

Osservatorio dello sviluppo territoriale

Valutazione dei terreni liberi in area di attività

Ottobre 2015





Sommario

Introduzione	2
Mendrisiotto e Basso Ceresio	4
I risultati regionali	4
Il comparto di San Martino a Mendrisio	4
La zona industriale di Stabio	4
L'area del Pian Faloppia	6
Luganese e Valli	8
I risultati regionali	8
Il comparto del Pian Scairolo	8
Basso Vedeggio	10
Medio Vedeggio	10
Alto Vedeggio	11
Bellinzonese e Tre Valli	12
I risultati regionali	14
Il comparto di Giubiasco-Camorino	14
Il comparto Cadenazzo-St. Antonino	14
Il comparto di Castione	14
Il comparto di Biasca	15
Locarnese e Vallemaggia	16
I risultati regionali	16
Il comparto di Riazzino	16
Il comparto dei Saleggi (Losone, Ascona)	18
Risultati cantonali	20

Introduzione

Premessa

Questo documento rende conto dei terreni (o fondi) liberi nella zona di attività del Cantone Ticino nel 2015 e della loro occupazione dal 2010.

Perché monitorare i terreni liberi della zona di attività?

Dall'entrata in vigore degli accordi bilaterali con l'UE il Cantone Ticino ha conosciuto un intenso e in parte inaspettato sviluppo economico. Basti pensare che dal 2005 al 2013 – secondo l'Ufficio federale di statistica (UST) – il numero delle aziende attive è aumentato di oltre 15'000 unità (su un totale di 34'428 contabilizzate nel 2013) che corrisponde ad un aumento di 31'500 posti di lavoro (+16.9%, contro 11.8% in media svizzera), ovvero circa 25'400 in unità equivalenti a tempo pieno.

Questo notevole incremento (che prosegue negli anni più recenti) si è tradotto nella progressiva occupazione degli spazi liberi delle zone di lavoro e nella quasi scomparsa di aree e edifici dismessi (con più forte intensità nel Sottoceneri)¹.

Con la revisione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (Lpt) – votata dal popolo nel marzo del 2013 – la zona edificabile è sottoposta di fatto ad una moratoria, ovvero non la si potrà ampliare, se non con un sistema di permuta che consenta di mantenere invariato l'effettivo degli spazi costruibili.

Conoscere e monitorare costantemente l'occupazione delle aree di lavoro diventa quindi un'informazione strategica per il governo del territorio dei prossimi anni.

Un modello GIS per la zona di attività

La valutazione è stata realizzata mediante l'elaborazione di un modello GIS² che ha identificato i terreni liberi a fine 2010 e 2014 (superfici in rivestimento naturale prive di costruzioni), secondo la Misurazione ufficiale (MU).

Il modello si basa su tre set di dati:

- *Banca dati insediamenti* della Sezione dello sviluppo territoriale (SST) che definisce la zona edificabile e la sua destinazione d'uso³;
- *Copertura del suolo (MU)* messa a disposizione dall'Ufficio del catasto e dei riordini fondiari (UCR), che permette di distinguere l'uso del suolo secondo diverse categorie (edificio, rivestimento duro, strade, campi, ecc.);
- *Fondi (MU) – UCR*, che rappresentano la struttura fondiaria⁴.

I risultati sono stati in seguito validati attraverso dei sopralluoghi e dei rilevamenti fotografici. Le divergenze riscontrate tra il modello e l'osservazione sul terreno hanno permesso di aggiornare i dati per avvicinarsi il più possibile alla situazione attuale (giugno-agosto 2015).

Per ottenere una visione d'insieme più completa, la valutazione comprende anche il rilevamento dei terreni liberi coperti da un rivestimento duro (superfici non edificate ma asfaltate, in ghiaia o terra battuta, come nel caso di parcheggi, depositi a cielo aperto, piazze di giro, ecc.) e i terreni occupati (fondi con uno o più edifici).

I risultati sono presentati per le regioni relative alla Nuova politica regionale (NPR), corrispondenti agli Enti Regionali di Sviluppo (ERS).

Limiti della valutazione

L'analisi comprende tutte le zone edificabili di attività del fondovalle. Per le zone di Riva S. Vitale, Genestrerio, Manno, e Avegno, i dati della MU (assenti a fine 2014) hanno potuto essere ricostruiti grazie all'aiuto dei comuni e dell'UCR. In altri casi i dati erano assenti (parzialmente o totalmente) per il 2010 ma sono stati ricostruiti incrociando la struttura fondiaria del 2014 con gli edifici 2010 di Swisstopo (VECTOR25).

La valutazione verte esclusivamente sui terreni liberi, mentre non concerne il grado di utilizzazione o le dismissioni dell'area edificabile.

Non potendo verificare direttamente la situazione del 2010, i confronti temporali vanno considerati con prudenza.

Va specificato infine che un terreno libero non necessariamente è un fondo disponibile sul mercato fondiario.

¹ Nelle aree di lavoro troviamo oggi non soltanto attività industriali ma anche molte aziende classificate come terziario, ad esempio logistica, informatica, ingegneristica, consulenza, centri commerciali, ecc.

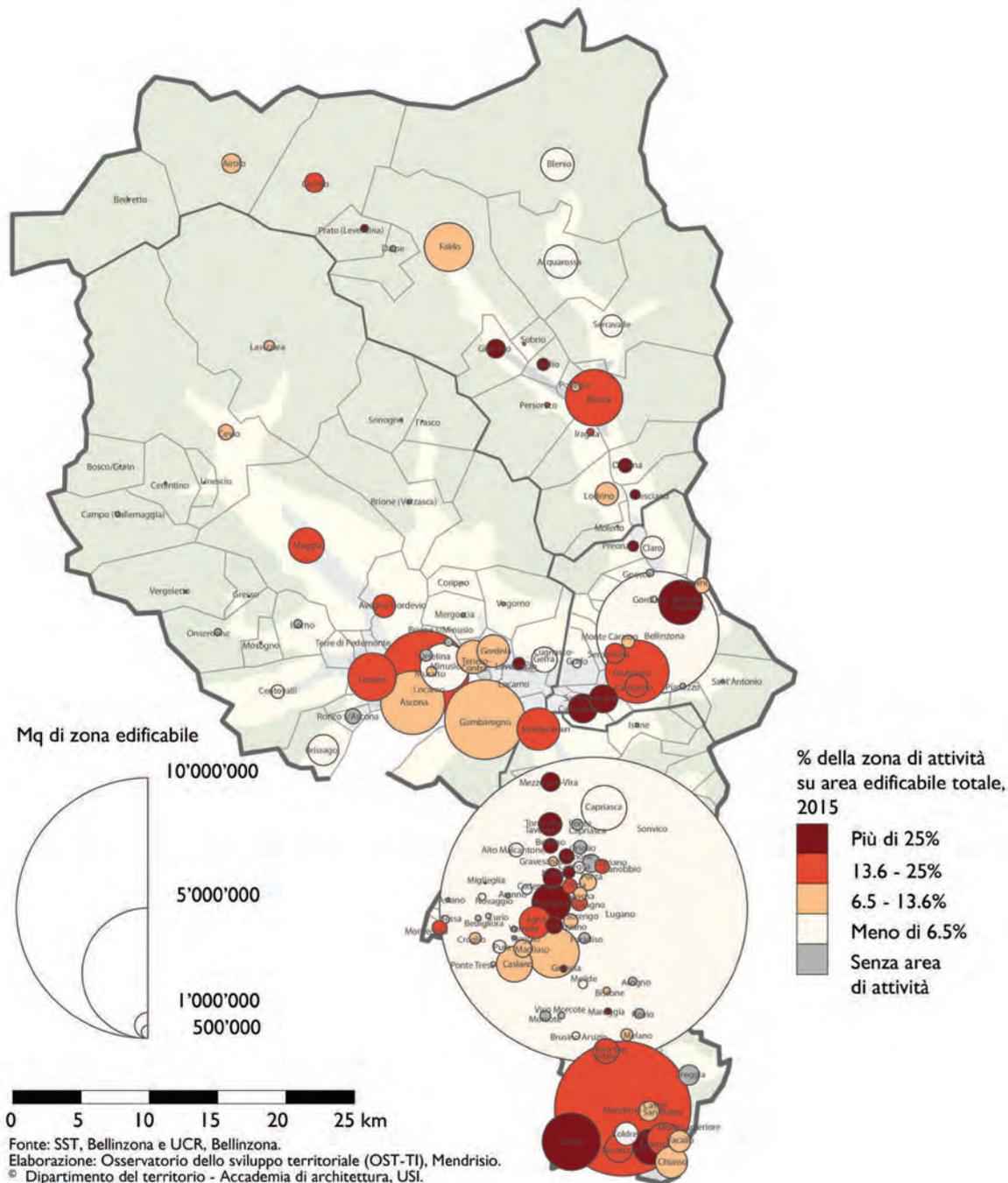
² Sistemi d'informazione geografica.

³ Dalla banca dati sono state estrapolate la zona lavorativa (artigianale e industriale), la zona residenziale/commerciale e la zona mista, mentre non sono state considerate le zone miste non atte a contenere attività lavorative: residenziale turistica e residenziale speciale. La "Zona di attività" così definita rappresenta il 13.6% dell'intera zona edificabile cantonale (15'252'446 mq, vedi mappa a lato).

⁴ In primo luogo sono stati selezionati i fondi della MU in area di attività. In seguito, sono state estratte le superfici non costruibili, come ad esempio strade e corsi d'acqua. In terzo luogo sono stati estratti i fondi più piccoli (inferiori a 150 mq, difficilmente utilizzabili), spesso derivati dalla struttura fondiaria oppure dall'intersezione dei dati. L'occupazione del fondo è determinata dalla presenza o meno di uno o più edifici.

Mappa I

La zona edificabile dei comuni e la proporzione della zona di attività nel 2015



Mendrisiotto e Basso Ceresio

I risultati regionali

La zona di attività del Mendrisiotto e Basso Ceresio riguarda 3'459'843 mq, il 23.6% del totale cantonale. La sua importanza è dovuta soprattutto alla vicinanza alla frontiera e all'afflusso recente di nuovi insediamenti industriali e logistici. I sopralluoghi hanno permesso di accertare, non soltanto la scarsità di terreni liberi, ma anche – apparentemente – la quasi inesistenza di aree o edifici dismessi.

La regione può essere divisa in 4 aree: Mendrisio; Stabio; Basso Mendrisiotto Est e Basso Ceresio. Stabio e l'area del Pian Faloppia (Balerna/Novazzano) hanno una struttura fondiaria relativamente chiara, mentre a Mendrisio la situazione appare più frammentata, con una più forte presenza di "appezzamenti residuali" e pochi terreni liberi. Le altre aree sono prevalentemente zone miste con piccoli terreni, spesso in pendenza. Va segnalato che a Chiasso – con una zona di attività ridotta – non vi è più alcun fondo libero. Nell'area del Basso Ceresio, se si esclude la zona di Riva S. Vitale, i terreni atti a ricevere attività industriali e artigianali sono molto scarsi.

Un consumo di terreni liberi importante

L'area del Mendrisiotto e del Basso Ceresio possiede poco più del 14% di superficie libera (fondi interamente liberi) per insediamenti lavorativi. Questo tasso va considerato per eccesso, in quanto si osserva la presenza di molti terreni residuali difficilmente edificabili, in particolare a Mendrisio San Martino (vedi approfondimento).

Dal 2010 al 2015 la situazione fondiaria, come altrove, è cambiata (la superficie totale e i fondi della zona di attività sono diminuiti leggermente); è tuttavia possibile affermare che in questi 5 anni vi è stato un incremento del consumo di suolo edificabile relativamente importante: la dimi-

nuzione in superficie dei terreni liberi è stimabile a circa il 17% di quella misurata nel 2010 (circa 93'500 mq). Per contro, se le superfici dei fondi occupati sono aumentate in maniera minore (rispetto alla diminuzione di quelle dei fondi liberi), va notato il sensibile incremento di quelle dei fondi con rivestimento duro (+35%), quindi posteggi, piazze di giro e depositi di materiale edile o industriale, che oggi non possono essere considerati facilmente edificabili, ma che almeno in parte potrebbero costituire una ulteriore futura riserva.

Il comparto di San Martino a Mendrisio

Questa zona possiede un'ottima posizione, nei pressi dello svincolo autostradale e delle infrastrutture ferroviarie di Mendrisio, tuttavia la sua struttura fondiaria appare frammentata, in parte in piccoli lotti, in parte in terreni più grandi (probabile frutto di un accorpamento sommario). È un retaggio della struttura agricola preesistente che ritroviamo in altri fondovalle, sulla quale (dagli anni '80) la pianificazione è stata a lungo incapace di gestire la grande attrattiva della "location", sia per i contenuti industriali, sia soprattutto per i centri commerciali e il casinò, arrivati verso la metà degli anni '90⁵. Questo spiega, almeno in parte, un'occupazione del suolo poco razionale e in apparenza disordinata. Le superfici dei fondi ancora liberi nel 2015 sono scarse (10%): nonostante la leggera diminuzione della superficie edificabile totale (-1%), tra il 2010 e il 2015 sono diminuite di quasi il 30%, mentre sono aumentate quelle con rivestimento duro (+26%), sino a qualche tempo fa in buona parte adibite a parcheggi. Oggi i terreni liberi mostrano in generale un'estensione ridotta (1'500 mq in media, nettamente al di sotto del valore regionale di 2'580 mq) e sono ubicati soprattutto ai margini dell'area (in particolare a Nord e a Sud).

La zona industriale di Stabio

La zona industriale di Stabio, la più estesa del cantone (92.4 ha), ha conosciuto un notevole sviluppo nell'ultimo decennio, non soltanto perché è la più vicina al confine, ma anche in ragione della crisi dei mercati finanziari che ha favorito importanti localizzazioni industriali e logistiche di imprese internazionali (in gran parte provenienti dall'Italia), in forte contrasto con il declino delle attività produttive nel Comasco e nel Varesotto⁶. Da alcuni mesi è anche servita dalla linea ferroviaria (in costruzione, sul lato italiano) Mendrisio-Varese (Malpensa).

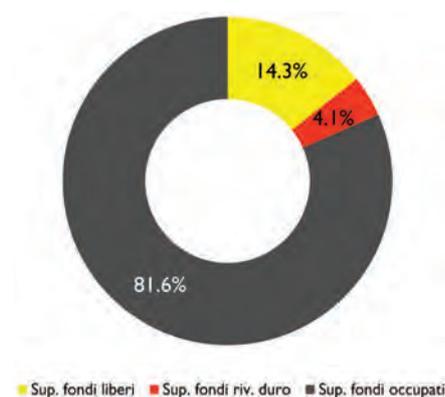
Dal punto di vista urbanistico, nonostante l'estensione (occupa gran parte del fondovalle del Comune), presenta una situazione migliore rispetto a Mendrisio, con appezzamenti relativamente grandi e facilmente accessibili per importanti attività industriali (per il Cantone Ticino).

⁵ Cfr. Torricelli G.P. (2012) Il commercio a Mendrisio 1975 – 2011. I centri dello shopping e la location di San Martino, in: *Dalle botteghe ai centri commerciali. Evoluzione dei consumi e metamorfosi del territorio di Mendrisio*, S. Bianchi, R. Simoni, G. P. Torricelli, S. Garlandini, Casa Croci Mendrisio, pp. 81-107.

⁶ Cfr. *Il paese del boom industriale (cento metri fuori dall'Italia)*, Corriere della sera, 28.04.2012.

Grafico 1

Percentuali delle superfici dei fondi dell'area di attività: Mendrisiotto e Basso Ceresio nel 2015



Mappa 2

La zona di attività del Mendrisiotto e Basso Ceresio

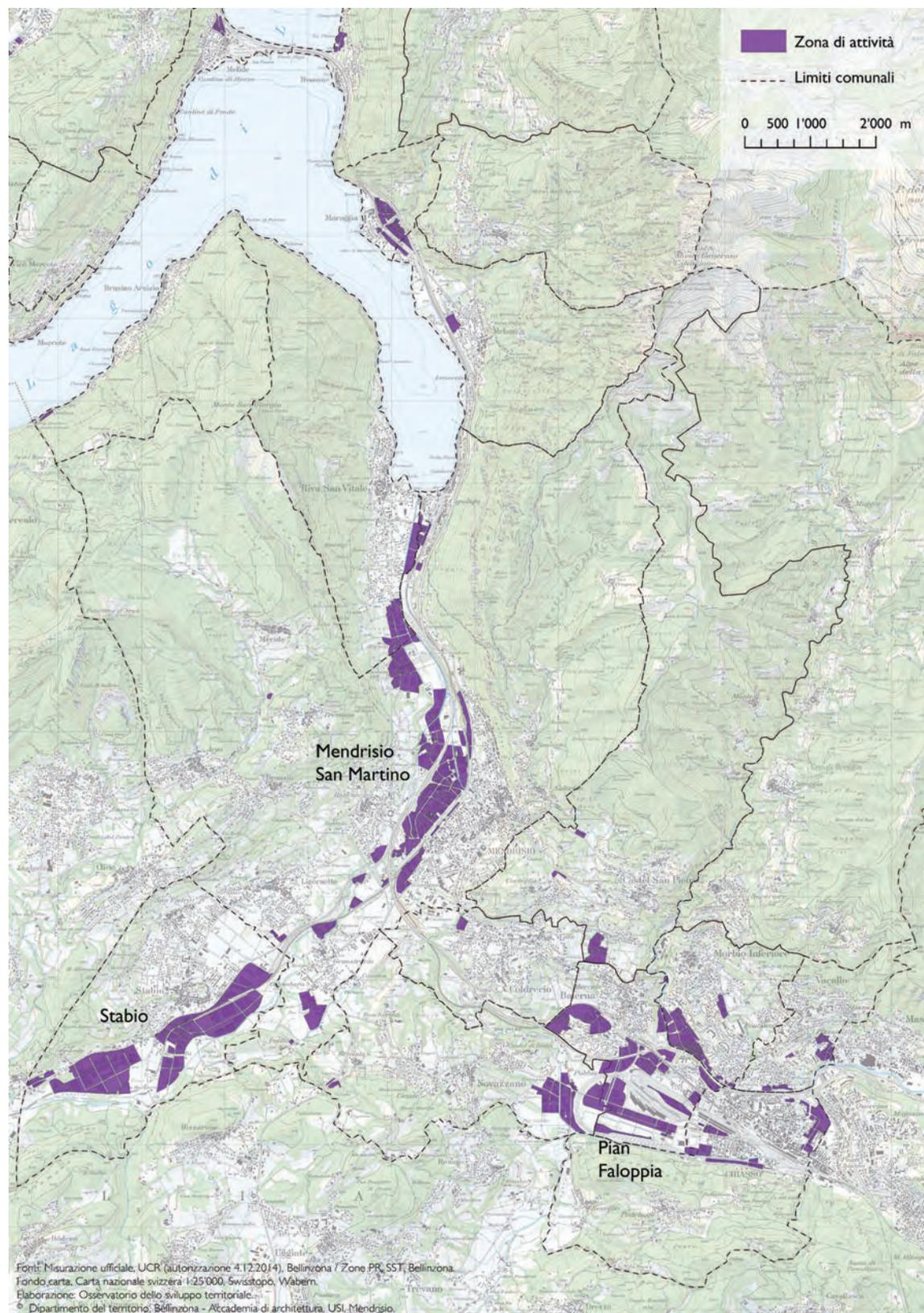


Tabella 1

Superfici dei fondi totali e liberi della zona di attività: Mendrisiotto e Basso Ceresio

	2010	2015
Superficie totale fondi [mq]	3'474'223	3'459'843
Superficie dei fondi liberi	597'137	495'319
Superficie dei fondi con rivestimento duro	104'194	140'790
Superficie dei fondi occupati	2'772'892	2'823'734
% Superficie dei fondi liberi	17.19	14.32
% Superficie dei fondi con rivestimento duro	3.00	4.07
Fondi totali	1'105	1'093
Fondi liberi	225	188
Fondi liberi con rivestimento duro	73	94
Fondi occupati	807	814
% Fondi liberi	20.36	17.20
% Fondi liberi con rivestimento duro	6.61	8.60
Grandezza media fondi liberi	2'654	2'635
Grandezza media fondi liberi con rivestimento duro	1'427	1'498

Tabella 2

Superfici dei fondi totali e liberi della zona di attività: Mendrisio San Martino

	2010	2015
Superficie totale fondi [mq]	762'525	754'472
Superficie dei fondi liberi	106'923	75'606
Superficie dei fondi con rivestimento duro	37'705	47'711
Superficie dei fondi occupati	617'898	631'154
% Superficie dei fondi liberi	14.0	10.0
% Superficie dei fondi con rivestimento duro	4.9	6.3
Fondi totali	269	260
Fondi liberi	63	50
Fondi liberi con rivestimento duro	21	32
Fondi occupati	185	178
% Fondi liberi	23.4	19.2
% Fondi liberi con rivestimento duro	7.8	12.3
Grandezza media fondi liberi	1'697	1'512
Grandezza media fondi liberi con rivestimento duro	1'795	1'491



Terreno libero a Mendrisio San Martino



Terreno con rivestimento duro a Balerna

Le superfici dei fondi liberi sono superiori a quelle della media regionale (15%), la grandezza media dei terreni ancora liberi è quasi il doppio del dato del Mendrisiotto (4'100 mq) e il numero dei fondi liberi ancora relativamente importante. Anche l'incidenza di terreni residuali è minore rispetto alle altre aree della regione.

La superficie dei fondi in rivestimento duro è più che raddoppiata rispetto al 2010, tuttavia non si tratta degli stessi fondi che erano generalmente piccoli (probabilmente parcheggi provvisori) in parte non più presenti nel 2015. Il sopralluogo ha permesso infatti di rilevare la presenza ulteriore di due terreni con rivestimento duro relativamente estesi (considerati uno libero e l'altro occupato dal modello), da qui la forte progressione della superficie di questo tipo di fondi.

L'area del Pian Faloppia

L'area, che si estende sui comuni di Balerna e Novazzano, è situata all'interno dei fasci di binari ferroviari della stazione merci di Chiasso (realizzati negli anni '60). All'inizio degli anni '90 Balerna ha pianificato il comparto con un Piano particolareggiato destinato ad accogliere attività industriali ad alto valore aggiunto. Tuttavia, la vicinanza dello svincolo autostradale e del Punto Franco di Chiasso l'hanno reso molto attrattivo per insediamenti logistici (cfr. Rapporto OST 2011).

Per questa ragione e nonostante la già forte presenza di varie aziende internazionali di logistica (non soltanto sul territorio di Novazzano, dove non vi sono vincoli di sorta), i terreni liberi sono ancora relativamente abbondanti (28% in superficie nel 2015, valore nettamente superiore sia a quello del Comune di Balerna, del 12%, sia a quello complessivo del Mendrisiotto).

Il Comune di Balerna ha di recente iniziato un processo di revisione del PR da cui scaturirà una situazione pianificatoria diversa. Il Pian Faloppia è attorniato da altre aree industriali con pochi terreni liberi e con una attività edilizia più intensa.

Tabella 3

Superfici dei fondi totali e liberi della zona di attività: Stabio

	2010	2015
Superficie totale fondi [mq]	924'258	924'451
Superficie dei fondi liberi	199'362	139'641
Superficie dei fondi con rivestimento duro	16'427	38'210
Superficie dei fondi occupati	708'468	746'600
% Superficie dei fondi liberi	21.6	15.1
% Superficie dei fondi con rivestimento duro	1.8	4.1
Fondi totali	143	142
Fondi liberi	38	34
Fondi liberi con rivestimento duro	8	9
Fondi occupati	97	99
% Fondi liberi	26.6	23.9
% Fondi liberi con rivestimento duro	5.6	6.3
Grandezza media fondi liberi	5'246	4'107
Grandezza media fondi liberi con rivestimento duro	2'053	4'246

Tabella 4

Superfici dei fondi totali e liberi della zona di attività: Balerna-Novazzano Pian Faloppia

	2010	2015
Superficie totale fondi [mq]	241'103	241'397
Superficie dei fondi liberi	80'226	68'168
Superficie dei fondi con rivestimento duro	13'120	15'842
Superficie dei fondi occupati	147'757	157'388
% Superficie dei fondi liberi	33.3	28.2
% Superficie dei fondi con rivestimento duro	5.4	6.6
Fondi totali	53	53
Fondi liberi	24	20
Fondi liberi con rivestimento duro	6	7
Fondi occupati	23	26
% Fondi liberi	45.3	37.7
% Fondi liberi con rivestimento duro	11.3	13.2
Grandezza media fondi liberi	3'343	3'408
Grandezza media fondi liberi con rivestimento duro	2'187	2'263



Luganese e Valli

I risultati regionali

La regione del Luganese riguarda oltre il 31% della zona di attività cantonale con una superficie edificabile di 4'549'731 mq. Si tratta ovviamente della zona di attività più importante del Cantone, tuttavia con comparti molto diversi tra loro, quali la periferia luganese, la valle del Vedeggio, il Pian Scairolo o il basso Malcantone. Come nel caso del Mendrisiotto i sopralluoghi hanno permesso di accertare, non soltanto la scarsità di terreni liberi, ma anche – apparentemente – la quasi inesistenza di edifici o aree dismesse.

La regione può essere divisa in 5 aree: il Piano del Vedeggio⁷; il Pian Scairolo (Lugano parz., Grancia, Collina d'Oro); Valli di Lugano (Capriasca, Lugano parz., Canobbio), il Malcantone (Magliaso, Caslano, Ponte-Tresa, Pura, Croglio, Monteggio) e la diretta periferia di Lugano (Lugano parz., Massagno, Sorengo, Savosa, Porza, Comano). Come detto si tratta di zone molto diverse tra loro, alcune relativamente ben organizzate (Vedeggio, in generale), altre situate accanto a zone residenziali e di interesse paesaggistico (Malcantone, Valli di Lugano) non sempre dotate di una buona accessibilità, altre ancora frutto di un uso del suolo diviso tra più comuni e edificate in modo apparentemente caotico. Il Luganese è la regione dove i fondi liberi sono i più rari (10.6%), ma con una diversità e un'estensione geografica ben più grandi, rispetto alle altre regioni. Le superfici dei fondi liberi (dopo i sopralluoghi) passano da circa 14% nel 2010 a meno di 11% nel 2015, con un importante consumo di suolo.

Tra i comuni sembra esservi una correlazione tra la grandezza della zona di attività e il grado d'occupazione dei terreni, ovvero più è estesa e più è occupata. Eccezioni (tra quelli che hanno più di 10 ha di superficie) sono Bioggio (17.2% di superficie libera), Collina d'Oro (21.6%),

Muzzano (20.2%), Cadempino (26.2%). Vi sono però comuni senza più spazio disponibile, soprattutto alla periferia di Lugano (Porza, Savosa, Capriasca, Pura, Canobbio), si tratta tuttavia, con l'eccezione di Canobbio, di zone lavorative di superficie inferiore ai 50'000 mq. Tra i comuni più occupati con un'area edificabile più estesa di 10 ha troviamo invece Grancia, Vezia e Gravesano (inferiore o equivalente al 4%), Lugano (5.2%); Mezzovico-Vira (5.6%), Caslano (6.7%). Agno, Lamone, Monteceneri e Bedano hanno valori di poco superiori alla media, tra l'11 e l'13% di superfici terreni liberi.

Un consumo di terreni liberi molto importante

Se il confronto tra i due rilevamenti vale quale ordine di grandezza, tra il 2010 e il 2015 le superfici dei fondi liberi sono diminuite in maniera maggiore rispetto al Mendrisiotto, di circa il 22.6% (-120'000 mq). Il massimo del consumo di terreni liberi si situa nella periferia luganese, tuttavia con superfici totali relativamente limitate, anche Mezzovico-Vira (-30'000 mq -61.5%), Collina d'Oro (-20'500 mq), Bedano (-16'000 mq), Monteceneri (-15'000 mq) segnalano una forte diminuzione delle superfici dei fondi liberi in soli 4-5 anni, a testimonianza dello sviluppo industriale e logistico recente. Va osservato che in alcuni comuni importanti le superfici dei fondi liberi non sono diminuite, ma leggermente aumentate (come a Bioggio, +13'000 mq) o rimaste stabili (Cadempino +272 mq).

La diminuzione dei terreni liberi è parzialmente compensata dall'incremento di quelli con rivestimento duro (complessivamente +56'800 mq circa, +33.6%, valore analogo a quello misurato nel Mendrisiotto), con massimi a Lugano (+20'000 mq), Collina d'Oro (+16'000 mq entrambi) e Agno (+14'000 mq). Si tratta di un risultato dovuto all'osservazione diretta,

anche in questo caso però alcune superfici utilizzate oggi come posteggi, piazze di giro o depositi di materiale edile potrebbero costituire una futura riserva di terreni liberi (in particolare se le aree adibite a parcheggio dovessero diminuire).

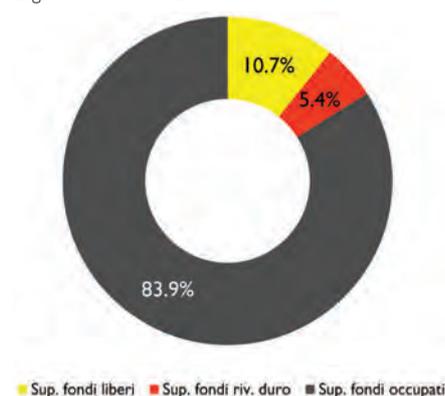
Il Comparto del Pian Scairolo

Questo comparto possiede un'ottima posizione, nei pressi dello svincolo autostradale di Lugano Sud, anche se, come nel caso della Piana di S. Martino (che ha un'estensione confrontabile, attorno a 75 ha) la sua struttura fondiaria appare frammentata, in parte in piccoli lotti, in parte in terreni più grandi (probabile frutto di un accorpamento sommario). Tuttavia, contrariamente a Mendrisio, la zona rimane suddivisa tra più comuni (oggi Collina d'Oro, Grancia e Lugano) che edificarono le loro zone industriali – negli anni '80 e '90 – in modo relativamente autonomo. Per valutare l'attuale disordine urbanistico (pur in conformità con i PR) oltre al re-tagging della struttura agricola preesistente che ritroviamo in altri fondovalle, va quin-

⁷ Abbiamo diviso la Valle del Vedeggio in tre aree (si veda la parte sugli approfondimenti locali): Basso Vedeggio (Agno, Bioggio, Manno, Muzzano, Gravesano); Medio Vedeggio: Lamone, Cadempino, Bedano, Torricella-Taverne e il quartiere di Sigrino) e Alto Vedeggio: Mezzovico-Vira, Monteceneri. Questa delimitazione è stata realizzata sulla base della contiguità delle aree lavorative, mentre dal punto di vista dei comuni può risultare in qualche modo arbitraria.

Grafico 2

Percentuali delle superfici dei fondi dell'area di attività: Luganese e Valli nel 2015



Mappa 3
La zona di attività del Luganese e Valli

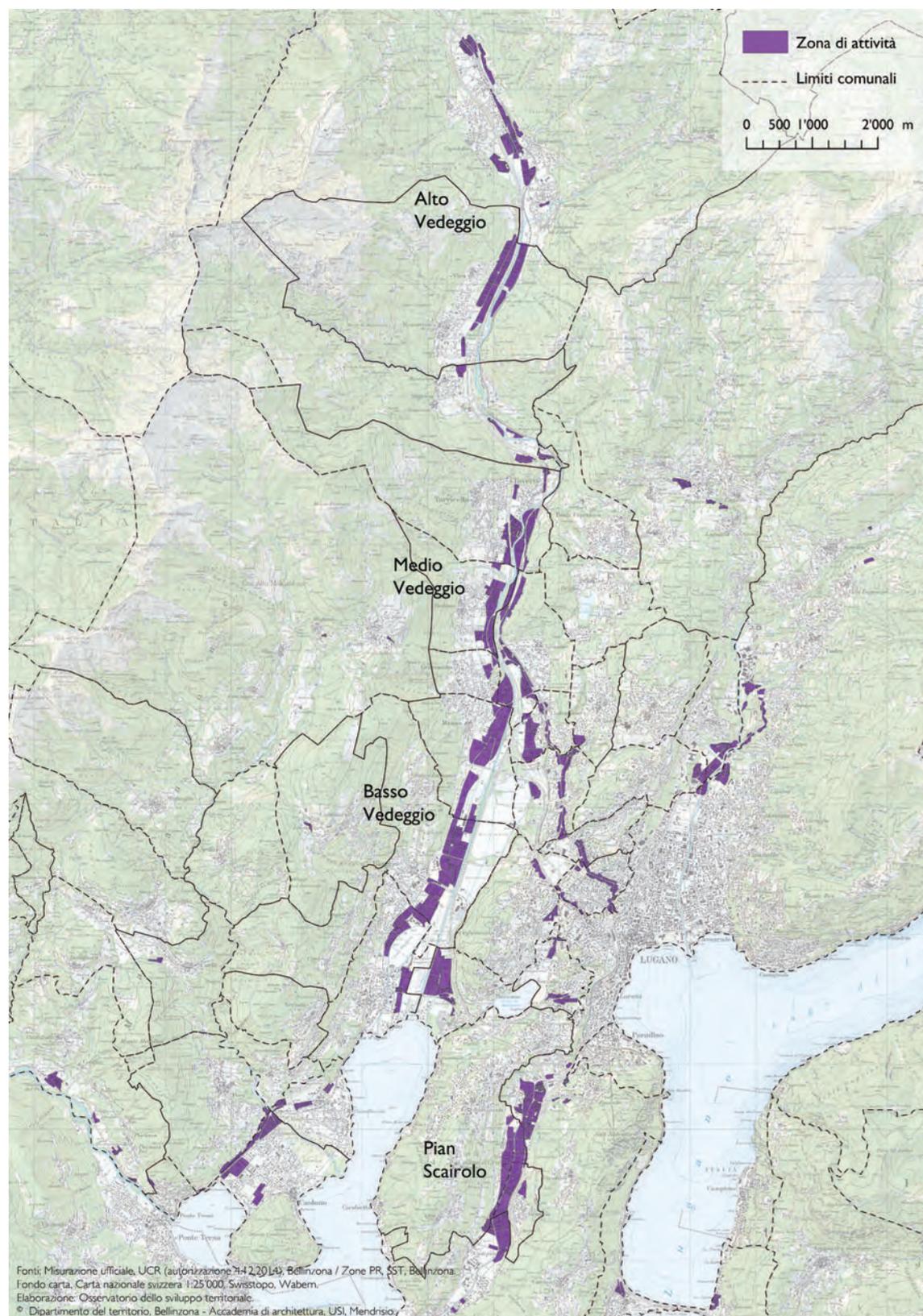


Tabella 5

Superfici dei fondi totali e liberi della zona di attività: Luganese e Valli

	2010	2015
Superficie totale fondi [mq]	4'551'384	4'549'731
Superficie dei fondi liberi	630'306	489'279
Superficie dei fondi con rivestimento duro	187'600	244'495
Superficie dei fondi occupati	3'733'478	3'815'957
% Superficie dei fondi liberi	13.85	10.75
% Superficie dei fondi con rivestimento duro	4.12	5.37
Fondi totali	1'846	1'864
Fondi liberi	281	229
Fondi liberi con rivestimento duro	170	198
Fondi occupati	1'395	1'437
% Fondi liberi	15.22	12.29
% Fondi liberi con rivestimento duro	9.21	10.62
Grandezza media fondi liberi	2'243	2'137
Grandezza media fondi liberi con rivestimento duro	1'104	1'235

Tabella 6

Superfici dei fondi totali e liberi della zona di attività: Pian Scairolo

	2010	2015
Superficie totale fondi [mq]	738'123	735'170
Superficie dei fondi liberi	108'960	81'767
Superficie dei fondi con rivestimento duro	15'017	51'593
Superficie dei fondi occupati	614'145	601'810
% Superficie dei fondi liberi	14.8	11.1
% Superficie dei fondi con rivestimento duro	2.0	7.0
Fondi totali	232	241
Fondi liberi	49	44
Fondi liberi con rivestimento duro	21	35
Fondi occupati	162	162
% Fondi liberi	21.1	18.3
% Fondi liberi con rivestimento duro	9.1	14.5
Grandezza media fondi liberi	2'224	1'858
Grandezza media fondi liberi con rivestimento duro	715	1'474

Tabella 7

Superfici dei fondi totali e liberi della zona di attività: Basso Vedeggio

	2010	2015
Superficie totale fondi [mq]	1'236'399	1'236'584
Superficie dei fondi liberi	188'458	183'005
Superficie dei fondi con rivestimento duro	59'154	57'038
Superficie dei fondi occupati	988'786	996'540
% Superficie dei fondi liberi	15.2	14.8
% Superficie dei fondi con rivestimento duro	4.8	4.6
Fondi totali	279	280
Fondi liberi	59	53
Fondi liberi con rivestimento duro	30	35
Fondi occupati	190	192
% Fondi liberi	21.1	18.9
% Fondi liberi con rivestimento duro	10.8	12.5
Grandezza media fondi liberi	3'194	3'453
Grandezza media fondi liberi con rivestimento duro	1'972	1'630

di considerato anche questo aspetto di frammentazione amministrativa.

L'estensione dei terreni ancora liberi nel 2015 supera di poco l'11%: nonostante la leggera diminuzione della superficie edificabile totale (-0.4%), tra il 2010 e il 2015 queste superfici sono diminuite quasi del 25%, mentre sono notevolmente aumentate quelle con rivestimento duro (+243% + 36'500 mq, come si è visto anche in ragione dell'osservazione diretta), in buona parte oggi adibite a parcheggi.

Basso Vedeggio

L'area rappresenta una delle principali realtà industriali del Cantone, segnatamente ad Agno, Bioggio e Manno, a cui si aggiungono le zone di Muzzano e Gravesano.

Nel Basso Vedeggio sussiste ancora quasi il 15% di superficie dei fondi liberi nel 2015; rispetto al 2010 è diminuita di poco (-2.9%; - 5'400 mq circa). Questo risultato è dovuto essenzialmente all'evoluzione della zona di attività di Bioggio, dove lo stock di superfici dei fondi liberi, dopo i sopralluoghi, ha dovuto essere corretto al rialzo (+36'000 mq in totale suddivisi in 4 fondi, 3 da rivestimento duro e uno da occupato a libero). Così corretto, il risultato di Bioggio passa da 14.2 a 17.6% di superficie dei fondi liberi (+13'600 mq) tra il 2010 e il 2015, con anche una diminuzione delle superfici di quelli con rivestimento duro (-16'000 mq).

Contrariamente a quanto ci si poteva aspettare, nel Basso Vedeggio le superfici dei fondi liberi sono così leggermente superiori agli altri due comparti, con una dimensione media dei fondi anche superiore (3'400 mq circa contro 2'100 per l'intero Luganese).

Medio Vedeggio

L'area copre i comuni di Bedano, Torricella-Taverne, Lamone, Cadempino e parte di Monteceneri (Sigirino). Il risultato di questo comparto mostra una minore disponibilità di terreni liberi rispetto al Basso Vedeggio. Vi si trovano tuttavia situazioni contrastanti; una più alta percentuale di superfici dei terreni liberi a Cadempino (come già segnalato) e una nettamente minore a Taverne (8%), la cui area di attività era già notevolmente occupata nel 2010. I terreni liberi restanti hanno una dimensione media inferiore a quella della

bassa valle, ma superiore alla media regionale (2'350 mq circa).

Alto Vedeggio

L'area concerne i comuni di Mezzovico-Vira e Monteceneri (quartieri di Bironico e Rivera); è meno estesa di quella degli altri comparti, tuttavia apparentemente è stata molto sollecitata in questi anni. Va osservato che la zona di Mezzovico-Vira – pur in parziale conflitto con il corso del fiume – appare tra le meglio edificate, confrontabile a quella di Stabio.

Il consumo di terreni liberi sembra essere stato il più forte della Valle del Vedeggio (le superfici dei fondi liberi passano da 17% a 9.9%, -45'200 mq, -41.4%), segnatamente sia per l'attrattiva della zona di Mezzovico-Vira che ha più che dimezzato la superficie dei suoi terreni liberi (-61%), sia anche per la maggiore occupazione dei quartieri di Rivera e Bironico. Se consideriamo che i pochi terreni liberi restanti sono mediamente più piccoli rispetto agli altri comparti (1'300 mq circa), questa zona può essere valutata come vicina alla saturazione.

Tabella 8

Superfici dei fondi totali e liberi della zona di attività: Medio Vedeggio

	2010	2015
Superficie totale fondi [mq]	795'928	796'431
Superficie dei fondi liberi	123'553	105'616
Superficie dei fondi con rivestimento duro	27'935	36'043
Superficie dei fondi occupati	644'440	654'772
% Superficie dei fondi liberi	15.5	13.3
% Superficie dei fondi con rivestimento duro	3.5	4.5
Fondi totali	351	361
Fondi liberi	50	45
Fondi liberi con rivestimento duro	40	43
Fondi occupati	261	273
% Fondi liberi	14.2	12.5
% Fondi liberi con rivestimento duro	11.4	11.9
Grandezza media fondi liberi	2'471	2'347
Grandezza media fondi liberi con rivestimento duro	698	838

Tabella 9

Superfici dei fondi totali e liberi della zona di attività: Alto Vedeggio

	2010	2015
Superficie totale fondi [mq]	643'980	643'979
Superficie dei fondi liberi	109'165	63'954
Superficie dei fondi con rivestimento duro	29'916	42'307
Superficie dei fondi occupati	504'898	537'719
% Superficie dei fondi liberi	17.0	9.9
% Superficie dei fondi con rivestimento duro	4.6	6.6
Fondi totali	265	264
Fondi liberi	58	39
Fondi liberi con rivestimento duro	28	32
Fondi occupati	179	193
% Fondi liberi	21.9	14.8
% Fondi liberi con rivestimento duro	10.6	12.1
Grandezza media fondi liberi	1'882	1'640
Grandezza media fondi liberi con rivestimento duro	1'068	1'322



Terreno libero nel Pian Scairolo (Lugano)



Terreno libero a Bironico (Monteceneri)



Terreno con rivestimento duro a Agno

Bellinzonese e Tre Valli

I risultati regionali

La regione aggregata Bellinzonese e Tre Valli concerne complessivamente quasi un terzo delle zone di attività cantonali (32.2%): 2'580'538 mq nel Bellinzonese (17.6%) e 2'135'669 mq nelle Tre Valli (14.6%). Si tratta di due aree abbastanza diverse: se nel Bellinzonese la zona di attività può essere considerata relativamente centrale (in particolare l'area del Piano di Magadino), nella quale negli ultimi anni vi è stato un consumo di terreni liberi importante, nelle Tre Valli, regione più periferica, il consumo di suolo è stato minimo, gli spazi liberi sono ancora relativamente abbondanti e si riscontra una certa presenza di edifici e aree dismesse (in particolare in Alta Leventina). Oltre a questa divisione sono stati fatti degli approfondimenti per le zone del Piano di Magadino (Giubiasco-Camorino; Cadenazzo-St. Antonino), nonché per i comparti di Castione e di Biasca.

Un consumo di terreni liberi importante soltanto nel Bellinzonese

Va notato in primo luogo che la leggera diminuzione della superficie totale tra il 2010 e il 2015 è soprattutto dovuta al

Bellinzonese (-5'200), mentre nelle Tre Valli la superficie della zona di attività aumenta leggermente (+1'800 mq).

Le superfici dei fondi liberi (dopo i sopralluoghi) passano da circa 18.4% a 16%, con un consumo di suolo edificabile apparentemente meno importante rispetto al Sottoceneri (queste superfici diminuiscono del 13% circa; -11.2 ha). Anche per quanto riguarda quelle con rivestimento duro, si è in presenza di valori complessivamente inferiori rispetto al Sottoceneri (2.6% nel 2015) con un aumento molto contenuto (+8'200 mq). Tuttavia questo risultato nasconde le importanti differenze che esistono tra le due aree della regione.

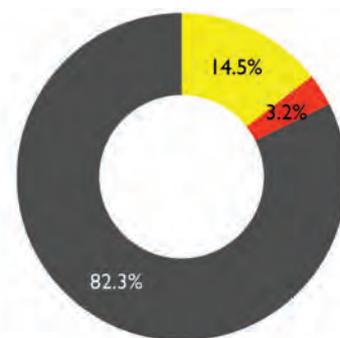
Infatti, il consumo di terreni liberi è stato nettamente più importante nel Bellinzonese, dove le loro superfici passano da 18.6% a 14.5% della zona di attività, con una diminuzione di oltre 100'000 mq (-22.2%) che rappresenta quasi interamente il saldo complessivo di tutta la regione. I comuni che registrano il maggiore consumo sono nell'ordine Cadenazzo (-37'500 mq di superficie dei terreni liberi, -31.3%; 16.6% nel 2015), Giubiasco (-16'700 mq, -21%; 14.2% di superficie

dei fondi liberi nel 2015), St. Antonino (-13'300 mq circa, -47.5%, 3.3% di superficie di terreni liberi nel 2015), Bellinzona (-12'700 mq, -49.6%; 15.2% nel 2015) e Arbedo-Castione (-12'600 mq, -9.7%; 19.2% nel 2015).

Nelle Tre Valli la situazione è molto diversa: si passa dal 18.1 al 17.8% del potenziale di superfici dei terreni liberi che diminuiscono di 5'500 mq circa (-1.4%). I comuni che hanno conosciuto il maggiore consumo di terreno libero sono Osogna (-8'600 mq circa, -25.6%, 17.3% di superficie dei fondi liberi nel 2015) e Biasca (-4'000 mq circa, -4.7%, 18.5% di superfici dei fondi liberi).

Grafico 3

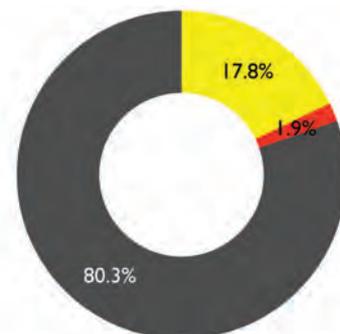
Percentuali delle superfici dei fondi dell'area di attività: Bellinzonese nel 2015



■ Sup. fondi liberi ■ Sup. fondi riv. duro ■ Sup. fondi occupati

Grafico 4

Percentuali delle superfici dei fondi dell'area di attività: Tre Valli nel 2015



■ Sup. fondi liberi ■ Sup. fondi riv. duro ■ Sup. fondi occupati

Tabella 10

Superfici dei fondi totali e liberi della zona di attività: Bellinzonese e Tre Valli

	2010	2015
Superficie totale fondi [mq]	4'719'628	4'716'207
Superficie dei fondi liberi	866'927	754'693
Superficie dei fondi con rivestimento duro	114'380	122'661
Superficie dei fondi occupati	3'738'321	3'838'854
% Superficie dei fondi liberi	18.37	16.00
% Superficie dei fondi con rivestimento duro	2.42	2.60
Fondi totali	1'458	1'512
Fondi liberi	380	361
Fondi liberi con rivestimento duro	108	113
Fondi occupati	970	1'038
% Fondi liberi	26.06	23.88
% Fondi liberi con rivestimento duro	7.41	7.47
Grandezza media fondi liberi	2'281	2'091
Grandezza media fondi liberi con rivestimento duro	1'059	1'085

Mappa 4
La zona di attività del Bellinzone e Tre Valli

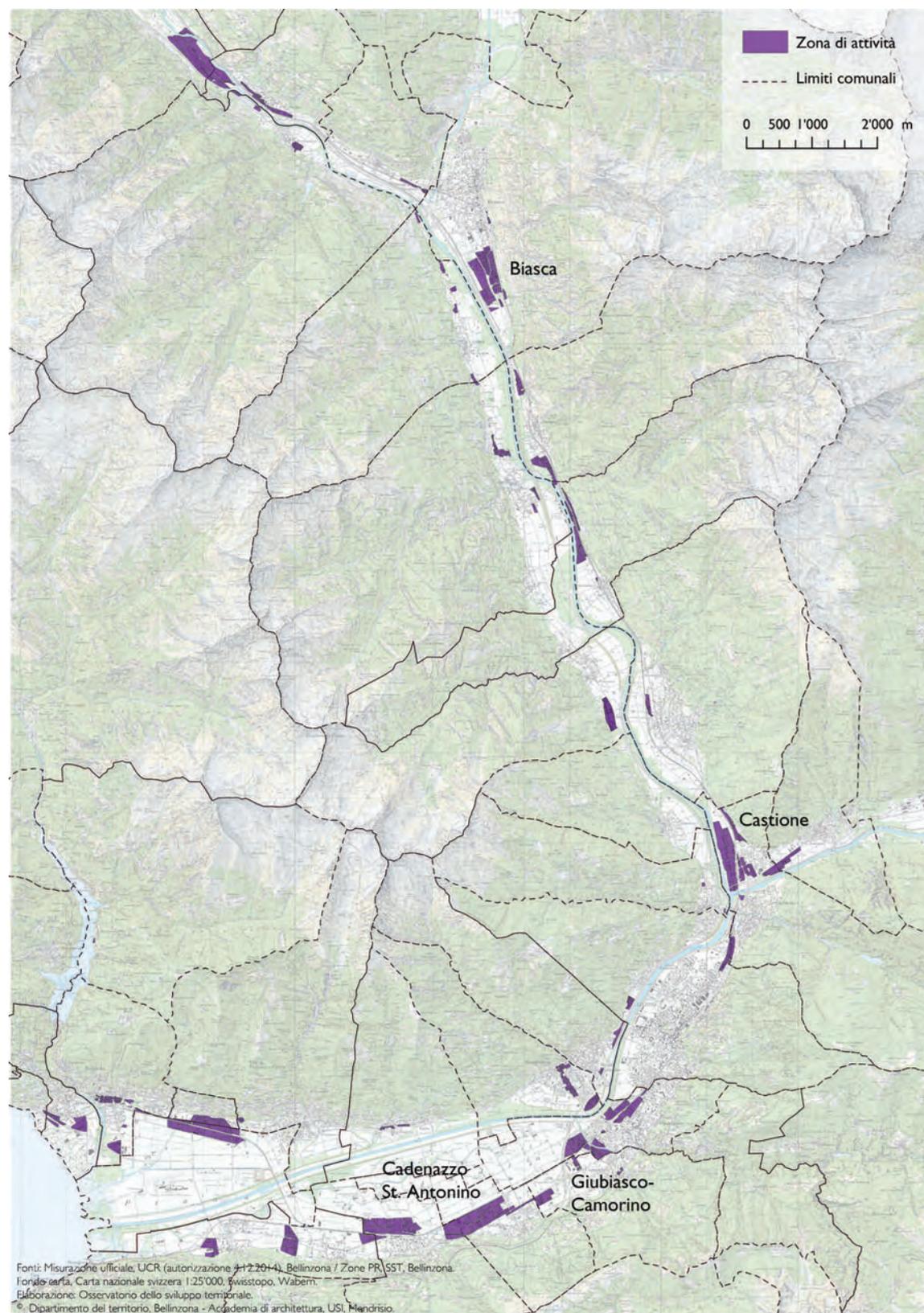


Tabella 11

Superfici dei fondi totali e liberi della zona di attività: Bellinzonese

	2010	2015
Superficie totale fondi [mq]	2'585'779	2'580'538
Superficie dei fondi liberi	480'615	373'859
Superficie dei fondi con rivestimento duro	74'739	82'876
Superficie dei fondi occupati	2'030'425	2'123'804
% Superficie dei fondi liberi	18.59	14.49
% Superficie dei fondi con rivestimento duro	2.89	3.21
Fondi totali	688	715
Fondi liberi	165	142
Fondi liberi con rivestimento duro	64	70
Fondi occupati	459	503
% Fondi liberi	23.98	19.86
% Fondi liberi con rivestimento duro	9.30	9.79
Grandezza media fondi liberi	2'913	2'633
Grandezza media fondi liberi con rivestimento duro	1'168	1'184

Tabella 12

Superfici dei fondi totali e liberi della zona di attività: Tre Valli

	2010	2015
Superficie totale fondi [mq]	2'133'849	2'135'669
Superficie dei fondi liberi	386'312	380'834
Superficie dei fondi con rivestimento duro	39'641	39'785
Superficie dei fondi occupati	1'707'896	1'715'050
% Superficie dei fondi liberi	18.10	17.83
% Superficie dei fondi con rivestimento duro	1.86	1.86
Fondi totali	770	797
Fondi liberi	215	219
Fondi liberi con rivestimento duro	44	43
Fondi occupati	511	535
% Fondi liberi	27.92	27.48
% Fondi liberi con rivestimento duro	5.71	5.40
Grandezza media fondi liberi	1'797	1'739
Grandezza media fondi liberi con rivestimento duro	901	925

Tabella 13

Superfici dei fondi totali e liberi della zona di attività: Giubiasco-Camorino

	2010	2015
Superficie totale fondi [mq]	560'278	556'415
Superficie dei fondi liberi	141'711	116'571
Superficie dei fondi con rivestimento duro	2'336	7'537
Superficie dei fondi occupati	416'230	432'307
% Superficie dei fondi liberi	25.3	21.0
% Superficie dei fondi con rivestimento duro	0.4	1.4
Fondi totali	138	156
Fondi liberi	42	40
Fondi liberi con rivestimento duro	11	19
Fondi occupati	85	97
% Fondi liberi	30.4	25.6
% Fondi liberi con rivestimento duro	8	12
Grandezza media fondi liberi	3'374	2'914
Grandezza media fondi liberi con rivestimento duro	212	397

In Leventina gli spazi maggiormente occupati si trovano a Giomio (3.3% di superfici dei terreni liberi), tuttavia senza cambiamenti rispetto al 2010.

Il comparto di Giubiasco-Camorino

Si tratta in parte di una zona industriale consolidata, specialmente a Giubiasco con contenuti industriali presenti da decenni (Molini ticinesi, Cantina Sociale, Ferriere Cattaneo, Forbo SA, ecc.), in parte di zone più recenti. Qui le superfici dei terreni liberi sono ancora superiori al 20%, tuttavia si situano soprattutto nella piccola zona di Camorino dove sussistono ancora forti disponibilità (47.2% di superficie dei fondi liberi), mentre a Giubiasco la disponibilità è del 14.2% (in linea con la media del Bellinzonese).

Il comparto Cadenazzo-St. Antonino

Unitamente al comparto di Riazzino (vedi cap. seguente), è la zona più importante situata sul Piano di Magadino. L'area ha subito un intenso sviluppo negli ultimi anni, in particolare con insediamenti logistici di grandi e di medie dimensioni, nonché di insediamenti commerciali nell'area di St. Antonino. Gli spazi dei terreni liberi sono complessivamente inferiori al 10%, tuttavia oggi si situano soprattutto a Cadenazzo (16.6% di superfici dei fondi liberi nel 2015), mentre a St. Antonino sono ormai molto scarsi (3.3%).

Va notato che il consumo di terreni liberi è stato molto importante tra il 2010 e il 2015: -61'200 mq (-38.7%). Si tratta come detto per la maggior parte di insediamenti logistici di medie o di grandi dimensioni, in parte di piccole imprese (metalcostruzioni, falegnamerie, ecc.) e di insediamenti commerciali a St. Antonino.

Il comparto di Castione

Il comparto di Castione presenta una buona posizione, accessibile dallo svincolo autostradale di Bellinzona Nord e dalla nuova stazione TILO (realizzata nel 2014). Tuttavia oggi resta caratterizzato dai depositi di ghiaia (Otto Scerri SA) situati in grandi appezzamenti a nord-ovest della zona industriale. Negli scorsi anni vi sono stati dei progetti di riordino dell'area (prima comprendente un grande centro commerciale, poi abbandonato e in seguito, per la costruzione di uno stadio per

l'AC Bellinzona) che tuttavia non sono stati realizzati in ragione dell'opposizione della popolazione e poi (per quanto riguarda lo stadio) per la mancanza di finanziamenti dopo il fallimento dell'ACB. Questi progetti prevedevano anche lo spostamento del grande centro COOP, attualmente situato in zona residenziale. Nonostante ciò, si sono potuti osservare alcuni nuovi insediamenti industriali e logistici. Resta comunque quasi il 20% (19.2%) di superficie dei terreni liberi rilevata nel 2015 con appezzamenti relativamente estesi (3'900 mq in media): la zona di Castione mantiene così un potenziale interessante per l'insediamento di nuove imprese.

Il comparto di Biasca

La Zona industriale di interesse cantonale (ZIIC) era stata realizzata per l'insediamento di nuove aziende con contenuti tecnologici di alto livello. Tuttavia è risultata negli anni poco attrattiva, con modesti insediamenti. Dal 2010 si rileva un consumo minimo di terreni liberi (-4'000 mq; -4.7%). Oggi parte della zona risulta occupata dal cantiere per la tecnica ferroviaria della galleria di base del S. Gottardo; si può quindi pensare che i terreni liberi, una volta terminati i lavori per AlpTransit (2017), aumenteranno.



Terreno occupato di recente a Castione

Tabella 14

Superfici dei fondi totali e liberi della zona di attività: Cadenazzo-St. Antonino

	2010	2015
Superficie totale fondi [mq]	986'214	987'788
Superficie dei fondi liberi	158'156	96'930
Superficie dei fondi con rivestimento duro	17'548	25'480
Superficie dei fondi occupati	810'509	865'378
% Superficie dei fondi liberi	16.0	9.8
% Superficie dei fondi con rivestimento duro	1.8	2.6
Fondi totali	161	160
Fondi liberi	39	24
Fondi liberi con rivestimento duro	14	13
Fondi occupati	108	123
% Fondi liberi	24.2	15.0
% Fondi liberi con rivestimento duro	9	8
Grandezza media fondi liberi	4'055	4'039
Grandezza media fondi liberi con rivestimento duro	1'253	1'960

Tabella 15

Superfici dei fondi totali e liberi della zona di attività: Castione

	2010	2015
Superficie totale fondi [mq]	608'778	608'665
Superficie dei fondi liberi	129'524	116'928
Superficie dei fondi con rivestimento duro	45'436	39'850
Superficie dei fondi occupati	433'818	451'886
% Superficie dei fondi liberi	21.3	19.2
% Superficie dei fondi con rivestimento duro	7.5	6.5
Fondi totali	118	124
Fondi liberi	34	30
Fondi liberi con rivestimento duro	22	20
Fondi occupati	62	74
% Fondi liberi	28.8	24.2
% Fondi liberi con rivestimento duro	19	16
Grandezza media fondi liberi	3'810	3'898
Grandezza media fondi liberi con rivestimento duro	2'065	1'993

Tabella 16

Superfici dei fondi totali e liberi della zona di attività: Biasca

	2010	2015
Superficie totale fondi [mq]	440'779	440'314
Superficie dei fondi liberi	85'648	81'600
Superficie dei fondi con rivestimento duro	3'820	5'109
Superficie dei fondi occupati	351'310	353'604
% Superficie dei fondi liberi	19.4	18.5
% Superficie dei fondi con rivestimento duro	0.9	1.2
Fondi totali	110	111
Fondi liberi	31	29
Fondi liberi con rivestimento duro	5	5
Fondi occupati	74	77
% Fondi liberi	28.2	26.1
% Fondi liberi con rivestimento duro	5	5
Grandezza media fondi liberi	2'763	2'814
Grandezza media fondi liberi con rivestimento duro	764	1'022

Locarnese e Vallemaggia

I risultati regionali

La regione del Locarnese e Vallemaggia riguarda il 13.8% della zona di attività cantonale, con una superficie edificabile di 2'034'137 mq. Le aree lavorative più importanti si trovano nella parte occidentale del Piano di Magadino (Riazzino, Quartino, Contone, Tenero e Gordola). Altre zone interessanti sono situate a Losone (Saleggi, Zandone) e in minima parte ad Ascona, nonché nella Bassa Vallemaggia (Avegno). Le altre sono piccole zone miste situate in aree montane (Vallemaggia, Onsernone, Centovalli, Valle Verzasca), meno interessanti, se si eccettua l'estrazione e lavorazione della pietra e l'artigianato del legno, per l'insediamento industriale. La regione può essere divisa in 5 aree: il Piano di Magadino Ovest (Tenero, Gordola, Riazzino – comuni di Locarno e Lavertezzo; Quartino e Contone – comune di Gambarogno); i comparti di Ascona-Losone (Saleggi e Zandone) sulla riva destra della Maggia nell'agglomerato di Locarno; la Bassa Vallemaggia (Avegno, Maggia, Cevio, queste ultime essenzialmente per l'estrazione del granito); le Valli Onsernone e Verzasca (comparti discosti, in parte senza MU, zone miste a prevalenza residenziale con piccoli insediamenti artigianali).

Le superfici dei fondi liberi (dopo i sopralluoghi) passano da circa 18.3% a 15% tra il 2010 e il 2015, con un consumo di suolo edificabile di circa 66'000 mq (-17.7%) tra il 2010 e il 2015.

Va osservato che esistono comuni senza quasi più spazio lavorativo, come Avegno (0% di superfici dei fondi liberi), Losone e Minusio (1.7%), altri con una disponibilità inferiore alla media: Lavertezzo, Gordola, Gambarogno, Maggia, dove i terreni liberi sono in superficie inferiori al 10%. Per contro vi sono ancora potenziali di tutto rispetto nell'area di Riazzino dove i terreni liberi rappresentano oggi il 27% della superficie (vedi approfondimento) e in quella di Tenero - Brere in cui i terreni liberi (di proprietà Coop che ha edificato il centro commerciale adiacente) sono addirittura aumentati a seguito della demolizione degli edifici della cartiera (52% di superficie dei terreni liberi)⁸.

Le aree nelle quali si è consumato più terreno libero tra il 2010 e il 2015 si situano soprattutto sul Piano di Magadino: Locarno-Riazzino (-57'200 mq; -30%; 27.1% di superficie dei fondi liberi nel 2015), Gambarogno (zone di Contone e Quartino: -39'500 mq; -62.2%; 7.9% di superficie dei fondi liberi nel 2015), con una certa pre-

dominanza di nuovi centri logistici, come nel caso di Contone, in qualche modo in analogia con le nuove edificazioni osservate nella zona di Cadenazzo.

A Cevio e a Maggia c'è stato un consumo di terreni liberi relativamente importante, se si considera l'esiguità delle zone (-4'000 rispettivamente -2'000 mq); in questi comuni il potenziale di terreni liberi non supera il 12% delle superfici. Si sono invece riscontrati consumi nulli (o trascurabili) a Gordola, Cugnasco-Gerra (si tratta di piccole superfici) e nelle altre Valli.

La zona di Riazzino

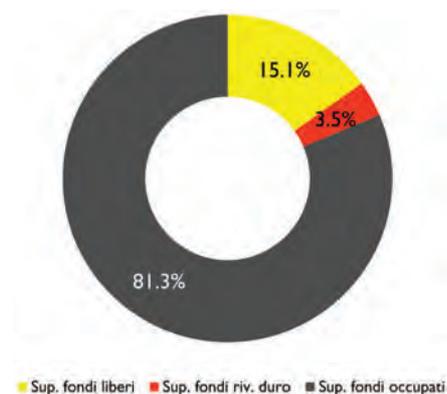
La Zona industriale di interesse cantonale (ZIIC) di Riazzino è senza dubbio l'area più interessante per insediamenti industriali di una certa entità nella regione. Oltre ad un buon accesso stradale, l'area è attraversata dalla linea ferroviaria Bellinzona-Locarno ed è servita da una nuova fermata TILO. Nonostante un forte consumo di suolo (-57'200 mq tra il 2010 e il 2015) le superfici dei fondi liberi sono ancora relativamente abbondanti, in parti-

⁸ Si veda per approfondimenti: *C'è appetito per l'ex Cartiera. Un investitore privato interessato a una vasta fetta del pregiato comparto di Tenero, Comiere del Ticino*, 16.04.2015.



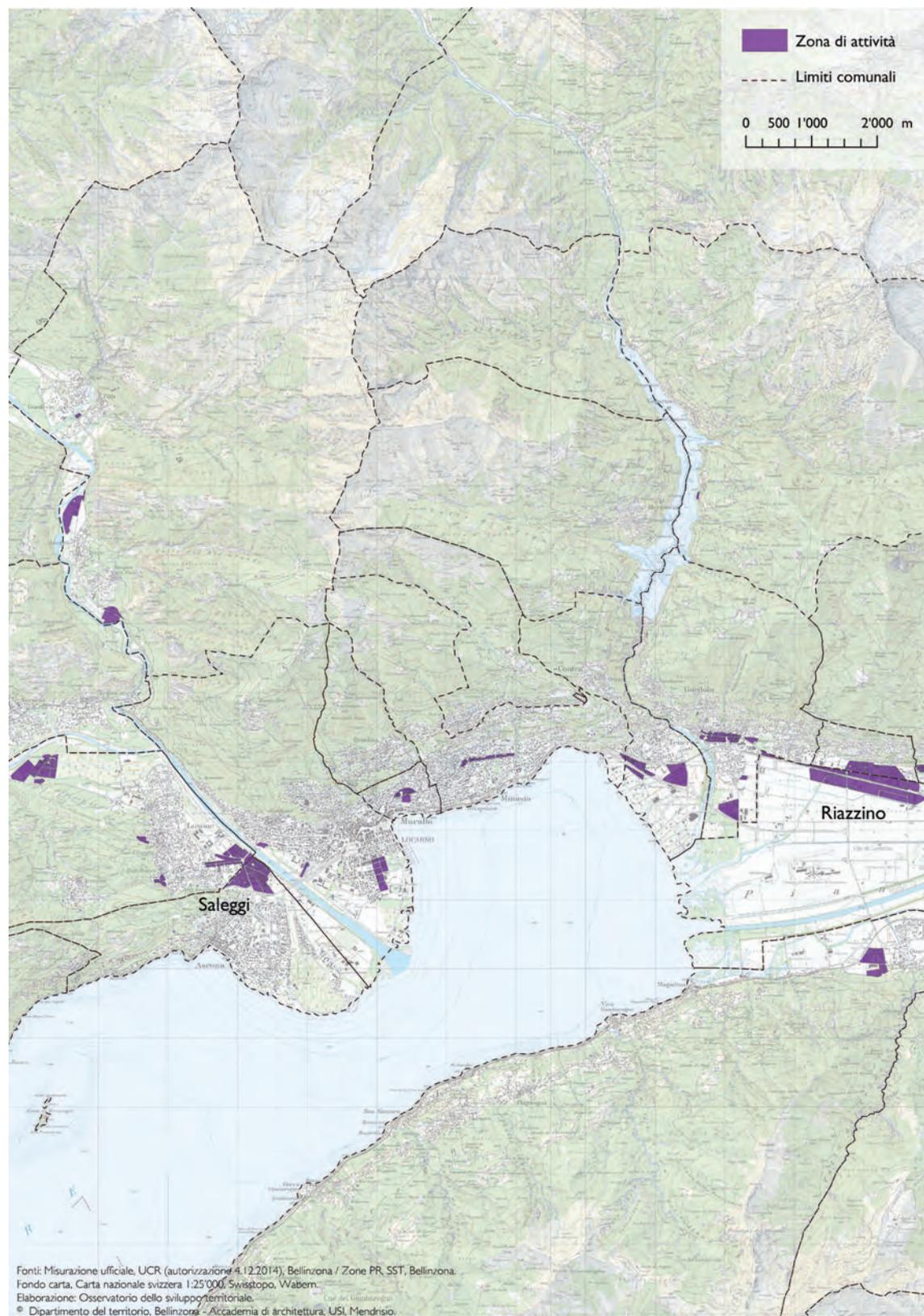
Grafico 5

Percentuali delle superfici dei fondi dell'area di attività: Locarnese e Vallemaggia nel 2015



Mappa 5

La zona di attività del Locarnese e Vallemaggia



colare a sud della linea ferroviaria.

Le superfici dei terreni ancora liberi nel 2015 sono di poco inferiori al 30%; queste si sono tuttavia ridotte nella misura del 30% (-57'200 mq), mentre anche le superfici dei fondi in rivestimento duro sono aumentate sensibilmente (+83.8%). Contrariamente ad altre zone strutturate nel Sottoceneri, i terreni liberi sono di grandi dimensioni (quasi 5'000 mq in media), a conferma di un potenziale insediativo industriale tra i più interessanti a livello cantonale.

Il comparto dei Saleggi (Losone, Ascona)

Si tratta di una zona commerciale e industriale a Losone, con contenuti tecnologici di alto livello (AGIE, Diamond) che si prolunga a Sud nella zona mista residenziale nel territorio di Ascona. Contrariamente alla zona dello Zandone (oggi interamente occupata) ai Saleggi rimangono alcuni terreni liberi (10 fondi, 9.3% della superficie) con una dimensione media di circa 2'300 mq.

Tabella 17

Superfici dei fondi totali e liberi della zona di attività: Locamese e Vallemaggia

	2010	2015
Superficie totale fondi [mq]	2'038'478	2'034'137
Superficie dei fondi liberi	385'963	307'809
Superficie dei fondi con rivestimento duro	67'212	71'900
Superficie dei fondi occupati	1'585'302	1'654'429
% Superficie dei fondi liberi	18.93	15.13
% Superficie dei fondi con rivestimento duro	3.30	3.53
Fondi totali	831	855
Fondi liberi	129	100
Fondi liberi con rivestimento duro	53	62
Fondi occupati	649	693
% Fondi liberi	15.52	11.70
% Fondi liberi con rivestimento duro	6.38	7.25
Grandezza media fondi liberi	2'992	3'078
Grandezza media fondi liberi con rivestimento duro	1'268	1'160

Tabella 18

Superfici dei fondi totali e liberi della zona di attività: Riazзино

	2010	2015
Superficie totale fondi [mq]	494'897	494'463
Superficie dei fondi liberi	191'044	133'849
Superficie dei fondi con rivestimento duro	10'914	20'057
Superficie dei fondi occupati	292'939	340'557
% Superficie dei fondi liberi	38.6	27.1
% Superficie dei fondi con rivestimento duro	2.2	4.1
Fondi totali	114	120
Fondi liberi	31	27
Fondi liberi con rivestimento duro	6	7
Fondi occupati	77	86
% Fondi liberi	27.2	22.5
% Fondi liberi con rivestimento duro	5	6
Grandezza media fondi liberi	6'163	4'957
Grandezza media fondi liberi con rivestimento duro	1'819	2'865

Tabella 19

Superfici dei fondi totali e liberi della zona di attività: Saleggi (Losone, Ascona)

	2010	2015
Superficie totale fondi [mq]	250'366	250'355
Superficie dei fondi liberi	33'909	23'199
Superficie dei fondi con rivestimento duro	23'532	22'346
Superficie dei fondi occupati	192'924	204'811
% Superficie dei fondi liberi	13.5	9.3
% Superficie dei fondi con rivestimento duro	9.4	8.9
Fondi totali	152	156
Fondi liberi	11	10
Fondi liberi con rivestimento duro	14	15
Fondi occupati	127	131
% Fondi liberi	7.2	6.4
% Fondi liberi con rivestimento duro	9	10
Grandezza media fondi liberi	3'083	2'320
Grandezza media fondi liberi con rivestimento duro	1'681	1'490





Edificio in costruzione a Contone (Gambarogno)



Scorcio della zona di attività di Gordola



Edificio in costruzione a Mendrisio



Terreno libero a Stabio



Edificio in costruzione a Balerna



Terreno libero adiacente a edificio logistico di recente costruzione a Castione



Scorcio della ZIIC di Biasca

Risultati cantonali

Secondo il nostro studio, nel Cantone Ticino la superficie dei terreni liberi è nel 2015 inferiore al 14%, ciò che corrisponde a 2.04 milioni di mq e a 878 fondi con una grandezza media di circa 2'300 mq. Naturalmente queste sono medie che non rispecchiano la grande differenza – soprattutto qualitativa – tra le diverse regioni e le singole zone di attività del Cantone.

Una forte differenza tra le regioni e tra le singole zone

In fatto di spazi liberi nelle aree di attività c'è una forte differenza tra aree urbane e valli. Le Tre Valli e la Leventina in particolare sono apparse "immobili", mentre – salvo alcune eccezioni – le piccole zone della Vallemaggia e delle Valli locarnesi hanno conosciuto un certo sviluppo (ma queste ultime non sono confrontabili né per dimensione, né per accessibilità con quelle situate in Leventina).

Va osservato che le migliori zone, quelle più "appetibili" per gli imprenditori, si situano nel fondovalle, nel Suburbano attorno ai principali centri (qui troviamo il 64% dell'area di attività e qui si è osservato un intenso consumo di suolo e di fondi liberi).

Spazi liberi "di qualità" si trovano ancora, in una certa misura a Stabio, Agno, Bioggio, Riazzino, Cadenazzo, Castione. Nel Pian Scairolo, a Monteceneri e a Contone-Quartino i terreni sono invece più scarsi, ma vi sono ancora alcune possibilità di sviluppo per insediamenti industriali. Zone in via di saturazione per contro si trovano a Mendrisio San Martino, a Lugano e nella sua periferia, a Taverne, Mezzovico-Vira, Losone, Avegno e Giomico (dove però la situazione è immutata da decenni).

Possiamo ancora una volta sottolineare il ruolo dell'accessibilità dell'area di attività. Le zone che hanno conosciuto un maggiore consumo di terreni liberi sono spesso anche quelle meglio posizionate, sia rispetto al trasporto privato (svincoli autostradali) sia a quello pubblico (stazioni ferroviarie in particolare): le zone di Stabio, Mendrisio S. Martino, Pian Scairolo, Mezzovico, Riazzino, Quartino, Contone, nonché quelle di Cadenazzo e di St. Antonino hanno tutte conosciuto un consumo di fondi liberi superiore al 25% e a volte al 50%.

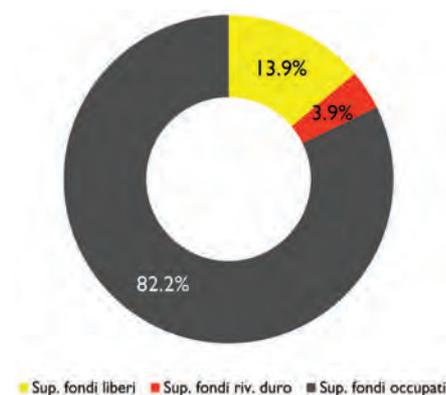
Tabella 20

Superfici dei fondi totali e liberi della zona di attività: Ticino

	2010	2015
Superficie totale fondi [mq]	14'783'713	14'759'919
Superficie dei fondi liberi	2'480'334	2'047'100
Superficie dei fondi con rivestimento duro	473'386	579'845
Superficie dei fondi occupati	11'829'993	12'132'974
% Superficie dei fondi liberi	16.78	13.87
% Superficie dei fondi con rivestimento duro	3.20	3.93
Fondi totali	5'240	5'324
Fondi liberi	1'015	878
Fondi liberi con rivestimento duro	404	467
Fondi occupati	3'821	3'982
% Fondi liberi	19.37	16.49
% Fondi liberi con rivestimento duro	7.71	8.77
Grandezza media fondi liberi	2'444	2'332
Grandezza media fondi liberi con rivestimento duro	1'172	1'242

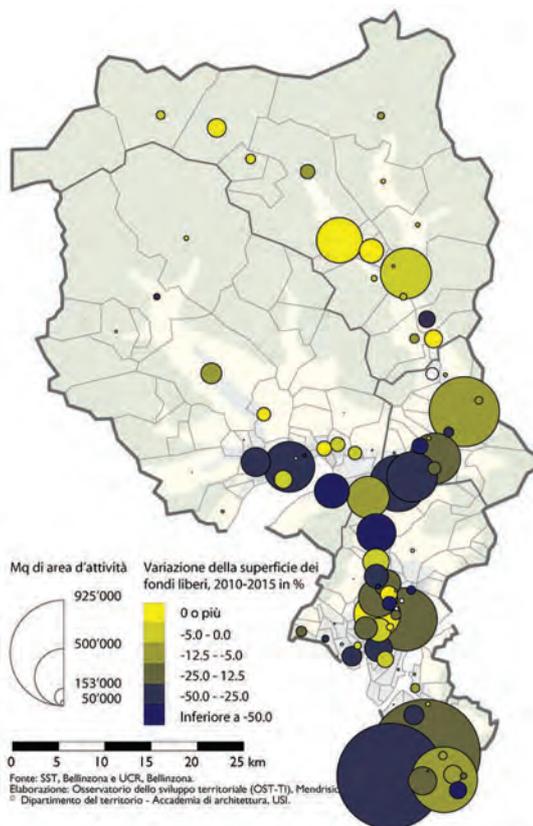
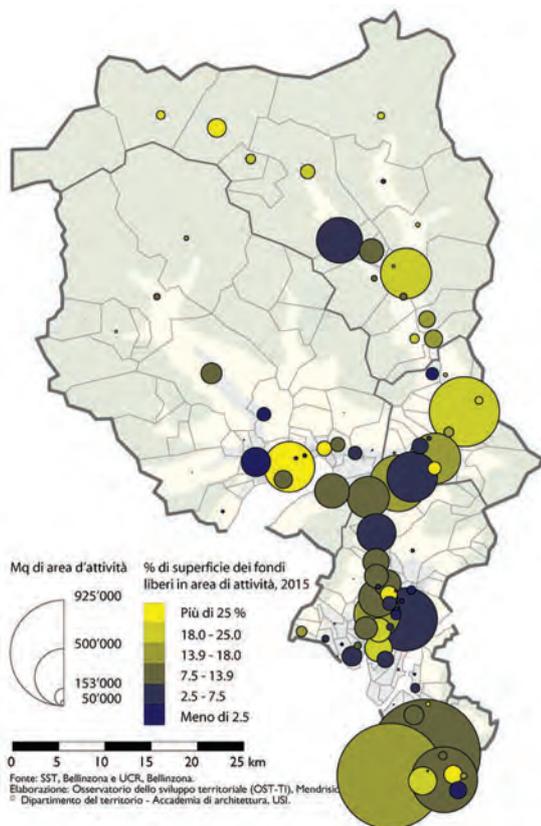
Grafico 6

Percentuali delle superfici dei fondi dell'area di attività in Ticino nel 2015



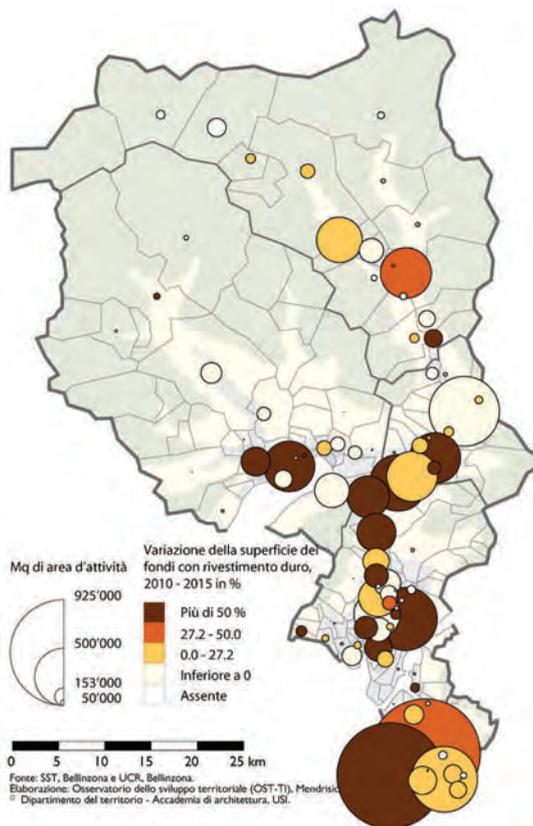
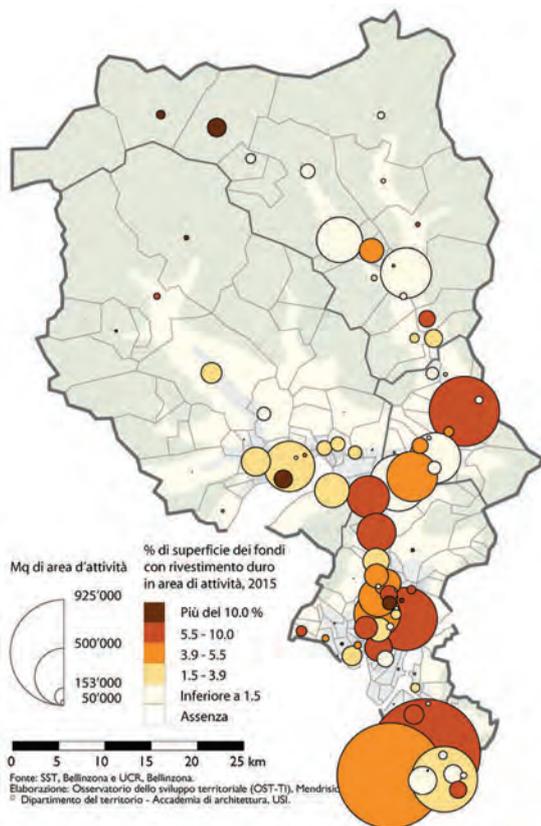
Mappa 6 e 7

Superfici dei terreni liberi nella zona di attività in % nel 2015 e variazione 2010-2015



Mappa 8 e 9

Superfici dei terreni con rivestimento duro nella zona di attività in % nel 2015 e variazioni 2010-2015



Il consumo di terreni liberi

Ben sapendo che i confronti temporali devono essere considerati con prudenza, possiamo notare che il consumo di fondi liberi tra il 2010 e il 2015 è stato di circa il 17.5% (-433'000 mq circa).

Va ribadito che il risultato è dovuto essenzialmente alle regioni urbane (Mendrisiotto: -17.1%; Luganese: -22.6%; Bellinzonese: -22.2%; Locarnese e Vallemaggia -20.2%) mentre soltanto nelle Tre Valli si è osservato un consumo nettamente inferiore (-1.4%).

Questo ritmo di progressione (se proiettato linearmente nel futuro) corrisponde teoricamente al consumo totale di terreno libero in meno di 30 anni.

Grafico 7

Superfici dei fondi liberi e occupati in ha nella zona di attività nel 2015, per Regione NPR, dati in ha

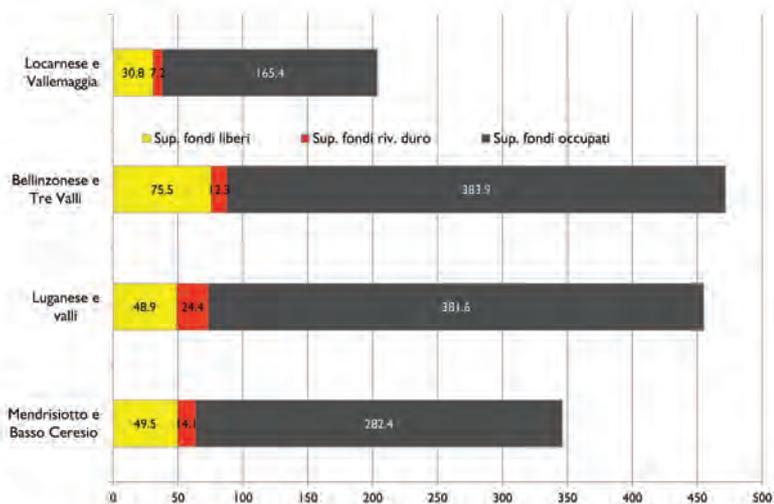


Grafico 8

Superfici dei fondi liberi e occupati in ha nella zona di attività nel 2015, per Regione NPR, dati in %



Grafico 9

Superfici dei fondi liberi e occupati nella zona di attività nel 2015, per Spazi funzionali PD, in % della zona di attività

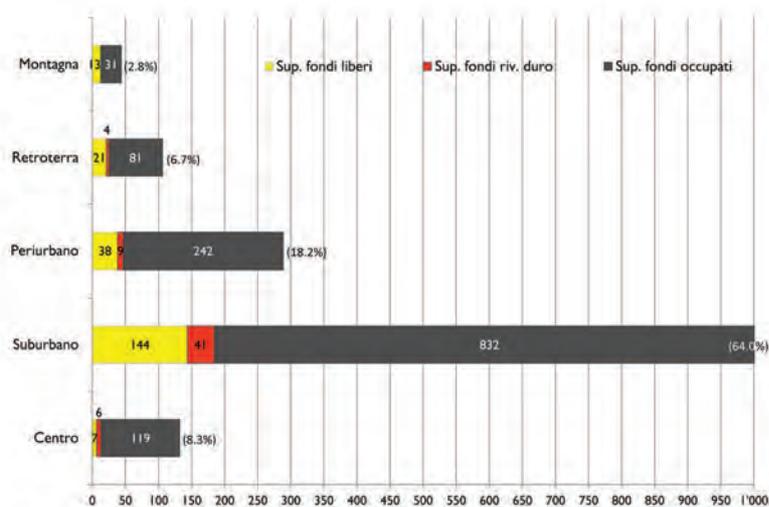


Grafico 10

Superfici dei fondi liberi e occupati in ha nella zona di attività nel 2015, per Regione NPR, dati in %



Ruolo dei fondi con rivestimento duro

Si può tuttavia notare che la progressione della superficie dei fondi occupati è molto minore (+302'981 mq; +3,5%) rispetto al consumo di terreni liberi; questo è dovuto soprattutto all'incremento dei fondi con superfici in rivestimento duro (+108'104 mq; +22,9%), potenzialmente liberi e che potrebbero in alcuni casi costituire una ulteriore riserva (3,9%, circa 580'000 mq nel 2015).

Come si è più volte segnalato, i fondi con rivestimento duro sono più presenti (e sono aumentati maggiormente) nel Sottoceneri; il consumo di terreni liberi nel Mendrisiotto e nel Luganese è in effetti fortemente mitigato dall'aumento di quelli con rivestimento duro (superiore in superficie al 30%), mentre nel Sopraceneri l'incremento è abbastanza limitato, attorno al 7%.

Gli aumenti maggiori di questo tipo di superfici si osservano a Stabio, a Mendrisio S. Martino, nel Pian Scairolo, nel medio e nell'alto Vedeggio. Nel Sopraceneri invece gli incrementi sono importanti sul Piano di Magadino: a Riazzino, a Cadenazzo e a Giubiasco superano il 50%.

La disponibilità e l'edificabilità di queste superfici potrebbero essere soggetto di un futuro approfondimento.



Terreno in rivestimento duro nel Pian Scairolo (Collina d'Oro)



Nuovo insediamento commerciale a Losone



Elaborazione dello studio

Osservatorio dello sviluppo territoriale
Gian Paolo Torricelli e Simone Garlandini

Coordinazione DT

Sezione dello sviluppo territoriale
Andrea Felicioni e Paolo Poggiati

Editore

Dipartimento del territorio
Sezione dello sviluppo territoriale

Concetto grafico e impaginazione

Sezione dello sviluppo territoriale
Osservatorio dello sviluppo territoriale

Fotografie

Osservatorio dello sviluppo territoriale

© 2015

Dipartimento del territorio, Bellinzona
Accademica di architettura, USI, Mendrisio

www.ti.ch/ostti
www.arc.usi.ch/ost