



MUNICIPIO DI LAMONE
6814 LAMONE

6814 Lamone, 10 novembre 2025

**MESSAGGIO MUNICIPALE N. 26/2025 VARIANTE DEL PIANO REGOLATORE DEL
COMUNE DI LAMONE ZONA AR-IN SERTA**

Signora Presidente,
signore e signori Consiglieri,

con il presente messaggio vi sottoponiamo per esame e approvazione gli atti pianificatori relativi alla Variante di Piano regolatore zona AR-IN Serta.

Il primo piano regolatore di Lamone è stato approvato nel 1985, mentre la revisione del Piano regolatore è stata approvata dal Consiglio di Stato con ris. n. 2269 del 10 maggio 2005 e N. 1350 del 22 marzo 2006.

Negli anni successivi il PR di Lamone è stato aggiornato con le varianti di PR richieste in sede d'approvazione della revisione di PR, approvate dal Consiglio di Stato con ris. n. 6152 del 19 dicembre 2018, e con alcune ulteriori modifiche puntuali di PR.

In tempi recenti il Municipio di Lamone ha promosso l'adeguamento del PR alla LST, che è stato adottato dal Consiglio comunale durante la seduta del 27.10.2025, ma che deve ancora essere approvato dal Consiglio di Stato. Per questo motivo il presente documento fa ancora riferimento alla struttura del PR in vigore.

In ogni caso l'adeguamento alla LST non ha modificato i contenuti del PR in vigore, ma li ha solo adeguati al contesto della nuova legge di sviluppo territoriale. Pertanto, una volta che sarà approvata la presente variante di PR, i suoi contenuti potranno facilmente essere trasposti nel PR LST.

Finalità della variante di PR

Dieci anni fa, il Municipio ha approfondito con uno studio preliminare la situazione edificatoria esistente nelle zone lavorative presenti sul territorio comunale, fra cui anche quella in località Serta, allo scopo di verificare la coerenza delle potenzialità edificatorie assegnate dal PR con la situazione edificatoria esistente sul territorio comunale e con le analoghe zone lavorative sui Comuni limitrofi di Bedano, Manno e Cadempino.

Sulla base delle risultanze scaturite da questo studio preliminare, nel giugno 2012 il Municipio ha elaborato la variante di PR per la zona artigianale-industriale in località Serta, volta a perseguire:

- un migliore assetto urbanistico degli insediamenti nel suo insieme;
- una riqualifica paesaggistica generale del comparto, con l'inserimento di elementi di carattere pubblico capaci di generare una maggiore attrattività del comparto;
- un aggiornamento degli indici edificatori, segnatamente:

- un aumento delle potenzialità edificatorie, adeguando l'indice di edificabilità vigente a quello delle altre zone di carattere lavorativo presenti sul territorio comunale;
- una riduzione della percentuale di area verde in vigore, ritenuta eccessiva per una zona lavorativa e impedimento ad un uso più razionale delle superfici dei fondi.

Il DT ha eseguito l'esame preliminare della variante di PR Serta in data 8 ottobre 2012.

Successivamente gli atti della variante di PR Serta e l'esito dell'esame preliminare cantonale sono stati oggetto di informazione e presentazione (serata pubblica del 31.01.2013) ad una cerchia ristretta di interessati, coinvolgendo tutti i proprietari dei fondi e delle aziende presenti nel comparto.

A seguito di quanto scaturito dall'esame preliminare e dall'informazione pubblica, la procedura della variante di PR ha subito uno stallo di diversi anni al fine di trovare delle soluzioni condivise alle principali problematiche sollevate, legate in particolare all'opportunità di:

- realizzare un autosilo pubblico al servizio degli addetti delle aziende;
- integrare all'interno del comparto una piazza con fermata del trasporto pubblico su gomma;
- prevedere la realizzazione di un percorso pedonale-ciclabile alberato a contatto con la strada cantonale ampliamento importante dell'area pubblica.

Si tratta di interventi che comportano costi importanti, sia per quanto riguarda gli indennizzi espropriativi che per la realizzazione delle opere, che sarebbe stato possibile giustificare solo se vi fosse stata un'ampia condivisione delle parti interessate, segnatamente del Cantone (proprietario della strada cantonale e del fondo dove era stata proposta la realizzazione dell'autosilo e della fermata del trasporto pubblico) e dei proprietari dei fondi privati del comparto (chiamati a contribuire al finanziamento dell'autosilo).

La mancata condivisione completa di questi elementi principali di progetto ha fatto sì che la variante di PR sia stata momentaneamente sospesa, in attesa di soluzioni di più ampia condivisione.

Nel frattempo, la situazione generale legata agli aspetti dei trasporti è mutata. Infatti:

- a seguito della messa in esercizio della Galleria di base del Monte Ceneri, il trasporto pubblico regionale è stato potenziato, con un maggior numero di corse e frequenze e una maggiore sinergia tra gli orari delle linee ferroviari e autopostali (nuovo orario entrato in vigore nel dicembre 2020);
- la Commissione Vedeggio Valley ha promosso nel 2019 un progetto di mobilità aziendale per l'elaborazione di un Piano di mobilità comprensoriale per l'area lavorativa dell'Alto Vedeggio, il cui obiettivo principale è quello di individuare le misure più consone per un'azione generale volta a migliorare la sostenibilità degli spostamenti casa-lavoro. L'attuazione di queste misure, seppure rallentate dalla pandemia, contribuirà al contenimento del fabbisogno di posteggi per gli addetti delle varie ditte.

A seguito di questa mutate condizioni-quadro generali, il Municipio non ritiene più giustificata la realizzazione all'interno del comparto Serta di due interventi che non avevano trovato la piena condivisione degli attori interessati: l'autosilo e la nuova fermata del trasporto pubblico.

Per contro risultano sempre attuali gli obiettivi iniziale di ricercare un migliore assetto urbanistico generale degli insediamenti nel loro insieme (con adeguamento dei parametri edilizi in vigore) e di una riqualifica paesaggistica del comparto. Infatti, si tratta di obiettivi coerenti con gli scopi di inserimento ordinato e armonioso nel paesaggio perseguiti dalla LST e con gli indirizzi di sviluppo insediativo centripeto di qualità definiti nelle schede di Piano Direttore di recente approvazione.

Oggi sono quindi date le condizioni per portare a termine la variante di PR del comparto Serta, secondo quanto illustrato nel rapporto di pianificazione allegato.

Forma e procedura

Il 1° gennaio 2012 sono entrati in vigore la Legge sullo Sviluppo Territoriale (LST) ed il relativo regolamento d'applicazione (RLST), che hanno sostituito le precedenti legislazioni alla base del PR in vigore, ossia la Legge d'applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT), il relativo Regolamento d'applicazione (RLALPT) e il Decreto sulla protezione delle Bellezze Naturali (DLNB).

Per quanto riguarda la forma, la presente variante riguarda una modifica puntuale del PR in vigore, pertanto, al fine di garantire la congruenza fra i piani e le disposizioni normative, la variante è elaborata nella forma del PR in vigore (LALPT). Il contenuto della variante potrà in futuro essere ripreso e facilmente adattato al PR in formato LST (procedura d'approvazione in corso).

I vincoli oggetto della presente variante di PR sono comunque inseriti in banca dati cantonale, secondo procedure e direttive apposite.

La presente variante segue la procedura ordinaria stabilita dagli artt. 25-33 LST, ossia: esame preliminare (facoltativo); informazione e partecipazione pubblica; adozione del Consiglio comunale; pubblicazione degli atti (con possibilità di inoltrare ricorso); entrata in vigore con approvazione degli atti della variante di PR da parte del Consiglio di Stato.

Nel caso in esame si segnala che:

- l'esame preliminare cantonale è stato eseguito il 18.10.2012. Nonostante siano trascorsi oltre dieci anni, non si ritiene necessario un ulteriore esame preliminare degli atti aggiornati della variante di PR, considerato che:
 - la variante di PR è aggiornata tenendo conto delle osservazioni espresse dal DT nel citato esame preliminare del 2012 (nell'allegato 1 del rapporto di pianificazione sono riassunte le osservazioni del DT e le relative decisioni del Municipio);
 - a seguito delle modifiche entrate in vigore il 1° gennaio 2022, l'esame preliminare non è più obbligatorio, ma è diventato facoltativo;
- l'informazione e la partecipazione pubblica deve essere adeguata all'importanza della pianificazione e alla cerchia degli interessati e può essere eseguita secondo le modalità previste dall'art. 6 RLST. Nel caso in esame si richiama la serata pubblica

del 31.01.2013 con cui il Municipio ha organizzato una spiegazione ad invito a tutti i proprietari dei fondi e delle aziende del comparto Serta, la successiva messa a disposizione degli atti per trenta giorni e la raccolta delle osservazioni tramite formulario di consultazione trasmesso a tutte le aziende;

- essendo trascorsi nel frattempo dieci anni, si è ritenuto opportuno prevedere una nuova informazione pubblica, per informare la popolazione sullo sviluppo della variante di PR deciso dal Municipio. La nuova informazione e partecipazione pubblica è avvenuta con il pubblico deposito per 30 giorni, dal 18.11.2024 al 17.12.2024, del nuovo piano di indirizzo e dell'esame preliminare del 18.10.2012;
- durante questo periodo sono state inoltrate tre corrispondenze da parte dei privati, con osservazioni su diversi aspetti puntuali della variante di PR (legate in particolare alla nuova fascia alberata). Nell'allegato 2 del rapporto di pianificazione sono riassunte le osservazioni dei privati e le relative decisioni del Municipio.

Nel rapporto di pianificazione è illustrata la variante di PR aggiornata secondo le decisioni del Municipio a seguito degli approfondimenti eseguiti dopo l'esame preliminare e la partecipazione pubblica.

Descrizione della variante

Richiamato quanto illustrato nel rapporto di pianificazione, la presente variante di PR riguarda:

- la conferma della destinazione artigianale-industriale vigente del comparto Serta, estesa anche ad alcuni fondi all'estremità sud (oggi in zona grotti ZG o strada di servizio). Per differenziarla dalle altre zone AR-IN presenti sul territorio comunale, questa zona viene rinominata zona artigianale-industriale AR-INS Serta;
- la ridefinizione dei parametri edificatori della zona AR-IN per il comparto Serta, con:
 - **l'aumento dell'indice di edificabilità da 4.0 a 5.0 m³/m²**, giustificato per consentire lo sviluppo futuro delle attività esistenti e sostenibile dal profilo della contenibilità in relazione al dimensionamento delle zone edificabili comunali (cfr. cap. 6.4);
 - **l'aumento dell'altezza alla gronda e al colmo (+ 2.0 m)**, per consentire gli ampliamenti in altezza degli edifici esistenti a seguito dell'aumento dell'indice di edificabilità;
 - **lo stralcio dell'area verde minima**, compensata dall'introduzione del nuovo vincolo di fascia alberata a contatto con l'area pubblica su tutta la lunghezza del comparto;
- il nuovo vincolo di **fascia alberata**, che permette di promuovere la riqualifica paesaggistica del comparto Serta e pone la base legale per:
 - consentire all'ente pubblico (Comune) di realizzare un filare alberato continuo su tutta la lunghezza del comparto (escluse le parti necessarie per gli accessi ai fondi);
 - introdurre l'obbligo per i privati, al momento di futuri di interventi edilizi, di sistemare a verde una fascia di 4 m di larghezza su tutta la lunghezza del comparto (escluse le parti necessarie per gli accessi ai fondi), eliminando i posteggi in superficie esistenti all'interno di questa fascia;

- consentire nel contempo ai privati di poter utilizzare questa superficie ai fini degli indici edificatori;

Le nuove disposizioni normative relative alla fascia alberata definiscono gli interventi ammessi all'interno di questa fascia.

- la **ridefinizione della mobilità lenta lungo la strada cantonale** (lato est), con espropriazione di una striscia di 1.5 m di lunghezza dei fondi privati su tutta la lunghezza del comparto, in modo da disporre di uno spazio di 3 m di larghezza riservato per la mobilità lenta (ciclisti e pedoni);
- lo **stralcio del vincolo di strada di servizio** d'accesso al bosco a monte del comparto Serta. Si tratta di un vincolo non più attuale, in quanto la realizzazione della strada richiederebbe interventi con un forte impatto sul paesaggio, non giustificati da un interesse superiore (l'accesso al bosco è già garantito dai diritti di passo esistenti iscritti a RF);
- l'introduzione nelle disposizioni normative della zona AR-INS Serta dell'obbligo:
 - per i nuovi edifici di prevedere posteggi interrati;
 - per gli edifici esistenti di ridurre il numero dei posteggi esistenti in superficie, in base ad un calcolo aggiornato del fabbisogno che tenga conto delle riduzioni da RLST.

Più in particolare la variante di PR comporta le seguenti modifiche rispetto al PR in vigore:

- **piano delle zone**
 - attribuzione alla zona artigianale-industriale AR-INS Serta dei fondi a est della strada cantonale che in precedenza erano inclusi in zona artigianale AR-IN;
 - attribuzione alla zona artigianale-industriale AR-INS Serta dei mappali 519 e 520 RFD che in precedenza erano inclusi in zona Grotti ZG;
 - attribuzione alla zona artigianale-industriale AR-INS Serta della superficie del mappale 552 RFD precedentemente vincolata a strada di servizio;
 - introduzione di un vincolo di fascia alberata di 4 m di larghezza su tutta la lunghezza del comparto;
- **piano del traffico**
 - introduzione del nuovo vincolo di strada pedonale (1.5 m di larghezza) a lato della strada principale;
 - introduzione del nuovo vincolo di percorso ciclabile locale (vincolo sovrapposto alla strada principale, in corrispondenza dell'attuale superficie del marciapiede - 1.5 m di larghezza);
 - spostamento della linea di arretramento a 4 m di distanza dal ciglio del nuovo percorso pedonale;
 - stralcio della strada di servizio d'accesso al bosco e assegnazione di questa superficie all'area forestale;
- **piano del paesaggio**
 - adeguamento formale di elementi conseguenti alle modifiche del piano del traffico (nuovo vincolo di strada pedonale, stralcio della strada di servizio d'accesso al bosco e assegnazione di questa superficie all'area forestale);

- **norme di attuazione**

- aggiornamento delle disposizioni dell'art. 40 NAPR che regola le zone AR-IN, con:
 - o introduzione dei parametri edificatori specifici della zona AR-INS Serta
 - o introduzione di disposizioni specifiche della zona AR-INS Serta (disposizioni sulla realizzazione/spostamento dei posteggi)
- introduzione del nuovo art. 44bis NAPR riguardante la fascia alberata;
- aggiornamento dell'art. 47 NAPR, con l'introduzione del nuovo vincolo di percorso ciclabile locale

Le modifiche succitate sono illustrate negli estratti grafici del rapporto di pianificazione e nei geodati pubblicati sul portale cantonale.

Verifica della contenibilità della variante di PR

La variante di PR genera un aumento contenuto della contenibilità del PR in vigore. In particolare, la contenibilità del comparto oggetto della variante di PR aumenta complessivamente di 14 unità insediative (3 abitanti e 11 posti di lavoro) e non modifica sostanzialmente i dati del dimensionamento del PR in vigore (vedi cap. 6.4 del rapporto di pianificazione).

Programma di realizzazione - costo delle opere

La necessità di istituire il Programma di realizzazione è stabilita dall'art. 24 cpv.1 lett. c LST, secondo il quale nel Rapporto di pianificazione devono essere indicati i costi, le modalità di finanziamento e le priorità di realizzazione delle nuove opere pubbliche previste dal PR.

La presente variante comporta un investimento complessivo quantificato in ca 1,2 Mio (stima di grande massima calcolata sulla base di valori unitari usuali), così suddiviso:

Descrizione	Costo fr.
Realizzazione percorso pedonale e ciclabile locale	
- Espropriazione 1'100 m ² x 500 Fr/m ²	550'000.00
- Costi d'opera percorso pedonale/ciclabile 1'100 m ² x 300 Fr/m ²	330'000.00
- Supplemento per demolizione e ricostruzione cinte e muri di contenimento e sistemazione terreno (laddove necessario) 320 m x 800 Fr/m	256'000.00
Realizzazione fascia alberata	
- Espropriazione	
- Fornitura e posa del filare alberato 740 m x 125 Fr/m	92'500.00
Totale investimenti	1'228'500.00

Si osserva che:

- l'investimento complessivo può essere ridotto nel caso di accordi tra l'Ente pubblico (Comune) e i proprietari dei fondi privati per la cessione gratuita al Municipio della superficie necessaria per la realizzazione del percorso pedonale/ciclabile. In cambio i privati potranno utilizzare questa superficie per il calcolo degli indici edificatori, in

applicazione di quanto stabilito dall'art. 38§ LE. Nel caso in cui tutti i proprietari privati aderissero a questa possibilità, i costi di espropriazione si annullerebbero e l'investimento complessivo si ridurrebbe a 678'500 Fr;

- la realizzazione degli interventi potrà essere realizzata a tappe. Ad esempio:
 - la fascia alberata potrà essere realizzata inizialmente solo sui terreni ancora liberi o privi di posteggi in superficie:
 - la completazione della fascia alberata potrà avvenire solo a medio-lungo termine quanto, nell'ambito di nuove procedure edilizie, sarà possibile eliminare/spostare i posteggi in superficie esistenti
 - discorso analogo per la realizzazione del percorso pedonale/ciclabile, che potrà essere parzialmente nel tempo e completato solo quando saranno dati presupposti per eliminare i posteggi in superficie. In alternativa il Municipio potrà valutare l'eventuale realizzazione completa solo a lungo termine e definire con i privati degli accordi per dei diritti di passo pedonale/ciclabile temporanei sulle superfici attuali;
- l'investimento generato dalla variante di PR non sarà interamente a carico del Comune, ma potrà essere parzialmente finanziato dai privati ai sensi della Legge sui contributi di miglioria. Nel caso in esame la realizzazione degli interventi per la mobilità lenta e la fascia alberata possono essere considerati opere di urbanizzazione generale, per i quali è possibile prevedere un contributo a carico dei privati tra il 30% e il 60% degli investimenti complessivi.
Si propone di adottare un contributo minimo pari al 35% a carico dei privati.

Passi procedurali

- Piano d'indirizzo

Nel marzo 2024 è stato elaborato il Piano di indirizzo della variante di PR zona AR-IN Serta, comprensivo di piani settoriali, regolamento edilizio e rapporto di pianificazione

- Esame preliminare

Non eseguito, in coerenza con quanto stabilito art. 25 cpv. 2 LST (esame preliminare facoltativo).

- Informazione e partecipazione pubblica

Durante il periodo dal 18.11.2024 al 17.12.2024, il Municipio ha provveduto a mettere in consultazione pubblica la variante ai sensi dell'art. 26 LST e qualsiasi cittadino, associazione o persona giuridica ha potuto prendere visione dell'incarto e formulare osservazioni scritte.

Entro i termini di legge sono pervenute le osservazioni di tre proprietari, che sono state riassunte nell'allegato 2 del rapporto di pianificazione, con il relativo commento dello studio di pianificazione e del Municipio.

- Adozione

Con il presente messaggio municipale si chiede al Consiglio comunale l'adozione della variante di Piano regolatore relativa alla variante del PR zona AR IN Serta, che in seguito verrà pubblicata dapprima ai sensi della LOC e successivamente ai sensi dell'art. 27 LST.

Competenze del Consiglio comunale

- Aspetti procedurali e formali

L'approvazione del Piano regolatore è di competenza del Consiglio comunale sulla base dell'art.13 cpv.1 lett. d) LOC. Questo oggetto per essere approvato necessita della maggioranza assoluta dei membri del Consiglio comunale (13) (art.61 cpv. 2 LOC).

- Aspetti contabili e finanziari

L'approvazione della variante di Piano regolatore comporta oneri supplementari per il Comune. All'interno del rapporto di pianificazione si menziona il "programma di realizzazione" (vedi p. 54)

All'atto pratico si tratta di un'informazione solo indicativa. Le decisioni finanziarie vengono adottate nell'ambito dell'elaborazione del Piano finanziario comunale e votando sulle singole richieste di credito.

- Attribuzione del messaggio alle commissioni del Consiglio comunale

L'esame del presente messaggio municipale è attribuito alle commissioni della Gestione, delle Petizioni e Edilizia e opere pubbliche. Si ricorda che il rapporto commissionale dovrà essere depositato presso la Cancelleria almeno 7 giorni prima della seduta del Consiglio comunale (art. 71 LOC).

Restando a disposizione per ogni ulteriore informazione che vi necessitasse in sede di esame, vi invitiamo a voler

risolvere:

1. È adottata la Variante di Piano regolatore Zona AR IN Serta.
2. Sono adottati i seguenti atti di PR, pubblicati e consultabili sul portale cantonale di pubblicazione al seguente indirizzo:
<https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=DMZ.test&idOggettoVariante=ch08g834058100000&idPubblicazione=1>
 - a) Geodati digitali:
 - Piano delle zone
 - Piano del traffico
 - Piano del paesaggio
 - b) Norme di attuazione: articoli 40, 44bis e 47 NAPR
 - c) Atti di carattere indicativo:
 - Rapporto di pianificazione
3. Gli atti di variante del PR sono approvati nel loro complesso.
4. Il Municipio è incaricato di provvedere alla pubblicazione presso la Cancelleria Comunale di tutti gli atti, a norma dell'articolo 27 cpv. 2 e 3 della Legge sullo sviluppo territoriale (LST) del 21 giugno 2011, previa pubblicazione ai sensi della LOC.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:
Daniele Franzoni

Il Segretario:
Mario Cremona



Consultabili sul portale cantonale e a disposizione delle Commissioni preposte:

- Piano delle zone;
- Piano del traffico;
- Piano del paesaggio;
- Norme di attuazione;
- Rapporto di pianificazione;

Va alle Commissioni della gestione, delle petizioni e dell'edilizia e opere pubbliche
Approvato dal Municipio con ris. mun. n. 1990 del 10.11.2025.