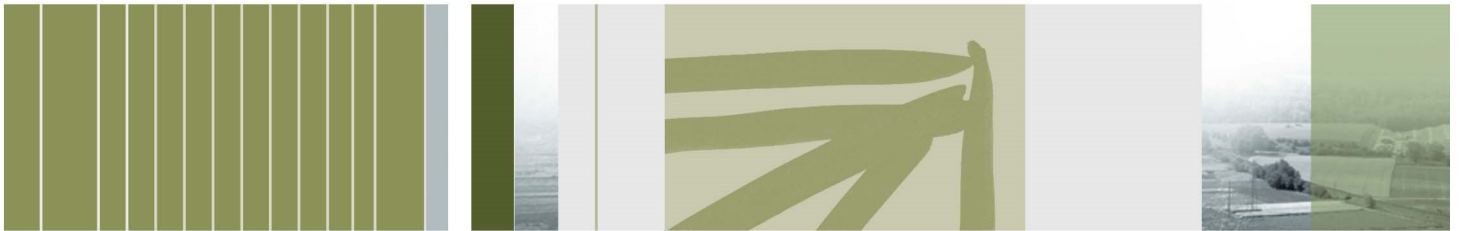




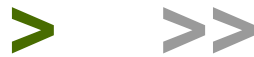
Repubblica e Cantone Ticino  
Consiglio di Stato



Piano direttore  
cantonale



Piano direttore cantonale



## Modifiche del Piano direttore n. 12 - luglio 2018

Adeguamenti ai nuovi disposti della  
Legge federale sulla pianificazione del  
territorio (LPT)

Decisioni del Consiglio di Stato  
ai sensi degli articoli 13, 14 e 17 Lst

### Schede

R1 Modello territoriale cantonale  
R6 Sviluppo degli insediamenti e  
gestione delle zone edificabili  
R10 Qualità degli insediamenti

**Editore**

Dipartimento del territorio

**Autore**

Sezione dello sviluppo territoriale,  
Ufficio del piano direttore

**Per ulteriori informazioni**

Sezione dello sviluppo territoriale,  
via Franco Zorzi 13, 6500 Bellinzona  
tel. +41 91 814 25 91  
fax +41 91 814 25 99  
e-mail [dt-sst@ti.ch](mailto:dt-sst@ti.ch), [www.ti.ch/pd](http://www.ti.ch/pd)

© Dipartimento del territorio, 2018

## Sommario

Premessa.....	3
Scheda RI Modello territoriale cantonale.....	4
Scheda R6 Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili.....	14
Scheda RI0 Qualità degli insediamenti.....	28



## Premessa

Il dodicesimo pacchetto di modifiche del PD 09 interessa le seguenti schede:

- R1 Modello territoriale cantonale;
- R6 Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili (Sviluppo e contenibilità del PR);
- R10 Qualità degli insediamenti (Spazi pubblici e qualità dello spazio costruito).

La pubblicazione riguarda gli adeguamenti del Piano direttore in applicazione ai disposti della Legge federale sulla pianificazione del territorio, le cui modifiche, accolte in votazione popolare nel 2013, sono entrate in vigore il 1 maggio 2014.

Le proposte di modifiche del PD sono state poste in consultazione nel 2017, dal 19 giugno al 19 ottobre. Un Rapporto sulla consultazione ed esplicativo accompagna le modifiche delle schede e completa la documentazione oggetto della presente procedura.

I documenti elencati, così come la versione in vigore di ogni scheda e la cartografia di base del Piano direttore (PD), sono pubblicati su Internet all'indirizzo [www.ti.ch/pd](http://www.ti.ch/pd), dove sono pure reperibili gli atti relativi alle fasi procedurali precedenti.

Si ricorda che la Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) prevede la possibilità di adattare il Piano direttore in ogni momento e che le modifiche si distinguono in adattamenti e aggiornamenti. Gli **adattamenti** (art. 17 cpv. 2 Lst e art. 24 cpv. 1 RLst) sono modifiche importanti del PD e seguono la procedura prevista per l'adozione del piano, che si svolge in due fasi: consultazione (informazione e partecipazione, art. 11 Lst); adozione e pubblicazione (art. 13 Lst). Essi possono riguardare schede o singoli provvedimenti di Dato acquisito. In questo caso, i Comuni e gli altri enti interessati possono presentare ricorso al Gran Consiglio entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione (art. 13 cpv. 3 Lst). Possono anche riguardare schede o singoli provvedimenti di Risultato intermedio o Informazione preliminare. In questo caso, sono adottati dal Consiglio di Stato senza possibilità di ricorso (art. 14 Lst).

Gli **aggiornamenti** (art. 17 cpv. 3 Lst e art. 24 cpv. 2 e 3 RLst) sono modifiche effettuate entro il margine operativo stabilito da indirizzi, misure o compiti delle schede. Essi sono decisi dal Consiglio di Stato.

## Scheda R1 Modello territoriale cantonale (*Dato acquisito*) – Adattamenti e aggiornamenti

### I. Situazione

La scheda R1 del Piano direttore è stata approvata dal CdS il 20 maggio del 2009 ed è entrata in vigore il 23 ottobre 2009.

La scheda tratta il tema del Modello territoriale cantonale di sviluppo territoriale ed è – insieme alle schede R6 e R10, relative alla gestione delle zone edificabili, rispettivamente alla qualità insediativa – il principale oggetto delle modifiche del Piano direttore per adeguarlo ai disposti della Legge federale sulla pianificazione del territorio.

Oltre alle modifiche di un certo rilievo, trattate come adattamenti ed evidenziate in celeste alle pagine seguenti, il Consiglio di Stato ha adottato anche una serie di modifiche minori, trattate come aggiornamenti (ai sensi degli articoli 17 cpv. 3 Lst e 24 cpv. 2 e 3 RLst). Si tratta di:

- la modifica del titolo da “Modello territoriale” a “Modello territoriale cantonale”;
- un riferimento ad AlpTransit al cap. 2.2;
- l'integrazione del tema degli spazi funzionali al cap. 2.3;
- l'aggiunta dei centri di importanza locale nello schema relativo alla rete delle centralità;
- l'aggiunta di uno schema riassuntivo di quelli relativi agli agglomerati e rispettive aree d'influenza, alla gerarchia delle centralità (rinominato “rete delle centralità”) e agli spazi funzionali;
- l'eliminazione della tabella delle schede del PD al cap. 3.

L'Ufficio del Piano direttore è a disposizione per eventuali chiarimenti o complementi di informazione.

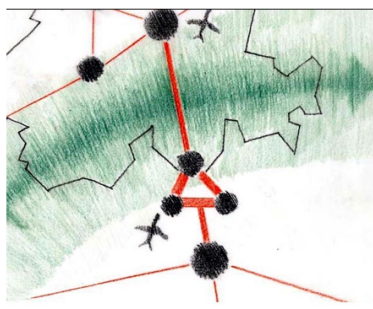
### II. Adozione del Consiglio di Stato (decisione del 27.06.2018)

Considerata la situazione descritta al punto precedente, il Consiglio di Stato ha adottato (ai sensi degli articoli 13, 14 e 17 Lst) le modifiche della scheda R1 Modello territoriale cantonale (*Dato acquisito*) riportate di seguito. Le parti modificate e oggetto della presente procedura (adattamenti) sono evidenziate in celeste. Si tratta di **adattamenti** ai sensi dell'art. 17 cpv 2 Lst e dell'art. 24 cpv 1 del *Regolamento della Legge cantonale dello sviluppo territoriale*. Le parti non evidenziate sono riportate allo scopo di contestualizzare e rendere comprensibili le modifiche.

La scheda completa nella versione attualmente in vigore può essere consultata al sito [www.ti.ch/pd](http://www.ti.ch/pd) o richiesta all'Ufficio del Piano direttore.

Scheda di Piano direttore

RI



## Modello territoriale cantonale

Rete urbana



## 2. Indirizzi

### 2.1 Scale e componenti del Modello territoriale cantonale

Il Modello territoriale è articolato su due piani che riflettono la complessità delle relazioni spaziali nelle quali è inserito, e da cui è costituito, il territorio cantonale:

- il piano delle relazioni esterne, costituito dalle scale internazionale, transfrontaliera e intercantonale;
- il piano delle relazioni interne, qualificato dalle scale cantonale e regionale-locale.

Ad ogni scala corrispondono indirizzi specifici.

### 2.2 Le relazioni esterne: apertura e integrazione

L'organizzazione urbana e territoriale deve permettere di rafforzare il ruolo del Cantone nella rete delle città svizzere, lombarde ed europee, di contribuire alla costituzione di una vasta area metropolitana transfrontaliera e di rivalutare l'identità del Cantone nel contesto paesaggistico dell'arco alpino (vedi scheda PI).

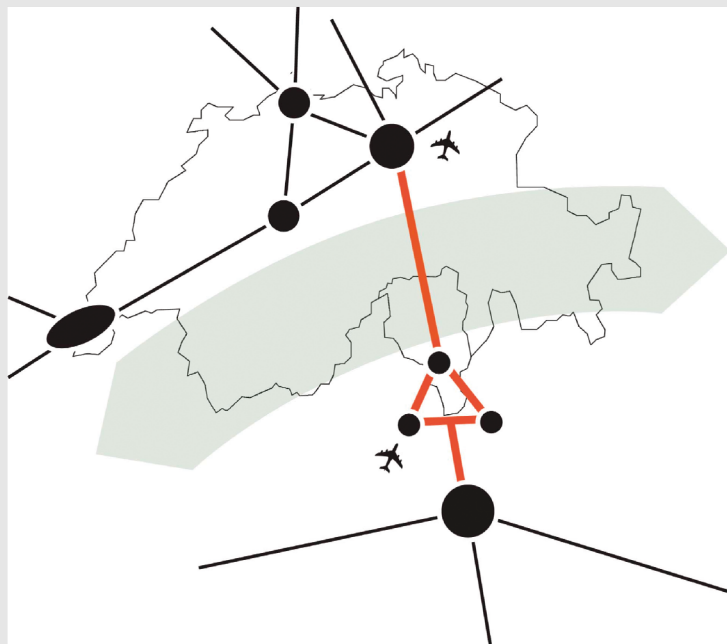
A questo scopo, il modello postula un'azione strutturata attorno a due assi:

- a.** il primo, volto a consolidare il ruolo del Cantone nelle dinamiche interne all'area nazionale, prevede di:
- rafforzare l'allacciamento del Ticino alla rete degli agglomerati svizzeri;
  - sviluppare collaborazioni con le realtà cantonali vicine, riconoscendo affinità e complementarità con i cantoni limitrofi;
- b.** il secondo, volto a rafforzare la posizione del Cantone nel contesto transfrontaliero ed internazionale, prevede di:
- integrare il Ticino nelle dinamiche lombarde, valorizzando le specificità ticinesi;
  - consolidare il "Triangolo insubrico", potenziando le relazioni e le collaborazioni con Como e Varese.

La costruzione di AlpTransit va colta come opportunità per operare tali rafforzamenti.

## 2. Indirizzi

Figura 1  
Il Ticino e le relazioni esterne



### 2.3 Le relazioni interne: la Città-Ticino

Il Ticino è un'unità territoriale costituita da una complessa articolazione di agglomerati urbani e aree montane, aree dinamiche e aree in declino. Per rafforzare il sistema economico e territoriale ticinese occorre incentivare l'equilibrio fra le regioni e fra gli agglomerati e i rispettivi comparti di retroterra e montagna, facendo leva sulle forze, sui valori e sul dinamismo specifici a ognuno dei comparti che compongono il territorio cantonale. Di conseguenza, il piano delle relazioni interne è articolato in tre componenti, che permettono di evidenziare le caratteristiche delle singole parti del territorio e di valorizzarne i punti forti e le complementarietà che arricchiscono l'insieme.

Queste componenti sono:

- la Città-Ticino, strutturata in **3 aree** e quattro agglomerati **con le rispettive aree d'influenza**;
- la rete delle centralità;
- la suddivisione del territorio cantonale in 5 categorie di spazi funzionali (centro, suburbano, periurbano, retroterra e montagna) all'interno dei quali declinare le diverse politiche territoriali.

La rete delle centralità è collegata alla suddivisione del territorio cantonale in 5 categorie di spazi funzionali (centro, suburbano, periurbano, retroterra e montagna) all'interno delle quali si dovrà agire declinando le diverse politiche territoriali (v. cartina allegata e SST 2006, pp. 62-64 e, per la delimitazione dei centri, SST 2009).

#### 2.3.1 **Tre aree e i quattro agglomerati e le rispettive aree d'influenza**

Il Modello territoriale promuove una struttura degli insediamenti competitiva, policentrica e integrata dal profilo funzionale. **I quattro agglomerati di Locarno, Bellinzona, Lugano e Chiasso-Mendrisio, con le rispettive aree d'influenza, formano una rete urbana caratterizzata da intensi scambi e relazioni, grazie anche al sistema ferroviario regionale. All'interno di questa rete – anche attraverso le politiche regionali di promozione economica (ERS), del turismo (OTR) e di sviluppo territoriale e della mobilità (CRT) – ogni agglomerato e rispettiva area d'influenza sviluppa la sua identità e le sue vocazioni in un'ottica di rafforzamento della coesione e degli equilibri territoriali dell'intero Cantone.**



## 2. Indirizzi

Agendo sulle specificità e sulle vocazioni delle tre aree, questa strutturazione ne promuove l'identità e l'autonomia, rafforzando nel contempo la coesione e l'equilibrio territoriali. Le tre aree designate dal modello sono:

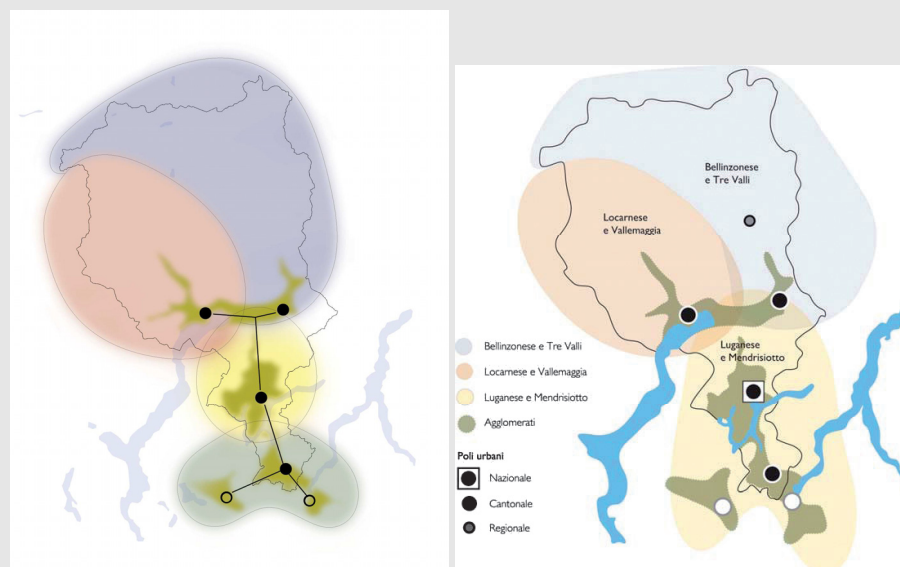
- Locarnese e Vallemaggia:** un'area che dal profilo istituzionale risulta già strutturata come Regione, con l'agglomerato di Locarno, a vocazione prevalentemente turistica e culturale;
- Bellinzonese e Tre Valli:** un'area già oggi funzionalmente integrata, con l'agglomerato di Bellinzona a carattere prevalentemente amministrativo e scientifico e, fuori dall'agglomerato, Biasca, centro regionale cui spetta assicurare servizi di qualità all'area montana delle Tre Valli;
- Luganese e Mendrisiotto:** due agglomerati sempre più funzionalmente integrati che tendono a configurarsi come una sola area urbana, con Lugano quale centro nazionale e Chiasso-Mendrisio quale centro cantonale prevalentemente logistico e produttivo. In quest'area il Mendrisiotto deve poter preservare la propria identità e autonomia.

Figura 2

Le tre aree e i quattro agglomerati della Città Ticino

I quattro agglomerati con le rispettive aree d'influenza

- Bellinzonese e Tre Valli
- Locarnese e Vallemaggia
- Luganese
- Mendrisiotto
- Agglomerati
- Centri d'agglomerato
- Centri esteri



Schema nuovo

Schema sostituito

Secondo gli uffici di statistica federale e cantonale, rispetto al 2015 all'orizzonte 2030 la popolazione ticinese crescerà di circa 46'000 abitanti e all'orizzonte 2040 di circa 66'000 (scenario di riferimento/medio). La futura popolazione si ripartisce come segue tra i quattro agglomerati e rispettive aree d'influenza:

– Mendrisiotto	16%
– Luganese	43%
– Locarnese e Valli	19%
– Bellinzonese e Tre Valli	22%

Al 2040 si ipotizza una crescita di circa 39'000 posti di lavoro rispetto al 2015. I futuri posti di lavoro si ripartiscono come segue tra i quattro agglomerati e le rispettive aree d'influenza:

– Mendrisiotto	20%
– Luganese	47%
– Locarnese e Valli	15%
– Bellinzonese e Tre Valli	18%

## 2. Indirizzi

Alle ~~tre~~ quattro aree spetta anche un compito di promozione delle relazioni verso i territori esterni al Cantone, in particolare con la provincia del Verbano-Cusio-Ossola, con il Canton Grigioni (distretto del Moesano) e con le aree urbane di Como e Varese.

Nella parte centrale della rete urbana cantonale, il Piano di Magadino assume una valenza strategica di comparto pregiato quale area agricola, naturalistica e di svago. Il suo carattere di spazio ancora relativamente libero da insediamenti dovrà essere mantenuto anche in futuro.

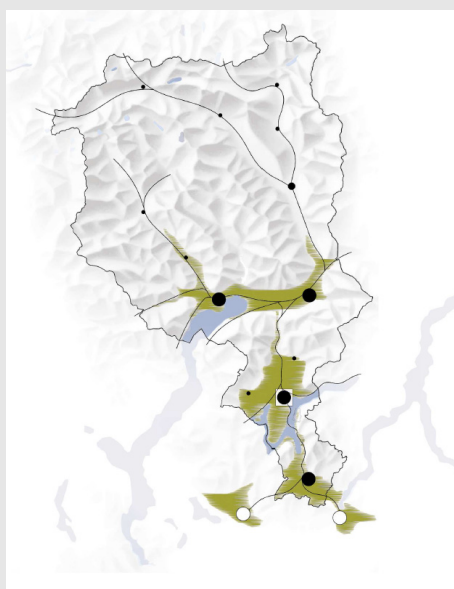
### 2.3.2 La rete delle centralità

Promuovendo la rete delle centralità, il Cantone incoraggia lo sviluppo economico e territoriale in funzione delle singole vocazioni e garantisce l'offerta di servizi e infrastrutture di base alla popolazione e alle imprese, evitando nel contempo la dispersione delle risorse e ottimizzando la durata degli spostamenti.

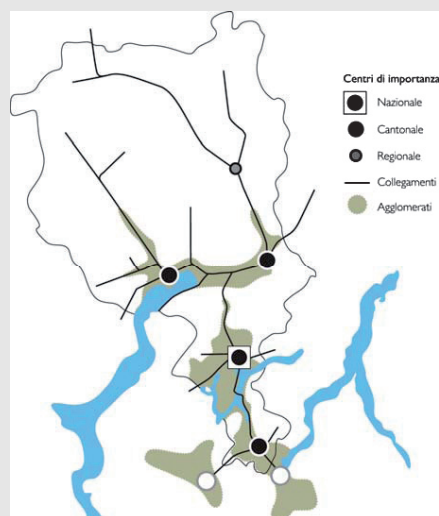
A questo scopo agli agglomerati, in particolare alle loro aree centrali, sono attribuite le seguenti categorie di centralità:

- a. Lugano: centro di importanza nazionale; assicura le relazioni del Ticino con le aree urbane nazionali ed internazionali;
- b. Bellinzona, Locarno e Chiasso-Mendrisio: centri di importanza cantonale; garantiscono la ripartizione dei servizi di importanza cantonale tenendo conto delle peculiarità regionali, evitando sovrapposizioni e conflitti di localizzazione.
- c. Biasca: centro di importanza regionale che consolida i servizi e le infrastrutture di importanza regionale nelle Tre Valli e garantisce la connessione di quest'area con l'agglomerato di Bellinzona e il Ticino urbano.
- d. Nelle aree periurbane, di retroterra e di montagna vi sono inoltre alcuni centri di importanza locale in grado di assicurare la presenza di servizi primari di qualità alla popolazione, segnatamente:
  - Airolo, Faido, Olivone e Acquarossa nelle Tre Valli;
  - Cevio e Maggia nel Locarnese;
  - Novaggio e Tesserete nel Luganese.

Figura 3  
La rete delle centralità



Schema nuovo



Schema sostituito

## 2. Indirizzi

### 2.3.3 Gli spazi funzionali

Negli spazi funzionali si declinano le diverse vocazioni del territorio cantonale e gli obiettivi di sviluppo territoriale, in particolare quelli relativi agli insediamenti e agli spazi liberi verdi.

#### a. Il centro e il suburbano rappresentano il territorio a vocazione urbana

- La presenza di un'importante offerta di funzioni, servizi e attività è un fattore di attrattiva che va sostenuto e accompagnato da una maggiore qualità urbanistica e di vita.
- Lo sviluppo insediativo va concentrato nei luoghi strategici, in particolare nelle ubicazioni ben servite dai trasporti pubblici e lungo i principali assi stradali, mobilitando le riserve edificatorie e sostituendo e rinnovando il tessuto edilizio esistente, nel rispetto delle testimonianze storiche e degli elementi identitari dei luoghi.
- Tale concentrazione richiede anche un disegno della rete degli spazi pubblici e degli spazi verdi: giardini, parchi pubblici e alberature nel tessuto compatto dei centri, come pure boschi, aree agricole e spazi naturali nel tessuto suburbano. Al disegno complessivo contribuisce pure il verde privato.
- Nei centri storici va riportata la vitalità attraverso mirate politiche di distribuzione dei commerci, dei servizi e degli eventi concordate a scala sovracomunale.
- Va promossa una crescita della popolazione e dei posti di lavoro all'interno di questi spazi funzionali più sostenuta rispetto alle previsioni statistiche (trend).

#### b. Il periurbano rappresenta il territorio a vocazione residenziale

- La possibilità di abitare a contatto con grandi spazi verdi è un fattore di attrattiva che va preservato frenando la dispersione dei quartieri a bassa densità edilizia e garantendo una concentrazione di abitanti e posti di lavoro sufficiente per sostenere le attività e i servizi a supporto della vocazione residenziale (commerci, imprese, trasporti pubblici ecc.).
- Lo sviluppo insediativo va concentrato nei luoghi strategici, in particolare presso i centri dei Comuni e nelle ubicazioni ben servite dai trasporti pubblici, promuovendo tipologie residenziali in grado di coniugare i pregi dei modelli estensivi con le esigenze di una maggiore compattezza e di una più elevata qualità degli spazi pubblici.
- I grandi spazi verdi e liberi (aree agricole, boschi, golene, rive fluviali e lacustri), vanno preservati, valorizzati e, nel rispetto della natura, collegati attraverso percorsi pedonali e ciclabili attrattivi e sicuri.
- Nelle zone artigianali esistenti vanno garantiti spazi per la produzione di beni e servizi per le comunità locali.
- I servizi alla popolazione e le infrastrutture pubbliche (strutture scolastiche, sportive, culturali, amministrative, ecc.) o private (per esempio impianti turistici) vanno sviluppati in un'ottica sovracomunale.
- Va promossa una crescita della popolazione e dei posti di lavoro all'interno di questi spazi funzionali più contenuta rispetto alle previsioni statistiche (trend).

#### c. Il retroterra e la montagna rappresentano il territorio della tradizione

- I nuclei, le frazioni storiche e il loro contesto rappresentano elementi identitari da valorizzare, riqualificare e sviluppare, come punti di riferimento sociali ed economici.
- Lo sviluppo insediativo va principalmente orientato al recupero della sostanza edilizia storica, completandola nel rispetto delle sue caratteristiche.
- Il recupero e la conservazione, quali abitazioni di vacanza, di edifici tradizionali sparsi nel territorio (rustici) e dei loro contesti di riferimento, vanno sostenuti per favorire la permanenza nel territorio e la cura del paesaggio.
- Questi spazi funzionali offrono servizi a beneficio di tutto il Cantone – turismo e svago, produzione d'energia, agricoltura, selvicoltura, estrazione della pietra, controllo dei pericoli

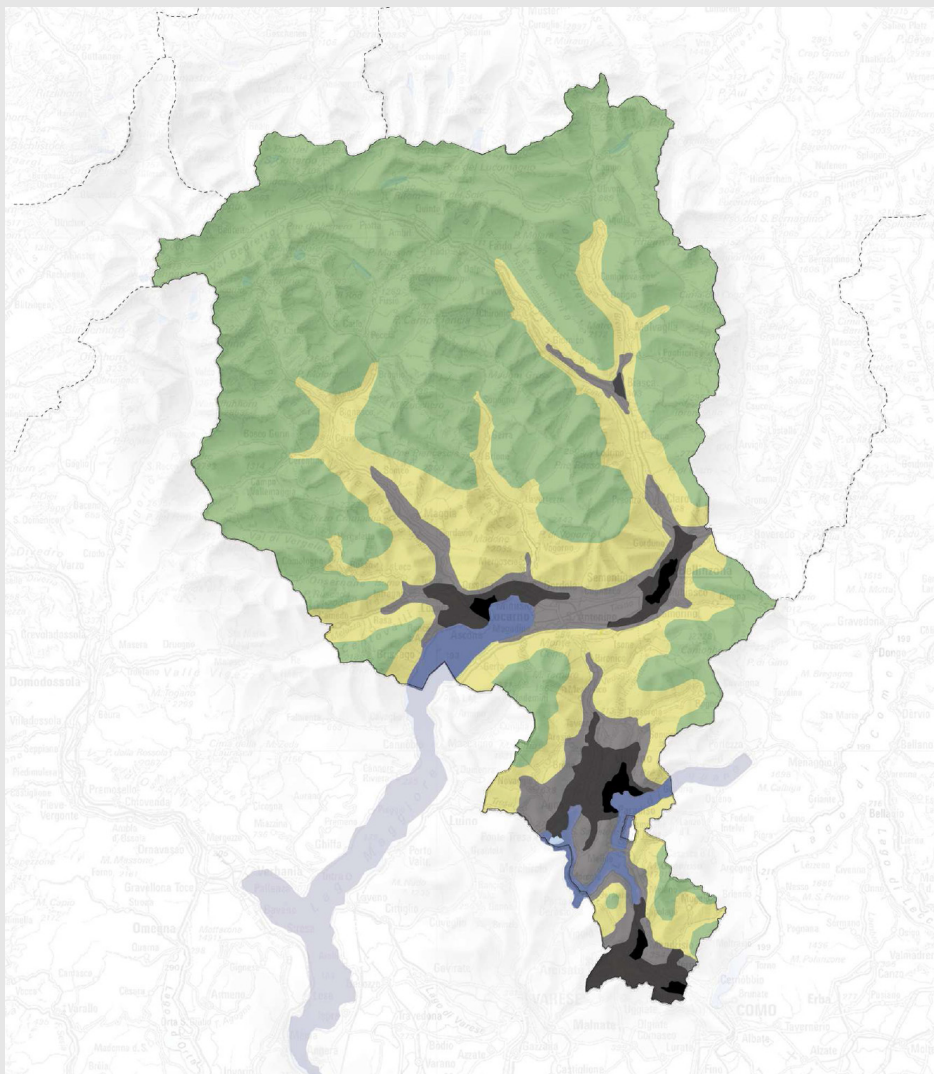
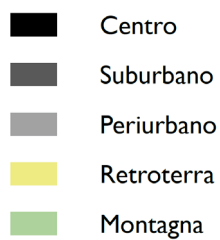
## 2. Indirizzi

naturali – che vanno riconosciuti, sostenuti e valorizzati con politiche mirate atte a favorire ricadute positive anche per i territori che li offrono.

- Il numero di abitanti e posti di lavoro va mantenuto e se possibile incrementato.

Figura 4

Gli spazi funzionali



## 2. Indirizzi

Figura 5

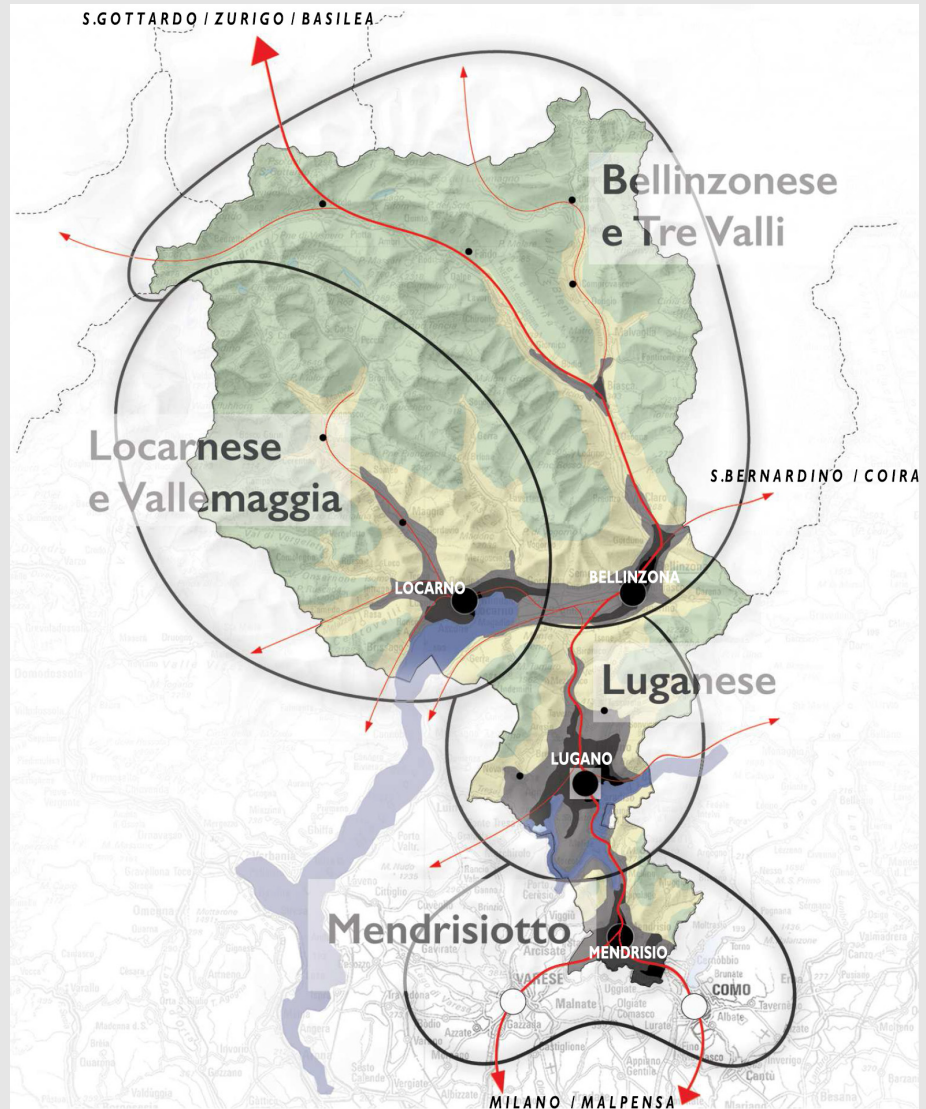
Il Modello territoriale

### Spazi funzionali

- Centro
- Suburbano
- Periurbano
- Retroterra
- Montagna

### Rete delle centralità

- Nazionale
- Cantonale
- Regionale
- Locale
- Estero





### 3. Misure

Lo sviluppo economico e territoriale auspicato, sintetizzato nel Modello territoriale cantonale, postula una gestione efficace della crescita degli insediamenti e della mobilità, la tutela e valorizzazione del paesaggio, il miglioramento della vivibilità nell'intero territorio e l'armonizzazione dei rapporti tra le diverse regioni del Cantone. Il modello poggia dunque sulla realizzazione coordinata di singole politiche a impatto territoriale, sintetizzate nelle schede di Piano direttore.

### 4. Compiti

#### 4.1 Livello cantonale

L'Autorità cantonale:

- a. collabora con la Confederazione, con i Cantoni e con le Regioni e Province italiane confinanti per promuovere l'attuazione dei contenuti di questa scheda;
- b. coordina le politiche settoriali dei dipartimenti tenendo conto del Modello territoriale.

#### 4.2 Livello comunale

I Comuni:

tengono conto del Modello territoriale cantonale nei loro compiti di pianificazione delle utilizzazioni (Piani regolatori).

#### 4.3 Altri enti e attori interessati

Enti regionali di sviluppo, Commissioni regionali dei trasporti, Organizzazioni turistiche regionali.



## Scheda R6 Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili (*Dato acquisito*) – Adattamenti e aggiornamenti

### I. Situazione

La scheda R6 è stata approvata dal CdS il 20 maggio del 2009 ed è entrata in vigore il 2 aprile 2012.

La scheda tratta principalmente il tema delle zone edificabili e del loro dimensionamento. Insieme alle schede R1 e R10, relative al Modello territoriale cantonale, rispettivamente alla qualità insediativa, è il principale oggetto delle modifiche del Piano direttore per adeguarlo ai disposti della Legge federale sulla pianificazione del territorio.

Le modifiche della scheda R6 oggetto sono (rispetto a quella in vigore) importanti dal profilo dei contenuti e della struttura. Per questa ragione, il testo della nuova scheda riporotato alle pagine seguenti è interamente **evidenziato in celeste** e trattato come adattamento (v. sotto, punto II.).

Il CdS ha anche modificato il titolo della scheda (aggiornamento): da “Sviluppo e contenibilità del PR” a “Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili”.

L'Ufficio del Piano direttore è a disposizione per eventuali chiarimenti o complementi di informazione

### II. Adozione del Consiglio di Stato (decisione del 27.06.2018)

Considerata la situazione descritta al punto precedente, il Consiglio di Stato ha adottato (ai sensi degli articoli 13, 14 e 17 Lst) le modifiche della scheda R6 Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili (*Dato acquisito*) riportate di seguito. **Le parti modificate e oggetto della presente procedura (adattamenti) sono evidenziate in celeste.** Si tratta di **adattamenti** ai sensi dell'art. 17 cpv 2 Lst e dell'art. 24 cpv 1 del *Regolamento della Legge cantonale dello sviluppo territoriale*. Le parti non evidenziate sono riportate allo scopo di contestualizzare e rendere comprensibili le modifiche.

La scheda completa nella versione attualmente in vigore può essere consultata al sito [www.ti.ch/pd](http://www.ti.ch/pd) o richi-  
sta all'Ufficio del Piano direttore.



## Scheda di Piano direttore

R6



## Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili

## Rete urbana



## 2. Indirizzi

## Lo sviluppo centripeto di qualità

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

- a. Le zone edificabili comunali devono essere dimensionate secondo gli obiettivi di sviluppo all'orizzonte di 15 anni, stabiliti in funzione della crescita auspicata 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 (terreni sotto sfruttati e terreni liberi).
- 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 per conseguire gli obiettivi di sviluppo 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, va perseguita nei luoghi che, per caratteristiche morfologiche, mancanza d'urbanizzazione o poiché esposti a pericoli, sono inidonei 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 loca-

## 2. Indirizzi

lità 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.
- 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 immediatamente compensate.
- c. A titolo eccezionale, il Cantone può delimitare nuove zone per insediamenti di preminente interesse cantonale (ospedali, servizi di pronto intervento, zone produttive mirate ecc.) che:
  - non è possibile o opportuno inserire nelle zone edificabili esistenti;
  - richiedono soluzioni praticabili a corto termine.

Per questi casi il compenso può essere definito in un secondo tempo, ma al più tardi entro cinque anni.
- 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 secondo il metodo di calcolo e i criteri illustrati negli allegati 1 e 2, rispetto agli obiettivi di crescita delle unità insediative all'orizzonte di 15 anni.
- 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 fissare gli obiettivi di crescita delle unità insediative all'orizzonte di 15 anni ci si riferisce ai parametri illustrati nell'allegato 2. Essi si fondano sulle previsioni statistiche, ponderate con 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 agli obiettivi di crescita 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.).

### 3.3 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 e riordinare le riserve;

<h3>3. Misure</h3>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– sviluppare i luoghi strategici;</li> <li>– preservare i luoghi sensibili;</li> <li>– realizzare una rete degli spazi pubblici e delle aree verdi;</li> <li>– avviare politiche di riqualifica urbanistica e di rivitalizzazione dei quartieri.</li> </ul> <p>c. I Comuni aggiornano e adattano i loro Piani regolatori in funzione delle esigenze poste dal programma d'azione.</p> <p><b>3.4 Garantire gli alloggi a pigione sostenibile e favorire le abitazioni primarie</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<h3>4. Compiti</h3>	<p><b>4.1 Livello comunale</b></p> <p>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 1 anno dall'entrata in vigore della presente scheda.</p> <p>b. I Comuni con zone edificabili sovradimensionate devono adottare subito le necessarie misure di salvaguardia della pianificazione.</p> <p>c. Tutti i Comuni elaborano il programma d'azione comunale per lo sviluppo centripeto di qualità ai sensi della misura 3.3 entro tre anni dall'entrata in vigore della presente scheda.</p> <p>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.</p> <p>e. La procedura di adattamento dei PR in base al programma d'azione comunale dovrà concludersi, al più tardi, entro 5 anni dall'entrata in vigore della presente scheda.</p> <p>f. Deroghe all'obbligo di misure di salvaguardia della pianificazione e ai termini per l'elaborazione del programma d'azione e dell'adattamento dei piani regolatori sono possibili per i Comuni del retroterra e della montagna che presentano, negli ultimi 10 anni, uno stato di equilibrio o declino demografico.</p> <p>g. 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.</p> <p>d. 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</p>

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 Piano regolatori. Sono possibili eccezioni per modifiche urgenti e sostenute da un preminente interesse pubblico.
- c. La Sezione dello sviluppo territoriale assicura la consulenza ai Comuni per l'elaborazione del programma d'azione comunale per lo sviluppo centripeto di qualità.
- d. Per i comuni inadempienti è applicato dal Consiglio di Stato il principio della sostituzione ai sensi dell'art. 3 LST. Lo stesso Consiglio concede le deroghe di cui alla lett f. dei compiti comunali.

#### **4.3 Altri**

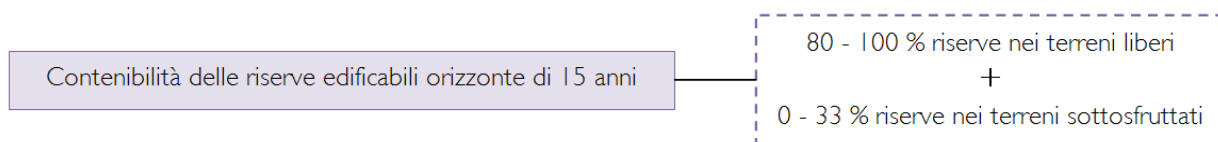
Gli enti regionali di sviluppo e le Organizzazioni turistiche regionali in relazione al miglioramento del tasso d'uso delle residenze secondarie e al sostegno all'industria alberghiera.

Allegato I	Schema della procedura di verifica del dimensionamento delle zone edificabili in vigore
------------	---

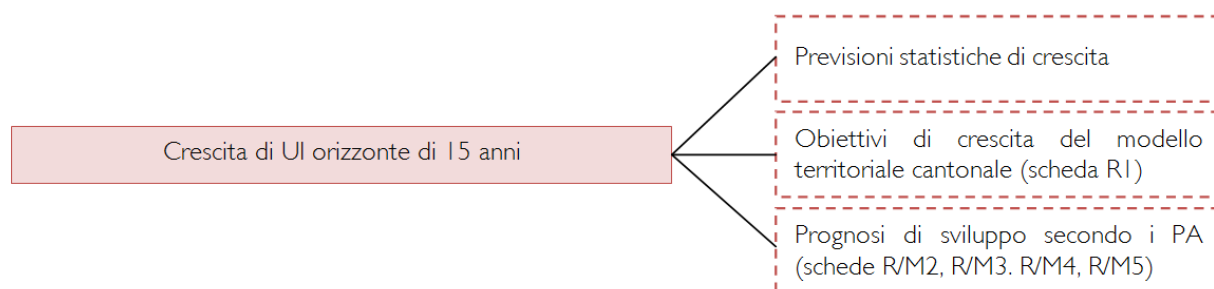
Il **dimensionamento a 15 anni delle zone edificabili** in vigore è determinato rapportando i dati di crescita delle unità insediative auspiccate all'orizzonte di 15 anni con le riserve della zona edificabile ragionevolmente sfruttabili nello stesso orizzonte temporale. I due dati devono essere congruenti: 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.

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

La **contenibilità delle riserve edificabili orizzonte 15 anni** viene calcolata secondo il principio esposto nello schema seguente. La percentuale di riserva di SUL nei terreni liberi o in quello sottosfruttati può variare sensibilmente in funzione dello spazio funzionale in cui si colloca il Comune, rispettivamente in funzione della tipologia della zona di utilizzazione (la zona per l'abitazione estensiva è diversa dalla zona per l'abitazione intensiva). Per questi motivi la soglia indicativa del 100% di riserve per i terreni liberi e di 1/3 di riserve per i terreni già edificati può essere anche diminuita, previa una dimostrazione della verosimiglianza del parametro adottata dal Comune per le sue specificità. 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.



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 e di posti turistici, che possono inserirsi 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 e di posti turistici, 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, posti di lavoro e posti turistici. Per determinare la capacità residua a 15 anni i terreni edificabili completamente liberi sono conteggiabili da un minimo dell'80% ad un massimo del pieno sfruttamento (soglia di riferimento), mentre per i fondi sottosfruttati, ovvero già edificati ma senza che siano sfruttati integralmente i parametri edificatori ammessi, il potenziale edilizio residuo è conteggiato in una soglia di riferimento che varia da 0 ad 1/3. Il valore soglia utilizzato dal Comune dovrà essere debitamente motivato in ragione della propria specificità (spazio funzionale, tipologia di zona, andamento mercato immobiliare, ecc...). La ripartizione percentuale tra abitanti, posti di lavoro e posti turistici proiettata per i prossimi 15 anni tiene conto della ripartizione percentuale esistente. Essa può essere adattata in funzione del contesto territoriale in cui si trova il Comune o quella determinata Sezione di un Comune.

### **I parametri di riferimento e le definizioni**

Sono i parametri che servono a calcolare la contenibilità del PR. I valori forniti nel presente allegato corrispondono a quelli usualmente utilizzati e confermati da dottrina e giurisprudenza e che saranno considerati nella verifica di plausibilità del calcolo da parte della Sezione dello sviluppo territoriale.

- 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 + posti turistici*)

- Suddivisione percentuale di SUL per tipologia di unità insediativa: Indica come la SUL complessiva è suddivisa percentualmente tra le diverse tipologie di UI. Per determinare la percentuale di abitanti, di posti lavoro e di posti turistici si utilizza il dato del censimento disponibile.

Consumo di SUL per tipologia di Unità Insediativa: (SUL/Ab, SUL/PL, SUL PT) Questo parametro si fonda sulle norme SIA ed è utilizzato costantemente per identificare la SUL che ragionevolmente viene consumata per abitante, posto di lavoro o posto turistico. Di regola si tratta di utilizzare un valore compreso entro una soglia minima ed una massima che può variare per tipologia di residenza (SUL/Ab), rispettivamente per tipologia di attività (SUL/PL). Anche questo parametro deve favorire l'adempimento dei postulati costituzionali inerenti l'uso parsimonioso del territorio ed i principi pianificatori dell'art. 3 LPT.

Tabella della contenibilità del PR a saturazione

Zone di PR	Suddivisione % delle UI				Consumo di SUL per tipologia di UI				Contenibilità						
	SEN [mq]	Is	grado di attuazione [%]	SUL totale [mq]	Abitanti [%]	Posti lavoro [%]	Posti turistici [%]	SUL abitanti [mq]	SUL posti lavoro [mq]	SUL posti turistici [mq]	Abitanti	Posti lavoro	Posti turistici	UI	UI attuali
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 totale			Riserva di SUL sfruttabile in 15 anni		Suddivisione Percentuale delle UI			Riserva SUL 15 anni per tipologia UI [mq]			Consumo SUL per tipologia di UI [mq]			Contenibilità UI 15 anni				
	SEN [mq]	Is	grado di attuazione (%)	SUL totale [mq]	SUL sfruttabile	Reserva SUL	Abitanti	Posti lavoro	Posti turistici	Abitanti	Posti lavoro	Posti turistici	Abitanti	Posti lavoro	Posti turistici	UI			
Zona estensiva per l'abitazione (Zona residenziale estensiva)	A	B	C	D	E	F	H	I	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V
Zona semi-intensiva per l'abitazione (Zona residenziale semi-intensiva)	A	B	C	A+B+C	E	D,E	H	I	L	H*G	I*G	L*G	P	Q	R	MIP	N/Q	OR	S+T+U
Zona intensiva per l'abitazione (Zona residenziale intensiva)	A	B	C	A+B+C	E	D,E	H	I	L	H*G	I*G	L*G	P	Q	R	MIP	N/Q	OR	S+T+U
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 temporeamento)																			
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)																			
TOTALE																			

**Parametri di riferimento**

		PARAMETRI DI RIFERIMENTO
Grado di attuazione	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zona estensiva per l'abitazione (Zona residenziale estensiva)</li> <li>▪ Zona semi-intensiva per l'abitazione (Zona residenziale semi-intensiva)</li> <li>▪ Zona intensiva per l'abitazione (Zona residenziale intensiva)</li> <li>▪ Zona mista (Zona residenziale artigianale, Zona residenziale amministrativa, Zona residenziale commerciale)</li> <li>▪ Zona di conservazione del nucleo (Zona nucleo, Zona nucleo tradizionale)</li> <li>▪ Zona del nucleo (Zona nucleo, Zona nucleo di tamponamento)</li> <li>▪ Zona per il lavoro non intensiva (Zona mista artigianale/industriale/commerciale/amministrativa non intensiva)</li> <li>▪ Zona per il lavoro non intensiva (Zona mista artigianale/industriale/commerciale/amministrativa intensiva)</li> <li>▪ Zona per la produzione di beni (Zona industriale artigianale)</li> <li>▪ Zona per la produzione di servizi (Zona amministrativa commerciale)</li> </ul>	80% 80% 80% 80% 80% 100% 100% 80% 80% 80% 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. Per i posti turistici, in qualsiasi zona essi siano, va presa in considerazione una superficie di 12 - 25 mq/pt a seconda della loro tipologia (residenze secondarie, hôtel e qualità standard o di lusso).	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zona di conservazione del nucleo (Zona nucleo, Zona nucleo tradizionale)</li> <li>▪ Zona del nucleo (Zona nucleo, Zona nucleo di tamponamento)</li> <li>▪ Zona estensiva per l'abitazione (Zona residenziale estensiva)</li> <li>▪ Zona semi-intensiva per l'abitazione (Zona residenziale semi-intensiva)</li> <li>▪ Zona intensiva per l'abitazione (Zona residenziale intensiva)</li> <li>▪ Zona mista (Zona residenziale artigianale, Zona residenziale amministrativa, Zona residenziale commerciale)</li> <li>▪ Zona per il lavoro non intensiva (Zona mista artigianale/industriale/commerciale/amministrativa non intensiva)</li> <li>▪ Zona per il lavoro non intensiva (Zona mista artigianale/industriale/commerciale/amministrativa intensiva)</li> <li>▪ Zona per la produzione di beni (Zona industriale artigianale)</li> <li>▪ Zona per la produzione di servizi (Zona amministrativa commerciale)</li> </ul>	35 - 50 mq/ab 35 - 50 mq/ab 40 - 60 mq/ab 40 - 60 mq/ab 35 - 45 mq/ab 35 - 45 mq/ab 35 -100 mq/PL 35 -150 mq/PL 35 -150 mq/PL 35 -100 mq/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.

La tabella seguente riporta un 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.

Tabella 1 – compendio sullo stato dell'urbanizzazione				
Nome	Tipo	Obbligatorio	Dominio	Descrizione
OID	Numero intero	Si		Chiave primaria, si tratta di un numero univoco che identifica ogni singolo record
COM_SEZ	Numero intero	Si		Numero del Comune e della Sezione del Comune come da catasto
FONDO	Numero intero	Si		Numero del fondo secondo catasto
OSS	Testo	No		Osservazioni. Si tratta di un testo libero
SUL_MAX_A	Numero decimale	No		Superficie utile lorda massima ammessa in mq
SUL_REL	Numero decimale	No		Superficie utile lorda già realizzata in mq
TX_S_SUL	Numero decimale	Si	[0...1]	Tasso di sfruttamento della superficie.  Se disponibili SUL_MAX_A e SUL_REL, allora il valore è $SUL\_REL / SUL\_MAX\_A$  Se disponibili VOL_MAX e VOL_REL, allora il valore è $VOL\_REL / VOL\_MAX$
T_URB	Numero intero	Si	Tabella 3	Tasso di urbanizzazione. Il valore deve essere un codice tra quelli forniti nella tabella 3
SUP_MQ	Numero decimale	Si		Superficie del fondo in mq  Superficie di riferimento del fondo utilizzata nel computo del SUL_MAX_A o rispettivamente del VOL_MAX
IDX_SFRUTT	Numero decimale	No		Indice di sfruttamento
IDX EDI	Numero decimale	No		Indice di edificabilità
VOL_MAX	Numero decimale	No		Volume massimo
VOL_REL	Numero decimale	No		Volume già realizzato
T_ZPR_CT	Testo	Si	Vedi listato zona cantonale	Tipologia di zona cantonale. Il valore deve essere uno dei codici previsti dal catalogo scaricabile al seguente indirizzo:  <a href="http://www4.ti.ch/fileadmin/DT/temi/piani_regolatori/catalogo_dati/Zone_cantonali.pdf">http://www4.ti.ch/fileadmin/DT/temi/piani_regolatori/catalogo_dati/Zone_cantonali.pdf</a>
T_ZPR_C	Testo	Si		Tipologia di zona comunale, si tratta di un testo libero descrittivo

M				
GEOM	Geometria	Sì		<p>Poligono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• non sovrapposto ad altri poligoni</li> <li>• non multi parte</li> <li>• senza isole</li> </ul> <p>La tolleranza è di 1cm</p>
<p>Osservazioni:</p> <p>Considerano la necessità di valutare lo sfruttamento di ogni mappale anche all'interno di una zona per la quale non sono definiti né l'Indice di sfruttamento massimo (IDX_SFRUTT) , né l'Indice di edificabilità massimo (IDX_EDI) occorre comunque specificare la Superficie utile lorda massima ammessa (SUL_MAX_A) e nel caso siano presenti costruzioni la sul già realizzata (SUL_REL).</p> <p>Per le zone lavorative quando non disponibile l'Indice di sfruttamento massimo occorre procedere al computo del volume massimo ammesso (VOL_MAX) attraverso l'indice di edificabilità massimo riportando inoltre il volume già realizzato sul fondo (VOL_REL)</p>				

Tabella 2 – codici dei tassi di urbanizzazione	
Tasso di urbanizzazione	Codice
Superfici edificabili libere già urbanizzate e pronte all'edificazione	1
Superfici edificabili libere non urbanizzate ma facilmente urbanizzabili	2
Superfici edificabili libere non urbanizzate e difficilmente urbanizzabili	3
Superfici ampiamente edificate, con stima attendibile del grado di sfruttamento	4



## Scheda R10 Qualità degli insediamenti (*Dato acquisito*) – Adattamenti e aggiornamenti

### I. Situazione

La scheda R10 è stata approvata dal CdS il 20 maggio del 2009 ed è entrata in vigore il 23 ottobre 2009.

La scheda tratta il tema della qualità insediativa. Insieme alle schede R1 e R6, relative al Modello territoriale cantonale, rispettivamente alle zone edificabili e al loro dimensionamento, è il principale oggetto delle modifiche del Piano direttore per adeguarlo ai disposti della Legge federale sulla pianificazione del territorio. Considerato l'obiettivo di frenare la dispersione degli insediamenti promuovendo lo sviluppo centripeto di qualità, il Consiglio di Stato ha ritenuto opportuno adeguare anche i contenuti di questa scheda, la cui impostazione è sostanzialmente confermata. Le principali modifiche vertono a renderne più chiari e coerenti i contenuti rispetto alle modifiche delle schede R1 e R6.

Oltre alle modifiche di un certo rilievo, trattate come adattamenti ed evidenziate in celeste alle pagine seguenti, il Consiglio di Stato propone anche una serie di modifiche minori, trattate come aggiornamenti (ai sensi degli articoli 17 cpv. 3 Lst e 24 cpv. 2 e 3 RLst). Si tratta dei seguenti:

- modifica del titolo: da "Spazi pubblici e qualità dello spazio costruito" a "Qualità degli insediamenti";
- semplificazione del linguaggio e puntuali correzioni (punti 2.1.a., b. e c.; 2.2.d.; 3.1.f.; 3.1.j.; 4.1.c. e d.; 4.2.a. b. e c.);
- eliminazione, dall'elenco dei servizi cantonali con compiti da svolgere, della Piattaforma interdipartimentale del paesaggio, della Commissione del paesaggio e di quella dei beni culturali (in quanto non si tratta di servizi, ma di gruppi di supporto), rispettivamente spostamento della Divisione delle costruzioni dal punto 4.2.g. al 4.2.f.;
- completamento del punto 4.3.

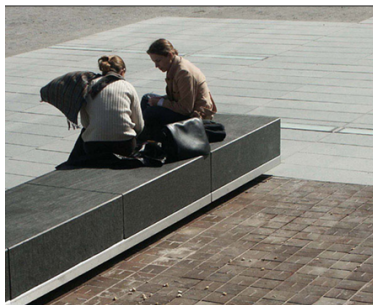
L'Ufficio del Piano direttore è a disposizione per eventuali chiarimenti o complementi di informazione

### II. Adozione del Consiglio di Stato (decisione del 27.06.2018)

Considerata la situazione descritta al punto precedente, il Consiglio di Stato ha adottato (ai sensi degli articoli 13, 14 e 17 Lst) le modifiche della scheda R10 Qualità degli insediamenti (*Dato acquisito*) riportate di seguito. Le parti modificate e oggetto della presente procedura (adattamenti) sono evidenziate in celeste. Si tratta di **adattamenti** ai sensi dell'art. 17 cpv 2 Lst e dell'art. 24 cpv 1 del *Regolamento della Legge cantonale dello sviluppo territoriale*. Le parti non evidenziate sono riportate allo scopo di contestualizzare e rendere comprensibili le modifiche.

La scheda completa nella versione attualmente in vigore può essere consultata al sito [www.ti.ch/pd](http://www.ti.ch/pd) o richiesta all'Ufficio del Piano direttore.

Scheda di Piano direttore

**R10**

## Qualità degli insediamenti

Rete urbana



## 2. Indirizzi

### 2.1 Indirizzi generali

Qualsiasi pianificazione, progetto o intervento che modifichi il territorio deve essere inteso quale occasione per arricchire, preservare o riqualificare il contesto in cui si inserisce, rispettandone l'identità. In particolare sono da perseguire:

- a. una rete adeguatamente dimensionata di spazi pubblici ben collegati, facilmente accessibili, sicuri e attrattivi, ponendo particolare attenzione al verde urbano (anche per reagire al riscaldamento climatico);
- b. soluzioni che favoriscano le relazioni sociali e che considerino le esigenze delle differenti categorie di utenti, con particolare riguardo per anziani, bambini e persone disabili;
- c. tessuti edilizi di qualità, ordinati e razionali, in grado di favorire lo sviluppo centripeto e l'uso parsimonioso del suolo, così come il risparmio energetico, la multifunzionalità, l'intergenerazionalità e il mix sociale;
- d. la salvaguardia del patrimonio costruito storico e culturale e la sua valorizzazione nel disegno della trama degli spazi pubblici, evitando interventi che sviliscano monumenti, beni culturali, vie storiche, parchi e giardini d'epoca, come pure elementi minori quali muri a secco, fontane ecc. (v. anche inventari ISOS, IVS e ICOMOS);
- e. il rispetto o l'integrazione di elementi naturali qualificanti – l'orografia del terreno, la rete idrografica, la vegetazione indigena – e la promozione della biodiversità;
- f. l'integrazione degli spazi esterni privati nel disegno degli spazi pubblici;
- g. una maggiore mescolanza di funzioni tra loro compatibili;
- h. linguaggi architettonici qualificati.

### 2.2 Temi prioritari

Particolare attenzione meritano i seguenti temi:

- a. il disegno della trama viaria;
- b. la progettazione degli spazi stradali all'interno delle località, al fine di migliorare l'attrattiva, la vivibilità e la convivenza di tutti gli utenti, garantendo nel contempo la sicurezza e la fluidità del traffico;
- c. il disegno e il riordino della trama fondiaria (tramite ricomposizioni particellari, permutate e raggruppamenti di terreni);
- d. la sistemazione dei limiti delle proprietà (recinzioni, cinte, muri di contenimento, siepi, ecc.) e degli spazi esterni privati (giardini, piazzali ecc.), per garantire un apporto qualitativo alla conformazione dello spazio pubblico;

## 2. Indirizzi

- e. la creazione o la salvaguardia di percorsi pedonali e ciclabili attrattivi e sicuri, e la loro integrazione in una rete sufficientemente fitta (secondo il contesto) di percorrenze continua e il più possibile completa e adatta a tutte le categorie di utenti (v. anche scheda M10);
- f. il disegno e il riordino dei posteggi in superficie (pubblici e privati) per il recupero di spazi liberi piacevoli e qualificati;
- g. il recupero di spazi interstiziali, scorpori e resti inutilizzati di territorio, anche di dimensioni ridotte, al fine di migliorare il tessuto costruito in cui si inseriscono, in termini di accessibilità, sicurezza e attrattiva;
- h. il recupero o il riutilizzo di strutture, impianti o aree in disuso e più in generale la qualità insediativa nelle zone per il lavoro (v. anche scheda R7);
- i. il rinnovamento e la riqualificazione di quartieri vetusti, tenendo conto dei valori storici, culturali e identitari;
- j. ~~nelle aree periurbane,~~ la ricerca di nuovi modelli abitativi insediativi in grado di rispondere alle sfide dello sviluppo centripeto di qualità e della sostenibilità (per esempio gli eco-quartieri) nei vari contesti territoriali: aree centrali, suburbane, periurbane ecc. ~~che coniughino i pregi della casa unifamiliare e quelli di una maggiore densità edilizia;~~
- k. la ricerca di forme abitative integrate e partecipative (per esempio le cooperative d'abitazione);
- l. il disegno degli spazi pubblici nelle aree a grossa affluenza di pubblico: centri commerciali, stazioni, cinema multisala, stadi, centri sportivi ecc. (v. anche scheda R8);
- m. una maggiore apertura e multifunzionalità degli spazi esterni delle strutture a uso pubblico (per esempio la possibilità di utilizzare campi da calcio e cortili scolastici per il gioco spontaneo di bambini e ragazzi nel tempo libero);
- n. il disegno e la valorizzazione dei margini insediativi e delle aree verdi in prossimità degli insediamenti – boschi, spazi agricoli, aree protette ecc. – così come dei corsi d'acqua e delle rive lacustri nella loro funzione di luoghi per lo svago (v. anche schede R9 e P7).

## 3. Misure

### 3.1 Misure prioritarie

Gli indirizzi di questa scheda (cap. 2) sono da applicare in particolare attraverso:

- a. l'informazione e la sensibilizzazione presso i privati, le scuole, i tecnici ecc., con l'ausilio di pubblicazioni, momenti informativi, corsi, eventi ecc.;
- b. l'elaborazione e diffusione di specifiche direttive e linee guida all'indirizzo dei servizi cantonali, dei comuni e dei tecnici;
- c. l'applicazione prioritaria nelle aree di proprietà pubblica: strade, scuole, edifici amministrativi e altre strutture con relativi spazi esterni;
- d. il sostegno alla ricerca di soluzioni di qualità attraverso processi che permettano il confronto di idee, per esempio: la promozione di concorsi di urbanistica e pianificazione territoriale, di architettura e architettura del paesaggio, oppure di mandati di studi in parallelo; l'organizzazione di processi partecipativi e approcci multidisciplinari; l'istituzione di organi consultivi (commissioni urbanistiche);
- e. la realizzazione e la diffusione di interventi esemplari;
- f. una maggiore collaborazione tra enti pubblici e tra pubblico e privato (per esempio tramite pianificazioni negoziate e contratti di diritto pubblico) per valorizzare il mercato immobiliare come generatore di insediamenti di qualità;
- g. il sostegno, anche finanziario, a iniziative che promuovono gli indirizzi qui esposti;
- h. il coordinamento degli incentivi finanziari con ricadute sulla qualità degli insediamenti, per



3. Misure	<p>esempio nel campo del risparmio energetico, della promozione della salute, della politica dell'alloggio, della protezione della natura e della mobilità scolastica;</p> <p>i. l'elaborazione del Programma d'azione comunale per lo sviluppo centripeto di qualità (ai sensi della scheda R6 Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili) e l'aggiornamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi.</p>
-----------	--

4. Compiti	<p><b>4.1 Livello cantonale</b></p> <p><u>Il Dipartimento del territorio:</u></p> <p>a. incentiva e sostiene la concezione e la creazione di spazi pubblici e verdi di qualità, come pure lo sviluppo di modelli abitativi insediativi in grado di rispondere alle sfide dello sviluppo centripeto di qualità;</p> <p>b. promuove il dibattito pubblico sulla qualità degli insediamenti, attraverso eventi, momenti informativi, linee guida e pubblicazioni.</p> <p>La <u>Sezione dello sviluppo territoriale:</u></p> <p>c. coordina le attività dell'Amministrazione cantonale che incidono sulla qualità degli insediamenti;</p> <p>d. approfondisce e diffonde gli indirizzi per migliorare la qualità degli insediamenti;</p> <p>e. esamina e preavvisa gli atti pianificatori e le domande di costruzione tenendo conto degli indirizzi di questa scheda.</p> <p>La <u>Sezione della logistica e la Divisione delle costruzioni:</u></p> <p>f. tengono conto degli indirizzi di questa scheda nella progettazione di edifici, strade e infrastrutture pubbliche.</p> <p>g. I seguenti <u>Servizi cantonali</u> perseguono gli scopi di questa scheda nell'ambito delle loro mansioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Ufficio delle domande di costruzione;</u></li> <li>- <u>Sezione della mobilità;</u></li> <li>- <u>Ufficio per lo sviluppo economico;</u></li> <li>- <u>Divisione della scuola;</u></li> <li>- <u>Divisione della formazione professionale</u></li> <li>- <u>Sezione della protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo.</u></li> </ul> <p><b>4.2 Livello comunale</b></p> <p>I <u>Comuni:</u></p> <p>a. promuovono il miglioramento della qualità insediativa attraverso interventi esemplari;</p> <p>b. sviluppano modalità volte a incentivare i progettisti, i promotori immobiliari e i privati a promuovere il coinvolgimento delle diverse categorie di fruitori;</p> <p>c. considerano gli indirizzi di questa scheda nell'ambito della pianificazione delle utilizzazioni e del Programma d'azione comunale (v. scheda R6); verificano e se del caso adeguano il Piano regolatore e il regolamento edilizio;</p> <p>d. sensibilizzano la popolazione sull'importanza di questo tema.</p> <p><b>4.3 Altri enti e attori interessati</b></p> <p>Associazioni di categoria, associazioni di quartiere, imprenditori, privati.</p>
------------	--