



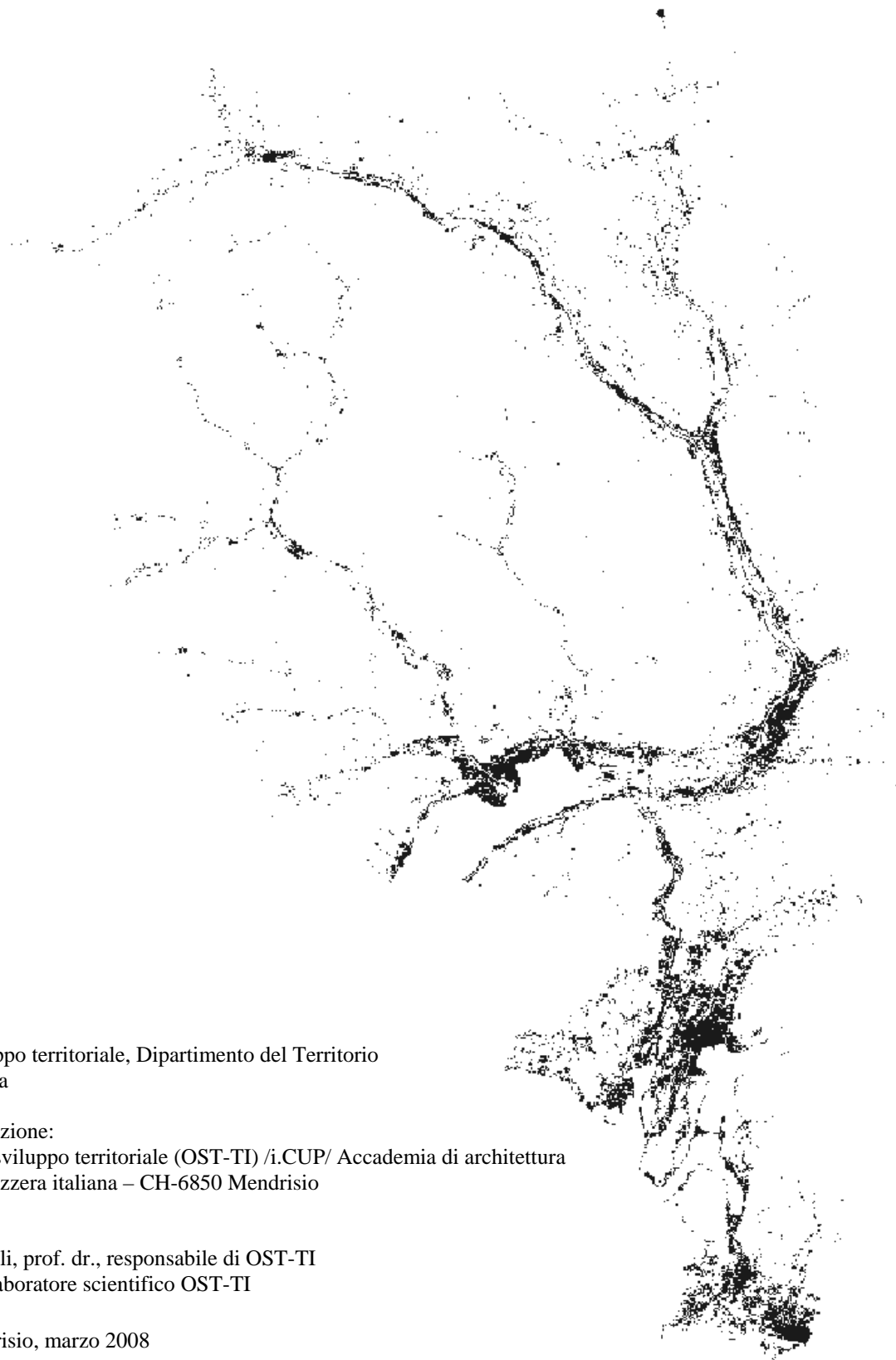
Repubblica e Cantone del Ticino
Consiglio di Stato



Piano direttore
cantonale
Studi di Base



Lo sviluppo territoriale nel Cantone Ticino Insediamenti Rapporto 2007



Impressum

Editore:
Sezione dello sviluppo territoriale, Dipartimento del Territorio
CH-6500 Bellinzona

Elaborazione e redazione:
Osservatorio dello sviluppo territoriale (OST-TI) /i.CUP/ Accademia di architettura
Università della Svizzera italiana – CH-6850 Mendrisio

Autori:
Gian Paolo Torricelli, prof. dr., responsabile di OST-TI
Eric Stephani, Collaboratore scientifico OST-TI

Bellinzona – Mendrisio, marzo 2008

Per informazioni: gianpaolo.torricelli@arch.unisi.ch

© Sezione dello sviluppo territoriale – Accademia di architettura - 2008

Riassunto

L'insediamento e l'urbanizzazione sono temi centrali per l'osservazione dello sviluppo territoriale. Questo rapporto rende conto della situazione nel Cantone Ticino attraverso una serie di indicatori, realizzati con dati provenienti da diverse fonti e, per la prima volta, dalla banca dati delle superfici di PR dei comuni (GIS insediamenti), allestita dall'Ufficio del piano direttore della Sezione dello sviluppo territoriale. I dati e gli indicatori sono presentati per cantone, per aree e regioni funzionali del Piano direttore cantonale (PD), per città e per comune. Per quanto possibile sono stati realizzati anche dei confronti intercantionali. Il rapporto è diviso in quattro capitoli, tre di analisi ed un quarto con gli indicatori ritenuti per un monitoraggio continuo.

Nel primo capitolo si identificano i principali indicatori per quanto riguarda lo *spazio urbanizzato*, misurando l'estensione dell'urbanizzazione, le densità e le disponibilità di suolo per l'insediamento. Nel 2005/06, su una superficie cantonale totale di 274'171 ha (senza la superficie dei laghi), l'urbanizzazione (superficie netta insediativa) copre in Ticino circa 15'803 ha, ossia il 5.8%. L'uso del suolo urbanizzato è tuttavia ancora caratterizzato da una densità relativamente bassa 20.4 ab/ha, se confrontata agli altri cantoni svizzeri (media cantoni: 24.9 ab/ha).

Nel secondo capitolo ci si è occupati della *zona edificabile* (superfici a PR) dei comuni, che copre 11'645 ha (4.1% della superficie cantonale), di cui il 75% è zona residenziale o mista, il 12% è zona di attività (industriale, artigianale, commerciale) e l'11.7% è zona per attrezzature pubbliche. Le densità abitative delle zone residenziali sono risultate particolarmente basse nel confronto intercantonale (37 ab/ha contro 50.1 per la media svizzera). Per contro, la disponibilità di aree di attività è apparsa relativamente importante – in qualche caso chiaramente eccessiva – in alcune aree del cantone (Mendrisiotto, Piano di Magadino, Tre Valli). Sul piano delle riserve della zona edificabile (in termini di unità insediative a saturazione del PR) la zona residenziale è apparsa meglio sfruttata (38% di riserva) della zona di attività (53% di riserva), con differenze notevoli da regione a regione. In totale, l'utilizzazione dell'area edificabile non raggiunge il 60%, con una riserva che supera ancora il 40% delle unità insediative a saturazione dei PR. E' stata anche valutata l'entità dell'insediamento fuori zona edificabile, molto presente nelle valli superiori, in particolare per la trasformazione di edifici agricoli in residenze secondarie (ruristici). Complessivamente, nel 2005, il fuori zona concerne meno del 5% della popolazione e poco più del 4% degli addetti.

Il terzo capitolo riguarda lo sviluppo recente dell'*edilizia residenziale*. Sono stati valutati tre gruppi di indicatori, riferiti rispettivamente a investimenti nell'immobiliare residenziale, produzione di alloggi e transazioni immobiliari. La costruzione di alloggi, così come gli investimenti e le transazioni immobiliari, hanno conosciuto una forte crescita a partire dal 2003, dopo un periodo di relativa stasi durante la seconda metà degli anni Novanta e nei primi anni Duemila. Questa crescita si è concretizzata nella concentrazione dell'aumento della produzione di abitazioni (nonché degli investimenti e delle transazioni per abitante) in alcune zone del cantone, in particolare a Lugano e nella sua fascia collinare, e nei comuni centrali e lacustri del Locarnese. In quest'ultimo agglomerato si è rivelato un movimento speculativo per la produzione di residenze non più legate alla richiesta della popolazione locale, ma verosimilmente per residenze secondarie. Qui, sia i valori per abitante degli investimenti e delle transazioni, sia gli acquirenti di beni immobiliari provenienti da fuori cantone (da altri cantoni o dall'estero), sono risultati superiori rispetto alle altre aree del cantone.

In conclusione, il rapporto presenta una selezione di indicatori per un monitoraggio continuo dell'insediamento. Per quanto concerne la gestione delle aree edificabili sono in atto ancora tendenze poco auspiciabili. Lo *sprawl urbano* e in particolare la diffusione delle abitazioni ai margini o all'esterno degli agglomerati, non potranno essere arrestati né gestiti più efficacemente senza un migliore utilizzo della zona edificabile esistente, che in alcuni comuni è più ampia delle necessità attuali e future. Questa ed altre situazioni dovranno essere tenute sotto controllo, attraverso un aggiornamento regolare degli indicatori presentati qui per la prima volta.

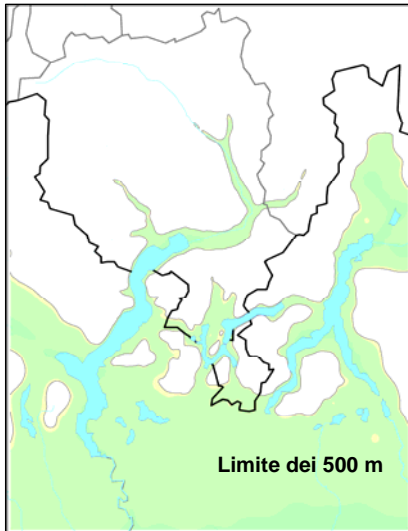
Indice

Riassunto	3
Introduzione	5
I limiti dell'insediamento in Ticino	5
Gli obiettivi generali del PD per quanto concerne il settore dell'insediamento	6
Fonti statistiche e glossario	6
Riferimenti spaziali: Cantone, comuni, città, aree e spazi funzionali PD.....	7
Capitolo 1. Lo spazio urbanizzato	9
Misura dell'urbanizzazione	9
Le superfici di insediamento – superficie insediata	9
Uso e potenziale: densità abitative e disponibilità pro capite dell'area edificata	12
Lo spazio urbanizzato a partire dalle superfici di PR	14
L'intensità urbana: densità abitativa dell'area urbanizzata e disponibilità pro capite di area residenziale.....	16
Confronto intercantonale.....	18
Capitolo 2. Le zone edificabili dei comuni	19
Premessa.....	19
Le superfici edificabili	19
Confronto intercantonale.....	24
Tre indicatori di confronto	24
Aree, regioni e città del Ticino.....	27
Unità insediative e riserve.....	30
Unità insediative fuori zona (FZ).....	35
Capitolo 3. L'immobiliare residenziale in Ticino	38
Gli investimenti nella costruzione per l'abitazione.....	38
La costruzione di abitazioni in Ticino: un forte incremento negli ultimi anni	42
Premessa: le abitazioni nel 2000 e le tendenze 1990-2000.....	42
L'evoluzione delle abitazioni 2000-2005	42
L'allentamento del legame tra l'incremento della popolazione e degli alloggi: nel 2004-2005 una ripresa della speculazione immobiliare?	43
La distribuzione delle nuove abitazioni 2001-2005	45
Le mappe dell'incremento delle abitazioni per comune	46
La grandezza media delle nuove abitazioni	49
Le nuove abitazioni: nuove costruzioni e stabili ristrutturati.....	51
Il mercato immobiliare.....	55
Premessa.....	55
Le PPP aumentano	55
La distribuzione del valore compravendite (totale)	56
La distribuzione delle compravendite delle PPP.....	60
Compratori e venditori di immobili e terreni	62
Capitolo 4. Il monitoraggio dell'insediamento: indicatori pertinenti	66
Indicatori proposti per il monitoraggio dell'insediamento in Ticino	66
Riferimenti citati	69

Introduzione

L'insediamento è un tema centrale per il futuro dello sviluppo territoriale del Cantone Ticino: con la crescita della popolazione, delle attività e delle necessità di spostamento, lo spazio utile per l'urbanizzazione diventa una risorsa sempre più limitata, a maggior ragione per una regione di montagna, in cui le aree di fondovalle, al di sotto dei 500 m di altezza, rappresentano appena il 14.5 % della superficie cantonale, ma ospitano più dell'80% della popolazione residente e oltre il 90% dei posti di lavoro.

I limiti dell'insediamento in Ticino



Ancora nella prima metà del XX secolo, le forme dell'insediamento e del paesaggio tradizionale traducevano un particolare rapporto tra l'uomo e la natura, in cui lo spazio utile era un bene raro e frammentato, nel quale la mobilità nelle sue forme primordiali (transumanza, emigrazione stagionale) era il principale strumento dell'autonomia della collettività. La montagna era molto più popolata di oggi. L'industrializzazione, con l'arrivo della ferrovia alla fine del XIX secolo, portò in seguito ad una più forte antropizzazione dei fondovalle, lungo la direttrice del S. Gottardo. Ma fino alla fine della seconda guerra mondiale, la pressione sull'uso del suolo restò moderata. E' dalla fine degli anni '50 alla metà degli anni '80 che l'insediamento in Ticino assume le sue caratteristiche attuali. In quegli anni, che si chiudono con il completamento dell'Autostrada A2 che sarà la spina dorsale dell'urbanizzazione, avvengono trasformazioni radicali nel nostro territorio. Il fenomeno più evidente è la discesa e la concentrazione della

popolazione e delle attività nella zona sotto i 500 m, che si concretizza con l'estensione dell'insediamento nei fondovalle e sulle rive dei laghi attraverso forme di urbanizzazione diffusa a bassa densità (*sprawl* urbano). Infatti, complice anche il sovradimensionamento delle zone edificabili nei piani regolatori dei comuni (obbligatorie dopo il Decreto federale urgente del 1972), si sviluppano processi di suburbanizzazione (con l'aumento dello spazio edificato e delle aree di attività



Il Monte San Giorgio e gli insediamenti nel Basso Ceresio (Foto: SST)

oltre i limiti dei comuni centro) e di periurbanizzazione, con lo sviluppo di aree residenziali nei comuni situati nelle corone esterne degli agglomerati urbani. Negli anni '80, soprattutto nel Sottoceneri, iniziano a svilupparsi grandi superfici commerciali, che si insediano nelle zone industriali meglio collegate all'autostrada (Balerna, Mendrisio – San Martino, Pian Scairolo, S. Antonino, ecc.), con un conseguente ulteriore consumo di suolo nel fondovalle. Il fenomeno si amplia negli anni '90 e, nonostante la crisi economica, prosegue l'attività edilizia residenziale nei comuni periferici agli agglomerati.

oltre i limiti dei comuni centro) e di periurbanizzazione, con lo sviluppo di aree residenziali nei comuni situati nelle corone esterne degli agglomerati urbani. Negli anni '80, soprattutto nel Sottoceneri, iniziano a svilupparsi grandi superfici commerciali, che si insediano nelle zone industriali meglio collegate all'autostrada (Balerna, Mendrisio – San Martino, Pian Scairolo, S. Antonino, ecc.), con un conseguente ulteriore consumo di suolo nel fondovalle.

Gli obiettivi generali del PD per quanto concerne il settore dell'insediamento

La necessità di un uso parsimonioso del suolo e di una gestione razionale della zona edificabile era già uno dei punti cardine del primo Piano direttore cantonale (PD 90). Negli ultimi anni, con la revisione del PD – ancora in corso – questo presupposto generale è stato ripreso e approfondito. Infatti, il modello territoriale del nuovo PD (Dipartimento del territorio 2006) presuppone uno sviluppo più concentrato e un uso parsimonioso della zona edificabile. Uno degli principali obiettivi dell'ambito tematico “Rete urbana” (obiettivo 12) è proprio quello di contenere l'estensione degli insediamenti, utilizzando nel modo più razionale possibile i terreni attribuiti alla zona edificabile, incrementando la densità dell'insediamento – nel rispetto delle specificità di ogni luogo – e la riqualifica delle aree in disuso. In futuro sarà quindi necessario optare per strategie che limitino la dispersione degli insediamenti e le necessità di spostamento. Ciò implica l'uso razionale e parsimonioso delle aree già edificate, perseguendo alla scala regionale e cantonale una politica molto restrittiva per quanto concerne la definizione di nuove zone edificabili, che permetta di arrestare il fenomeno del “sprawl urbano” (insediamenti diffusi, a bassa densità e a forte consumo di suolo), in particolare nelle aree suburbane e periurbane. Ricordiamo che anche la politica della mobilità poggia sul principio cardine e obiettivo generale della città compatta e della concentrazione degli insediamenti.

Lo scopo di questo rapporto è quello di fornire i principali strumenti conoscitivi per poter mettere in atto tali politiche. Si cercherà di rispondere a domande semplici, ma nello stesso fondamentali. Quale è l'estensione della zona edificabile in Ticino? Come è utilizzata? Come si confronta la situazione del nostro cantone con il resto della Svizzera? Quale può essere la sua sostenibilità attuale e cosa dovremmo fare per mantenerla e incrementarla? Quali sono le tendenze in corso per quanto riguarda lo sviluppo del settore delle costruzioni e in particolare per la realizzazione di abitazioni, che rappresentano il 60% degli investimenti in questo campo? Quali sono i settori che dobbiamo monitorare più attentamente e con quali strumenti (indicatori di misura)?

Fonti statistiche e glossario

Il presente rapporto cerca di rappresentare nel modo più preciso l'insediamento attuale (ultimi dati disponibili 2005-2006) e di evincerne le principali tendenze, per quanto possibile attraverso una scelta di indicatori appropriati. Per costruire degli indicatori affidabili è necessario disporre di una base statistica e conoscitiva adeguata. Vale dunque la pena di soffermarsi brevemente sulle fonti che sono state utilizzate per costruire questo rapporto.

La Statistica delle superfici (UST) è certamente uno dei principali strumenti per il monitoraggio dell'insediamento. Si tratta di un rilevamento periodico che permette di identificare l'uso del suolo effettivo all'ettaro, secondo 74 categorie di base (poi aggregate a 15 e a 4 grandi categorie). Per ovvie ragioni, questa statistica non è direttamente confrontabile con le superfici di PR, tuttavia è la sola veramente esaustiva. Il suo principale difetto è l'aggiornamento, il dato disponibile attualmente riguarda il periodo 1992/97. Mentre sono disponibili nuovi dati (2005) per la Svizzera occidentale, per il Ticino ed il Grigioni la pubblicazione dei nuovi dati avverrà soltanto nel 2012 (con riferimento al 2009), inoltre, essendo l'unità di misura quella dell'ettaro, la statistica è poco adatta per analizzare l'uso del suolo su comparti piccoli, come i singoli comuni.

Le “superfici di insediamento” (riferite alle superfici effettivamente insediate) si suddividono nel modo seguente:

- Area edificata (si intende l'area edificata a scopo residenziale);
- Area industriale;
- Superficie del traffico;
- Superfici di insediamenti speciali (depuratori, cantieri, ecc.);
- Zone verdi e di riposo.

L'insieme è denominato ufficialmente come "Superficie d'insediamento", ma il termine più corretto, che utilizziamo in questo lavoro, è "Superficie insediata".

La Banca dati dei PR della SST, denominata *GIS insediamenti*, è un nuovo strumento, realizzato dall'UPD sulla base delle risultanze degli studi per la revisione del PD, per consentire, in assenza di PR informatizzati e confrontabili (cosa che si avrà soltanto fra 5-10 anni), un monitoraggio ed un controllo della zona edificabile. Questa Banca dati ingloba le statistiche della contenibilità dei PR, migliorando e aggiornando sistematicamente i dati sulle aree edificabili. In questo rapporto, i dati della BD-SST sono stati sfruttati per costruire gli indicatori di misura (Capitolo 2), direttamente legati al monitoraggio OST-TI. Questa statistica considera la superficie che, attraverso il PR, viene destinata all'insediamento, indipendentemente dal fatto di essere o meno insediata.

Si distinguono:

- le zone edificabili, a loro volta distinte in residenziali e lavorative. Queste superfici costituiscono la SEN (Superficie edificabile netta);
- le zone per attrezzature e edifici pubblici (AP/EP).

In assenza di dati coerenti sulle zone adibite al traffico, a queste superfici viene aggiunta la superficie del traffico dedotta dalla Statistica delle superfici (UST).

La somma delle zone edificabili, delle AP/EP e della superficie del traffico indica la SNI, o Superficie netta insediativa, o più semplicemente la Superficie insediativa.

Il GIS insediamenti riprende anche i dati della contenibilità del PR. Essa è misurata in Unità insediative (UI), che rappresentano la somma degli abitanti, dei posti di lavoro e dei posti destinati al turismo. Si distinguono a loro volta le UI teoriche che esprimono la contenibilità massima del PR, e quelle reali, ossia la popolazione, addetti e posti turismo effettivamente presenti. La differenza tra le UI teoriche e quelle reali rappresenta le riserve ancora disponibili nelle zone edificabili del PR.

Infine conviene fare ancora una precisazione. Con la Statistica federale della superficie si misura l'area insediata, con il GIS insediamenti l'area insediativa indicata nei PR. Questi due valori concettualmente diversi, si sovrappongono anche se non completamente. In effetti le zone edificabili si situano di regola dove esiste una marcata presenza di edifici o impianti. In modo più semplice, indichiamo con area, superficie o spazio urbanizzato la parte del territorio destinata o già occupata dagli insediamenti.

Le *Statistiche delle costruzioni e delle abitazioni* sono un'altra fonte, alla base di questo rapporto, in particolare per evidenziare la questione dell'edilizia residenziale, e dell'evoluzione della costruzione di alloggi (Capitolo 3). L'Ustat raccoglie diverse statistiche, che vanno dal numero d'alloggi creati annualmente, all'entità e al numero d'investimenti e di transazioni immobiliari. Da esse è stato possibile costruire un certo numero d'indicatori, riferiti alla tematica dell'alloggio e delle residenze secondarie.

Riferimenti spaziali: Cantone, comuni, città, aree e spazi funzionali PD

In questo documento l'informazione è stata strutturata per il Cantone (con alcuni confronti con gli altri cantoni), per Comune (con delle mappe allo stato 2005 e 2006) e per Aree funzionali del PD (tabelle e allegati). Quest'ultima delimitazione domanda qualche spiegazione. Essa (Torricelli e Bottinelli 2003, Bottinelli 2004) è basata su una classificazione dei comuni, in 5 aree funzionali.

Area centrale: l'area insediata dei 5 centri urbani principali (Lugano, Locarno, Bellinzona, Mendrisio e Chiasso) più i comuni facenti parte delle aree centrali definite dal modello per la definizione degli agglomerati urbani in svizzera (UST/ARE, Schuler et al 2005)¹.

Suburbano : comprende l'area insediata dei comuni facenti parte delle corone degli agglomerati (definizione 2000) che *possiede caratteristiche territoriali vicine a quelle dell'area centrale, per la vicinanza ai centri, per la densità dell'edificato o per la presenza di infrastrutture, posti di lavoro e di servizi collettivi di una certa entità* (ma che non soddisfa i criteri dell'area centrale).

Periurbano: area insediata dei *comuni di agglomerato principalmente residenziali*, più distanti dalle aree centrali, di cui gran parte della popolazione lavora nelle aree centrali (forte pendolarismo).

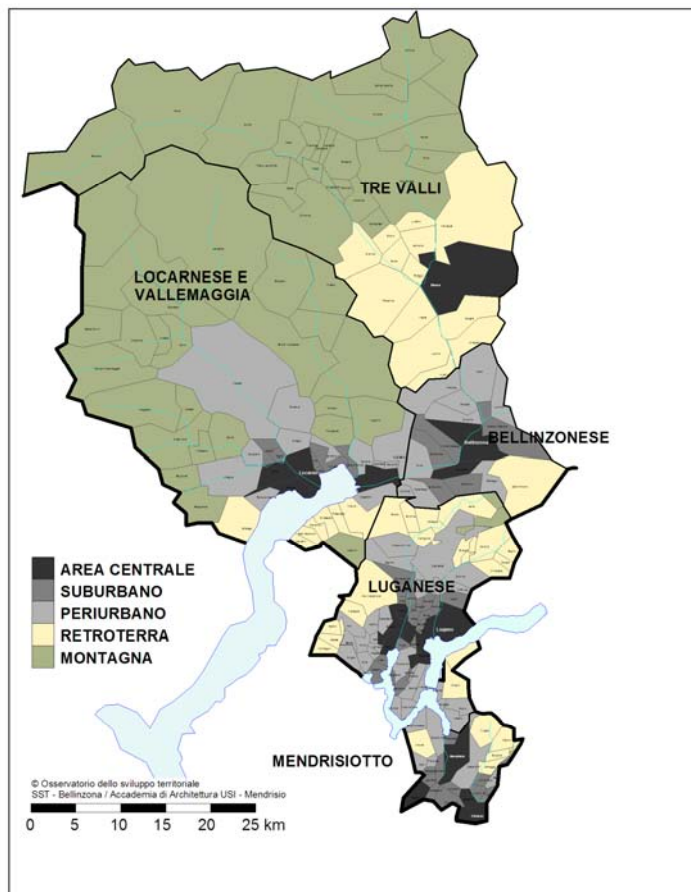
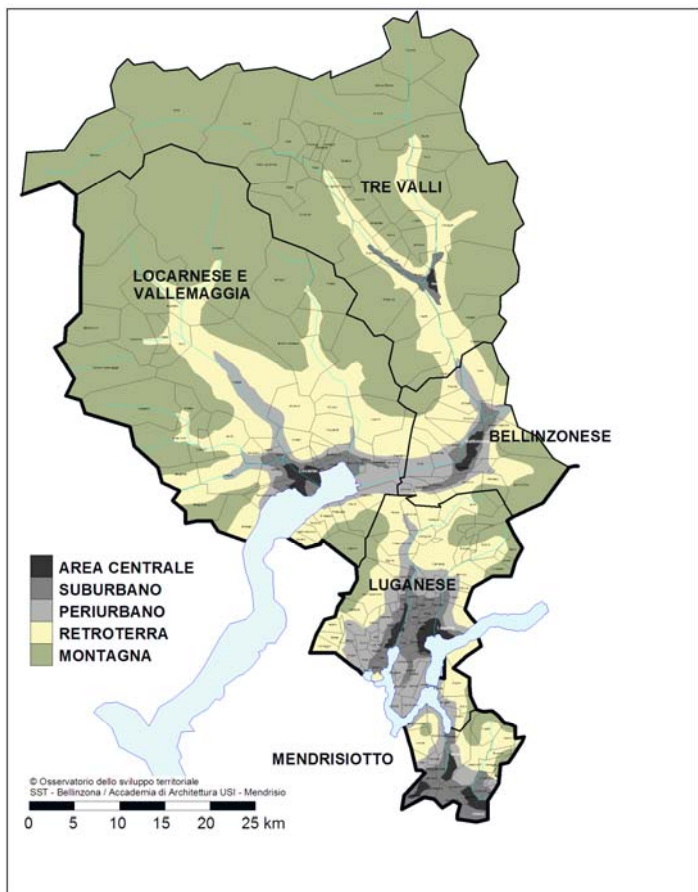
¹ Oltre ai centri principali, figuravano tra le aree centrali i comuni di Giubiasco, Ascona, Losone, Paradiso, Agno, Bioggio, Manno, Balerna e Stabio.

Retroterra: area comprendente i comuni di fondovalle e di collina non appartenenti agli agglomerati.

Montagna: area comprendente gli altri comuni generalmente situati al di sopra dei 600 m.

Le aree funzionali si riferiscono di fatto all'intensità dell'urbanizzazione, che travalica i confini comunali ma comprende gli spazi effettivamente insediati, che rappresentano soltanto una parte della superficie comunale (Figure 1 e 2).

Figura 1 Gli Spazi funzionali o l'intensità dell'urbanizzazione **Figura 2** Le Aree funzionali: il miglior compromesso su base comunale (comuni 2006)



Capitolo 1. Lo spazio urbanizzato

Misura dell'urbanizzazione

Negli ultimi anni sul “Ticino urbano” sono stati realizzati nuovi studi, ad esempio nell’ambito della revisione del PD, e numerosi approfondimenti sono nati anche con la politica cantonale delle aggregazioni dei comuni. Si parla così sempre più spesso di “spazio urbano”, di urbanizzazione, intendendo per essa le città e lo spazio edificato nel fondovalle, più o meno denso, sede delle principali attività e abitato dalla maggior parte della popolazione. Spesso si misura l’intensità dell’urbano con il tasso di urbanizzazione, ovvero con la parte delle persone che risiedono nelle città e negli agglomerati. Risulta così che la popolazione del Cantone Ticino è urbanizzata all’86.2 % nel 2005. Ma ciò non dice nulla sullo spazio realmente occupato dagli insediamenti che definiscono l’urbano. Come allora si può misurare al suolo e monitorare lo spazio realmente urbanizzato, realmente trasformato, nel tempo, dalla società? In altre parole, quali sono gli indicatori di misura più pertinenti per il monitoraggio dello spazio urbanizzato?

Per costruire questo primo capitolo ci si è basati su informazioni già ampiamente diffuse e conosciute, risultanti dalla Statistica delle superfici, già utilizzate nell’ambito della revisione del PD (Dipartimento del Territorio 2006) e della politica del paesaggio. Sono stati considerati unicamente i dati che riguardano la tematica dell’insediamento, e messi a confronto con i dati della Banca dati della SST sui piani regolatori, allo stato del maggio 2007.

Le superfici di insediamento – superficie insediata

Secondo la Statistica delle superfici (1992/97), in Ticino la *superficie insediata* (comprendente aree edificate, aree industriali, superfici di insediamento speciali e superfici del traffico) rappresenta 14'354 ha, ovvero il 5.1% della superficie totale (5.2% senza contare le superfici dei laghi). Questa percentuale è nettamente superiore nel Sottoceneri (Mendrisiotto 18.3%; Luganese 14.5%, con punte di oltre 30% nelle Aree centrali e nel Suburbano), mentre è inferiore nelle aree montane. Come cantone alpino, il Ticino figura tra i quelli in cui la superficie insediata è relativamente bassa rispetto al totale, niente a che vedere con gli spazi urbani dell’Altipiano (Zurigo: 20.9%; Argovia 15.5%; Basilea Campagna 16.3%) né con i cantoni città come Ginevra (34.7%) o Basilea Città (70.7%).

Le *aree edificate* (abitate) rappresentavano in Ticino il 51.7% della superficie insediata, una percentuale leggermente superiore alla media svizzera (49.3%); gli spazi abitativi appaiono maggiormente nel Luganese e nel Locarnese. Le *aree industriali* rappresentavano il 7.1% della superficie insediata (in linea con la media nazionale), con punte superiori nel Mendrisiotto e nel Bellinzonese. Le *superfici con insediamenti speciali*² costituivano invece il 7% della superficie insediata (un tasso di due punti superiore alla media nazionale), con punte più elevate nelle aree montane. Le aree verdi urbane (5.4%) erano leggermente inferiori alla media nazionale e ai cantoni urbani dell’altipiano. Infine le *superfici del traffico*, nonostante la posizione di cantone di transito, apparivano anch’esse al di sotto della media nazionale: 29% contro 32%.³

² Ovvero le installazioni destinate a produrre energia, le discariche, le deponie, impianti di depurazione delle acque, impianti per l’approvvigionamento energetico e idrico, cave e aree di estrazione, cantieri e rovine.

³ Si può ricordare che in Ticino le superfici d’insediamento sono quelle che più sono aumentate, rispetto al rilevamento 1979/85: in particolare lo spazio edificato (+15% e quasi +1000 ha per le aree residenziali e +29.5% / +230 ha per le aree di attività) e le superfici del traffico (+ 13.5%; +500 ha).

Figura 3 L'uso del suolo in Ticino nel 1997 (4 categorie)

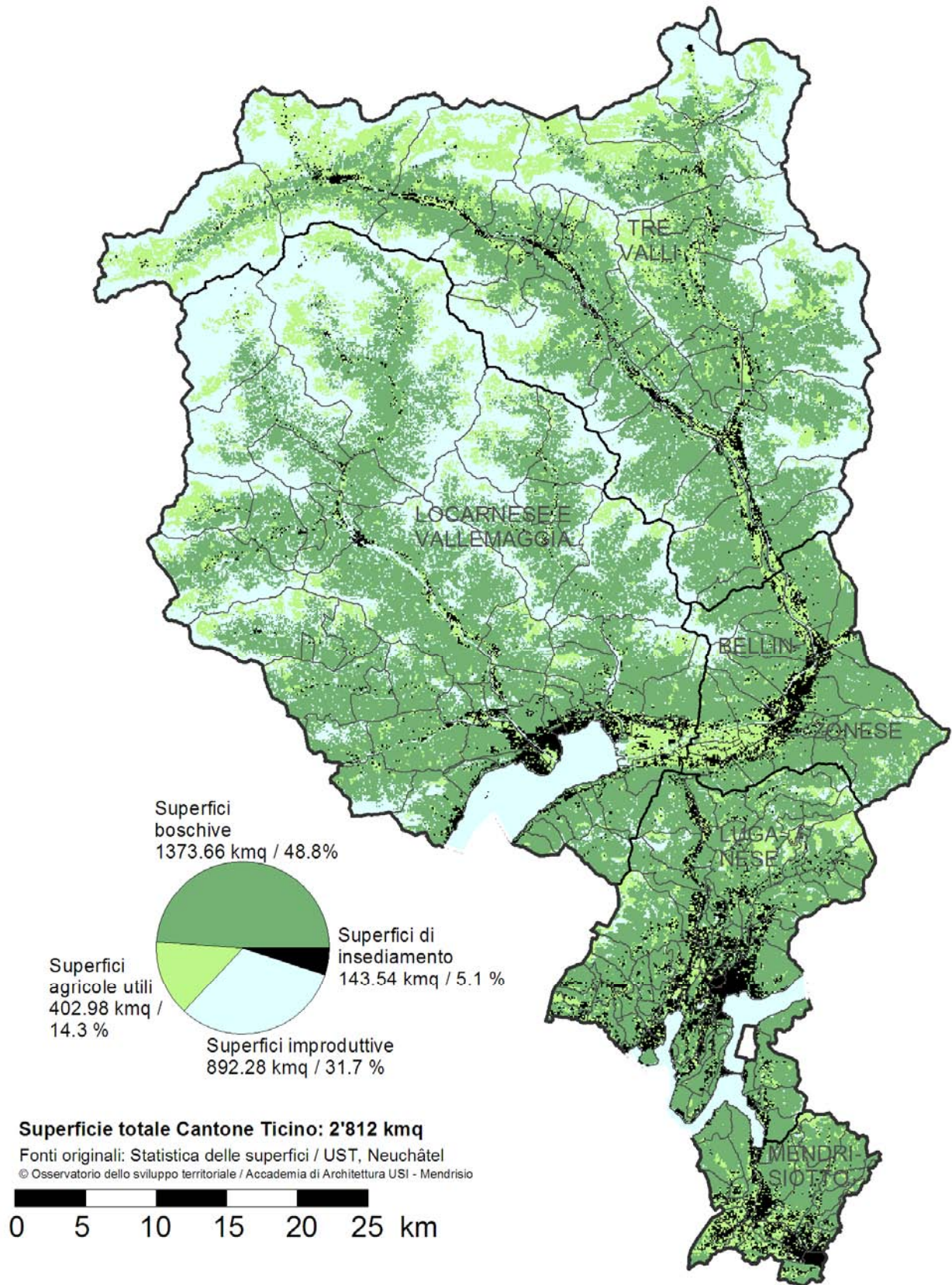


Tabella I Le superfici insediate (SI): indicatori per aree e regioni funzionali PD e per città

	Sup. d'insediamento (SI) ha	Sup. d'insediamento % Sup. tot.	Area abitata % SI	Area industriale % SI	Aree Speciali % SI	Aree verdi % SI	Superfici del traffico % SI	Densità SI ab/ha	Disponibilità m2 pro capite in area abitata
BE centro	678	26.8	54.4	9.7	3.8	9.3	22.7	35.2	154.7
BE suburb	554	10.2	47.3	13.2	7.0	2.5	30.0	21.5	220.4
BE periurb	586	6.3	45.1	10.2	5.1	3.8	35.8	13.2	340.6
BE retroterr	22	0.7	59.1	0.0	4.5	0.0	36.4	7.3	810.0
BELLINZONA	1'840	8.9	49.3	10.8	5.2	5.4	29.2	23.7	208.0
LO centro	946	27.9	46.8	5.2	6.4	14.9	26.6	25.9	180.5
LO suburb	504	27.9	61.7	1.6	3.6	14.5	18.7	26.3	234.6
LO periurb	885	3.1	58.3	6.9	8.7	4.4	21.7	15.8	369.1
LO retroterr	338	6.9	73.4	0.9	1.5	1.2	23.1	11.5	638.5
LO montagna	639	0.9	41.5	2.2	19.1	1.9	35.4	6.1	681.4
LOCARNO VM	3'312	3.0	53.8	4.1	8.5	8.1	25.4	18.0	299.4
LU centro	1'296	34.6	59.0	7.6	3.5	5.9	24.0	43.3	136.2
LU suburb	1'482	37.6	59.6	9.5	4.5	6.4	20.0	24.2	246.5
LU periurb	1'236	10.0	61.6	3.8	5.2	4.8	24.7	17.9	344.1
LU retroterr	611	5.1	54.3	4.3	5.9	4.6	30.9	13.1	415.8
LUGANO	4'625	14.5	59.3	6.7	4.6	5.6	23.8	26.4	224.5
ME centro	856	33.3	44.3	15.4	3.3	4.1	32.9	25.0	177.4
ME suburb	702	30.8	55.1	6.8	9.1	4.1	24.8	23.8	231.9
ME periurb	299	10.9	65.9	5.7	6.0	3.0	19.4	19.9	330.3
ME retroterr	62	2.1	51.6	0.0	3.2	0.0	45.2	18.4	279.8
MENDRISIO	1'919	18.3	51.8	10.3	5.8	3.8	28.2	23.5	220.3
TV centro	292	4.9	38.0	9.9	13.4	2.7	36.0	19.6	193.6
TV retroterr	873	3.3	37.3	11.2	13.2	3.0	35.3	9.5	392.8
TV montagna	1'476	2.2	36.7	2.9	9.8	1.8	48.8	6.8	540.8
TRE VALLI	2'641	2.7	37.0	6.4	11.3	2.3	42.9	9.1	406.9
Città									
Lugano	887	33.9	66.2	4.1	2.8	6.2	20.7	55.5	119.3
Bellinzona	455	23.8	54.5	6.6	2.9	11.4	24.6	37.1	146.9
Locarno	492	25.3	40.2	5.5	10.4	14.2	29.7	29.6	136.0
Chiasso	194	36.6	50.5	4.6	0.5	4.6	39.7	39.7	127.2
Mendrisio	283	24.2	47.7	11.7	3.2	3.9	33.6	23.8	200.9
TICINO	14'354	5.1	51.7	7.1	7.0	5.4	29.0	20.5	251.7

Fonte: UST, Neuchâtel – Elaborazione OST

Uso e potenziale: densità abitative e disponibilità pro capite dell'area edificata

La *densità abitativa della superficie d'insediamento* e la *disponibilità pro capite dell'area abitativa*⁴ possono rappresentare dei primi indicatori di confronto. Di fatto si tratta di due calcoli alternativi. Da un lato viene misurata la densità della popolazione per ha di superficie urbanizzata, dall'altro la disponibilità di terreno edificato (che si suppone in gran parte residenziale) pro capite. Nel primo caso si misura l'intensità d'uso dell'insieme della zona urbanizzata, nel secondo i m2 per abitante della zona abitata. Questi indicatori, malgrado abbiano più di 10 anni, possono essere messi a confronto con altri cantoni e regioni della Svizzera.

Tabella II Le superfici d'insediamento (SI): indicatori per cantoni

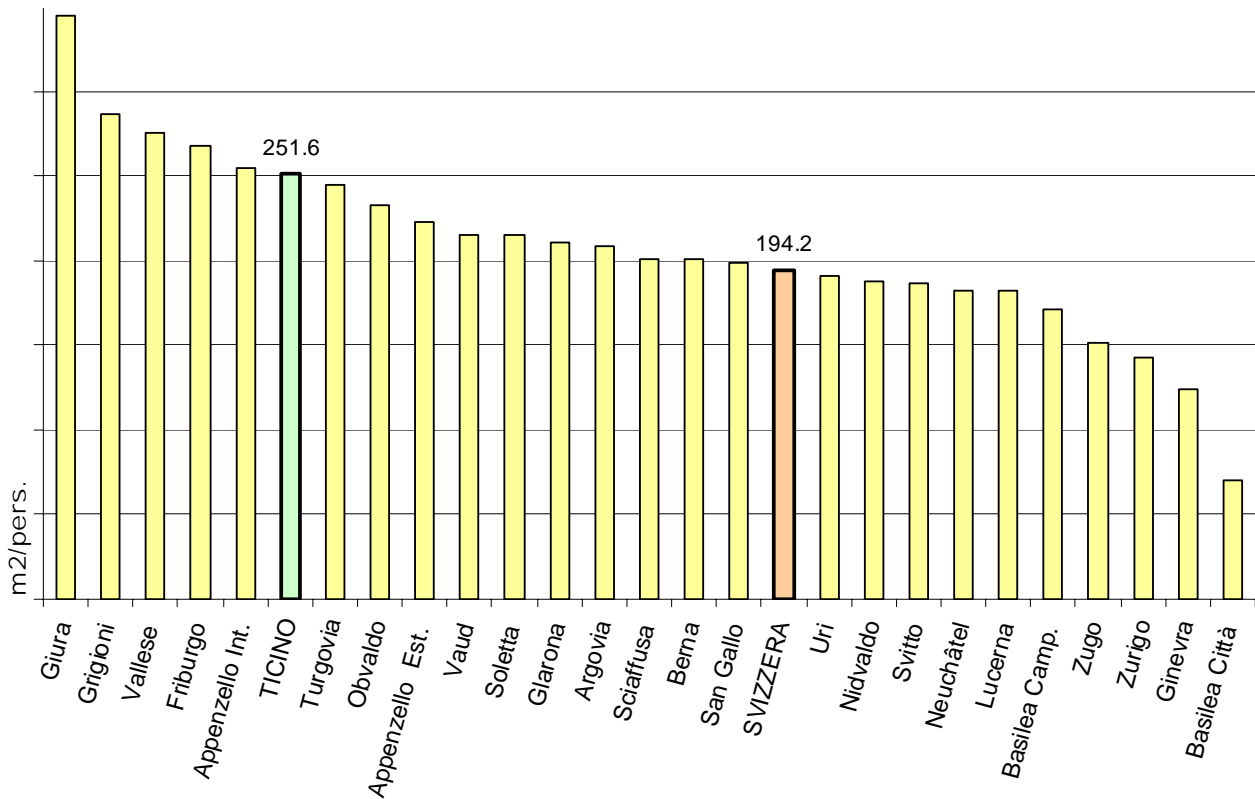
	Sup. insediata ha	Sup. insediata % Sup. tot.	Area abitata % SI	Area industriale % SI	Aree Speciali % SI	Aree verdi % SI	Traffico % SI	Densità SI ab/ha	Disponibilità m2 pro capite in area abitata
Zurigo	34'724	20.9	49.9	6.5	4.6	7.5	31.4	34.9	142.9
Berna	38'114	6.5	50.5	6.6	4.7	5.0	33.3	25.1	200.8
Lucerna	12'518	8.8	49.2	8.3	5.5	4.8	32.2	27.0	182.2
Uri	1'829	1.7	36.0	8.5	7.2	3.8	44.6	18.9	190.8
Svitto	4'878	5.7	45.9	7.9	7.3	3.7	35.2	24.7	186.2
Obvaldo	1'581	3.3	45.2	5.8	8.0	4.1	36.9	19.4	232.7
Nidvaldo	1'340	5.5	49.2	8.9	4.8	5.2	31.9	26.2	187.5
Glarona	1'810	2.7	44.6	10.4	7.5	4.1	33.4	21.2	210.5
Zugo	2'904	14.0	48.4	8.5	9.4	5.0	28.8	32.0	151.4
Friburgo	12'193	7.6	50.0	6.0	6.6	4.9	32.5	18.7	267.8
Soletta	9'813	12.4	52.1	9.2	6.1	4.8	27.8	24.3	214.7
Basilea Città	2'620	70.7	51.6	8.2	1.5	13.0	25.6	73.9	69.8
Basilea Camp.	8'426	16.3	50.2	10.7	5.2	6.6	27.3	29.2	171.7
Sciaffusa	3'177	10.7	46.1	8.1	6.5	6.5	32.9	22.9	201.2
Appenzello Est.	2'045	8.4	57.6	4.6	3.7	2.9	31.2	25.9	222.6
Appenzello Int.	717	4.2	50.6	5.0	6.4	2.5	35.4	19.9	254.8
San Gallo	17'595	9.0	49.8	9.1	5.1	5.1	31.0	25.0	199.0
Grigioni	12'901	1.8	40.1	5.1	8.1	5.7	41.1	14.0	286.6
Argovia	21'672	15.5	50.7	9.2	6.5	4.7	29.0	24.3	208.1
Turgovia	11'093	12.9	48.4	8.2	5.3	5.3	32.8	19.8	244.9
TICINO	14'344	5.2	51.7	7.1	7.0	5.3	29.0	20.5	251.6
Vaud	26'977	9.6	49.6	6.0	4.6	6.5	33.4	23.0	215.3
Vallese	16'258	3.1	44.2	7.1	8.1	5.0	35.7	16.1	275.1
Neuchâtel	6'115	8.5	49.5	6.5	6.7	6.6	30.8	27.1	182.3
Ginevra	8'534	34.7	57.7	5.9	4.8	8.5	23.1	46.5	124.1
Giura	4'801	5.7	48.3	5.6	9.0	3.5	33.6	14.0	344.8
Tot/media cantoni	278'979	7.0	49.3	7.3	5.8	5.7	32.0	25.4	194.2

Fonte: UST, Neuchâtel – Elaborazione OST

⁴ Per i dati della Statistica della superficie 1992/97 la popolazione di riferimento è la popolazione media dei censimenti 1990 e 2000.

Possiamo allora osservare che mentre la classifica dei cantoni con densità più elevate è guidata dai cantoni urbani dell'altipiano, la densità della superficie urbanizzata in Ticino è relativamente bassa (20.5 ab/ha) e inferiore alla media nazionale (25.4 ab./ha). Per contro il grafico 1 mostra, logicamente, che il Ticino risulta essere, assieme a Grigioni e Vallese, tra i cantoni con maggior disponibilità di zona abitata per abitante (250 mq, rispetto ad una media svizzera di 194 mq/ab). Questa disponibilità di superficie non è omogenea sul territorio cantonale ma è più forte nel Retroterra e nella Montagna, mentre è più contenuta nelle Aree centrali e nel Suburbano.

Grafico 1 Area abitativa per abitante (m²/ab) per cantoni



Fonte: UST, Neuchâtel – Elaborazione OST

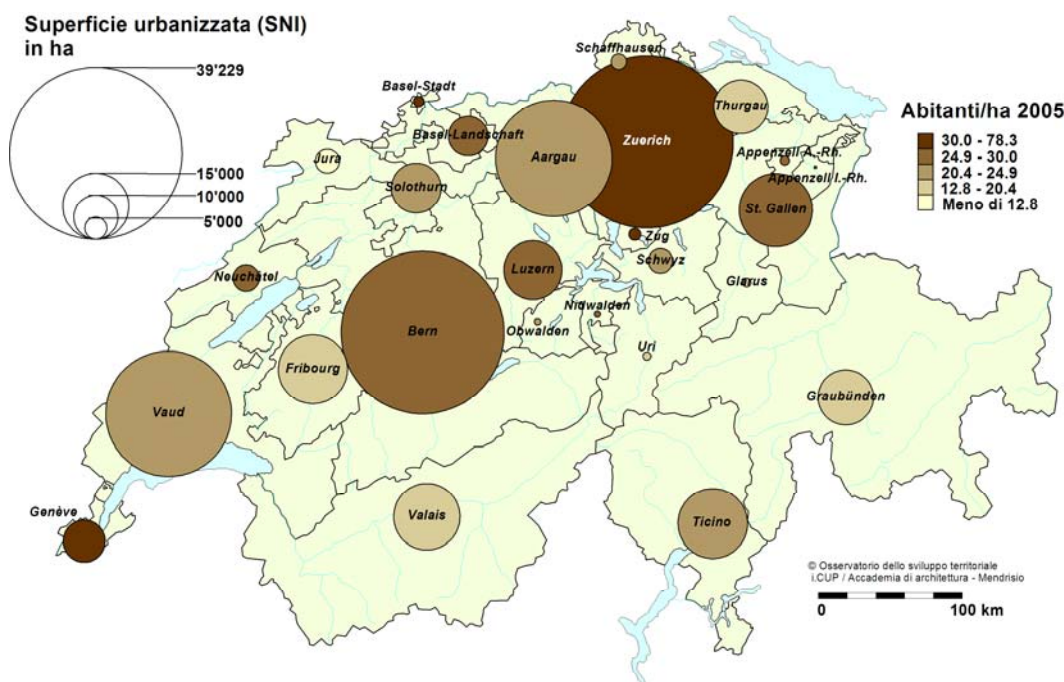
Questi indicatori sono relativamente semplici da calcolare, e anche il loro significato appare chiaro: la zona urbanizzata non deve essere ampliata e le densità residenziali devono aumentare nel tempo. Il loro principale difetto è il lungo periodo di aggiornamento (per il Ticino non saranno disponibili nuovi dati sino al 2012). Come avere dunque un'immagine più attuale del territorio urbanizzato?

Lo spazio urbanizzato a partire dalle superfici di PR

Esiste un'altra fonte per avere un'idea di misura dello spazio urbanizzato in Ticino. Si tratta delle superfici indicate nei PR: zone edificabili residenziali (comprendenti nuclei e zone miste), zone edificabili di attività e superfici per Attrezzature ed edifici pubblici (AP/EP)). La fonte di questi dati è la nuova Banca dati (BD) dei PR in elaborazione e sviluppo presso la Sezione dello sviluppo territoriale (SST), denominata GIS insediamenti. Rispetto al passato (in particolare alla statistica delle zone edificabili, pubblicata dall'Ustat per il 2003) questa BD consente di meglio valutare le estensioni delle zone edificabili, con un riscontro spaziale preciso. Questa statistica consentirà così di aggiornare interamente i dati sulle superfici edificabili⁵. Per taluni comuni prevalentemente delle aree di retroterra e montagna disponiamo di dati ancora parziali (non conosciamo la superficie per AP/EP), ma nel complesso i dati sono sufficientemente consolidati per fornire il quadro cantonale. In questo capitolo si sono utilizzati soltanto i dati complessivi, mentre per la discussione della misura delle aree edificabili, si rimanda al Capitolo 2.

La superficie edificabile e delle AP/EP totale dei PR in Ticino è risultata di 11'645 ha. Per avere un'idea della superficie totale destinata all'insediamento (o superficie netta insediativa) è però ancora necessario aggiungere la superficie delle infrastrutture di trasporto (strade, ferrovie, aeroporti, non ancora considerata dalla statistica della SST). L'unico dato per ora disponibile è ancora quello delle superfici del traffico della Statistica delle superfici (4'158 ha). Sommando quest'ultimo alla SET si ottiene un valore di 15'802 ha, che corrisponde all'area destinata all'insediamento (5.8% della superficie cantonale). Questa cifra corrisponde meglio alla reale entità dell'area urbanizzata in Ticino, anche se si tratta di una stima per difetto, in quanto le zone di insediamenti speciali non sono tutte comprese nei dati di PR (ad esempio le discariche a cielo aperto o i cantieri)⁶. Possiamo così osservare che la superficie urbanizzata, calcolata con questo metodo, risulta più ampia della superficie d'insediamento della Statistica delle superfici di circa 1'449 ha.

Figura 4 La superficie urbanizzata (SNI) nei cantoni e le densità (abitanti/ha) nel 2005



⁵ I dati che abbiamo utilizzato, risultano dall'aggregazione per comune delle informazioni estratte dalla BD, riferite al maggio 2007.

⁶ Mentre altre superfici vengono considerate nelle zone di Attrezzature ed edifici pubblici. Si è così preferito non aggiungere queste superfici (circa 1'000 ha in Ticino) al computo dell'area urbanizzata.

Tabella III Confronto tra superfici di insediamento (UST) e superficie urbanizzata (SST): aree funzionali PD e città

Aree e regioni funzionali	Sup insedia-mento	Sup. PR	Sup. Traffico	Superficie netta inse-diativa (SNI)	Scarto in ha	SNI in % to-tale
	UST 92/97 (1)	SST 05-07 (2)	UST 92/97 (3)	SST 05-07 (4) = (2)+(3)	(5) = (4)-(1)	(7)
BE centro	678	747.0	154.0	901.0	223.0	35.6
BE suburb	554	473.4	166.0	639.4	85.4	11.8
BE periurb	586	478.1	210.0	688.1	102.1	7.4
BE retroterr	22	14.2	8.0	22.2	0.2	0.7
BELLINZONA	1'840	1'712.7	538.0	2'250.7	410.7	10.9
LO centro	946	781.1	252.0	1'033.1	87.1	30.5
LO suburb	504	455.9	94.0	549.9	45.9	30.5
LO periurb	885	791.4	192.0	983.4	98.4	3.5
LO retroterr	338	331.3	78.0	409.3	71.3	8.4
LO montagna	639	277.9	226.0	503.9	-135.1	0.7
LOCARNO VM	3'312	2'637.7	842.0	3'479.7	167.7	3.1
LU centro	1'296	1'237.5	311.0	1'548.5	252.5	41.4
LU suburb	1'482	1'418.0	296.0	1'714.0	232.0	43.5
LU periurb	1'236	1'042.5	305.0	1'347.5	111.5	10.9
LU retroterr	611	460.9	189.0	649.9	38.9	5.4
LUGANO	4'625	4'158.9	1'101.0	5'259.9	634.9	16.5
ME centro	856	716.5	282.0	998.5	142.5	38.8
ME suburb	702	669.8	174.0	843.8	141.8	37.1
ME periurb	299	282.3	58.0	340.3	41.3	12.4
ME retroterr	62	36.2	28.0	64.2	2.2	2.2
MENDRISIO	1'919	1'704.9	542.0	2'246.9	327.9	21.4
TV centro	292	217.3	105.0	322.3	30.3	5.5
TV retroterr	873	572.8	308.0	880.8	7.8	3.3
TV montagna	1'476	640.5	721.0	1'361.5	-114.5	2.0
TRE VALLI	2'641	1'430.6	1'134.0	2'564.6	-76.4	2.6
Città						
Lugano	887	876.4	96	972.4	85.4	33.5
Bellinzona	455	507.3	112	619.3	164.3	26.6
Locarno	492	347.9	146	493.9	1.9	17.9
Chiasso	194	112.6	77	189.6	-4.4	21.3
Mendrisio	283	237	90	327	44	20.3
TICINO	14'354	11'644.8	4'158.0	15'802.8	1'448.8	5.8

Fonte: UST, Neuchâtel; GIS insediamenti, Sezione dello Sviluppo Territoriale, Bellinzona – Elaborazione OST

L'intensità urbana: densità abitativa dell'area urbanizzata e disponibilità pro capite di area residenziale

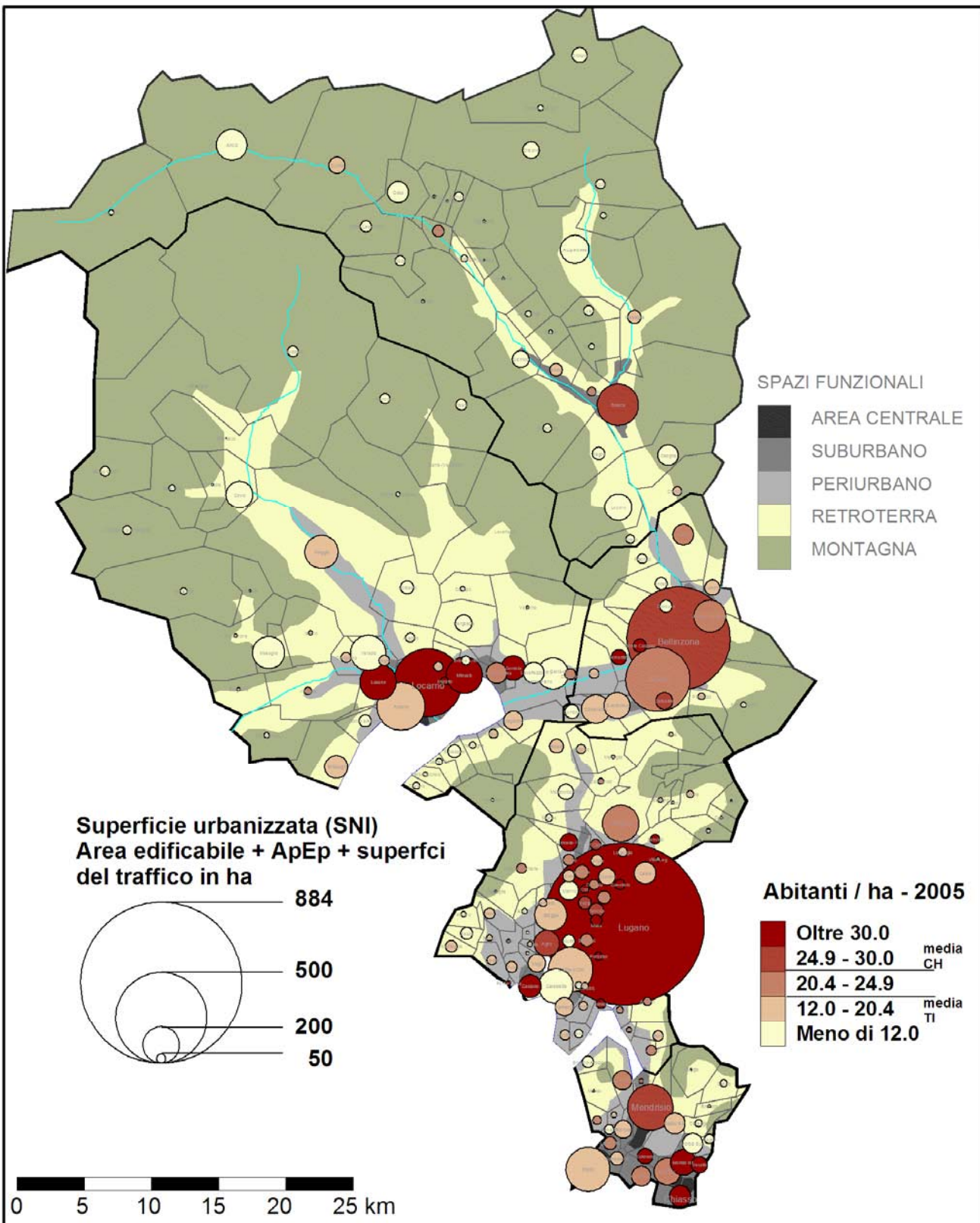
Con questi dati è possibile affinare gli indicatori precedenti, calcolando la densità abitativa della superficie urbanizzata e la disponibilità pro capite dell'area residenziale.

Tabella IV Superficie urbanizzata, densità abitativa e disponibilità dell'area residenziale per regioni e aree funzionali PD

Aree e regioni funzionali	Sup. netta insediativa (SNI) ha	Area residenziale/SNI %	Area attività/SNI %	Popolazione residente	Densità ab./ha (SNI)	Disponibilità m ² pro capite (area residenziale)
BE centro	901.0	50.9	6.2	24'747	27.5	185.2
BE suburb	639.4	48.6	18.3	13'974	21.9	222.2
BE periurb	688.1	47.0	14.6	9'546	13.9	339.0
BE retroterr	22.2	64.0	0.0	198	8.9	719.6
BELLINZONA	2'250.7	49.2	12.2	48'465	21.5	228.4
LO centro	1'033.1	52.3	5.7	26'216	25.4	206.0
LO suburb	549.9	68.7	2.1	14'565	26.5	259.2
LO periurb	983.4	66.0	10.1	15'976	16.2	406.2
LO retroterr	409.3	76.6	0.0	4'167	10.2	752.3
LO montagna	503.9	50.9	4.3	4'054	8.0	632.1
LOCARNO VM	3'479.7	61.4	5.5	64'978	18.7	328.8
LU centro	1'548.5	58.4	7.6	59'978	38.7	150.9
LU suburb	1'714.0	61.2	10.7	40'105	23.4	261.6
LU periurb	1'347.5	68.3	3.9	26'034	19.3	353.3
LU retroterr	649.9	61.2	6.6	9'109	14.0	436.5
LUGANO	5'259.9	62.2	7.5	135'226	25.7	241.9
ME centro	998.5	39.6	20.5	21'918	22.0	180.6
ME suburb	843.8	58.1	10.9	18'096	21.4	270.8
ME periurb	340.3	69.3	7.7	6'734	19.8	350.4
ME retroterr	64.2	56.4	0.0	1'273	19.8	284.7
MENDRISIO	2'246.9	51.5	14.4	48'021	21.4	241.2
TV centro	322.3	44.0	14.6	5'938	18.4	239.0
TV retroterr	880.8	39.7	13.9	9'306	10.6	375.5
TV montagna	1'361.5	40.5	2.4	10'342	7.6	533.8
TRE VALLI	2'564.6	40.7	7.9	25'586	10.0	407.8
Città						
Lugano	972.4	71.2	3.4	49'223	50.6	140.7
Bellinzona	619.3	58.7	2.2	16'880	27.3	215.4
Locarno	493.9	49.2	8.3	14'556	29.5	167.0
Chiasso	189.6	50.5	2.2	7'706	40.6	124.2
Mendrisio	327.0	38.9	18.8	6'721	20.6	189.3
TICINO	15'802.8	55.2	8.8	322'276	20.4	270.5

Fonti: GIS insediamenti, Sezione dello Sviluppo Territoriale, Bellinzona ; UST, Statistica delle superfici, Berna. / Elaborazione OST

Figura 5 Superficie urbanizzata totale (SNI) e densità abitativa (abitanti/ha di SNI) (comuni 2005)



© Osservatorio dello sviluppo territoriale - i.CUP / Accademia di architettura - Mendrisio
 Fonti originali: SST, Bellinzona; Swisstopo, Wabern; UST, Neuchâtel; USTAT, Bellinzona

Questa mappa può essere confrontata con la figura 4, a p. 14, che presenta lo stesso indicatore per i cantoni.

Confronto intercantonale

Questi dati più precisi possono anche meglio essere confrontati con quelli degli altri cantoni, sulla base delle informazioni raccolte dall'ARE presso i cantoni per l'anno 2004⁷. Questo confronto è certamente valido per ordini di grandezza (a scala cantonale ma non a livello inferiore): infatti, per alcuni cantoni le informazioni sono il frutto di stime effettuate dai servizi cantonali competenti e non di misure rigorose. Questi dati sono relativamente dettagliati, tuttavia non sono completi per tutti i cantoni, presentano una panoramica esaustiva soltanto per quanto concerne le superfici edificabili totali (residenziale e di attività). Sia in Ticino, sia in Svizzera, la densità residenziale non differisce di molto dalla densità calcolata per la metà degli anni '90, con i dati della statistica della superficie (si veda la figura 4 a p.14).

Tabella V Superficie edificabile totale, superficie urbanizzata, densità e disponibilità dell'area residenziale

	Sup. edificabile totale (04/05) ha	Sup. Traffico (92/97) ha	Sup. urbanizzata totale 04/05 ha	Sup. urbanizzata totale 04/05 %	Densità ab./ha (sup. urbanizzata)	Disponibilità m2 pro capite (area residenziale)
Zurigo	28'314	10'915	39'229	23.6	32.2	173.0
Berna	24'380	12'679	37'059	6.3	25.8	160.7
Lucerna	9'210	4'025	13'235	9.3	26.8	153.7
Uri	1'018	815	1'833	1.7	19.1	168.2
Svitto	3'818	1'715	5'533	6.5	24.6	172.8
Obvaldo	929	583	1'512	3.1	21.9	172.8
Nidvaldo	936	428	1'364	5.6	29.0	140.3
Glarona	1'321	605	1'926	2.8	19.9	223.7
Zugo	1'869	835	2'704	13.1	38.9	144.5
Friburgo	11'756	3'965	15'721	9.9	15.9	313.6
Soletta	8'625	2'730	11'355	14.4	21.8	235.5
Basilea Città	1'712	672	2'384	64.3	78.3	65.5
Basilea Camp.	6'697	2'301	8'998	17.4	29.5	174.4
Sciaffusa	2'431	1'045	3'476	11.7	21.2	225.9
Appenzello Est.	1'452	639	2'091	8.6	25.3	178.3
Appenzello Int.	334	254	588	3.4	25.6	175.0
San Gallo	11'209	5'452	16'661	8.5	27.5	187.9
Grigioni	7'302	5'298	12'600	1.8	14.9	286.8
Argovia	20'223	6'284	26'507	19.0	21.3	248.0
Turgovia	8'657	3'644	12'301	14.3	18.9	259.5
TICINO	11'644	4'158	15'803	5.8	20.4	270.5
Vaud	19'597	9'004	28'601	10.1	22.6	215.4
Vallese	9'264	5'806	15'070	2.9	19.1	275.7
Neuchâtel	4'100	1'882	5'982	8.3	28.1	174.3
Ginevra	7'568	1'974	9'542	38.8	44.8	143.6
Giura	3'822	1'614	5'436	6.5	12.7	393.8
Tot/media Cantoni	208'188	89'318	297'506	7.4	24.9	199.4

Fonti: ARE (2005) *Informations statistiques sur les zones à bâtir dans les cantons*, dossier 1.05, Berna; GIS insediamenti, SST, Bellinzona ; UST : Statistica delle superfici, Berna. (Svizzera: 2004, Ticino: 2005). Elaborazione OST

La densità resta relativamente bassa e soltanto in alcuni comuni centrali del Luganese e del Locarnese raggiunge i valori dei cantoni urbani dell'altipiano. Il risultato è in linea con altri cantoni alpini (Vallese e Grigioni), non va però sottovalutato che nella maggior parte dei comuni, in particolare nel Periurbano, esiste un margine di densificazione relativamente importante.

⁷ ARE (2005) *Informations statistiques sur les zones à bâtir dans les cantons*, dossier 1.05, Berna.

Capitolo 2. Le zone edificabili dei comuni

Premessa

In questo capitolo si sono valutati alcuni principali indicatori riferiti alle zone edificabili di PR. Questa valutazione è stata effettuata sulla base della nuova BD in elaborazione e sviluppo presso la SST (GIS insediamenti) e va quindi considerata quale aggiornamento della statistica precedente del 2003.

Le superfici edificabili

Tabella VI Le zone di PR, secondo la BD della SST per aree e regioni funzionali (stato: maggio 2007), valori in ha

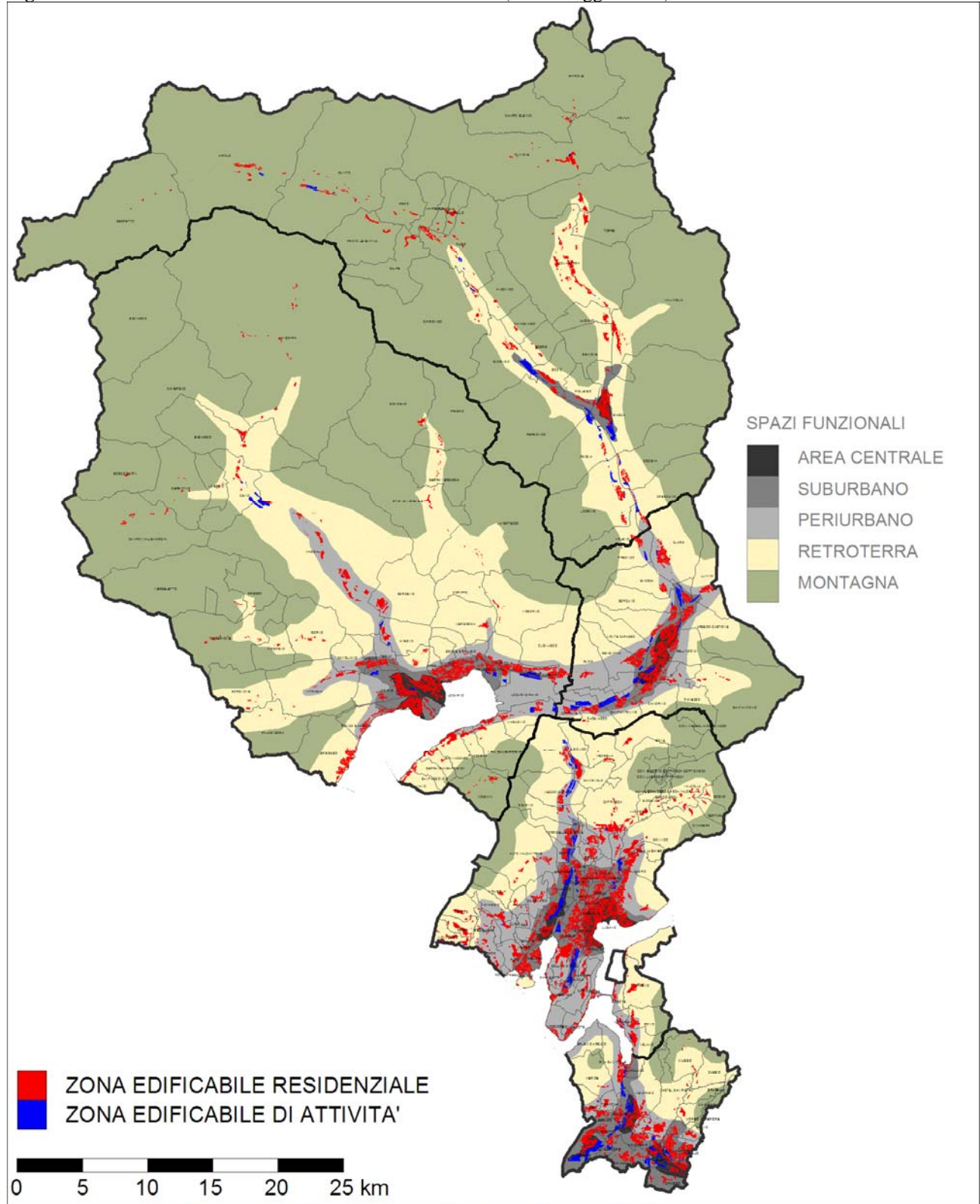
	Zona residenziale (*) ha	Zona di attività ha	ApEp ha	Altro ha	Totale a PR ha	Zone di PR in % della sup. totale (**)
BE centro	458.4	55.9	221.6	11.0	747.0	29.5
BE suburb	310.6	117.0	43.5	2.4	473.4	8.7
BE periurb	323.6	100.7	45.4	8.4	478.1	5.1
BE retroterr	14.2	0.0	0.0	0.0	14.2	0.4
BELLINZONA	1'106.8	273.6	310.5	21.8	1'712.7	8.3
LO centro	540.2	59.0	180.7	1.2	781.1	23.0
LO suburb	377.6	11.4	54.3	12.7	455.9	25.3
LO periurb	649.0	99.3	43.1	0.0	791.4	2.8
LO retroterr	313.5	0.0	10.6	7.2	331.3	6.8
LO montagna	256.3	21.7	0.0	0.0	277.9	0.4
LOCARNO VM	2'136.5	191.3	288.8	21.1	2'637.7	2.4
LU centro	904.9	118.1	211.8	2.8	1'237.5	33.1
LU suburb	1'049.2	183.2	147.4	38.2	1'418.0	36.0
LU periurb	919.8	52.6	51.9	18.2	1'042.5	8.4
LU retroterr	397.6	42.8	19.7	0.7	460.9	3.9
LUGANO	3'271.5	396.7	430.8	59.9	4'158.9	13.0
ME centro	395.8	205.2	115.4	0.1	716.5	27.8
ME suburb	490.1	91.7	69.5	18.5	669.8	29.4
ME periurb	236.0	26.2	17.2	3.0	282.3	10.3
ME retroterr	36.2	0.0	0.0	0.0	36.2	1.3
MENDRISIO	1'158.2	323.0	202.1	21.6	1'704.9	16.2
TV centro	141.9	47.2	28.2	0.0	217.3	3.7
TV retroterr	349.4	122.6	52.1	48.7	572.8	2.1
TV montagna	552.1	33.3	49.3	5.9	640.5	1.0
TRE VALLI	1'043.4	203.1	129.5	54.5	1'430.6	1.4
Città						
Lugano	686.3	32.5	155.7	1.9	876.4	33.5
Bellinzona	325.5	12.1	158.7	11.0	507.3	26.6
Locarno	226.0	37.8	84.0	0.0	347.9	17.9
Chiasso	92.5	3.9	16.3	0.0	112.6	21.3
Mendrisio	120.7	58.3	58.0	0.1	237.0	20.3
TICINO	8'716.4	1'387.8	1'361.7	178.9	11'644.8	4.1

Fonte: GIS insediamenti, 2007, Sezione dello Sviluppo Territoriale, Bellinzona Elaborazione OST.

(*) Con la zona mista. (**) Senza la superficie dei laghi.

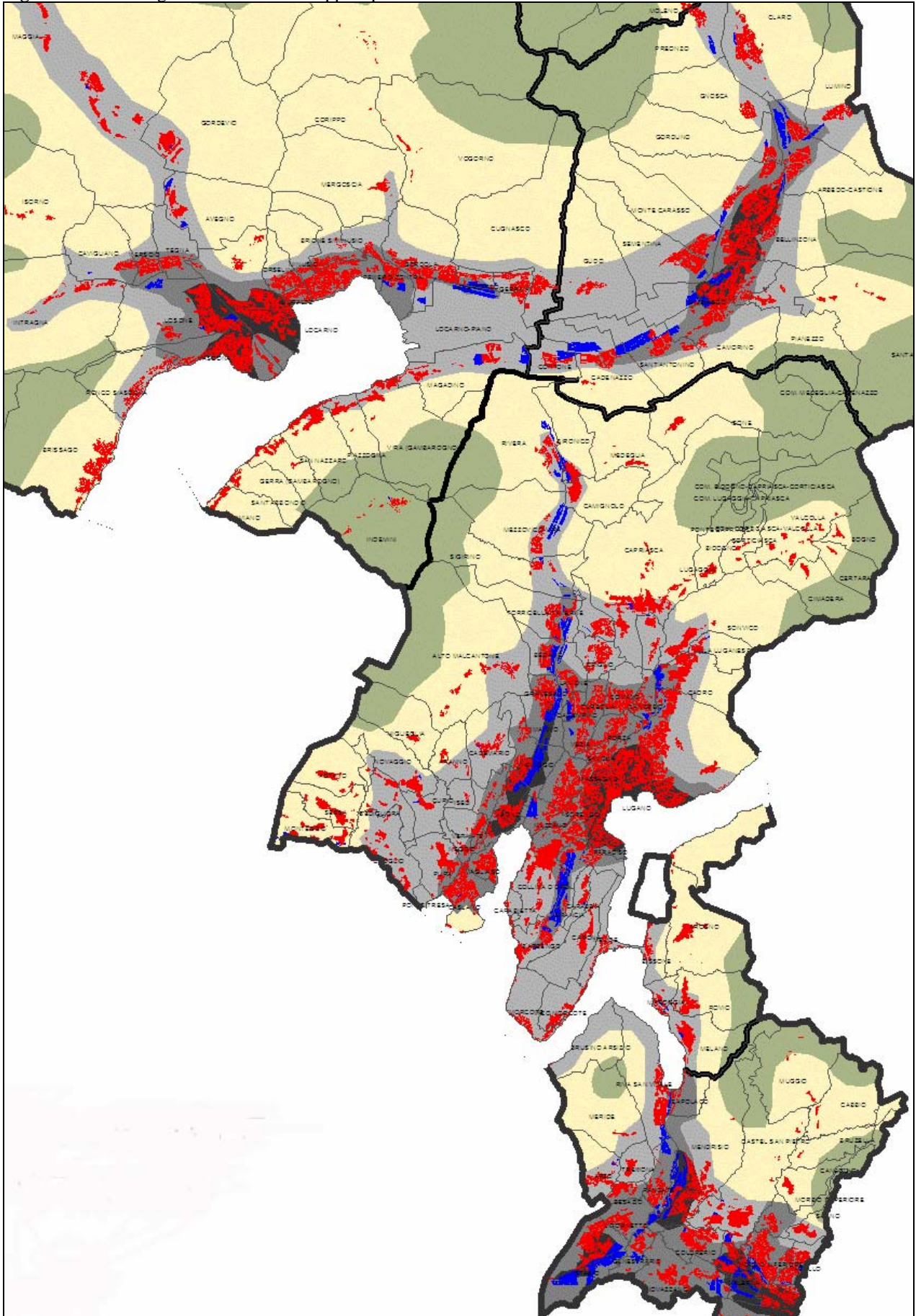
Secondo la BD della SST, le superfici di PR (11'644 ha) occupano il 4.1% della superficie cantonale. Questa percentuale è, logicamente, più elevata per i comuni di fondovalle e specialmente per quelli situati nelle aree centrali e suburbane (nel Luganese si va oltre il 30%).

Figura 6 Le zone edificabili residenziali e di attività (stato: maggio 2007)



© Osservatorio dello sviluppo territoriale - i.CUP / Accademia di architettura - Mendrisio
Fonti originali: SST, Bellinzona; Swisstopo, Wabern; UST, Neuchâtel; USTAT, Bellinzona

Figura 7 Ingrandimento dalla mappa a p. 20



Il 75% della superficie a PR è composto da area residenziale (che comprende anche i nuclei e le zone miste), il 12 % da aree di attività (industriale, artigianale, commerciale), le aree per attrezzature pubbliche (ApEp) coprono anch'esse quasi il 12 % delle superfici di PR.

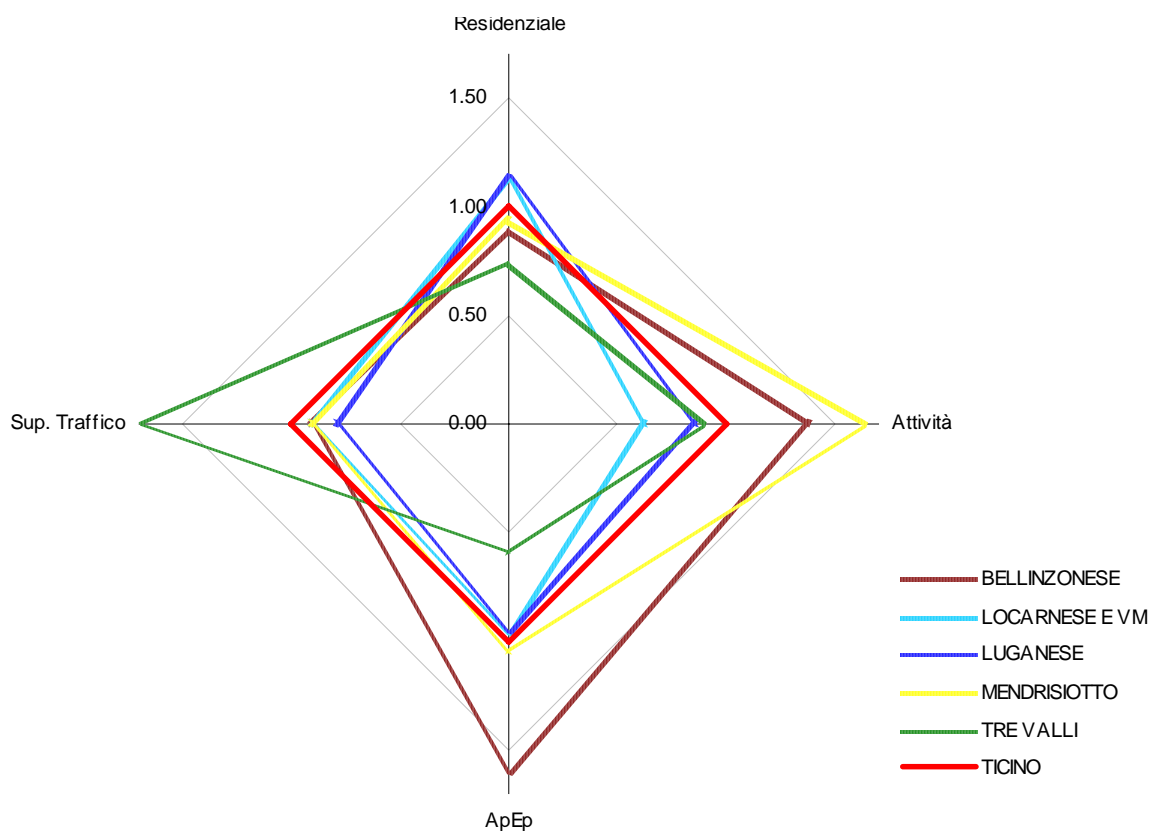
La predominanza dell'area residenziale appare più forte nel Locarnese e Vallemaggia (81%) e nel Luganese, mentre nel Bellinzonese (64%) e nel Mendrisiotto (68%) è più debole della media cantonale. L'area di attività, invece, sembra essere più importante nel Mendrisiotto (19%), nel Bellinzonese (16%) e nelle Tre Valli (14%), mentre nelle altre regioni risulta inferiore alla media cantonale. La tabella e il grafico seguenti presentano un confronto per le regioni PD, con l'aggiunta delle superfici del traffico.

Tabella VII Le zone di PR, secondo la BD della SST (stato: maggio 2007), valori in % delle superfici di PR

	Residenziale %	Attività %	ApEp %	Sup. Traffico %
BELLINZONESE	49.2	12.2	13.8	23.9
LOCARNESE E VM	61.4	5.5	8.3	24.2
LUGANESE	62.2	7.5	8.2	20.9
MENDRISIOTTO	51.5	14.4	9.0	24.1
TRE VALLI	40.7	7.9	5.0	44.2
TICINO	55.2	8.8	8.6	26.3

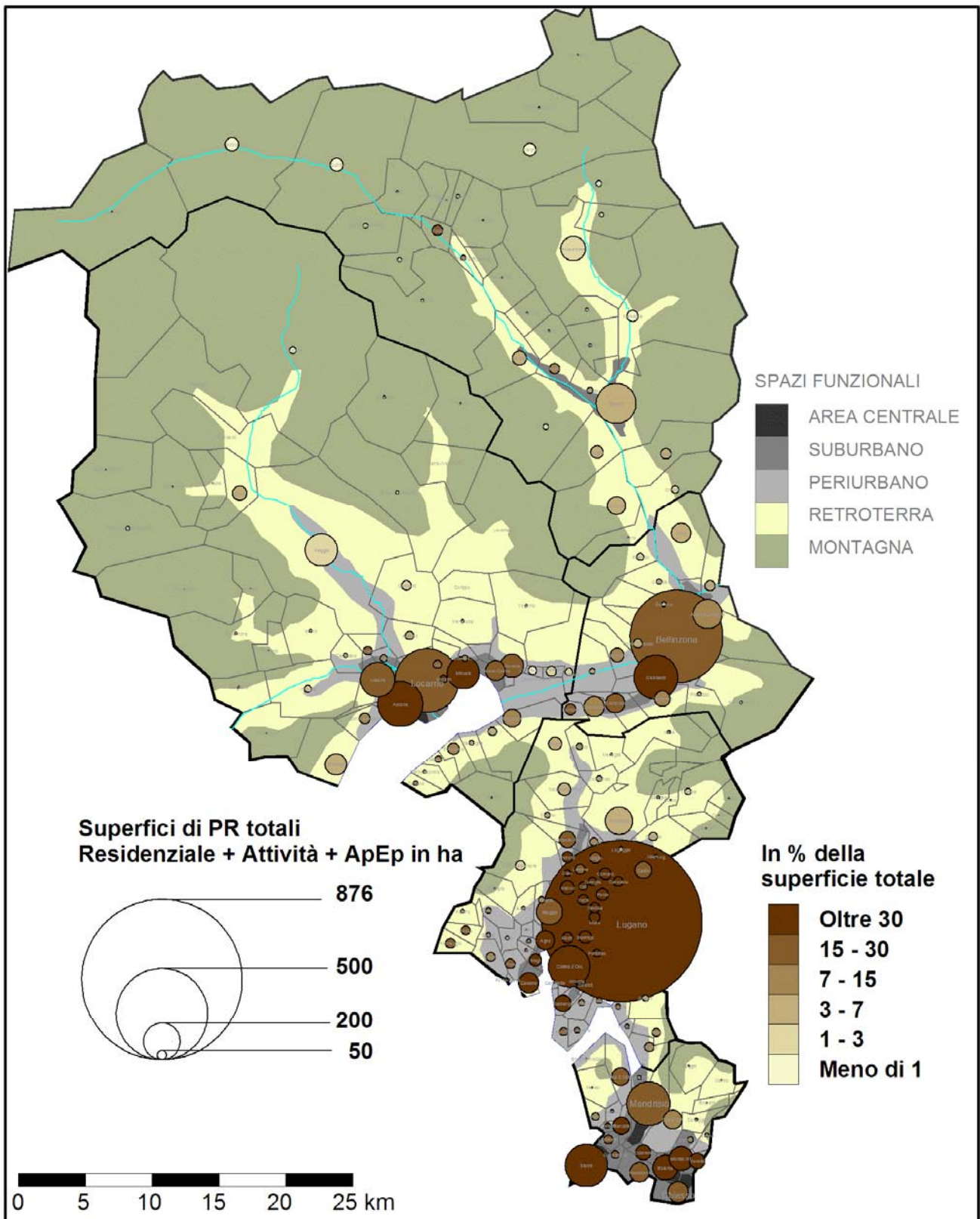
Fonte: GIS insediamenti, 2007, Sezione dello Sviluppo Territoriale, Bellinzona. Elaborazione OST.

Grafico 2 Le zone di PR, secondo la BD della SST, valori in % del valore medio cantonale



Fonte: UST, Neuchâtel / SST Bellinzona – Elaborazione OST

Figura 8 Superfici di PR totali (Residenziale, attività, ApEp, altro) e % rispetto alla superficie del comune



© Osservatorio dello sviluppo territoriale - i.CUP / Accademia di architettura - Mendrisio
 Fonti originali: SST, Bellinzona; Swisstopo, Wabern; UST, Neuchâtel; USTAT, Bellinzona

Confronto intercantonale

Con questi nuovi dati, possiamo presentare alcuni indicatori di confronto fra i cantoni, secondo le stime effettuate dall'ARE per il 2004. Esso è da considerare quale ordine di grandezza, essendo la base della raccolta dei dati molto eterogenea (sulla base delle valutazioni di ogni cantone).

Tabella VIII Zone residenziali, di attività e altre aree edificabili per cantoni 2004 (TI: 2005-07)
Densità abitativa dell'area residenziale / Densità lavorativa dell'area di attività (addetti nel secondario 05/ha)

	Zona residenziale (*) ha	Zona di attività ha	ApEp ha	Altro ha	Totale a PR ha	Densità Ab/ha (Z. Residenz)	Densità add sec./ha (Z. di att.)	Disponibilità mq per abitante (Z. di att.)
Zurigo	21'825	3'780	2'709	0	28'314	57.8	35.0	29.96
Berna	15'350	3'310	3'800	1'920	24'380	62.2	35.0	34.65
Lucerna	5'451	1'890	1'729	140	9'210	65.1	24.2	53.28
Uri	590	193	148	87	1'018	59.5	25.1	55.01
Svitto	2'350	569	374	525	3'818	57.9	29.6	41.84
Obvaldo	573	103	135	118	929	57.9	51.8	31.06
Nidvaldo	554	125	164	93	936	71.3	44.0	31.65
Glarona	857	273	184	7	1'321	44.7	25.8	71.25
Zugo	1'521	348		0	1'869	69.2	51.9	33.07
Friburgo	7'852	1'619	2'285	0	11'756	31.9	18.0	64.66
Soletta	5'827	1'371	793	634	8'625	42.5	26.8	55.42
Basilea Città	1'223	207	282	0	1'712	152.7	160.2	11.08
Basilea Camp.	4'628	1'265	739	65	6'697	57.3	27.7	47.68
Sciaffusa	1'667	408	335	21	2'431	44.3	29.9	55.29
Appenzello Est.	942	172	338	0	1'452	56.1	39.7	32.55
Appenzello Int.	263	27	37	7	334	57.1	69.6	17.97
San Gallo	8'623	832	1'754	0	11'209	53.2	92.8	18.13
Grigioni	5'387	805	985	125	7'302	34.9	28.3	42.86
Argovia	14'016	3'415	2'192	600	20'223	40.3	24.5	60.43
Turgovia	6'046	1'486	903	222	8'657	38.5	23.8	63.78
Ticino	8'716	1'388	1'362	178	11'645	37.0	31.0	43.07
Vaud	13'943	2'750	2'078	826	19'597	46.4	21.2	42.48
Vallese	7'939	1'085	136	104	9'264	36.3	30.4	37.68
Neuchâtel	2'927	580	593	0	4'100	57.4	47.8	34.54
Ginevra	6'136	794	128	510	7'568	69.7	47.7	18.58
Giura	2'721	443	303	355	3'822	25.4	28.4	64.12
Tot. cantoni	147'927	29'238	24'486	6'537	208'188	50.1	32.1	39.42

Fonti: ARE (2005) *Informations statistiques sur les zones à bâtir dans les cantons*, dossier 1.05, Berna; GIS insediamenti, 2007, Sezione dello Sviluppo Territoriale, Bellinzona. Elaborazione OST. (*) Compresa la zona mista

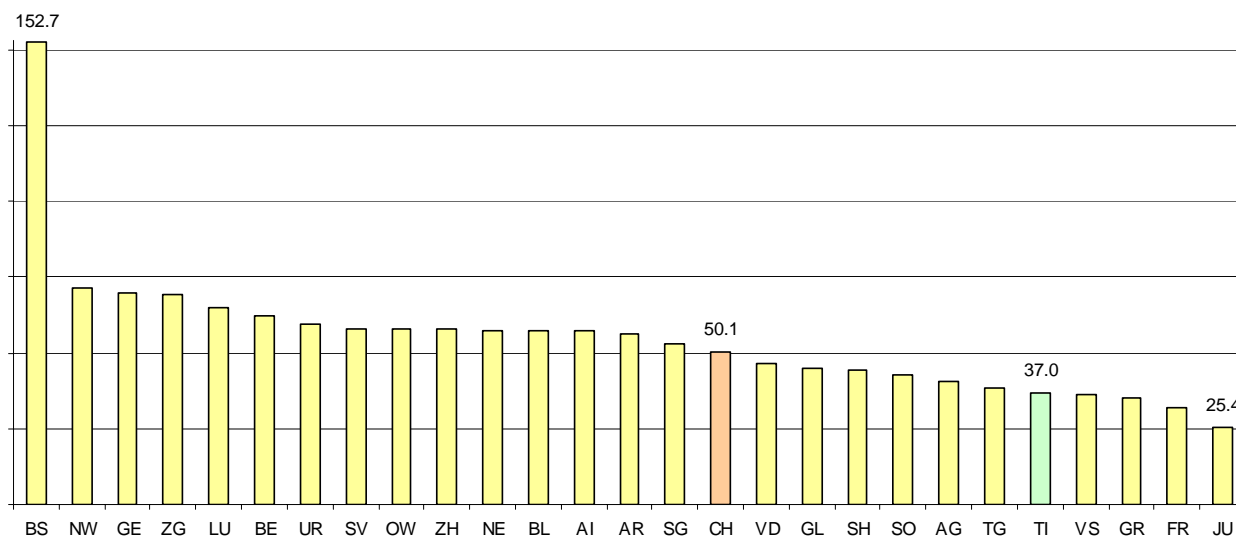
Tre indicatori di confronto

Sono stati selezionati tre indicatori: la densità abitativa dell'area residenziale; la densità degli addetti del settore secondario nelle aree di attività e la disponibilità lorda della zona edificabile di attività per abitante.

Densità abitative dell'area residenziale. Come si è già rilevato al capitolo 1, in Ticino le densità abitative sono relativamente basse e l'indicatore basato sul numero di abitanti per ha di zona edificabile residenziale lo conferma. Nel nostro cantone avevamo 37 ab/ha, che possiamo confrontare con la media Svizzera (50), con Lucerna (65), Zurigo (58) o con Uri (59), per non citare i 70 di Ginevra

e i 152 di Basilea Città. Anche considerando queste cifre come delle valutazioni sommarie (si tratta pur sempre della sola statistica federale disponibile), appare in Ticino un potenziale relativamente elevato per densificare la zona residenziale, senza necessità di allargarne i perimetri.

Grafico 3 Densità abitativa dell'area residenziale (compresa la zona mista) per cantoni (CH: 2004 / TI: 2005)



Fonti: ARE (2005) *Informations statistiques sur les zones à bâtir dans les cantons*, dossier 1.05, Berna; GIS insediamenti, 2007, Sezione dello Sviluppo Territoriale, Bellinzona; UST, Neuchâtel. Elaborazione OST.

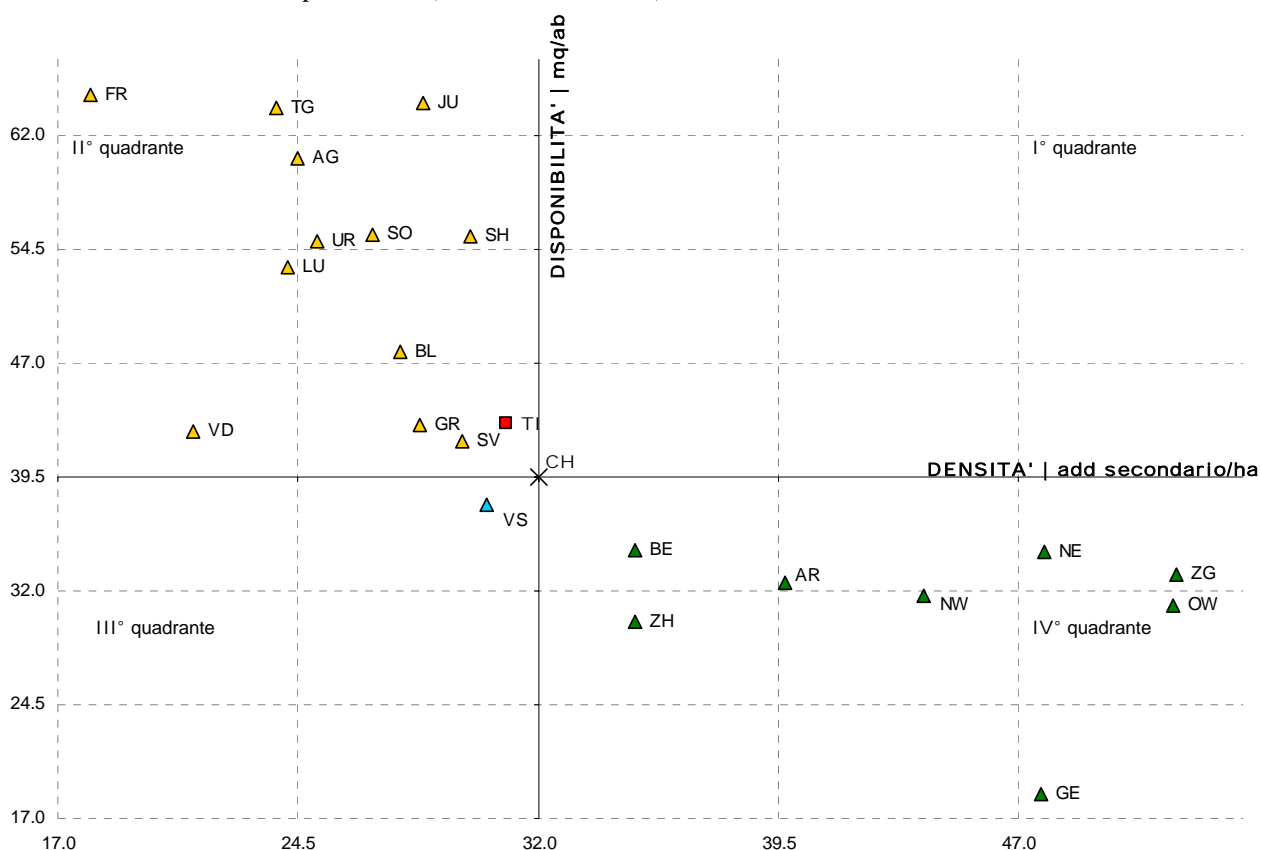
Si è tentato inoltre di costruire un indicatore per valutare il potenziale delle zone di attività, che possa in altre parole misurare l'intensità lavorativa (o industriale) dei cantoni e dei comuni.

Densità di addetti nel settore secondario. In un primo tempo, facendo l'ipotesi che la grande maggioranza dei posti di lavoro del settore secondario si trovi nell'area di lavoro (di attività), si è calcolata la densità all'ettaro di questi addetti (equivalenti a tempo pieno) nel 2005. Questo indicatore mostra che il Ticino si trova appena al di sotto la media dei cantoni, ovvero con una densità della zona di attività relativamente superiore, rispetto alla zona residenziale. Tuttavia questo indicatore non appare molto affidabile e di fatto non misura realmente l'intensità dell'industrializzazione, in quanto mette in risalto le piccole aree di attività, ma elude il problema delle grandi superfici sottoutilizzate. Questo valore può essere integrato considerando la disponibilità lorda di area edificabile di attività per abitante.

Disponibilità di area di attività per abitante. In Ticino vi erano in media 43 mq per persona di zona edificabile di attività (2005). Il dato, che è leggermente superiore alla media dei cantoni (39) può essere confrontato con i cantoni dell'altipiano (ad esempio Zurigo 30, Lucerna 53), ma anche con quelli che avevano una densità superiore alla media (San Gallo 18; Ginevra 19; Basilea Città 11).

Combinando i due indicatori (grafico 4) abbiamo la possibilità di valutare l'uso e il potenziale della zona di attività.

Grafico 4 Combinazione densità lavorativa (addetti nel secondario 05/ha) e disponibilità (mq/abitante) dell'area di attività, per cantoni (CH: 2004 / TI: 2005)



Fonti: ARE (2005) *Informations statistiques sur les zones à bâtir dans les cantons*, dossier 1.05, Berna; GIS insediamenti, 2007, Sezione dello Sviluppo Territoriale, Bellinzona; UST, Neuchâtel. / Elaborazione OST.

Si può concludere che i due indicatori riferiti all'area di attività si completano, mostrando che verosimilmente, per i cantoni che hanno valori al di sopra della disponibilità media (39 mq per abitante), e che simultaneamente hanno valori di densità industriale più bassi della media (32 add. nel IIario/ha), detengono verosimilmente maggiori riserve di area edificabile per attività. Nel Ticino le riserve di area di attività dovrebbero quindi apparire più importanti rispetto alla media dei cantoni. Il Grafico 4 illustra allora nel II quadrante i cantoni con un'area d'attività sovradimensionata, mentre nel IV quadrante troviamo i cantoni che detengono un miglior equilibrio tra area messa a disposizione e addetti occupati.

Prima di affrontare questo indicatore, vale però la pena di soffermarsi brevemente sui tre indicatori appena descritti per cantone, alla scala dei comuni e delle regioni del Ticino.

Aree, regioni e città del Ticino

Tabella IX Densità abitativa dell'area residenziale; Densità lavorativa (sett. Secondario) dell'area di attività; Disponibilità di area di attività in mq per abitante per aree funzionali

	Zona residenziale ha	Zona di attività ha	Pop. res. 2005 abitanti	Addetti sett. II, 2005 addetti	Densità Ab/ha (Z. Residenz)	Densità add. sec./ha (Z. di att.)	Disponibilità mq per abitante (Z. di att.)
BE centro	458.42	55.93	24'747	2'415	54.0	43.2	22.6
BE suburb	310.57	116.96	13'974	1'459	45.0	12.5	83.7
BE periurb	323.60	100.74	9'546	627	29.5	6.2	105.5
BE retroterr	14.25	0.00	198	1	13.9	0.0	0.0
BELLINZONA	1'106.83	273.63	48'465	4'502	43.8	16.5	56.5
LO centro	540.16	58.95	26'216	4'526	48.5	76.8	22.5
LO suburb	377.57	11.40	14'565	827	38.6	72.5	7.8
LO periurb	649.00	99.28	15'976	1'848	24.6	18.6	62.1
LO retroterr	313.47	0.00	4'167	356	13.3	0.0	0.0
LO montagna	256.27	21.67	4'054	269	15.8	12.4	53.5
LOCARNO VM	2'136.46	191.31	64'978	7'826	30.4	40.9	29.4
LU centro	904.87	118.10	59'978	6'628	66.3	56.1	19.7
LU suburb	1'049.25	183.19	40'105	6'214	38.2	33.9	45.7
LU periurb	919.81	52.57	26'034	2'892	28.3	55.0	20.2
LU retroterr	397.58	42.85	9'109	919	22.9	21.4	47.0
LUGANO	3'271.51	396.71	135'226	16'653	41.3	42.0	29.3
ME centro	395.84	205.18	21'918	8'337	55.4	40.6	93.6
ME suburb	490.12	91.71	18'096	2'864	36.9	31.2	50.7
ME periurb	235.98	26.15	6'734	907	28.5	34.7	38.8
ME retroterr	36.24	0.00	1'273	18	35.1	0.0	0.0
MENDRISIO	1'158.19	323.04	48'021	12'126	41.5	37.5	67.3
TV centro	141.90	47.21	5'938	768	41.8	16.3	79.5
TV retroterr	349.44	122.62	9'306	1'553	26.6	12.7	131.8
TV montagna	552.06	33.31	10'342	1'228	18.7	36.9	32.2
TRE VALLI	1'043.40	203.14	25'586	3'549	24.5	17.5	79.4
Città							
Lugano	686.25	32.54	49'223	3'520	71.73	108.17	6.61
Bellinzona	325.49	12.09	16'880	1'691	51.86	139.87	7.16
Locarno	226.03	37.84	14'556	2'385	64.40	63.03	26.00
Chiasso	92.46	3.90	7'706	880	83.34	225.64	5.06
Mendrisio	120.66	58.27	6'721	3'787	55.70	64.99	86.70
TICINO	8716.39	1387.83	322'276	44'656	37.0	32.2	43.1

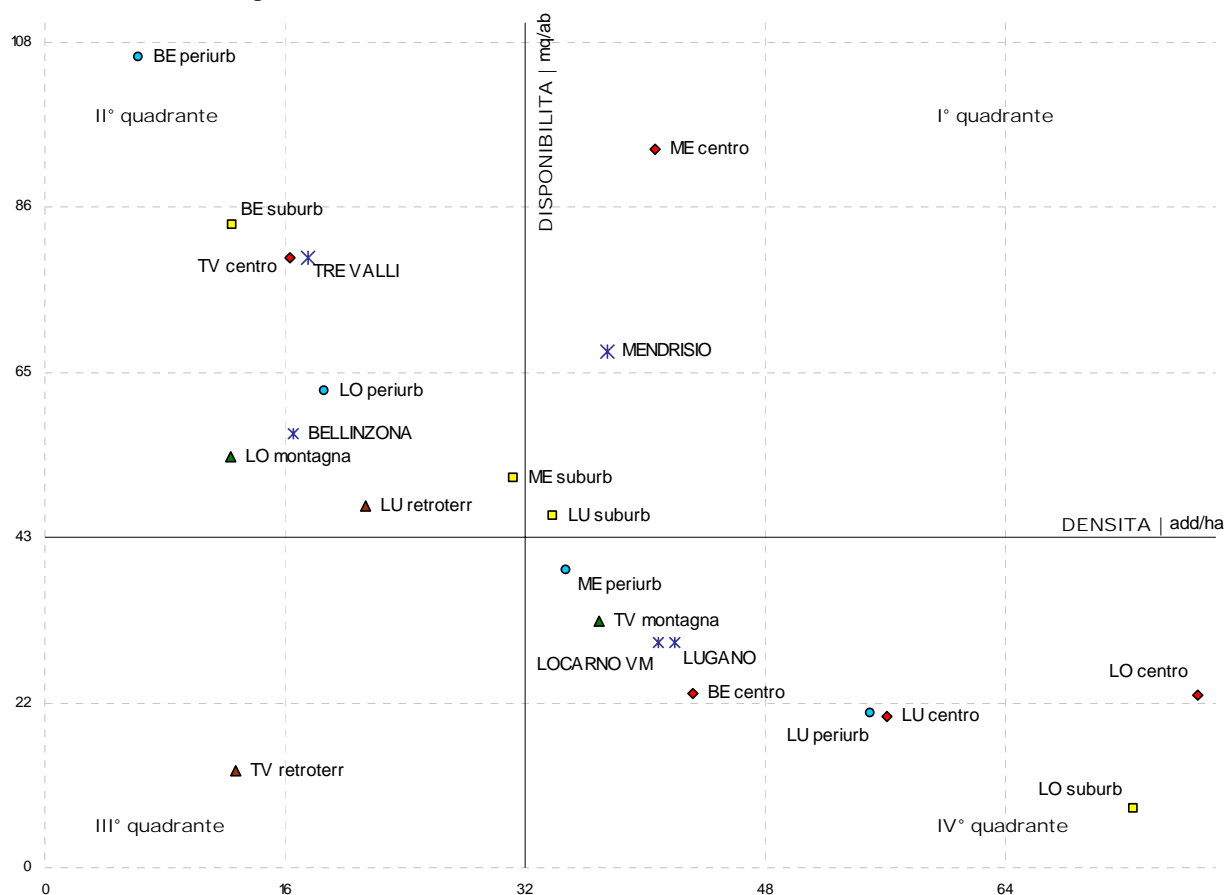
Fonte: GIS insediamenti, 2007, Sezione dello Sviluppo Territoriale, Bellinzona; UST, Neuchâtel. Elaborazione OST.

La densità abitativa della zona residenziale è naturalmente più elevata nelle aree centrali e nelle corone degli agglomerati (suburbano e periurbano), tuttavia soltanto nell'area centrale di Mendrisio (55), di Lugano (66) e di Bellinzona (54) si raggiunge e si supera la media dei cantoni. Nelle altre

aree urbane la densità appare relativamente bassa: verosimilmente è in queste aree dove i maggiori sforzi di densificazione dovranno essere intrapresi.

Per quanto concerne la zona d'attività ci aiutiamo nuovamente con una rappresentazione grafica (cf. Grafico 5). La regione di Bellinzona e delle Tre Valli si contraddistinguono per un sovradimensionamento delle zone d'attività, anche la regione di Mendrisio mette a disposizione delle imprese uno spazio maggiore rispetto alla media cantonale, ma questo è in parte spiegato dal numero di addetti impiegati nella zona. Lugano e Locarno raggiungono una densità maggiore rispetto alla media cantonale pur offrendo degli spazi inferiori in termini relativi.

Grafico 5 Combinazione densità lavorativa (addetti nel secondario 05/ha) e disponibilità (mq/abitante) dell'area di attività, per comuni

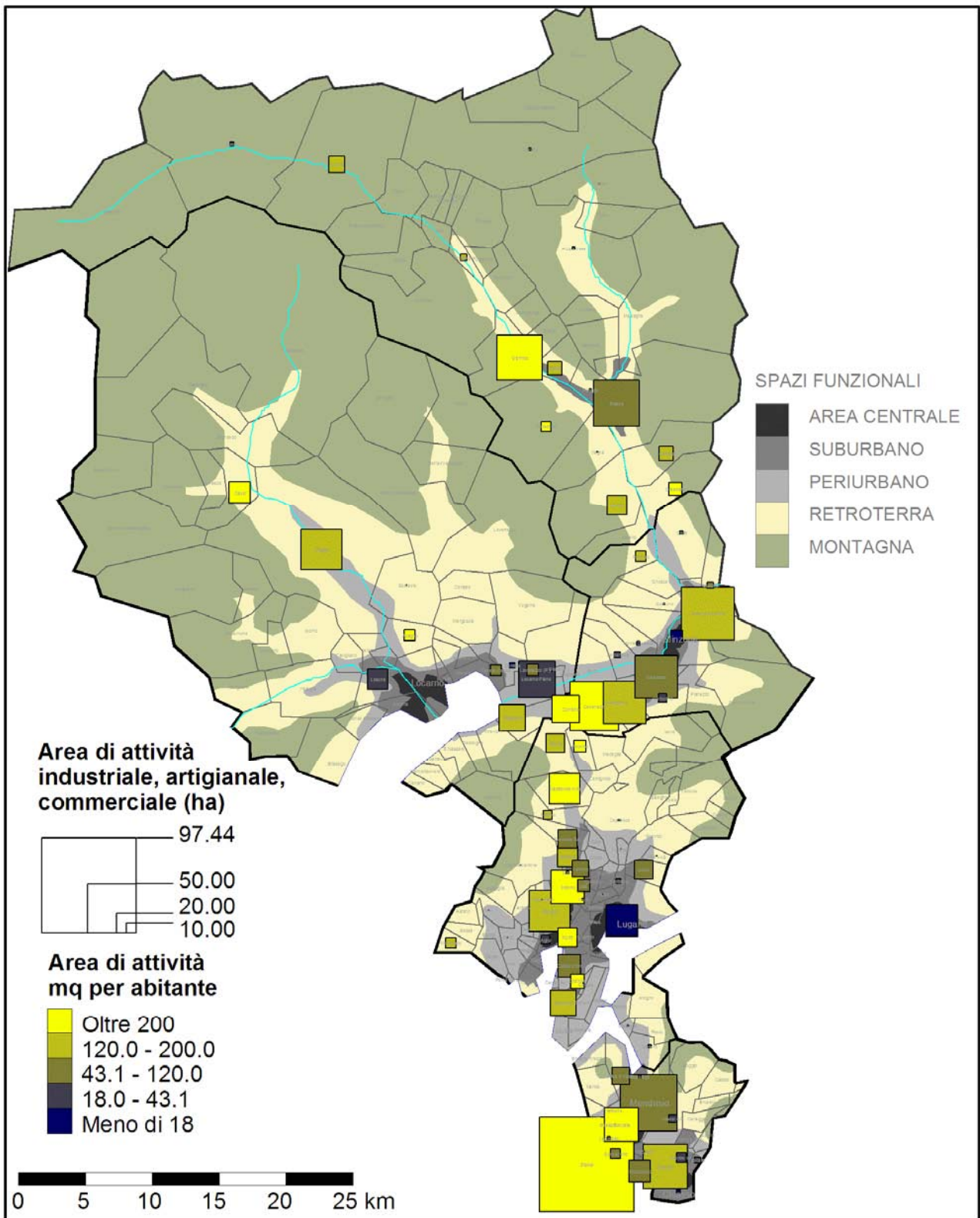


Fonte: GIS insediamenti, 2007, Sezione dello Sviluppo Territoriale, Bellinzona; UST, Neuchâtel. / Elaborazione OST.

Un'analisi approfondita rileva come ci sia una differenza tra le diverse zone funzionali. La maggior parte delle zone centro mostra un buon equilibrio e si trovano nel IV quadrante, unica eccezione la zona centro delle Tre Valli. Le zone suburbane di Mendrisio e Lugano sono molto vicine alla media cantonale, quella di Locarno ha raggiunto una situazione esemplare, mentre, per opposizione, ritroviamo nel II quadrante la regione suburbana di Bellinzona. Le zone periurbane si dividono equamente tra II e IV quadrante, nel II ritroviamo Bellinzona e Locarno, mentre nel IV sono presenti Lugano e Mendrisio.

Le aree centrali appaiono molto più dense, d'altro canto la disponibilità di zona di attività per abitante è più grande nelle corone urbane, con alcune eccezioni. Questo indicatore, a scala comunale può mostrare l'intensità dell'area di attività (in qualche modo l'intensità industriale).

Figura 9 Disponibilità di area di attività in mq per abitante (intensità dell'industrializzazione)



© Osservatorio dello sviluppo territoriale - i.CUP / Accademia di architettura - Mendrisio
 Fonti originali: SST, Bellinzona; Swisstopo, Wabern; UST, Neuchâtel; USTAT, Bellinzona

Come si può vedere i comuni che hanno una disponibilità molto forte disegnano una linea da sud a nord del cantone, che passa dall'area suburbana e periurbana, dal Mendrisiotto, alla Valle del Veduggio, al Piano di Magadino, alle Tre Valli. Ad esempio Stabio, Rancate, Muzzano, Manno, Mezzovico, Contone, Cadenazzo, Giornico hanno valori superiori ai 200 mq per persona di zona edifi-

cabile di attività. Nel paragrafo seguente si analizzano unità insediative effettive e unità insediative a saturazione di PR sia per quanto riguarda le aree residenziali che per le zone di attività. Risulta allora interessante paragonare i dati relativi alla disponibilità (Figura 9) a quelli relativi all'utilizzazione delle UI (Figura 11).

Unità insediative e riserve

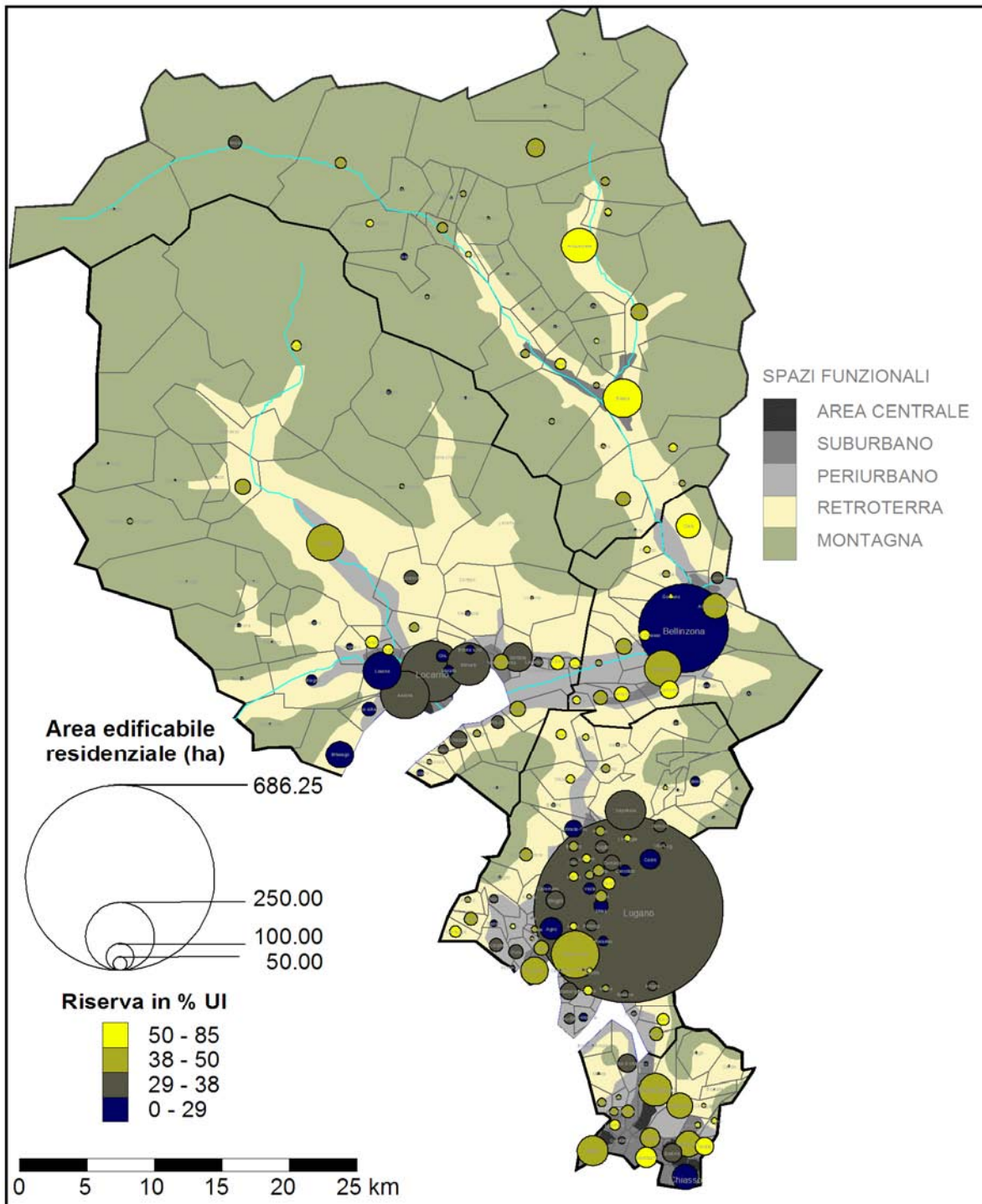
Tabella X Superfici, Unità insediative, Utilizzazione e riserve interne in UI delle aree residenziali

	Superficie ha	Unità in- sediative effettive UI	Unità in- se-diative a satura- zione PR UI	Riserva UI	Utiliz- zazione %UI	Riserva %UI	Densità 2005 UI/ha	Densità teorica max UI/ha
BE centro	458	36'391	53'424	18'607	68.12	31.88	79.38	116.54
BE suburb	311	14'399	29'892	19'918	48.17	51.83	46.36	96.25
BE periurb	324	11'304	20'749	13'264	54.48	45.52	34.93	64.12
BE retroterr	14	767	927	160	82.75	17.25	53.84	65.07
BELLINZONA	1'107	62'861	104'992	51'950	59.87	40.13	56.79	94.86
LO centro	540	54'102	81'729	28'640	66.20	33.80	100.16	151.31
LO suburb	378	29'090	43'686	15'100	66.59	33.41	77.05	115.71
LO periurb	649	26'577	41'748	16'199	63.66	36.34	40.95	64.33
LO retroterr	313	17'650	23'427	5'777	75.34	24.66	56.30	74.73
LO montagna	256	11'247	16'717	5'663	67.28	32.72	43.89	65.23
LOCARNO	2'136	138'665	207'306	71'380	66.89	33.11	64.90	97.03
LU centro	905	112'532	161'404	53'710	69.72	30.28	124.36	178.37
LU suburb	1'049	55'573	90'050	40'063	61.71	38.29	52.96	85.82
LU periurb	920	40'751	68'165	28'958	59.78	40.22	44.30	74.11
LU retroterr	398	13'407	25'654	13'333	52.26	47.74	33.72	64.53
LUGANO	3'272	222'262	345'273	136'064	64.37	35.63	67.94	105.54
ME centro	396	34'488	52'461	26'759	65.74	34.26	87.13	132.53
ME suburb	490	21'748	43'776	23'431	49.68	50.32	44.37	89.32
ME periurb	236	9'126	16'533	7'845	55.20	44.80	38.67	70.06
ME retroterr	36	1'598	3'576	1'978	44.68	55.32	44.09	98.67
MENDRISIO	1'158	66'960	116'347	60'014	57.55	42.45	57.81	100.46
TV centro	142	7'649	21'608	16'175	35.40	64.60	53.91	152.28
TV retroterr	349	11'542	21'608	12'978	53.42	46.58	33.03	61.84
TV montagna	552	22'822	41'900	20'585	54.47	45.53	41.34	75.90
TRE VALLI	1'043	42'013	85'116	49'737	49.36	50.64	40.27	81.58
Città								
Lugano	686.25	94'382	135'368	40'986	69.72	30.28	137.53	197.26
Bellinzona	325.49	27'072	38'113	11'041	71.03	28.97	83.17	117.09
Locarno	226.03	27'916	44'066	16'150	63.35	36.65	123.51	194.96
Chiasso	92.46	15'296	19'572	4'275	78.16	21.84	165.44	211.68
Mendrisio	120.66	9'232	17'149	7'917	53.83	46.17	76.51	142.12
TICINO	8'716	532'760	859'034	369'145	62.02	37.98	61.12	98.55

Fonte: GIS insediamenti, 2007, Sezione dello Sviluppo Territoriale, Bellinzona. Elaborazione OST.

Un aspetto interessante, oltre che centrale per il monitoraggio dello sviluppo territoriale, sono le riserve di superfici edificabili. Se le basse densità dicono che c'è un potenziale da sfruttare, le riserve, in qualche modo, materializzano questo potenziale. Le riserve hanno potuto essere calcolate in unità insediative (residenti, posti di lavoro, letti turistici). Le riserve calcolate risultano quindi dalla differenza tra UI effettivamente presenti nella zona edificabile e UI totali (o massime) a saturazione di PR. Per quanto riguarda la *zona edificabile residenziale* (che comprende la zona mista e la zona nucleo) si può evidenziare una riserva del 38% complessivamente, ciò che corrisponde a 369'000 UI circa su un totale teorico (a saturazione di PR) di 859'000 UI.

Figura 10 Estensione delle zone residenziali (compresi i nuclei e la zona mista) in ha e riserva in % UI (Unità Insediative)



© Osservatorio dello sviluppo territoriale - i.CUP / Accademia di architettura - Mendrisio
 Fonti originali: SST, Bellinzona; Swisstopo, Wabern; UST, Neuchâtel; USTAT, Bellinzona

Le aree centrali appaiono logicamente più occupate, mentre nelle periferie questo tasso supera in alcuni casi il 50% (Suburbano del Bellinzonese e del Mendrisiotto e nelle Tre Valli, complessivamente). Nel Bellinzonese e nel Mendrisiotto la riserva supera il 40%, nel Luganese e nel Locarnese, per contro, appare più contenuta (33%, rispettivamente 36%).

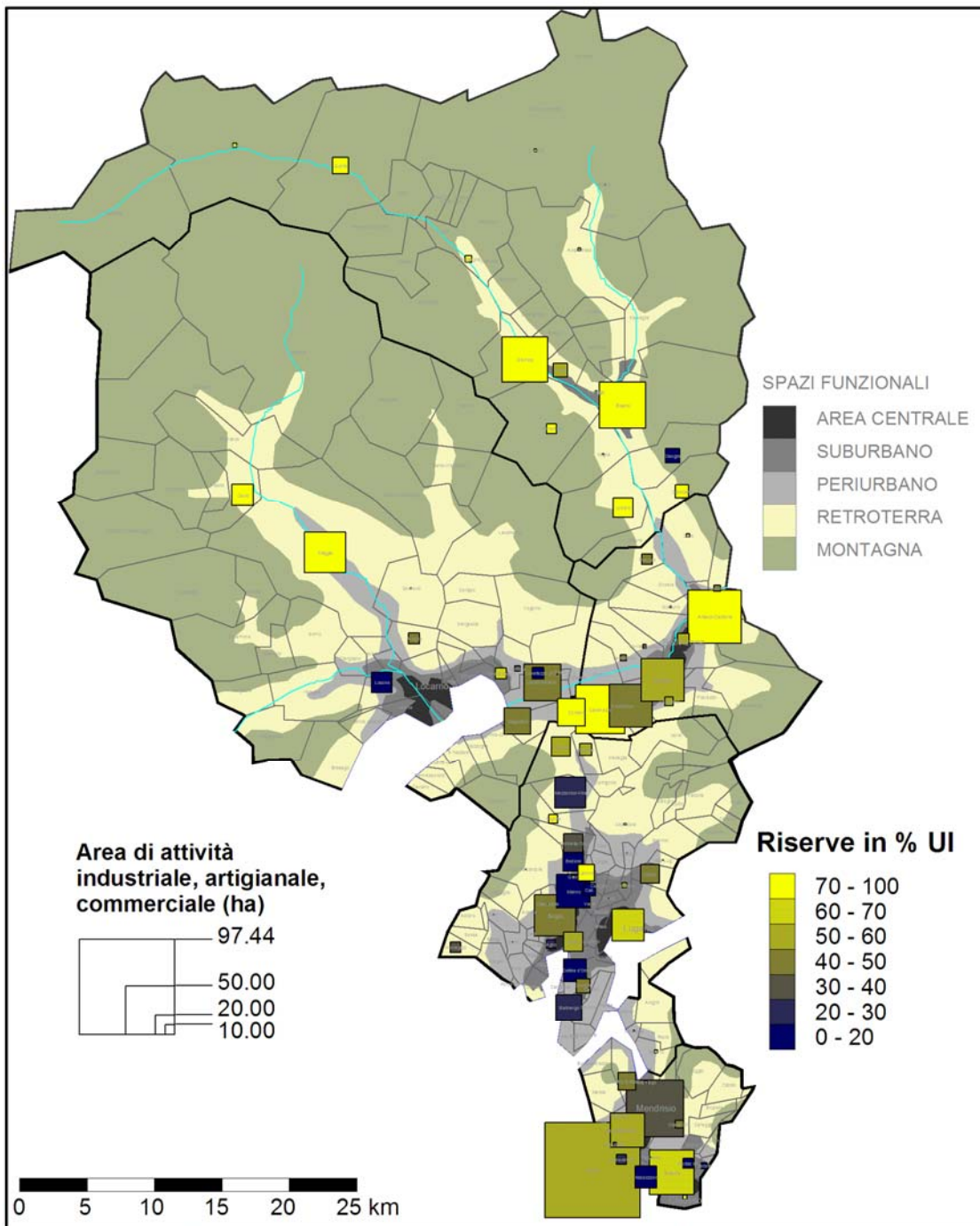
Tabella XI Superfici, Unità insediative, Utilizzazione e riserve interne in UI delle aree di attività

	Superficie ha	Unità insediative effettive UI	Unità insediative a saturazione PR UI	Riserva UI	Utilizzazione %UI	Riserva %UI	Densità 2005 UI/ha	Densità teorica max UI/ha
BE centro	56	1'124	2'698	1'574	41.64	58.36	20.09	48.23
BE suburb	117	2'522	6'947	4'425	36.31	63.69	21.57	59.40
BE periurb	101	722	4'542	3'820	15.90	84.10	7.17	45.09
BE retroterr	0	0	0	0				
BELLINZONA	274	4'368	14'186	9'819	30.79	69.21	15.96	51.85
LO centro	59	2'942	3'955	1'013	74.39	25.61	49.91	67.09
LO suburb	11	302	806	504	37.48	62.52	26.48	70.66
LO periurb	99	1'567	2'596	1'029	60.36	39.64	15.78	26.14
LO retroterr	0	0	0	0				
LO montagna	22	67	260	193	25.85	74.15	3.10	12.00
LOCARNO VM	191	4'878	7'617	2'738	64.05	35.95	25.50	39.81
LU centro	118	7'006	11'843	4'838	59.15	40.85	59.32	100.28
LU suburb	183	6'144	11'730	5'585	52.38	47.62	33.54	64.03
LU periurb	53	1'617	3'161	1'544	51.14	48.86	30.75	60.13
LU retroterr	43	1'201	2'287	1'086	52.52	47.48	28.03	53.37
LUGANO	397	15'968	29'021	13'053	55.02	44.98	40.25	73.15
ME centro	205	7'719	16'506	8'787	46.77	53.23	37.62	80.45
ME suburb	92	2'875	4'278	1'403	67.20	32.80	31.35	46.65
ME periurb	26	616	1'054	438	58.47	41.53	23.55	40.28
ME retroterr	0	0	0	0				
MENDRISIO	323	11'210	21'838	10'627	51.33	48.67	34.70	67.60
TV centro	47	584	2'799	2'215	20.87	79.13	12.37	59.30
TV retroterr	123	669	3'580	2'911	18.68	81.32	5.45	29.20
TV montagna	33	271	1'778	1'507	15.26	84.74	8.14	53.38
TRE VALLI	203	1'524	8'157	6'633	18.68	81.32	7.50	40.16
Città								
Lugano	32.54	1'298	3'821	2'522	33.98	66.02	39.90	117.41
Bellinzona	12.09	267	603	337	44.24	55.76	22.08	49.92
Locarno	37.84	928	1'578	650	58.82	41.18	24.53	41.71
Chiasso	3.90	157	1'003	846	15.65	84.35	40.26	257.23
Mendrisio	58.27	4'073	6'187	2'114	65.83	34.17	69.90	106.18
TICINO	1'388	37'948	80'819	42'871	46.95	53.05	27.34	58.23

Fonte: GIS insediamenti, 2007, Sezione dello Sviluppo Territoriale, Bellinzona. Elaborazione OST.

Per il momento i dati forniti non consentono di calcolare i terreni liberi.

Figura 11 Estensione delle zone di attività in ha e riserva in % (Unità Insediative)



© Osservatorio dello sviluppo territoriale - i.CUP / Accademia di architettura - Mendrisio
 Fonti originali: SST, Bellinzona; Swisstopo, Wabern; UST, Neuchâtel; USTAT, Bellinzona

Per ciò che riguarda le *zone edificabili di attività*, rispetto all'area residenziale la riserva appare più importante (53%), ed è più fortemente presente nei comuni del Sopraceneri, in particolare nelle Tre Valli (con oltre l'80% di UI a PR disponibili) e nel Bellinzonese (69%), mentre nel Luganese e nel Mendrisiotto è inferiore al 45%. Grazie all'utilizzazione delle aree di attività del Piano di Magadino e di Losone, il Locarnese e Vallemaggia appare l'area dove le zone edificabili per l'attività sono le più utilizzate, con circa il 36% di riserva. A livello locale la situazione è però abbastanza eterogenea: oltre che in Riviera e Leventina, la riserva appare relativamente più importante in Bassa Valle Maggia, in alcuni comuni del Piano di Magadino (Castione, Giubiasco, Contone, Cadenazzo) e del Mendrisiotto (Stabio, che possiede la zona più ampia del Cantone con 97 ha, ma anche Rancate e Balerna si hanno riserve superiori al 50%). Nella Valle del Vedeggio, per contro, le zone di attività

appaiono più utilizzate: a Manno e Cadempino la riserva parrebbe esaurita (0%), a Bedano è dell'11%, a Mezzovico è del 21%, ad Agno del 23%, mentre a Lamone resterebbe ancora un potenziale equivalente al 90%.

Tabella XII Superfici, Unità insediative, Utilizzazione e riserve interne in UI delle aree edificabili in totale

	Superficie ha	Unità insediative effettive UI	Unità insediative a saturazione PR UI	Riserva UI	Utilizzazione %UI	Riserva %UI	Densità 2005 UI/ha	Densità teorica max UI/ha
BE centro	514	37'514	56'121	18'607	66.84	33.16	72.93	109.11
BE suburb	428	16'921	36'839	19'918	45.93	54.07	39.58	86.17
BE periurb	424	12'026	25'291	13'264	47.55	52.45	28.34	59.60
BE retroterr	14	767	927	160	82.75	17.25	53.84	65.07
BELLINZONA	1'380	67'229	119'178	51'950	56.41	43.59	48.70	86.33
LO centro	599	57'044	85'684	28'640	66.58	33.42	95.21	143.02
LO suburb	389	29'392	44'492	15'100	66.06	33.94	75.56	114.38
LO periurb	748	28'144	44'344	16'199	63.47	36.53	37.61	59.26
LO retroterr	313	17'650	23'427	5'777	75.34	24.66	56.30	74.73
LO montagna	278	11'314	16'977	5'663	66.64	33.36	40.70	61.08
LOCARNO VM	2'328	143'543	214'923	71'380	66.79	33.21	61.67	92.33
LU centro	1'023	119'537	173'247	53'710	69.00	31.00	116.85	169.36
LU suburb	1'232	61'717	101'780	40'063	60.64	39.36	50.08	82.58
LU periurb	972	42'368	71'326	28'958	59.40	40.60	43.57	73.35
LU retroterr	440	14'608	27'941	13'333	52.28	47.72	33.17	63.44
LUGANO	3'668	238'229	374'294	136'064	63.65	36.35	64.94	102.04
ME centro	601	42'207	68'967	26'759	61.20	38.80	70.23	114.75
ME suburb	582	24'623	48'054	23'431	51.24	48.76	42.32	82.59
ME periurb	262	9'742	17'587	7'845	55.39	44.61	37.16	67.09
ME retroterr	36	1'598	3'576	1'978	52.26	47.74	33.72	64.53
MENDRISIO	1'481	78'171	138'184	60'014	56.57	43.43	52.77	93.29
TV centro	189	8'233	24'408	16'175	33.73	66.27	43.54	129.07
TV retroterr	472	12'211	25'189	12'978	48.48	51.52	25.87	53.36
TV montagna	585	23'093	43'678	20'585	52.87	47.13	39.45	74.62
TRE VALLI	1'247	43'537	93'274	49'737	46.68	53.32	34.93	74.83
Città								
Lugano	719	95'681	139'189	43'508	68.74	31.26	133.11	193.64
Bellinzona	338	27'339	38'716	11'378	70.61	29.39	80.98	114.69
Locarno	264	28'845	45'644	16'800	63.19	36.81	109.31	172.98
Chiasso	96	15'453	20'575	5'122	75.11	24.89	160.37	213.52
Mendrisio	179	13'305	23'336	10'031	57.01	42.99	74.36	130.42
TICINO	10'104	570'709	939'853	369'145	60.72	39.28	56.48	93.02

Fonte: GIS insediamenti, 2007, Sezione dello Sviluppo Territoriale, Bellinzona; UST, Neuchâtel. Elaborazione OST.

In totale, le superfici edificabili possiedono quindi una riserva di quasi il 40% (369'144 UI) ancora insediabili, a saturazione di PR.

Unità insediative fuori zona (FZ)

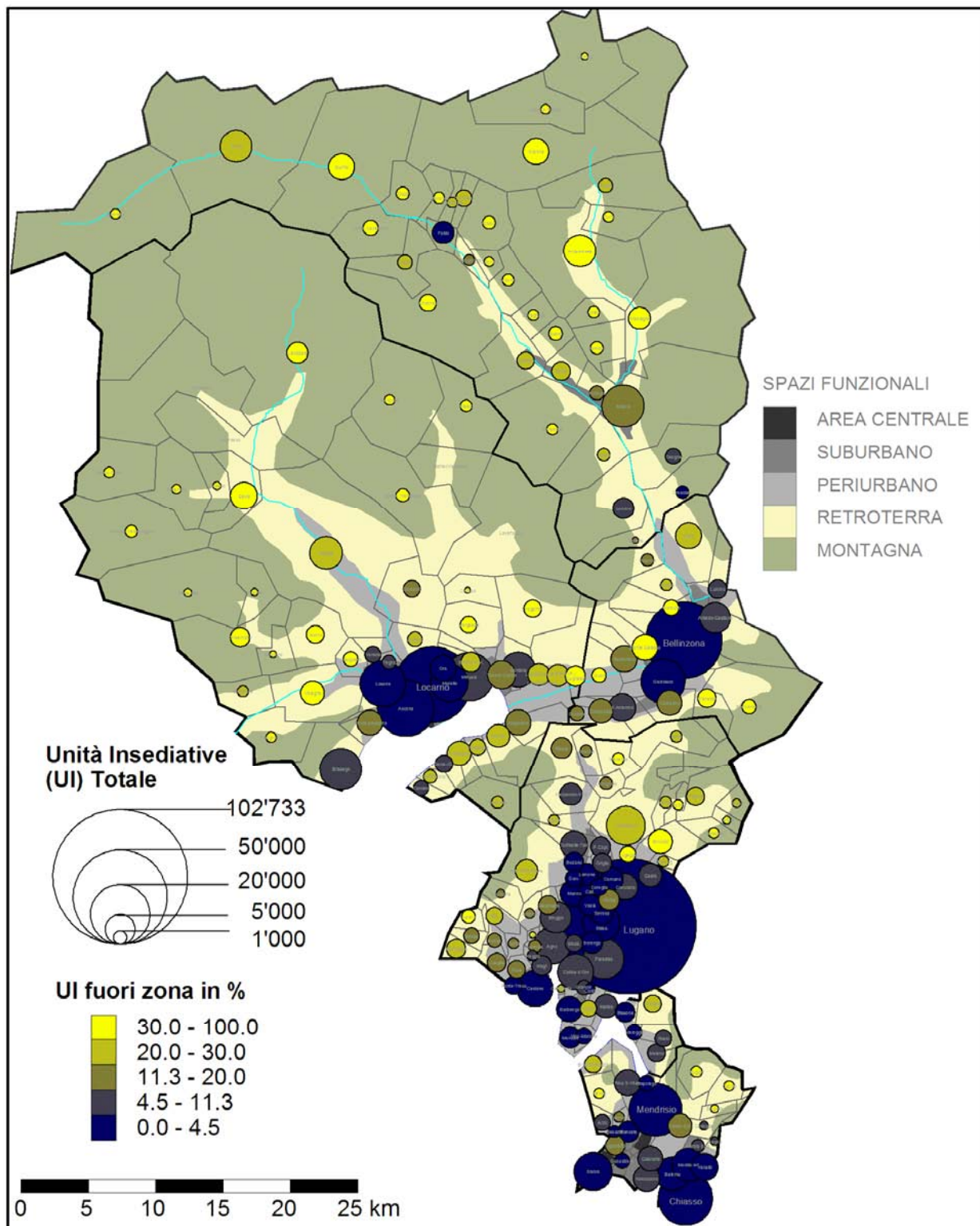
Un altro indicatore importante, ora calcolabile, è l'effettivo del fuori zona. Anche in questo caso il calcolo è possibile con le Unità insediative, popolazione e addetti, ma non per superfici e metrature.

Tabella XIII Effettivo e % della popolazione, degli addetti e delle UI fuori zona edificabile, per aree e regioni funzionali PD

	Popolazione Fuori zona	Addetti Fuori zona	Letti RS Fuori zona	Letti alb. Fuori zona	UI FZ Totale	Pop. FZ in %	Addetti FZ in %	UI FZ in %
BE centro	225	25	1'056	0	1'306	0.95	0.18	2.95
BE suburb	660	218	1'977	61	2'916	5.18	5.66	14.27
BE periurb	799	142	2'886	38	3'865	9.30	7.44	23.63
BE retroterr	22	0	341	0	363	13.10	4.55	32.13
BELLINZONA	1'706	386	6'260	99	8'451	3.77	1.93	10.27
LO centro	448	403	511	330	1'692	1.77	2.63	2.73
LO suburb	596	335	927	61	1'919	4.34	7.73	5.98
LO periurb	1'377	329	6'760	24	8'489	9.22	8.84	22.80
LO retroterr	206	141	2'712	268	3'327	5.28	8.83	15.47
LO montagna	976	313	9'115	94	10'498	24.41	33.37	48.13
LOCARNO VM	3'603	1'520	20'025	776	25'925	5.82	5.87	14.84
LU centro	697	1'277	569	911	3'454	1.19	2.91	2.67
LU suburb	1'039	520	1'051	14	2'624	2.77	3.38	3.95
LU periurb	2'167	309	5'475	19	7'970	9.16	5.41	15.62
LU retroterr	1'270	288	3'468	42	5'069	15.16	15.58	25.64
LUGANO	5'173	2'394	10'563	986	19'116	4.04	3.58	7.17
ME centro	709	351	195	5	1'260	3.32	1.81	2.67
ME suburb	736	310	178	80	1'304	4.25	5.90	4.88
ME periurb	391	140	531	216	1'278	6.26	8.88	11.40
ME retroterr	384	32	660	5	1'081	32.82	36.88	40.35
MENDRISIO	2'220	833	1'564	305	4'922	4.82	3.16	5.61
TV centro	89	185	1'094	0	1'368	1.54	9.43	13.55
TV retroterr	706	145	3'274	0	4'125	8.37	7.60	24.49
TV montagna	1'421	516	10'229	141	12'307	14.40	17.12	33.80
TRE VALLI	2'216	847	14'597	141	17'801	9.20	12.29	28.10
Città								
Lugano	321	791	357	32	1501	0.65	2.34	1.46
Bellinzona	90	15	973	0	1078	0.53	0.13	3.24
Locarno	397	231	190	0	818	2.73	2.50	2.53
Chiasso	366	174	63	0	603	4.75	2.87	3.61
Mendrisio	132	105	111	0	348	1.96	1.41	2.18
TICINO	14'918	5'980	53'009	2'308	76'215	4.89	4.10	11.30

Fonte: GIS insediamenti, 2007, Sezione dello Sviluppo Territoriale, Bellinzona; UST, Neuchâtel. Elaborazione OST.

Figura 12 Unità insediative totali (effettive 2005) e percentuale delle UI fuori zona

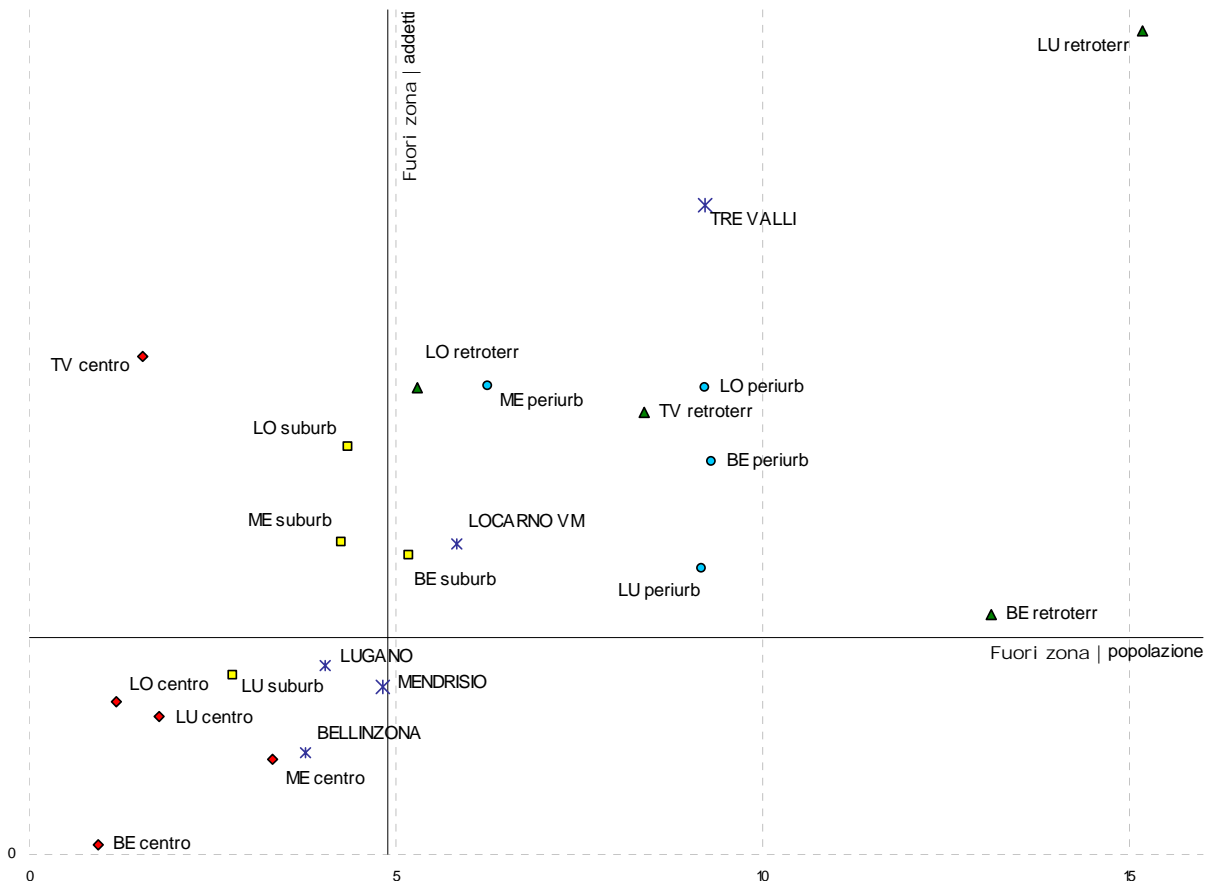


© Osservatorio dello sviluppo territoriale - i.CUP / Accademia di architettura - Mendrisio
 Fonti originali: SST, Bellinzona; Swisstopo, Wabern; UST, Neuchâtel; USTAT, Bellinzona

Come si può osservare l'effettivo della popolazione residente dei posti di lavoro fuori zona edificabile non supera il 5% del totale. Ciò che fa elevare il tasso del fuori zona sono le UI turistiche, ovvero i letti alberghieri e soprattutto quelli delle residenze secondarie: per questa ragione in totale le UI fuori zona raggiungono l'11.3%. Queste UI fuori zona interessano soprattutto le aree di montagna e di retroterra e, in parte, le rive dei laghi.

Il grafico 6 sintetizza questa situazione, in effetti si vede immediatamente come tutte le zone centro si situano al di sotto della media cantonale e le zone suburbane hanno dei valori simili alla media cantonale. Mentre le zone periurbane mostrano già dei tassi maggiori sia per quanto concerne la popolazione residente che il numero di addetti. Le zone di montagna e di retroterra sono le zone che sfuggono maggiormente al controllo e mostrano dei tassi molto alti.

Grafico 6 Combinazione % della popolazione e degli addetti, per aree e regioni funzionali PD



Fonte: GIS insediamenti, 2007, Sezione dello Sviluppo Territoriale, Bellinzona; UST, Neuchâtel / Elaborazione OST.

La statistica federale sul fuori zona (ARE, 2005)⁸ indica che rispetto alla Svizzera in Ticino si registra una percentuale inferiore di popolazione fuori zona e una percentuale maggiore di alloggi (residenze secondarie). Il fuori zona complessivo è simile a quello di Vallese e Grigioni, superiore ai cantoni “urbani” e inferiore ai cantoni “agricoli”.

⁸ ARE (2005) *Bâtiments, logements et population hors zone à bâtir*, Berna

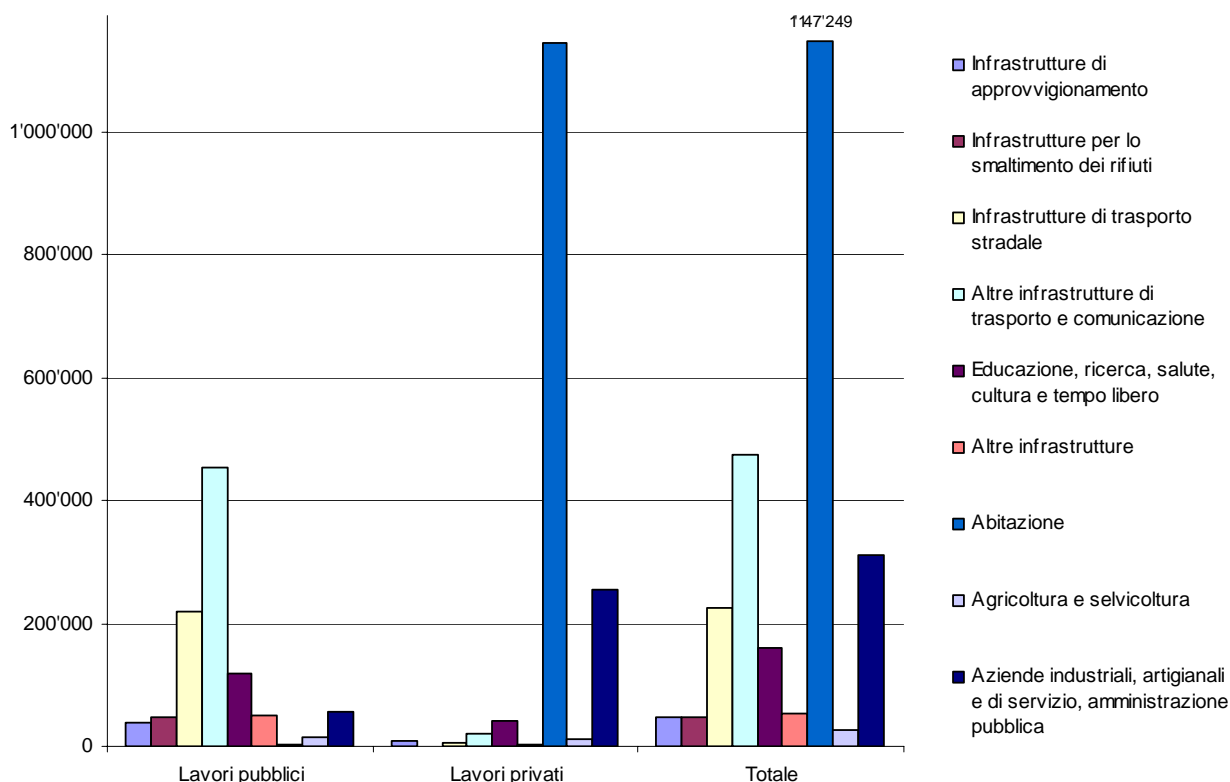
Capitolo 3. L'immobiliare residenziale in Ticino

Questo capitolo è dedicato alla discussione dello sviluppo recente della costruzione di abitazioni. Anche in questo caso, la riflessione è finalizzata alla ricerca di indicatori pertinenti per il monitoraggio dell'insediamento cantonale. Ma perché l'immobiliare residenziale? L'abitazione è al centro dello sviluppo dell'insediamento: oltre a rappresentare la parte più cospicua degli investimenti immobiliari è un argomento centrale per ciò che concerne lo sviluppo e la contenibilità della zona edificabile e quindi, complessivamente, dell'urbanizzazione in Ticino.

Gli investimenti nella costruzione per l'abitazione

Nel 2005, su un totale complessivo di 2.5 miliardi di CHF di investimenti per la costruzione in Ticino, quello per l'abitazione era di 1.14 miliardi (45% del totale). In realtà tuttavia, se consideriamo unicamente le costruzioni attribuibili ai comuni, togliendo dal totale i lavori pubblici per la realizzazione di infrastrutture, la parte dell'edilizia residenziale sfiora il 60% dell'investimento immobiliare dei comuni ticinesi. E' questo dunque il dato (e l'indicatore) che dobbiamo ritenere, ricordando che questa spesa è pari circa 3'550 franchi per abitante nel 2005.

Grafico 7. Investimenti nelle costruzioni in Ticino per grandi settori nel 2005, in migliaia di CHF

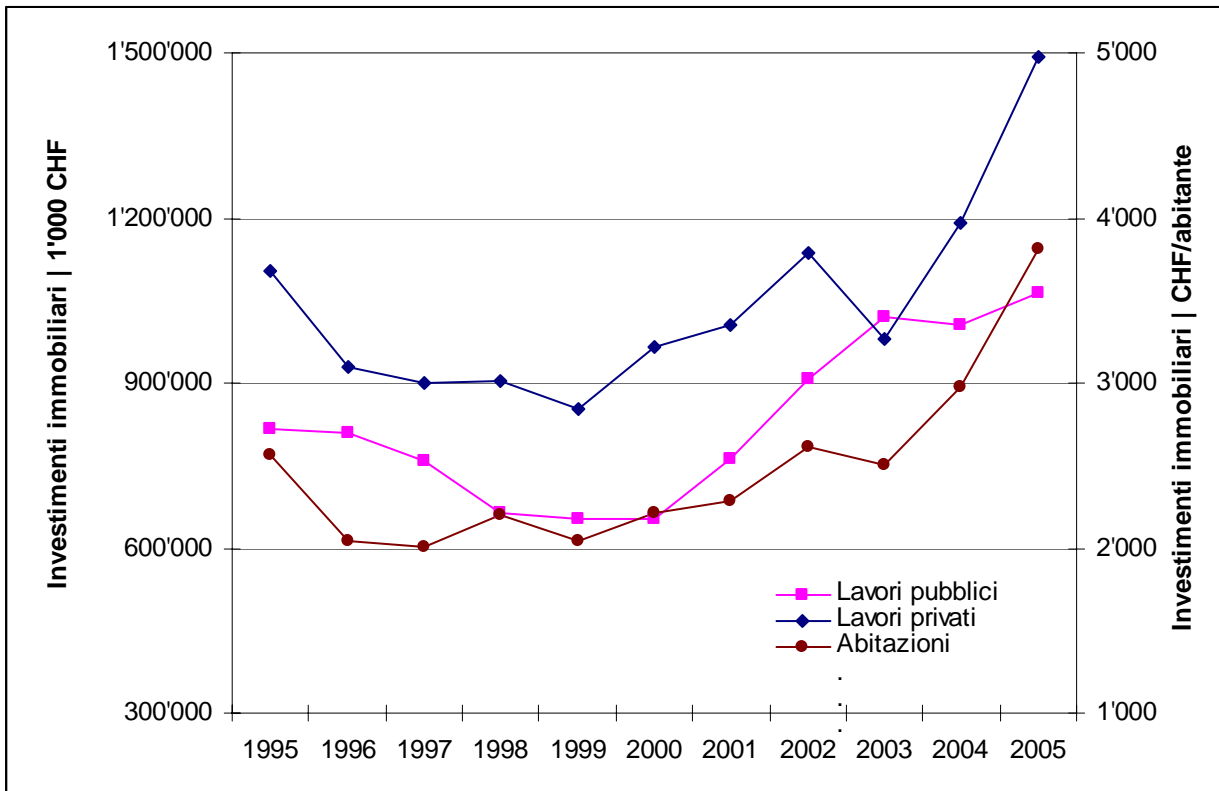


Fonte: Statistica delle costruzioni – USTAT

Elaborazione OST.

L'andamento degli investimenti nelle costruzioni (cf. Grafico 8) mostra che i costi dell'alloggio, dopo un periodo di relativa stasi all'inizio degli anni 2000, nel 2004 e soprattutto 2005 tendono ad un forte rialzo. Si passa da una somma d'investimento di circa 750 milioni (56.3% degli investimenti immobiliari, ovvero 2'300 franchi per abitante) nel 2003, a una di 1.14 miliardi, 59.3% degli investimenti, ovvero oltre 3'500 franchi per abitante nel 2005.

Grafico 8 Investimenti in Ticino nel settore della costruzione dal 1995
In migliaia di CHF/ In CHF/ per abitante



Fonte: Statistica delle costruzioni – USTAT

Elaborazione OST.

Il Locarnese e Vallemaggia, come ci si poteva aspettare, è la regione a più forte intensità residenziale, infatti qui il 65% degli investimenti immobiliari finanzia investimenti per le abitazioni, in media tra il 2003 e il 2005. A Bellinzona questo valore è del 60%, nel Luganese del 55.2%, nel Mendrisiotto del 51.3%, mentre nelle Tre Valli risulta soltanto del 37.4%.

Anche per quanto riguarda l'investimento nell'immobiliare residenziale per abitante, il Locarnese si conferma l'area nella quale relativamente si investe di più: in media nel periodo 2003-2005 3'925 CHF/ab nel periodo 2003-05 (4'990 CHF nel 2005), rispetto ad una media complessiva in Ticino di 2'949 CHF/ab.

Tabella XIV Investimenti immobiliari per le abitazioni: complessivo (in migliaia di CHF) e per abitante (CHF/ab). Indicatori per area funzionale, media 2003-2005

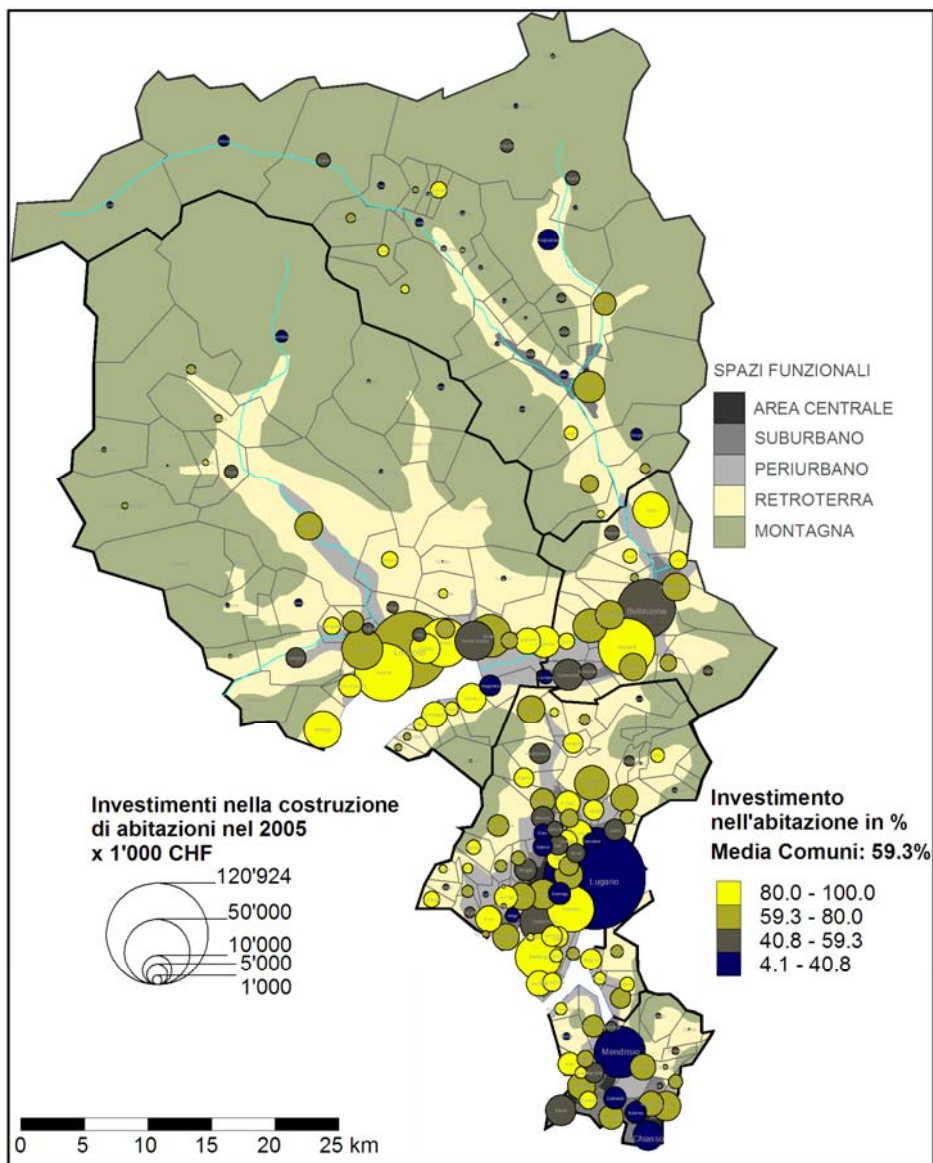
	Totale Investi- menti immobi- liari Media 2003-05 (x1000 CHF)	Investimenti nell'abitazione Media 2003-05 (x1000 CHF)	Investimento nelle abitazioni %, Media 2003-05	Popolazione Media 2003-05	Investimento- nell'abitazione, pro-capite Media 2003-05 (CHF/abitante)
BE centro	115'586	70'427	60.9	24'640	2'858
BE suburb	69'555	41'250	59.3	13'844	2'978
BE periurb	58'655	34'738	59.2	189	3'685
BE retroterr	1'518	823	54.2	9'408	4'316
Bellinzona	245'314	147'238	60.0	48'082	3'061
LO centro	163'942	109'107	66.6	26'069	4'182
LO suburb	67'265	45'105	67.1	14'499	3'108
LO periurb	98'278	64'478	65.6	15'778	4'080
LO retroterr	33'479	25'639	76.6	4'167	6'153
LO montagna	27'552	9'455	34.3	4'078	2'319
Locarno VM	390'516	253'784	65.0	64'591	3'925
LU centro	328'735	143'905	43.8	59'623	2'413
LU suburb	196'263	117'904	60.1	39'808	2'957
LU periurb	126'759	93'785	74.0	25'596	3'659
LU retroterr	41'440	27'280	65.8	8'964	3'038
Lugano	693'198	382'874	55.2	133'991	2'854
ME centro	113'999	44'698	39.2	21'811	2'048
ME suburb	72'109	42'607	59.1	18'037	2'361
ME periurb	31'438	24'627	78.3	6'658	3'693
ME retroterr	4'109	1'740	42.3	1'271	1'368
Mendrisio	221'655	113'672	51.3	47'778	2'377
TV centro	15'018	8'970	59.7	5'940	1'510
TV retroterr	41'087	16'026	39.0	9'169	1'745
TV montagna	67'858	21'422	31.6	10'290	2'081
Tre Valli	123'963	46'418	37.4	25'399	1'826
Città					
Lugano	273'349	108'105	39.5	48'928	2'209
Bellinzona	74'373	38'083	51.2	16'790	2'269
Locarno	94'612	55'604	58.8	14'502	3'833
Chiasso	26'096	7'363	28.2	7'722	954
Mendrisio	54'718	21'825	39.9	6'686	3'260
Totale Comuni	1'674'647	943'986	56.4	319'841	2'949

Fonte: Statistica delle costruzioni – USTAT

Elaborazione OST.

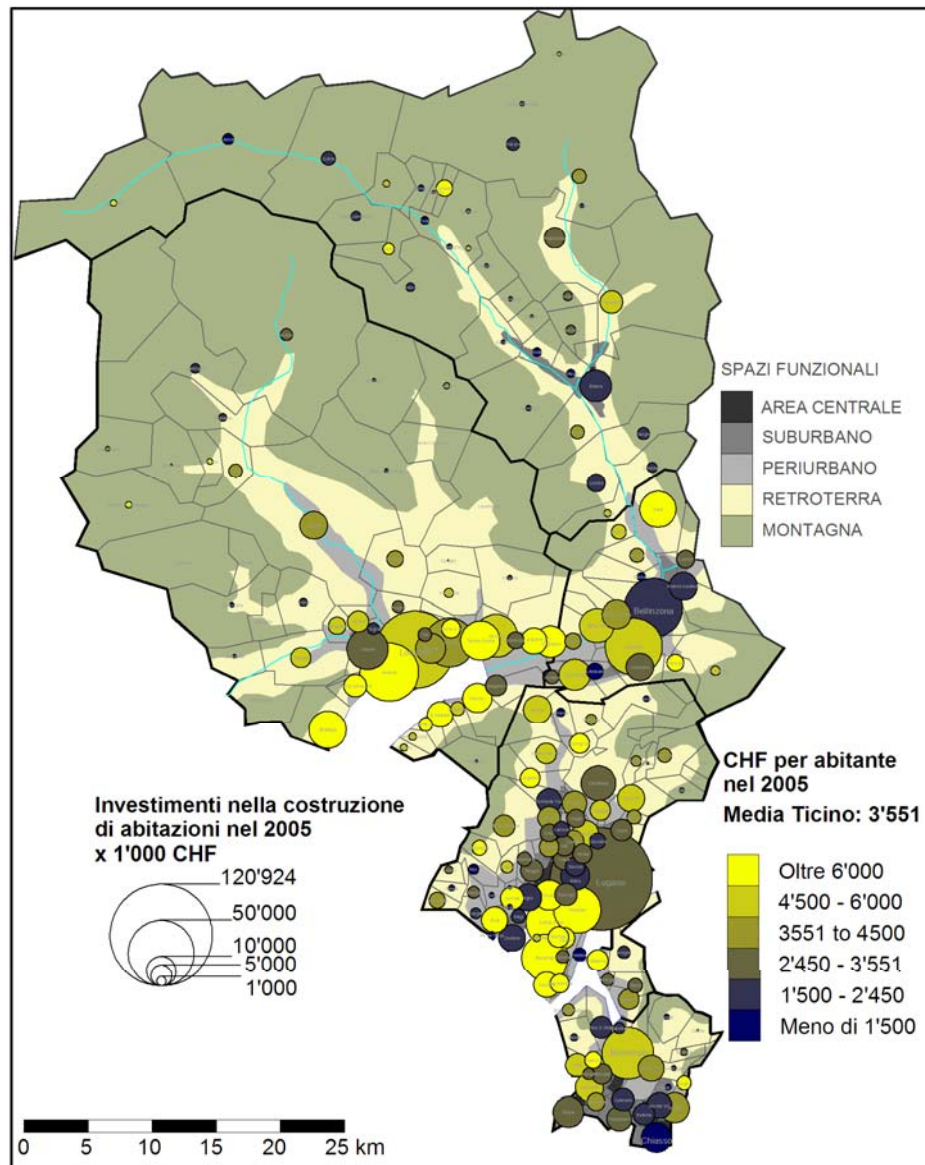
L'investimento immobiliare residenziale si traduce ogni anno nella produzione di alloggi. Vediamo allora, nel prossimo paragrafo, alcuni indicatori riferiti alla produzione recente di abitazioni.

Figura 13 Intensità degli investimenti immobiliari nell'abitazione, 2005



© Osservatorio dello sviluppo territoriale - i.CUP / Accademia di architettura - Mendrisio
 Fonti originali: Swisstopo, Wabern; UST, Neuchâtel; USTAT, Bellinzona: Statistica delle costruzioni e delle abitazioni

Figura 14 Investimenti nella costruzione per abitante, 2005



© Osservatorio dello sviluppo territoriale - i.CUP / Accademia di architettura - Mendrisio
 Fonti originali: Swisstopo, Wabern; UST, Neuchâtel; USTAT, Bellinzona: Statistica delle costruzioni e delle abitazioni

La costruzione di abitazioni in Ticino: un forte incremento negli ultimi anni

Premessa: le abitazioni nel 2000 e le tendenze 1990-2000

Per iniziare è opportuno riassumere lo stato e l'evoluzione delle abitazioni, dai dati dell'ultimo censimento federale (UST, 2000) che sono gli unici esaustivi. Ecco alcuni punti chiave.

- In Ticino, secondo il Censimento federale degli edifici e delle abitazioni (4 dicembre 2000) si contavano 91'109 edifici comprendenti abitazioni;
- Le 185'173 abitazioni nel 2000 erano maggiormente situate in edifici di piccola dimensione, mono o bi-famigliari, (87.7% contro 80.9% in Svizzera);
- Presenza importante di abitazioni occupate temporaneamente o vuote (residenze secondarie) (27.5 % del parco alloggi) rispetto alla media svizzera (15.2%);
- Un tasso di abitazioni occupate dal proprietario del 36.5%, contro una media svizzera leggermente inferiore (34.6%)
- Presenza di abitazioni in proprietà per piani (PPP) (19%) leggermente superiore alla media Svizzera (15.7%).

Evoluzione 1990-2000:

- Con un aumento del 9,7% degli edifici e dell'11,5% delle abitazioni totali, la variazione 1990-2000 è stata leggermente più contenuta di quella media elvetica (+13,1% per gli edifici, + 12,9% per le abitazioni);
- Incremento maggiore degli edifici di più grandi dimensioni (33.3%, contro una media svizzera del 11.8%) rispetto alle residenze mono o bi-familiari (10% circa contro il 17% in Svizzera);
- Incremento molto limitato delle abitazioni occupate temporaneamente o vuote (4.2%, rispetto al 50.8% della Confederazione), nella regione di Lugano il tasso è risultato addirittura negativo;
- Stabilità del tasso di abitazioni occupate dal proprietario (da 37.4 nel 1990 a 36.5% nel 2000);
- Forte incremento delle abitazioni PPP, la cui parte passa da 13.1% al 19.5 % del parco alloggi, più forte rispetto alla Svizzera che passa da 9.8% a 15.7 % del parco alloggi nel medesimo periodo.

L'evoluzione delle abitazioni 2000-2005

Nel 2005, per contro, si contavano in Ticino 193'973 abitazioni, quindi con un incremento rispetto all'effettivo del 2000 (dato del censimento) di 8'800 nuove abitazioni pari al 4.7 %. Anche in questo caso l'incremento ticinese è risultato inferiore alla media svizzera che era leggermente superiore al 5%⁹. La situazione della prima parte degli anni 2000 appare però con una doppia tendenza: di rallentamento rispetto ai ritmi precedenti negli anni 2001 e 2002, di crescita moderata nel 2003 e nel 2004 e di forte crescita nel 2005 che si prolunga per alcuni aspetti anche nel 2006. Il 2005 per l'edilizia ed i lavori pubblici è stato un anno da record, con un investimento complessivo di oltre 2,5 miliardi di franchi, di cui quasi il 60% (58.4%) per lavori privati, essenzialmente dedicati alla costruzione di abitazioni (per le quali sono stati investiti circa 1.14 miliardi di franchi). Un boom edilizio tuttavia non può essere misurato attraverso i dati di un solo anno, pur eccezionale. Dal 2001 al 2005 infatti, il saldo netto è stato di circa 1760 nuove abitazioni all'anno, complessivamente inferiore alla media degli anni '90 (1990-2000), che fu di circa 1908 nuove abitazioni all'anno. Soltanto nel 2005 questa cifra è stata ampiamente superata, con 2417 nuove abitazioni (cf. Tabella XV): un record che lascia alcuni interrogativi sui prossimi anni.

⁹ La variazione degli edifici, sia a livello svizzero che cantonale, è risultata difficile da stimare, si è preferito quindi non considerarla.

Tabella XV Incremento netto di abitazioni in Ticino: 2001-2006

2001	1'519
2002	1'401
2003	1'724
2004	1'739
2005	2'417
2006	1'919

Fonte: Ustat / Statistica delle costruzioni e abitazioni

L'allentamento del legame tra l'incremento della popolazione e degli alloggi: nel 2004-2005 una ripresa della speculazione immobiliare?

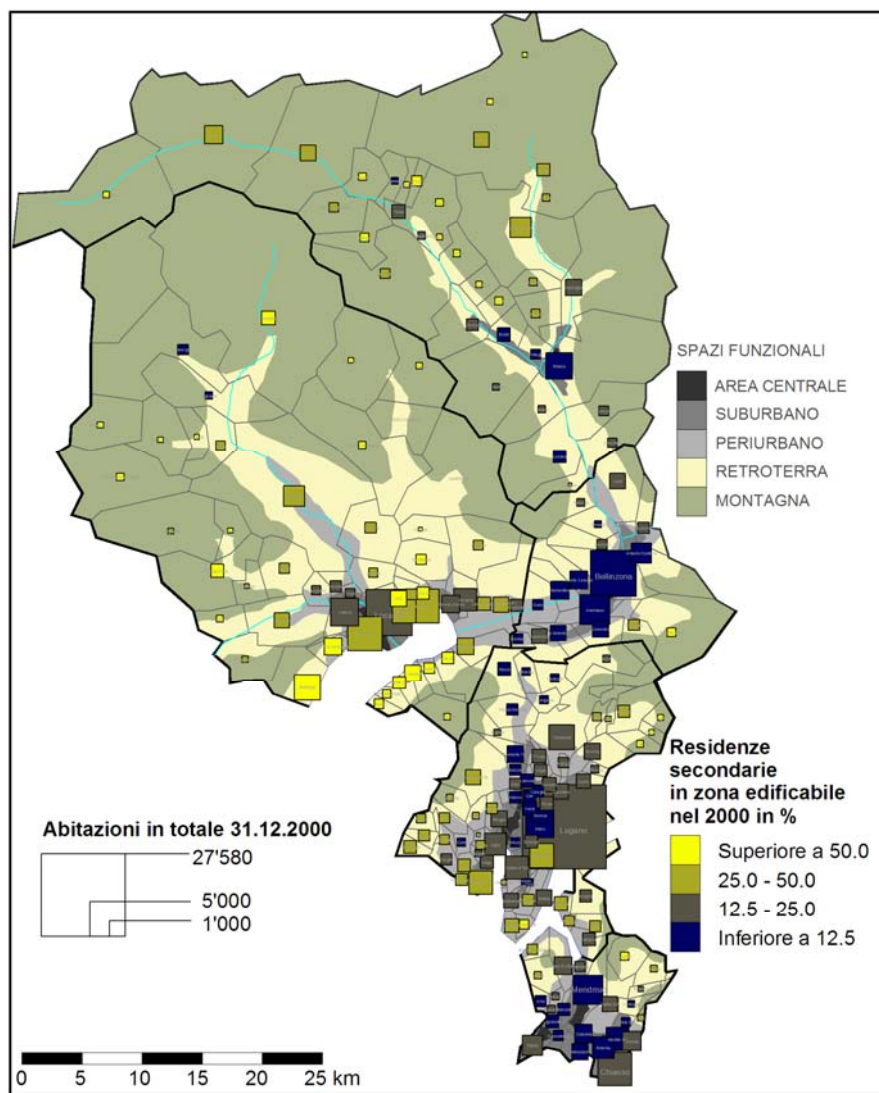
L'incremento netto di abitazioni nel 2005 (e in parte anche nel 2006) lascia presagire un'evoluzione non più conforme al fabbisogno della popolazione residente, stimato attorno a 1600-1700 alloggi annui per il periodo 2000-2020 (si veda Dipartimento del territorio 2006). In un cantone turistico come il Ticino la questione delle residenze secondarie (abitazioni temporaneamente occupate o vuote) risulta di capitale importanza. Il dato fondamentale, attraverso cui interpretare l'incremento delle abitazioni, è certamente il numero, la dimensione e l'evoluzione delle economie domestiche. Tra il 1990 e il 2000 in Ticino la dimensione media delle economie domestiche private è diminuita da 2.3 a 2.2 persone: questo spiega in parte perché l'evoluzione delle economie domestiche è aumentata maggiormente rispetto alla popolazione residente (+14.3 rispetto a +8.7%). Se l'incremento delle abitazioni corrisponde al fabbisogno della popolazione, l'aumento delle economie domestiche dovrebbe essere analogo all'aumento delle abitazioni. Sempre secondo il censimento 2000 avevamo rispettivamente 134'179 abitazioni occupate (+14.7% rispetto al 1990) e 134'916 economie domestiche (+14.3% rispetto al 1990). Si è già rilevato, tuttavia, che le abitazioni occupate permanentemente rappresentavano "soltanto" una parte del parco alloggi del 2000, il 72.5%. Restavano dunque nel 2000 50'257 abitazioni occupate temporaneamente o vuote, da considerare in gran parte come residenze secondarie.

Al di fuori dei censimenti, i dati relativi alle economie domestiche e alle abitazioni occupate permanentemente non sono disponibili. Se vogliamo confrontare l'evoluzione 1990-2000 a quella 2001-2006 dobbiamo così basarci sui dati della popolazione residente e delle abitazioni in totale. Nello spazio del cantone Ticino possiamo prima di tutto valutare la relazione esistente tra l'incremento della popolazione e quello delle abitazioni attraverso un test statistico relativamente semplice, il tasso di correlazione (r^2) tra le due variabili (variazioni percentuali della popolazione e delle abitazioni), per i 199 comuni del cantone a fine 2005.

Legami statistici più deboli tra aumento della popolazione e aumento delle abitazioni

Tra il 1990 e il 2000 la correlazione tra le due serie è significativa e relativamente forte ($r^2 = 0.466$); mentre tra il 2000 e il 2005 la correlazione è ugualmente significativa, ma meno forte ($r^2 = 0.309$). Per contro, se consideriamo gli incrementi della popolazione e delle abitazioni soltanto per l'anno 2005, la correlazione non è più significativa ($r^2 = 0.123$), ovvero le due variabili sono indipendenti dal punto di vista statistico.

Figura 15 Residenze secondarie in zona edificabile nel 2000



© Osservatorio dello sviluppo territoriale - i.CUP / Accademia di architettura - Mendrisio
 Fonti originali: Swisstopo, Wabern; UST, Neuchâtel; USTAT, Bellinzona: Statistica delle costruzioni e delle abitazioni

Cosa può significare questa differenza? E' probabile che allentandosi il legame tra la crescita della popolazione residente e quello degli alloggi, la causa sia la ripresa della realizzazione di residenze secondarie, verosimilmente associata a fenomeni speculativi. Si tratta certamente di un'ipotesi, poiché valida al momento per un solo anno e poiché dobbiamo tenere conto del rallentamento delle costruzioni che c'è stato ad inizio decennio. Tuttavia se il fenomeno dovesse riprodursi negli anni seguenti, allora gli enti pubblici dovrebbero intervenire con misure atte a contenerlo.

Il legame statistico tra l'incremento della popolazione e quello delle abitazioni è certamente un indicatore da tenere sotto costante osservazione. Tuttavia possiamo cercare di corroborare l'ipotesi di cui sopra misurando questa volta il legame eventuale che esiste tra l'incremento delle abitazioni 2001-2005 e la presenza di residenze secondarie nel 2000, sempre per i 199 comuni a fine 2005. Il risultato è relativamente sorprendente, in quanto abbiamo una correlazione inversa, debole ma statisticamente significativa ($r^2 = -0.253$), il che potrebbe significare una maggiore diffusione del fenomeno delle residenze secondarie, non più limitato alle aree turistiche, lacustri e montane, dove il tasso era già di per sé elevato (cf. Figura 15).

La distribuzione delle nuove abitazioni 2001-2005

Ma dove sono state costruite, nell'insieme, le nuove abitazioni?

Possiamo osservare che i pesi relativi delle regioni funzionali non si discostano di molto tra un periodo e l'altro e che quello del comparto più importante, il Luganese, resta sostanzialmente stabile con circa 39.2% del parco alloggi cantonale a fine 2005. Prendendo i dati relativi in %, nel periodo 2001-2005 non appare quindi una ulteriore concentrazione sull'agglomerato di Lugano, al contrario, della crescita sembrano approfittare le aree urbane del sopraceneri e la Riviera.

Tabella XVI Ripartizione e incremento degli alloggi in totale in % annuo per area funzionale

Area	Abitazioni		Ticino	Abitazioni		Var. 1990-	Var 2001-
	1990	2000	%	2005	%	2000 % annuo	2005 % annuo
BE centro	10'687	12'083	6.53	12'588	6.49	1.31	0.84
BE suburb	4'849	6'084	3.29	6'521	3.36	2.55	1.44
BE periurb	3'548	4'903	2.65	5'269	2.72	3.82	1.49
BE retroterr	295	335	0.18	342	0.18	1.36	0.42
Bellinzona	19'379	23'405	12.64	24'720	12.74	2.08	1.12
LO centro	14'506	16'352	8.83	17'443	8.99	1.27	1.33
LO suburb	8'993	9'639	5.21	10'057	5.18	0.72	0.87
LO periurb	9'410	10'716	5.79	11'380	5.87	1.39	1.24
LO retroterr	5'421	5'479	2.96	5'707	2.94	0.11	0.83
LO montagna	5'156	5'944	3.21	6'166	3.18	1.53	0.75
Locarno	43'486	48'130	25.99	50'753	26.16	1.07	1.09
LU centro	30'218	33'286	17.98	34'255	17.66	1.02	0.58
LU suburb	16'570	18'953	10.24	19'910	10.26	1.44	1.01
LU periurb	13'771	14'873	8.03	15'732	8.11	0.80	1.16
LU retroterr	5'659	5'823	3.14	6'112	3.15	0.29	0.99
Lugano	66'218	72'935	39.39	76'009	39.19	1.01	0.84
ME centro	9'993	11'152	6.02	11'587	5.97	1.16	0.78
ME suburb	6'928	8'091	4.37	8'508	4.39	1.68	1.03
ME periurb	3'052	3'274	1.77	3'515	1.81	0.73	1.47
ME retroterr	934	880	0.48	884	0.46	-0.58	0.09
Mendrisio	20'907	23'397	12.64	24'494	12.63	1.19	0.94
TV centro	2'405	2'883	1.56	2'984	1.54	1.99	0.70
TV retroterr	4'521	5'092	2.75	5'367	2.77	1.26	1.08
TV montagna	9'181	9'331	5.04	9'646	4.97	0.16	0.68
Tre Valli	16'107	17'306	9.35	17'997	9.28	0.74	0.80
Città							
Lugano	25'051	27'549	14.88	28'357	14.62	1.00	0.59
Bellinzona	7'660	8'455	4.57	8'757	4.51	1.04	0.71
Locarno	7'658	8'647	4.67	9'085	4.68	1.29	1.01
Chiasso	3'974	4'498	2.43	4'559	2.35	1.32	0.27
Mendrisio	3'113	3'338	1.80	3'507	1.81	0.72	1.01
TICINO	166'097	185'173	100.00	193'973	100.00	1.15	0.95

Fonti: Censimento degli edifici e delle abitazioni; Statistiche delle costruzioni – Ustat.

Elaborazione OST.

La crescita appare complessivamente più forte nel Bellinzonese, sia negli anni '90 sia nei primi anni 2000, tuttavia l'incremento è maggiore rispetto alla regione del Locarnese e Vallemaggia, poiché qui crescono sostanzialmente (e marcatamente) soltanto le aree urbane (centro e periurbano in particolare). Le tendenze nelle varie aree funzionali possono essere lette anche nella tabella qui sotto. In entrambi i periodi la crescita maggiore (in %) avviene nelle aree suburbane e periurbane, tuttavia nel periodo 2001-2005 la crescita coinvolge maggiormente le aree centrali dell'agglomerato locarnese. Il dinamismo dell'area centrale di Locarno (e del comune di Ascona come si vedrà), spiega in gran parte il tasso di sviluppo dell'agglomerato.

Tendenze degli incrementi in % delle abitazioni nelle aree funzionali

	TRE VALLI		BELLINZONA		LOCARNO		LUGANO		MENDRISIO	
	90-00	01-05	90-00	01-05	90-00	01-05	90-00	01-05	90-00	01-05
CENTRO	++	-	+	-	+	++	=	-	+	-
SUBURBANO			++	++	-	-	++	+	++	+
PERIURBANO			+	++	+	+	-	++	++	++
RETROTERRA	+	+	+	-	--	-	-	-	+	-
MONTAGNA	--	-			+	-				

(++ crescita molto forte; + crescita moderata; = in media; - inferiore alla media cantonale; -- di molto inferiore alla media cantonale).

Le mappe dell'incremento delle abitazioni per comune

Osservando le mappe nelle pagine seguenti, possiamo constatare una maggiore diffusione nel Sopraceneri – in tutti i periodi considerati – della costruzione di nuovi alloggi, tuttavia in gran parte limitata alle aree urbane, al Gambarogno e alla Riviera.

L'anno "eccezionale" 2005 è stato rappresentato nella terza mappa a destra e mostra, anche in assoluto (se escludiamo il centro di Lugano), l'incremento relativamente forte per quell'anno nelle aree urbane del Sopraceneri (Locarnese "lacustre", Piano di Magadino, Bellinzonese e parte della Riviera) e in parte del Mendrisiotto, rispetto al Luganese e alle Tre Valli.

Figure 16-17-18 Nuove abitazioni: incremento medio annuo 1990-2000; 2001-2005; 2005

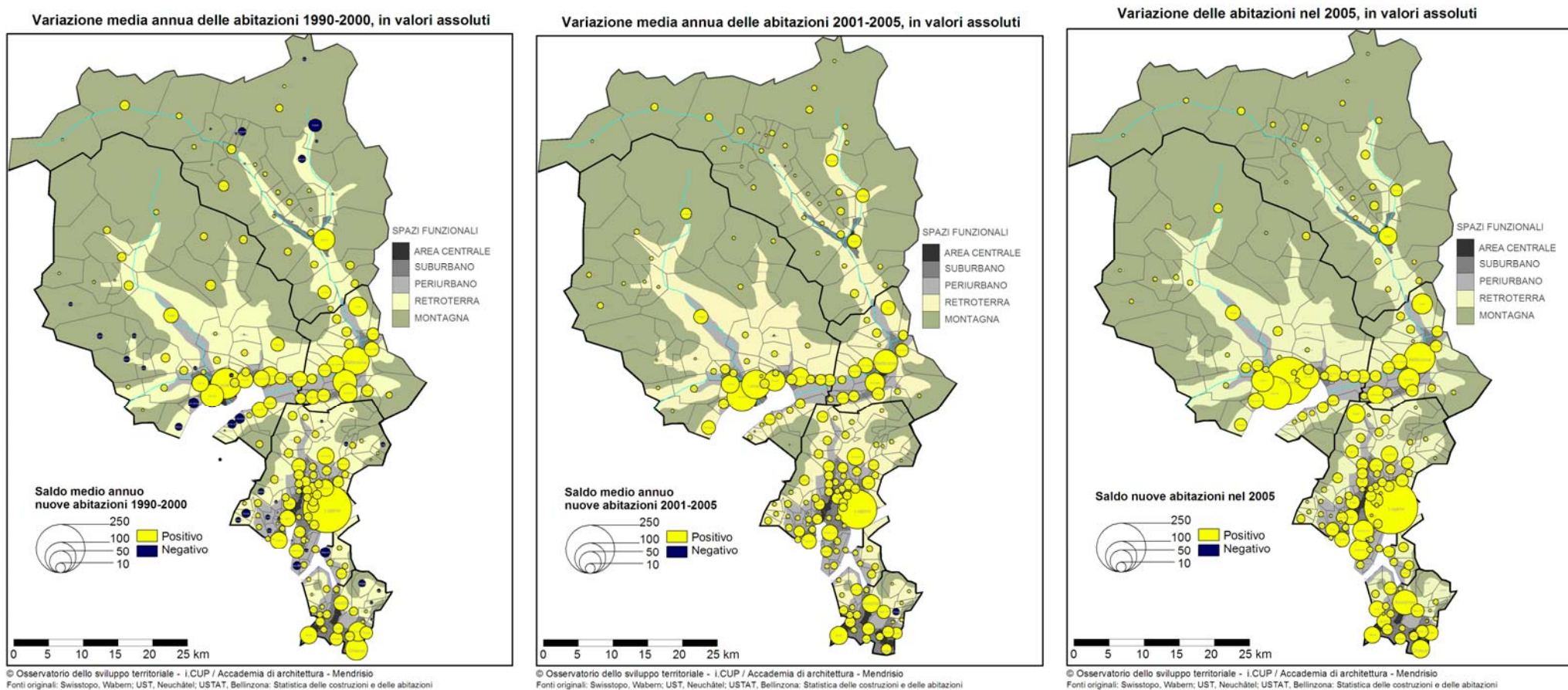
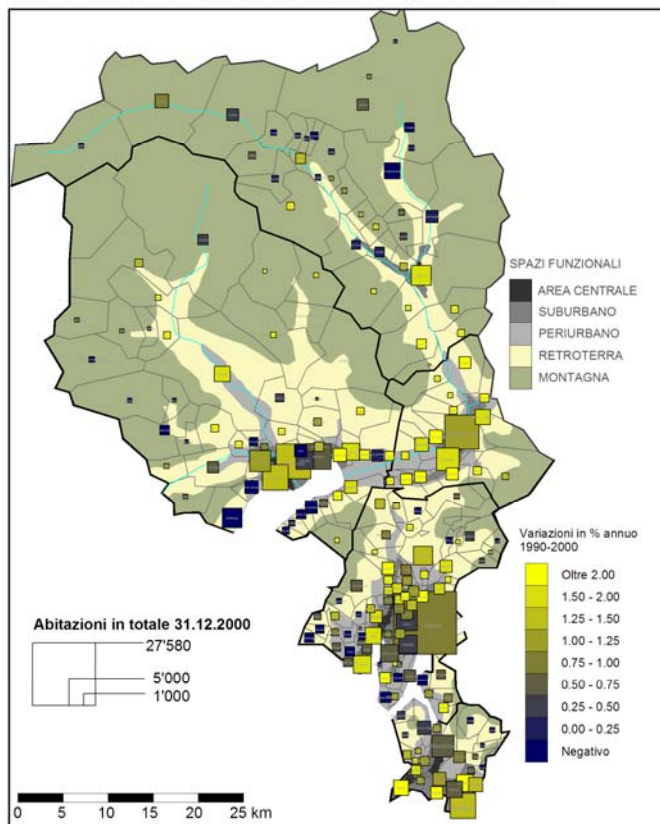


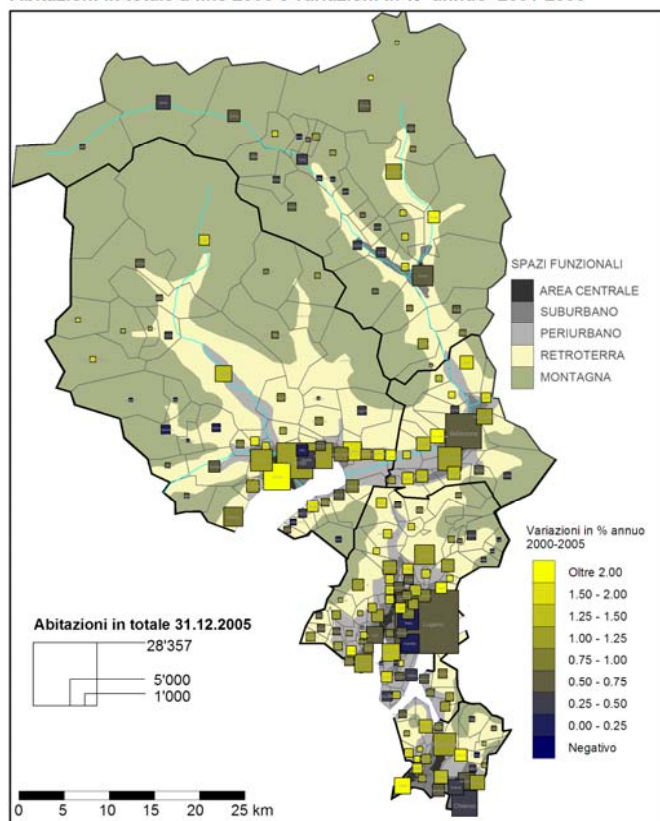
Figure 19-20-21 Abitazioni in totale e incremento medio annuo in % 1990-2000; 2001-2005; 2005

Abitazioni in totale a nel 2000 e variazioni in % annuo 1990-2000



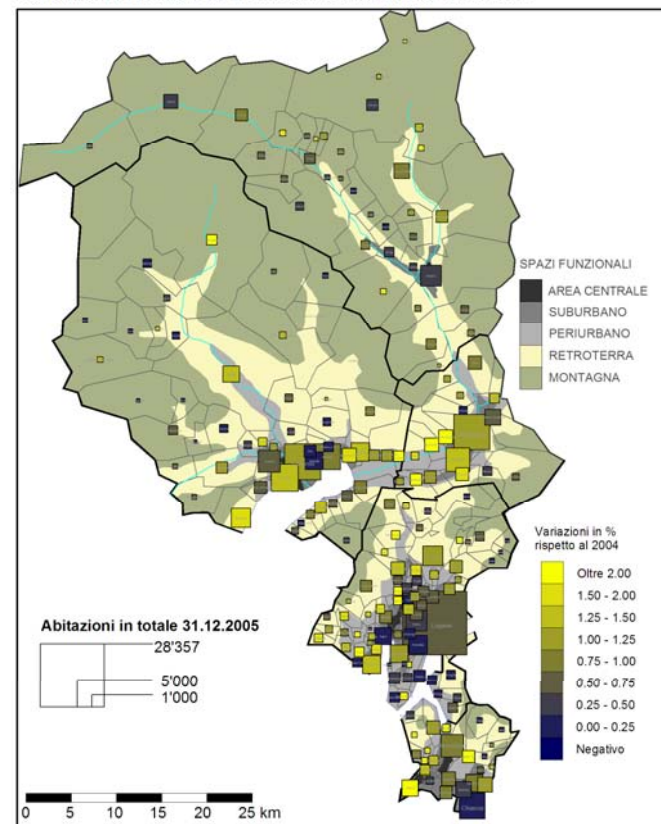
© Osservatorio dello sviluppo territoriale - I.CUP / Accademia di architettura - Mendrisio
 Fonti originali: Swisstopo, Wabern; UST, Neuchâtel; USTAT, Bellinzona: Statistica delle costruzioni e delle abitazioni

Abitazioni in totale a fine 2005 e variazioni in % annuo 2001-2005



© Osservatorio dello sviluppo territoriale - I.CUP / Accademia di architettura - Mendrisio
 Fonti originali: Swisstopo, Wabern; UST, Neuchâtel; USTAT, Bellinzona: Statistica delle costruzioni e delle abitazioni

Abitazioni in totale a fine 2005 e variazioni in % 2004-2005



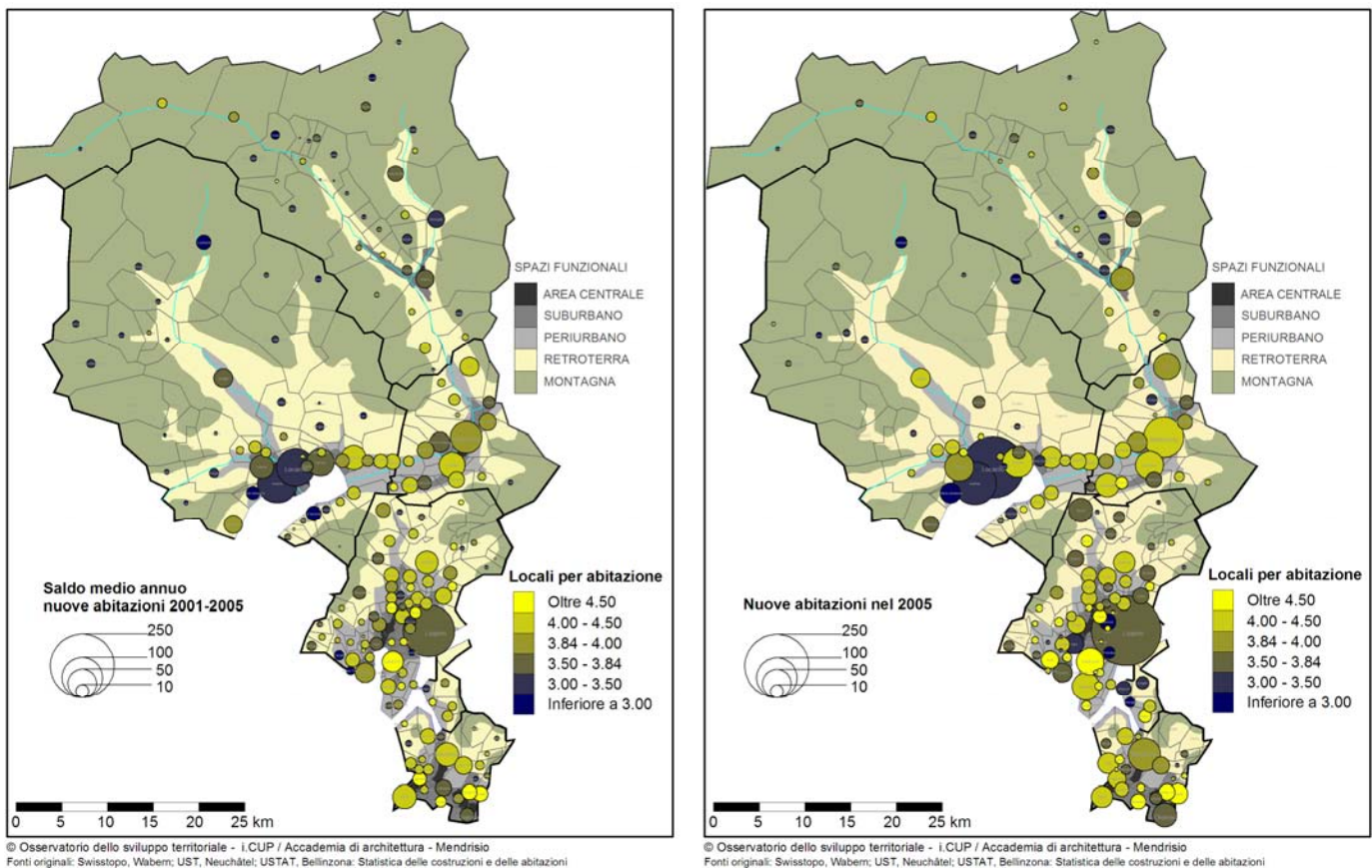
© Osservatorio dello sviluppo territoriale - I.CUP / Accademia di architettura - Mendrisio
 Fonti originali: Swisstopo, Wabern; UST, Neuchâtel; USTAT, Bellinzona: Statistica delle costruzioni e delle abitazioni

La grandezza media delle nuove abitazioni

La questione delle nuove abitazioni può essere approfondita considerando la taglia media delle nuove abitazioni. Questo dato può essere utile per stimare il consumo di unità insediative nel periodo considerato (2001-2005).

L'indicatore di misura che abbiamo ritenuto riguarda il numero medio di locali per nuova abitazione, estrapolando il numero di locali dalle classi dimensionali delle nuove abitazioni. Per il periodo 2001-2005 la grandezza media in Ticino delle nuove abitazioni è risultata di 3.88 locali per nuova abitazione; leggermente inferiore (3.84) se si considerano unicamente le abitazioni realizzate nel 2005.

Figure 22-23 Numero medio di locali per nuove abitazioni media 2001-2005 e 2005



Si può osservare che il numero medio di locali per abitazione è più elevato nel periurbano e nel suburbano, dove vanno ad insediarsi le famiglie, mentre è in sensibile diminuzione nelle aree centrali e in quelle di montagna. Alcuni comuni del comparto del Locarnese lacustre (Locarno, Ascona, Ronco S. Ascona, a cui possiamo aggiungere S. Nazzaro nel Gambarogno) si distinguono per un numero particolarmente basso di locali per abitazione, cosa che può confermare che queste aree si stiano gradualmente specializzando anche nell'immobiliare per residenze secondarie.

Tabella XVII Abitazioni costruite e numero medio di locali 2001-2005 e 2005

	Nuove abita- zioni	N. Locali	Locali per nuova abi- tazione	Nuove abi- tazioni	N. Locali	Locali per nuova abi- tazione
	2001-05	2001-05	2001-05	2005	2005	2005
BE centro	505	2'047	4.05	146	599	4.10
BE suburb	437	1'716	3.93	78	313	4.01
BE periurb	366	1'513	4.13	129	505	3.91
BE retroterr	7	24	3.36	2	8	4.00
Bellinzona	1'315	5'299	4.03	355	1'424	4.01
LO centro	1'091	3'686	3.38	399	1'334	3.34
LO suburb	418	1'607	3.84	85	340	3.99
LO periurb	664	2'623	3.95	164	650	3.96
LO retroterr	228	815	3.57	41	155	3.78
LO mont.	222	671	3.02	33	96	2.91
Locarno	2'623	9'402	3.58	722	2'575	3.57
LU centro	969	3'702	3.82	351	1'275	3.63
LU suburb	957	4'020	4.20	238	988	4.15
LU periurb	859	3'498	4.07	222	918	4.14
LU retroterr	289	1'116	3.86	91	344	3.77
Lugano	3'074	12'335	4.01	902	3'525	3.91
ME centro	435	1'737	3.99	136	534	3.92
ME suburb	417	1'824	4.37	101	460	4.55
ME periurb	209	902	4.31	68	285	4.18
ME retroterr	36	139	3.86	10	36	3.60
Mendrisio	1'097	4'602	4.19	315	1'314	4.17
TV centro	101	387	3.83	33	129	3.89
TV retroterr	275	1'025	3.73	50	181	3.62
TV mont.	315	1'120	3.56	40	146	3.64
Tre Valli	691	2'532	3.66	123	455	3.70
Città						
Lugano	808	3'079	3.81	296	1'079	3.65
Bellinzona	302	1'192	3.95	98	397	4.05
Locarno	438	1'444	3.30	234	738	3.15
Chiasso	61	231	3.78	35	123	3.51
Mendrisio	169	684	4.04	64	254	3.96
TICINO	8'800	34'169	3.88	2'417	9'292	3.84

Fonte: Statistica delle costruzioni e abitazioni / Ustat, Bellinzona / Elaborazione OST

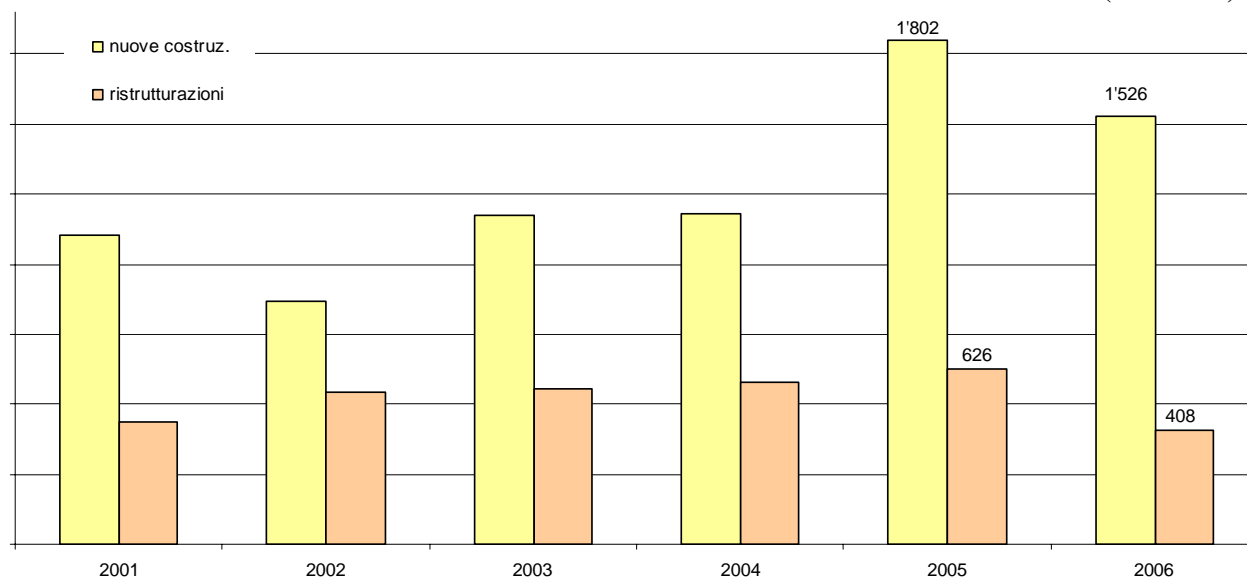
Tra il 2001 e il 2005, la grandezza media delle nuove abitazioni resta relativamente costante. La distribuzione riflette le diverse tipologie dell'urbanizzazione: il numero medio di locali appare minore nei centri urbani e nelle aree montane, laddove la presenza di residenze secondarie è maggiore (con minime di 3.1 locali per nuova abitazione a Locarno città e di 2.9 nella Montagna del Locarnese), mentre risulta più elevato nel Mendrisioto e nel Bellinzonese (superiore a 4 locali, con punte massime nell'area suburbana di Mendrisio, 4.5).

Le nuove abitazioni: nuove costruzioni e stabili ristrutturati

Come sono state realizzate le nuove abitazioni? Nel periodo 2001-2005 in media quasi il 70% delle nuove abitazioni sono state ricavate da nuove costruzioni: questa percentuale sale nel 2006 a 78.9%.

Idealmente la realizzazione di abitazioni dal recupero di stabili già esistenti appare più “sostenibile” di una moltitudine di nuove costruzioni, tuttavia non ci sono sufficienti informazioni per suffragare questa ipotesi. Infatti si possono immaginare situazioni locali molto diverse (immobili storici o di pregio degni di conservazione, oppure stabili di nessun valore architettonico), mentre la statistica ci presenta un dato unitario.

Grafico 9 Nuove abitazioni in Ticino: nuove costruzioni e ristrutturazioni di stabili esistenti (2001-2006)



Fonte: USTAT, statistica delle abitazioni e delle costruzioni

Elaborazione OST

Come si può osservare però nel 2006, dopo un leggero aumento, tra il 2001 e il 2005, il numero delle nuove abitazioni ricavate da ristrutturazioni di stabili già esistenti diminuisce, dagli oltre 600 nel 2005 ai circa 400 nel 2006.

La tabella seguente mostra che il tasso di nuove abitazioni in stabili già esistenti (ristrutturati) è maggiore nelle zone più discoste, mentre nelle aree centrali e suburbane resta relativamente basso, attorno al 20-30% del saldo complessivo dei nuovi alloggi (media 2001-2005).

Tabella XVIII Nuove abitazioni 2001-2005 e 2006: nuove costruzioni, ristrutturazioni di stabili già esistenti e demolizioni

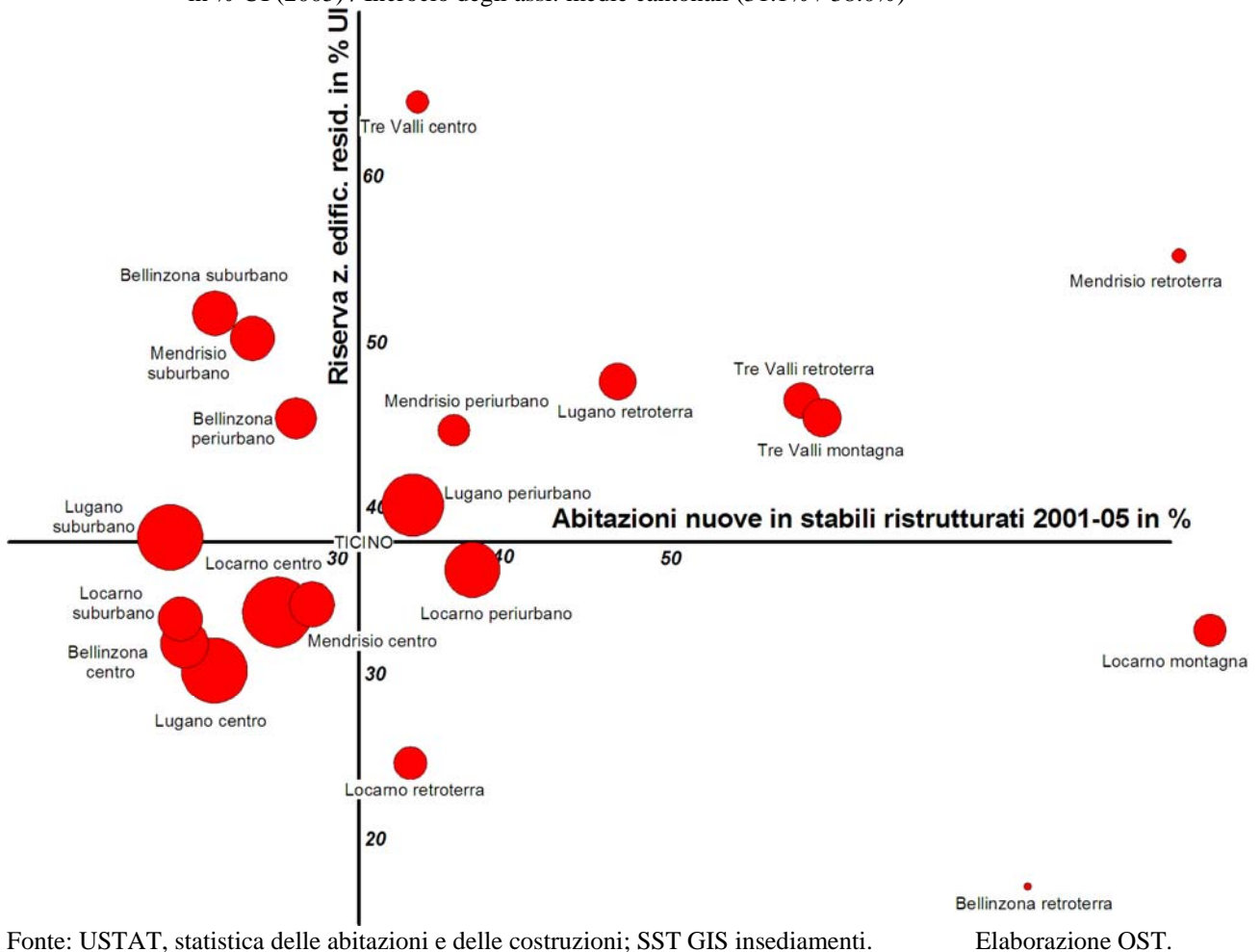
	Nuove costru- zioni 2001-05	Ristrut- turazioni 2001-05	Demoli- zioni 2001-05	Ristrut- turaz. %, 2001-05	Nuove costru- zioni 2006	Ristrut- turazioni 2006	Demoli- zioni 2006	Ristrut- turazioni %, 2006
BE centro	418	104	17	20.59	196	12	6	5.94
BE suburb	341	98	2	22.43	64	15	2	19.48
BE periurb	267	100	1	27.32	52	9	0	14.75
BE retroterr	2	5	0	71.43	0	0	0	..
Bellinzona	1'028	307	20	23.35	312	36	8	10.59
LO centro	815	286	10	26.21	147	20	2	12.12
LO suburb	335	85	2	20.33	141	9	0	6.00
LO periurb	418	252	6	37.95	122	52	0	29.89
LO retroterr	152	78	2	34.21	46	11	0	19.30
LO montagna	39	183	0	82.43	6	25	0	80.65
Locarno	1'759	884	20	33.70	462	117	2	20.28
LU centro	766	217	14	22.39	156	42	1	21.32
LU suburb	772	189	4	19.75	173	35	0	16.83
LU periurb	564	295	0	34.34	131	65	0	33.16
LU retroterr	154	135	0	46.71	50	20	0	28.57
Lugano	2'256	836	18	27.20	510	162	1	24.14
ME centro	315	123	3	28.28	72	19	3	21.59
ME suburb	316	103	2	24.70	67	20	0	22.99
ME periurb	132	77	0	36.84	29	11	1	28.21
ME retroterr	7	29	0	80.56	1	3	0	75.00
Mendrisio	770	332	5	30.26	169	53	4	24.31
TV centro	67	35	1	34.65	15	3	0	16.67
TV retroterr	117	159	1	57.82	20	17	0	45.95
TV montagna	131	186	2	59.05	38	20	0	34.48
Tre Valli	315	380	4	54.99	73	40	0	35.40
Città								
Lugano	648	173	13	21.41	122	27	1	18.24
Bellinzona	256	62	16	20.53	86	12	6	13.04
Locarno	385	58	5	13.24	98	8	0	7.55
Chiasso	35	26	0	42.62	13	4	0	23.53
Mendrisio	122	50	3	29.59	36	7	2	17.07
TICINO	6'128	2'739	67	31.13	1'526	408	15	21.26

Fonte: USTAT, statistica delle abitazioni e delle costruzioni

Elaborazione OST

Ci si può domandare se il forte calo di abitazioni realizzate in immobili ristrutturati nel 2006 sia da considerare un dato “congiunturale” o se non sia al contrario il segnale di un cambiamento di tendenza. Non è possibile rispondere al quesito se non in maniera indiretta, mettendo in relazione l’indicatore con altre variabili. Infatti se incrociamo il tasso di abitazioni ricavate da ristrutturazioni 2001-2005 alle riserve delle aree edificabili residenziali, possiamo evidenziare il fatto che buona parte dei nuovi alloggi sono stati realizzati nelle aree centrali e suburbane attraverso nuove costruzioni, pur in un contesto di carenza relativa di riserve di aree edificabili (grafico seguente).

Grafico 10 Nuove abitazioni in immobili ristrutturati in % 2001-2005 e riserva della zona edificabile residenziale in % UI (2005) / Incrocio degli assi: medie cantonali (31.1% / 38.0%)

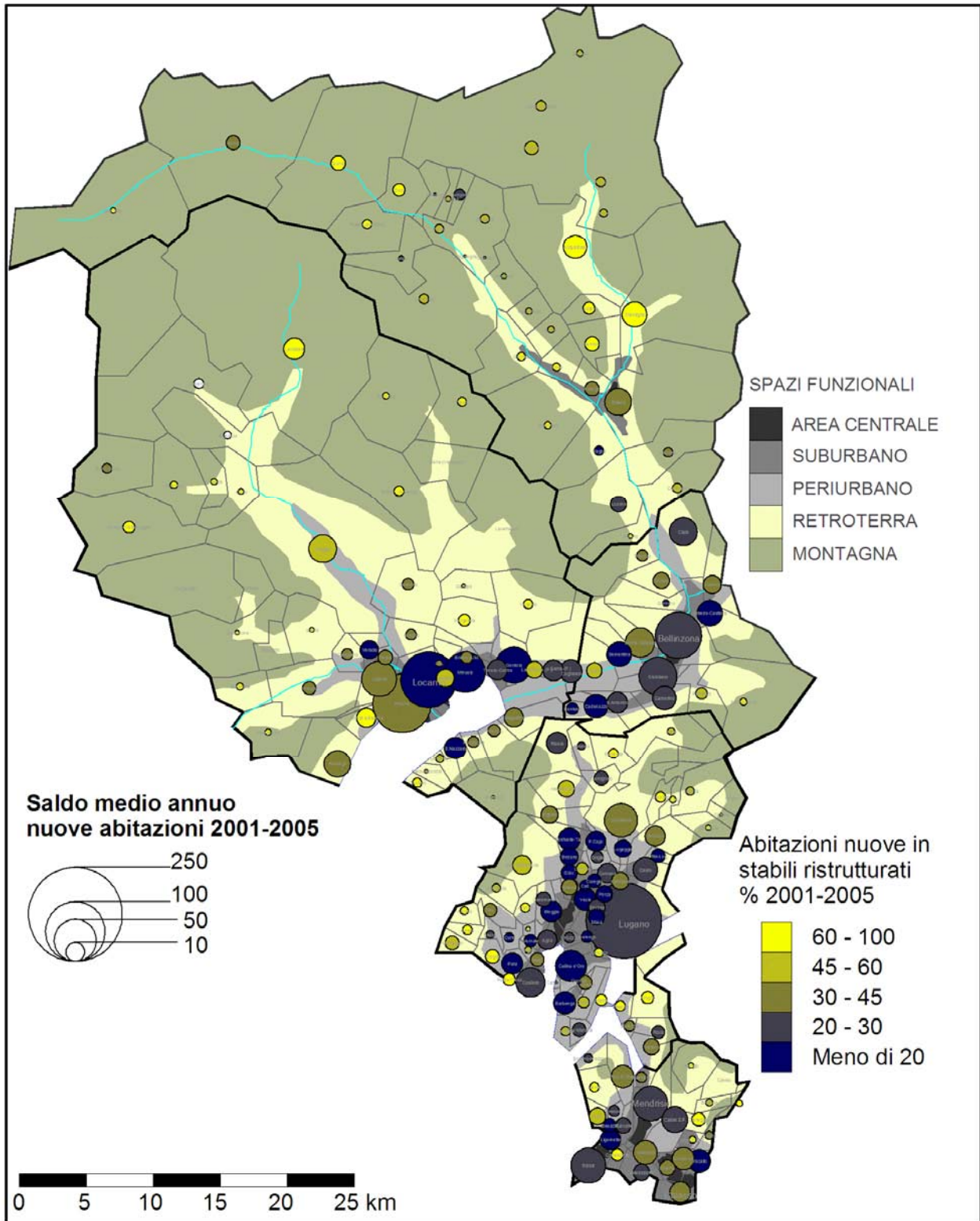


Fonte: USTAT, statistica delle abitazioni e delle costruzioni; SST GIS insediamenti.
 Simbolo proporzionale al saldo delle nuove abitazioni 2001-2005

Elaborazione OST.

Anche senza considerare il dato del 2006, di per sé preoccupante, il grafico disegna una situazione perlomeno problematica delle città e delle aree più centrali. Qui i nuovi alloggi continuano ad essere realizzati, per la grande maggioranza, in nuove costruzioni, in un contesto di scarsità di riserve di aree edificabili residenziali. A fronte anche di una entità di demolizioni relativamente esigua (67 su 8'800 nuovi alloggi tra il 2001 e il 2005), la relazione tra la produzione di nuove abitazioni e l'entità delle riserve di area edificabile indica una tendenza non auspicabile: il proseguimento del fenomeno della peri-urbanizzazione e dello *sprawl* residenziale urbano.

Figura 24 Nuove abitazioni e % di realizzazione in stabili ristrutturati, 2001-2005



© Osservatorio dello sviluppo territoriale - i.CUP / Accademia di architettura - Mendrisio

Fonti originali: Swisstopo, Wabern; UST, Neuchâtel; USTAT, Bellinzona: Statistica delle costruzioni e delle abitazioni

Il mercato immobiliare

Premessa

In questa ultima parte del rapporto vengono analizzate le transazioni immobiliari (compravendite), che se non riguardano soltanto la vendita e l'acquisto di abitazioni, si rivelano interessanti tasselli per completare la ricerca di indicatori pertinenti per un monitoraggio annuale della tematica dell'insediamento in Ticino. La statistica delle transazioni immobiliari è ricca di informazioni, ma è piuttosto complessa, in quanto considera le compravendite secondo diverse categorie di fondi, che nei grafici qui presentati appaiono aggregati in 3 classi (non edificato, edificato e PPP). I dati sono però disaggregabili anche per le differenti zone di PR dei comuni e permettono, in teoria, di elaborare valutazioni sui prezzi dei terreni. In questo documento si analizzano i valori per cantone, evoluzione 1995-2005, e la distribuzione per comune e per aree delle transazioni.

Le PPP aumentano

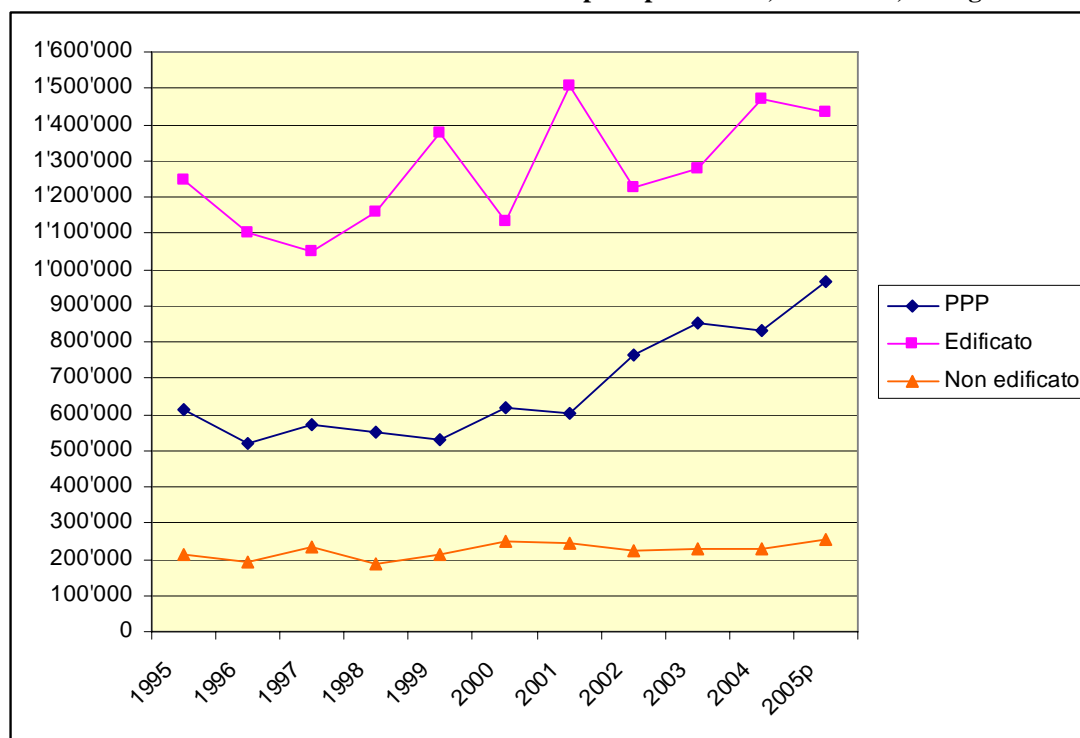
Nel 1995 erano state contabilizzate 4'430 transazioni immobiliari per un valore di 2.07 miliardi di CHF; nel 2005 erano 5'334 per un valore di 2.65 miliardi di CHF.

La parte delle transazioni in proprietà per piani (PPP) e il loro valore aumenta, già a partire dal 2002, seguito da un anno di crescita (2003) e uno di stasi (2004) e poi un forte incremento nel 2005, tendenza parallela al forte incremento di nuove abitazioni e di investimenti nella costruzione di abitazioni, ma contraria a quella del valore delle transazioni per fondi edificati (non in PPP), che diminuiscono tra il 2004 e il 2005. Le transazioni per PPP tra il 2001 e il 2005 passano così da 600 a 970 milioni di CHF.

Il tema delle PPP per l'abitazione è stato sviluppato da L. Bottinelli (in Dati 3/06) a cui si rimanda. L'articolo opportunamente fa rilevare che un aumento delle PPP non significa necessariamente un aumento di abitazioni, in quanto in molti casi l'edificio oggetto della transazione è già esistente. Attenzione quindi alle trasformazioni di case già esistenti in PPP. Inoltre, l'articolo rileva che secondo il censimento del 2000, le abitazioni in PPP in Ticino erano in generale di piccole dimensioni (due terzi delle abitazioni era costituito da meno di quattro unità abitative) e situate in generale nelle aree urbane "attorno ai laghi". Occorre anche precisare che la PPP è una forma giuridica che è adottata nei diversi ambiti dell'edilizia, non soltanto nella residenza. Ad esempio anche parte degli edifici amministrativi nei centri urbani conosce questo tipo di proprietà.

L'incremento delle PPP è certamente legato al possibile incremento di residenze secondarie, situate nei centri e nelle corone "pregiate" degli agglomerati di Lugano e Locarno. Tuttavia, non si può negare che l'aumento delle PPP in Ticino corrisponda anche in gran parte ad un incremento generale di acquisto dell'alloggio primario sotto questa forma. La PPP di conseguenza appare la forma giuridica sempre più diffusa di acquisizione e di vendita di nuove abitazioni in Ticino, sia di prime case, sia, negli ultimi anni, di residenze secondarie.

Grafico 11 Transazioni immobiliari in Ticino per tipi di fondo, 1995-2005, in migliaia di CHF



Fonte: USTAT, statistica delle abitazioni e delle costruzioni

Elaborazione OST

Vediamo ora brevemente l'evoluzione recente delle compravendite in totale e per le PPP.

La distribuzione del valore compravendite (totale)

Come si può osservare nella tabella successiva, il Luganese e il Locarnese totalizzano oltre il 77% del valore delle transazioni in Ticino nel 2005. Nel confronto temporale 2003-2005, appare una progressiva concentrazione nel Luganese delle transazioni immobiliari totali (in quest'area nel 2004 e 2005 superano il 50% delle somme dichiarate, ovvero di circa 2.6 miliardi di franchi). Per contro, se l'area del Locarnese e Vallemaggia si mostra stabile attorno al 27% del valore delle transazioni in Ticino, vi è una diminuzione del peso relativo delle transazioni nelle altre regioni: nel Bellinzonese (7.4% del valore delle transazioni immobiliari nel 2005), nelle Tre Valli (2.7%) e in maniera meno accentuata nel Mendrisiotto (10.9%).

Le mappe che seguono, confermano questa prima impressione, di concentrazione nell'agglomerato di Lugano e di Locarno e in particolare sulle città, nonché di movimenti molto più ridotti nel Bellinzonese, nel Mendrisiotto e nelle Tre Valli.

Tabella XIX Valore delle transazioni immobiliari in Ticino media 2003-2005 e 2005, in migliaia di CHF e in CHF per abitante

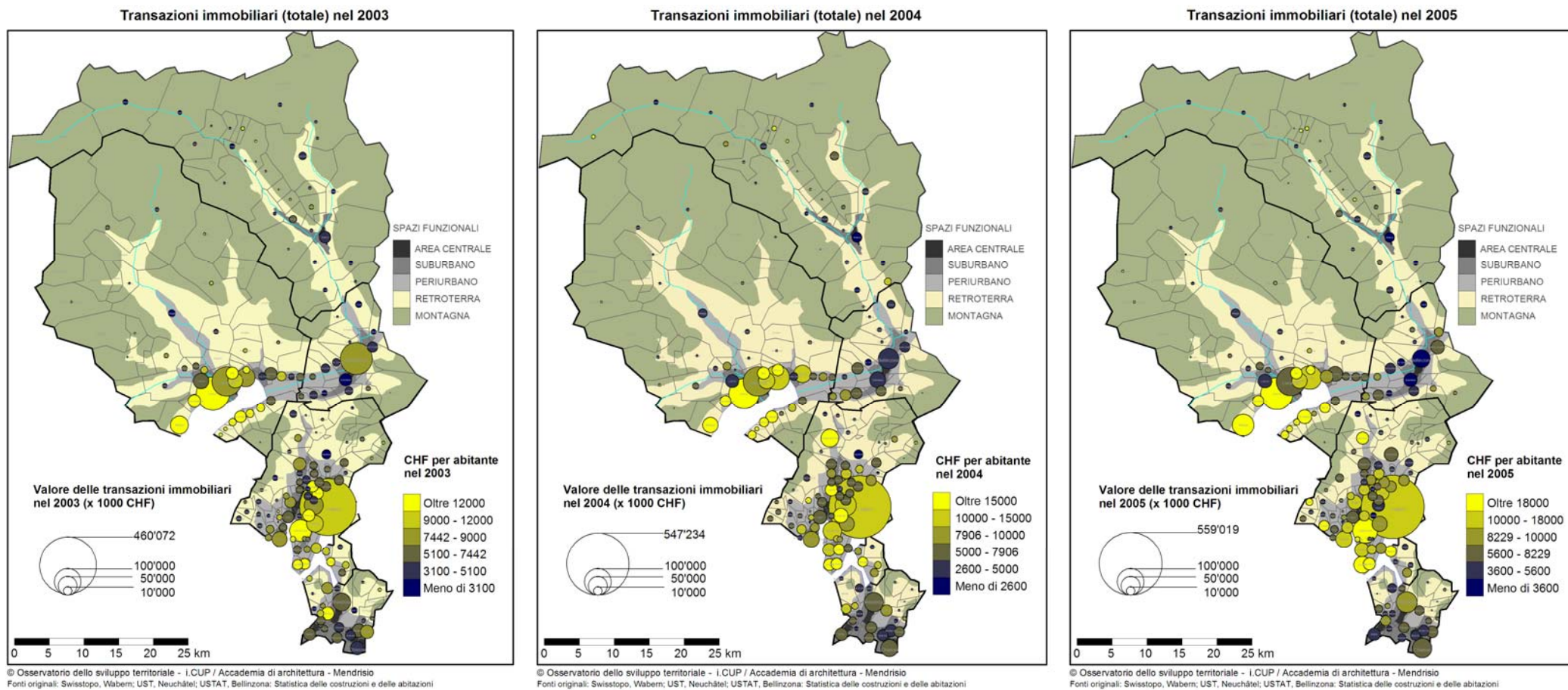
AREA	Media Annua	Distribuzione	Valore delle	Distribuzione	Valore delle	Valore delle	Valore delle
	CHF, 2003-05	%, 2003-05	transazioni	territoriale	transazioni	transazioni	transazioni
			CHF, 2005	%, 2005	CHF, 2005	CHF/abitante, 2003-2005	CHF/abitante, 2005
BE centro	111'558	4.44	69'836	2.64		4'522	2'822
BE suburb	62'612	2.49	68'385	2.58		3'435	8'606
BE periurb	45'914	1.79	57'319	2.17		4'505	4'894
BE retroterr	674	0.03	1'704	0.06		4'764	6'004
Bellinzona	220'757	8.75	197'243	7.45		4'564	4'070
LO centro	294'160	11.73	289'523	10.94		11'286	11'044
LO suburb	151'671	6.05	166'758	6.3		3'778	4'071
LO periurb	121'049	4.82	121'248	4.58		7'660	7'589
LO retroterr	105'195	4.2	132'474	5		25'246	31'791
LO montagna	17'075	0.61	16'502	0.62		10'462	11'449
Locarno	689'150	27.42	726'506	27.45		10'641	11'181
LU centro	621'028	24.52	659'458	24.91		10'308	10'995
LU suburb	354'655	14.08	379'318	14.33		4'276	5'258
LU periurb	234'227	9.43	273'690	10.34		8'868	9'458
LU retroterr	40'260	1.53	47'895	1.81		9'214	10'513
Lugano	1'250'171	49.57	1'360'361	51.39		9'269	10'060
ME centro	129'518	5.17	149'223	5.64		5'935	6'808
ME suburb	107'885	4.27	98'385	3.72		2'237	2'042
ME periurb	42'204	1.68	40'512	1.53		5'935	5'437
ME retroterr	3'013	0.11	2'600	0.1		6'335	6'016
Mendrisio	282'620	11.23	290'720	10.98		5'893	6'054
TV centro	15'116	0.6	12'421	0.47		2'521	2'092
TV retroterr	30'373	1.2	34'011	1.28		3'010	2'477
TV montagna	33'277	1.24	25'620	0.97		3'286	3'655
Tre Valli	78'766	3.04	72'051	2.72		2'997	2'816
Città							
Lugano	526'359	20.83	559'020	21.12		10'668	11'357
Bellinzona	83'816	3.34	44'763	1.69		4'993	2'652
Locarno	121'002	4.83	116'734	4.41		8'344	8'020
Chiasso	39'914	1.59	53'530	2.02		5'172	6'947
Mendrisio	52'979	2.11	60'692	2.29		7'919	9'030
TICINO	2'521'465	100	2'646'881	100		7'836	8'213

Fonte: USTAT, statistica delle abitazioni e delle costruzioni

Elaborazione OST

Il dato per abitante riflette la distribuzione del valore complessivo delle transazioni, concentrata nel Luganese e nel Locarnese, e permette di avere un'idea del livello dei prezzi medi nelle varie regioni del Cantone. Come si può notare, nel 2005 a fronte di una media cantonale di 8'200 CHF/abitante, nel Locarnese avevamo una media di 11'200 CHF/ab. e a Lugano di circa 10'000 CHF/ab. Altrove il livello del valore delle transazioni era nettamente inferiore, come nel Mendrisiotto (6'000 CHF), a Bellinzona (4'000 CHF) o nelle Tre Valli (2'800 CHF).

Figure 25-26-27 Transazioni immobiliari in valore: totale (x 1000 CHF) e per abitante (CHF/ab) confronto 2003 – 2004 – 2005



Questi valori medi possono essere confrontati sulla mappa relativa alle transazioni del 2005. Tra i comuni dove l'indicatore è più elevato, appaiono oltre a Lugano, come nel caso degli investimenti nell'immobiliare residenziale, troviamo i comuni lacustri dell'agglomerato di Locarno e quelli del Gambarogno, nonché l'area Collina d'Oro – Barbengo – Morcote – Vico Morcote nel Luganese, comuni in cui le transazioni per abitante sono particolarmente elevate (come del resto lo sono i costi nell'immobiliare residenziale). A titolo di confronto, nel 2005 Ascona contava per 27'300 CHF per abitante di transazioni totali, San Nazzaro 39'300; nel Luganese Collina d'Oro 20'400, Barbengo 54'000. A Lugano il valore era di 11'300 franchi circa. Nonostante l'imprecisione ritroviamo quindi amplificata la struttura spaziale apparsa con gli investimenti nell'alloggio.



Uno scorcio dello spazio costruito in Bassa Valle del Vedeggio (Manno)

(Foto: G.P Torricelli /L. Bottinelli)

La distribuzione delle compravendite delle PPP

E' opportuno ora dare uno sguardo anche alle transazioni in PPP.

Tabella XX Valore in migliaia di CHF e parte delle transazioni in PPP 2003 – 2006 per aree e regioni funzionali

	Totale transazioni 1000 CHF, media annua 2003-05	Transazio- ni in PPP 1000 CHF, media annua 2003-05	Transazio- ni in PPP su totale %, media annua 03-05	Totale transazioni 1000 CHF, 2006	Transazio- ni in PPP 1000 CHF, 2006	Transazio- ni in PPP su totale %, 2006	Variazioni del valore transazioni %, var. 03-06
BE centro	111'558	28'615	25.65	152'253	62'020	40.7	154.0
BE suburb	62'612	12'670	20.24	73'374	18'755	25.6	128.1
BE periurb	45'914	7'618	16.59	44'809	5'519	12.3	5.5
BE retroterr	674	0	0.00	13	0	0.0	..
Bellinzona	220'757	48'904	22.15	270'449	86'294	31.9	127.9
LO centro	294'160	159'732	54.30	366'979	187'353	51.1	9.3
LO suburb	151'671	77'407	51.04	213'643	107'250	50.2	81.9
LO periurb	121'049	19'848	16.40	160'162	37'408	23.4	161.4
LO retroterr	105'195	48'240	45.86	105'037	51'199	48.7	10.2
LO montagna	17'075	1'478	8.66	16'742	1'176	7.0	-22.4
Locarno VM	689'150	306'705	44.50	862'563	384'386	44.6	31.3
LU centro	621'028	279'245	44.96	689'789	395'754	57.4	40.9
LU suburb	354'655	94'967	26.78	341'964	92'506	27.1	2.7
LU periurb	234'227	66'034	28.19	276'811	77'846	28.1	30.3
LU retroterr	40'260	2'998	7.45	45'411	5'917	13.0	113.2
Lugano	1'250'171	443'244	35.45	1'353'975	572'022	42.2	32.0
ME centro	129'518	41'668	32.17	191'412	42'257	22.1	16.8
ME suburb	107'885	24'872	23.05	111'407	20'275	18.2	-32.4
ME periurb	42'204	7'251	17.18	34'154	6'182	18.1	-32.7
ME retroterr	3'013	86	2.86	3'137	0	0.0	..
Mendrisio	282'620	73'877	26.14	340'110	68'714	20.2	-8.8
TV centro	15'116	1'951	12.91	49'582	2'720	5.5	205.9
TV retroterr	30'373	5'247	17.28	22'233	618	2.8	-92.2
TV montagna	33'277	4'981	14.97	79'932	4'714	5.9	-16.7
Tre Valli	78'766	12'179	15.46	151'746	8'052	5.3	-44.3
Città							
Lugano	526'359	240'984	45.78	588'994	359'252	60.99	50.07
Bellinzona	83'816	19'122	22.81	95'687	41'521	43.39	98.98
Locarno	121'002	60'702	50.17	166'211	63'280	38.07	4.92
Chiasso	39'914	13'507	33.84	55'989	20'390	36.42	108.84
Mendrisio	52'979	20'998	39.63	88'105	17'331	19.67	-1.93
TICINO	2'521'465	884'910	35.10	2'978'844	1'119'469	37.6	31.1

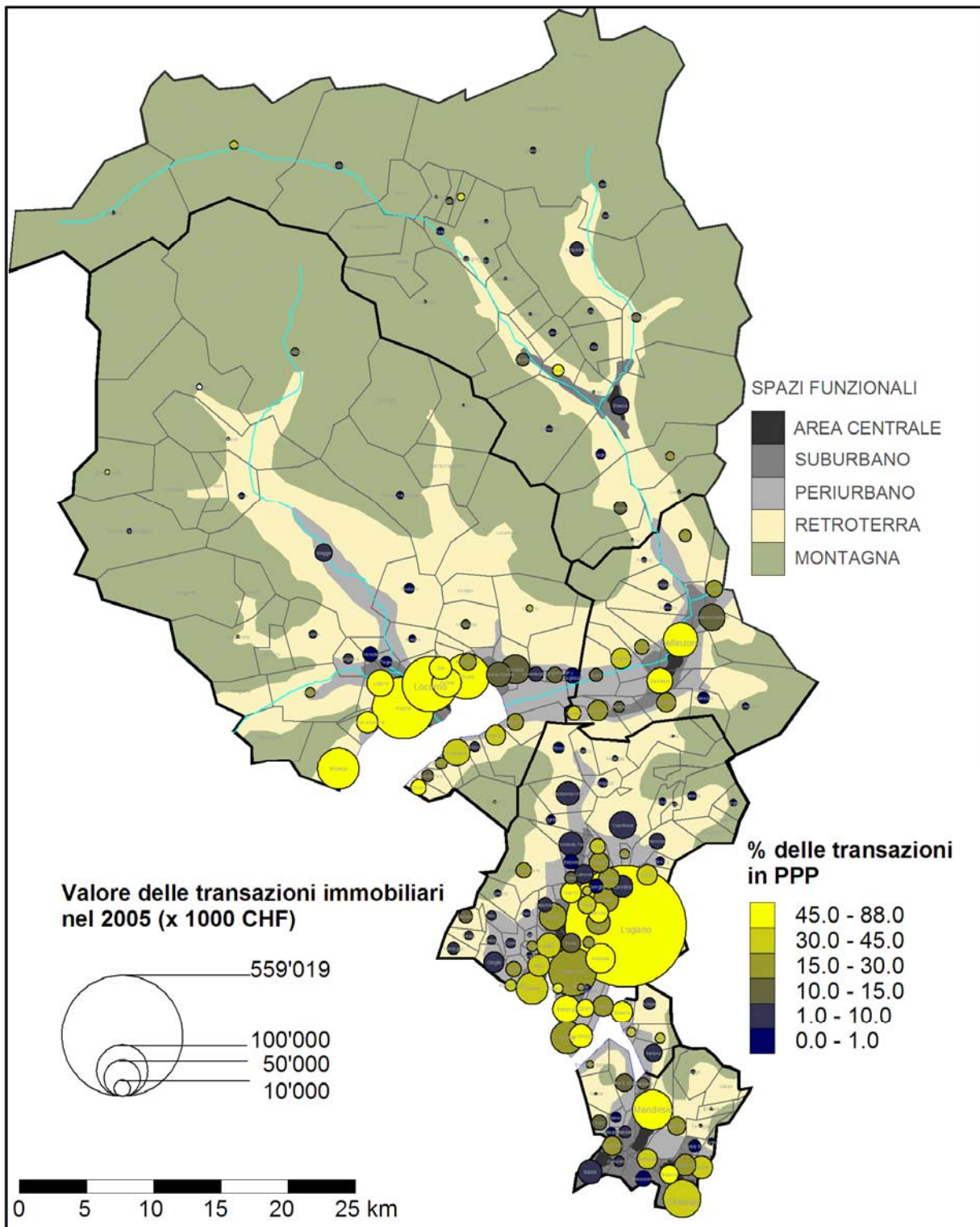
Fonte: USTAT, statistica delle abitazioni e delle costruzioni

Elaborazione OST

In media cantonale tra il 2003 e il 2006 le transazioni in PPP rappresentano il 36-37% del valore di tutte le transazioni immobiliari. Tuttavia questo tipo di transazione è particolarmente presente nelle

aree urbane; così nelle aree centrali di Locarno e di Lugano, a cui si aggiunge il suburbano di Locarno, l'entità delle PPP supera il 50% del valore complessivo delle transazioni immobiliari.

Figura 28 Valore delle transazioni immobiliari e valore in % delle proprietà per piani (PPP)



© Osservatorio dello sviluppo territoriale - i.CUP / Accademia di architettura - Mendrisio
 Fonti originali: Swisstopo, Wabern; UST, Neuchâtel; USTAT, Bellinzona: Statistica delle costruzioni e delle abitazioni

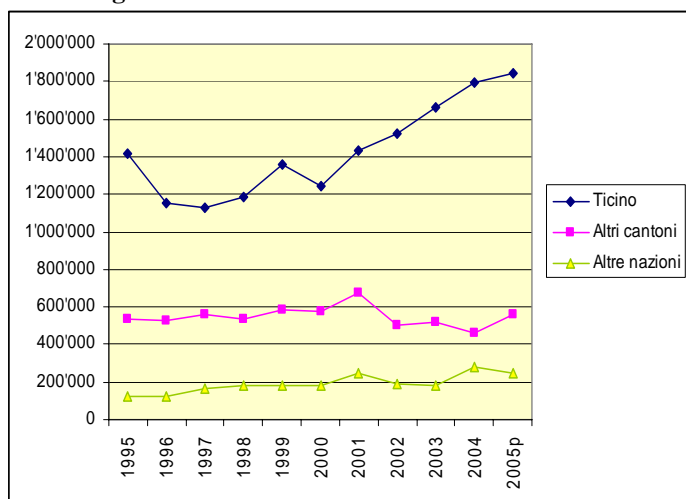
Addirittura nelle due regioni di Lugano e Locarno si concentra l'85% del valore delle PPP in Ticino di questi ultimi anni. Ciò conferma che questa forma di acquisizione immobiliare rappresenta un fenomeno rilevante soprattutto nelle due aree urbane di Lugano e Locarno. Fenomeno "tipicamente

urbano”, la distribuzione delle PPP spiega e conferma la geografia dell’edilizia residenziale in Ticino apparsa lungo lo svolgimento di questo capitolo. Da un lato abbiamo l’area centrale di Lugano, dove il valore delle transazioni in PPP è in rapida crescita, ma dove abbiamo un insediamento misto residenziale, terziario e produttivo, in cui l’immobiliare residenziale rappresenta meno del 50% degli investimenti. D’altro lato abbiamo Locarno e la sua area urbana lacustre, dove l’immobiliare residenziale rappresenta quasi il 70 % dell’investimento di questi ultimi anni, investimento che si traduce in transazioni in PPP, verosimilmente in gran parte sia per la residenza sia anche per residenze secondarie. Al di fuori di queste “centralità”, le compravendite in PPP appaiono marginali, significative soltanto in alcune aree centrali, come a Bellinzona o a Mendrisio.

Compratori e venditori di immobili e terreni

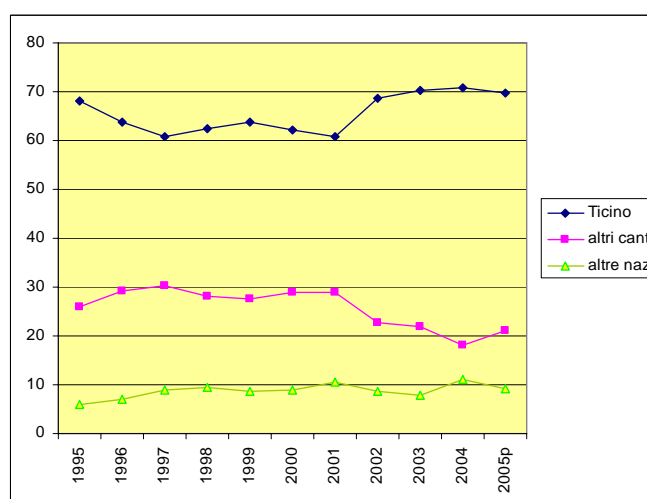
Come si caratterizza la domanda e l’offerta sul mercato immobiliare? Le statistiche sulla compravendita realizzate dall’Ustat, sulla base dei permessi di costruzione, permettono di ricostruire la serie storica, anche per tipo di domicilio di compratori e di acquirenti, domiciliati nel cantone, fuori cantone e all’estero.

Grafico 12. Transazioni immobiliari in Ticino, secondo il domicilio dell’acquirente: Tutte le transazioni, 1995-2005
In migliaia di CHF



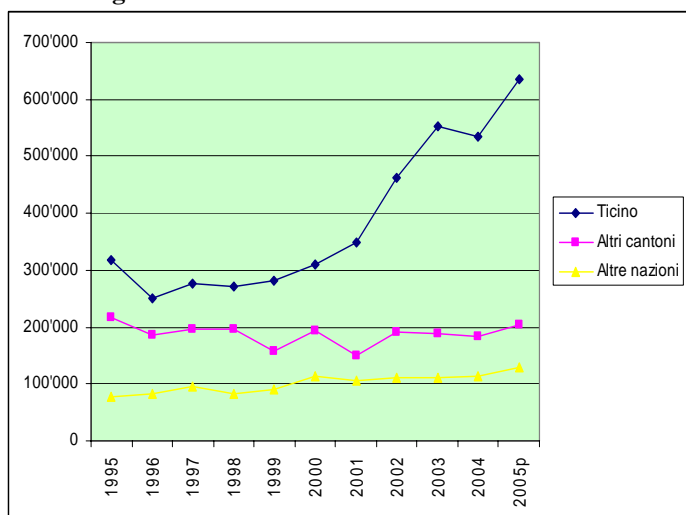
Fonte: USTAT, statistica delle abitazioni e delle costruzioni

In %



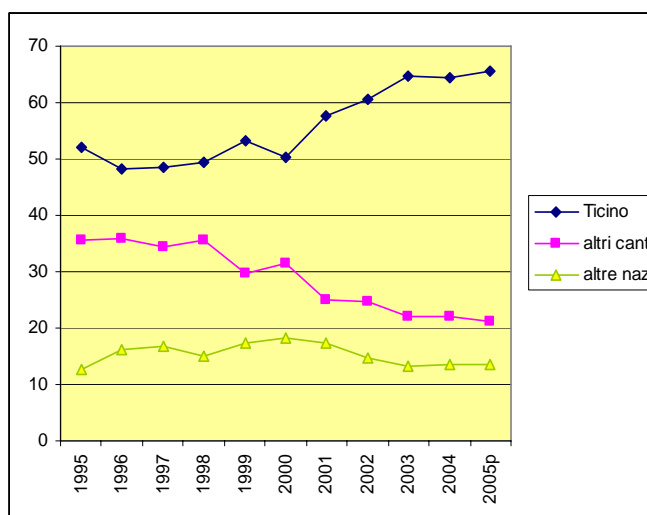
Elaborazione OST

Grafico 13. Transazioni immobiliari in Ticino, secondo il domicilio dell’acquirente: transazioni di PPP, 1995-2005
In migliaia di CHF



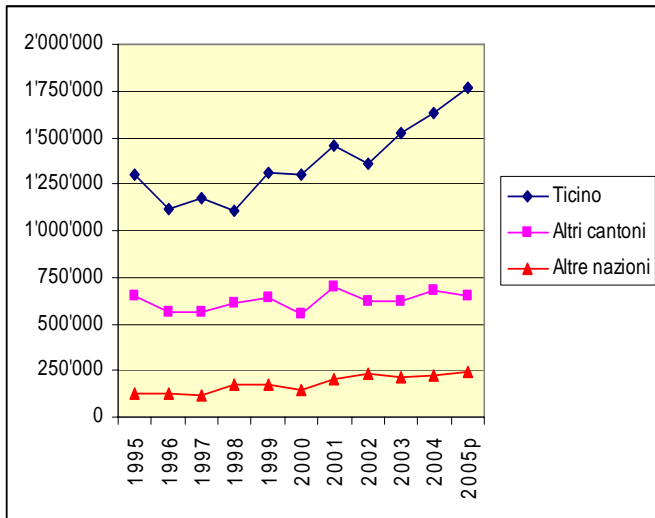
Fonte: USTAT, statistica delle abitazioni e delle costruzioni

In %



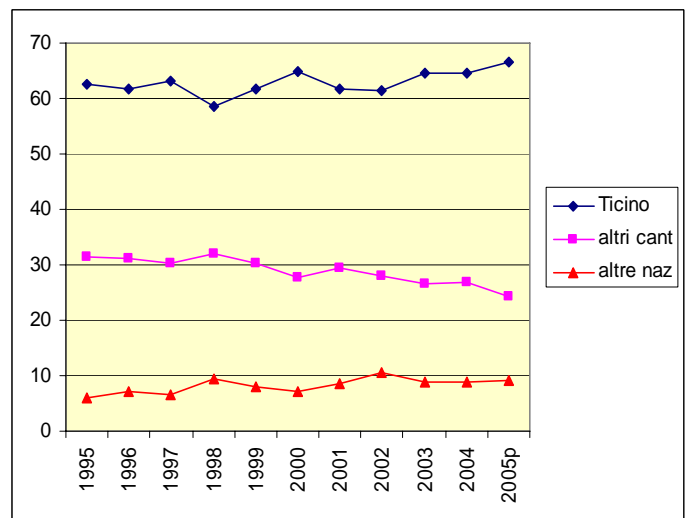
Elaborazione OST

Grafico 14. Transazioni immobiliari in Ticino, secondo il domicilio del venditore: Tutte le transazioni, 1995-2005
In migliaia di CHF



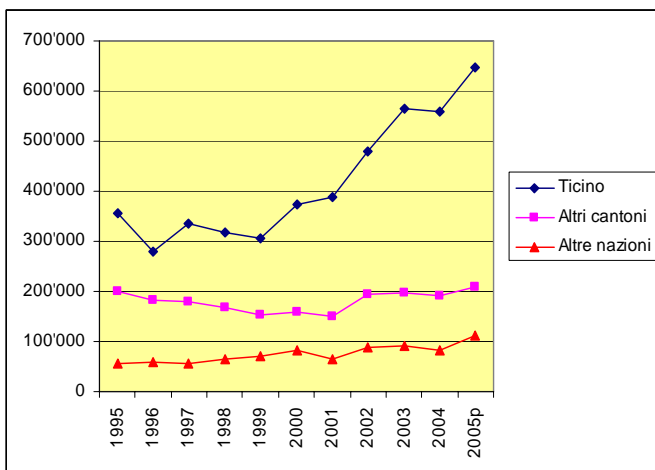
Fonte: USTAT, statistica delle abitazioni e delle costruzioni

In %



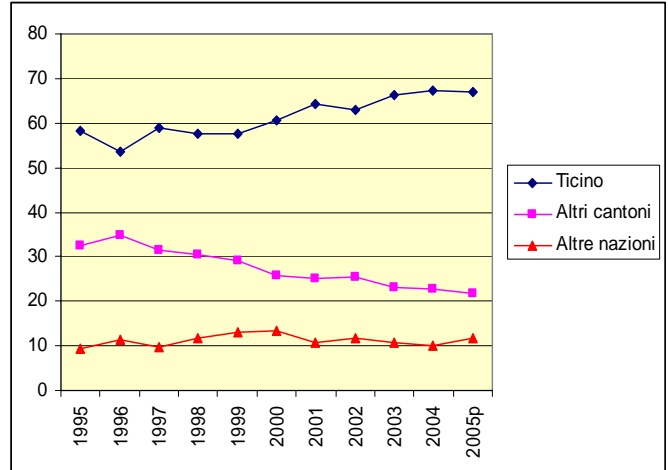
Elaborazione OST

Grafico 15. Transazioni immobiliari in Ticino, secondo il domicilio del venditore: Transazioni di PPP, 1995-2005
In migliaia di CHF



Fonte: USTAT, statistica delle abitazioni e delle costruzioni

In %



Elaborazione OST

Sia i compratori sia i venditori domiciliati in Ticino aumentano. Ciò vale per l'insieme delle transazioni e per le PPP, mentre gli attori domiciliati fuori cantone (22% nel 2005) e quelli domiciliati all'estero (9%) tendono a diminuire d'importanza. Resta così una quota, di acquirenti e di venditori domiciliati fuori cantone situata attorno al 30% delle transazioni. Questo valore è emblematicamente vicino al tasso di abitazioni occupate temporaneamente o vuote nel 2000 (27.5% del parco alloggi).

La tabella seguente mostra la distribuzione territoriale degli acquirenti per il periodo 2003-2005 e per il 2006.

Tabella XXI Transazioni immobiliari per origine dell'acquirente (Ticino, altri cantoni, altre nazioni) in % del valore. Media 2003-2005 e 2006 per aree e regioni funzionali PD

	Origine dell'acquirente					
	media 2003-2005			2006		
	% Ticino	%, altri cantoni	%, altre nazioni	% Ticino	%, altri cantoni	%, altre nazioni
BE centro	92.4	4.5	3.1	85.2	13.5	1.3
BE suburb	84.1	11.8	4.1	88.3	9.4	2.2
BE periurb	45.9	53.6	0.5	100.0	0.0	0.0
BE retro.	81.7	12.5	5.8	78.7	21.3	0.1
Bellinzona	87.8	8.2	4.0	83.9	14.9	1.1
LO centro	52.6	35.1	12.3	52.0	37.0	11.0
LO suburb	48.5	44.7	6.9	47.4	43.6	9.0
LO periurb	56.8	36.0	7.2	54.7	34.9	10.4
LO retro.	26.2	55.0	18.7	24.9	61.6	13.5
LO mont.	52.3	35.9	11.9	53.3	37.4	9.3
Locarno VM	48.8	38.8	12.4	49.4	39.8	10.7
LU centro	76.0	11.6	12.5	77.8	8.6	13.6
LU suburb	71.4	20.2	8.4	76.8	8.4	14.8
LU periurb	71.6	20.0	8.4	75.8	20.0	4.2
LU retro.	71.2	21.7	7.2	79.1	13.9	7.0
Lugano	73.6	16.2	10.1	77.9	10.3	11.9
ME centro	85.5	12.4	2.1	88.1	3.2	8.7
ME suburb	82.4	11.9	5.7	90.2	1.0	8.8
ME periurb	87.7	3.6	8.6	90.3	9.7	0.0
ME retro.	92.6	5.7	1.6	90.2	5.1	4.7
Mendrisio	88.1	9.5	2.4	89.0	3.7	7.3
TV centro	84.9	15.1	0.0	24.7	67.0	8.3
TV retro.	73.4	19.9	6.7	89.1	6.8	4.0
TV mont.	74.8	25.0	0.2	86.6	13.2	0.2
Tre Valli	76.4	20.8	2.8	67.7	27.4	4.9
Città						
Lugano	74.0	11.8	14.2	78.3	8.4	13.3
Bellinzona	90.2	6.2	3.7	97.0	1.3	1.7
Locarno	68.4	27.7	3.9	65.7	27.0	7.3
Chiasso	78.0	18.5	3.4	90.4	8.0	1.6
Mendrisio	91.4	5.7	2.9	81.4	1.9	16.7
TICINO	69.3	21.5	9.2	70.9	19.4	9.7

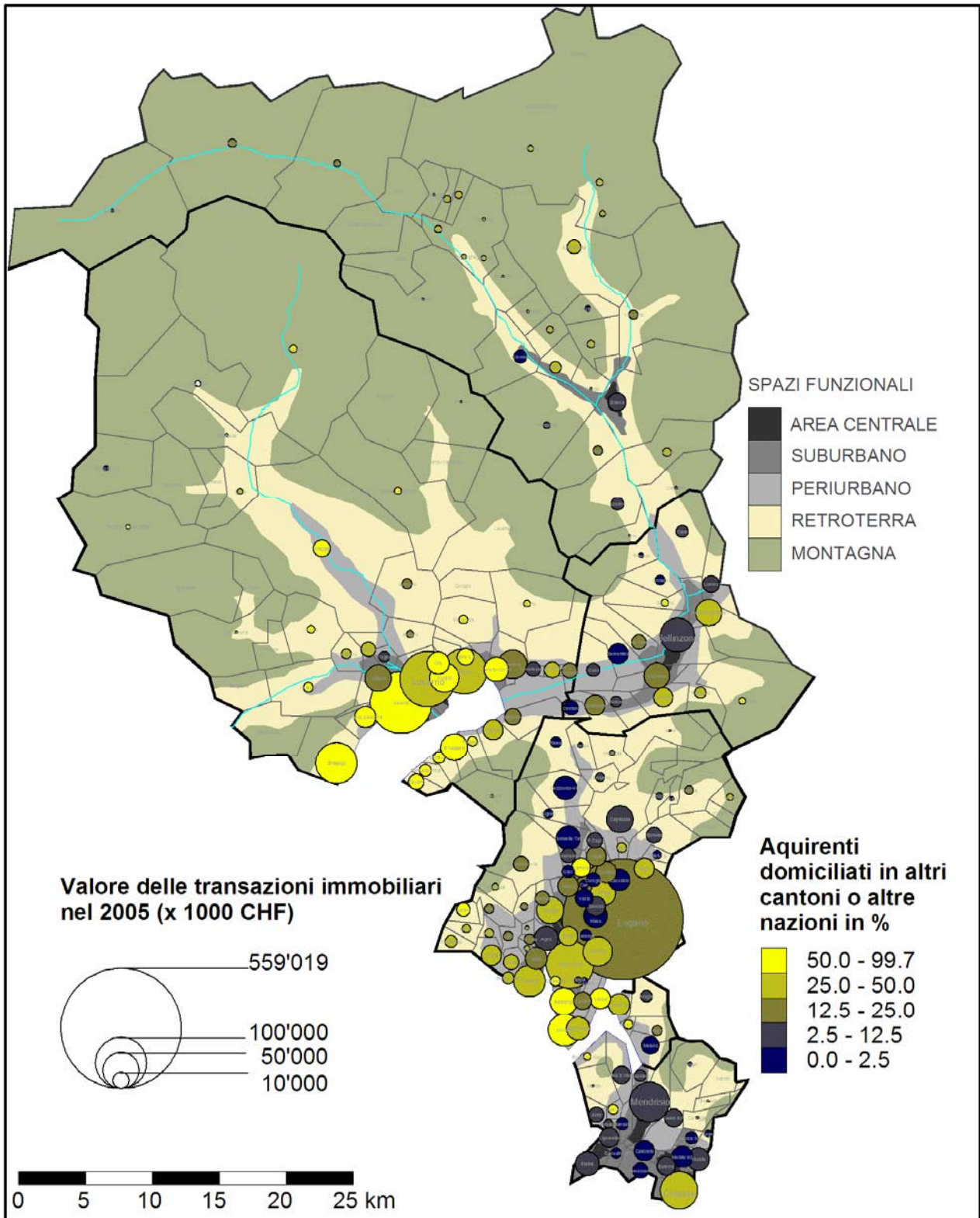
Fonte Ustat, Bellinzona

Elaborazione OST.

Tra il 2003 e il 2006 Circa il 70% delle transazioni totali hanno per acquirente una persona domiciliata in Ticino. Questa cifra sorpassa il 90% nel Bellinzonese e nel Mendrsiotto, mentre è del 78% nel Luganese. Come ci si poteva attendere, è nel Locarnese e Vallemaggia dove la proporzione di domiciliati in Ticino è più bassa e dove, di converso c'è la più grande intensità di transazioni immobiliari di acquirenti domiciliati in altri cantoni (35-40% del numero e quasi il 40% del valore negli ultimi anni, contro una media cantonale del 20% sia nel numero, sia nel valore). Le transazioni

medie effettuate da attori domiciliati all'estero, per contro, sono rimaste attorno al 9% del valore: come è lecito attendersi a Lugano e a Locarno si sono riscontrati valori superiori al 10%.

Figura 29 Transazioni immobiliari e acquirenti di beni immobiliari domiciliati fuori cantone in % del valore 2005



© Osservatorio dello sviluppo territoriale - i.CUP / Accademia di architettura - Mendrisio
 Fonti originali: Swisstopo, Wabern; UST, Neuchâtel; USTAT, Bellinzona: Statistica delle costruzioni e delle abitazioni

Capitolo 4. Il monitoraggio dell'insediamento: indicatori pertinenti

L'urbanizzazione è un processo continuo, inarrestabile, e segue da vicino lo sviluppo demografico, l'evoluzione delle attività economiche, ma anche dei modi di vita (i modi di abitare, di costruire, di mobilità, ecc.). Questo lavoro rende conto soltanto delle dimensioni spaziali del fenomeno, tuttavia mostra che l'obiettivo generale dell'uso razionale delle aree edificabili non è ancora stato raggiunto. Le densità abitative della zona residenziale sono apparse relativamente basse, mentre la disponibilità e, in alcuni casi, le riserve delle zone di attività (industriali, commerciali, artigianali) ancora relativamente elevate. Lo *sprawl urbano*, ovvero la diffusione delle abitazioni ai margini o all'esterno degli agglomerati, che ancora caratterizza l'insediamento in Ticino, non potrà essere arrestato senza un migliore utilizzo della zona edificabile e del patrimonio immobiliare esistente.

La disponibilità di suolo utile per l'urbanizzazione, in una fase di alta congiuntura (periodo 2001-2006) spiegano in parte la recente crescita della produzione di abitazioni – e delle risorse impiegate a tal fine – in tutte le aree del Cantone. Tuttavia, sulle rive dei laghi nel Locarnese e nel Luganese, questa evoluzione lascia intravedere un fenomeno speculativo, in parte da attribuire alla costruzione di residenze secondarie e di abitazioni di alto standing. Questo incremento non è più legato alla domanda della popolazione residente e, qualora dovesse proseguire nei prossimi anni, non mancherà di avere ripercussioni sui prezzi fondiari e immobiliari. Ciò vale soprattutto per gli agglomerati di Lugano e di Locarno, le cui aree centrali si consolidano come i principali poli del mercato immobiliare cantonale. Per il momento la situazione sembra ancora sotto controllo, tuttavia in futuro, in particolare in corrispondenza dell'apertura della galleria di base di AlpTransit, la domanda esterna di residenze di standing elevato potrebbe conoscere un ulteriore forte incremento. Le conseguenze di questo aumento di domanda dovranno essere adeguatamente anticipate, al fine di evitare una pressione troppo forte sul mercato immobiliare locale.

Sarà dunque importante agire su due fronti. Da un lato appare necessario tenere il fenomeno dell'insediamento cantonale sotto controllo (vedi la selezione di indicatori proposti qui sotto). D'altro lato, da subito appare necessario ricercare attivamente quelle misure che favoriscono un uso più intensivo della zona edificabile, perseguendo una crescita urbana "dall'interno" (densificazione), favorendo il riutilizzo degli stabili esistenti, rispettivamente le demolizioni di edifici non facilmente ristrutturabili, limitando – per quanto possibile – nuove costruzioni su terreni non ancora edificati.

Indicatori proposti per il monitoraggio dell'insediamento in Ticino

Spazio urbanizzato

Tema	Dato	Indicatore	Tendenza	Auspicato
Superficie netta insediativa (SNI)	Zone di PR: <ul style="list-style-type: none"> • Zona residenziale e mista • Zona di attività • Zona ApEp • Altro + Superfici del traffico UST	Ha / % superficie comunale / cantonale	N.C.	Stabilizzazione

Aree edificabili / Superfici di PR

Tema	Dato	Indicatore	Tendenza	Auspicato
Superficie edificabile netta (SEN) SEN Totale = SEN Residenziale + SEN Di attività	GIS Insedimenti SST: <ul style="list-style-type: none"> • Zona residenziale e mista • Zona di attività • Zona ApEp • Altro 	Superficie in Ha in % sup. comunale/ cantonale	N.C.	Contenimento
Densità zona residenziale	GIS Insedimenti SST: Zona residenziale Popolazione residente	Abitanti / ha ZR	N.C.	Aumento
Densità zona di attività	GIS Insedimenti SST: Zona di attività Addetti nel sett. secondario	Addetti / ha ZA	N.C.	Da tenere sotto osservazione
Disponibilità di zona di attività per abitanti	GIS Insedimenti SST: Zona di attività Popolazione residente	Mq (zona di attività) /abitante	N.C.	Da tenere sotto osservazione

Utilizzazione e riserve della Zona edificabile

Tema	Dato	Indicatore	Tendenza	Auspicato
Utilizzazione / Riserva (UI) totale	GIS Insedimenti SST: Unità insediative (UI) presenti/UI a saturazione PR In valori assoluti In %	UI tot UI in % UI a saturazione pr	N.C.	Aumento/ Riduzione Utilizzo razionale
Utilizzazione Riserva UI Residenziale	GIS insediamenti SST	UI tot UI in % UI a saturazione pr	N.C.	Aumento/ Riduzione Utilizzo razionale
Utilizzazione Riserva UI Attività	GIS Insedimenti SST	UI tot UI in % UI a saturazione pr	N.C.	Aumento/ Riduzione Utilizzo razionale

Fuori zona edificabile

Tema	Dato	Indicatore	Tendenza	Auspicato
Effettivo UI / pop / PL / Letti turistici Fuori zona	GIS insediamenti SST	In valori assoluti In %	N.C.	Riduzione Utilizzo razionale

Investimenti nelle costruzioni

Tema	Dato	Indicatore	Tendenza	Auspicato
Investimenti nella costruzione di abitazioni	Statistica delle costruzioni e abitazioni Ustat	Investimento totale In % investimenti nella costruzione Investimento per abitante	Aumento Aumento	Da tenere sotto osservazione

Nuove abitazioni

Tema	Dato	Indicatore	Tendenza	Auspicato
Aumento netto delle abitazioni Distribuzione geografica	Statistica delle costruzioni e abitazioni Ustat	Numero di nuove abitazioni Grandezza media nuove abitazioni	Aumento	Da tenere sotto osservazione
Correlazione tra l'incremento annuo della popolazione e quello delle abitazioni	Statistica delle costruzioni e abitazioni Ustat	R2 test di correlazione bivariata	Diminuzione	Aumento
Tasso di abitazioni nuove ricavate da stabili già esistenti (ristrutturazioni)	Statistica delle costruzioni e abitazioni Ustat	% delle nuove abitazioni risultanti da ristrutturazioni di stabili esistenti	Diminuzione (2005-06)	Aumento

Transazioni immobiliari

Tema	Dato	Indicatore	Tendenza	Auspicato
Transazioni immobiliari totali	N. e Valore Per tipi di fondo	Totale e per abitante	Aumento-stabilizzazione	Da tenere sotto osservazione
Transazioni in PPP	N. e valore, % transazioni	Totale e per abitante	Aumento	Da tenere sotto osservazione
Transazioni secondo l'origine dell'acquirente, rispettivamente del venditore	N. e valore / totale e PPP	Totale e in %	Stabile	Da tenere sotto osservazione

Alcuni di questi indicatori possono essere annualmente disponibili e possono essere disaggregati per comune, per area e regione funzionale. Per quanto riguarda gli obiettivi e le schede del Piano direttore (attualmente in consultazione), essi costituiscono una parte rilevante degli indicatori di monitoraggio e di controlling dell'ambito tematico "Rete urbana".

Riferimenti citati

- ARE (2005) *Informations statistiques sur les zones à bâtir dans les cantons*, dossier 1.05, Berna
- ARE /OFS (2005) *Bâtiments, logements et population hors zone à bâtir*, Berna
- BOTTINELLI L. (2005) *Le case di ieri e di oggi tra continuità e cambiamenti*, Dati, 3- Settembre 2005, pp. 44-58.
- BOTTINELLI L. (2006a) *Vivere oggi come proprietari o come inquilini in Ticino*, Dati, 3- Settembre 2006, pp. 30-41.
- BOTTINELLI L. (2006b) *Proprietari di PPP: radiografia di un fenomeno recente*, Dati, 3- Settembre 2006, pp. 52-61.
- CIMA T. (2005) *Un mercato ancora in espansione. La congiuntura fino al 2004: i dati sulle transazioni immobiliari*, Dati, 3- Settembre 2005, pp. 6-14.
- CIMA T. (2006) *Non si è mai costruito così tanto*, Dati, 3- Settembre 2006, pp. 6-12.
- CIMA T. (2007) *Un mercato ancora in espansione*, Dati, 2- Giugno 2007, pp. 64-79.
- DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO (2006) *L'organizzazione territoriale in Ticino. Valutazioni e indirizzi per l'elaborazione del modello territoriale*, Revisione del Piano direttore cantonale, Bellinzona.
- SCHULER M. et al (2005) *Les niveaux géographiques de la Suisse*, OFS, Neuchâtel
- TORRICELLI G. P. e BOTTINELLI L. (2003) *Revisione e aggiornamento delle regioni funzionali del Piano direttore cantonale*, Osservatorio dello sviluppo territoriale, Revisione del PD, SPU, Bellinzona.