Città di Bellinzona

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 PREONZO
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. 7411 del 14 ottobre 2026, risolve:

1. È ordinata la pubblicazione della variante di piano regolatore del quartiere di Preonzo relativa allo **Stralcio ubicazione vincolata in Zona del nucleo di villaggio e modifica art. 29 NAPR** per il periodo di 30 giorni dal 21 ottobre al 19 novembre 2026 compresi.
2. Gli interessati potranno consultare gli 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. 28 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, 16 ottobre 2026

Il Municipio

Città dell'energia
european energy award

Città di Bellinzona

Variante di Piano regolatore

Quartiere di Preonzo

Stralcio ubicazione vincolata in Zona del nucleo di villaggio e modifica art. 29 NAPR

Rapporto di pianificazione

ottobre 2026

Premessa

Il Pino regolatore in vigore nel quartiere di Preonzo indica sul Piano delle zone in Zona del nucleo di villaggio un vincolo di ubicazione vincolata sui mappali 180, 181, 182, 183, 188, 189, 190 e 191 RFD Bellinzona-Preonzo.

Il vincolo di ubicazione vincolata è presente nell'attuale PR approvato nel 1995, ma la sua attualità è messa in discussione in particolare per i mappali che si affacciano sulla piazza del quartiere (mappali 181, 188, 189, 190 e 191 RFD Bellinzona-Preonzo).

Vista la situazione edificatoria attuale si ritiene che l'ubicazione vincolata come indicata non sia più in linea con il contesto, per cui si propone una variante per la modifica del Piano delle zone.

Informazione e partecipazione pubblica

La documentazione completa della variante è stata pubblicata per informazione e partecipazione dal 27 aprile al 26 maggio 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 da parte di una proprietaria toccata dalla modifica pianificatoria, che temeva di perdere delle possibilità edificatorie oggi date. La stessa è stata incontrata e rassicurata sul fatto che la variante permette una maggiore libertà progettuale.

Situazione attuale

Piano regolatore

I mappali 180, 181, 182, 183, 188, 189, 190 e 191 RFD Bellinzona-Preonzo sono posti in Zona del nucleo di villaggio, su di essi è sovrapposto un vincolo di ubicazione vincolata per nuovi edifici.

L'art. 29 *Zona del nucleo di villaggio NV* delle NAPR del quartiere di Preonzo definisce i parametri e i vincoli edificatori vigenti per i mappali oggetto della presenta variante di PR.

> ***Art. 29 Zona del nucleo di villaggio NV***
>
> *1. In questa zona sono ammessi:*
> - *ricostruzioni*
> - *riattamenti e trasformazioni*
> - *ampliamenti degli edifici esistenti*
> - *nuove costruzioni*
>
> *2. Il carattere architettonico, il volume, le altezze, le proporzioni delle aperture (prevalenza dell'altezza sulla larghezza e del pieno sul vuoto) devono adeguarsi agli edifici esistenti del nucleo.*
>
> *Devono essere salvaguardati i piccoli spazi liberi antistanti le case, i cortili, i passaggi di collegamento attraverso gli edifici, le piazzette e comunque la trama dei percorsi pedonali pubblici e privati. Dovranno essere rispettate le ubicazioni e gli allineamenti indicati sul piano del nucleo di villaggio 1:1'000.*
>
> *In particolare per i mappali no. 180, 181, 182, 183, 189, 190 e 191 l'edificazione è ammessa solo nella zona indicata sui piani.*
>
> *3. […]*

La situazione pianificatoria vigente è riportata nell'Allegato 1.

Relazioni con l'Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere d'importanza nazionale ISOS

Il villaggio di Preonzo è in buona parte posto nell'Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere d'importanza nazionale ISOS, che identifica gli agglomerati di maggior valore sul suolo nazionale.

I fondi interessati dalla modifica, pur non appartenendo alla parte più antica dell'edificazione, sono posti all'interno del Perimetro edificato P1, che ha un obbiettivo di salvaguardia A. I mappali si relazionano in particolare con i percorsi interni e con la piazza alberata, cardine spaziale di tutto l'insediamento.

Proposta di variante

La variante proposta prevede a livello pianificatorio lo stralcio del vincolo di ubicazione vincolata presente sui mappali 180, 181, 182, 183, 188, 189, 190 e 191 RFD Bellinzona-Preonzo.

Per i mappali 180, 181 parz., 182 e 183 RFD Bellinzona-Preonzo l'ubicazione vincolata segue il confine lungo la Carèe da Mézz, dove per la maggior parte i fondi sono già edificati seguendo il fronte unico imposto e tipico della zona nucleo.

I mappali 181 parz., 188, 189, 190 e 191 che affacciano invece sulla piazza in Pasquéi da Préns sono solo in parte edificati e le edificazioni esistenti non rispettano l'ubicazione vincolata imposta in quanto risalenti ad epoche precedenti l'entrata in vigore del Piano regolatore.

Il vincolo di ubicazione vincolata, appare ad oggi non più giustificato, in quanto la presenza di edificazioni esistenti, in parte in contrasto con lo stesso, ne compromette in modo sostanziale le finalità.

Il vincolo di ubicazione vincolata, alla luce degli edifici esistenti e degli interventi di riattazione concessi, risulta eccessivamente rigido e non appare più giustificato. La migliore ubicazione dei volumi si ritiene che possa essere valutata nell'ambito delle specifiche domande di costruzione a dipendenza del contesto. Lungo la Carèe da Mézz l'edificazione naturale è già quella a contatto con la strada, mentre a nord della piazza in Pasquéi da Próns la formazione di un fronte compatto continuo non appare necessariamente come la soluzione migliore. Ne è un esempio la riattazione completa già eseguita al mappale 190 che, pur staccandosi dalla volumetria imposta, crea una chiara delimitazione con lo spazio pubblico mediante delle opere di recinzione in pietra naturale.

Le edificazioni dovranno dunque trovare le giuste relazioni con l'edificato circostante e con lo spazio pubblico.

Per questo motivo è proposta la modifica dell'art. 29 delle NAPR del quartiere di Preonzo, indicata qui di seguito, con lo stralcio delle indicazioni relative all'ubicazione vincolata.

Art. 29 Zona del nucleo di villaggio NV

1. In questa zona sono ammessi:
- *ricostruzioni*
- *riattamenti e trasformazioni*
- *ampliamenti degli edifici esistenti*
- *nuove costruzioni*

2. Il carattere architettonico, il volume, le altezze, le proporzioni delle aperture (prevalenza dell'altezza sulla larghezza e del pieno sul vuoto) devono adeguarsi agli edifici esistenti del nucleo.

Devono essere di principio salvaguardati i piccoli spazi liberi antistanti le case, i cortili, i passaggi di collegamento attraverso gli edifici, le piazzette e comunque la trama dei percorsi pedonali pubblici e privati. Dovranno essere rispettati ~~rispettate le ubicazioni e~~ gli allineamenti indicati sul piano del nucleo di villaggio 1:1'000.

~~In particolare per i mappali no. 180, 181, 182, 183, 189, 190 e 191 l'edificazione è ammessa solo nella zona indicata sui piani.~~

3. […]

La situazione pianificatoria finale è indicata nell'Allegato 2.

Aspetti procedurali

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

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 non incide in maniera significativa sul dimensionamento del PR ed è compresa all'interno del perimetro della zona edificabile per cui non necessita di compensazione ai sensi della scheda R6 del Piano direttore.

La variante non implica vantaggi rilevanti che devono essere oggetto di compensazione in base agli art. 92 e seguenti della Legge sullo sviluppo territoriale (LST).

Per il Municipio
Il Sindaco
Mario Branda

Il Segretario
Philippe Bernasconi

COMUNE DI BELLINZONA

Servizio pianificazione
Il Direttore
Angelo Schillizzi

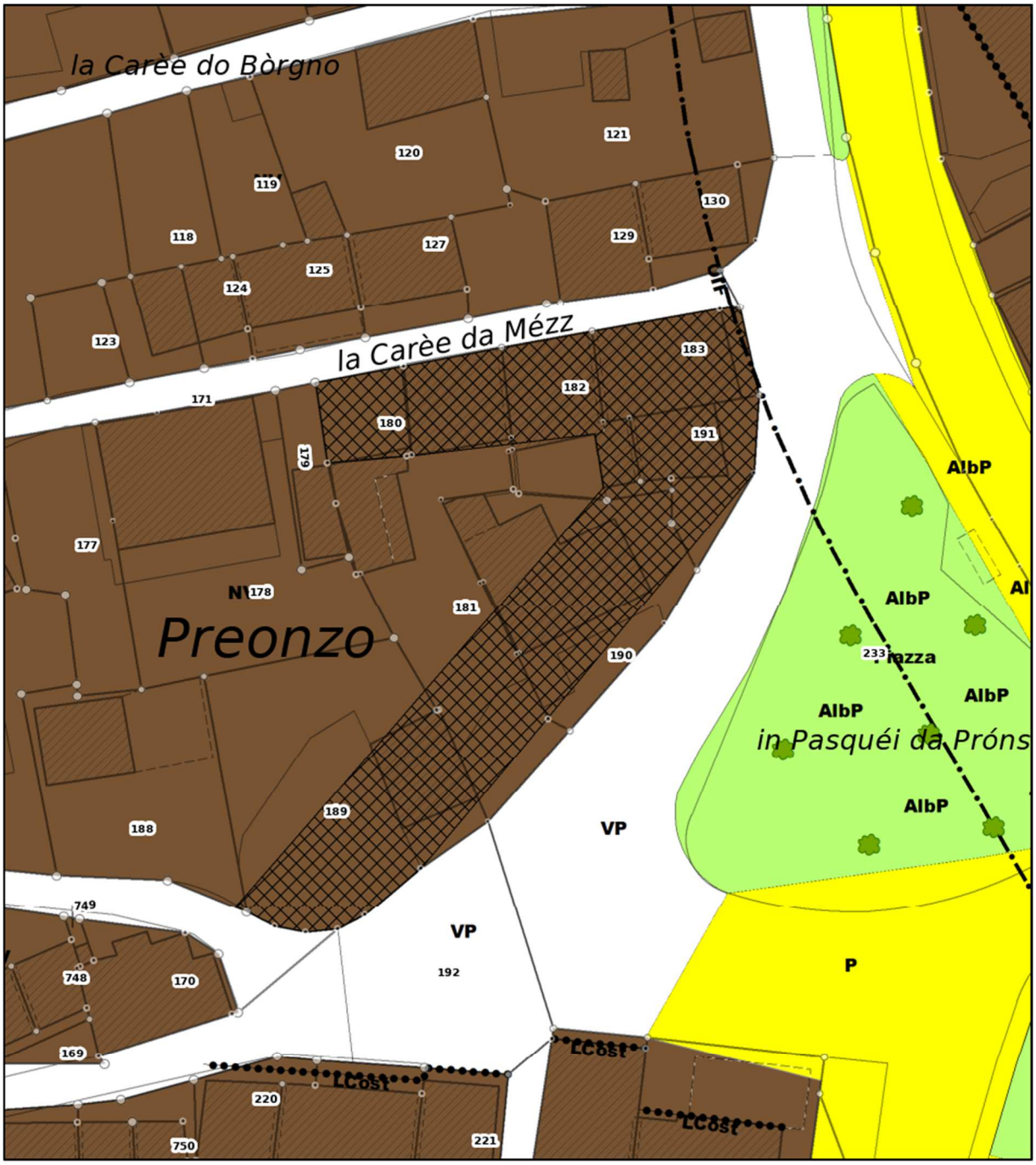
Il Responsabile
Andrea Battiato

Allegati

1. PR Preonzo - Situazione attuale 1:500
2. PR Preonzo - Situazione futura 1:500

Allegato 1

PR Preonzo – Situazione attuale 1:500



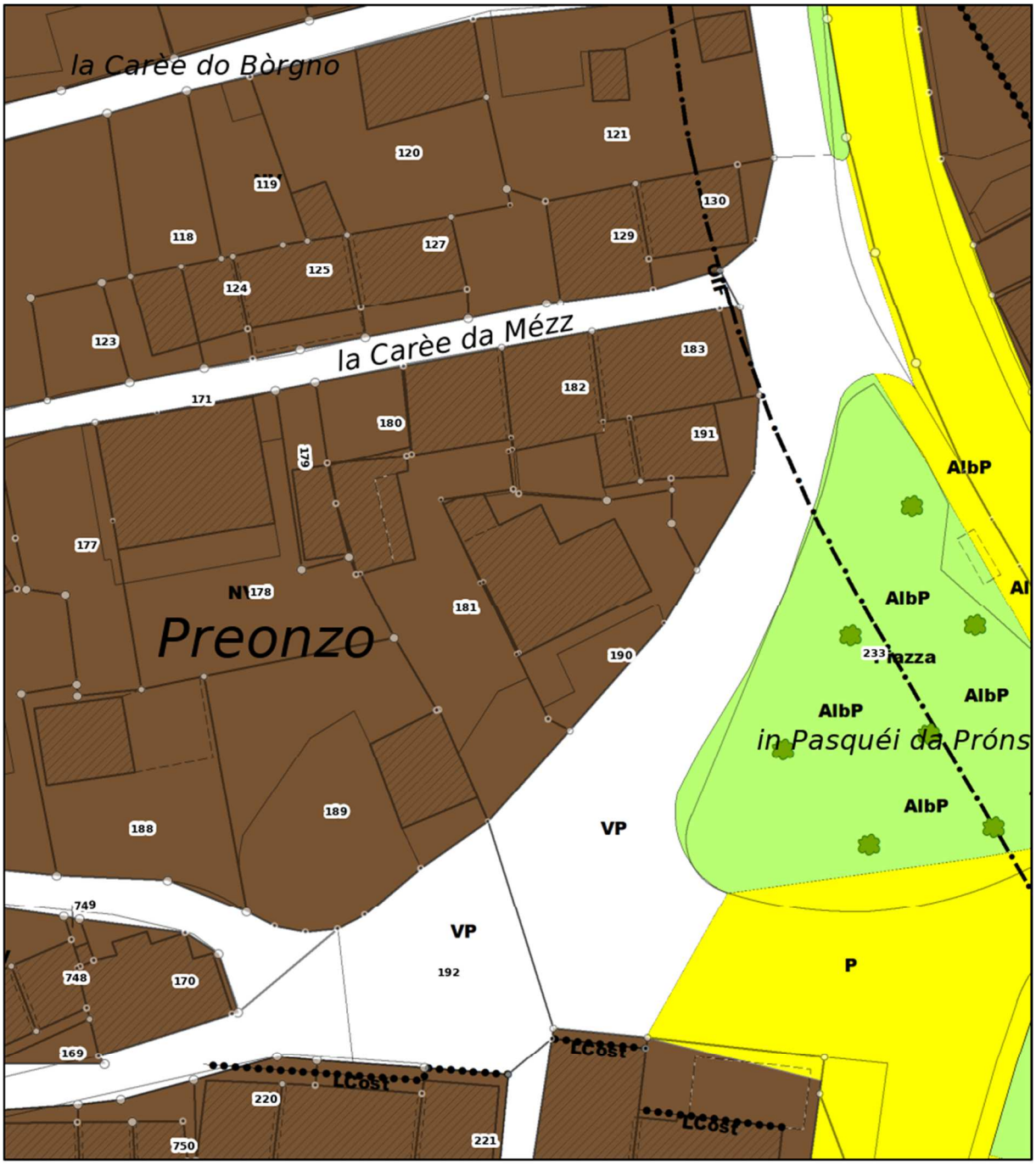
Legenda

- Zona del nucleo di villaggio
- Ubicazione vincolata

N

Allegato 2

PR Preonzo – Situazione futura 1:500



Legenda

Zona del nucleo di villaggio

N