



Dicastero territorio e mobilità  
Pianificazione, catasto e mobilità  
Via al Ticino 6  
6514 Sementina

T +41 (0)58 203 15 00  
pianificazione@bellinzona.ch

## AVVISO DI PUBBLICAZIONE - QUARTIERE DI GIUBIASCO VARIANTE DI PIANO REGOLATORE CON PROCEDURA SEMPLIFICATA

**Il Municipio di Bellinzona,**

richiamati:

- la Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) del 22 giugno 1979;
- la Legge sullo sviluppo territoriale (LST) del 21 giugno 2011;
- il Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLST) del 20 dicembre 2011;

con risoluzione municipale no. 5254 del 22 gennaio 2026, risolve:

1. È ordinata la pubblicazione della variante di piano regolatore con procedura semplificata del Quartiere di Giubiasco relativa alla **Modifica mapp. 1704 RFD Bellinzona-Giubiasco** per il periodo di 30 giorni dal 2 febbraio al 3 marzo 2026 compresi.
2. Gli interessati potranno prendere conoscenza degli atti nel periodo di pubblicazione sul sito <https://www.test.variantipr.ti.ch/>, oppure, previo appuntamento telefonico (058 203 15 00), presso il Servizio pianificazione, via Al Ticino 6, 6514 Sementina.
3. Contro la modifica è dato ricorso al Consiglio di Stato entro 15 giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione. Sono legittimati a ricorrere ogni cittadino attivo nel Comune e ogni altra persona o ente che dimostri un interesse degno di protezione. I ricorsi devono essere presentati in 3 copie, in lingua italiana (artt. 35 LST, 43 cpv. 1 RLST).
4. Alla decisione può essere applicata una tassa di giustizia (art. 47 LPamm).
5. Il presente avviso è pubblicato all'albo comunale, sul Foglio ufficiale e trasmesso ai proprietari fondiari direttamente toccati.

Bellinzona, 28 gennaio 2026

Il Municipio



Città di Bellinzona

# **Variante di Piano regolatore Quartiere di Giubiasco**

**Modifica mapp. 1704 RFD Bellinzona-Giubiasco**

**Rapporto di pianificazione**

## Premessa

Con risoluzione n. 5192 dell'8 ottobre 1997 il Consiglio di Stato ha approvato l'accertamento della zona forestale a contatto con le zone edificabili dell'ex comune di Giubiasco. In seguito, con la certificazione dei geodati del PR di Giubiasco, nel 2016, il bosco accertato a contatto con la zona edificabile è stato inserito a PR, senza però indicare il nuovo limite con una procedura pianificatoria.

La definizione del limite del bosco, ed in particolare il suo arretramento, ha generato superfici senza destinazione specifica, attribuite a *Vuoto pianificatorio*, che rendono l'edificazione dei fondi ancora possibile ma poco razionale a causa della loro forma e delle regole a cui devono sottostare.

È il caso del mapp. 1704 RFD Bellinzona-Giubiasco dove, malgrado disponga di una superficie posta in zona edificabile di 421 mq, il vuoto pianificatorio di 106 mq esistente pone dei limiti ai fini edificatori.

Per eliminare il vuoto pianificatorio presente sul fondo si propone quindi una rettifica del limite della zona edificabile che si estenderà fino al nuovo limite del bosco e a confine del mapp. 1705 RFD Bellinzona-Giubiasco.

## Informazione e partecipazione pubblica

La documentazione completa della variante è stata pubblicata per informazione e partecipazione dal 19 novembre 2025 al 7 gennaio 2026 ai sensi dell'art. 35 della Legge sullo sviluppo territoriale (LST) e degli articoli 6 e 7 del rispettivo Regolamento (RLST). Nei termini di legge è stata presentata un'unica osservazione formulata unicamente a titolo di chiarimento.

## Situazione attuale

Il mappale 1704 RFD Bellinzona-Giubiasco ha una superficie di 1084 mq, di cui 421 mq posti in Zona residenziale estensiva riservata alla residenza primaria, 106 mq in zona vuoto pianificatorio che scaturiscono dall'arretramento del bosco accertato e la parte restante in zona forestale indicativa di 557 mq.

Nonostante il vuoto pianificatorio la particella permette già oggi l'edificazione di un'abitazione nel rispetto dei parametri imposti dal PR.

La situazione vigente è indicata nell'Allegato 1.

## Proposta di variante

La variante proposta prevede sostanzialmente una minima rettifica del limite della zona edificabile in seguito all'accertamento forestale. Come indicato al punto 3.1 lett. d. della scheda R6 del Piano direttore cantonale, tale modifica, se minima, non necessita di compenso.

La modifica permette un uso più razionale del suolo, senza però consentire la realizzazione ex novo di costruzioni escluse dal vigente assetto pianificatorio.

Le modifiche previste sono evidenziate nell'Allegato 2 mentre la situazione pianificatoria finale è indicata nell'Allegato 3.

### Aspetti procedurali

I geodati relativi alla variante sono consultabili sul portale cantonale nel periodo di pubblicazione.

I piani in allegato hanno carattere indicativo, fanno stato le versioni digitali presenti sul portale cantonale di pubblicazione (<https://www.test.variantipr.ti.ch>).

Il cambiamento interessa una superficie totale inferiore ai 3'000 mq, per cui si ritengono adempiute le condizioni per la procedura semplificata ai sensi dell'art. 34 della Legge sullo sviluppo territoriale (LST).

La variante potrebbe implicare vantaggi che devono essere oggetto di compensazione in base agli art. 92 e seguenti della Legge sullo sviluppo territoriale (LST). Tuttavia, la verifica dell'eventuale prelievo di contributo di plusvalore sarà effettuata dopo che la variante è entrata in vigore, considerando la differenza del valore del fondo interessato, prima e dopo la modifica di PR.

La variante non necessita di compensazione ai sensi della scheda R6 del Piano direttore, in quanto si tratta di una rettifica del limite della zona edificabile, dovuta all'accertamento forestale.



Servizio pianificazione  
La Diretrice  
Fabiola Nonella Donadini

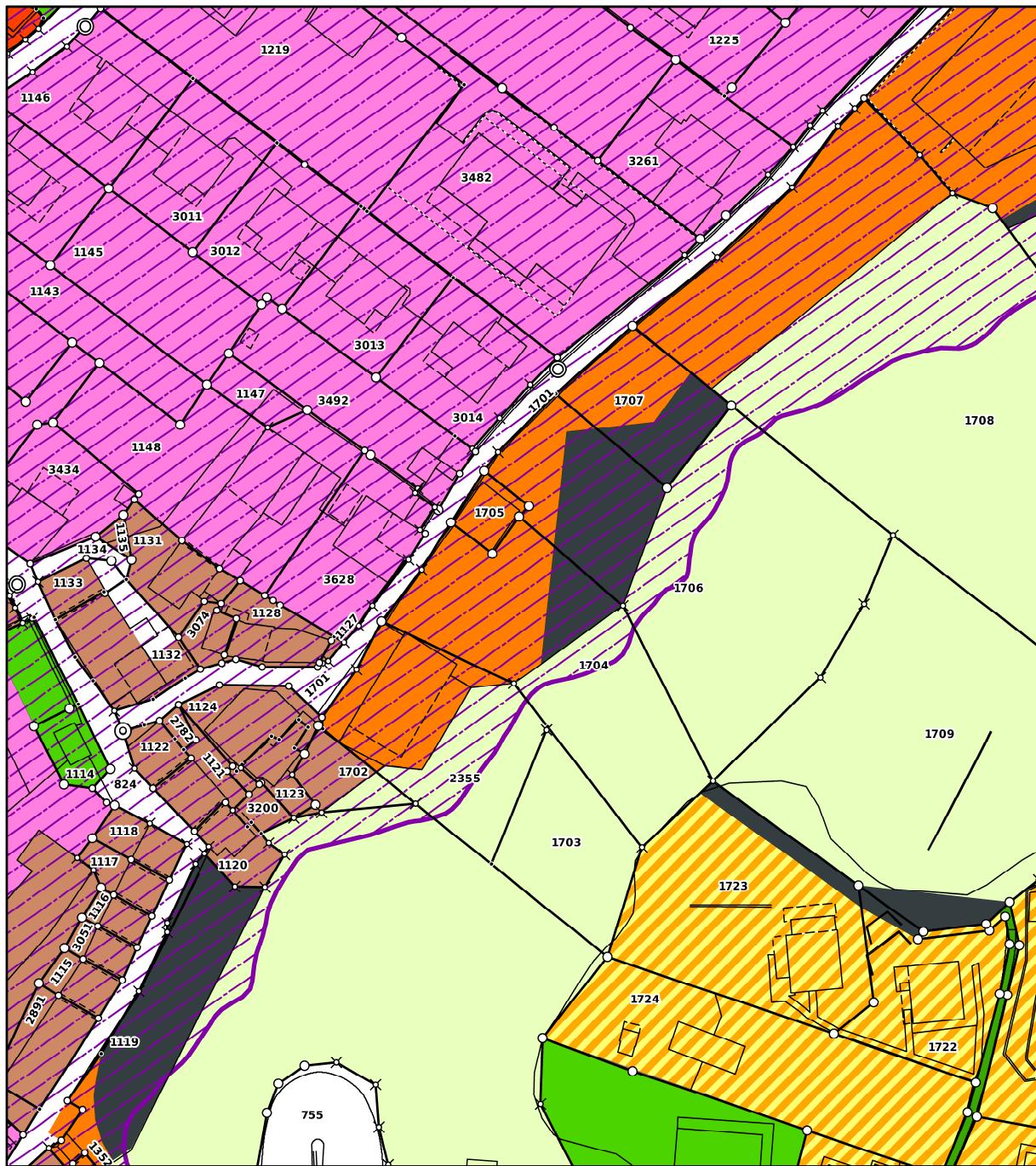
Il Responsabile  
Angelo Schillizzi

### Allegati

- 1 Piano delle zone - Situazione attuale 1:1'000
- 2 Piano delle zone - Situazione di variante 1:1'000
- 3 Piano delle zone - Situazione futura 1:1'000

## Allegato 1

## Piano delle zone – Situazione attuale 1:1'000



## Legenda

- Zona residenziale estensiva
  - Vuoto pianificatorio

N



## Allegato 2

Piano delle zone – Situazione di variante 1:1'000

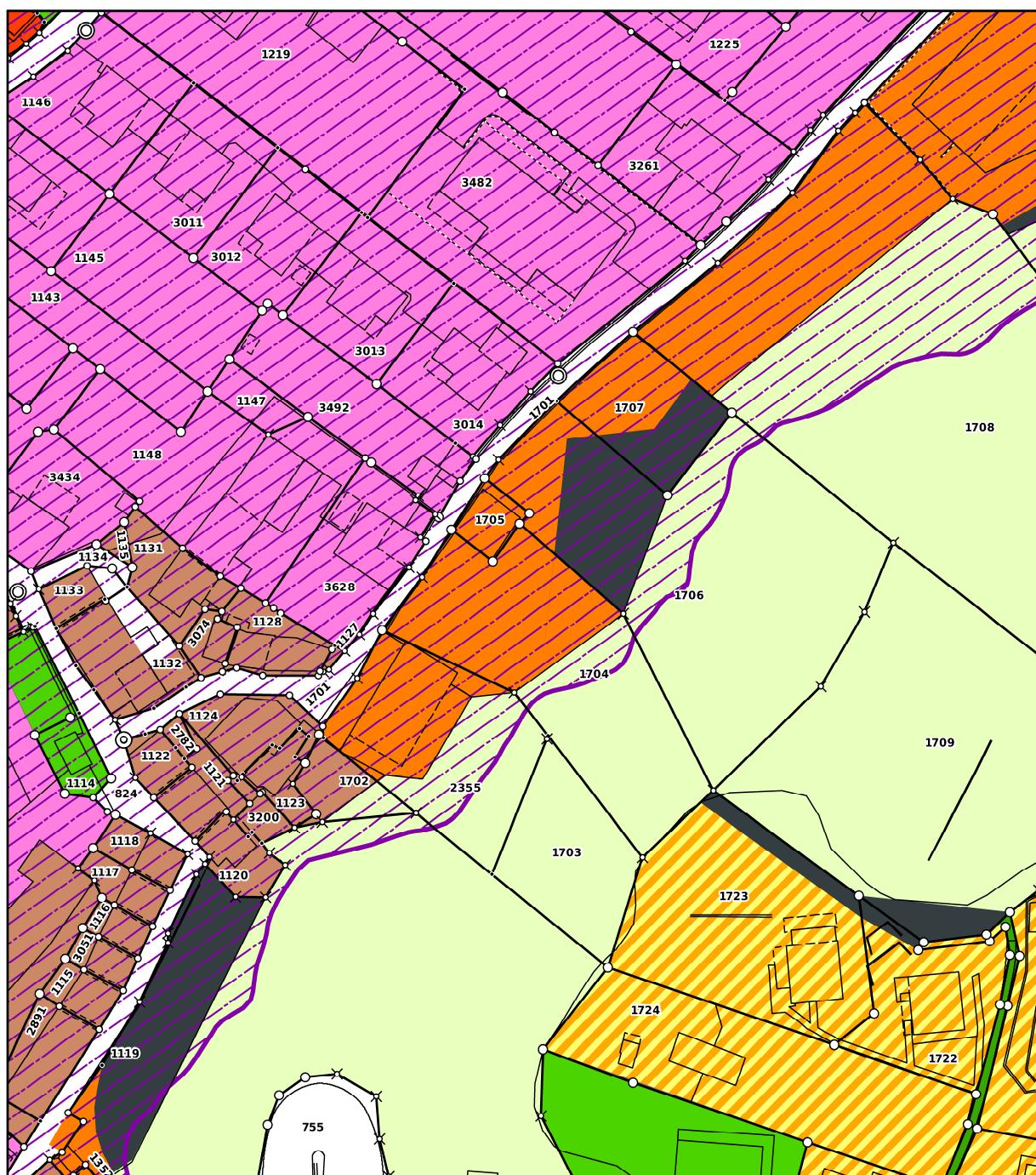


## Legenda

Zona residenziale estensiva

N

### Piano delle zone - Situazione futura 1:1'000



#### Legenda

- Zona residenziale estensiva
- Vuoto pianificatorio

N

