



Bellinzona, 14 gennaio 2025

### **RAPPORTO COMMISSIONE DELLA GESTIONE**

#### **MM 839 - Piano Regolatore del Quartiere di Giubiasco - Variante Piano di quartiere comparto Ferriere**

Lodevole Consiglio comunale,  
Signor Presidente,  
Signore e signori Consiglieri comunali,

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 mappali n. 535 e 536 RFD Bellinzona – Giubiasco e marginalmente il mappale n. 548 RFD Bellinzona – Giubiasco (strada di servizio).

Il Piano Regolatore (PR) attualmente in vigore per il Quartiere di Giubiasco classifica il comparto Ferriere in due distinte zone. La prima è la zona industriale nord (I nord), situata sulla destra orografica della Morobbia, destinata ad accogliere nuove attività industriali che non generino ripercussioni o immissioni incompatibili con le vicine zone residenziali. In questa zona sono anche ammessi capannoni commerciali che necessitano di un raccordo ferroviario. La seconda è la zona artigianale (Ar), riservata ad attività e costruzioni artigianali, attività industriali a basso impatto e attività commerciali non compatibili con le aree di nucleo o residenziali.

L'area interessata dalla variante rientra interamente in una zona archeologica, un elemento di rilevanza che dovrà essere attentamente considerato durante l'elaborazione e l'esecuzione dei progetti. Questo è particolarmente importante poiché Giubiasco ospita una necropoli preistorica di grande valore storico, che si estende su un periodo che va dal XII secolo a.C. al II secolo d.C. Eventuali interventi dovranno quindi essere coordinati con le autorità e gli enti preposti alla tutela del patrimonio archeologico, per garantire che le opere siano compatibili con la conservazione di questo sito di rilevanza culturale.

#### **Di competenza della Commissione della gestione**

La Commissione della gestione evidenzia che, nel contesto del Piano di quartiere del comparto Ferriere, non sono previsti investimenti diretti da parte del Comune per opere pubbliche, poiché l'intera superficie rientra nella proprietà privata. Tuttavia, per quanto riguarda spazi destinati all'uso collettivo, come piazze, parchi e viali, la loro realizzazione e gestione potrà essere regolata attraverso convenzioni con il Comune. Tali convenzioni verranno valutate di volta in volta, tenendo conto del beneficio pubblico derivante dall'accessibilità e dall'uso condiviso di questi spazi.

Le opere di urbanizzazione esistenti, già predisposte per l'attuale utilizzo industriale del comparto, saranno adattate gradualmente in funzione delle nuove edificazioni. Per quanto riguarda le infrastrutture pubbliche, il sistema di canalizzazioni attuale è ritenuto sufficiente a gestire le acque reflue aggiuntive derivanti dal nuovo sviluppo. L'approvvigionamento idrico, invece, è garantito dal Piano cantonale di approvvigionamento idrico del Bellinzonese (PCAI-B), con eventuali interventi di adeguamento che saranno valutati in base alle esigenze specifiche dei nuovi edifici. Anche le reti elettriche e di telecomunicazione saranno aggiornate e potenziate in base ai bisogni determinati dalle opere edilizie previste.

In merito al plusvalore generato dalla variante di Piano regolatore, il cambiamento di destinazione dell'area potrebbe comportare un incremento di valore ai sensi dell'art. 92 e seguenti della Legge sullo sviluppo territoriale (LST). I contributi legati a questo plusvalore saranno calcolati in modo concreto e definitivo una volta che la variante sarà entrata in vigore.

Infine, le modifiche al Piano regolatore generale necessarie per integrare il Piano di quartiere del comparto Ferriere comportano interventi specifici, tra cui l'introduzione della Forgia come nuovo bene culturale d'interesse locale, da inserire nell'articolo 6.c delle Norme di attuazione del Piano regolatore (NAPR). Sarà inoltre necessario aggiornare l'articolo 10 delle NAPR per includere i nuovi azzonamenti. Questi adeguamenti normativi e gli altri dettagli tecnici sono riportati nell'incarto di variante, che accompagna la proposta e fornisce un quadro completo degli interventi pianificati.

Questa pianificazione mira a garantire uno sviluppo armonioso del comparto, in linea con gli obiettivi urbanistici e ambientali del Comune e nel rispetto delle esigenze del territorio.

### **Lavori commissionali**

In data 12 novembre 2024 in un'audizione congiunta con la Commissione del Piano regolatore, ambiente ed energia abbiamo sentito il Sindaco Mario Branda, il Municipale Mattia Lepori, la Direttrice del Settore Pianificazione, catasto e mobilità Fabiola Nonella e il Responsabile del Servizio Pianificazione Angelo Schillizzi.

Sono stati approfonditi tutti gli aspetti già descritti nel MM 839.

Le risposte chiare e precise fornite dagli esperti hanno confermato la solidità del progetto e la sua piena coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale e sviluppo urbano del Comune. In particolare, è stato sottolineato come il progetto non comporterà alcun dezonamento o compensazione di terreni edificatori, una rassicurazione importante per la comunità.

Tra i punti di forza del progetto, emergono l'adozione di standard di costruzione sostenibili, la promozione delle energie rinnovabili, la valorizzazione degli spazi pubblici e la creazione di un quartiere vivibile e inclusivo. Inoltre, il progetto si inserisce perfettamente nel quadro degli obiettivi strategici del Comune, contribuendo a migliorare la qualità della vita dei cittadini e a rafforzare l'attrattività del territorio.

La commissione rileva anche i seguenti aspetti che ritiene molto interessanti per la costruzione del futuro complesso. Il progetto di riconversione del comparto Ferriere si presenta come un'opportunità unica per trasformare un'area industriale in un nuovo quartiere urbano sostenibile e resiliente.

## Obiettivi principali:

- **Sostenibilità ambientale:** ridurre l'impatto ambientale attraverso l'utilizzo di energie rinnovabili, la costruzione di edifici a basso consumo energetico e l'adozione di soluzioni per la gestione delle acque piovane.
- **Resilienza urbana:** aumentare la capacità della città di far fronte ai cambiamenti climatici attraverso misure come tetti verdi, alberature e la creazione di zone verdi.

## Misure chiave:

- **Standard di costruzione sostenibili:** l'applicazione dello standard SNBS garantisce edifici ecologici e a basso impatto ambientale lungo tutto il loro ciclo di vita.
- **Energia rinnovabile:** l'utilizzo esclusivo di fonti rinnovabili per il riscaldamento e la produzione di energia elettrica attraverso l'installazione di pannelli fotovoltaici.
- **Mobilità sostenibile:** la promozione della mobilità elettrica attraverso l'installazione di colonnine di ricarica e la creazione di infrastrutture ciclabili e pedonali.
- **Recupero del calore:** la valorizzazione del calore di scarto proveniente da diverse fonti per ridurre il consumo energetico.

Il progetto si propone di creare un nuovo quartiere che sia un esempio di sviluppo sostenibile e resiliente, combinando aspetti ambientali, sociali ed economici. L'adozione di soluzioni innovative e l'attenzione ai bisogni dei cittadini fanno di questo progetto un modello da seguire per le future trasformazioni urbane.

## Il messaggio fornisce un quadro chiaro dei costi e ricavi previsti per il Comune

- **Nessun investimento iniziale da parte del Comune:** le opere di urbanizzazione primaria sono già presenti e le nuove infrastrutture saranno realizzate dai privati, in base alle loro esigenze e a carico loro.
- **Convenzioni per spazi pubblici:** gli spazi comuni come piazze, parchi e viali saranno realizzati e gestiti attraverso convenzioni con il Comune. Questo significa che il Comune potrà beneficiare di questi spazi senza dover sostenere i costi iniziali di costruzione.
- **Adeguamento delle infrastrutture esistenti:** le infrastrutture esistenti, come le reti idriche e fognarie, saranno adeguate per far fronte alle nuove esigenze del quartiere.
- **Plusvalore e contributi:** i cambiamenti di destinazione d'uso dei terreni genereranno un plusvalore, che sarà soggetto a contributi a favore del Comune. L'entità di questi contributi sarà calcolata in base alla situazione specifica di ogni singolo lotto.

La riconversione del comparto Ferriere rappresenta un'opportunità significativa per rigenerare un'area industriale obsoleta e sottoutilizzata, trasformandola in un quartiere multifunzionale moderno e strategico. Grazie a un meccanismo di finanziamento innovativo, il Comune minimizzerà l'investimento iniziale, delegando ai privati la realizzazione delle infrastrutture necessarie. In cambio, il Comune otterrà spazi pubblici di qualità e beneficerà dei contributi derivanti dall'aumento del valore dei terreni.

Il progetto, che interessa un'area di 46'000 m<sup>2</sup> attualmente occupata da circa trenta operai, consentirà di valorizzare una posizione centrale nel Quartiere di Giubiasco, adottando standard urbanistici e ambientali avanzati, paragonabili a quelli delle grandi

Città. Questa iniziativa contribuirà a migliorare la qualità di vita del quartiere e a rafforzare il tessuto urbano in modo sostenibile.

## **Conclusioni**

Il Messaggio municipale presentato al Consiglio comunale mira all'adozione delle modifiche pianificatorie necessarie per il proseguimento del progetto del Piano di quartiere. Una volta approvate e cresciute in giudicato tali modifiche, sarà possibile avanzare con le richieste di costruzione e avviare la realizzazione dei singoli lotti. Successivamente, la variante pianificatoria sarà sottoposta alla pubblicazione e alla procedura di approvazione definitiva da parte del Consiglio di Stato, che valuterà anche eventuali ricorsi in collaborazione con gli uffici cantonali competenti. La Commissione della gestione segnala che i costi relativi alle opere di urbanizzazione e al risanamento di eventuali siti inquinati saranno interamente a carico del proprietario del fondo.

Con le considerazioni espresse, a seguito delle discussioni avvenute, la Commissione della gestione, invita il Consiglio comunale 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 LA COMMISSIONE DELLA GESTIONE

Michele Egloff

Carmelo Malingamba

Pietro Ghisletta, relatore

Marco Pellegrini

Sacha Gobbi

Patrick Rusconi

Martina Malacrida Nembrini