



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 SEMENTINA - 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. 5960 del 15 aprile 2026 avvisa che:

1. È ordinato il deposito pubblico degli atti della variante di Piano regolatore del quartiere di Sementina, concernente l'**Ampliamento Zona AP-EP5 Depositi e magazzini comunali** 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 Sementina

Ampliamento Zona AP-EP5 Depositi e magazzini comunali

Rapporto di pianificazione

Procedura di informazione e partecipazione

aprile 2026

Premessa

Il Consiglio comunale dell'ex Comune di Sementina, nel 2017 aveva stanziato un credito di CHF 1.5M per l'ampliamento e la riorganizzazione del magazzino comunale di Sementina, tuttavia, in seguito all'aggregazione questo progetto era stato momentaneamente sospeso.

Nel corso del 2025 è stato dato un mandato per l'elaborazione di uno studio, al fine di ottimizzare le risorse e il posizionamento sul territorio dei magazzini comunali. Si è ritenuto opportuno procedere con un'analisi dell'area attualmente occupata dal magazzino comunale e dall'ecocentro di Sementina (mappale 838 RFD Bellinzona-Sementina), al fine di valutare i possibili contenuti insediabili nel comparto, con l'obiettivo di accogliere e riorganizzare le funzioni e i servizi attualmente ubicati presso i magazzini comunali di Giubiasco e Bellinzona.

Lo studio ha permesso di dimostrare che sui 5'623 mq del mappale 838 RFD Bellinzona-Sementina è possibile realizzare un Centro Tecnico Logistico dei Magazzini Comunali che contenga tutti i contenuti attualmente inseriti nei centri di Bellinzona centro, Sementina e Giubiasco, senza però margini per ulteriori possibilità di sviluppo o spazio per deposito di materiale o veicoli. Per questo è stato individuato il mappale 401 RFD Bellinzona-Sementina di proprietà del Comune quale possibile estensione della zona AP-EP5 Depositi e magazzini comunali. Infatti, dista poche decine di metri dal mappale 838 RFD Bellinzona-Sementina ed è attualmente posto in zona residenziali speciale, ma risulta già fortemente vincolato nell'edificazione dalla presenza di una linea elettrica aerea.



Con la variante in oggetto si intende quindi estendere la Zona per attrezzature e edifici d'interesse pubblico AP-EP5 Depositi e magazzini comunali per permettere una riorganizzazione ed ottimizzazione degli spazi per assorbire i contenuti attualmente dislocati tra Giubiasco, Bellinzona e Sementina.

Studio di fattibilità

Nel marzo 2025 è stato dato mandato ad uno studio di architettura di elaborare un progetto di fattibilità per valutare la possibilità di realizzazione di un “Centro tecnico logistico” che potesse soddisfare le esigenze dei servizi comunali che si occupano della pulizia e della manutenzione e che attualmente risultano essere decentralizzati sul territorio di Sementina, Giubiasco e Bellinzona. In particolare, la sede di Bellinzona si trova al centro di una zona residenziale con criticità di inserimento urbanistico e vetustà degli impianti logistici, oltre ad una notevole mancanza di spazio sia per i mezzi che per le persone.

Da parte del Comune è stata individuata l’area dell’attuale “isola ecologica” di Sementina quale potenziale insediamento di un nuovo “Centro tecnico logistico” che possa concentrare attività, automezzi e persone. La posizione del fondo si presta particolarmente ad accogliere delle attività che per loro natura risultano affini alla vicina Zona artigianale-commerciale.

Lo studio ha permesso di dimostrare che sui 5'623 mq del mappale 838 RFD Bellinzona-Sementina è possibile realizzare un Centro Tecnico Logistico dei Magazzini Comunali che comprende tutti i contenuti attualmente inseriti nei centri di Bellinzona centro, Sementina e Giubiasco. La centralizzazione dei magazzini comunali permetterebbe anche di sviluppare una gestione ottimizzata delle diverse risorse e probabilmente anche la riduzione dei mezzi a disposizione. Nello stesso tempo verrebbero liberati i sedimi di Bellinzona e Giubiasco.

Situazione attuale

Il mappale n. 838 RFD Bellinzona-Sementina ha una superficie di 5'623 mq, di cui 3'832 mq posti in Zona per edifici d’interesse pubblico AP-EP 5 Depositi e magazzini comunali e i restanti 1'791 mq posti in Zona per attrezzature d’interesse pubblico AP-EP 25 Compostaggio e centro raccolta rifiuti.

L’art. 53 Zona per attrezzature e edifici d’interesse pubblico AP-EP delle NAPR definisce i parametri edificatori relativi alla zona AP-EP 5 Depositi e magazzini comunali e le disposizioni per la zona AP-EP 25 Compostaggio e centro raccolta rifiuti.

Art. 53 Zona per attrezzature e edifici d’interesse pubblico AP-EP

1. Sono ammesse le costruzioni e le infrastrutture a carattere pubblico espressamente previste sui piani o compatibili con la destinazione indicata.
2. Per le distanze verso fondi privati fanno stato le norme dell’art. 8.2. Se la natura della costruzione o dell’impianto e motivi d’inserimento lo giustificano, possono essere concesse deroghe a condizione che non pregiudicano in modo evidente i confinanti.
3. Le edificazioni pubbliche devono rispettare, di regola, le indicazioni normative prescritte per le zone limitrofe e inserirsi armoniosamente e correttamente con le stesse e con le infrastrutture esistenti. Per gli edifici pubblici valgono i seguenti parametri:
[...]
g. per i depositi e magazzini comunali è ammessa un'altezza di 10.00 m e un I.o. del 60%;
[...]
i. per le attrezzature pubbliche, le edificazioni e gli impianti sono ammessi in funzione delle specifiche necessità. La superficie edificata e l'altezza devono essere contenute.
[...]
4. Il grado di sensibilità (art. 43 OIF) per le superfici AP-EP in cui sono contenuti o previsti locali sensibili al rumore è il II, ad eccezione delle aree per depositi e magazzini (comunali e del Consorzio correzione Fiume Ticino) e del centro sportivo per le quali vale il III.
5. Valgono inoltre le prescrizioni generali indicate negli articoli specifici (distanze, posteggi ecc.).

Il mappale n. 401 RFD Bellinzona-Sementina, di proprietà della Città, ha una superficie di 726 mq posti integralmente in Zona residenziale speciale. La superficie non è edificata ed è ricoperta da prato, il mappale è attraversato interamente da una linea elettrica aerea che ne limita fortemente l'edificazione.

La situazione pianificatoria vigente è riportata nell'Allegato 1.

Proposta di variante

È obiettivo del Comune di Bellinzona ottimizzare le funzioni e i servizi dei magazzini comunali di Bellinzona, Giubiasco e Sementina ampliando la zona *AP-EP5 Depositi e magazzini comunali*.

La modifica di Piano regolatore proposta prevede quindi l'ampliamento della *Zona per attrezzature e edifici d'interesse pubblico AP-EP5 Depositi e magazzini comunali* all'intero mapp. 838 RFD Bellinzona-Sementina, a discapito della zona per attrezzature d'interesse pubblico *AP-EP 25 Compostaggio e centro raccolta rifiuti*, e sul mappale 401 RFD Bellinzona-Sementina così da permettere ulteriori possibilità di sviluppo future, p. es. per il deposito di materiale o veicoli.

La zona dei magazzini di Bellinzona non necessita di modifiche pianificatorie per una differente utilizzazione, mentre a Giubiasco una modifica verrà proposta solo dopo l'approvazione della presente variante.

L'articolo 53 delle Norme del Piano regolatore non subisce modifiche. Il punto g del paragrafo 3 farà quindi riferimento alla nuova area AP-EP 5, la cui estensione viene ampliata rispetto alla delimitazione vigente.

La modifica prevista è evidenziata nell'Allegato 2 mentre la situazione pianificatoria finale è indicata nell'Allegato 3.

Programma di realizzazione

L'ampliamento della zona *AP-EP5 Depositi e magazzini comunali*, aumenta le potenzialità edificatorie di circa il 40% rendendo possibile la realizzazione di un centro logistico unico, raggruppando i servizi attualmente suddivisi tra Giubiasco, Sementina e Bellinzona.

Il costo di realizzazione totale in base ai bisogni della città e del progetto di fattibilità proposto è stimato in ca. 13.8 MCHF, con un orizzonte di realizzazione di 5 anni dopo l'approvazione della variante.

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, che riguarda l'estensione della zona AP-EP5 Depositi e magazzini comunali sulla zona AP-EP 25 Compostaggio e centro raccolta rifiuti e sul mappale n. 401 RFD Bellinzona – Sementina ora posto in zona residenziale speciale, non ha incidenza negativa sul dimensionamento del PR 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



Servizio pianificazione
La Direttrice
Fabiola Nonella Donadini

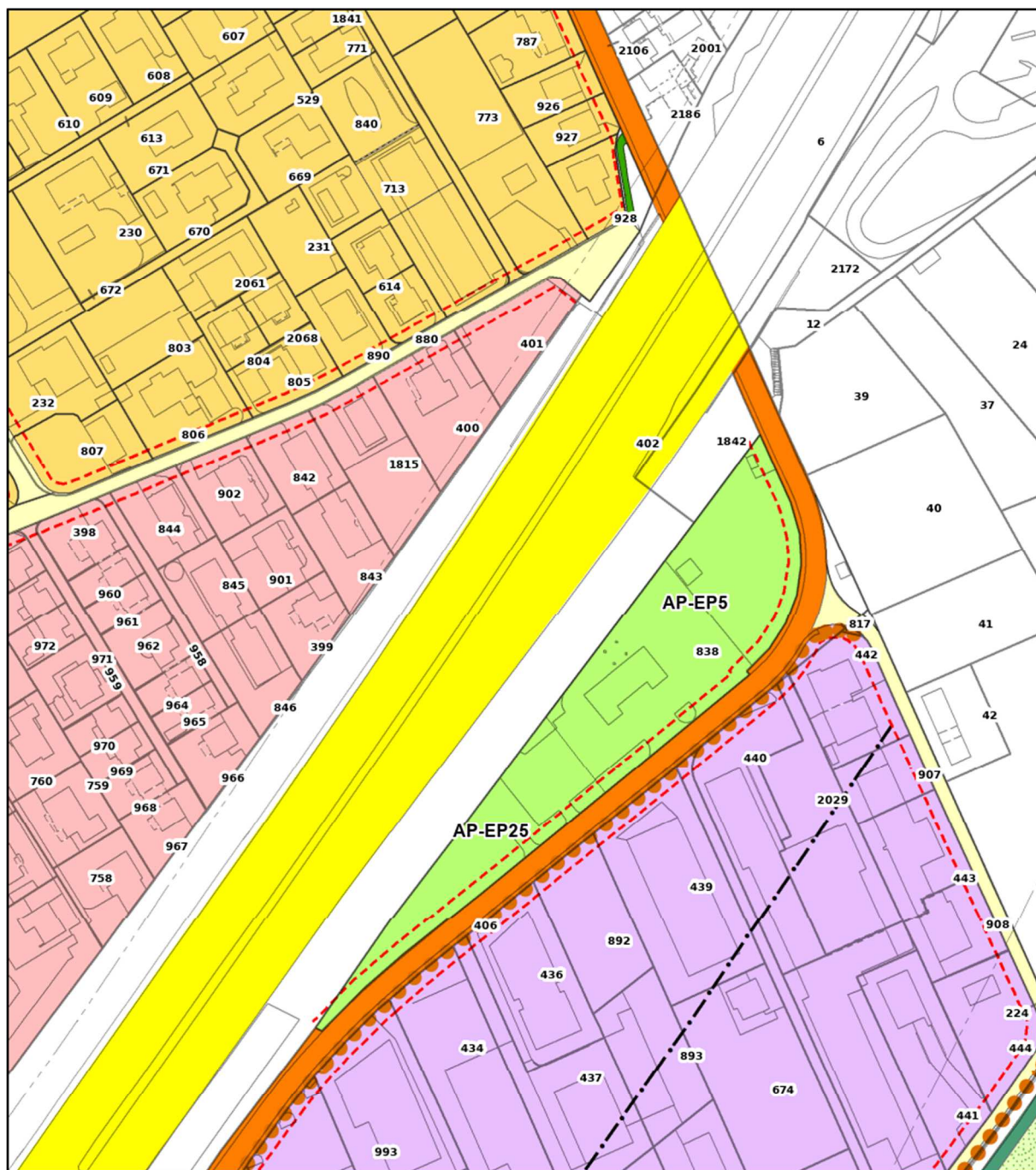
Il Responsabile
Angelo Schillizzi



Allegati

1. PR Sementina - Situazione attuale 1:2'000
2. PR Sementina - Situazione di variante 1:2'000
3. PR Sementina - Situazione futura 1:2'000

PR Sementina - Situazione attuale 1:2'000

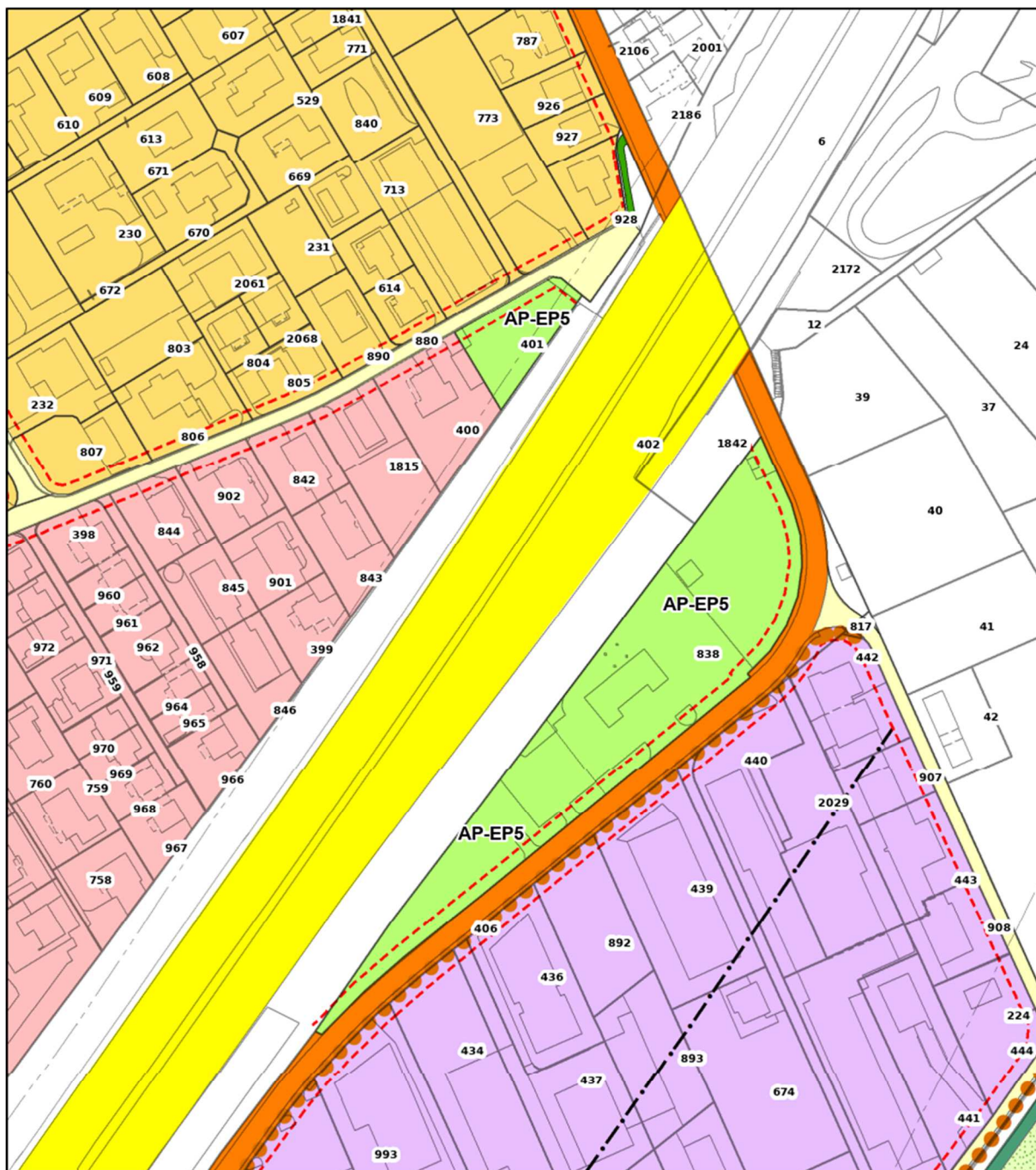


Legenda

- Zona residenziale speciale
- Zona per edifici ed attrezzature d'interesse pubblico
AP-EP5 - Depositi e magazzini comunali
AP-EP25 - Compostaggio e centro raccolta rifiuti
- Linea di arretramento



PR Sementina - Situazione futura 1:2'000



Legenda

- Zona residenziale speciale
- Zona per edifici ed attrezzature d'interesse pubblico
AP-EP5 - Depositi e magazzini comunali
- Linea di arretramento

