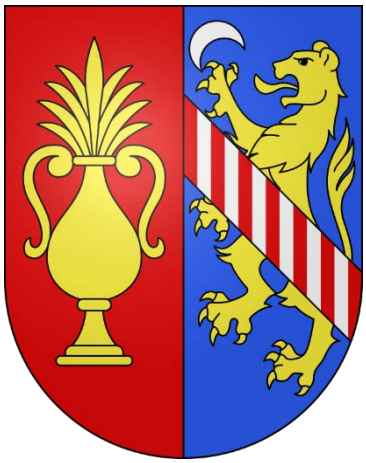

PIANO DIRETTORE CANTONALE, SCHEDA R6

VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO DELLA ZONA EDIFICABILE

Istituzione di una zona di pianificazione
ai sensi dell'art. 56 e segg. Lst

Studi Associati SA

via Zurigo 19
CP 4046
CH-6904 Lugano

tel. +41 091 910 17 30
fax +41 091 923 99 55

e-mail info@sasa.ch
www.sasa.ch

Scheda descrittiva

31 agosto 2026

ZONA DI PIANIFICAZIONE COMUNALE

Adottata dal Municipio il 31.08.2026 (Ris. Mun. 33225)

ai sensi dell’art. 56 e segg. della Legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (Lst).

Pubblicazione dal 14 settembre al 13 ottobre 2026

1. PREMESSA

Il Municipio di Lumino è chiamato a verificare il dimensionamento della zona edificabile in base alle norme e agli indirizzi di diritto superiore, a partire dalle modalità formali stabilite dal Consiglio di Stato attraverso il Piano direttore cantonale (PD), in particolare attraverso la scheda PD-R6 “Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili” (entrata in vigore il 17 ottobre 2022 con l’approvazione del Consiglio federale).

Il Municipio ha eseguito la verifica del dimensionamento del Piano regolatore (PR) nel 2022, elaborando il Compendio sullo stato dell’urbanizzazione (CU) che determinava una riserva di 1’323 unità insediative (UI) e l’aveva inviata per controllo alla Sezione dello sviluppo territoriale (SST) del Dipartimento del territorio (DT) in data 15 settembre 2022.

Considerato che il Municipio aveva ritenuto plausibile una crescita socio-economica che avrebbe portato ad un aumento insediativo nell’ordine di 728 UI nei prossimi 15 anni, si era allora giunti alla conclusione che il PR di Lumino fosse sovradimensionato nella misura del 182%, determinando, ai sensi della scheda del Piano direttore R6, la necessità di procedere con misure di salvaguardia della pianificazione.

La successiva valutazione cantonale di plausibilità della verifica di dimensionamento del PR allestita dal Municipio, effettuata dalla SST con data 6 maggio 2025, partiva dall’ipotesi di un aumento molto più contenuto delle prospettive di sviluppo socio-economico, riducendo l’aumento ipotizzabile nei prossimi 15 anni delle UI a sole 368 unità, accertando quindi un sovradimensionamento della contenibilità del PR pari al 359%.

Più in dettaglio, la riserva di superfici edificabili mobilizzabile a 15 anni del PR in vigore permetterebbe l’insediamento di ulteriori 920 abitanti e di 403 addetti per un totale di 1’323 UI; questo a fronte di una crescita presumibile di 291 abitanti e di 77 addetti, per un totale di 368 UI.

Stando ai disposti della scheda PD-R6, che ne prevede l’obbligo per i Comuni con un PR sovradimensionato oltre il 120%, il Municipio è ora quindi tenuto a introdurre subito delle misure di salvaguardia della pianificazione, al fine di evitare di vanificare le possibili strategie di rientro nel dimensionamento adeguato delle proprie zone edificabili, modalità da definire concretamente in un Piano d’azione comunale (PAC) al più tardi entro maggio 2027, da elaborare sulla base delle vigenti direttive cantonali.

In generale, l’art. 15 della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) sancisce che la dimensione della zona edificabile va fatta corrispondere al prevedibile fabbisogno di terreno per i prossimi 15 anni. Eventuali riserve in eccesso, come nel caso di Lumino, vanno quindi ridotte con adeguate misure pianificatorie (nella forma di varianti).

L’art 33 della Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (LST) chiede inoltre ai Municipi di verificare almeno ogni quindici anni il piano regolatore in merito alla necessità di revisione o di adeguamento. Il PR vigente è stato recentemente adattato alla LST, mantenendo però l’impianto originale, che risale ormai al PR approvato nel 1995, con un potenziale insediativo non verificato ed eventualmente adattato alle mutate circostanze sopracitate, motivo per cui ora potrebbe risultare necessario integrare anche questo passo formale a partire dalla realtà del sovradimensionamento delle zone edificabili.

2. SCOPO DELLA PIANIFICAZIONE

Oltre al suggerimento del Cantone nella sua analisi di plausibilità, di considerare *in modo particolare comparti inedificati, di dimensioni ragguardevoli, posti in posizione marginale rispetto al comprensorio già largamente edificato*, il Municipio ritiene che le strategie di riduzione del potenziale edificatorio vadano cercate, conformemente alle direttive cantonali per l'allestimento dei PAC, anche con la finalità di salvaguardare la qualità del paesaggio presente sul territorio del Comune (misura qualitativa), senza limitarsi all'applicazione di una riduzione generalizzata di indici sui comparti edificabili per rientrare nei parametri richiesti (misura quantitativa). In questo senso, il Municipio ritiene di poter fondare i contenuti del PAC sui contenuti del "Masterplan" commissionato nel contesto della verifica del dimensionamento del PR agli studi Planidea SA e Buletti-Fumagalli-Del Fedele-Bernardi Architetti Sagl.

Nel caso specifico, il Municipio ritiene che lo strumento legale necessario in questa fase per garantire la futura riduzione delle riserve in eccesso sia la zona di pianificazione (ZP) ai sensi degli artt. 57ss della LST.

3. OBIETTIVI DA ASSICURARE CON LA ZONA DI PIANIFICAZIONE

Nel contesto del Masterplan 2022, la visione dello sviluppo di Lumino è fondato sui seguenti concetti di ordine generale:

- la qualità del contesto naturalistico e paesaggistico per rapporto alla vocazione residenziale del Comune e alle potenzialità edificatorie del Piano regolatore;
- lo sviluppo della zona lavorativa (inteso come riconversione e riqualifica);
- lo sviluppo edilizio in relazione alla morfologia del terreno naturale e i rapporti di permeabilità del paesaggio.
- la ricerca di densità laddove possibile, accompagnata da una qualità urbana a favore della comunità.

I concetti di sviluppo sono declinati e trasposti in una visione urbanistica generale, da concretizzare attraverso lo sviluppo di tematiche specifiche quali, per esempio:

- l'assetto urbanistico dell'insediamento in funzione della morfologia del terreno, associata alla ricalibrazione dei parametri edificatori;
- la valorizzazione dell'ingresso all'abitato, combinato con la riqualifica dell'area lavorativa;
- la connessione delle aree verdi di valenza pubblica;
- l'assetto dei comparti Bosniga di fuori e Pome;
- la definizione di "norme estetiche" degli interventi edilizi;
- la valorizzazione del nucleo, attraverso la definizione degli spazi liberi, la protezione delle aree sensibili e elementi degni di tutela;
- la riqualifica urbanistica dell'infrastruttura viaria, in particolare di quella destinata alla mobilità lenta;
- la valorizzazione del Riale Grande e dei suoi dintorni.

In questo contesto, il Municipio intende comunque assicurare uno sviluppo del Comune in sintonia con quello degli anni precedenti, coerentemente al posizionamento a diretto contatto con Bellinzona, uno dei poli della rete urbana della "Città Ticino", prefigurata dal Piano direttore cantonale (scheda R1).

4. DURATA DELLA ZONA DI PIANIFICAZIONE

La zona di pianificazione entra in vigore con la sua pubblicazione e resta in vigore per 5 anni o fino alla pubblicazione di un piano sostitutivo (art. 60 Lst).

Il Consiglio di Stato può concedere una proroga della zona di pianificazione di due anni al massimo per fondati motivi; la proroga soggiace alla procedura d'adozione (art. 60 cpv. 3 Lst).

L'obiettivo del Municipio è quello di adattare il proprio PR entro tre anni a quanto richiesto dalla scheda PD-R6 (dimensionamento della zona edificabile corrispondente al prevedibile fabbisogno di terreno per i prossimi 15 anni), coordinando questo obiettivo con possibili strategie che salvaguardano la qualità del paesaggio.

5. DELIMITAZIONE DELLA ZONA DI PIANIFICAZIONE

In considerazione dell'entità del sovradimensionamento certificato dalla SST, oltre al ricontrollo e all'aggiornamento del calcolo del dimensionamento stesso del PR, sulla scorta degli indirizzi del Masterplan allestito nel 2022 riportati nel p.to 3, il Municipio intende pertanto verificare la possibilità di applicare eventuali misure pianificatorie a buona parte dell'insediamento.

La zona di pianificazione si estende pertanto

- alla Zona intensiva per l'abitazione R3;
- alla Zona intensiva per l'abitazione R3+;
- alla Zona intensiva per l'abitazione R5 e
- alla Zona per la produzione di beni AR,

come indicato nella Figura 1 e nell'Allegato 1.

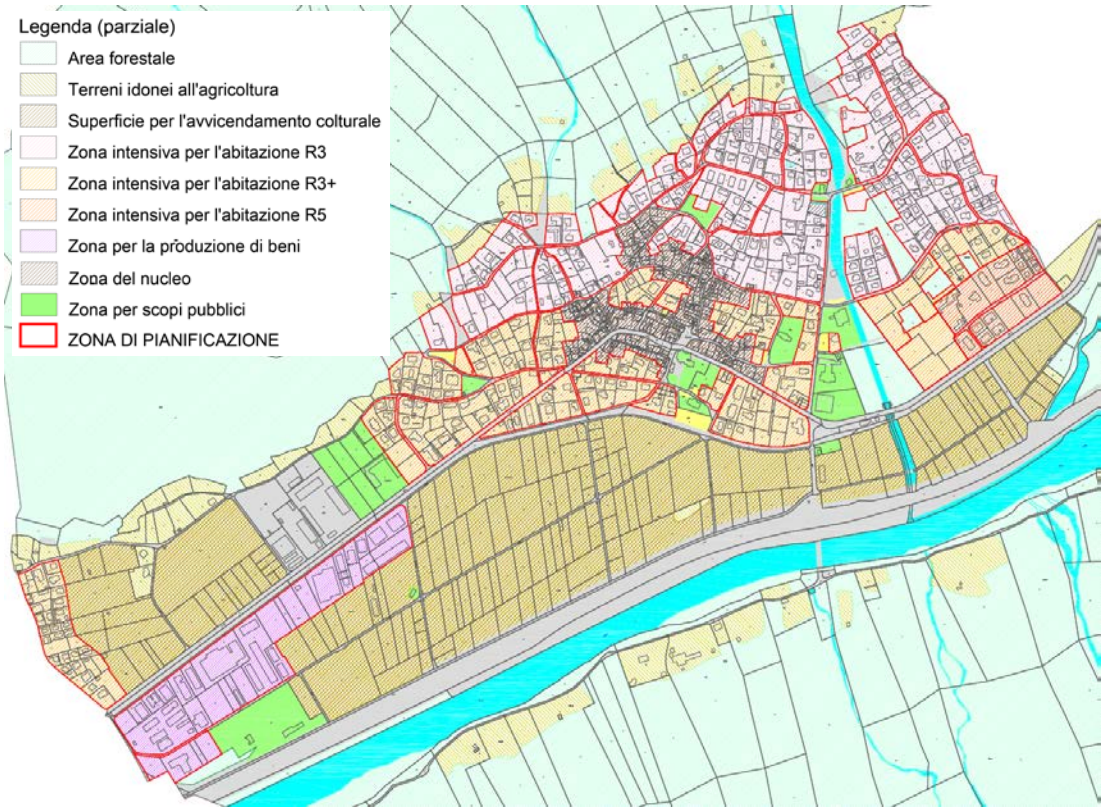

Figura 1 Estensione della zona di pianificazione (bordo rosso)

6. EFFETTI DELLA ZONA DI PIANIFICAZIONE

All'interno della zona di pianificazione, che comprende i terreni identificati Allegato 1, non può essere intrapreso nessun intervento che possa rendere più ardua la futura pianificazione dell'utilizzazione del territorio (art. 61 LST).

In particolare 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.

7. PROCEDURA E RIMEDI GIURIDICI

La Sezione dello sviluppo territoriale (SST) con decisione del 6 maggio 2025 ha emesso l'esame di plausibilità del dimensionamento delle riserve del Piano regolatore (PR) comunale a 15 anni.

La zona di pianificazione è stata adottata dal Municipio secondo le disposizioni vincolanti della Scheda PD-R6, con Risoluzione municipale n. 33082 del 22 giugno 2026.

Conformemente all'art. 59 LST è stata sottoposta per verifica e preavviso al Dipartimento del territorio - Sezione dello sviluppo territoriale (SST). La SST ha rilasciato il suo preavviso il 24.08.2026.2026.

Su queste basi il Municipio avvia la procedura di pubblicazione della zona di pianificazione, con Risoluzione municipale n. 33225 del 31.08.2026.

La zona di pianificazione entra in vigore con la sua pubblicazione e resta in vigore fino alla pubblicazione della variante di PR, comunque non oltre 5 anni, riservata una possibilità di proroga (art. 60 LST).

Contro la zona di pianificazione è data possibilità di ricorso al Tribunale cantonale amministrativo entro 15 giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione (art. 64 cpv. 1 LST). È legittimato a ricorrere chi dimostra un interesse degno di protezione (art. 64 cpv. 2 lett. a. LST). Il ricorso non ha effetto sospensivo (art. 64 cpv. 1 LST).

Le altre componenti di Piano regolatore attualmente in vigore non sono impugnabili nell'ambito della presente procedura.

8. ALLEGATI

Allegato 1 *Zona di pianificazione, scala 1:5000, 24 giugno 2026 - (Piano senza valenza giuridica, facendo stato i geodati presenti sul portale cantonale)*

Allegato 2 *Esame di plausibilità del dimensionamento delle riserve del Piano regolatore comunale a 15 anni (SST, 5 maggio 2025)*

Allegato 3 *Preavviso del Dipartimento del territorio (SST, 24.08.2026)*