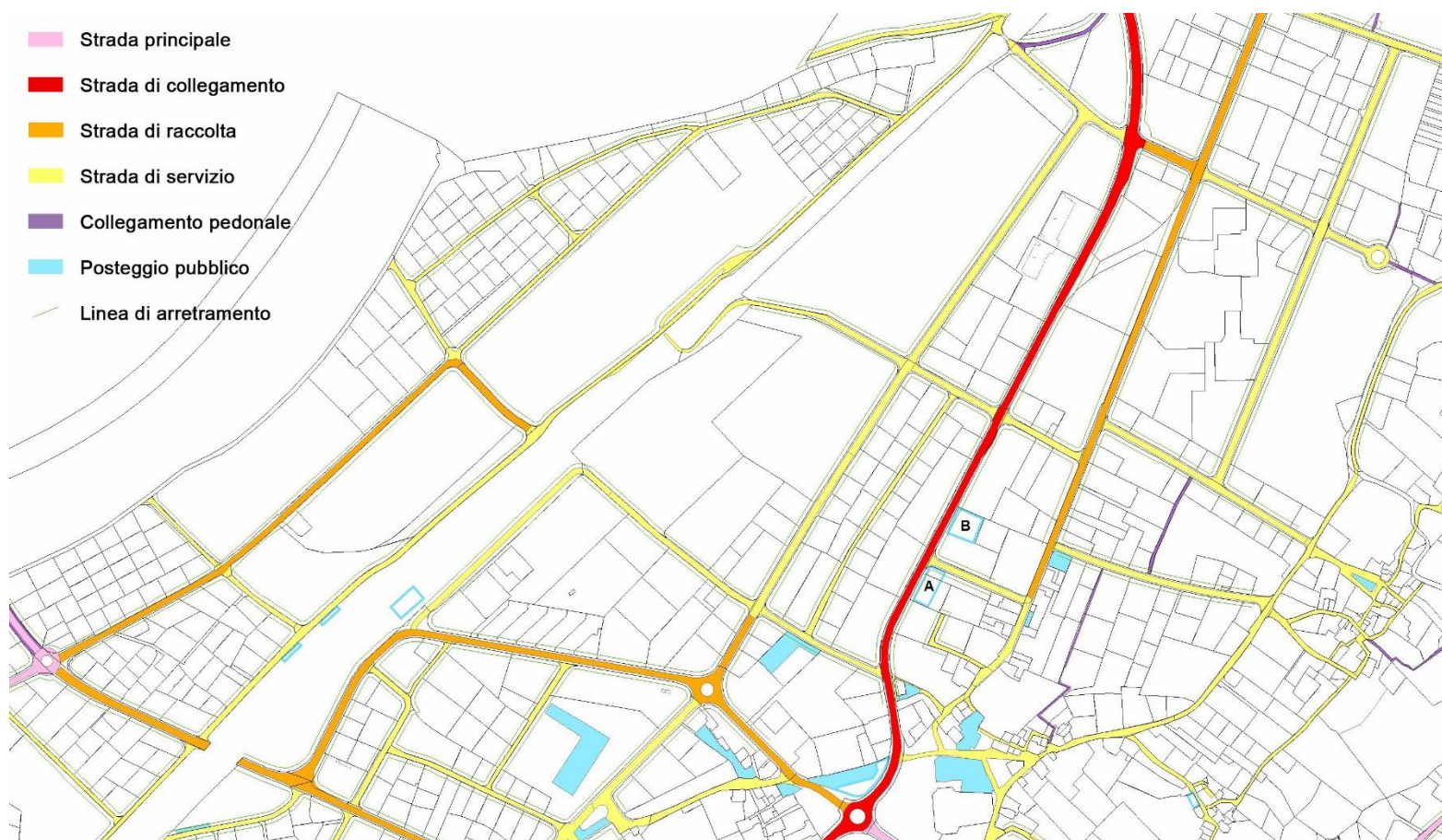
Zona industriale Nord (Giubiasco) Riconversione di una zona industriale vetusta in un'area lavorativa strategica multifunzionale. Dato acquisito Misura definita dal PAB e correlata agli indirizzi e alle misure delle schede R6 Sviluppo e contenibilità dei PR, R7 Poli di sviluppo economico, R10 Spazi pubblici e qualità dello spazio costruito, e M7 TILO.

SITUAZIONE PIANIFICATORIA ATTUALE A LIVELLO COMUNALE

PIANO DELLE ZONE



PIANO DEL TRAFFICO



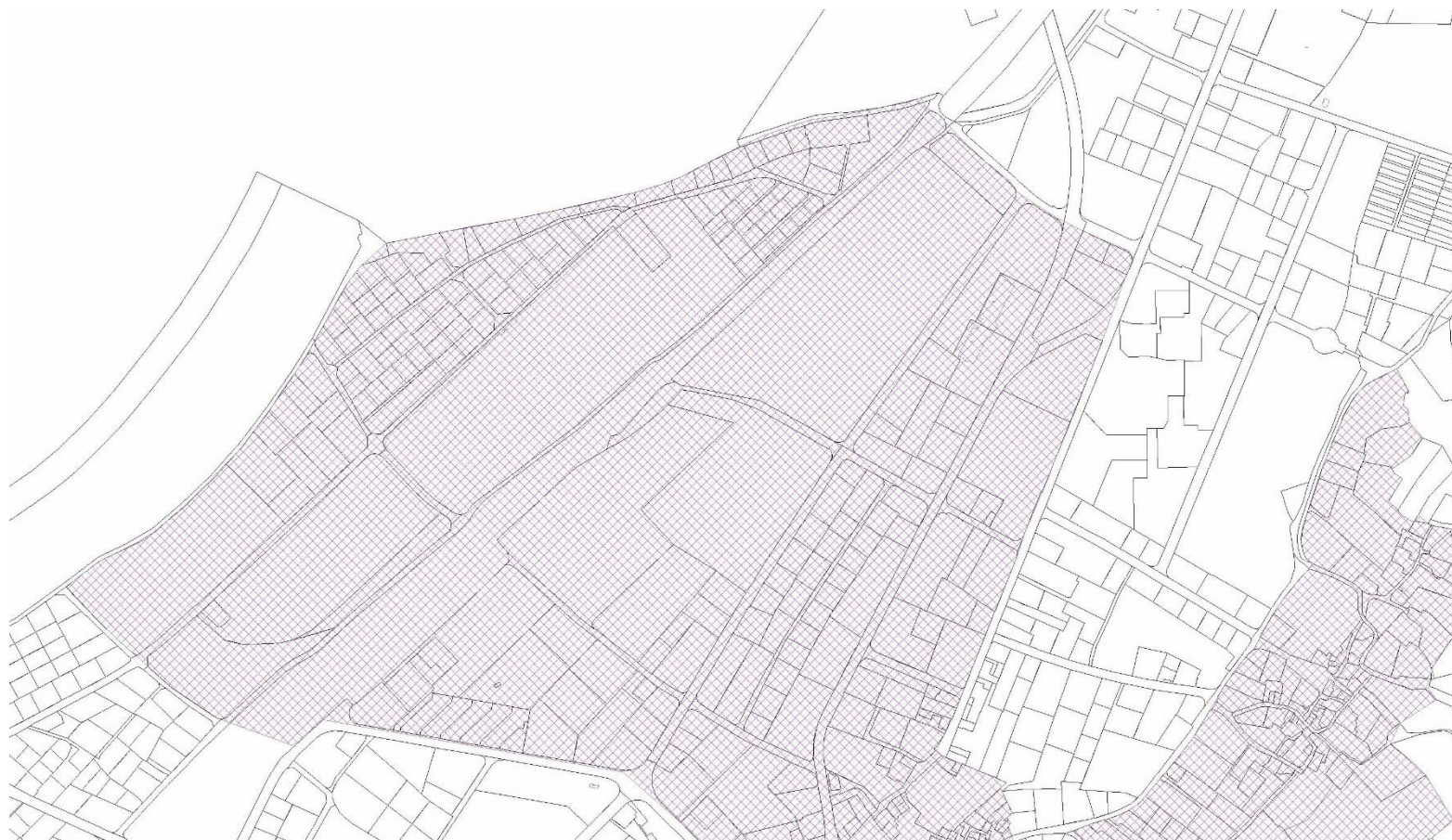
PIANO DEL PAESAGGIO



ZONE ARCHEOLOGICHE

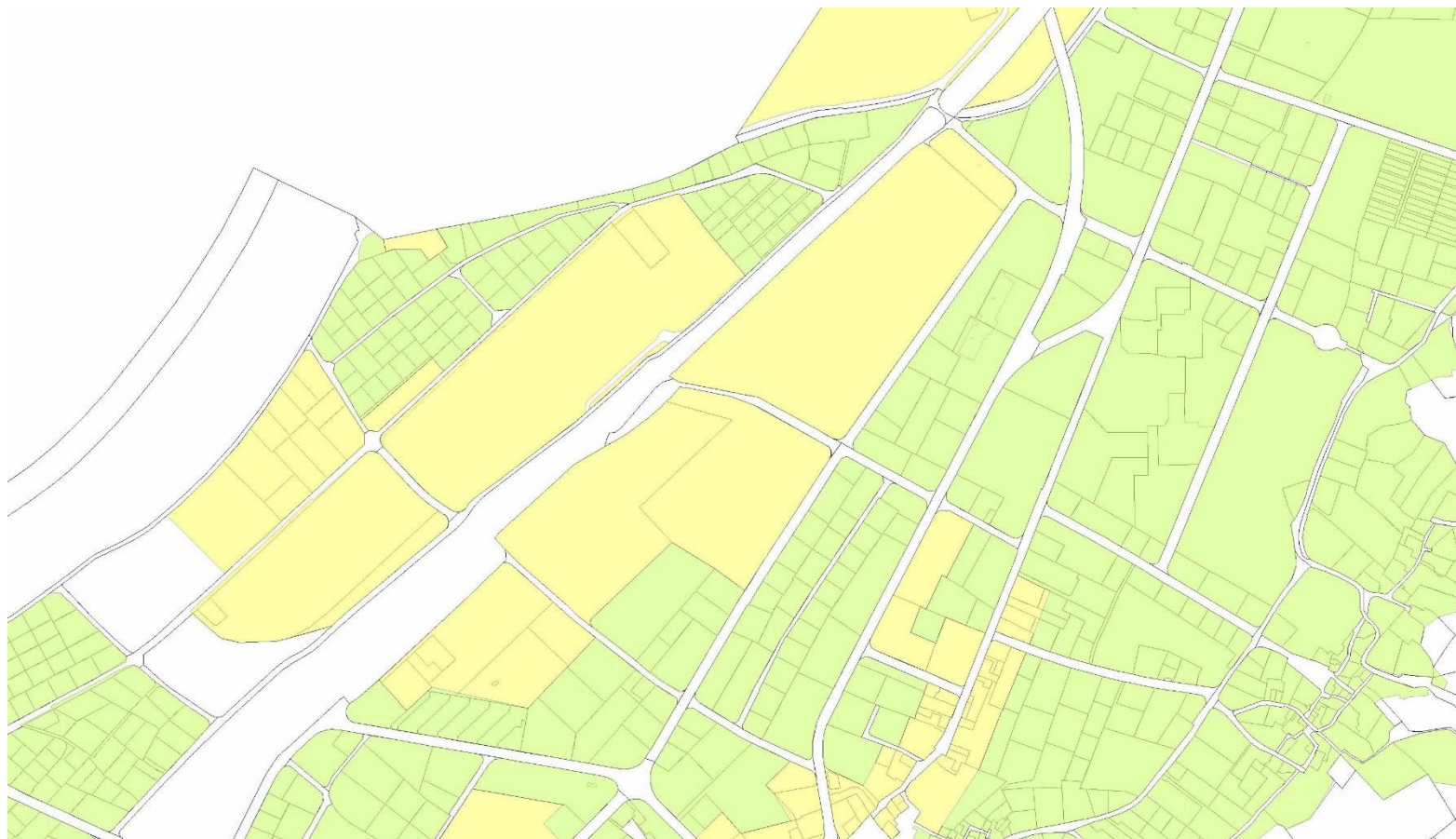
“Le tombe della necropoli di Giubiasco sono fra le più ricche e complete mai rinvenute in Ticino. Alcune sono distrutte negli anni 1872-1874, durante i lavori di scavo per la costruzione della ferrovia del Gottardo; (...). Un ulteriore complesso di 600 tombe viene scoperto attorno al 1925, in occasione degli scavi per la costruzione dei primi stabilimenti industriali: la Linoleum e le Ferriere Cattaneo, ora incluse nella zona industriale”

Olmo Polloni, Giubiasco, Giubiasco 2005, p. 20



GRADI DI SENSIBILITÀ AL RUMORE

La zona I-Nord è inserita
come zona di sensibilità III
nel piano dei gradi di
sensibilità al rumore.



Quantità edificatoria limitata per mezzo di indici di occupazione e indici di edificabilità.

L'edificazione consentita dalle NAPR sulla zona non è raggiunta dal suo attuale sviluppo. Secondo il registro comunale degli indici rispetto all'indice di occupazione massima del 60%, l'occupazione attuale sul comparto allargato si fissa al 34%, ben inferiore al massimo possibile.

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE

Art. 13 - Zona residenziale intensiva (Ri)

1 Nella zona residenziale intensiva è ammessa la costruzione di abitazioni, stabili commerciali e amministrativi con attività non moleste.

2 Devono essere rispettate le seguenti norme edificatorie particolari:

- lo massimo 35%
- Is massimo 1.1
- altezza massima m 16.5
- area verde minima in % della superficie edificabile 30%

Art. 19 - Zona industriale sud (I sud)

2 La realizzazione di appartamenti di abitazione è permessa solo per le esigenze aziendali di sorveglianza e di esercizio.

3 Devono essere rispettate le seguenti norme edificatorie particolari:

- lo massimo 60%
- le massimo mc/mq 12
- altezza massima m 15
- distanza verso i confini m 5
- area verde minima in % della superficie edificabile 20% (di cui la metà può essere data da posteggi alberati, su terreno a griglia inerbata).

La distanza minima prescritta prevale sulle norme generali sulle distanze.

4 Deroghe all'altezza massima possono essere concesse per esigenze tecniche degli impianti o altre evidenti necessità.

5 E' applicabile l'art. 34, sulle costruzioni contigue.

Art. 20 - Zona industriale nord (I nord)

1 La zona industriale nord (I nord) sulla destra orografica della Morobbia è destinata alle esistenti attività industriali. 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. Per le esistenti attività industriali valgono comunque le disposizioni federali e cantonali di protezione dell'ambiente.

2 Per la porzione tratteggiata della zona industriale nord valgono le disposizioni di protezione dei due pozzi di captazione situati a valle della stazione FFS, giusta il relativo Regolamento.

3 Per tutto il resto valgono le disposizioni dei cpv. 2, 3, 4 e 5 dell'articolo precedente, fatta eccezione per i centri commerciali con grandi superfici di vendita, per i quali non vale l'le massimo di 12 mc/mq, ma vale l'ls massimo di 1.2.

4 Per recinzioni a confine con le strade pubbliche, il Municipio può derogare all'art. 67 fino a un'altezza massima di m 2.50.

5 La zona industriale nei tratti confinanti con le zone residenziali, indicati sul piano delle zone, deve mantenere una fascia di rispetto di m 12 dal confine di zona. Su questa fascia che dev'essere alberata sono consentiti depositi, posteggi o altri usi compatibili con l'alberatura; la recinzione deve inoltre essere fatta a siepe verde.

6 Nel comparto del fmn 3501 indicato con un tratteggio, sono ammesse anche le destinazioni d'uso della contigua Zona residenziale semi - intensiva (Rs-i).

Art. 18 - Zona artigianale (Ar)

1 La zona Ar è 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. Sono segnatamente considerate tali discoteche e sale giochi.

2 La realizzazione di appartamenti di abitazione è permessa solo per le esigenze aziendali.

3 Le costruzioni per attività artigianali e quelle per attività industriali, compresi gli appartamenti previsti dal cpv. 2, devono rispettare le seguenti norme edificatorie generali:

- lo massimo 60%
- le massimo mc/mq 7
- altezza massima m 12
- distanza minima verso i confini m 5
- area verde minima in % della superficie edificabile 20% (di cui la metà può essere data da posteggi alberati, su terreno a griglia inerbata).

La distanza minima prescritta prevale sulle norme generali sulle distanze 4Deroghe all'altezza massima possono essere concesse per esigenze tecniche degli impianti o altre evidenti necessità.

5 Le costruzioni per attività commerciali (per esempio centri con grandi superfici di vendita), compresi gli appartamenti previsti dal cpv. 2, devono rispettare le norme edificatorie generali del cpv. 3, ad eccezione dell'le; vale per queste costruzioni l'ls massimo di 1.0.

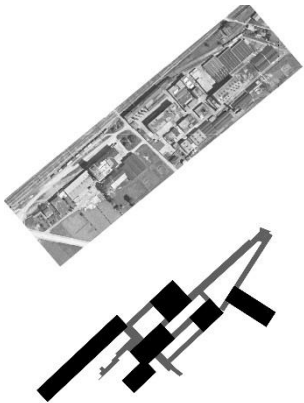
6 I depositi di materiali all'aperto che confinano con una zona residenziale devono essere convenientemente recinti.

VARIANTE DI PR PER UNA MODIFICA DI AZZONAMENTO DI PARTE DELLA ZONA INDUSTRIALE NORD E DELLA ZONA ARTIGIANALE NORD – FEBBRAIO 2017

Concetto urbanistico adottato dal CC con risoluzione del 16.6.2014 attualmente in fase di approvazione



Concetto



- riqualifica di una zona strategica centrale perfettamente servita dal traffico pubblico
- formazione / mantenimento degli edifici lungo la linea ferroviaria quali barriera fonica per l'intera area – altezza minima e protezione sagoma ex-mulini
- unire le zone ex-forbo, agricola, ftia e ex-swisscom con un concetto uniforme riproponendo / ricordando la densità e la morfologia dell'ex zona industriale
- stabili di forma rettangolare, paralleli alla ferrovia
- sistema di spazi aperti caratterizzati da assi di comunicazione paralleli alla ferrovia e piazzali collegati tra di loro, integrando le vie di accesso / di transito e gli edifici esistenti
- formazione di spazi esterni di qualità: piazza stazione, piazza linoleum, piazza artecom, piazza scuola superiore, corte interna scuola superiore, piazza ftia
- completamento rete pedonale verso il centro, le scuole e la golena
- superamento della mono-funzionalità, favorire l'inserimento al pianterreno di attività aperte al pubblico e la stratificazione funzionale verticale

Modifiche delle NAPR proposte

La NAPR vengono completate con una modifica dell'attuale art. 18a, che si riferirà alla nuova zona ArCo. Dall'art. 20 vengono stralciati i due capoversi finali, che si riferiscono a mappali inseriti poi in zona ArCo. L'art. 14 relativo alla zona Rs-i viene completato con un comma che impone le scelte pianificatorie di protezione acustica già illustrate per il mapp. 3051. L'art. 37 relativo al concetto di molestia viene completamente rivisto.

Art. 18a – Zona ~~artigianale nord (Ar nord)~~ artigianale e commerciale (ArCo)

Il testo attuale dell'articolo viene sostituito come di seguito:

1 la zona ArCo è destinata alle costruzioni e attività artigianali poco moleste e non moleste, alla costruzione di stabili commerciali e amministrativi con attività non moleste, alla costruzione di stabili con contenuti formativi connessi con le arti e mestieri, l'industria, il commercio e in generale le formazioni di grado secondario e terziario di carattere professionale, come pure ad attività per il tempo libero poco moleste o non moleste. Sono ammesse anche attività industriali che non abbiano ripercussioni o immissioni incompatibili con i contenuti residenziali limitrofi o di zona e grandi superfici di vendita (esclusi i grandi generatori di traffico – GGT). Sono escluse attività ritenute moleste, in particolare discoteche e sale giochi.

2 le costruzioni devono rispettare le seguenti norme edificatorie generali:

- lo massimo 50%
- le massimo mc/mq 12
- altezza massima m 16.5
- area verde minima in percento della superficie edificabile 20%
- distanza dai confini minimo 5.0 m

3 sul mapp. 2622 è definita una linea di costruzione in blu nel piano delle zone. Essa rappresenta l'allineamento obbligatorio delle facciate. Lungo questa linea di costruzione è imposta la contiguità dei corpi edilizi, con un altezza minima di 14.5 m. Sul mapp. 2622 l'edificazione di nuovi corpi edilizi principali in aggiunta o in sostituzione di

quelli esistenti è subordinata alla presentazione ed approvazione di un piano di quartiere. Esso è allestito a spese e per iniziativa dei proprietari. Esso deve essere elaborato sulla base dei seguenti concetti qualitativi:

- progettazione qualificata tendente a una soluzione urbanistica unitaria, che si accordi alla visione urbanistica espressa dalla tavola complementare omonima
- disposizione dei corpi edilizi principali con il lato lungo parallelo alla direzione dei binari
- creazione e valorizzazione di almeno due aree private e aperte al pubblico, di forma rettangolare, con dimensioni non superiori a quelle del cortile dello stabile ex-Swisscom, con il lato minore non inferiore a 20m e di proporzioni non eccedenti il doppio quadrato, connesse con la rete dei percorsi pedonali, non utilizzabili quali luoghi di produzione o di stoccaggio
- concetto unitario del traffico con creazione di posteggi prevalentemente in autorimessa
- separazione del traffico veicolare e pedonale
- disposizione dei percorsi pedonali interni primariamente parallelamente alla direzione dei binari.

Le aree aperte al pubblico potranno essere computate nell'area verde minima stabilita a Piano Regolatore.

4 Sui mappali 422, 423, 3622 e 3615 è definita una linea di costruzione in celeste nel piano delle zone. Il fronte edificato lungo questa linea è protetto nel suo sviluppo altimetrico attuale. Lungo questa linea l'altezza massima dei corpi edilizi corrisponde – in deroga ai disposti del cpv. 2 – alla attuale linea di gronda. Lungo questa linea, in caso di demolizione dei corpi edilizi, è imposta la loro ricostruzione fino alla attuale altezza di gronda. Questa altezza dovrà essere mantenuta per la profondità minima di 18 m, ma al massimo fino alla attuale profondità dei corpi edilizi esistenti, dove questi superano la profondità minima di 18 m indicata. Oltre questa profondità valgono le altezze massime di zona.

5 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 valori di immissione OIF per la zona di sensibilità III per gli utilizzi, commerciali e amministrativi, primariamente con misure progettuali. Per i nuovi utilizzi artigianali e industriali dovrà essere invece provato il rispetto da parte di essi dei valori limite di pianificazione OIF verso gli utilizzi limitrofi.

6 Sul mappale 423, nell'attuale edificio silo in calcestruzzo di ca. 42 m di altezza, a partire da un'altezza dal suolo di 20 m, unicamente in caso di conservazione dello stabile esistente, è possibile prevedere anche contenuti residenziali. Con l'inoltro della domanda di costruzione dovrà essere presentato uno studio fonico che provi il rispetto dei valori di immissione OIF per la zona di sensibilità III per l'utilizzo residenziale, con misure progettuali o costruttive.

7 Sul mapp. 2983, nel caso di cambiamento di destinazione di un ulteriore 10% dell'attuale volume edificato dalla destinazione artigianale-industriale a quella formativa, dovranno essere previsti degli interventi di riqualifica del cortile dello stabile ex-Swisscom, che per almeno il 60% della sua superficie escludano il traffico veicolare e il transito o l'accesso di veicoli, e definiscano il percorso pedonale da e per viale 1814, riservando l'area alla formazione di un ambiente esterno di qualità a disposizione di contenuti formativi dello stabile.

Art. 37 - Molestia

Il testo attuale dell'articolo viene sostituito come di seguito:

1 Si distinguono attività non moleste, poco moleste, moleste.

2 Per attività non moleste si intendono quelle che di principio non determinano immissioni sostanzialmente diverse da quelle che derivano dall'abitare.

3 Per attività poco moleste si intendono tutte quelle attività lavorative che determinano immissioni più marcate, ma non arrecano disturbo all'utilizzazione abitativa, essendo svolte soltanto di giorno, durante i normali orari di lavoro ed eventuali immissioni hanno carattere temporaneo.

4 Moleste sono considerate le attività che generano ripercussioni notevoli sull'ambiente circostante e che appaiono sostanzialmente inconciliabili con la funzione residenziale. Le immissioni moleste possono essere di natura materiale (rumore, vibrazioni, esalazioni) ma anche di tipo immateriale. Sono considerate immissioni immateriali le ripercussioni che scaturiscono da attività sconvenienti, in quanto atte a turbare la sensibilità morale degli abitanti del luogo, a suscitare sensazioni sgradevoli o a impoverire la qualità di vita. In particolare sono considerate immissioni moleste, di natura materiale o immateriale, quelle derivanti dall'esercizio della prostituzione e dalle attività collaterali.

STUDI PRELIMINARI

Wüest & Partner - Analisi di mercato e prospettive per il comparto

Opportunità / temi da sviluppare:

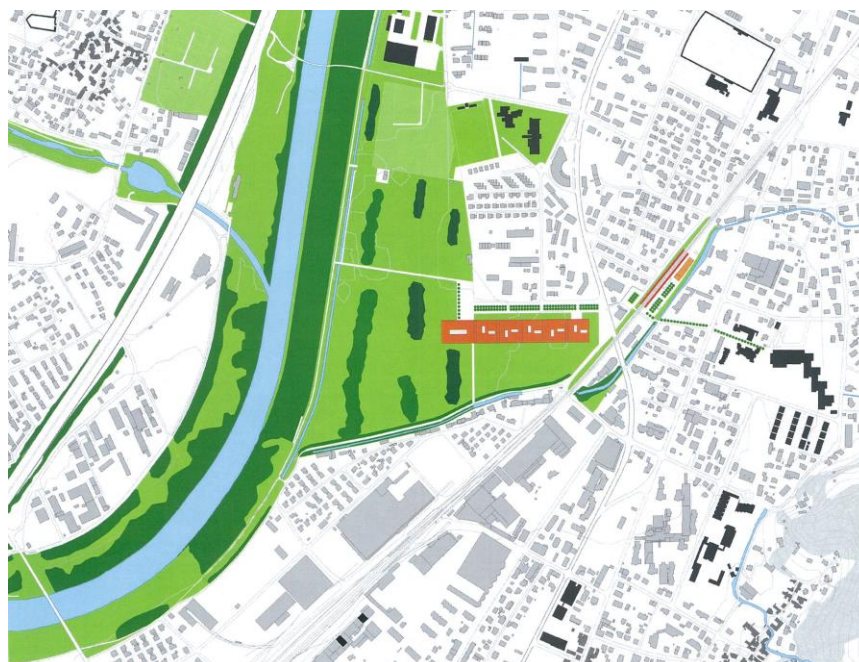
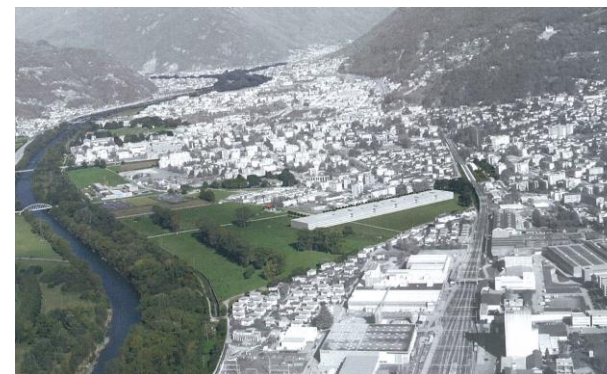
- . smart city / sensibilità per modelli di sviluppo sostenibili
- . innovazione / nuovi modelli di vita per tutte le fasce d'età /modelli di vita integrati (work at home)
- . possibilità di creare un quartiere con un identità forte di valenza regionale/sovraregionale

Aspetti principali:

- . Comparto interessante d'interesse regionale/cantonale
- . opportunità quasi unica per uno sviluppo di ampio respiro con un concetto urbanistico unitario
- . volume d'investimento molto elevato

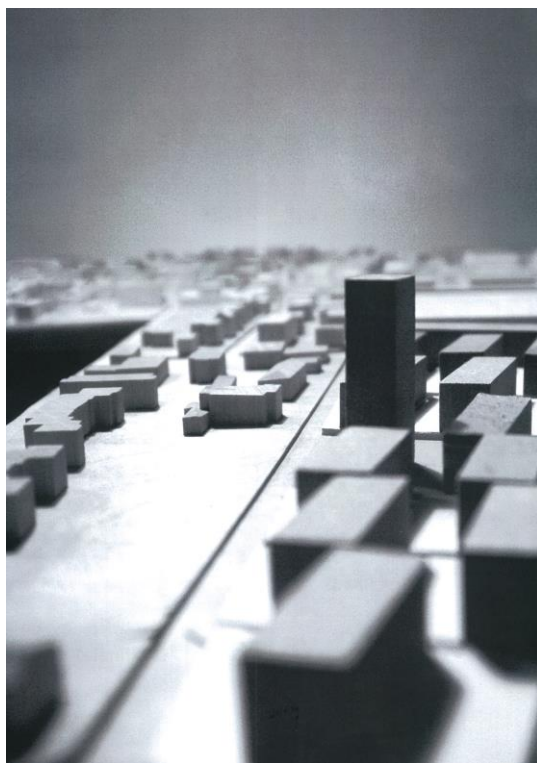
Laboratorio Ticino, Academia Mendrisio – Studio comparto Saleggi – Nuovo ospedale cantonale

Lo studio è condotto dal Laboratorio Ticino su mandato dei comuni di Bellinzona e Giubiasco per valutare il potenziale di una nuova struttura ospedaliera nel comparto.

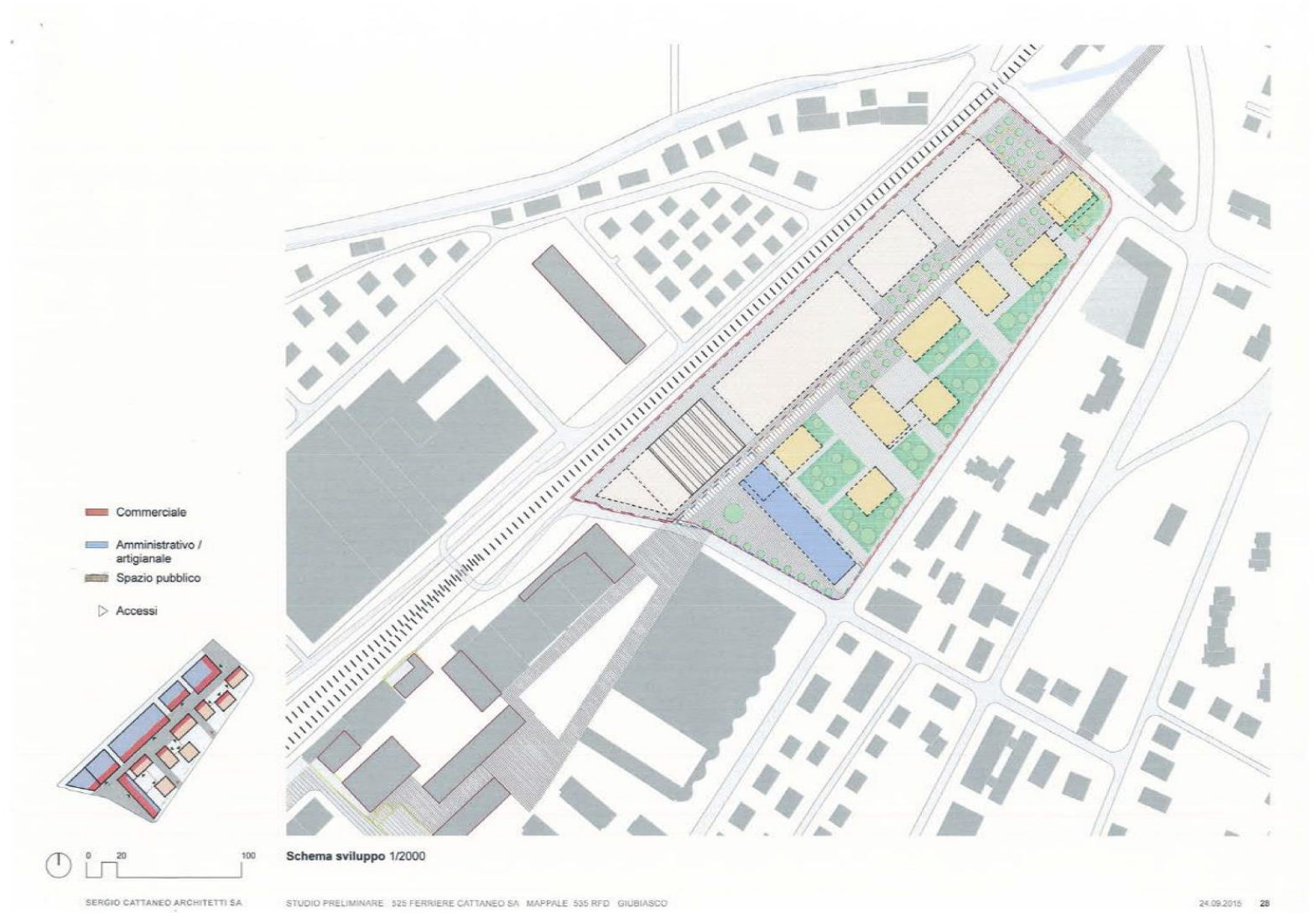


Laboratorio Ticino – Quartiere stazione di Giubiasco

Fonte: Università della Svizzera italiana, Laboratorio Ticino, Dal Progetto alla realtà – Densificazione qualitativa localizzata. Caso studio "Quartiere stazione di Giubiasco", Incarto finale, Maggio 2015



Sergio Cattaneo Architetti SA, Studio Preliminare, Settembre 2015



Comparti delle stazioni una sfida urbanistica

- Il 45% della zona edificabile nei comparti delle stazioni è libera o sottosfruttata. Si tratta di ca. 6.5 mio di m2 (650 ha).
- Circa 1/4 della zona edificabile nei comparti delle stazioni è destinata ad attività produttive (industriale o artigianale); 3/4 sono di tipo residenziale o misto.
- Una superficie di zona edificabile pari a ca. mezzo milione di m2 (50 ha) risulta ben sfruttata ma occupata da immobili in cattivo stato. Si tratta di un'ulteriore potenziale riserva che si somma ai 6.5 mio di m2 (650 ha) liberi o sottosfruttati

Indirizzi per i comparti delle stazioni:

Un'adeguata concentrazione di abitanti, posti di lavoro e in generale di funzioni e attività che generano un importante e regolare flusso di movimenti, è nell'interesse dei cittadini, delle imprese e degli enti pubblici.

Diversamente dagli insediamenti dispersivi ed estensivi, tale concentrazione permette notevoli risparmi, i termini di tempo negli spostamenti, di risorse finanziarie per l'infrastruttura viaria e per l'urbanizzazione, e anche di energia.

Migliora inoltre l'efficacia degli scambi materiali (merci) e relazionali (persone) a favore dell'economia.

Aumentare tale concentrazione tramite l'uso efficiente delle superfici libere e il riuso o la riconversione delle superfici sottoutilizzate presenti nei comparti delle stazioni rappresenta dunque un'azione di grande interesse per tutti gli attori in gioco. Il buon esito di tale azione è però influenzato da alcuni fattori qualitativi illustrati di seguito:

- Limiti dettati dal tipo di uso dell'infrastruttura ferroviaria – aspetti ambientali e logistici
- Intermodalità delle stazioni richiede spazio
- Limiti di densità puramente quantitativa – qualità urbanistica
- Il problema dell'utilizzo delle superfici insediative per attività di tipo estensivo – consumo di terreno senza sfruttare adeguatamente l'offerta dei trasporto pubblico
- Residenze secondarie - Alptransit
- Pianificazione concordata come sistema di attivazione delle risorse territoriali, economiche e politiche

Fonte: Sezione dello sviluppo territoriale, Comparti delle stazioni: una sfida urbanistica - Opportunità di sviluppo economico e territoriale attorno alle stazioni del sistema ferroviario regionale, Bellinzona 2013

ANALISI URBANISTICA

- Sviluppo stabilimenti industriali lungo la ferrovia
- Conglomerato di stabili contigui nati in diversi tempi secondo criteri puramente funzionali
- Ampi spazi liberi verso Viale 1814 utilizzati come superfici esterne di lavoro o aree verdi (parco villa direzione)
- Stabili abitativi (Villa della direzione, Abitazioni operai) lungo Viale 1814
- "Città segreta" poco aperta verso i quartieri circostanti
- Edificio storico industriale (Reparto turbine) degno di mantenimento come testimone del passato industriale e adatto per un riuso

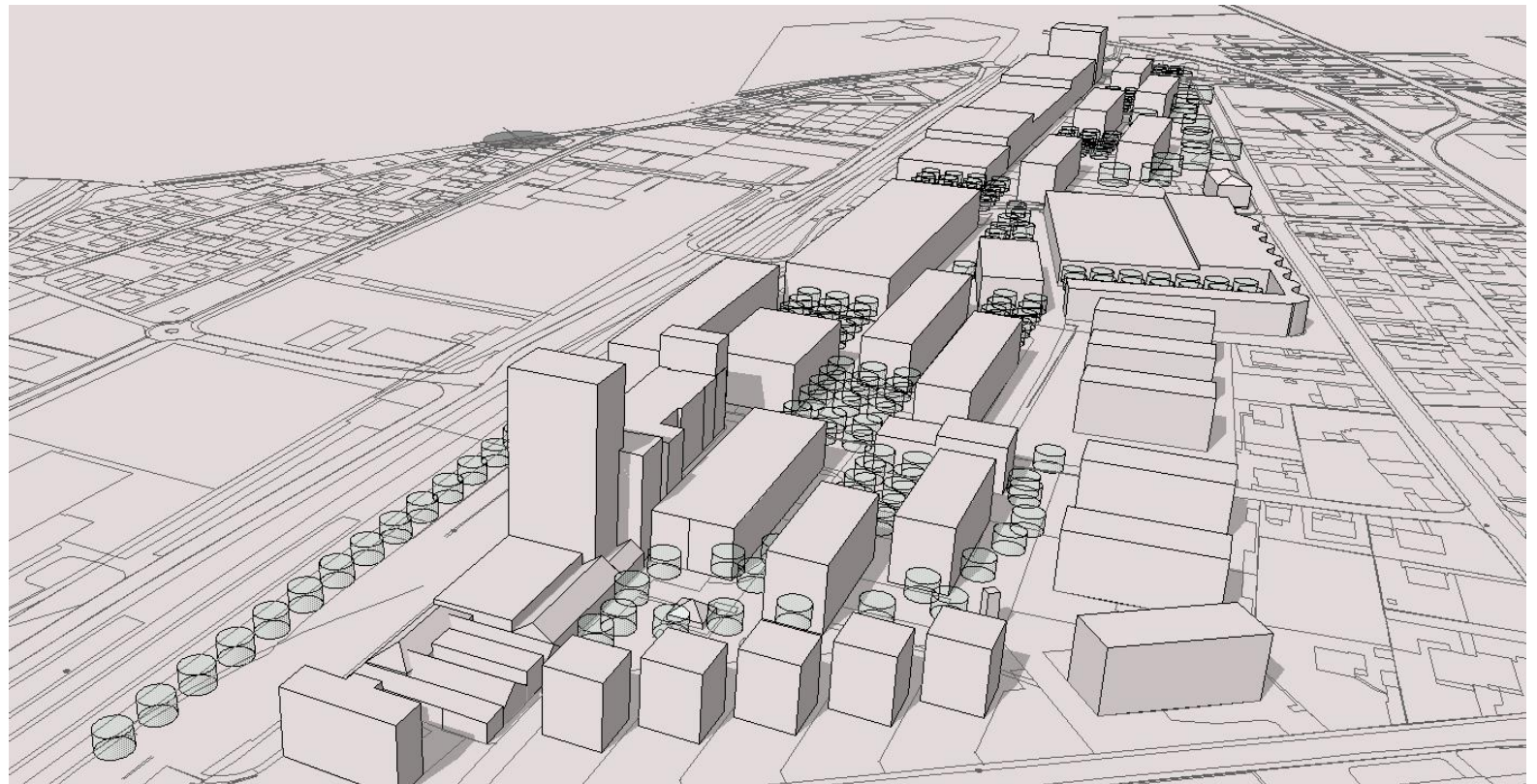
OBIETTIVI PRINCIPALI

- Conversione di una zona industriale in una zona con contenuti misti
- Sviluppo centripeto – densificazione qualitativa
- Integrazione nel quartiere – aprire una zona diventata strategica finora chiusa verso i quartieri circostanti
- Affrontare i problemi ambientali (fonici)
- Integrazione del comparto Ferriere nel concetto urbanistico in fase di approvazione
- Creazione di posti di lavoro di valore aggiunto e di abitazioni di alta qualità in una zona centrale e ben servita dal trasporto pubblico

CONCETTO URBANISTICO

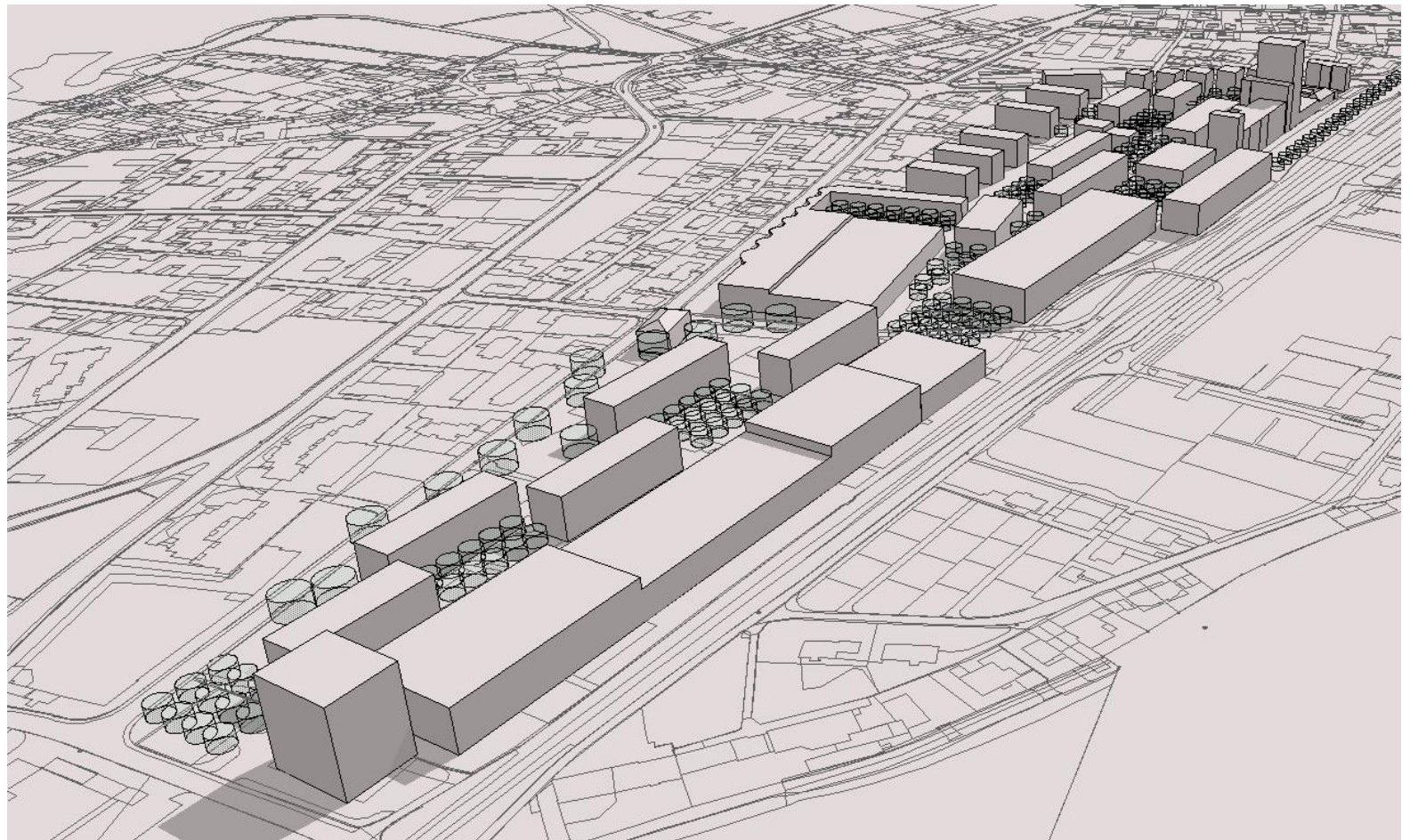
- Riconferma della fascia artigianale / amministrativa lungo i binari come barriera fonica
- Formazione di un accesso di servizio dal lato binari: strada di servizio/ binario industriale
- Strada interna densa e stretta ricordando il carattere degli spazi esterni delle zone industriali
- Strada interna come spazio pubblico, allargamenti parziali per la formazione di piazze (due piazze interne e due piazze agli estremi)
- Integrazione della strada interna/delle piazze nel sistema superiore di spazi aperti al pubblico
- Piazza finale a nord-est con edificio alto rivolto anche sul parco urbano del fiume come porta d'entrata
- In corrispondenza alle piazze previsto l'inserimento di contenuti pubblici/commerciali/culturali/di servizio
- Possibilità d'integrazione nel concetto urbanistico degli edifici storici degni di conservazione (reparto turbine) o di altri edifici compatibili con il concetto urbanistico
- Edifici abitativi con volumetrie/altezze importanti concentrati lungo la strada interna
- Fascia verde verso i quartieri abitativi circostanti
- Inserimento dei posteggi prevalentemente ai piani interrati

MODELLO VOLUMETRICO





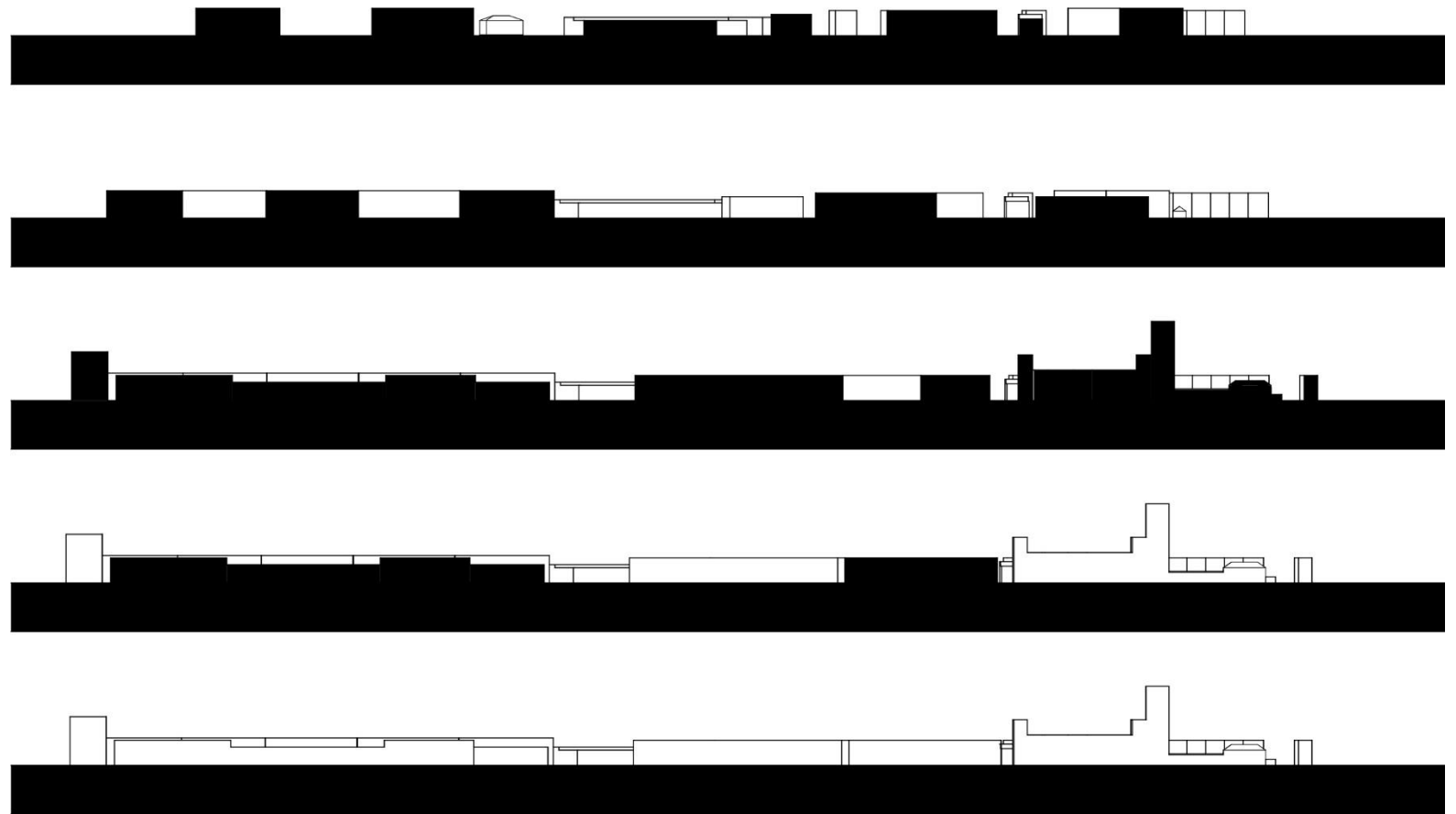




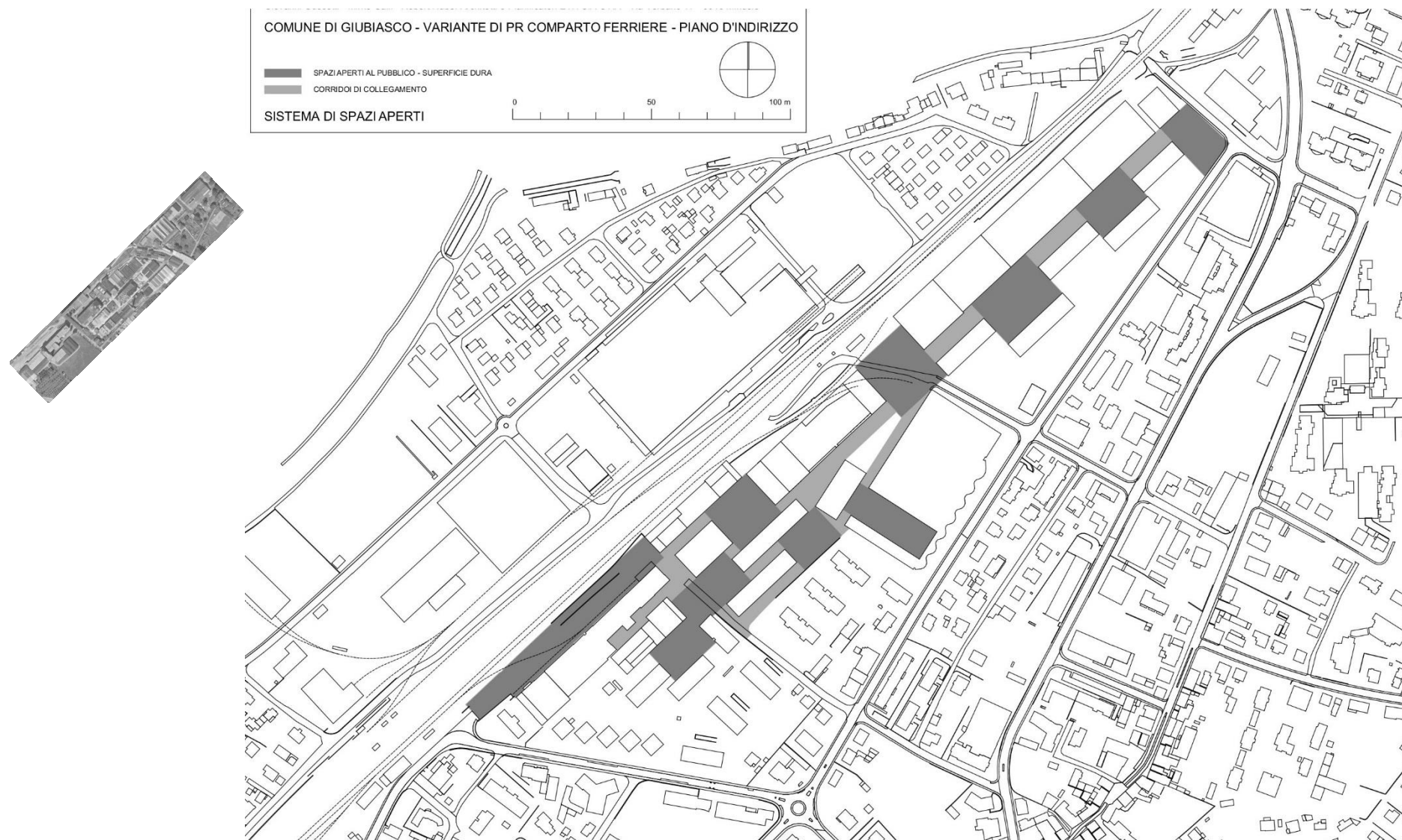
PLANIMETRIA



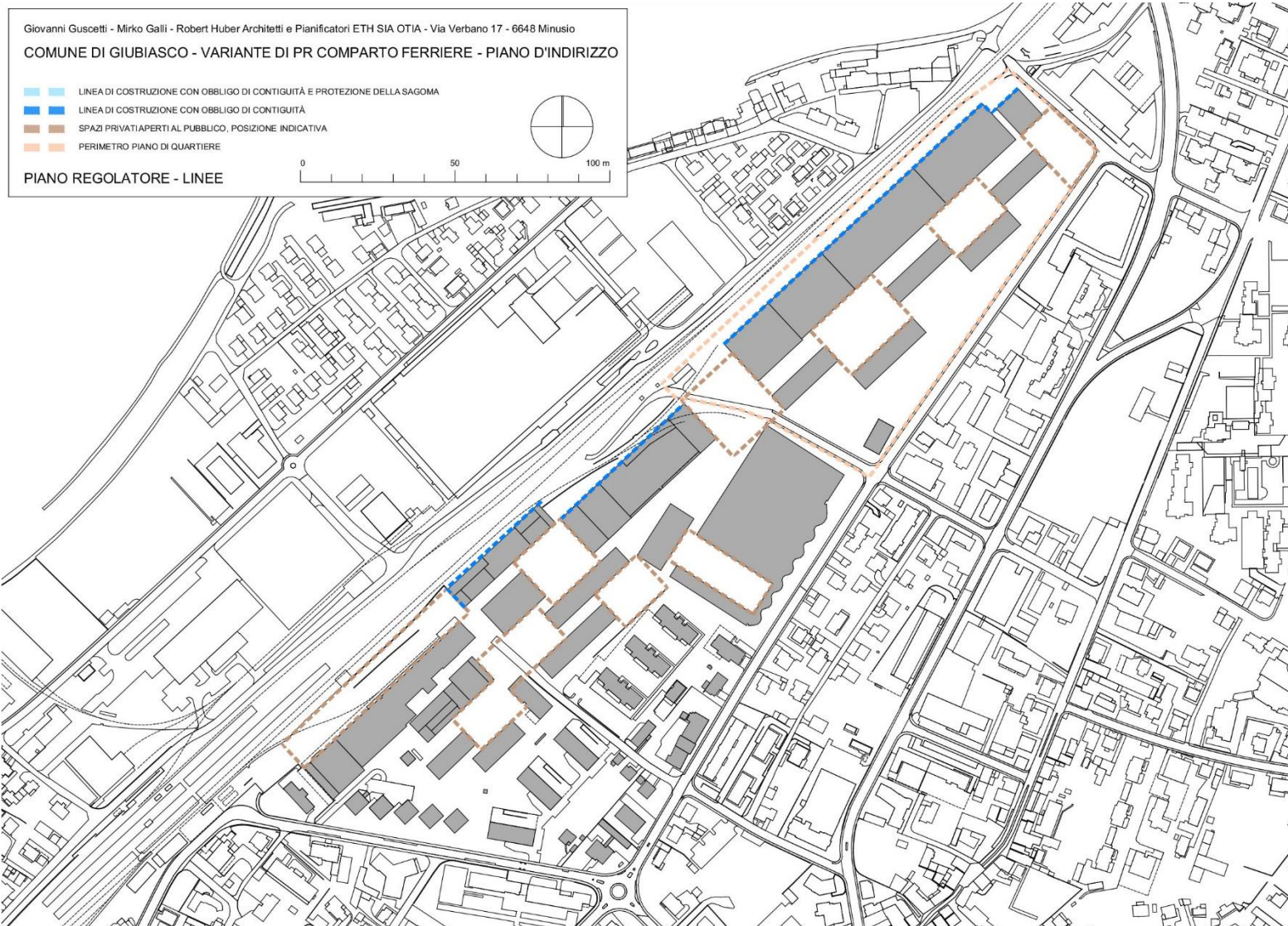
SEZIONI LONGITUDINALI



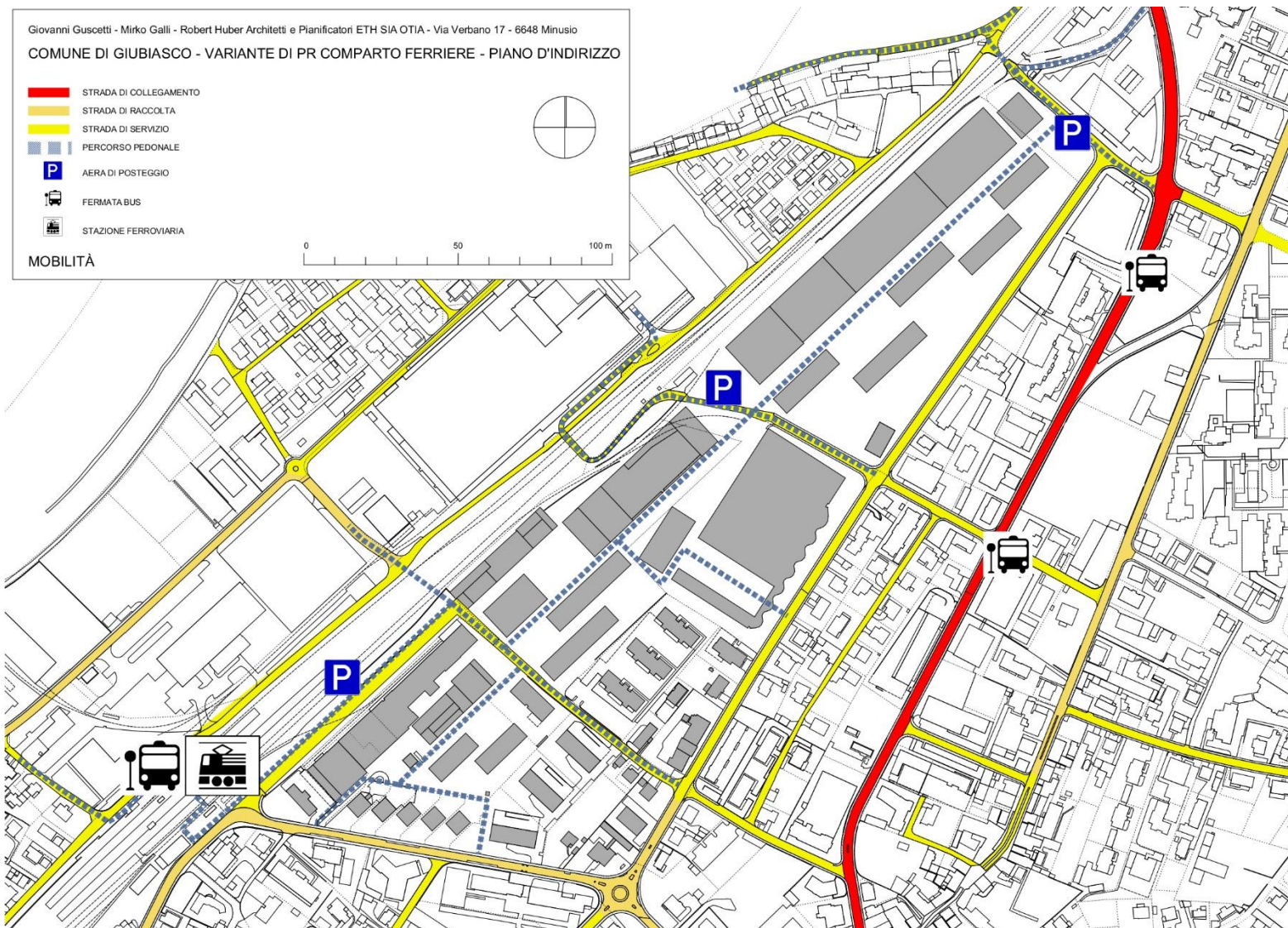
SISTEMA DI SPAZI ESTERNI PRIVATI APERTI AL PUBBLICO



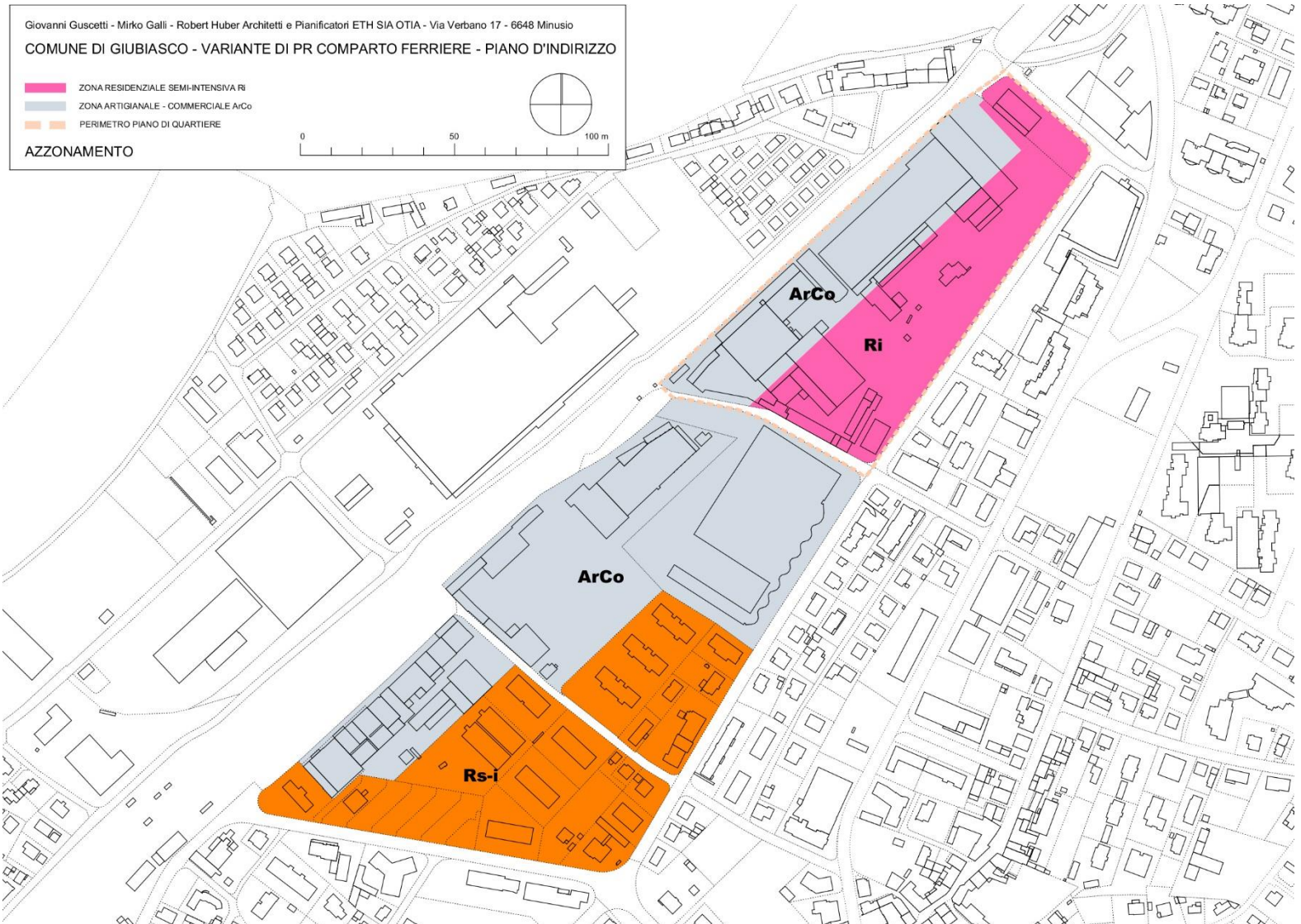
PIANO REGOLATORE – LINEE



MOBILITÀ



AZZONAMENTO



NORME EDILIZIE – AGGIORNAMENTO NAPR

In generale vanno riprese le modifiche alle NAPR proposte nella Variante del 2014 già adottata dal CC e in fase di approvazione presso le istanze cantonali.

Zona ArCo

a contenuti artigianali poco moleste e non moleste, alla costruzione di stabili commerciali e amministrativi con attività non moleste, alla costruzione di stabili con contenuti formativi connessi con le arti e mestieri, l'industria, il commercio e in generale le formazioni di grado secondario e terziario di carattere professionale, come pure ad attività per il tempo libero poco moleste o non moleste. Sono ammesse anche attività industriali che non abbiano ripercussioni o immissioni incompatibili con i contenuti residenziali limitrofi o di zona e grandi superfici di vendita (esclusi i grandi generatori di traffico – GGT). Sono escluse attività ritenute moleste, in particolare discoteche e sale giochi.

- indice di occupazione 50%, indice di edificabilità 12 mc/mq
- altezza minima m. 13.00, massima m. 16.50, contiguità obbligatoria;
- distanza da confine 5 metri
- piano di quartiere obbligatorio sulla base del concetto urbanistico proposto
- oltre i contenuti previsti nella ArCo è permesso l'inserimento di contenuti congressuali

Zona residenziale Ri a contenuti abitativi, amministrativi, commerciali

- indice di occupazione 35%, indice di sfruttamento specifico per il piano di quartiere obbligatorio: 1.5, indice che permette la concretizzazione dei volumi proposti nel concetto urbanistico
- altezza massima 16.5 m (20 m con attico 50% della superficie dei piani inferiori per piano di quartiere obbligatorio)
- contenuti commerciali, di ristorazione o aperti al pubblico per almeno il 50% di superficie del pianterreno
accessibilità al pubblico della superficie non edificata nella misura del 50%
- possibilità di inserire un elemento fino ad un'altezza di m. 33 (misurata dalla quota del comparto ferriere) da relazionare con l'ingresso al comparto con contenuti alberghieri congressuali e residenziali
- strada centrale e piazze aperte al pubblico; giardini e parchi parzialmente
- deroghe alle distanze (articolo 29-31 NAPR) per favorire il concetto urbanistico
- piano di quartiere obbligatorio sulla base del concetto urbanistico proposto

QUANTITATIVI EDIFICATORI

	Attuale	Concetto urbanistico
Superficie edificabile Zona Industriale I-Nord	43'714 mq	
Superficie edificabile Zona Artigianale Ar	2'795 mq	
Superficie edificabile Zona Artigianale ArCo		20'470 mq
Superficie edificabile Zona Residenziale Ri		26'039 mq
Volume massimo compreso l'interrato	544'133 mc	372'850 mc
Zona industriale I-Nord	524'568 mc	
Zona artigianale Ar	19'565 mc	
Zona Artigianale ArCo		245'640 mc
Zona residenziale Ri		127'210 mc
Superficie utile massima	70'602 mq	69'687 mq
Zona industriale I-Nord (3 piani fuori terra)	65'571 mq	
Zona artigianale Ar (3 piani fuori terra)	5'031 mq	
Zona Artigianale ArCo (3 Piani fuori terra)		30'705 mq
Zona residenziale Ri (Edificio esist., stecche a 5 piani piu attico, torre a 11 piani)		38'982 mq

ESEMPI SPAZI ESTERNI ZONE INDUSTRIALI RIQUALIFICATE

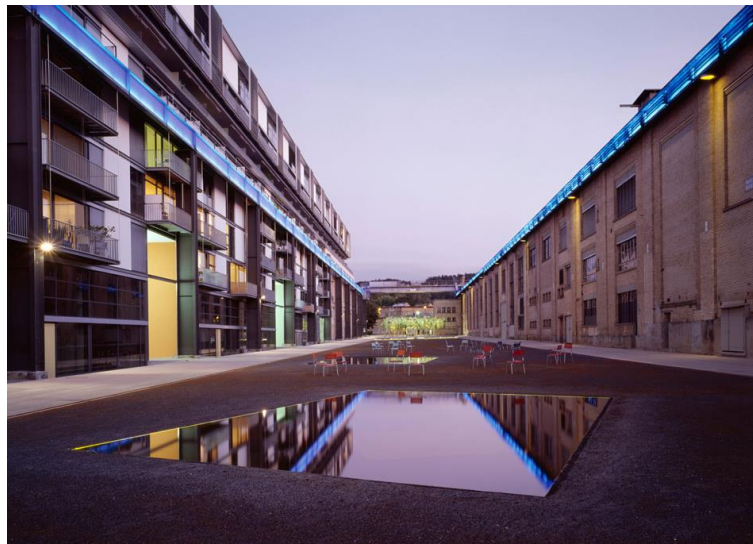
Schneider, Studer, Primas –
Zwicky Areal



Züst Gübeli Gambetti -Hero
Areal Lenzburg



Sulzer Areal Winterthur



Albi Nussbaumer Architekten,
Boltshauser Architekten –
Papiereareal Cham



BASI

Piano direttore cantonale

Piano d'agglomerato PAB2 e PAB3

Piano regolatore, NAPR, Piano delle zone, Piano del Traffico, Comune di Giubiasco

Sezione dello sviluppo territoriale, Comparti delle stazioni: una sfida urbanistica - Opportunità di sviluppo economico e territoriale attorno alle stazioni del sistema ferroviario regionale, Bellinzona 2013

Università della svizzera italiana, Laboratorio Ticino, Dal Progetto alla realtà – Densificazione qualitativa localizzata. Caso studio “Quartiere stazione di Giubiasco”, Incarto finale, Maggio 2015

Sergio Cattaneo Architetti SA, Studio preliminare, 525 Ferriere Cattaneo SA, Mappale 535 RFD, Giubiasco

Giovanni Guscelli, Mirko Galli, Robert Huber Architetti Pianificatori, Varianti di piano regolatore per una modifica di azionamenti di parte della Zona Industriale Nord e della zona Artigianale Nord, Minusio 2014

Olmo Polloni, Giubiasco, Giubiasco 2005

Wüest & Partner - Analisi di mercato e prospettive per il comparto, Marzo 2016