



**Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili**

**Rete urbana**



- Sfondo bianco: testo informativo
- Sfondo grigio: testo vincolante

**Grado di consolidamento**

- Informazione preliminare
- Risultato intermedio
- Dato acquisito

**Versione del 19.10.2022**

*La data si riferisce all'entrata in vigore delle ultime modifiche della scheda ai sensi della Legge sullo sviluppo territoriale. Complementi d'informazione sulla cronologia completa delle procedure relative alla scheda possono essere richiesti all'Ufficio del Piano direttore.*

**Istanze responsabili**

Sezione dello sviluppo territoriale

**Istanze con compiti da svolgere**

tutti i Comuni

**Obiettivi del Piano direttore**

12, 1, 2, 3, 6, 11, 15

**Schede correlate**

PI, RI, RI0, M7

**Cartografia**

Nessun riferimento cartografico

**Tempi e mezzi**

*Il Programma d'attuazione - consultabile sul sito Internet, [www.ti.ch/pd](http://www.ti.ch/pd), oppure presso l'Ufficio del Piano direttore - informa sui tempi e sui mezzi.*



**I. Situazione, problemi, sfide**

La scheda R6, insieme alle schede R1 *Modello territoriale cantonale* ed R10 *Qualità degli insediamenti*, compone l'insieme degli indirizzi, delle misure e dei compiti del Piano direttore che attua i disposti della *Legge federale sulla pianificazione del territorio*, entrati in vigore il 1° maggio 2014 (LPT1) a seguito della votazione popolare del 3 marzo 2013, finalizzati a contenere l'estensione degli insediamenti, a migliorare la qualità del tessuto costruito e a favorire un'edificazione concentrata. Queste tre schede sono state adottate originariamente nell'ambito della revisione 2009, prevedendo già diversi principi in linea con la LPT1 che sono stati precisati e resi più incisivi ai sensi dei nuovi dettami federali. Il loro adattamento è stato oggetto di ricorsi al Gran Consiglio evasi nel 2021 ed ha sollevato un ampio dibattito pubblico su strategie, modalità e responsabilità nel governo delle trasformazioni territoriali. In questo dibattito un ruolo centrale lo hanno ricoperto i temi delle modalità d'attuazione dello sviluppo insediativo centripeto di qualità e le conseguenze sulla gestione e la conformazione delle zone edificabili nei Piani regolatori, temi che si ritrovano nella scheda R6 fin dal nuovo titolo (quello precedente era *Sviluppo e contenibilità del PR*) e nella riformulazione dei suoi contenuti originari.

In primo luogo la scheda fornisce gli **indirizzi per lo sviluppo insediativo centripeto di qualità**. Si tratta essenzialmente di concentrare popolazione e posti di lavoro in luoghi strategici ben allacciati al trasporto pubblico e dotati di servizi per la popolazione e l'economia, preservare dall'ulteriore edificazione i luoghi sensibili dal profilo paesaggistico e naturalistico, impostare il recupero e la trasformazione del tessuto costruito su una rete di spazi liberi pubblici e naturali, sostenendo soluzioni insediative che privilegiano gli spostamenti lenti e la vicinanza di attività attraverso la mescolanza funzionale, sociale e generazionale. È importante sottolineare che lo sviluppo insediativo centripeto va perseguito da ogni Comune, in base alle sue caratteristiche. Significato, obiettivi e modalità dello sviluppo insediativo centripeto sono illustrati nel sito [www.ti.ch/sviluppo-centripeto](http://www.ti.ch/sviluppo-centripeto).

La scheda sancisce in seguito il disposto secondo il quale le **zone edificabili esistenti** vanno sfruttate più efficacemente di quanto fatto fino ad ora, senza ampliarle. Eccezionalmente nuove zone edificabili possono essere delimitate per insediamenti d'interesse pubblico cantonali e sovracomunali, prevedendo un corrispettivo compenso.

Tutti i Comuni devono verificare il **dimensionamento delle zone edificabili** secondo il metodo descritto negli allegati della scheda, fornendo la tabella della contenibilità e il compendio dello stato dell'urbanizzazione. Essi devono poi adeguare i Piani regolatori, integrandovi l'impostazione urbanistica sviluppata nell'ambito del loro **Programma d'azione comunale per lo sviluppo insediativo centripeto di qualità (PAC)** e ricalibrando le potenzialità edificatorie a favore dei luoghi strategici in base al fabbisogno all'orizzonte dei 15 anni, tenendo conto delle prognosi di sviluppo territoriale per spazio funzionale formulate nelle schede R/M2 *Agglomerato del Locamese*, R/M3 *Agglomerato del Luganese*, R/M4 *Agglomerato del Bellinzonese* e R/M5 *Agglomerato del Mendrisiotto*.

Per sostenere i Comuni nei loro compiti, il Dipartimento del territorio ha preparato la **Linea guida sul PAC** (disponibile al sito citato sopra) e il Parlamento ha stanziato un **credito di 4 milioni di franchi** per partecipare ai costi a carico dei Comuni per il suo allestimento. Un altro **credito di 5 milioni di franchi** è stato invece deciso e destinato a co-finanziare gli indennizzi per eventuali diminuzioni delle possibilità edificatorie, derivanti dalla ricalibrazione delle zone edificabili nell'ambito dell'adeguamento dei Piani regolatori.

## 2. Indirizzi

### **Lo sviluppo centripeto di qualità**

Lo sviluppo insediativo del Cantone è declinato in funzione del Modello territoriale, illustrato nella scheda R1, secondo i seguenti indirizzi:

- a. Le zone edificabili comunali devono essere dimensionate secondo il fabbisogno all'orizzonte di 15 anni, stabilito in funzione della presumibile crescita a livello locale, regionale e cantonale.
- b. La qualità abitativa e di vita va incrementata attraverso misure volte a garantire sufficienti spazi liberi e verdi, l'offerta di servizi e di luoghi d'aggregazione, un senso di identità e appartenenza al territorio, una mescolanza generazionale e sociale (data anche da alloggi economicamente sostenibili), un senso di sicurezza nei quartieri, la mescolanza delle funzioni.
- c. Gli spazi pubblici e le aree verdi vanno interconnessi, valorizzati e promossi quale trama per la definizione delle costruzioni e come elementi indispensabili alla qualità di vita.
- d. La crescita di popolazione e posti di lavoro va affrontata attraverso uno sfruttamento più efficace e razionale delle zone edificabili esistenti, in particolare con la mobilitazione e il riordino delle riserve (prioritariamente quelle dei terreni sotto sfruttati).
- e. La priorità d'intervento nella mobilitazione delle riserve va posta nei luoghi strategici (cioè ben allacciati al trasporto pubblico, dotati di servizi e infrastrutture alla popolazione e all'economia, lungo i principali assi stradali urbani e nei centri), nel rinnovamento o nella sostituzione degli edifici esistenti, nella riqualifica urbanistica di quartieri vetusti e nella riconversione e recupero di aree dismesse.
- f. L'incremento delle potenzialità edificatorie è ammesso nei luoghi strategici, nella misura in cui il potenziale del riordino e della mobilitazione delle riserve non fosse sufficiente a soddisfare il fabbisogno e solo se l'incremento è compatibile con la corretta capacità complessiva delle zone edificabili, con gli obiettivi di qualità urbanistica e con la funzionalità delle infrastrutture di urbanizzazione.
- g. La riduzione delle potenzialità edificatorie (dezonamento e diminuzione dei parametri edilizi), va perseguita nei luoghi che, per caratteristiche morfologiche, mancanza d'urbanizzazione o poiché esposti a pericoli, sono inadatti all'edificazione, si prestano manifestamente ad altre funzioni (ad esempio agricola) e nei luoghi sensibili, dove le potenzialità edificatorie concesse sollevano problemi d'inserimento paesaggistico (ad esempio nei pressi di nuclei, di beni culturali, lungo le rive dei laghi).
- h. Lo sviluppo e l'aumento della densità insediativa è coordinato con la salvaguardia e la promozione di alloggi a pigione sostenibile, tenendo conto del Piano cantonale dell'alloggio. La trasformazione di abitazioni primarie esistenti in residenze secondarie va regolata nelle località turistiche attorno ai laghi.
- i. Lo sviluppo e l'aumento della densità insediativa è coordinato con la capacità delle reti di mobilità esistenti e di quelle pianificate, in particolare del trasporto pubblico e della mobilità lenta.

### 3. Misure

#### **3.1 Sfruttare le zone edificabili in vigore**

- a. Le zone edificabili in vigore non possono essere di principio ampliate e rappresentano il comprensorio insediativo cantonale – pari a 11'203 ha – ai sensi della LPT, riferito al 2050.
- b. Sono ammesse modifiche del perimetro delle zone edificabili per rispondere ad esigenze di un miglior uso del territorio. Queste modifiche non devono comportare un aumento complessivo di superfici edificabili e sono pertanto da compensare immediatamente e, se necessario, in misura maggiore rispetto alle modifiche.
- c. A titolo eccezionale, il Cantone, in collaborazione con i Comuni, può delimitare nuove zone per insediamenti di preminente interesse cantonale che non concernono la residenza (ad esempio ospedali, servizi di pronto intervento, mirati progetti nei poli di sviluppo economico PSE) che:
  - non è possibile o opportuno inserire nelle zone edificabili esistenti;
  - richiedono soluzioni praticabili a corto termine.Per questi casi il compenso deve avvenire immediatamente, se necessario, in misura maggiore rispetto alle superfici azionate.  
Eventuali nuove zone per il lavoro devono essere conformi alla gestione delle zone per il lavoro secondo l'articolo 30a capoverso 2 OPT.
- d. Limitate rettifiche del limite delle zone edificabili, dovute ad esempio ad accertamenti forestali o alla correzione d'imprecisioni nel processo di informatizzazione dei Piani regolatori, non necessitano di compenso.

#### **3.2 Adeguare il dimensionamento delle zone edificabili**

- a. Il dimensionamento delle zone edificabili dei Piani regolatori va verificato in base all'art. 15 cpv. 1 della LPT. A questo scopo i Comuni utilizzano il metodo di calcolo e i criteri illustrati negli allegati 1 e 2.
- b. Allo scopo di intraprendere azioni a favore dello sviluppo centripeto, lo stato dello sfruttamento dei terreni edificabili e quello delle opere di urbanizzazione va rilevato e regolarmente aggiornato su scala comunale mediante il compendio di cui all'allegato 3.
- c. Per la definizione del fabbisogno di zone edificabili, i Comuni considerano le previsioni statistiche, gli obiettivi del Modello territoriale cantonale (v. scheda R1) e le prognosi di sviluppo indicate nelle schede dei Programmi d'agglomerato (v. schede sugli agglomerati: R/M da 2 a 5).
- d. Le zone edificabili sovradimensionate rispetto al fabbisogno per i prossimi 15 anni vanno ridimensionate riducendo le potenzialità edificatorie in base al programma d'azione comunale per lo sviluppo insediativo centripeto di qualità (cfr. punto 3.3.).

### 3. Misure

#### 3.3 Elaborare e attuare un programma d'azione comunale per lo sviluppo centripeto di qualità

- a. I Comuni elaborano e attuano un programma d'azione per lo sviluppo centripeto di qualità secondo la Linea Guida del Dipartimento del territorio.
- b. Il programma d'azione deve in particolare permettere di:
  - mobilitare, riordinare e, per quanto necessario, ridurre le riserve;
  - sviluppare i luoghi strategici;
  - preservare i luoghi sensibili;
  - realizzare una rete degli spazi pubblici e delle aree verdi;
  - avviare politiche di riqualifica urbanistica e di rivitalizzazione dei quartieri.
- c. I Comuni aggiornano e adattano i loro Piani regolatori in funzione delle esigenze poste dal programma d'azione.

#### 3.4 Garantire gli alloggi a pigione sostenibile e favorire le abitazioni primarie

- a. I Piani regolatori tengono conto dell'esigenza di salvaguardare e garantire alloggi a pigione sostenibile considerando gli intendimenti del Piano cantonale dell'alloggio. Essi possono definire percentuali minime di alloggi a pigione sostenibile per intere zone, per comparti o per singoli piani di edifici, in particolare dove vi sono aumenti delle quantità edificatorie.
- b. Nelle regioni turistiche attorno ai laghi Verbano e Ceresio, in particolare nelle zone centrali e ben servite dal trasporto pubblico, va limitata la trasformazione di abitazioni esistenti in residenze secondarie.
- c. Il tasso di occupazione delle residenze secondarie va migliorato, in particolare attraverso programmi di marketing e di promozione turistica; l'industria alberghiera va sostenuta anche mediante misure pianificatorie specifiche.

### 4. Compiti

#### 4.1 Livello comunale

- a. I Comuni verificano il dimensionamento delle zone edificabili dei PR. Il risultato, comprensivo della tabella della contenibilità e del compendio dello stato dell'urbanizzazione, va trasmesso alla Sezione dello sviluppo territoriale al più tardi entro 2 anni dall'entrata in vigore della presente scheda.
- b. I Comuni con zone edificabili sovradimensionate devono adottare subito le necessarie misure di salvaguardia della pianificazione.
- c. Tutti i Comuni elaborano il programma d'azione comunale per lo sviluppo centripeto di qualità ai sensi della misura 3.3 entro 2 anni dalla ricezione della conferma della plausibilità del dimensionamento del PR.
- d. Con l'entrata in vigore della presente scheda, ogni nuova variante pianificatoria in procedura ordinaria o revisione dei PR che incide in maniera significativa sul dimensionamento del PR e sull'assetto del territorio insediativo va accompagnata dal programma d'azione comunale.
- e. La procedura di adattamento dei PR in base al programma d'azione comunale dovrà concludersi, al più tardi:

## 4. Compiti

- entro 3 anni dalla ricezione della conferma della plausibilità del dimensionamento del PR per i Comuni nei quali le zone centrali, abitative e miste per i prossimi 15 anni sono sovradimensionate più del 5%;
- entro 5 anni dalla ricezione della conferma della plausibilità del dimensionamento del PR per i Comuni nei quali le zone centrali, abitative e miste per i prossimi 15 anni sono sovradimensionate tra lo 0 e il 5%;
- entro 8 anni dalla ricezione della conferma della plausibilità del dimensionamento del PR per tutti gli altri Comuni.

- f. I Comuni che stanno già elaborando dei piani strategici (piani direttori comunali, masterplan o altri studi di base simili) li coordinano con i contenuti del programma.
- g. I Comuni nelle regioni turistiche attorno ai laghi Verbano e Ceresio introducono nei loro Piani regolatori norme atte a regolare e limitare la trasformazione di abitazioni primarie esistenti in residenze secondarie, in particolare nelle zone centrali e ben servite dal trasporto pubblico; inoltre, mediante misure pianificatorie specifiche, sostengono l'industria alberghiera.

### 4.2 Livello cantonale

- a. La Sezione dello sviluppo territoriale valuta la plausibilità del dimensionamento del PR trasmessa dai Comuni e ne dà loro riscontro al più tardi entro 3 mesi dalla ricezione. Nel caso di mancata conferma della plausibilità, la SST informa il Dipartimento del territorio, che può ordinare il rifacimento del calcolo.
- b. In mancanza della consegna della tabella di contenibilità e del compendio, nonché dell'allestimento del programma entro i termini fissati, il Dipartimento del territorio sospende le procedure di modifica dei Piani regolatori. Sono possibili eccezioni per modifiche urgenti e sostenute da un preminente interesse pubblico.
- c. Il dimensionamento delle zone edificabili di ogni Comune, dopo la valutazione della Sezione dello sviluppo territoriale, sarà indicato in un allegato della presente scheda.
- d. La Sezione dello sviluppo territoriale assicura la consulenza ai Comuni per l'elaborazione del programma d'azione comunale per lo sviluppo centripeto di qualità.
- e. Per i Comuni inadempienti è applicato dal Consiglio di Stato il principio della sostituzione ai sensi dell'art. 3 LST.

### 4.3 Altri

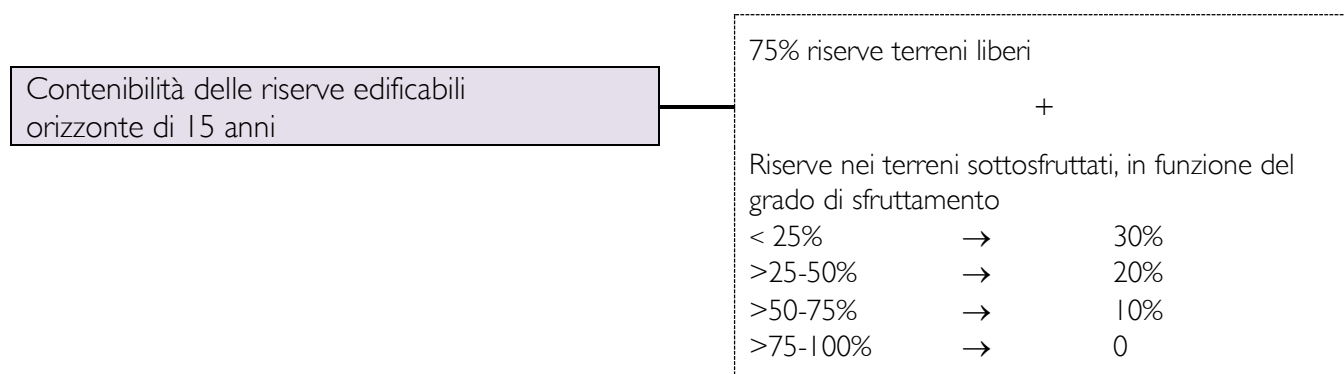
Gli enti regionali di sviluppo e le Organizzazioni turistiche regionali in relazione al miglioramento del tasso d'uso delle residenze secondarie e al sostegno all'industria alberghiera.

<b>Allegato I</b>	<b>Schema della procedura di verifica del dimensionamento delle zone edificabili in vigore</b>
-------------------	--

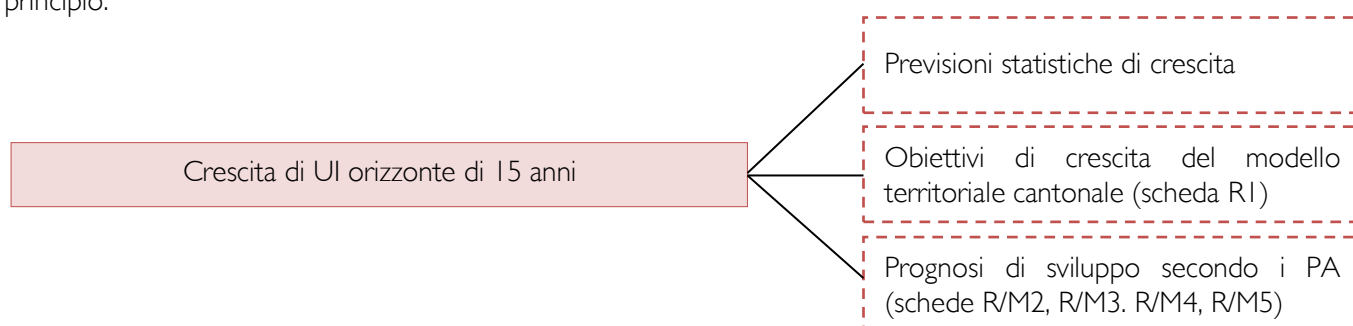
Il *dimensionamento a 15 anni delle zone edificabili* in vigore è determinato rapportando i dati di crescita delle unità insediative auspiccate all'orizzonte di 15 anni con le riserve della zona edificabile ragionevolmente sfruttabili nello stesso orizzonte temporale. I due dati devono essere congruenti: se la contenibilità delle riserve supera quanto ragionevolmente necessario, presentando delle riserve edificatorie eccessive, il piano regolatore è sovradimensionato. Se le riserve superano del 20% quanto ragionevolmente necessario, vanno adottate le misure di salvaguardia della pianificazione per poi ridurre le potenzialità edilizie esistenti. Lo schema successivo sintetizza i principi con cui calcolare il dimensionamento delle zone edificabili dei PR a 15 anni.

$$\begin{array}{c}
 \text{Dimensionamento del PR} \\
 \text{orizzonte 15 anni}
 \end{array}
 =
 \frac{\text{Contenibilità delle riserve edificabili orizzonte di 15 anni}}{\text{Crescita auspicata di UI orizzonte di 15 anni}}$$

La *contenibilità delle riserve edificabili orizzonte 15 anni* viene calcolata secondo il principio esposto nello schema seguente. La percentuale di riserve edificabili mobilizzabile in 15 anni nei terreni liberi o in quelli sottosfruttati è definita con dei valori uniformi per tutti i Comuni e non richiede l'obbligo dell'onere della prova. Solo in caso di scostamento da tali valori dovranno essere fornite le giustificazioni del caso a comprova della loro plausibilità. La tabella della contenibilità delle riserve a 15 anni, con i relativi campi e colonne da compilare da parte dei Comuni è riportata nell'allegato 2.



Per determinare *la crescita auspicata di UI* (abitanti posti di lavoro e posti turistici) bisogna tener conto del tasso di crescita statistico (previsioni USTAT) che viene adattato e ponderato in funzione del tasso di crescita fissato per quel determinato territorio dal relativo programma di agglomerato (schede R/M2, R/M3, R/M4, R/M5) e dagli obiettivi di sviluppo insediativo che il modello territoriale cantonale (Scheda R1) prevede per lo specifico spazio funzionale in cui è collocato il territorio in discussione. In sostanza si tratta, quindi, di adattare verso l'alto o verso il basso il tasso di crescita statistico in funzione di specifici obiettivi fissati a scala sovracomunale e regionale, ottenendo così una distribuzione della crescita coerente sull'insieme del territorio cantonale. Lo schema successivo riprende tale principio.



**Allegato 2****Tabella per il calcolo della contenibilità delle zone edificabili in vigore**

I Comuni sono tenuti ad aggiornare la tabella della contenibilità del PR in vigore, producendo sia quella del PR a saturazione sia quella delle riserve edificatorie sfruttabili a 15 anni. Il presente Allegato fornisce indicazioni sulla portata delle tabelle di contenibilità, come pure i parametri di riferimento da utilizzare per compilare i diversi campi. La qualità e la precisione dei dati forniti, segnatamente quelli riferiti all'estensione delle diverse zone edificabili, agli indici di sfruttamento o di edificabilità ed il tasso di sfruttamento della SUL dei terreni sottosfruttati, concorrono a rendere i dati maggiormente plausibili ed afferenti allo stato delle cose. La compilazione di questi campi è strettamente correlata con l'aggiornamento del compendio dello stato dell'urbanizzazione di cui all'Allegato 3.

**La contenibilità del PR a saturazione**

Definisce il numero complessivo (teorico) di abitanti, di posti di lavoro che possono insediarsi nelle zone edificabili, sfruttando integralmente i parametri edilizi (I.s e I.e.) fissati dal PR.

**La contenibilità delle riserve edificatorie sfruttabili nel periodo di 15 anni**

Definisce il numero di abitanti, di posti di lavoro che potenzialmente possono trovare spazio nelle riserve di zona edificabile (terreni liberi e terreni sottosfruttati) sfruttabili in un orizzonte di 15 anni. Ciò corrisponde alle previsioni attendibili di mobilitazione delle riserve di zona edificabile e quanto queste riserve permettano di contenere come numero di abitanti e di posti di lavoro. Per determinare la capacità residua a 15 anni i terreni edificabili completamente liberi sono conteggiati al 75%, mentre per i fondi sottosfruttati, ovvero già edificati ma senza che siano sfruttati integralmente i parametri edificatori ammessi, il potenziale edilizio residuo è conteggiato entro quattro parametri soglia (da 0 a 30%) in funzione dell'attuale grado di sfruttamento. La ripartizione percentuale tra abitanti e posti di lavoro proiettata per i prossimi 15 anni è determinata secondo parametri fissi definiti in funzione del tipo di zona. Essa può essere adattata in funzione del contesto territoriale in cui si trova il Comune o quella determinata Sezione di un Comune. Il valore soglia utilizzato dal Comune dovrà essere debitamente motivato in ragione della propria specificità (spazio funzionale, tipologia di zona, andamento mercato immobiliare, ecc...). Nel caso di computo dei posti turistici (pt) che potenzialmente potrebbero trovare spazio nelle riserve disponibili occorrerà fornire l'onere della prova sia in termini di stima di crescita che di consumo di SUL per pt.

**I parametri di riferimento e le definizioni**

Sono i parametri che servono a calcolare la contenibilità del PR.

- *SEN*: Superficie edificabile netta
- *I.s.*: Indice di sfruttamento (Art. 37 Legge Edilizia)
- *I.E.*: Indice di edificabilità
- *SUL (Superficie utile lorda)* =  $SEN \times I.s$  (Art. 38 Legge Edilizia)
- *Grado di attuazione (GA)*: indica in percentuale la saturazione massima prevedibile dell'edificazione in una zona edificabile: infatti, l'edificazione reale comporta, per ragioni morfologiche o storiche, l'impossibilità di utilizzare la totalità delle potenzialità edificatorie previste dal piano regolatore. Il grado di attuazione deve quindi essere rapportato alla realtà locale, senza per ciò esservi passivamente ancorato; occorre anzi che al contempo esso permetta e favorisca l'adempimento degli scopi della pianificazione del territorio, in particolare il postulato costituzionale dell'utilizzo appropriato e parsimonioso del suolo e in generale i principi pianificatori dell'art. 3 LPT. Un valore eccessivamente basso, ancorché rispettoso della realtà insediativa di un comune, ma che disattende gli scopi della pianificazione, è pertanto contrario al diritto (cfr. STA 90.2007.48 del 1.9.2008, consid. 3.2.1). Di principio, è ritenuto eccessivamente basso un grado di attuazione inferiore all'80%.
- *UI (Unità insediative = Abitanti + Posti lavoro)*
- *Consumo di SUL per tipologia di Unità Insediativa*: (SUL/Ab, SUL/Pl.) Questo parametro si fonda sulle norme SIA ed è utilizzato costantemente per identificare la SUL che ragionevolmente viene consumata per abitante e posto di lavoro. Per le zone destinate all'abitazione (zone nucleo e zone residenziali) sono fissati dei parametri uniformi di consumo di SUL/Abitante e SUL/ Posto lavoro. Per le zone miste e per le zone per il lavoro sono identificati invece dei parametri soglia che variano a seconda della tipologia di attività e di edifici.



Per le zone per scopi pubblici il consumo di SUL per tipologia di UI va calcolata ad hoc in funzione della destinazione specifica di quella zona e del contesto territoriale in cui si colloca.

## Tabella della contenibilità del PR a saturazione

Zone di PR	Distribuzione UI							Contenibilità			UI attuali	
	SEN [mq]	I.s	grado di attuazione [%]	SUL totale [mq]	SUL abitanti [mq]	SUL posti lavoro [mq]	Abitanti [%]	Posti lavoro [%]	Abitanti	Posti lavoro		UI
Zona estensiva per l'abitazione (Zona residenziale estensiva)												
Zona semi-intensiva per l'abitazione (Zona residenziale semi-intensiva)												
Zona intensiva per l'abitazione (Zona residenziale intensiva)												
Zona mista (Zona residenziale artigianale, Zona residenziale amministrativa, Zona residenziale commerciale)												
Zona di conservazione del nucleo (Zona nucleo, Zona nucleo tradizionale)												
Zona del nucleo (Zona nucleo, Zona nucleo di tamponamento)												
Zona per il lavoro non intensiva (Zona mista artigianale/industriale/commerciale/amministrativa non intensiva)												
Zona per il lavoro non intensiva (Zona mista artigianale/industriale/commerciale/amministrativa intensiva)												
Zona per la produzione di beni (Zona industriale artigianale)												
Zona per la produzione di servizi (Zona amministrativa commerciale)												

**Tabella della contenibilità delle riserve edificatorie del PR a 15 anni**

Zone di PR	SUL a saturazione			Riserva SUL [mq]		Distribuzione percentuale delle UI		Riserva SUL 15 anni per tipologia UI [mq]		Consumo SUL per tipologia di UI [mq]		Contenibilità delle riserve a 15 annidi UI			
	SEN [mq]	Is	grado di saturazione [%]	SUL sfruttata	SUL sfruttabile 15 anni	Abitanti [%]	Posti lavoro [%]	Abitanti	Posti lavoro	Abitanti	Posti lavoro	UI attuali	UI	Posti lavoro	Abitanti
Zona estensiva per l'abitazione (Zona residenziale estensiva)															
<small>terreni liberi</small>															
<small>terreni sanasciuffati</small>															
<b>TOTALE</b>															
Zona semi-intensiva per l'abitazione (Zona residenziale semi-intensiva)															
<small>terreni liberi</small>															
<small>terreni sanasciuffati</small>															
<b>TOTALE</b>															
Zona intensiva per l'abitazione (Zona residenziale intensiva)															
<small>terreni liberi</small>															
<small>terreni sanasciuffati</small>															
<b>TOTALE</b>															
Zona mista (Zona residenziale artigianale, Zona residenziale amministrativa, Zona residenziale commerciale)															
<small>terreni liberi</small>															
<small>terreni sanasciuffati</small>															
<b>TOTALE</b>															
Zona di conservazione del nucleo (Zona nucleo, Zona nucleo tradizionale)															
<small>terreni liberi</small>															
<small>terreni sanasciuffati</small>															
<b>TOTALE</b>															
Zona del nucleo (Zona nucleo, Zona nucleo di tamponamento)															
<small>terreni liberi</small>															
<small>terreni sanasciuffati</small>															
<b>TOTALE</b>															
Zona per il lavoro non intensiva (Zona mista artigianale/industriale/commerciale/amministrativa non intensiva)															
<small>terreni liberi</small>															
<small>terreni sanasciuffati</small>															
<b>TOTALE</b>															
Zona per il lavoro non intensiva (Zona mista artigianale/industriale/commerciale/amministrativa intensiva)															
<small>terreni liberi</small>															
<small>terreni sanasciuffati</small>															
<b>TOTALE</b>															
Zona per la produzione di beni (Zona industriale artigianale)															
<small>terreni liberi</small>															
<small>terreni sanasciuffati</small>															
<b>TOTALE</b>															
Zona per la produzione di servizi (Zona amministrativa commerciale)															
<small>terreni liberi</small>															
<small>terreni sanasciuffati</small>															
<b>TOTALE</b>															

**Parametri di riferimento**

Grado di attuazione	Zona estensiva per l'abitazione (Zona residenziale estensiva)	80%
	Zona semi-intensiva per l'abitazione (Zona residenziale semi-intensiva)	80%
	Zona intensiva per l'abitazione (Zona residenziale intensiva)	80%
	Zona mista (Zona residenziale artigianale, Zona residenziale amministrativa, Zona residenziale commerciale)	80%
	Zona di conservazione del nucleo (Zona nucleo, Zona nucleo tradizionale)	100%
	Zona del nucleo (Zona nucleo, Zona nucleo di tamponamento)	100%
	Zona per il lavoro non intensiva (Zona mista artigianale/industriale/commerciale/amministrativa non intensiva)	80%
	Zona per il lavoro non intensiva (Zona mista artigianale/industriale/commerciale/amministrativa intensiva)	80%
	Zona per la produzione di beni (Zona industriale artigianale)	80%
	Zona per la produzione di servizi (Zona amministrativa commerciale)	80%
SUL/UI	Consumo di SUL per tipo di unità insediativa. Va calcolata di volta in volta in funzione della tipologia di attività ammessa dalle norme nelle zone per il lavoro o dove i posti lavoro sono una percentuale della SUL consumata.	
	Zona nucleo	50 mq/ab – 25 mq/pl
	Zona residenziale estensiva	60 mq/ab – 25 mq/pl
	Zona residenziale intensiva	55 mq/ab – 25 mq/pl
	Zona mista	50–70 mq/ab ; 30-50 mq/pl
	Zona industriale	200-900 mc/pl ; 35-150 mq/pl
	Zona artigianale/commerciale	200-900 mc/pl ; 35-150 mq/pl
	Zone per scopi pubblici	Valutazione ad hoc

Distribuzione percentuale delle UI	Definisce la percentuale di distribuzione degli abitanti e dei posti di lavoro all'interno delle diverse zone	
	Zone residenziali	85% ab – 15% pl
	Zone mista	30-50% ab 50-70% pl
	Zone lavorative	5% ab – 95% pl

**Allegato 3****Compendio dello stato dell'urbanizzazione**Definizione e scopo

Il compendio dello stato dà conto dello stato dello sfruttamento dei terreni edificabili e quello delle opere di urbanizzazione. Esso deve essere costantemente aggiornato come esatto dall'Ordinanza federale sulla pianificazione del territorio (art. 21 OPT).

Metodologia di allestimento e di trasmissione dei dati

Nel corso del 2015-2016 la Sezione dello sviluppo territoriale ha raccolto presso la più parte dei Comuni un aggiornamento dei compendi. In tale ambito sono state indicate le modalità di allestimento e di trasmissione dei dati che sono ulteriormente state precisate dalla SST e trasmesse ai Comuni ed ai tecnici qualificati nel marzo del 2021.

La tabella seguente riporta l'aggiornamento di come questi dati devono essere allestiti. Un aspetto significativo, direttamente correlato al calcolo del dimensionamento del PR, riguarda l'identificazione del tasso di sfruttamento della SUL dei terreni edificabili sottosfruttati.

Il modello in formato interlis riguardante la struttura con cui elaborare i geodati del compendio dello stato dell'urbanizzazione è scaricabile al seguente url <https://www4.ti.ch/dt/dstm/sst/temi/informatizzazione-dei-pr-puc/informatizzazione/catalogo-dati/compendio-stato-urbanizzazione/>.

## 5. Documenti di riferimento e allegati

### Norme legislative principali

Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), 22.6.1979.

Ordinanza sulla pianificazione del territorio (OPT), 28.06.2020.

Legge sullo sviluppo territoriale (Lst), 21.6.2011.

Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLst), 20.12.2011.

Legge federale sulle abitazioni secondarie (LASEC), 20.03.2015.

Ordinanza sulle abitazioni secondarie (OASEC), 4.12.2015.

### Documenti di riferimento

#### Rapporti esplicativi

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO, *Rapporto esplicativo delle proposte di modifica del Piano direttore ai nuovi disposti della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT)*, (a cura della Sezione dello sviluppo territoriale, Ufficio del Piano direttore), Bellinzona, maggio 2017.

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO: *Rapporto sulla consultazione ed esplicativo – Schede RI Modello territorio cantonale, R6 Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili e R10 Qualità degli insediamenti*, (a cura della Sezione dello sviluppo territoriale, Ufficio del Piano direttore), Bellinzona, luglio 2018.

#### Altri documenti

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO: *Stato delle zone edificabili in Ticino*, (a cura della Sezione dello sviluppo territoriale, Ufficio del Piano direttore), Bellinzona, 2017.

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO: *Sviluppo insediativo centripeto di qualità*, (a cura della Sezione dello sviluppo territoriale, Ufficio del Piano direttore), Bellinzona, 2017.

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO: *Qualità insediativa*, (a cura della Sezione dello sviluppo territoriale, Ufficio del Piano direttore), Bellinzona, 2017.

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO: *Evoluzione recente degli indicatori del mercato immobiliare residenziale cantonale*, (a cura della Sezione dello sviluppo territoriale, Ufficio del Piano direttore), Bellinzona, 2017.

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO: *Residenze secondarie*, (a cura della Sezione dello sviluppo territoriale, Ufficio del Piano direttore), Bellinzona, 2017.

CONSIGLIO DI STATO, *Messaggio 7616 – Osservazioni sui ricorsi “modifiche del Piano direttore cantonale n. 12 – Schede RI Modello territorio cantonale, R6 Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili e R10 Qualità degli insediamenti”*, Bellinzona, 19.12.2018.

COMMISSIONE AMBIENTE, TERRITORIO ED ENERGIA, *Decisione sui ricorsi contro le “modifiche di Piano direttore n. 12”*, Bellinzona, 31.05.2021.

CONSIGLIO DI STATO, *Messaggio 7630 – Modifica della Legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (LST) e richiesta di approvazione di un credito di CHF 5'000'000,- da destinare al fondo cantonale per lo sviluppo centripeto*, Bellinzona, 06.02.2019.

COMMISSIONE AMBIENTE, TERRITORIO ED ENERGIA, *Rapporto sul messaggio 6 febbraio 2019 concernente la modifica della legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (LST) e richiesta di approvazione di un credito di CHF 5'000'000,- da destinare al fondo cantonale per lo sviluppo centripeto*, Bellinzona, 31.05.2021.

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO, *Programma d'azione comunale per lo sviluppo insediativo centripeto di qualità - Orientare uno sviluppo qualitativo degli insediamenti attorno alla rete di spazi liberi*. Bellinzona, settembre 2021.

SERVIZI GENERALI, *Parere giuridico: Nuove disposizioni LPT – indennizzo dei proprietari a seguito di declassamento o riduzione delle possibilità edificatorie*, Bellinzona, 2016.

DTF, *IC\_44/2015*, 21.01.2016, St. Niklaus.

DTF, *IC\_44/2016*, 05.10.2016, Bregaglia.

DTF, *IC\_326/2016*, 07.12.2017, Bremblens.

DTF, *IC\_494/2016*, 26.11.2018, Develier.

DTF, *IC\_275/2018*, 15.10.2019, Dagmersellen.

DTF, *IC\_230/2020*, 11.11.2020, Sion.

DTF, *IC\_190/2020*, 09.02.2021, Roche.

---

**Link utili**

<https://www4.ti.ch/dt/dstm/sst/temi/piano-direttore/piano-direttore/procedure/procedure-recenti/>

→ Proposte di modifica in applicazione ai disposti della LPT - Maggio 2017

→ Modifiche n. 12 - Luglio 2018 - Schede R1, R6 e R10

<https://www.aren.admin.ch/aren/it/home/sviluppo-e-pianificazione-del-territorio/diritto-pianificatorio/revisione-della-legge-sulla-pianificazione-del-territorio--lpt-.html>

<https://www4.ti.ch/sviluppo-centripeto>

<http://www.densite.ch/>

<https://www.densipedia.ch/>

<https://www.densipedia.ch/fr/au-sujet-de-densipedia/impulsion>

<https://www.espacesuisse.ch/fr>

---