



MUNICIPIO DI LAMONE
6814 LAMONE

6814 Lamone, 27 aprile 2026

**MESSAGGIO MUNICIPALE N. 04/2026 VARIANTE DEL PIANO REGOLATORE
REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO DEI NUCLEI DI
LAMONE E OSTARIETTA**

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 per la revisione del Piano regolatore Particolareggiato dei nuclei di Lamone e Ostarietta.

Premessa

Il Comune di Lamone si è dotato da molto tempo di uno strumento per la gestione degli interventi edilizi all'interno del Nucleo del paese. Il Piano regolatore particolareggiato (PRP) del Nucleo è stato approvato dal Consiglio di Stato il 4 marzo 1998.

La pianificazione particolareggiata è stata promossa per proteggere la struttura edilizia di particolare pregio, la cui importanza è stata riconosciuta dall'iscrizione all'interno dell'inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS).

Il villaggio di Lamone si qualifica soprattutto per le accentuate qualità spaziali, generate da una ricca trama di percorsi interni, di passaggi sotto portico, di alcune piazze e cortili che hanno perso nel tempo una connotazione di spazio pubblico a favore dell'utilizzo dei privati per il posteggio delle autovetture.

Il Nucleo di Lamone sorge ai piedi del Monte di S. Zeno, sviluppandosi in un'ansa del piano alluvionale del fiume Vedeggio. Un tempo il nucleo era circondato da vigneti e campi di grano; oggi permangono i vigneti posti lungo il pendio a nord del Nucleo.

L'abbandono progressivo dell'attività agricola favorisce lo sviluppo di nuove edificazioni nell'intorno del nucleo, soprattutto di abitazioni unifamiliari in un primo tempo, e successivamente di stabili plurifamiliari.

Anche gli edifici del Nucleo hanno subito progressivamente trasformazioni per migliorare le qualità abitative. Queste trasformazioni che si sono susseguite negli anni, in parte semplici manutenzioni ma in alcuni casi interventi rilevanti, hanno spinto il Municipio a predisporre un apparato normativo specifico per il Nucleo.

A distanza di anni dall'entrata in vigore del Piano particolareggiato, il Municipio ritiene arrivato il momento di intervenire con delle modifiche agli atti in vigore al fine di rispondere alle richieste del Consiglio di Stato espresse in occasione dell'approvazione del 1998 e per adeguare l'apparato normativo al fine di dare risposte esaustive a coloro che necessitano di intervenire all'interno del Nucleo, nel rispetto della protezione dell'esistente.

Dopo aver esperito l'esame preliminare del Dipartimento del territorio e la fase di informazione e partecipazione della popolazione, la variante è pronta per essere sottoposta all'adozione del Consiglio comunale.

Obbiettivi della variante

Sono trascorsi più di 25 anni dall'entrata in vigore del Piano regolatore particolareggiato del Nucleo.

In occasione dell'approvazione, il Consiglio di Stato aveva ravvisato per alcuni articoli delle Norme di attuazione una regolamentazione eccessivamente vaga che meritava di essere precisata nella sua incisività sul tessuto edilizio del nucleo.

Il Consiglio di Stato non ha quindi approvato tali regolamentazioni rinviandole al Comune al fine di riformularle precisando i contenuti, in modo da poterle applicare senza incorrere in dubbie interpretazioni.

Con queste varianti del PRP il Municipio non modifica solo gli articoli rimasti in sospeso con l'approvazione del Consiglio di Stato del 1998, ma rielabora completamente le norme di attuazione al fine di disporre di uno strumento:

- di più facile lettura ed applicazione;
- più adeguato nella regolamentazione degli interventi concessi;
- più attento alle nuove esigenze dell'abitare richieste dai proprietari.

Inoltre il Municipio ha ritenuto opportuno un'analisi più approfondita del comparto della Villa S. Zeno e del suo parco al fine di valutare se il Piano regolatore particolareggiato del Nucleo sia lo strumento più adeguato alla sua protezione. Ha quindi formulato le sue considerazioni e le sue proposte all'interno dei documenti che accompagnano la variante.

Esame preliminare dipartimentale

La presente variante è promossa secondo la procedura ordinaria prescritta agli artt. 25 e succ. della Legge sullo sviluppo territoriale.

Il Dipartimento del territorio si è espresso con l'esame preliminare del Piano di indirizzo il 23 ottobre 2023.

Le osservazioni del DT e le prese di posizione del Municipio sono contenute nell'Allegato 1 del rapporto di pianificazione.

Informazione e partecipazione della popolazione

Gli atti di variante sono stati depositati dal 5 novembre al 5 dicembre 2025. Durante il deposito sono pervenute due osservazioni da parte di proprietari dei mappali all'interno del perimetro del Nucleo di Lamone.

Le osservazioni dei proprietari e le prese di posizione del Municipio sono contenute nell'Allegato 2 del rapporto di pianificazione.

Situazione attuale

Il Piano regolatore di Lamone prevede 3 comparti distinti dove è in vigore il Piano regolatore particolareggiato del Nucleo: il Nucleo vero e proprio di Lamone, il comparto più ad Ovest e un comparto discostato in località Ostarietta, compreso tra la strada cantonale e il tracciato ferroviario (vedi Figura 1).

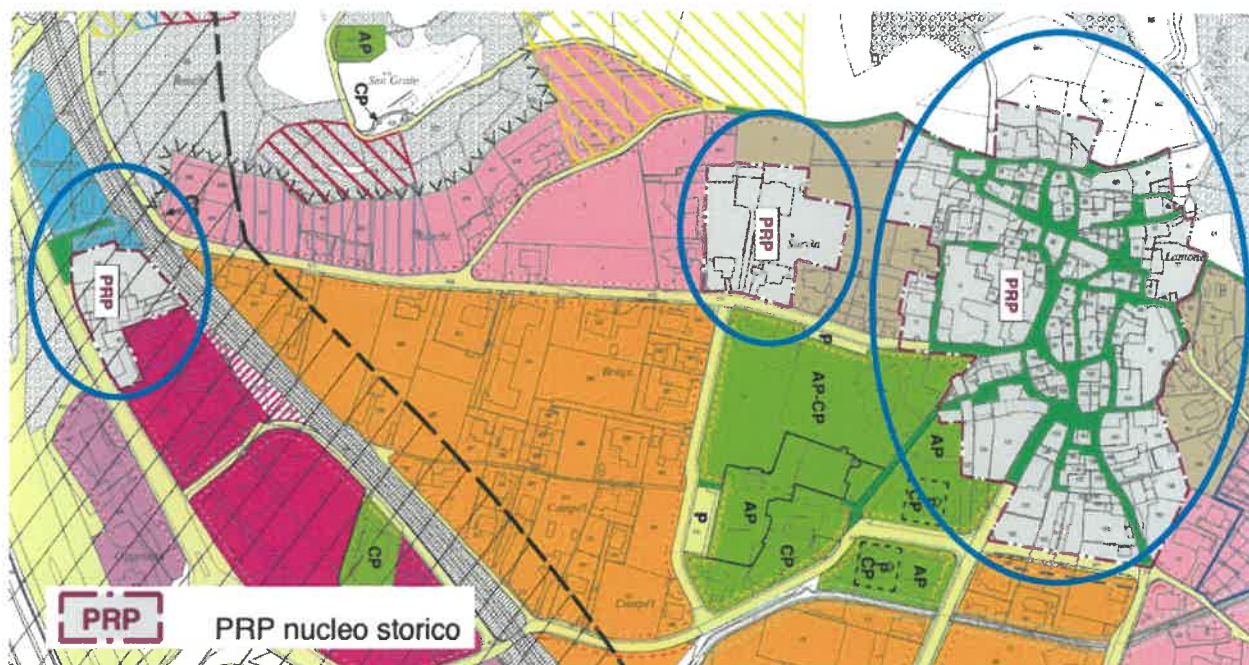


Figura 1: estratto del Piano delle zone, cerchiati in blu i comparti soggetti al Piano regolatore particolareggiato del Nucleo.

Il PRP del Nucleo si compone di:

- a) 3 piani grafici:
 - Piano del comprensorio;
 - Piano delle costruzioni;
 - Piano viario e spazi esterni.
- b) Norme di attuazione.

Il Piano del comprensorio delimita il comprensorio e indica le proposte di nuove strade (riprese nel Piano del traffico). Il comprensorio centrale del Nucleo di Lamone segue il confine dato dagli orti e dai giardini verso la collina (direzione nord ed est), dalla nuova strada e dalla zona AP-EP sul lato sud, dalla zona residenziale speciale R2s a ovest.

Il Piano delle costruzioni definisce le possibilità edilizie di tutti i comparti del nucleo, gli edifici e gli elementi di interesse culturale nonché le condizioni di utilizzo del suolo in generale.

Il Piano viario e spazi esterni indica i vincoli relativi al piano viario e agli spazi esterni che concorrono all'obiettivo di riservare prevalentemente ai pedoni e ciclisti l'uso dello spazio pubblico del nucleo.

Infine le Norme di attuazione del PRP contengono delle indicazioni di carattere generale e delle regolamentazioni di dettaglio per gli edifici e gli spazi liberi compresi nella zona soggetta a PRP.

Contenuti e forma dell'incarto di variante

L'incarto è costituito da diversi documenti nei quali gli adeguamenti vengono elaborati sotto forma di variante secondo i disposti degli artt. 25 e successivi della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst).

I Piani grafici in vigore vengono fusi in un unico piano grafico denominato Piano delle categorie di intervento dei Nuclei di Lamone ed Ostarietta.

L'analisi del comparto di San Zeno ha portato a proporre una variante del Piano delle zone, del paesaggio, del traffico, e delle norme di attuazione del Piano regolatore (NAPR).

La normativa del PRP è stata completamente rivista nella forma e puntualmente anche nel contenuto.

La documentazione è corredata dal rapporto di pianificazione in cui sono giustificate le proposte dell'Autorità comunale.

Di seguito l'elenco dei documenti che costituiscono l'incarto di variante:

- Documento di variante 1: Piano delle categorie di intervento dei Nuclei di Lamone ed Ostarietta;
- Documento di variante 2: Norme di attuazione del Piano regolatore particolareggiato NAPRP dei Nuclei di Lamone e Ostarietta;
- Documento di variante 3: Norme di attuazione del Piano regolatore NAPR;
- Documento di variante 4: Piano delle zone, piano del paesaggio e Piano del traffico.

A partire dal 1° gennaio 2023 il dato georeferenziato (o "geodato") che compone la variante grafica e le norme di attuazione caricati sul portale cantonale delle varianti di PR è preminente rispetto al dato cartaceo. Inoltre, l'iter pianificatorio viene ora svolto sull'apposito portale cantonale per la gestione delle pubblicazioni. Ne consegue che la documentazione cartacea non ha più valenza giuridica e che gli atti formalmente da approvare sono reperibili solo ed esclusivamente sul portale cantonale di pubblicazione delle varianti.

Elementi in variante

Piano delle categorie d'intervento dei Nuclei di Lamone e Ostarietta

Il piano grafico delle categorie d'intervento sostituisce i piani grafici attualmente in vigore. Questo piano contiene tutti gli elementi grafici del nuovo PRP dei Nuclei:

- la classificazione degli edifici e le possibilità puntuali di aumento delle volumetrie;
- la distinzione degli spazi liberi privati in pavimentanti e prevalentemente verdi;
- la visualizzazione delle strade e delle piazze pubbliche.

Norme di attuazione del Piano Regolatore Particolareggiato (NAPRP)

L'apparato normativo è stato completamente rivisto. Il documento è composto da:

- una parte introduttiva;
- una parte relativa al Piano grafico delle categorie di intervento con precisazioni generali e prescrizioni particolari;
- una parte finale.

La parte più innovativa rispetto alle norme in vigore è quella relativa alle prescrizioni generali e prescrizioni particolari, carenti nell'attuale impianto normativo.

La variante colma anche il vuoto normativo relativo alla concessione degli aumenti volumetrici e degli edifici accessori.

Norme di attuazione del Piano regolatore NAPR

Il comparto Villa San Zeno viene escluso dal Piano particolareggiato del Nucleo. Si ritiene infatti che la Villa con il suo parco non debbano far parte del Nucleo poiché non possiedono qualità architettoniche e spaziali che ne giustificano il mantenimento al suo interno.

Sposando le considerazioni del Dipartimento del Territorio, si vincola il comparto all'elaborazione di un Piano di quartiere, che si fondi su criteri di tutela e valorizzazione della Villa, del parco e delle costruzioni accessorie meritevoli.

Questo comporta la modifica delle NAPR attualmente in vigore e più precisamente dell'articolo 19 e l'aggiunta dell'articolo 35ter.

Sarà poi compito dell'Ufficio della pianificazione locale, una volta che dovrà decidere sui 2 incarti, coordinare internamente le due modifiche. Di fatti il CdS ha il potere di effettuare modifiche d'ufficio.

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 non comporta oneri supplementari per il Comune.
- **Attribuzione del messaggio alle commissioni del Consiglio comunale**
L'esame del presente messaggio municipale è attribuito alle commissioni 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 del Piano regolatore revisione del Piano regolatore particolareggiato dei nuclei di Lamone e Ostarietta.

2. Sono adottati i seguenti atti del PR, Piano regolatore particolareggiato dei Nuclei di Lamone e Ostarietta, pubblicati e consultabili sul portale cantonale di pubblicazione delle varianti al seguente indirizzo:

<https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=DMZ.test&guid=lamone&idOggettoVariante=ch265gf9002100000&idPubblicazione=1>



- a) Geodati digitali:
 - Piano delle categorie di intervento
 - b) Norme di attuazione del Piano regolatore particolareggiato dei nuclei di Lamone e Ostarietta;
 - c) Atti di carattere indicativo:
 - Rapporto di pianificazione
3. È adottata la modifica del PR di Lamone a seguito della variante del Piano regolatore particolareggiato dei Nuclei di Lamone e Ostarietta, pubblicata e consultabile sul portale cantonale di pubblicazione al seguente indirizzo:

<https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=DMZ.test&guid=lamone&idOggettoVariante=ch08g834060100000&idPubblicazione=1>



- a) Geodati digitali:
 - Piano delle zone
 - Piano del traffico
 - Piano del paesaggio
- b) Norme di attuazione del Piano regolatore: articoli 19 e 36TER;
- c) Atti di carattere indicativo:
 - Rapporto di pianificazione

4. Gli atti di variante del PR sono approvati nel loro complesso.
5. 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:  Il Segretario:
Daniele Franzoni Mario Cremona

Consultabili sul portale cantonale e a disposizione delle Commissioni preposte:

- Piano delle categorie d'intervento;
- Piano delle zone;
- Piano del traffico;
- Piano del paesaggio;
- Norme di attuazione PRP;
- Norme di attuazione PR;
- Rapporto di pianificazione;

Va alle Commissioni delle petizioni e dell'edilizia e opere pubbliche
Approvato dal Municipio con ris. mun. n. 2550 del 27.04.2026