Comune
di Lumino

MUNICIPIO DI LUMINO · SERATA INFORMATIVA

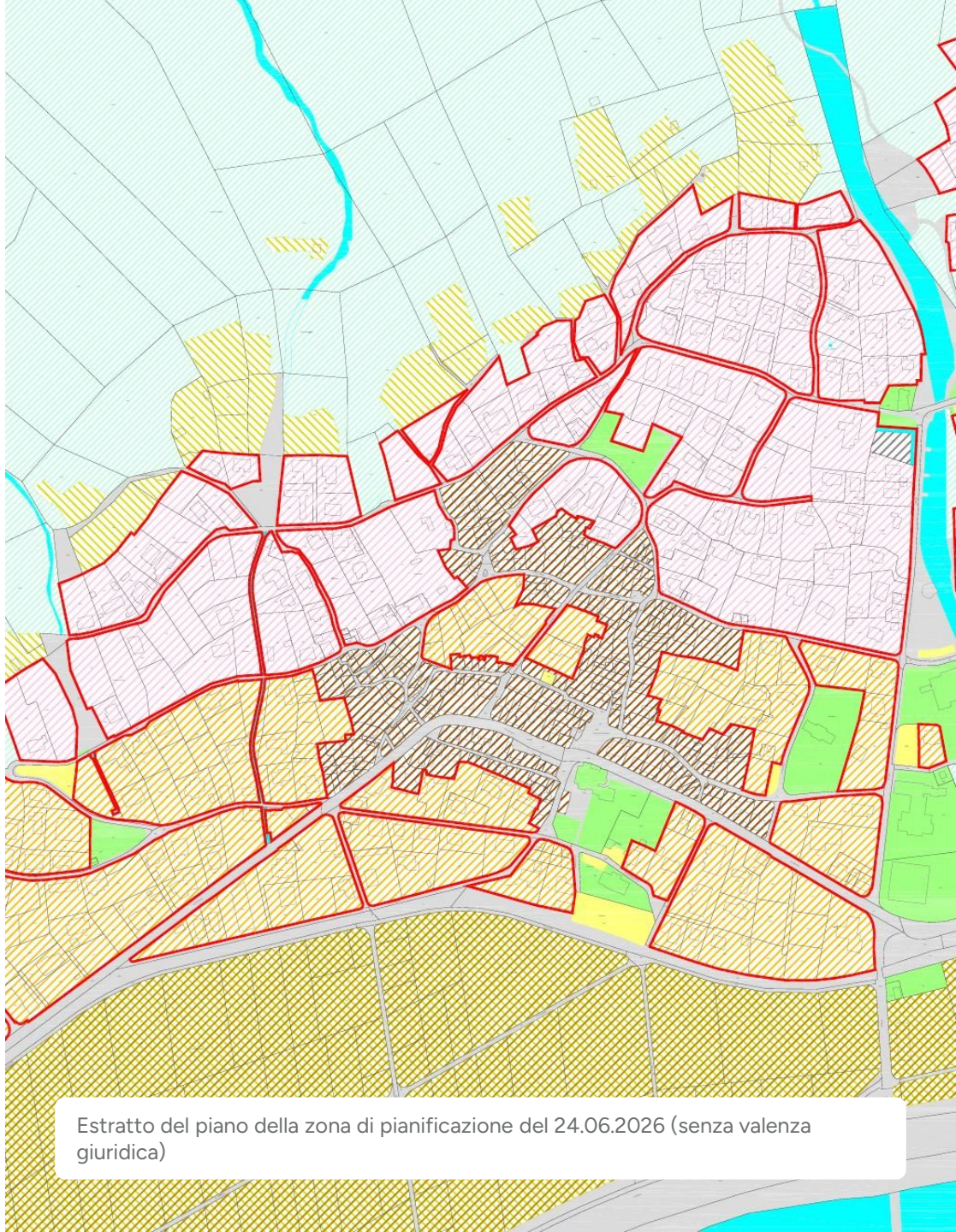
Zona di pianificazione e dimensionamento del Piano regolatore

In vigore a far conto dal 14 settembre 2026

Lumino, 30 settembre 2026

Città dell'energia GOLD Lumino european energy award

Municipio · Via Giuseppe Pronzini 1 · CH-6533 Lumino
+41 91 829 12 64 · info@lumino.ch · www.lumino.ch



Estratto del piano della zona di pianificazione del 24.06.2026 (senza valenza giuridica)

PROGRAMMA DELLA SERATA

Di che cosa parliamo stasera

Comune di Lumino

1 Presentazioni

2 Introduzione: l'iniziativa per il paesaggio

Iniziativa · Controprogetto · Esito votazione · Modifica della LPT

3 Conseguenze: schede R1 e R6 del Piano direttore

Verifica del dimensionamento del Piano regolatore · Metodo di calcolo

4 Verifica del dimensionamento del PR di Lumino

Il PR in vigore · Dati calcolati dal Municipio · Plausibilizzazione del DT · Conseguenze e necessità di azione

5 La zona di pianificazione

Obiettivi · Estensione · Effetti

6 Domande

Presentazioni

Comune di Lumino

PER IL MUNICIPIO

EM — **Monticelli Enea**
Sindaco

MC — **Cavalli Michele**
Municipale

SP — **Pronzini Serse**
Municipale

SR — **Storni Roberto**
Municipale

MB — **Büchi Matthias**
Municipale

RELATORI E ACCOMPAGNAMENTO TECNICO

PD — **Della Bruna Paolo**
Architetto pianificatore

FR — **Righetti Floriano**
Segretario comunale

Commissione Masterplan
Accompagna il Municipio con un ruolo consultivo

2

CAPITOLO 2

Introduzione: l'iniziativa per il paesaggio

2.1 Iniziativa
2.2 Controprogetto
2.3 Esito votazione
2.4 Modifica della LPT

L’iniziativa per il paesaggio

INIZIATIVA POPOLARE FEDERALE

«Spazio per l’uomo e la natura (Iniziativa per il paesaggio)»

Promossa da un’alleanza di organizzazioni per la protezione della natura e del paesaggio.

10.07.2007
Inizia la raccolta delle firme

14.08.2008
Deposito alla Cancelleria federale: 109’422 firme valide

20.01.2010
Il Consiglio federale raccomanda di respingerla e propone un controprogetto

LA RICHIESTA PRINCIPALE

20 anni

di moratoria: la superficie totale delle zone edificabili in Svizzera non avrebbe potuto aumentare.

Chiedeva inoltre:

- uno sviluppo centripeto degli insediamenti di qualità
- limiti alle costruzioni fuori dalle zone edificabili

Disposizione transitoria proposta, art. 197 n. 8 Cost. (FF 2010 915)

Il controprogetto: la revisione della LPT

Comune di Lumino

2008
Iniziativa per il paesaggio depositata

15.06.2012
Il Parlamento adotta la revisione della LPT come controprogetto indiretto

26.06.2012
I promotori ritirano l'iniziativa, a condizione che la revisione della LPT entri in vigore

2012
Referendum dell'Unione svizzera delle arti e mestieri: 69'277 firme valide

03.03.2013
Votazione popolare sulla modifica della LPT

Perché un controprogetto

Per il Consiglio federale una moratoria uguale per tutti avrebbe ignorato le differenze tra le regioni e favorito i Cantoni con zone edificabili già troppo estese.

Che cosa prevede

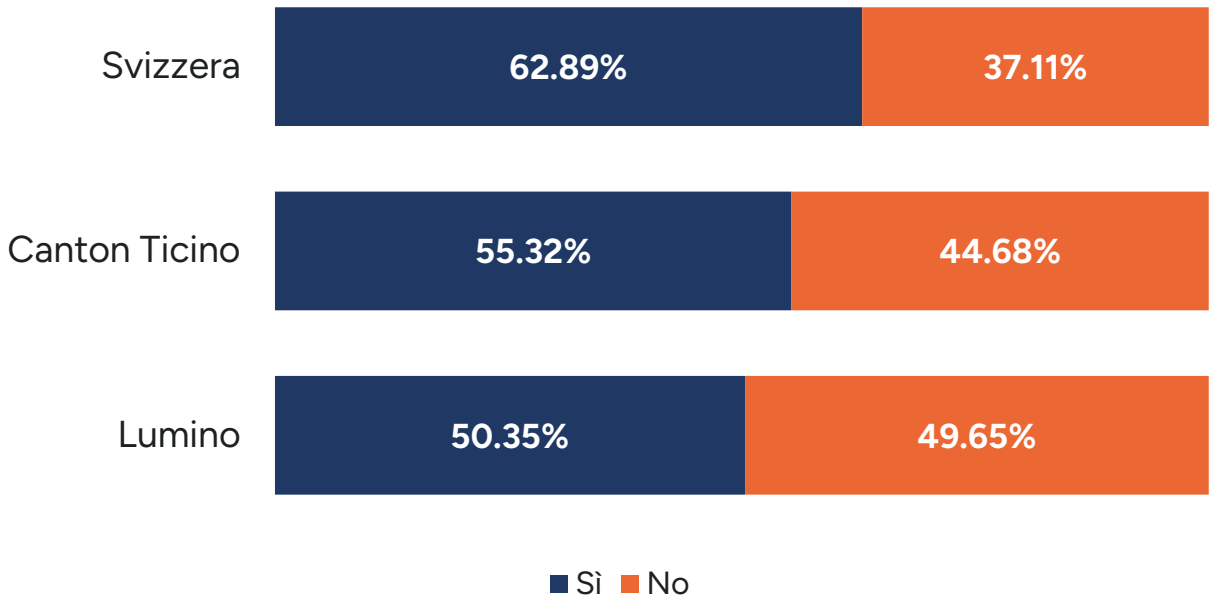
Una revisione parziale della legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) per ridurre le zone edificabili sovradimensionate e frenare la dispersione degli insediamenti.

Voto finale del 15.06.2012: Consiglio nazionale 108 sì, 77 no · Consiglio degli Stati 30 sì, 10 no

Il voto del 3 marzo 2013

Comune di Lumino

Modifica della LPT · quota di sì e di no



62.89%

Svizzera

1'476'942 sì · 871'514 no · partecipazione 46.5%

55.32%

Canton Ticino

47'507 sì · 38'376 no · partecipazione 41.5%

50.35%

Lumino

218 sì · 215 no · 448 votanti su 919 iscritti

Tutti i Cantoni hanno accettato, tranne il Vallese. A Lumino il sì è passato con 3 voti di scarto.

Che cosa cambia con la nuova LPT

Comune di Lumino

IN VIGORE DAL

1° maggio 2014

Art. 15 LPT · Zone edificabili

1 *Le zone edificabili vanno definite in modo da soddisfare il fabbisogno prevedibile per 15 anni.*

2 *Le zone edificabili sovradimensionate devono essere ridotte.*

Sviluppo centripeto

Insediamenti compatti e uso migliore delle superfici già edificabili (art. 1 e 3)

Zone edificabili su misura

Commisurate al fabbisogno prevedibile per 15 anni; quelle sovradimensionate vanno ridotte (art. 15)

Terreni disponibili

Misure perché i terreni azzonati siano effettivamente edificati (art. 15a)

Compensazione del plusvalore

Almeno il 20% dei vantaggi derivanti dalla pianificazione (art. 5)

Piani direttori da adeguare

Entro 5 anni; fino all'approvazione federale nessun aumento delle zone edificabili (art. 38a)

Comune
di Lumino

CAPITOLO 3

3

Conseguenze: schede R1 e R6 del Piano direttore

3.1 Verifica del dimensionamento del Piano regolatore

3.2 Metodo di calcolo

Il Piano direttore cantonale si adegua alla LPT

Comune di Lumino

27.06.2018

Il Consiglio di Stato adotta le schede R1, R6 e R10 adeguate alla LPT

21.06.2021

Il Gran Consiglio decide sui ricorsi dei Comuni

19.10.2022

Il Consiglio federale approva: cade la moratoria, le nuove zone edificabili vanno compensate

Scheda R1

Modello territoriale cantonale

- Crescita attesa in Ticino dal 2020 al 2040: circa +30'000 abitanti e +17'000 posti di lavoro (scenario alto USTAT)
- Crescita più sostenuta nei centri e nel suburbano, più contenuta nel periurbano
- Lumino fa parte dello spazio periurbano

Scheda R6

Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili

- Zone edificabili dimensionate sul fabbisogno a 15 anni
- Le zone edificabili in vigore, di principio, non possono essere ampliate
- Ai Comuni: verifica del dimensionamento, programma d'azione comunale (PAC) e adattamento del PR

Che cosa chiede la scheda R6 ai Comuni

Comune di Lumino

1

Verifica comunale

Tabella della contenibilità e compendio dello stato dell'urbanizzazione, alla SST entro 2 anni

R6, punto 4.1 a

2

Esame di plausibilità

La Sezione dello sviluppo territoriale (SST) controlla i dati e risponde entro 3 mesi

R6, punto 4.2 a

3

Misure di salvaguardia

Subito, se le riserve superano di oltre il 20% il fabbisogno (oltre il 120%)

R6, punto 4.1 b e allegato 1

4

Programma d'azione comunale

Il PAC va allestito entro 2 anni dalla conferma della plausibilità

R6, punto 4.1 c

5

Adattamento del PR

Entro 3 anni se il sovradimensionamento supera il 5% (altrimenti 5 o 8 anni)

R6, punto 4.1 e

Se i dati o il PAC non arrivano nei termini, il Dipartimento del territorio sospende le procedure di modifica dei Piani regolatori (R6, punto 4.2 b).

Come si calcola il dimensionamento

Comune di Lumino

Contenibilità delle riserve
unità insediative ospitabili nelle riserve edificabili in 15 anni

÷

Crescita auspicata
unità insediative in più attese nei prossimi 15 anni

=

Dimensionamento del PR
in percentuale

Unità insediative (UI) = abitanti + posti di lavoro

Come si contano le riserve

Terreni liberi: 75% del potenziale edificatorio

Terreni già edificati ma sottosfruttati: dal 30% (sfruttati meno del 25%) allo 0% (sfruttati oltre il 75%)

Parametri: grado di attuazione 80% (nuclei 100%); 50–60 m² di SUL per abitante e 25 m² per posto di lavoro

Come si stima la crescita

- Previsioni statistiche dell'Ufficio di statistica (USTAT)
- ponderate con gli obiettivi del Modello territoriale (scheda R1)
- e con le prognosi del programma d'agglomerato (per Lumino: Bellinzonese, scheda R/M4)

fino al 100% riserve in linea con il fabbisogno

oltre il 100% PR sovradimensionato: riserve da ridurre

oltre il 120% misure di salvaguardia subito

Come si calcola il dimensionamento

Comune di Lumino

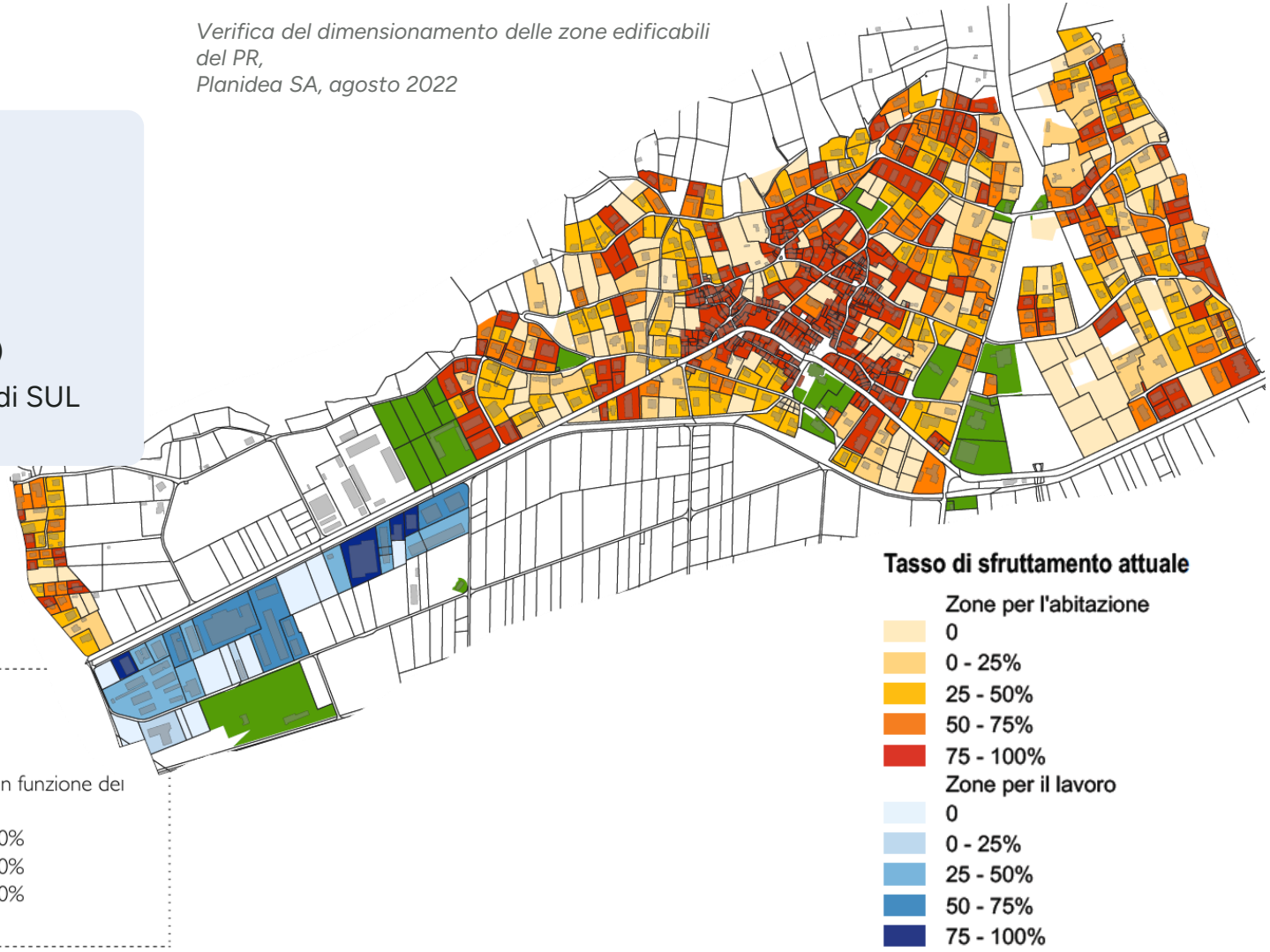
Come si contano le riserve

Terreni liberi: 75% del potenziale edificatorio

Terreni già edificati, ma sottosfruttati:
dal 30% (sfruttati meno del 25%) allo 0% (sfruttati oltre il 75%)

Parametri: grado di attuazione 80% (nuclei 100%); 50–60 m² di SUL per abitante e 25 m² SUL per posto di lavoro

Verifica del dimensionamento delle zone edificabili del PR,
Planidea SA, agosto 2022



Contenibilità delle riserve edificabili
orizzonte di 15 anni

75% riserve terreni liberi

+

Riserve nei terreni sottosfruttati, in funzione del grado di sfruttamento

< 25%	→	30%
>25-50%	→	20%
>50-75%	→	10%
>75-100%	→	0

Piano direttore cantonale, scheda R6
Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili
Versione 19.10.2022

Come si calcola il dimensionamento - esempio

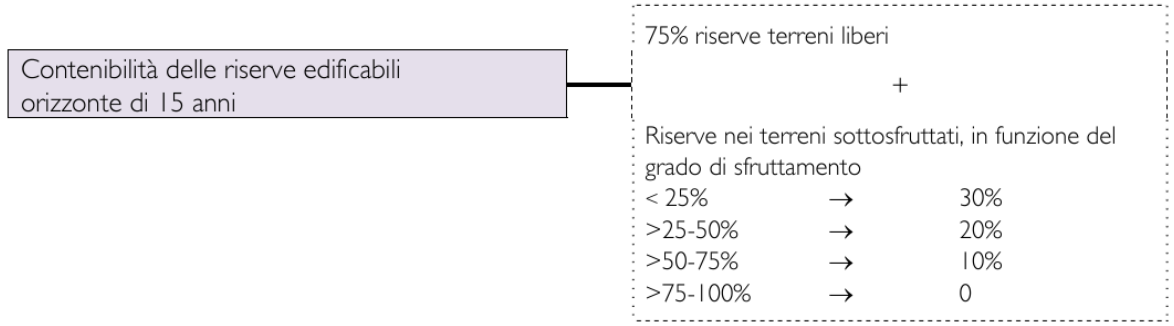
Comune di Lumino

Come si contano le riserve

Terreni liberi: 75% del potenziale edificatorio

Terreni già edificati, ma sottosfruttati:
dal 30% (sfruttati meno del 25%) allo 0% (sfruttati oltre il 75%)

Parametri: grado di attuazione 80% (nuclei 100%); 50–60 m² di SUL per abitante e 25 m² SUL per posto di lavoro



Terreno 1'000 mq **Zona R3+ (i.s. 0.8)** **Libero**	1'000 mq x 0.8 indice di sfruttamento x 80% grado di attuazione x 75% di riserve mobilizzabili in 15 anni = 480 mq SUL realizzabile in 15 anni / 55 mq SUL abitante = **8.7 abitanti** (contenibilità a 15 anni)

Terreno 1'000 mq **Zona R3+ (i.s. 0.8)** **Sfruttato al 30%**	700 mq sfruttabili x 0.8 indice di sfruttamento x 80% grado di attuazione x 20% di riserve mobilizzabili in 15 anni = 89.4 mq SUL realizzabile in 15 anni / 55 mq SUL abitante = **1.6 abitanti** (contenibilità a 15 anni)

Come si calcola il dimensionamento

Comune di Lumino

- Zona intensiva per l'abitazione R3
- Zona intensiva per l'abitazione R3+
- Zona intensiva per l'abitazione R5
- Zona per la produzione di beni
- Zona del nucleo
- Zona per scopi pubblici

Riserve unità insediative mobilizzabili a 15 anni

514 nella zona R3

688 nella zona R3+

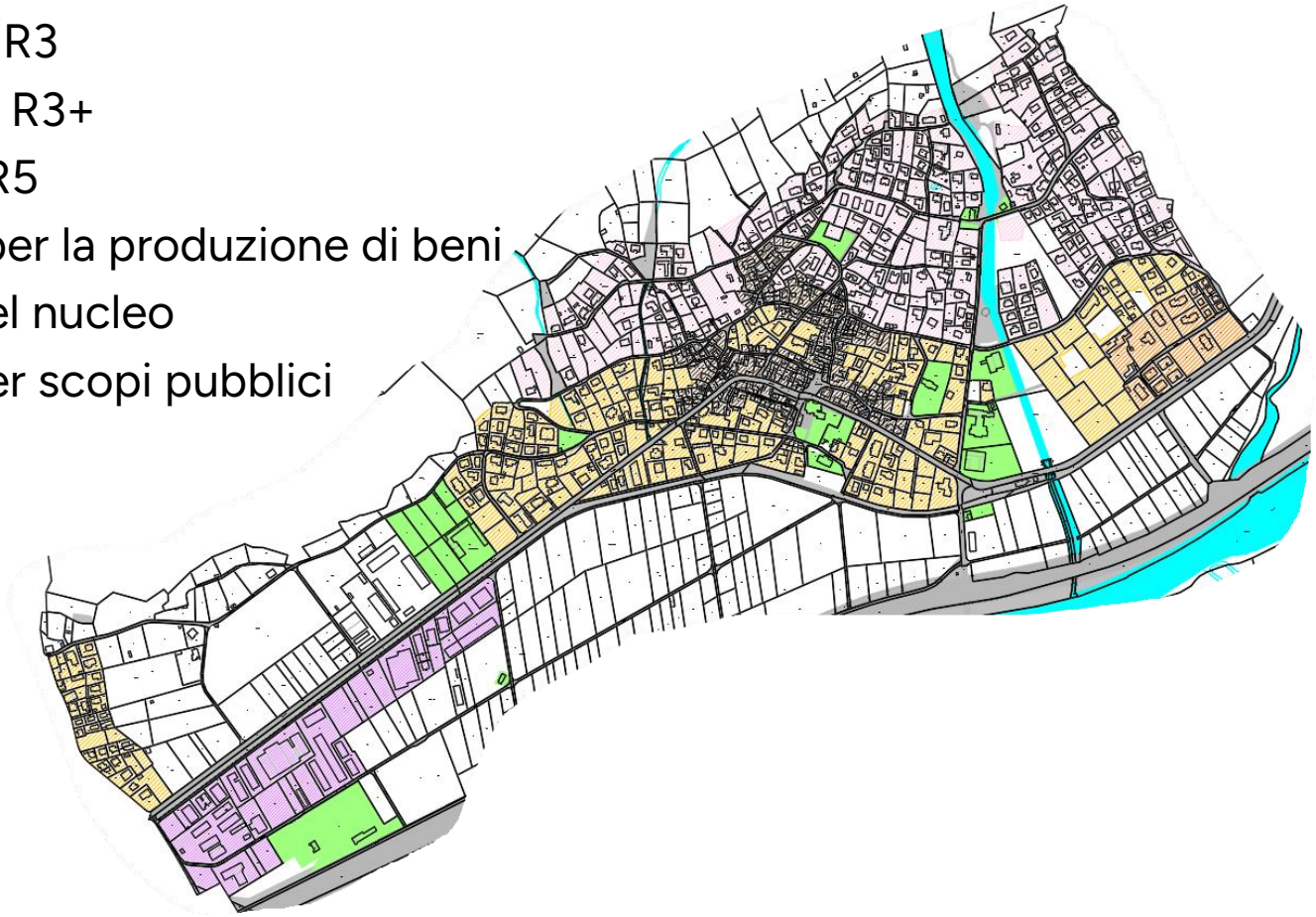
58 nella zona R5

63 nella zona per la produzione di beni

0 nella zona del nucleo

0 nella zona per scopi pubblici

1'323 in totale



Comune
di Lumino

CAPITOLO 4

4 Verifica del dimensionamento del PR di Lumino

4.1 Il PR in vigore
4.2 Dati calcolati dal Municipio
4.3 Plausibilizzazione del DT (risultato)
4.4 Conseguenze / necessità di azione

Il Piano regolatore di Lumino

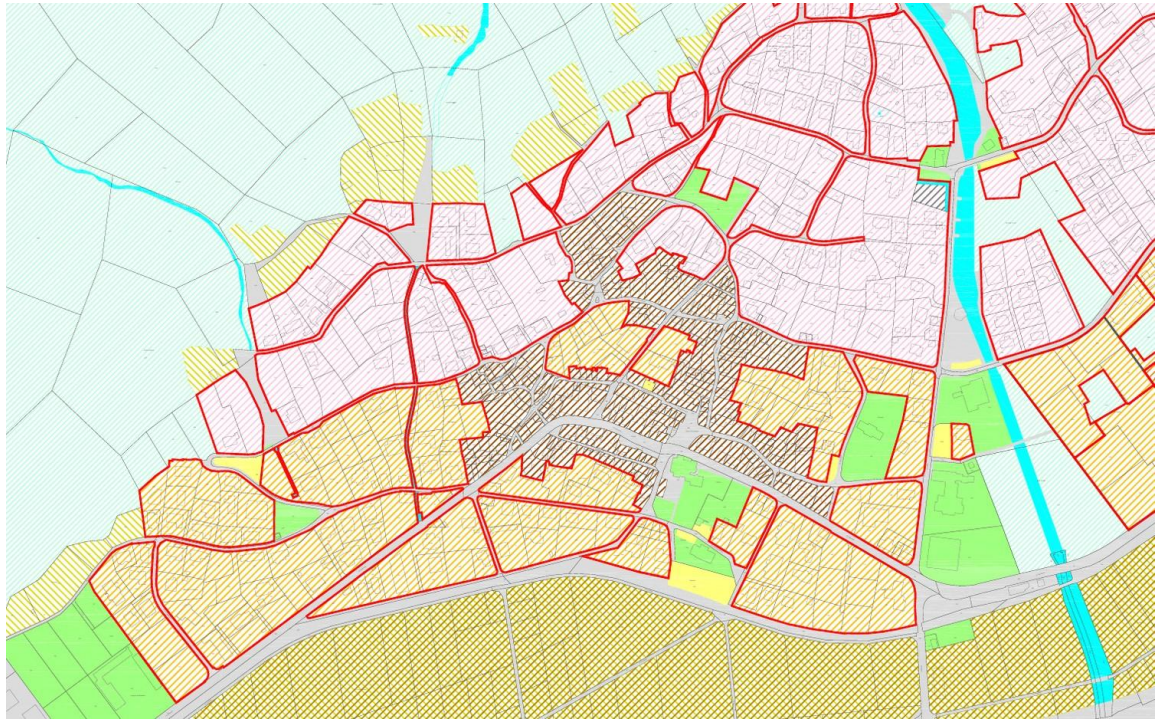
Comune di Lumino

1995 L'impianto del PR risale all'approvazione del 1995; l'adattamento alla LST lo ha mantenuto senza ricalibrare il potenziale insediativo.

2017 M.M. 17/2017: credito di CHF 178'000 per la revisione generale del PR, partendo da un Masterplan come studio di base.

2022 Masterplan (Planidea SA; Buletti-Fumagalli-Del Fedele-Bernardi Architetti Sagl) e nuovo Regolamento edilizio in vigore dal 4 maggio 2022.

La legge cantonale chiede ai Municipi di verificare il PR almeno ogni 15 anni (art. 33 LST).



Estratto del piano del 24.06.2026 · in rosso il perimetro della zona di pianificazione

Il calcolo del Municipio (2022)

Comune di Lumino

	Attuali	Crescita a 15 anni	Riserve a 15 anni	Dimensionamento
Abitanti	1'587	+598 (+38%)	920	154%
Posti di lavoro	341	+130 (+38%)	403	311%
Totale unità insediative	**1'928**	**+728**	**1'323**	**182%**

Verifica trasmessa alla Sezione dello sviluppo territoriale il 15.09.2022 · dati attuali: Annuario statistico 2022

- Crescita stimata con la tendenza lineare dei dati degli anni passati
- Plausibilità verificata con gli scenari USTAT 2017, la scheda R1 e il programma d'agglomerato del Bellinzonese (R/M4)
- Calcolo allestito con Planidea SA, già incaricata del Masterplan

RISULTATO DEL MUNICIPIO

182%

Le riserve a 15 anni superano dell'82% la crescita stimata dal Municipio.

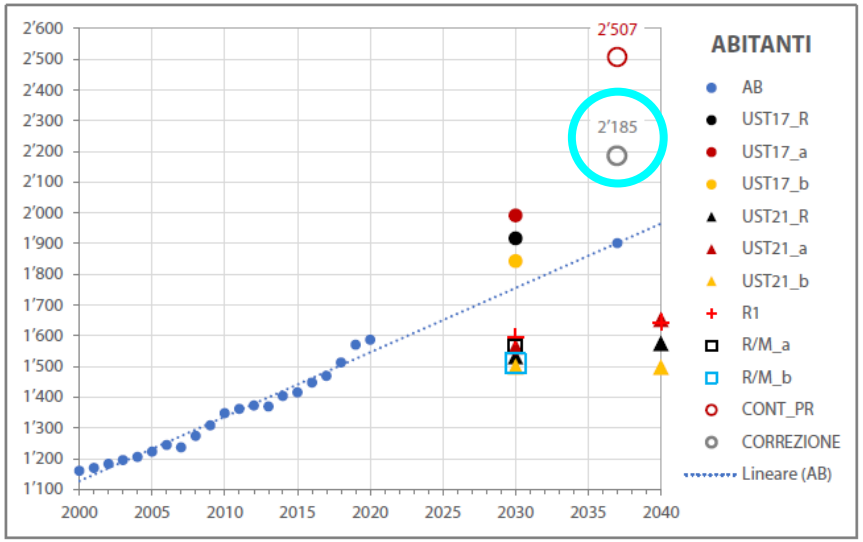
Già oltre la soglia del 120%: secondo la scheda R6 servono misure di salvaguardia della pianificazione.

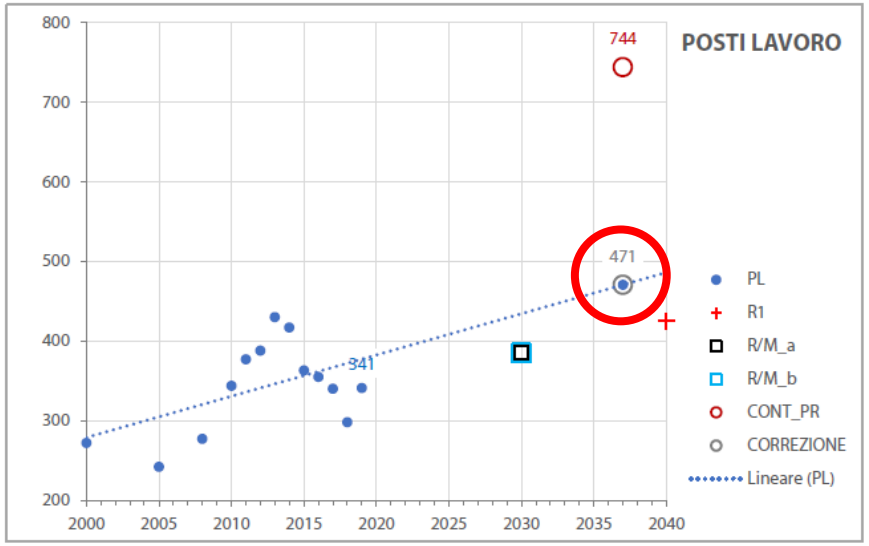
Il calcolo del Municipio (2022)

Comune di Lumino

	Attuali	Crescita a 15 anni	Riserve a 15 anni	Dimensionamento
Abitanti	1’ 587	+ 598 (+ 38%)	920	154%
Posti di lavoro	341	+ 130 (+ 38%)	403	311%
Totale unità insediative	**1’ 928**	**+ 728**	**1’ 323**	**182%**

CRESCITA PREVISTA DI UI (Ipotesi di sviluppo)			
	Abitanti	Posti lavoro	TOTALE
STATO ATTUALE	1’587	341	1’928
STATO FUTURO (tend. lineare in 15 anni)	1’902	471	2’373
CRESCITA PREVISTA IN 15 ANNI (tend. lineare)	315	130	445
VERIFICA PLAUSIBILITA' (con ev. correzione)			
STATO ATTUALE	1’587	341	1’928
STATO FUTURO (con correzione in 15 anni)	2’185	471	2’656
CRESCITA PREVISTA IN 15 ANNI (con ev. corr.)	**598**	**130**	**728**

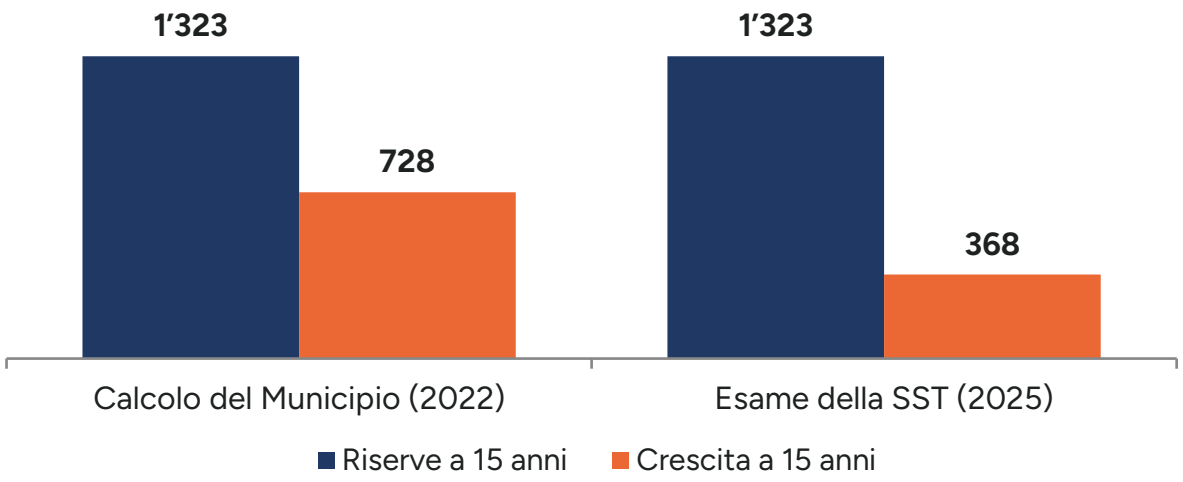




L’esame della SST: sovradimensionamento del 359%

Comune di Lumino

Riserve e crescita a 15 anni (unità insediative)



359%

Dimensionamento del PR secondo la Sezione dello sviluppo territoriale (5 maggio 2025)

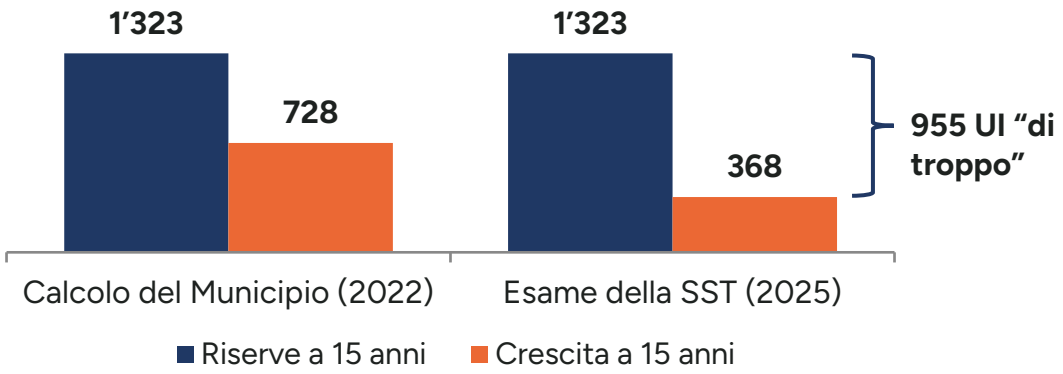
- Riserve del Municipio confermate: 1’323 UI
- Crescita ammessa: +18% in 15 anni (scenari statistici e contenimento chiesto per il periurbano)
- Le riserve sono circa 3.6 volte la crescita attesa

	Attuali	*Stima Municipio (2037)*	Stima Cantone (2038)	Crescita a 15 anni	Riserve a 15 anni	Dimensionamento
Abitanti	1’614 (2023)	*2’185 (+598)*	1’905	+291 (+18%)	920	316%
Posti di lavoro	404 (2022)	*471 (+130)*	481	+77 (+19%)	403	523%
Totale unità insediative	**2’018**	***2’656 (+728)***	**2’386**	**+368 (+18%)**	**1’323**	**359%**

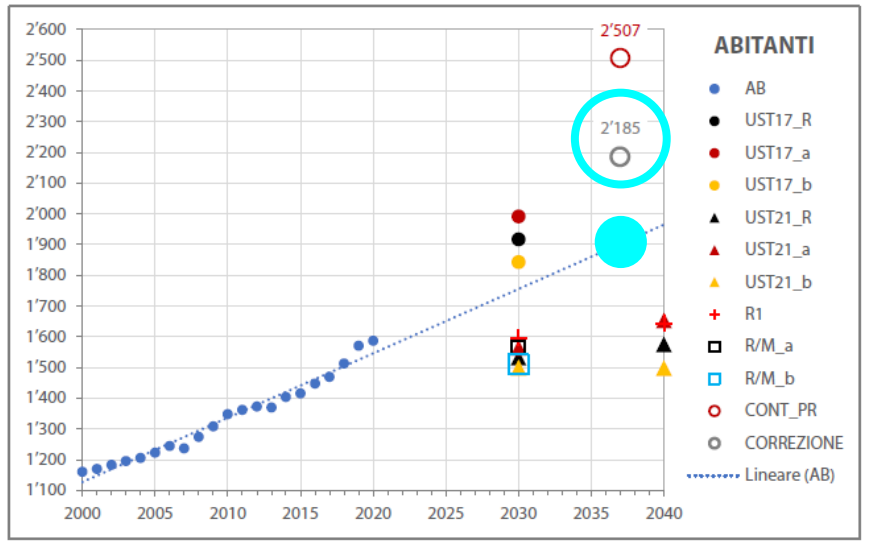
L'esame della SST: sovradimensionamento del 359%

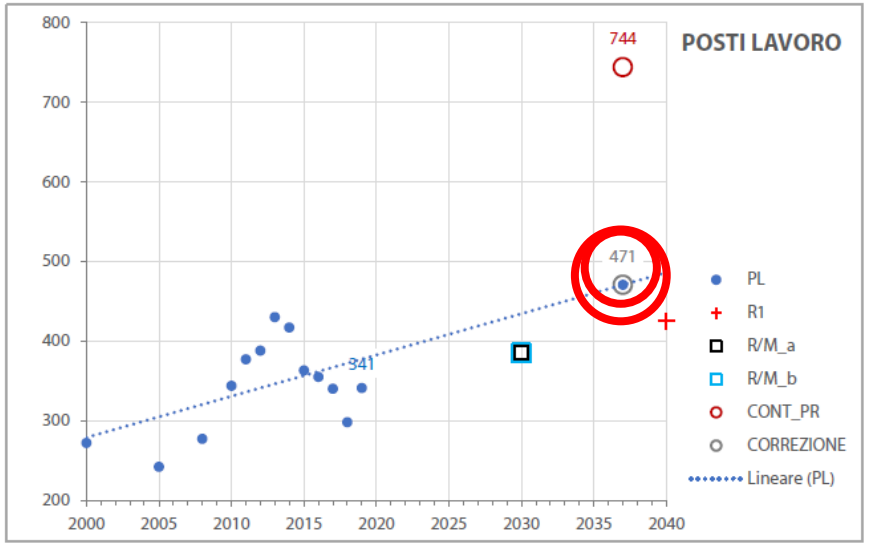
Comune di Lumino

Riserve e crescita a 15 anni (unità insediative)



CRESCITA PREVISTA DI UI (Ipotesi di sviluppo)				
	Abitanti	Posti lavoro	TOTALE	Verifica Cantone
STATO ATTUALE	1'587	341	1'928	2'018
STATO FUTURO (tend. lineare in 15 anni)	1'902	471	2'373	2'386
CRESCITA PREVISTA IN 15 ANNI (tend. lineare)	315	130	445	
VERIFICA PLAUSIBILITA' (con ev. correzione)				
STATO ATTUALE	1'587	341	1'928	
STATO FUTURO (con correzione in 15 anni)	2'185	471	2'656	
CRESCITA PREVISTA IN 15 ANNI (con ev. corr.)	**598**	**130**	**728**	**368**





La richiesta di riesame e la conferma della SST

Comune di Lumino

03.09.2025
Il Municipio chiede il riesame

30.10.2025
Incontro di coordinamento con la SST

11.03.2026
Sollecito del Municipio

02.04.2026
La SST conferma l'esame del 5 maggio 2025

Anche con i dati aggiornati dal Municipio (131%) il PR resterebbe oltre la soglia del 120%.

La richiesta del Municipio (3 settembre 2025)

- Riserve aggiornate alla recente attività edilizia: 1'067 UI (730 abitanti e 337 posti di lavoro)
- Crescita più alta, in linea con gli ultimi anni: +640 abitanti (+38%) e +173 posti di lavoro
- **Simulazione indicativa del dimensionamento: 131%**

La risposta della SST (2 aprile 2026)

- La crescita deve rispettare il Piano direttore, che per Lumino chiede di contenerla
- Le riserve sono una fotografia a una data: la loro evoluzione conterà nella revisione del PR, con un calcolo aggiornato
- Esame confermato: servono subito misure di salvaguardia, in particolare una zona di pianificazione

Tre passi obbligati

Comune di Lumino

Con un PR sovradimensionato oltre il 120%, la scheda R6 impone tre passi.

i.

Zona di pianificazione

Misura di salvaguardia da adottare subito, per non compromettere le scelte future.

ii.

PAC

Programma d'azione comunale per uno sviluppo centripeto di qualità, fondato sul Masterplan 2022; il calcolo di riserve e crescita va aggiornato.

(con revisione della verifica del dimensionamento del PR)

iii.

Modifica del PR

Adattamento dei PR in base al PAC, da concludere al più tardi entro 3 anni dalla ricezione della conferma della plausibilità del dimensionamento del PR per i Comuni nei quali il PR è sovradimensionato più del 5%

Dal 14.09.2026 · al massimo 5 anni → **Entro maggio 2027** → **Obiettivo del Municipio: entro 3 anni**

Comune
di Lumino

5

CAPITOLO 5

La zona di pianificazione

5.1 Obiettivi

5.2 Estensione

5.3 Effetti

A che cosa serve la zona di pianificazione

Comune di Lumino

«La zona di pianificazione salvaguarda le future scelte pianificatorie del Comune nell'ambito dell'adattamento del Piano regolatore e dell'elaborazione del Piano d'azione comunale.»

Avviso di pubblicazione, 4 settembre 2026

In concreto

- permettere gli studi per ricalibrare le potenzialità edificatorie in base al fabbisogno all'orizzonte dei 15 anni
- evitare che singoli interventi edilizi pregiudichino le scelte future

I principi del Masterplan 2022

Paesaggio e natura

Qualità del contesto naturalistico e paesaggistico, in rapporto alla vocazione residenziale del Comune

Zona lavorativa

Sviluppo inteso come riconversione e riqualifica

Terreno e paesaggio

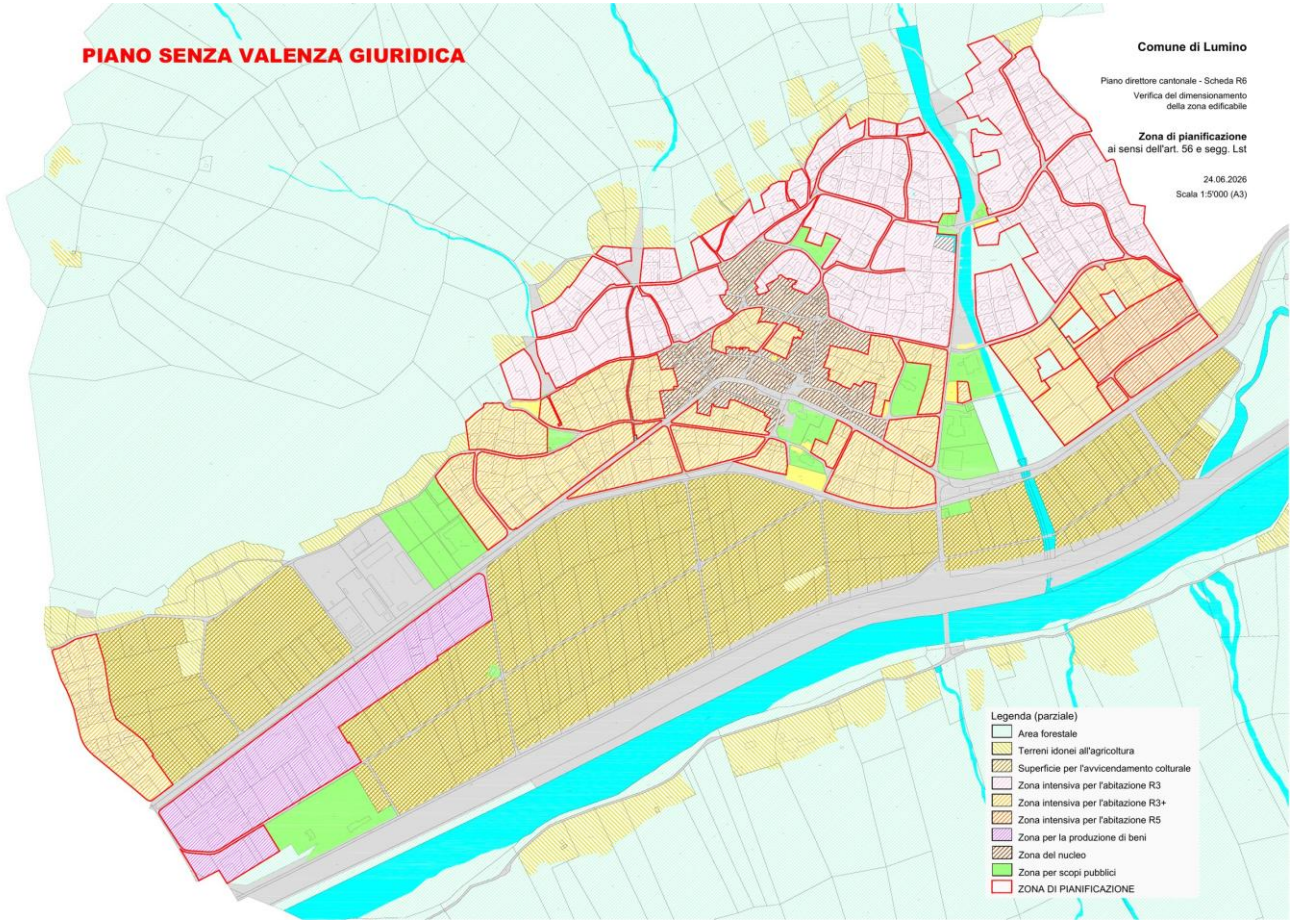
Edificazione in relazione alla morfologia del terreno e alla permeabilità del paesaggio

Densità di qualità

Densità dove possibile, accompagnata da una qualità urbana a favore della comunità

Dove vale la zona di pianificazione

Comune di Lumino



Comprende (bordo rosso sul piano)

- Zona intensiva per l'abitazione R3
- Zona intensiva per l'abitazione R3+
- Zona intensiva per l'abitazione R5
- Zona per la produzione di beni AR

Non comprende

- Zona del nucleo
- Zone per scopi pubblici

Piano senza valenza giuridica: fanno stato i geodati pubblicati sul portale cantonale.

Che cosa cambia per i proprietari

Comune di Lumino

Effetti

All'interno della zona di pianificazione, non può essere intrapreso nessun intervento che possa rendere più ardua la futura pianificazione dell'utilizzazione del territorio (art. 27 LPT, art. 61 LST).

Nello specifico saranno valutate con particolare attenzione e se del caso sospese o respinte, tutte le domande di costruzione che potrebbero pregiudicare la concretizzazione degli obiettivi in materia di sviluppo insediativo formulati nel cap. 3 e dei princìpi del Masterplan 2022.

Durata

In vigore dal 14 settembre 2026 fino alla variante di PR, al massimo 5 anni; il Consiglio di Stato può prorogarla al massimo di 2 anni.

Ricorsi

Al Tribunale cantonale amministrativo entro il 28 ottobre 2026, da chi ha un interesse degno di protezione; senza effetto sospensivo.

Non è un divieto generale di costruire né un dezonamento: le scelte vincolanti arriveranno con la variante di PR.

Comune
di Lumino

CAPITOLO 6

Domande

Grazie per l'attenzione

Consultazione degli atti

Dal 14 settembre al 13 ottobre 2026 presso la Cancelleria comunale (orari di sportello) e sul portale cantonale di pubblicazione.

www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production/?target=DMZ.test&idOggettoVariante=ch08r024105100000&idPubblicazione=2

Contatti

Cancelleria comunale, Via Giuseppe Pronzini 1, 6533 Lumino

+41 91 829 12 64

info@lumino.ch

www.lumino.ch

Città dell'energia GOLD
Lumino
european energy award

Comune di Lumino

Il mio terreno sarà dezonato?

In linea di principio, il Municipio non ha intenzione di dezonare terreni. È comunque troppo presto per rispondere in via definitiva. Occorrerà dapprima rivedere il calcolo del dimensionamento del PR.

Tutte le domande di costruzione sono sospese?

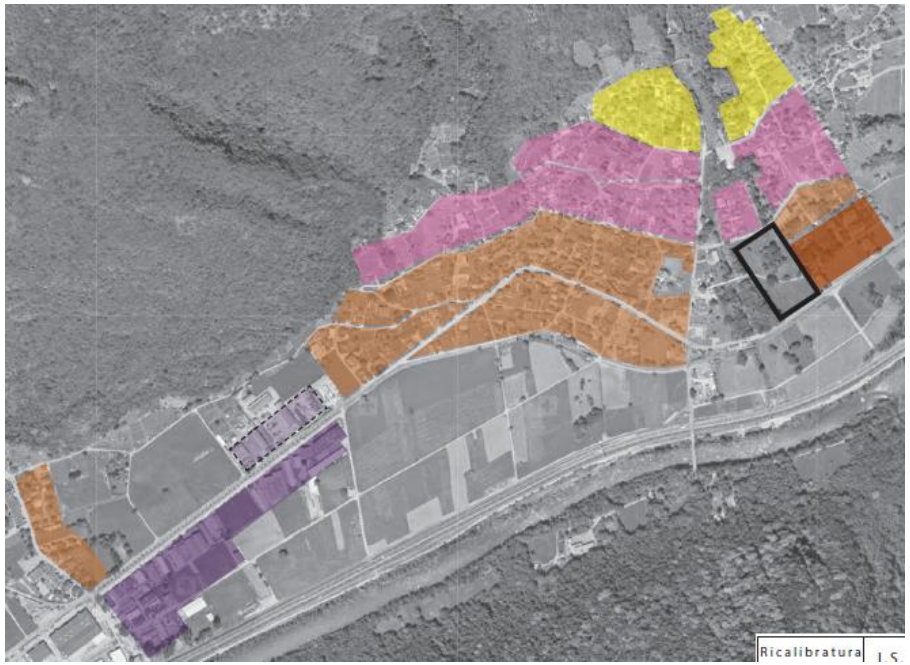
No. Solo le domande di costruzione che potrebbero pregiudicare la concretizzazione degli obiettivi in materia di sviluppo insediativo del Masterplan 2022, saranno valutate con particolare attenzione e se del caso sospese o respinte, tutte le altre potranno essere accolte (riservato il rispetto delle normative vigenti).

Domande di costruzione

Quelle che potrebbero pregiudicare gli obiettivi sono valutate con particolare attenzione e, se del caso, sospese o respinte.

Nel perimetro nulla può essere intrapreso che possa rendere più ardua la pianificazione (art. 27 LPT, art. 61 LST).

Ricalibratura A	I.S.	I.O.	I.E. (m3/m2)	H.Max (m)
R2	0.4	25%	-	7.5
R3	0.5	25%	-	9.5
R3i	0.7	30%	-	10.5
R5	1.0	30%	-	16.5
Ar	-	50%	4.0	10.5



Comune di Lumino

Come sarà il futuro Piano regolatore?

È troppo presto per rispondere.
Il Municipio deve dapprima allestire il «Programma d'azione comunale», entro maggio 2027. Per questo, il Masterplan 2022 costituisce una base di partenza ritenuta ancora valida.

Perché il Municipo ha aspettato così tanto tempo per pubblicare la zona di pianificazione?

L'esame di plausibilità dalla Sezione dello sviluppo territoriale del DT è del 5 maggio 2025. Il Municipio dapprima ha voluto chiedere al DT una revisione del calcolo, dopo di che, prima di procedere, ha analizzato diverse zone di pianificazione istituite da altri Comuni.

Comune di Lumino

Non si poteva rifare subito il calcolo del dimensionamento del PR?

No. I passi procedurali sono imposti dal Piano Direttore, scheda R6: «I Comuni con zone edificabili sovradimensionate devono adottare subito le necessarie misure di salvaguardia della pianificazione», solo dopo si allestisce il PAC e le varianti di PR.
Nel contesto del PAC è possibile riverificare il dimensionamento del PR.

La riduzione degli indici o un dezonamento danno diritto a un risarcimento?

È troppo presto per rispondere. Esistono sentenze che hanno portato a escludere il diritto all'esproprio materiale in caso di mancato utilizzo dei fondi. Tutti i cittadini potranno in ogni caso far valere i loro diritti e ogni caso sarà giudicato separatamente.

Comune di Lumino

La vendita di terreni è bloccata?

No. La zona di pianificazone non ha alcun effetto sulla possibilità di vendere o acquistare terreni. Il Municipio è tuttavia cosciente che la presenza di una zona di pianificazione possa in parte inibire il mercato immobiliare.

Perchè si è deciso di seguire il Masterplan e non sono state valutate altre soluzioni?

Dalle valutazioni effettuate si ritiene che il Masterplan contenga indirizzi pianificatori ritenuti ancora validi nell'ottica dello sviluppo del PAC.