



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 VARIANTE DI PIANO REGOLATORE CON PROCEDURA SEMPLIFICATA QUARTIERE DI GIUBIASCO - INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE

Il Municipio di Bellinzona,

nell'ambito della procedura di informazione e partecipazione pubblica prevista dagli artt. 4, 5 e 35 della Legge sullo sviluppo territoriale (LST) del 21 giugno 2011, dagli artt. 6, 7 del Regolamento della Legge sullo sviluppo territoriale (RLST) del 20 dicembre 2011 e richiamata la risoluzione municipale no. 5814 del 26 marzo 2026 avvisa che:

1. È ordinato il deposito pubblico degli atti della variante di Piano regolatore del quartiere di Giubiasco, concernente la **Modifica della Zona AP-EP Casa anziani Aranda e art. 22 septies NAPR** per l'informazione e partecipazione ai sensi dell'art. 35 LST dal 27 aprile al 26 maggio 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. Durante il periodo di deposito degli atti, ogni cittadino attivo e ogni persona o ente che dimostri un interesse degno di protezione possono presentare per iscritto osservazioni o proposte pianificatorie al Municipio.

Bellinzona, 22 aprile 2026

Il Municipio



Città di Bellinzona

Variante di Piano regolatore Quartiere di Giubiasco

Modifica Zona AP-EP Casa anziani Aranda
e art. 22 septies NAPR

Rapporto di pianificazione

Procedura di informazione e partecipazione

marzo 2026

Premessa

L'edificio che ospita la casa per anziani Aranda a Giubiasco sta giungendo a fine vita. La Fondazione che gestisce la casa anziani, nel corso degli ultimi anni, ha dato diversi mandati per approfondire il tema legato al rinnovo degli spazi; tuttavia, è emerso che non vi sono possibilità di ristrutturare gli immobili esistenti a causa delle dimensioni molto ridotte delle camere che non rispettano gli standard attuali richiesti dal Cantone.

Il Consiglio di Fondazione ha così deciso di procedere con una sostituzione graduale delle strutture presenti mantenendone l'operatività e prevedendo anche l'aumento del numero di posti letto in casa anziani e degli appartamenti per anziani, in linea con le necessità dettate dalla pianificazione cantonale.

Lo studio realizzato dalla Fondazione ha mostrato, in base agli standard odierni, che i parametri edilizi attualmente in vigore non permetterebbero un intervento edilizio come quello necessario per costruire, sostituire e ampliare la casa per anziani.

Con la variante in oggetto si intende quindi modificare lievemente i parametri edificatori della zona per edifici pubblici, così da permettere la sostituzione e l'ampliamento della casa anziani esistente, garantendo allo stesso modo un corretto inserimento dei nuovi edifici nel paesaggio circostante.

Situazione attuale

La Fondazione Casa per Anziani Giubiasco, i cui membri sono i comuni di Bellinzona, Sant'Antonino, Cadenazzo e Gambarogno, dispone di un diritto di superficie intavolato come mappale n. 3333 RFD Bellinzona-Giubiasco sul mappale n. 1511 RFD Bellinzona-Giubiasco di proprietà della Repubblica e Cantone Ticino con scadenza nel 2033 e su cui sorgono una casa anziani con 83 posti letto e 27 appartamenti protetti.

Il mappale n. 1511 RFD Bellinzona-Giubiasco ha una superficie di 9'074 mq ed è azionato come Zona attrezzature e edifici pubblici ed è attraversato da un percorso pedonale che collega viale Olgiati a via Bonasco e a via Fabrizia, attraversando il sedime delle Scuole medie. Sul fondo è anche presente un corso d'acqua intubato da considerare nelle edificazioni.

Alla zona non sono assegnati specifici indici edificatori, ma l'art. 22 NAPR – Zona per attrezzature e edifici pubblici definisce che *“di regola, si devono rispettare le norme delle zone edificabili più vicine”* che nel presente caso è una Zona residenziale semi-intensiva (Rs-i) con indice di sfruttamento di 0.9 e un'altezza massima di m 16.5.

La situazione pianificatoria vigente è riportata nell'Allegato 1.

Proposta di variante

La Fondazione Casa Anziani Aranda ha dato mandato, nel corso degli ultimi anni, per effettuare uno studio di verifica sull'adattabilità delle camere esistenti dell'edificio principale agli standard attuali o alla convertibilità delle stesse in appartamenti protetti. Dallo studio è emerso che la rigidità della struttura statica e le già ridotte superfici degli spazi di circolazione interna non permettono di modificare le camere esistenti e renderle conformi agli standard attuali. Il Consiglio di Fondazione ha così deciso di approfondire la possibilità di costruzione a nuovo una casa per anziani medicalizzata di 125 posti letto e uno stabile con 40 appartamenti protetti (bilocali e monocali). Premessa

fondamentale rimane però il mantenimento della funzionalità in ogni momento dell'attuale struttura medicalizzata, come pure degli appartamenti protetti, nel corso della nuova realizzazione.

Per permettere, quindi, la sostituzione e l'ampliamento della casa anziani Aranda, si propone una modifica della Zona attrezzature e edifici pubblici presente al mapp. n. 1511 RFD Bellinzona-Giubiasco con il relativo nuovo articolo normativo 22 septies.

Il percorso pedonale che attraversa il fondo viene stralciato dal Piano del traffico ma inserito nelle norme in quanto si ritiene essere troppo vincolante definire a questo stadio di progetto l'esatta posizione del percorso. Sarà compito del progetto architettonico dei nuovi edifici medicalizzati che definirà con precisione dove passerà il percorso pedonale pubblico che collegherà il viale Olgiati con il comparto delle Scuole Medie, e da esso via Pedevilla, via Fabrizia e via Bonasco.

Con la presente modifica viene anche definita una linea di arretramento costante posta a ml 7.00 dai confini privati, al fine di ordinare le nuove edificazioni e di mantenere delle superfici esterne di qualità.

In fase di domanda di costruzione andrà anche tenuto in considerazione la presenza di un riale incanalato, per il quale dovrà essere garantito l'accesso alla tratta intubata per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Vista la necessità di garantire accessibilità e fruibilità del mappale, non è immaginabile che lo stesso potrà essere messo a cielo aperto

I parametri edificatori saranno leggermente superiori a quelli delle zone circostanti; ciò è giustificato dalla funzione pubblica della zona e dalle necessità oggettive di sviluppo della struttura per rispondere al crescente bisogno, dettato dalle politiche cantonali, di offrire un maggior numero di posti letto in strutture medicalizzate per anziani.

Le Norme d'attuazione del piano regolatore vengono modificate di conseguenza con l'aggiunta del nuovo articolo 22 septies "Casa anziani e appartamenti protetti".

Di seguito il nuovo art. 22 septies delle NAPR del quartiere di Giubiasco.

Art. 22 septies Casa anziani e appartamenti protetti

1 L'area definita a Piano regolatore come zona AP/EP in località Fossato è destinata all'insediamento di case per anziani e appartamenti protetti.

2 Devono essere rispettate le seguenti norme pianificatorie particolari:

- Indice di occupazione massimo: IO 35%*
- Indice di sfruttamento massimo: IS 1.2*
- Altezza massima degli edifici: ml 21.00*
- Area verde minima in % della superficie edificabile: 30%*

3 All'interno dell'area deve essere realizzato un percorso pedonale, fruibile pubblicamente, di collegamento tra il viale Olgiati e le tratte verso via Bonasco, via Fabrizia e via Pedevilla.

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 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 muta in misura minima le disposizioni sull'uso ammissibile del suolo per cui si ritengono adempiute le condizioni per la procedura semplificata ai sensi dell'art. 34 della Legge sullo sviluppo territoriale (LST).

La variante, che riguarda una *Zona per costruzioni di interesse pubblico*, non ha incidenza sul dimensionamento del PR ai sensi della scheda R6 del Piano direttore.

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 dei fondi interessati, prima e dopo la modifica di PR.

Per il Municipio
Il Sindaco
Mario Branda

Il Segretario
Philippe Bernasconi

Servizio pianificazione
La Direttrice
Fabiola Nonella Donadini

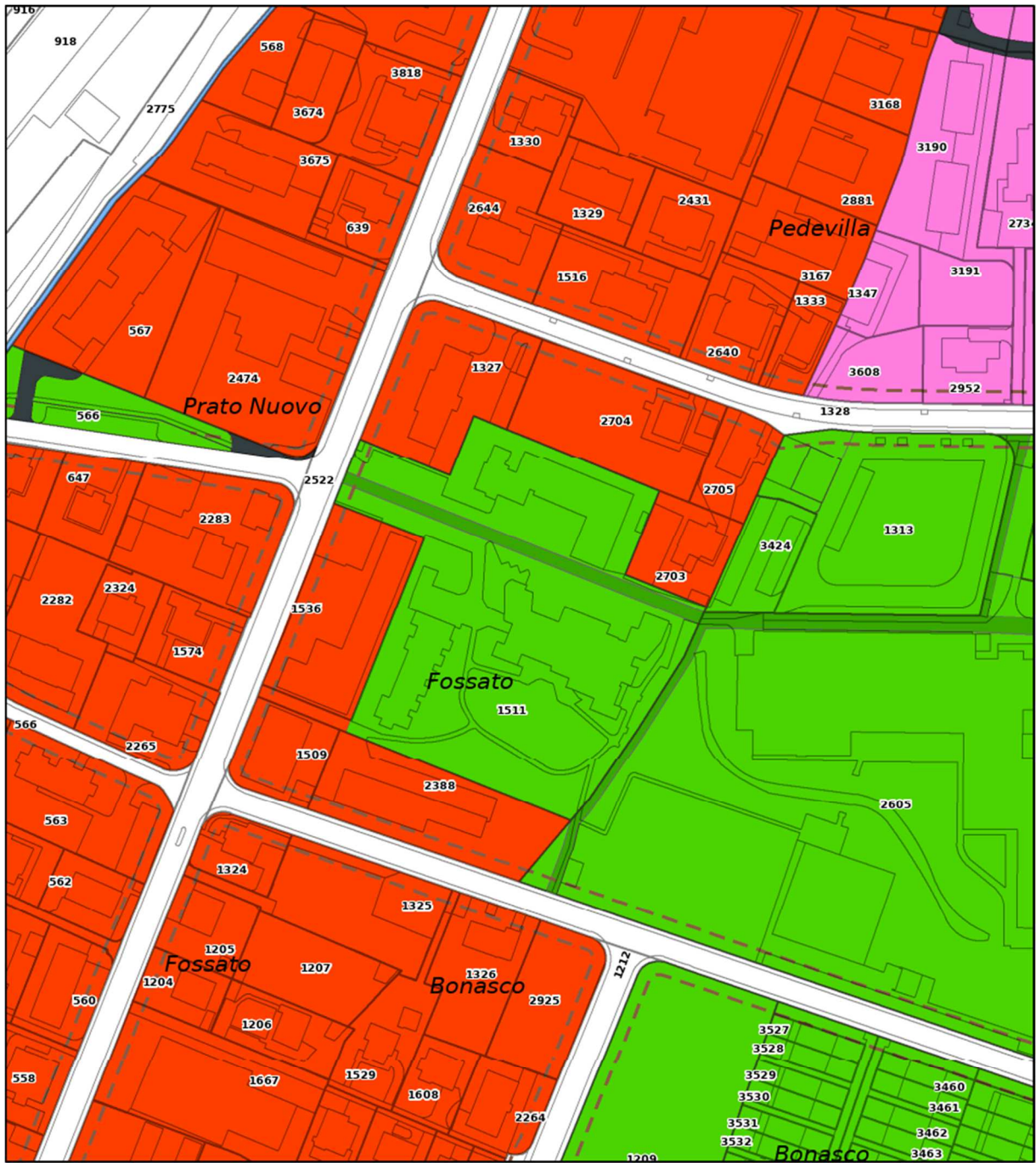
Il Responsabile
Angelo Schillizzi



Allegati

1. PR Giubiasco, Modifica Zona AP-EP Casa anziani - Situazione attuale 1:2'000
2. PR Giubiasco, Modifica Zona AP-EP Casa anziani - Situazione di variante 1:2'000
3. PR Giubiasco, Modifica Zona AP-EP Casa anziani - Situazione futura 1:2'000

PR Giubiasco - Situazione attuale 1:2'000

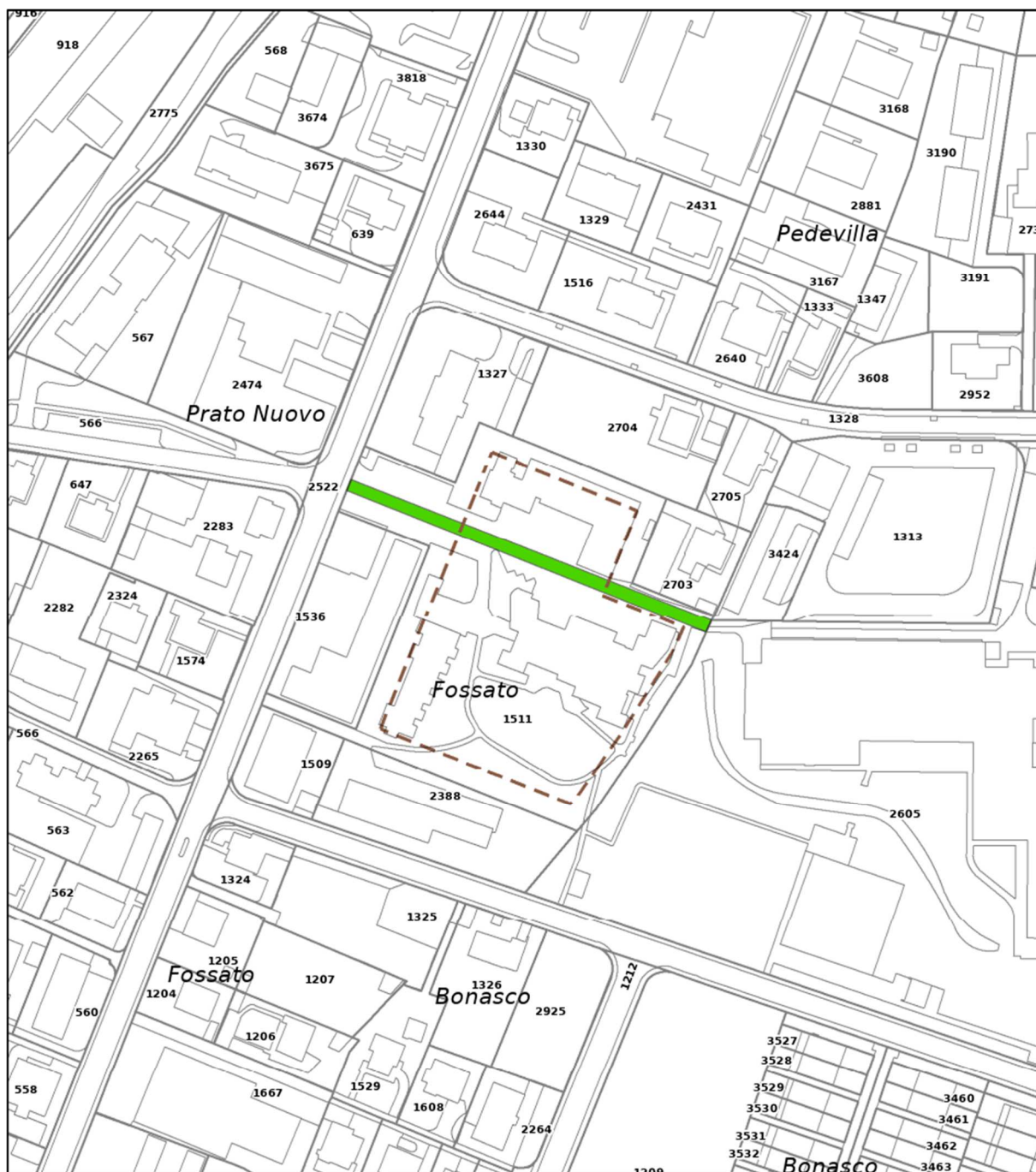


Legenda



- Zona per attrezzature ed edifici pubblici
- Zona residenziale semi-intensiva
- Percorso pedonale
- Linea di arretramento



PR Giubiasco - Situazione di variante 1:2'000

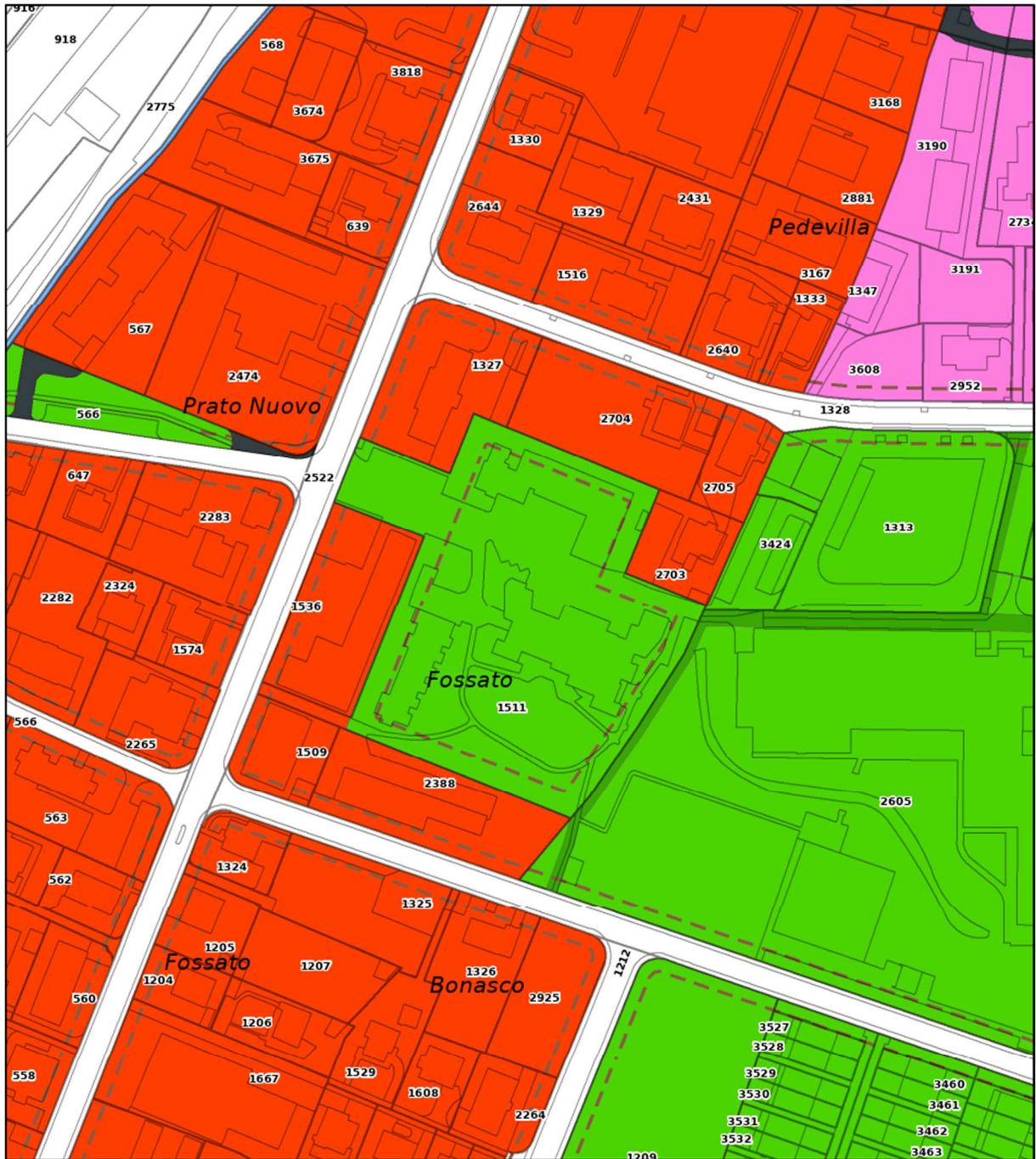


Legenda




-  Zona per attrezzature ed edifici pubblici
-  Linea di arretramento



PR Giubiasco - Situazione futura 1:2'000



Legenda

-  Zona per attrezzature ed edifici pubblici
-  Zona residenziale semi-intensiva
-  Linea di arretramento

