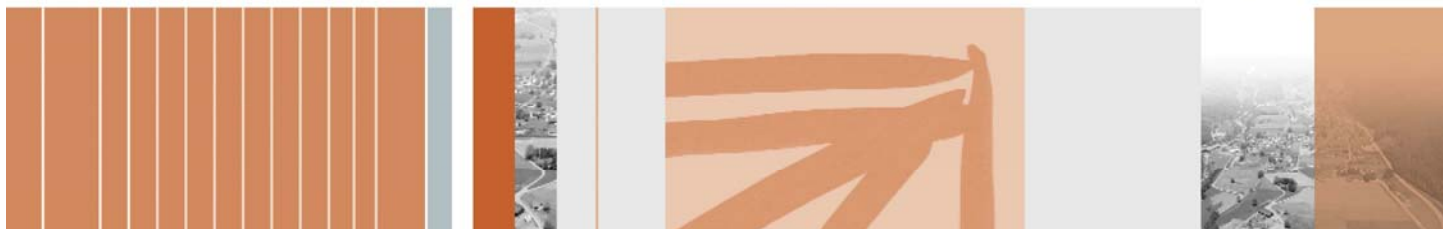




Repubblica e Cantone Ticino
Consiglio di Stato



Piano direttore
cantonale



Piano direttore cantonale

Proposte di modifiche del Piano direttore

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

Maggio 2017

Consultazione ai sensi dell'art. 11 Lst

Scheda R6

Sviluppo degli insediamenti e
gestione delle zone edificabili
(Sviluppo e contenibilità del PR)

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, www.ti.ch/pd

© Dipartimento del territorio, 2017

Sommario

Premessa.....	3
R6 Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili – proposta di nuova scheda.....	4
R6 Sviluppo e contenibilità del PR – scheda in vigore.....	18

Premessa

Il Piano direttore cantonale (PD) è stato adottato dal Consiglio di Stato (CdS) nel 2009. Nel 2011 il Gran Consiglio ha deciso i ricorsi presentati contestualmente all'adozione del CdS. Da allora il PD viene regolarmente tenuto a giorno attraverso modifiche di varia portata. Per quelle importanti (adattamenti) la Legge sullo sviluppo territoriale prevede, prima dell'adozione da parte del CdS, una fase di informazione e partecipazione (consultazione), durante la quale chiunque ha la possibilità di esprimersi.

Il presente fascicolo (relativo alla scheda R6) compone – assieme ad altri – la documentazione con cui il CdS pone in consultazione le proposte di modifiche del Piano direttore ai nuovi disposti della Legge federale sulla pianificazione del territorio. La documentazione completa comprende:

- tre fascicoli con le proposte di modifiche delle schede R1, R6 e R10;
- un rapporto esplicativo;
- cinque studi di base sui seguenti temi: zone edificabili in Ticino; qualità insediativa; sviluppo centripeto di qualità; mercato immobiliare; residenze secondarie.

Per una panoramica d'insieme si rimanda in particolare al rapporto esplicativo.

Durante il periodo della consultazione, la documentazione è depositata presso i Comuni. Essa è reperibile anche all'indirizzo www.ti.ch/pd, dove sono pure consultabili:

- l'attuale versione di ogni scheda ;
- la cartografia online del PD.

L'Ufficio del Piano direttore è a disposizione per chiarimenti e ulteriori informazioni.

R6 Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili (Sviluppo e contenibilità del PR) (Dato acquisito)

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 della consultazione sono (rispetto a quella in vigore) numerose e importanti, sia dal profilo dei contenuti che della struttura. Per questa ragione, il testo della nuova scheda riportato alle pagine seguenti è interamente **evidenziato in celeste** e trattato come adattamento (v. sotto, punto II.). Per facilitare il confronto, dopo la proposta di nuova scheda R6 è riprodotta anche la versione attualmente in vigore (pag. 18).

Il CdS propone anche la modifica del titolo (aggiornamento): da "Sviluppo e contenibilità del PR" a "Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili".

Informazioni complementari e più dettagliate sono fornite negli altri documenti che accompagnano la consultazione (v. premessa).

II. Proposte di adattamenti (decisione del Consiglio di Stato del 31.05.2017)

Considerata la situazione descritta al punto precedente, il Consiglio di Stato pone in consultazione ai sensi dell'art. 11 della *Legge cantonale sullo sviluppo territoriale* (Lst) la proposta di scheda R6 Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili (*Dato acquisito*) riportata di seguito. **Le modifiche importanti della scheda e oggetto della consultazione 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*.

La scheda completa nella versione attualmente in vigore (riprodotta a pag. 18) può anche essere consultata al sito www.ti.ch/pd o richiesta 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 R1, 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 o mancanza d'urbanizzazione, sono inadatti all'edificazione, si prestano manifestamente ad altre funzioni (ad esempio agricola) e nei luoghi sensibili, dove le potenzialità edificatorie concesse sollevano problemi d'inserimento paesaggistico (ad esempio nei pressi di nuclei, di beni culturali, lungo le rive dei laghi).
- h. Lo sviluppo e l'aumento della densità insediativa è coordinato con la salvaguardia e la promozione di alloggi a pigione sostenibile, secondo quanto previsto dal Piano cantonale dell'alloggio. La trasformazione di abitazioni primarie esistenti in residenze secondarie

<h2>2. Indirizzi</h2>	<p>va regolata nelle aree centrali delle località turistiche attorno ai laghi.</p> <p>i. Lo sviluppo e l'aumento della densità insediativa è coordinato con le reti di mobilità esistenti e di quelle pianificate, in particolare del trasporto pubblico e della mobilità lenta.</p>
<h2>3. Misure</h2>	<p>3.1 Sfruttare le zone edificabili in vigore</p> <p>a. Le zone edificabili in vigore non possono essere di principio ampliate e rappresentano il comprensorio insediativo cantonale ai sensi della LPT.</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> – non è possibile o opportuno inserire nelle zone edificabili esistenti; – richiedono soluzioni praticabili a corto termine. <p>Per questi casi il compenso può essere definito in un secondo tempo, ma al più tardi entro cinque anni.</p> <p>d. Limitate rettifiche del limite delle zone edificabili, dovute ad esempio ad accertamenti forestali o alla correzione di imprecisioni nel processo di informatizzazione dei Piani regolatori, non necessitano di compenso.</p> <p>3.2 Adeguare il dimensionamento delle zone edificabili</p> <p>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.</p> <p>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 aggiornato su scala comunale mediante il compendio di cui all'allegato 3.</p> <p>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 (scheda R1) e la crescita auspicata nei Programmi d'agglomerato.</p> <p>d. Le zone edificabili sovradimensionate rispetto agli obiettivi di crescita per i prossimi 15 anni vanno ridimensionate nella riduzione delle potenzialità edificatorie in base al programma d'azione comunale per lo sviluppo centripeto di qualità (cfr. punto.3.3.)</p> <p>3.3 Elaborare e attuare un programma d'azione comunale per lo sviluppo centripeto di qualità</p> <p>a. I Comuni elaborano e attuano un programma d'azione per lo sviluppo centripeto di qualità secondo i passi e i contenuti indicati nell'allegato 4.</p> <p>b. Il programma d'azione deve in particolare permettere di:</p> <ul style="list-style-type: none"> – mobilitare e riordinare le riserve – sviluppare i luoghi strategici; – preservare i luoghi sensibili;

3. Misure

- realizzare una maglia degli spazi pubblici e delle aree verdi;
 - avviare politiche di riqualifica urbanistica e di rivitalizzazione dei quartieri.
- c. I Comuni aggiornano e adattano i loro Piani regolatori in funzione delle esigenze poste dal programma d'azione.

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

- a. I Piani regolatori tengono conto dell'esigenza di salvaguardare e garantire alloggi a pigione sostenibile secondo gli intendimenti del Piano cantonale dell'alloggio. Essi possono definire percentuali minime di alloggi a pigione sostenibile per intere zone, per comparti o per singoli piani di edifici, in particolare dove vi sono aumenti delle quantità edificatorie.
- b. I Comuni turistici attorno ai laghi introducono nei loro Piani regolatori norme atte a regolare e limitare la trasformazione di abitazioni primarie esistenti in residenze secondarie, in particolare nelle zone centrali e ben servite dal trasporto pubblico.

4. Compiti

4.1 Livello comunale

- a. I Comuni verificano il dimensionamento delle zone edificabili dei PR. Il risultato, comprensivo della tabella della contenibilità e del compendio dello stato dell'urbanizzazione, va trasmesso alla Sezione dello sviluppo territoriale al più tardi entro 1 anno dall'entrata in vigore della presente scheda.
- b. I Comuni con zone edificabili sovradimensionate devono adottare le necessarie misure di salvaguardia della pianificazione.
- c. I Comuni elaborano e attuano il programma d'azione comunale per lo sviluppo centripeto di qualità ai sensi della misura 3.3. I Comuni che stanno già elaborando dei piani strategici (piani direttori comunali) vi integrano i contenuti del programma.
- d. Il programma è trasmesso alla Sezione dello sviluppo territoriale per informazione al più tardi entro 3 anni dall'entrata in vigore della presente scheda.
- e. La procedura di adattamento dei PR in base al programma di attuazione dovrà concludersi, al più tardi, entro 5 anni dall'adozione della presente scheda.
- 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.

4.2 Livello cantonale

- a. Il Consiglio di Stato presenta un messaggio per la semplificazione delle procedure dei Piani regolatori entro 3 mesi dall'adozione della presente scheda.
- b. 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.

- c. In mancanza della consegna della tabella di contenibilità e del compendio e del programma entro i termini fissati, il Dipartimento sospende le procedure di modifica dei Piano regolatori. Sono possibili eccezioni per modifiche urgenti e sostenute da un preminente interesse pubblico.
- d. La Sezione dello sviluppo territoriale assicura la consulenza ai Comuni per l'elaborazione del programma d'azione comunale per lo sviluppo centripeto di qualità e prende atto dei risultati.
- e. 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.

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

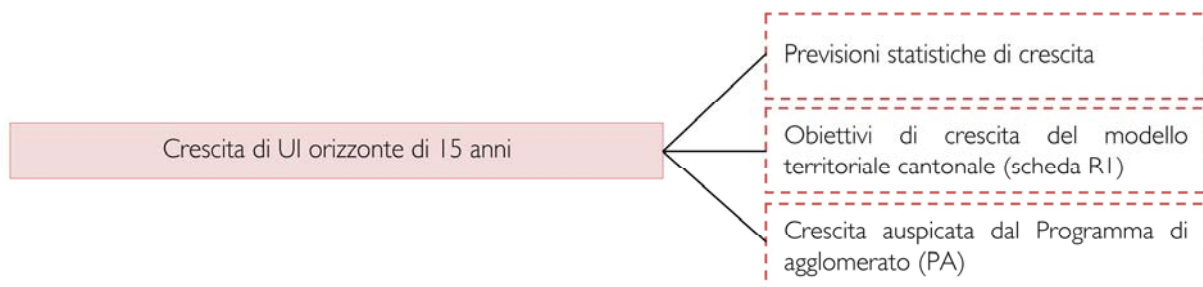
Il *dimensionamento a 15 anni delle zone edificabili* in vigore è determinato rapportando i dati di crescita delle unità insediative auspiccate all'orizzonte di 15 anni con le riserve della zona edificabile ragionevolmente sfruttabili nello stesso orizzonte temporale. I due dati devono essere congruenti: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



La *contenibilità delle riserve edificabili orizzonte 15 anni* viene calcolata secondo il principio esposto nello schema seguente. 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 e dagli obiettivi di sviluppo insediativo che il modello territoriale cantonale (Scheda R1) prevede per lo specifico spazio funzionale in cui è collocato il territorio in discussione. In sostanza si tratta, quindi, di adattare verso l'alto o verso il basso il tasso di crescita statistico in funzione di specifici obiettivi fissati a scala sovracomunale e regionale, ottenendo così una distribuzione della crescita coerente sull'insieme del territorio cantonale. Lo schema successivo riprende tale principio.



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

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

La contenibilità del PR a saturazione

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

La contenibilità delle riserve edificatorie sfruttabili nel periodo di 15 anni

Definisce il numero di abitanti, di posti di lavoro 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 conteggiati a pieno sfruttamento, mentre per i fondi sottosfruttati, ovvero già edificati ma senza che siano sfruttati integralmente i parametri edificatori ammessi, il potenziale edilizio residuo è conteggiato per 1/3. 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.

- ☒ il *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%.
- ☒ il *consumo di SUL per 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.
- ☒ *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)
- ☒ *UI* (Unità insediative = $Abitanti + Posti lavoro + posti turismo$)

Tabella della contenibilità del PR a saturazione

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

Tabella della contenibilità delle riserve edificatorie del PR a 15 anni

Zone di PR	SEN [mq]	I.s	grado di attuazione [%]	SUL totale [mq]	SUL sfruttata	Riserva SUL	SUL sfruttabile: 15 anni	Distribuzione percentuale delle UI		
								Abitanti [%]	Posti lavoro [%]	Posti turistici [%]
Zona estensiva per l'abitazione (Zona residenziale estensiva)										
terreni liberi										
terreni sottosfruttati										
TOTALE										
Zona semi-intensiva per l'abitazione (Zona residenziale semi-intensiva)										
terreni liberi										
terreni sottosfruttati										
TOTALE										
Zona intensiva per l'abitazione (Zona residenziale intensiva)										
terreni liberi										
terreni sottosfruttati										
TOTALE										
Zona mista (Zona residenziale artigianale, Zona residenziale amministrativa, Zona residenziale commerciale)										
terreni liberi										
terreni sottosfruttati										
TOTALE										
Zona di conservazione del nucleo (Zona nucleo, Zona nucleo tradizionale)										
terreni liberi										
terreni sottosfruttati										
TOTALE										
Zona del nucleo (Zona nucleo, Zona nucleo di tamponamento)										
terreni liberi										
terreni sottosfruttati										
TOTALE										
Zona per il lavoro non intensiva (Zona mista artigianale/industriale/commerciale/amministrativa non intensiva)										
terreni liberi										
terreni sottosfruttati										
TOTALE										
Zona per il lavoro non intensiva (Zona mista artigianale/industriale/commerciale/amministrativa intensiva)										
terreni liberi										
terreni sottosfruttati										
TOTALE										
Zona per la produzione di beni (Zona industriale artigianale)										
terreni liberi										
terreni sottosfruttati										
TOTALE										
Zona per la produzione di servizi (Zona amministrativa commerciale)										
terreni liberi										
terreni sottosfruttati										
TOTALE										

La terminologia delle diverse zone edificabili elencate nel modello di tabella corrisponde a quella della Lst e delle Linee guida sul Regolamento edilizio.

Per facilitare il compito è pure richiamata, tra parentesi, la corrispettiva terminologia delle zone edificabili ai sensi della precedente Legge (LALPT) che caratterizza la quasi totalità dei PR vigenti.

Parametri di riferimento

		PARAMETRI DI RIFERIMENTO
Grado di attuazione	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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) 	<p>80%</p> <p>80%</p> <p>80%</p> <p>80%</p> <p>80%</p> <p>100%</p> <p>100%</p> <p>80%</p> <p>80%</p> <p>80%</p> <p>80%</p>
SUL/UI	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zona di conservazione del nucleo (Zona nucleo, Zona nucleo tradizionale) ▪ Zona del nucleo (Zona nucleo, Zona nucleo di tamponamento) ▪ 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 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) 	<p>35 – 50 mq/ab</p> <p>35 – 50 mq/ab</p> <p>40 – 50 mq/ab</p> <p>40 – 50 mq/ab</p> <p>35 – 45 mq/ab</p> <p>35 – 45 mq/ab</p> <p>35 -100 mq/PL</p> <p>35 -150 mq/PL</p> <p>35 -150 mq/PL</p> <p>35 -100 mq/PL</p>

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	Tabella 2	Numero della sezione comunale. Il valore deve essere un codice tra quelli forniti nella tabella 2
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: http://www4.ti.ch/fileadmin/DT/temi/piani_regolatori/catalogo_dati/Zone_cantonali.pdf
T_ZPR_CM	Testo	Si		Tipologia di zona comunale, si tratta di un testo libero descrittivo
GEOM	Geometria	Si		Poligono: <input checked="" type="checkbox"/> non sovrapposto ad altri poligoni <input checked="" type="checkbox"/> non multi parte <input checked="" type="checkbox"/> senza isole La tolleranza è di 1cm

Osservazioni: 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). 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 fondo (VOL_REL)

Allegato 4	Programma d'azione comunale per lo sviluppo centripeto di qualità
-------------------	--

Il programma d'azione comunale per lo sviluppo insediativo centripeto permette al Comune di indirizzare le sue azioni con incidenza territoriale verso una maggiore compattezza degli insediamenti, un uso più efficiente delle zone edificabili, una maggiore cura della rete degli spazi liberi verdi e degli spazi pubblici. Esso si fonda e si sviluppa in funzione dei temi esemplificati nella tabella seguente:

AZIONI A FAVORE DELLO SVILUPPO INSEDIATIVO CENTRIPETO DI QUALITÀ	
1	Verificare la necessità di adattare il Piano regolatore
A	Per modificare gli indici (aumento, diminuzione, redistribuzione, congelamento), introdurre indici o altezze minimi per luoghi strategici
B	Per cambiare le destinazioni d'uso al fine d'incrementare la mescolanza funzionale, sociale e generazionale, garantire l'equilibrio fra residenza primaria e secondaria e ubicare i servizi e le infrastrutture pubbliche presso i luoghi strategici
C	Per riservare le superfici per realizzare la maglia delle aree verdi pubbliche, per stabilire le regole per le aree verdi private
D	Per tutelare e valorizzare i beni culturali inventariati e non, per integrare i contenuti dell'ISOS e dell'IVS
E	Per riservare le superfici per gli spazi pubblici e i tracciati della rete dei percorsi pedonali e ciclabili, eventualmente per i TP
F	Per adeguare rete, tipologia e caratteristiche urbane delle strade comunali verso un loro maggior uso multifunzionale
G	Per adeguare la politica comunale dei posteggi pubblici e dei posteggi privati in funzione della qualità del TP
H	Per introdurre nel Regolamento edilizio regole di progettazione dello spazio e della sistemazione esterna dei fondi privati (allineamenti obbligatori, alberature, ecc), nonché degli elementi di confine con strade e piazze (cinte, siepi, ecc.)
I	Per introdurre nel Regolamento edilizio l'obbligo di valutazione paesaggistica in caso di progetti di notevole entità o situati in luoghi sensibili
L	Per introdurre nel Regolamento edilizio incentivi per il rinnovamento di edifici e quartieri vetusti
2	Introdurre, se necessario, misure di salvaguardia della pianificazione
A	Istituire una zona di pianificazione
B	Ricorrere alla decisione sospensiva in caso di domande di costruzione in conflitto con uno studio pianificatorio in atto (adattamento del PR, progetto urbanistico)
C	Ricorrere al blocco edilizio in caso di pubblicazione del Piano regolatore
3	Mobilizzare le riserve edificatorie
A	Avviare il dialogo e azioni di persuasione presso i proprietari
B	Avviare processi di pianificazione concordata con i proprietari dei terreni
C	Avviare processi di ricomposizione particellare per creare fondi adatti all'edificazione
D	Prelevare, laddove non ancora fatto, i contributi di migliona
4	Condurre una politica fondiaria attiva
A	Acquisire fondi per l'edificazione di alloggi a pigione moderata, multigenerazionali e a misura d'anziano
B	Acquisire fondi per la realizzazione di spazi pubblici e aree verdi
C	Acquisire fondi per la realizzazione di infrastrutture per lo svago, lo sport, il turismo
D	Conservare fondi e edifici di proprietà pubblica per concretizzare le azioni precedenti (autonomamente o tramite diritto di superficie)
E	Fare uso dei contratti di diritto pubblico per ottenere spazi verdi, alberature, spazi pubblici nell'ambito delle domande di costruzione, in particolare in caso di concessione di deroghe o incentivi (es: aumento degli indici)
5	Avviare politiche di riqualifica urbanistica e di rivitalizzazione dei quartieri
A	Organizzare concorsi d'urbanistica e d'architettura, mandati di studio in parallelo, in particolare per i luoghi strategici
B	Istituire l'obbligo di piani di quartiere o di piani particolareggiati in particolare per i luoghi strategici, ma anche per quartieri in cui preservare l'identità e le qualità urbanistiche storiche
C	Intervenire puntualmente con:
a	riqualificazioni dello spazio stradale come spazio di convivialità
b	moderazioni del traffico
c	miglioramenti dell'illuminazione e della sicurezza degli spazi pubblici
d	alberature, rinverdimenti degli spazi pubblici e cura dell'arredo urbano
e	miglioramenti dell'accesso e della qualità delle fermate di TP e dei percorsi ciclabili e pedonali
D	Ricorrere agli strumenti ASPAN: <i>Siti in dialogo</i> e <i>Rete dei nuclei storici</i>
E	Pianificare gli eventi nei luoghi pubblici in funzione delle destinazioni d'uso dei quartieri per limitare i conflitti fra funzioni (residenza, svago)
F	Sfruttare il margine di manovra stabilito dal TF nell'applicazione dell'OIF (possibilità di superare i limiti per progetti in comparti rumorosi ma strategici per lo sviluppo centripeto, DTF IC_139/2015)
6	Stabilire le modalità d'azione
A	Stabilire un programma temporale di priorità di azioni scaturite dall'analisi e dalla valutazione del PR e del territorio (vedere dietro)
B	Prevedere le risorse temporali, finanziarie e umane
C	Prevedere iniziative di coinvolgimento e consultazione della popolazione

Il Comune stabilisce le azioni illustrate alla pagina precedente basandosi sull'analisi del suo territorio e del suo Piano regolatore comunale e valutandone i risultati in base agli indirizzi e alle misure delle schede R1, R6 e R10 del PD.

ANALIZZARE IL PR E IL TERRITORIO	
1	Il tessuto costruito
A	Condurre un rilievo sommario
a	dello stato di vetustà dei quartieri
b	del grado % di occupazione degli edifici (liberi, parzialmente occupati, occupati)
c	degli edifici dismessi
d	delle principali destinazioni presenti nei quartieri (% residenza, misto, commercio, industria, artigianato, terziario, ecc.)
e	della sostanza sociale e generazionale presente nei quartieri (famiglie, anziani, fasce di reddito alte-medie-basse)
2	I luoghi d'interesse
A	Condurre un rilievo sommario
a	dei luoghi strategici ai sensi della scheda R6
b	degli edifici, delle strutture e degli impianti d'interesse pubblico (scuole, amministrazione, impianti sportivi, ecc.)
c	dei servizi alla popolazione e all'economia (commerci, esercizi pubblici, sportelli bancari e postali, farmacie, ecc.)
d	dei luoghi riconosciuti per la loro attrattività
3	Le aree verdi e i luoghi sensibili
A	Condurre un rilievo sommario
a	dei luoghi sensibili ai sensi della scheda R6
b	dei parchi e giardini pubblici e privati
c	delle aree verdi multifunzionali (superfici agricole, boschetti, golene, ecc.)
d	delle alberature di pregio
e	dei monumenti storici riconosciuti ai sensi della LBC, dei luoghi e degli impianti ISOS e IVS, degli edifici e impianti che segnano l'identità dei luoghi secondo la percezione della popolazione
4	I percorsi pedonali / ciclabili e i trasporti pubblici
A	Condurre un rilievo sommario
a	dei percorsi pedonali e ciclabili ufficiali (piste, marciapiedi, sentieri) e informali ma utilizzati in quanto "funzionali"
b	della rete, delle fermate e della qualità di servizio dei trasporti pubblici (secondo definizione SST)
c	delle condizioni d'accesso (in bici, a piedi) delle fermate TP e della loro comodità (sicurezza, informazioni, illuminazione)
VALUTARE I RISULTATI DELL'ANALISI IN BASE AGLI INDIRIZZI E ALLE MISURE DELLE SCHEDE R1, R6 E R10	
1	Sviluppare i luoghi strategici
A	Individuare i luoghi dove
a	è necessario mobilitare le riserve, concentrare le potenzialità edificatorie, cambiare le destinazioni o ubicare le infrastrutture pubbliche
b	è necessario ristrutturare, rinnovare o sostituire la sostanza edilizia
c	è necessario incrementare la mescolanza funzionale, sociale e generazionale per sostenere vitalità, senso di sicurezza e appartenenza
d	è necessario incrementare la residenza primaria rispetto a quella secondaria
2	Preservare i luoghi sensibili
A	Individuare i luoghi dove
a	è opportuno e adeguato ridurre le potenzialità edificatorie, dezonare o cambiare le destinazioni
b	è necessario tutelare i beni culturali, le strutture urbanistiche storiche e le testimonianze del passato che alimentano l'identità dei luoghi
c	è necessario preservare le funzioni naturali e i pregi paesaggistici del territorio
d	è necessario preservare l'incolumità di cose e persone (zone di pericolo)
3	Realizzare la maglia degli spazi pubblici e delle aree verdi
A	Verificare se
a	sono presenti sufficienti spazi pubblici e aree verdi rispetto alla densità edilizia e umana del tessuto costruito
b	la rete degli spazi pubblici permette una vita sociale e collettiva
c	la maglia delle aree verdi promuove un ambiente insediato e un microclima gradevoli, nonché oasi di ristoro, tranquillità e svago
d	le strade, le piazze e altri spazi pubblici sono arredati in modo da incrementare il senso di benessere degli utenti (alberature, panchine, stalli per le biciclette, punti d'acqua, soluzioni per creare oasi di silenzio, cestini, ecc.)
4	Definire la rete dei percorsi pedonali / ciclabili e verificare i trasporti pubblici
A	Verificare se
a	la rete dei percorsi pedonali collega in maniera sicura e diretta i luoghi strategici, gli spazi pubblici, le aree verdi e le fermate TP
b	la rete e la qualità del servizio TP è funzionale allo sviluppo dei luoghi strategici
c	la politica comunale in materia di posteggi pubblici e le norme di PR relative alla formazione di posteggi privati considera la qualità dell'offerta del TP
d	le fermate del TP sono sicure, attrattive, comode
e	le caratteristiche e le destinazioni d'uso delle zone edificabili permettono di creare sufficiente mescolanza funzionale per promuovere gli spostamenti pedonali e ciclabili e evitare l'uso dell'automobile

R6 Sviluppo e contenibilità dei PR – scheda in vigore (Dato acquisito)

Di seguito viene riprodotta la parte vincolante della scheda R6 Sviluppo e contenibilità dei PR attualmente in vigore, approvata dal CdS il 20 maggio del 2009 ed entrata in vigore il 2 aprile del 2014.

Scheda di Piano direttore

R6



Sviluppo e contenibilità del PR

Rete urbana



2. Indirizzi

2.1 Dimensionamento delle zone edificabili

- a. Nell'orizzonte temporale del Piano direttore, in conformità con la Legge federale sulla pianificazione del territorio e il Modello territoriale del PD (v. scheda R1), le zone edificabili non devono essere di principio ampliate.
- b. È possibile derogare a tale principio solo nei casi in cui:
 - è dimostrata una penuria di riserve di contenibilità a livello locale e nel comprensorio funzionale di riferimento;
 - le altre modalità attuative (densificazione, recupero delle aree dismesse) sono insufficienti o impossibili;
 - la proposta di azionamento è necessaria al perseguimento dello sviluppo territoriale auspicato espresso nel Modello territoriale (scheda R1);
 - l'accessibilità ai mezzi pubblici di trasporto è garantita (v. schede M1 e M7);
 - la proposta di azionamento è compatibile con le linee di forza del paesaggio (v. scheda P1, punto 3.3);
 - non ci sono interessi preponderanti contrari.
- c. Vanno sostenute prioritariamente le operazioni di promozione mirata (ad esempio attraverso la costituzione di una ZEIC, la stipulazione di contratti di edificazione, la promozione dell'alloggio sociale, ecc.).

2. Indirizzi

2.2 Calcolo del potenziale insediativo

Per la valutazione del potenziale insediativo residenziale e lavorativo del PR si tiene conto:

- a. delle superfici edificabili libere;
- b. delle riserve nei comparti già edificati;
- c. delle possibilità di densificazione entro un quadro di qualità urbanistica;
- d. delle *unità insediative* fuori zona edificabile;
- e. dei costi dell'urbanizzazione e di quelli della realizzazione del PR;
- f. dell'incidenza della residenza secondaria;
- g. delle riserve su scala del comprensorio funzionale di riferimento.

2.3 Garanzia della sostenibilità finanziaria del PR

Il programma di realizzazione fornisce una stima dei costi di realizzazione del PR (revisione o variante importante), l'indicazione dei contributi causali e dei sussidi e la valutazione della sostenibilità finanziaria per il Comune (v. Direttiva "La sostenibilità finanziaria dei Piani regolatori e il Programma di realizzazione").

2.4 Limitazione delle residenze secondarie e politica dell'alloggio

- a. La proliferazione delle residenze secondarie è regolata ai sensi dell'art. 75b e dell'art. 197 cpv 9 CF e delimitata in base alle prescrizioni federali in materia di residenze secondarie.
- b. I provvedimenti sono coordinati a livello intercomunale.
- c. Inoltre, i Comuni nei quali la percentuale delle residenze secondarie raggiunge la soglia del 30% rispetto agli alloggi già costruiti all'interno di una determinata zona edificabile, devono affrontare la situazione attraverso il loro PR e se del caso approntare i provvedimenti necessari.
- d. Misure a favore dell'alloggio (a pigione moderata, destinati alla popolazione anziana o altre forme di alloggio sociale) vanno incoraggiate attraverso il Piano regolatore, tramite la definizione delle utilizzazioni, anche attraverso la pianificazione negoziata, ad esempio nell'ambito delle operazioni di densificazione e di recupero delle aree dismesse.

3. Misure

3.1 Strumenti per il calcolo del potenziale insediativo e della sostenibilità finanziaria della pianificazione locale

- a. Il Rapporto di pianificazione allestito dai Comuni comprende l'aggiornamento della tabella di contenibilità, del compendio sullo stato dell'urbanizzazione e dei dati conoscitivi sugli usi e contenuti effettivi della zona edificabile e del fuori zona.
- b. Il Programma di realizzazione include la valutazione della sostenibilità finanziaria del PR (revisione o variante importante) e include il Piano di urbanizzazione ai sensi della LPT (vedi direttiva "La sostenibilità finanziaria dei Piani regolatori e il programma di realizzazione").
- c. La statistica cantonale della contenibilità dei PR e gli strumenti della pianificazione intercomunale (schede di PD, PUC, PR intercomunali, ...) permettono di effettuare una valutazione regionale del potenziale insediativo.

3. Misure

3.2 Densificazione, aree dismesse e qualità urbanistica

a. Nelle aree ben servite dai mezzi di trasporto pubblico (v. scheda M7) e in quelle centrali indicate dal Modello territoriale (v. scheda R1), dagli scenari auspicati dell'organizzazione territoriale degli agglomerati (v. schede R/M 2-5) e dalle schede R7 e R8 per le zone di potenziale sviluppo, va promossa un'adeguata densificazione tramite commisurata definizione dell'*indice di sfruttamento* (I.s.).

L'I.s. è uno strumento indispensabile per definire la densità, in quanto, rispetto a altri indici edificatori, garantisce tendenzialmente una migliore qualità del costruito. Dove necessario va introdotto l'I.s. minimo.

b. Va promosso il recupero o la conversione delle aree dismesse.

c. Misure di densificazione, o di recupero delle aree dismesse, non devono andare a scapito della qualità urbanistica e di vita. Esse si fondano su un'adeguata lettura paesaggistica e territoriale (vedi anche scheda R10).

d. Più in generale, le misure vanno attuate a dipendenza della gerarchia espressa dagli spazi funzionali.

3.3 Riduzione delle zone edificabili

Se l'attuale estensione del PR provoca un pregiudizio agli scopi della pianificazione, per quanto possibile devono essere previste riduzioni della zona edificabile secondo i disposti della dottrina e della giurisprudenza.

3.4 Compenso agricolo

Il compenso agricolo va attuato nei limiti del possibile in modo reale ai sensi della Legge cantonale sulla conservazione del territorio agricolo (LTAgr). Nel quadro delle pianificazioni regionali e intercomunali, va promosso il compenso agricolo reale intercomunale.

3.5 Attuazione

Ulteriori misure per promuovere l'uso adeguato delle zone edificabili esistenti e ostacolarne la loro tesaurizzazione sono:

3.5	Misura	Cons.
a.	La tempestiva urbanizzazione delle zone edificabili ai sensi della Legge di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio	Da
b.	L'applicazione delle misure tendenti a far partecipare i proprietari fondiari ai costi di urbanizzazione e alle migliorie	Da
c.	La promozione di un ruolo attivo sul mercato immobiliare da parte dell'ente pubblico anche mediante la delimitazione di zone di interesse comunale (ZEIC)	Da
d.	L'uso di contratti di edificazione	Ri
e.	La pianificazione negoziata	Da
f.	Il prelievo delle plusvalenze derivanti dalla pianificazione territoriale	Ri

3. Misure

	in termini monetari	
g.	Il prelievo delle plusvalenze derivanti dalla pianificazione territoriale in termini di concessioni reali a favore dell'interesse pubblico	Da
h.	La promozione della ricomposizione particellare	Da

4. Compiti

4.1 Livello cantonale

Il Dipartimento del territorio, il Consiglio di Stato e il Gran Consiglio:

- a. tengono conto degli indirizzi e delle misure indicate in questa scheda nell'ambito dell'adozione o dell'approvazione degli atti pianificatori, secondo la loro competenza.

La Sezione dello sviluppo territoriale:

- b. applica misure e indirizzi di questa scheda nella pianificazione di competenza cantonale;
- c. verifica la conformità della pianificazione locale con gli indirizzi di questa scheda nell'ambito della consulenza ai Comuni e dell'esame del PR;
- d. verifica l'opportunità di ridurre le zone edificabili nell'ambito dell'esame del PR;
- e. elabora un inventario delle aree dismesse più importanti;
- f. elabora statistiche e rapporti sulle riserve comprensoriali;
- g. aggiorna le direttive sulle residenze secondarie.

4.2 Livello comunale

I Comuni:

elaborano gli atti pianificatori di loro competenza applicando gli indirizzi di questa scheda.

4.3 Altri

Proprietari fondiari:

possono collaborare nella ricerca di soluzioni concordate.