

La questione degli insediamenti in Ticino

Introduzione

L'insediamento è un tema centrale per il futuro dello sviluppo territoriale del cantone Ticino: con la crescita della popolazione, delle attività e delle necessità di spostamento, lo spazio utile per l'urbanizzazione diventa una risorsa sempre più rara e preziosa, a maggior ragione in una regione in gran parte montagnosa. La necessità di un uso parsimonioso del suolo e di una gestione razionale della zona edificabile era già uno dei punti cardine del primo Piano direttore cantonale (PD 90). Con la revisione del PD - in corso - questo presupposto generale è stato ripreso e approfondito. Infatti, il modello territoriale del nuovo PD (Dipartimento del territorio 2006) presuppone uno sviluppo più concentrato e un uso parsimonioso della zona edificabile. Uno dei principali obiettivi dell'ambito tematico "Rete urbana" (obiettivo 12) è proprio quello di contenere l'estensione degli insediamenti, utilizzando nel modo più razionale possibile i terreni attribuiti alla zona edificabile, incrementando la densità dell'insediamento - nel rispetto delle specificità di ogni luogo - e la riqualifica delle aree in disuso. In futuro sarà

foto Ti-Press / Gabriele Putzu



quindi necessario optare per strategie che limitino la dispersione degli insediamenti e le necessità di spostamento. Ciò implica l'uso razionale delle aree già edificate, perseguendo alla scala regionale e cantonale una politica restrittiva per quanto concerne la definizione di nuove zone edificabili, che permetta di arrestare il fenomeno dello "sprawl" urbano (inse-

diamenti diffusi, a bassa densità e a forte consumo di suolo), in particolare nelle aree suburbane e periurbane. Ma ciò implica anche una migliore conoscenza delle reali dimensioni dell'urbanizzazione, cosa non sempre facile, visti i numerosi addentellati che la materia riveste e la dispersione dell'informazione nei diversi comuni.



Gian Paolo Torricelli
OST-TI/ Accademia di architettura



Eric Stephani,

Statistica delle superfici, dati all'ettaro (fonte: UST)

Superficie insediata (o superficie d'insediamento)	Area edificata (a scopo residenziale)
	Area industriale
	Superfici del traffico
	Superfici di insediamento speciale (depuratori, cantieri, ecc.)
	Zone verdi e di riposo in prossimità degli insediamenti

Banca dati PR, dati al mq (fonte: SIT/SST)

SNI (superficie netta insediativa) o Superficie "urbanizzata"	Zona edificabile residenziale	SEN (Superficie edificabile netta)
	Zona edificabile lavorativa	
	Attrezzature/edifici pubblici	
	Superfici del traffico (ripreso dato UST)	

«A una politica restrittiva che arresti lo *sprawl* urbano, occorre una migliore conoscenza delle reali dimensioni dell'urbanizzazione.»

Nell'estate-autunno 2007 è stato così elaborato un documento aggiornato sulla problematica degli insediamenti in Ticino, realizzato nell'ambito dei lavori dell'Osservatorio dello sviluppo territoriale, uno strumento di monitoraggio e di controlling delle politiche territoriali del Cantone, per l'implementazione del quale il Consiglio di Stato ha attribuito un mandato di prestazione triennale all'Accademia di architettura (USI) di Mendrisio. Questo articolo è una sintesi del rapporto completo, scaricabile dal sito Internet del Piano direttore cantonale¹. In esso, il lettore interessato troverà una serie di indicatori relativi all'evoluzione recente del fenomeno, dalle zone edificabili dei comuni alla tematica dell'immobiliare residenziale, sia per l'insieme del Cantone (con diversi confronti con altre realtà cantonali), sia per le varie regioni e aree funzionali del Piano direttore cantonale (PD). In questa sintesi si presentano succintamente i principali risultati ottenuti, per quanto riguarda la misura dello spazio urbanizzato, l'estensione e i potenziali dei terreni edificabili e gli andamenti recenti dell'attività edilizia per la costruzione di abitazioni.

Misura dello spazio urbanizzato

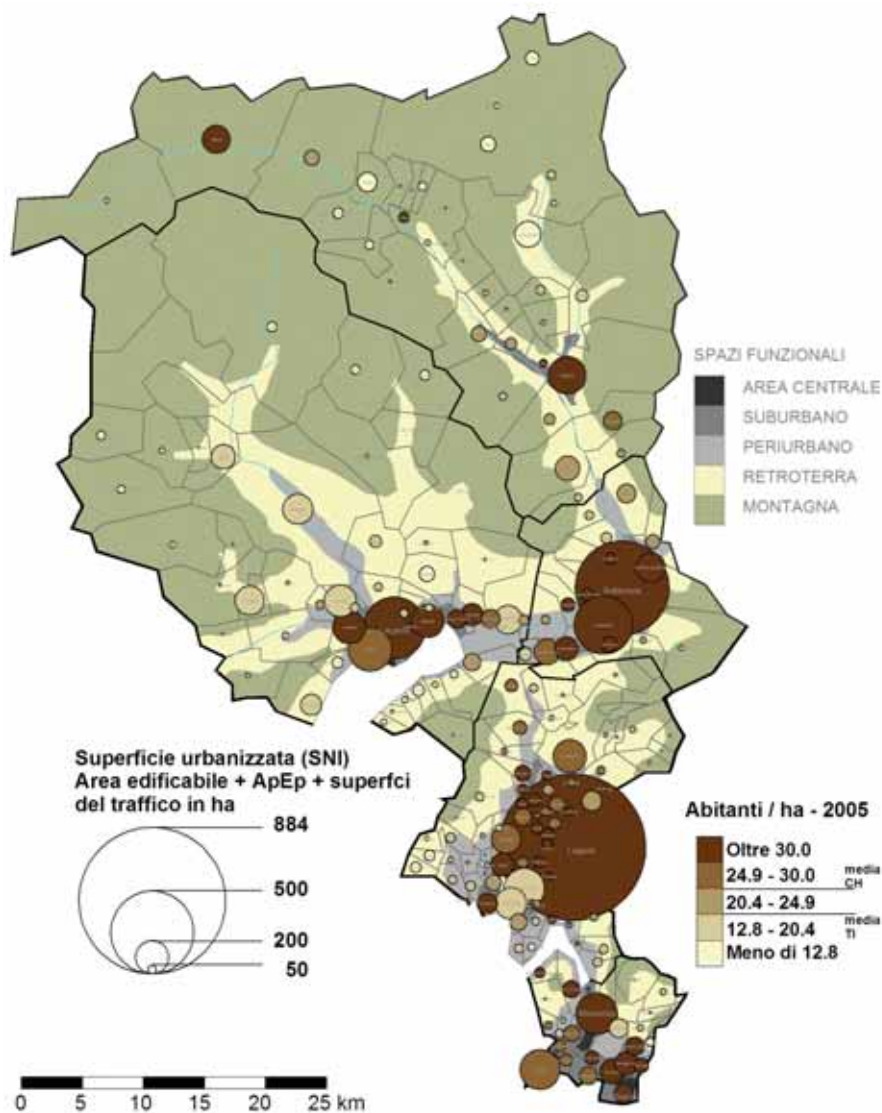
Per la misura della superficie urbanizzata si sono utilizzate due distinte fonti.

Secondo la statistica svizzera delle superfici (UST 1992/97, disponibile all'ettaro e elaborata interpretando le foto aeree), in Ticino la *superficie insediata* - comprendente aree edificate, aree industriali, superfici di insediamento speciali e superfici del traffico - rappresentava 14.354 ha, ovvero il 5,1% della superficie totale (5,2% senza contare la superficie dei laghi). Questa percentuale era nettamente superiore nel Sottoceneri (Mendrisiotto 18,3%; Luganese 14,5%, con punte di oltre 30% nelle Aree centrali e nel Suburbano), mentre risultava inferiore nelle aree montane. Come cantone alpino, il Ticino figura tra i

quelli in cui la superficie insediata è relativamente bassa rispetto al totale, niente a che vedere con gli spazi urbani dell'Altipiano (Zurigo: 20,9%; Argovia 15,5%; Basilea Campagna 16,3%) né con i cantoni città come Ginevra (34,7%) o Basilea Città (70,7%).

Dal 2007, la statistica sulla contenibilità dei piani regolatori comunali (PR), elaborata dalla Sezione dello sviluppo territoriale (SST) è confluita nel SIT *insediamenti*, ossia una fonte reale e più precisa dei dati territoriali. Esso comprende un'informazione geo-codificata

A Superficie urbanizzata totale (SNI) e densità abitativa (abitanti/ha di SNI) per i comuni ticinesi, nel 2005



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

Fonti originali: SST, Bellinzona; Swisstopo, Wabern; UST, Neuchâtel; Ustat, Bellinzona

¹ www.ti.ch/pd/ostti

«La predominanza dell'area residenziale appare più forte nel Locarnese e Vallemaggia e nel Luganese; l'area di attività sembra invece più importante nel Mendrisiotto, nel Bellinzonese e nelle Tre Valli.»

e in gran parte aggiornata delle zone edificabili residenziali dei PR comunali (comprendenti nuclei e zone miste), zone edificabili di attività e superfici per Attrezzature ed edifici pubblici (ApEp). Questa statistica consente di aggiornare interamente i dati sulle superfici edificabili². La superficie edificabile e delle ApEp dei PR in Ticino è risultata in totale di 11.645 ha. Per avere un'idea della superficie complessiva destinata all'insediamento (o *superficie netta insediativa*) è stato ancora necessario aggiungere la superficie delle infrastrutture di trasporto (strade, ferrovie, aeroporti, non considerata nelle superfici di PR), ovvero 4.158 ha delle superfici del traffico della statistica delle superfici. Sommando quest'ultimo alla superficie dei PR si ottiene un valore di 15.802 ha, che corrisponde all'area destinata all'insediamento (5,8% della superficie cantonale). Questa cifra è da considerare una misura attendibile dell'area urbanizzata (edificabile e edificata) in Ticino, anche se si tratta di una stima

per difetto, in quanto non tutti gli insediamenti sono stati inclusi nei PR (ad esempio: insediamenti fuori zona, cantieri, ...)³.

Logicamente, come si può notare nella cartina A, le aree centrali sono anche quelle che hanno la superficie più estesa e maggiormente utilizzata, in termini di densità abitativa.

Il calcolo della densità della superficie netta insediativa, se confrontata con quella degli altri cantoni, mostra che vi sono dei potenziali di sviluppo urbano, senza ampliare la superficie urbanizzata (v. cartina B). Vediamo meglio questo aspetto, considerando unicamente le superfici edificabili.

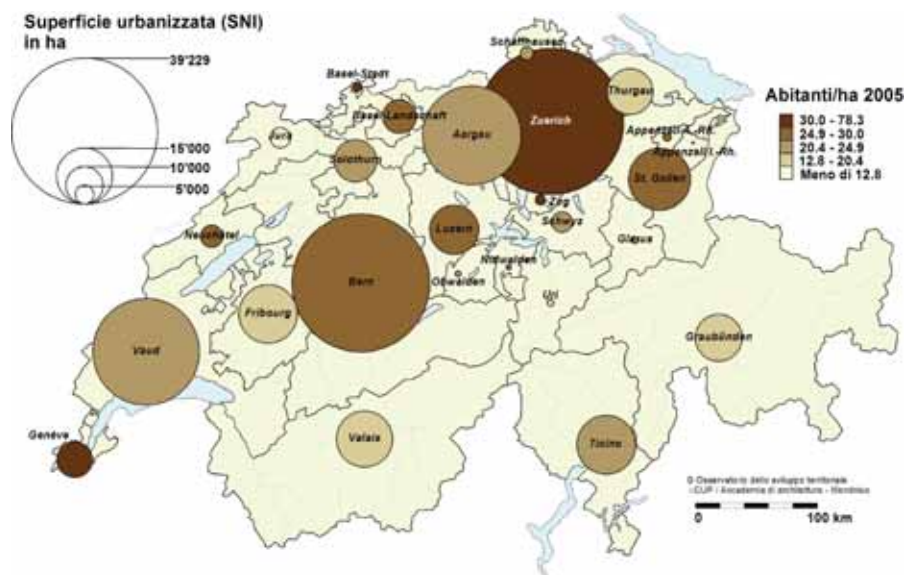
Le superfici edificabili dei comuni

Secondo il GIS *insediamenti*, le superfici di PR (11.645 ha) occupano il 4,1% della superficie cantonale (v. cartina C alla p. successiva). Questa percentuale è, logicamente, più elevata

per i comuni di fondovalle e specialmente per quelli situati nelle aree centrali e suburbane (nel Luganese si va oltre il 30%). Di questa superficie il 75% è zona residenziale e mista (compresi i nuclei), il 12% è zona di attività (industriale, artigianale, commerciale) e l'11,7% è zona per attrezzature pubbliche (ApEp). La predominanza dell'area residenziale appare più forte nel Locarnese e Vallemaggia (81%) e nel Luganese, mentre nel Bellinzonese (64%) e nel Mendrisiotto (68%) è più debole della media cantonale. L'area di attività, invece, sembra essere più importante nel Mendrisiotto (19%), nel Bellinzonese (16%) e nelle TreValli (14%), mentre nelle altre regioni risulta inferiore alla media cantonale.

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

B Superficie urbanizzata totale (SNI) e densità abitativa (abitanti/ha di SNI) per cantoni



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

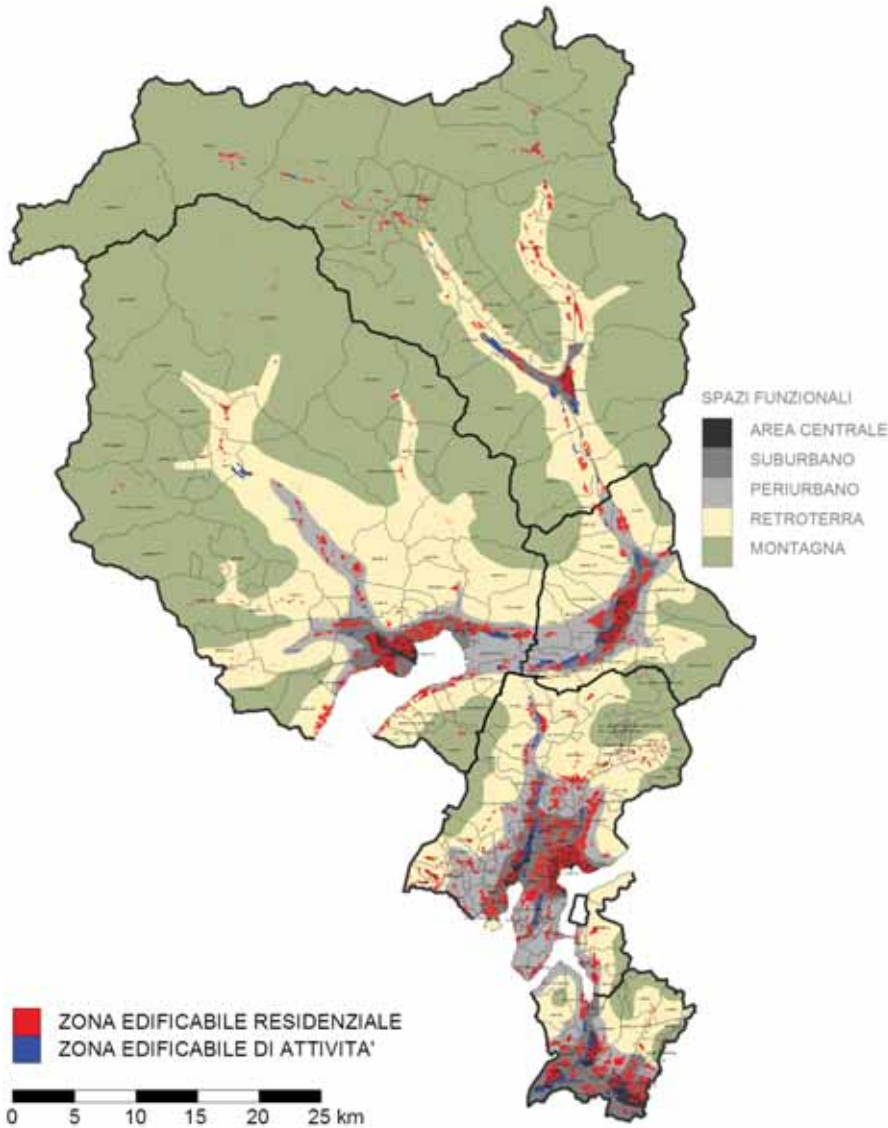
² I dati che abbiamo utilizzato, risultano dall'aggregazione per comune delle informazioni estratte dalla BD, riferite al maggio 2007. Per taluni comuni prevalentemente delle aree di retroterra e montagna disponiamo di dati ancora parziali (non conosciamo con precisione la superficie per AP/EP), ma nel complesso i dati sono sufficientemente consolidati per fornire il quadro cantonale.

³ Mentre altre superfici sono considerate nelle zone di Attrezzature e edificio pubblico (ApEp). Si è così preferito non aggiungere queste superfici (circa 1.000 ha in Ticino) al computo dell'area urbanizzata.



foto Ti-Press / Francesca Agosta

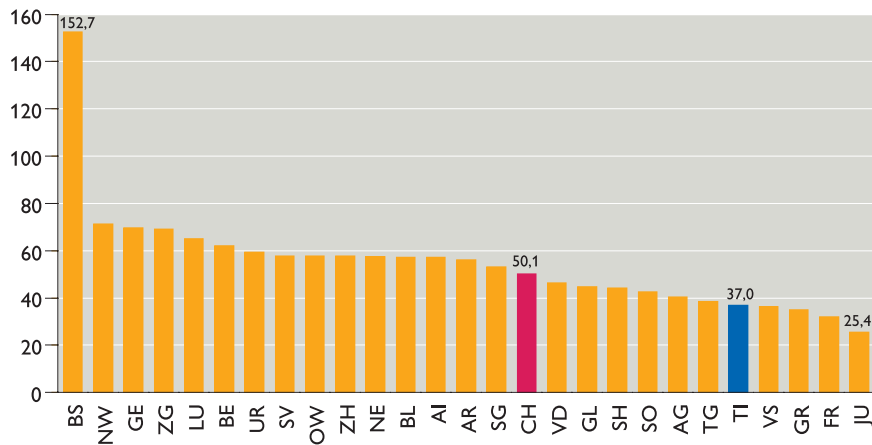
C Le zone edificabili residenziali e di attività (stato: maggio 2007)



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

Fonti originali: SST, Bellinzona; Swisstopo, Wabern; UST, Neuchâtel; Ustat, Bellinzona

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



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

Densità abitativa della zona residenziale

Le densità abitative delle zone residenziali sono risultate relativamente basse nel confronto intercantonale (37 ab/ha contro 50,1 per la media svizzera) (v. graf. D). Possiamo confrontarle con la media di Lucerna (65), Zurigo (58) o con Uri (59), per non citare i 70 di Ginevra e i 152 di Basilea Città. Anche considerando queste cifre come delle valutazioni sommarie, appare in Ticino un potenziale relativamente elevato per densificare la zona residenziale, senza necessità di allargarne i perimetri. Il nostro cantone è tuttavia il primo tra quelli alpini.

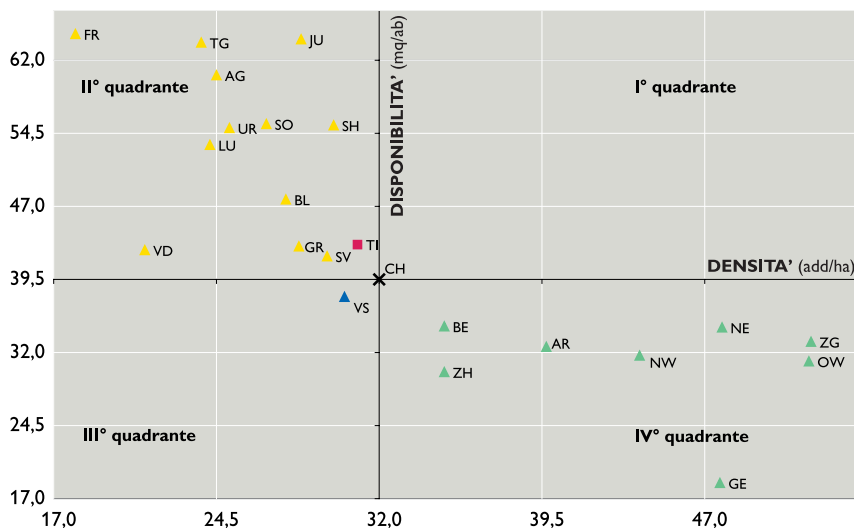
Uso della zona di attività: densità di addetti nel settore secondario e disponibilità per abitante

Per valutare l'intensità d'uso della zona di attività, è stato realizzato un indicatore composito (v. graf. E e F) che considera la densità all'ettaro degli addetti nel settore secondario e la disponibilità per abitante (in mq). Le due serie si completano, mostrando che i cantoni che hanno valori al di sopra della disponibilità media (39 mq per abitante), e che simultaneamente hanno valori di densità industriale più bassi della media (32 add. nel secondario/ha), detengono verosimilmente maggiori riserve di area edificabile per attività. Nel Ticino le riserve di area di attività appaiono più importanti rispetto alla media dei cantoni. Il grafico E illustra allora nel II quadrante i cantoni con un'area d'attività sovradimensionata, mentre nel IV quadrante troviamo i cantoni che detengono un miglior equilibrio tra area messa a disposizione e addetti occupati.

In Ticino la densità media dell'area di attività (2005) era di 32 addetti /ha e vi erano in media 43 mq per abitante di questa stessa zona.

Nelle aree funzionali del cantone la disponibilità di aree di attività è apparsa relativamente importante - in qualche caso chiaramente eccessiva (v. graf. F). La regione di Bellinzona e delle Tre Valli si contraddistin-

E Combinazione densità lavorativa (addetti nel secondario 05/ha) e disponibilità (mq/abitante) dell'area di attività, nel 2007



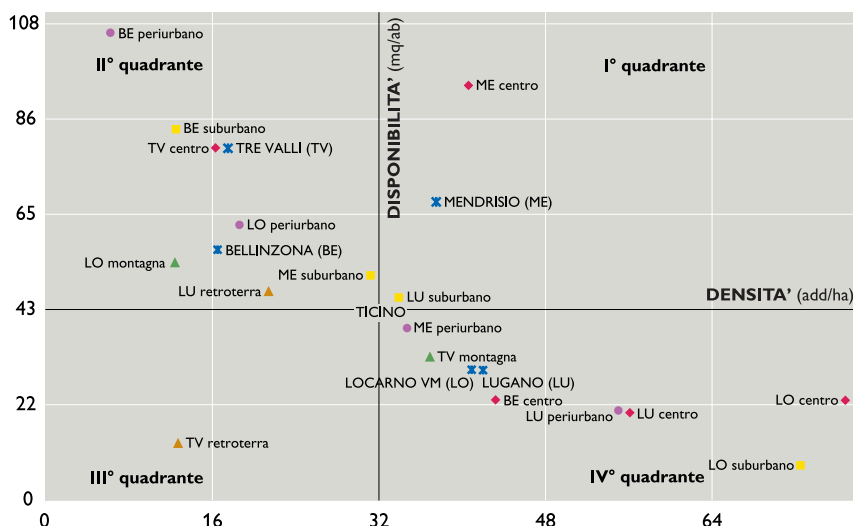
Fonti: ARE (2005) *Informations statistiques sur les zones à bâtir dans les cantons*, dossier 1.05, Berna; GIS insediamenti, 2007, Sezione dello Sviluppo Territoriale, Bellinzona; UST, Neuchâtel.

guono, infatti, per un sovradimensionamento delle zone d'attività, anche la regione di Mendrisio mette a disposizione delle imprese uno

spazio maggiore rispetto alla media cantonale, ma questo è in parte spiegato dal numero di addetti impiegati. Lugano e Locarno rag-

giungono una densità maggiore rispetto alla media cantonale pur offrendo degli spazi inferiori in termini relativi.

F Combinazione densità lavorativa (addetti nel secondario 05/ha) e disponibilità (mq/abitante) dell'area di attività, nel 2007



Fonti: GIS insediamenti, 2007, Sezione dello Sviluppo Territoriale, Bellinzona; UST, Neuchâtel.

foto Ti-Press / Gabriele Putzu



foto Ti-Press / Reto Albertalli



Unità insediative e riserve dell'area edificabile

Se le basse densità dicono che c'è un potenziale da sfruttare, le riserve, in qualche modo, materializzano questo potenziale. Le riserve sono state calcolate in unità insediative (residenti, posti di lavoro, letti turistici) (v. cartine G e H, sulla base di dati aggiornati a luglio 2007). Per quanto riguarda la *zona edificabile residenziale* (che comprende la zona mista e la zona nucleo) si può evidenziare una riserva del 38% complessivamente, ciò che corrisponde a 369.000 UI circa su un totale teorico (a saturazione di PR) di 859.000 UI. La zona edificabile di attività,

per contro, appare meno sfruttata, con il 53% di riserva, che corrisponde a quasi 43.000 UI su un totale teorico di 80.800 UI. In totale, l'utilizzazione dell'area edificabile non raggiunge il 60%, con una riserva che supera ancora il 40% delle UI a saturazione dei PR.

Le riserve delle aree edificabili confermano che il potenziale ancora insediabile è sufficiente per non aprire nuove zone nei comuni.

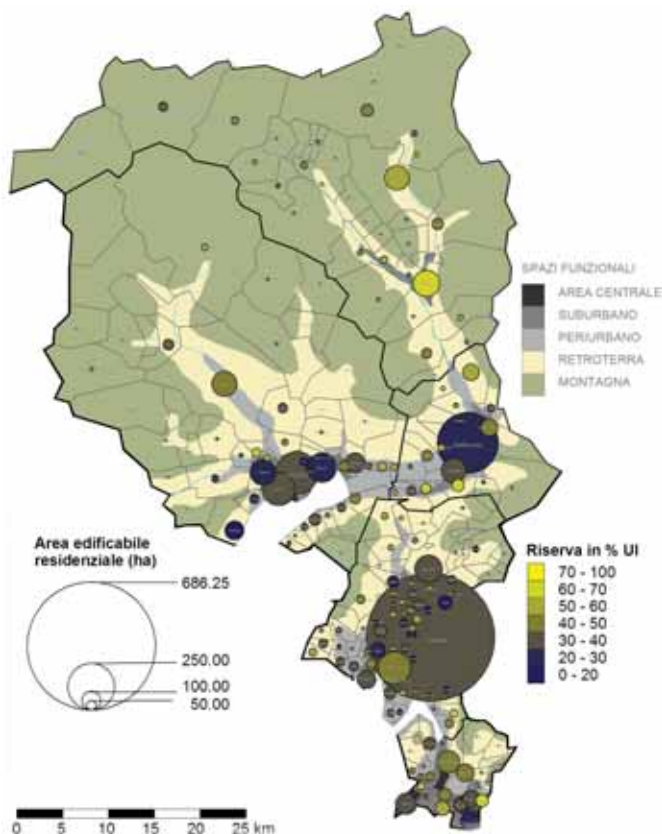
Insedimenti fuori zona

E' stata anche valutata l'entità dell'insediamento fuori zona edificabile, molto presente nelle valli superiori, in particolare per la

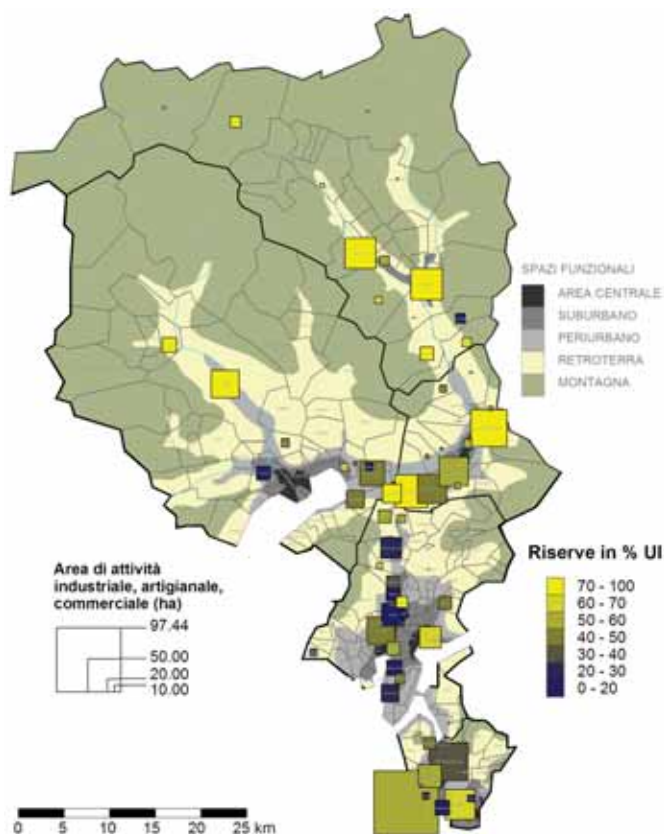
trasformazione di edifici agricoli in residenze secondarie (rustici).

L'effettivo della popolazione residente dei posti di lavoro fuori zona edificabile è risultato relativamente esiguo: non supera in media cantonale il 5% del totale (4,9 % della popolazione e 4,1 % dei posti di lavoro). Ciò che fa elevare il tasso del fuori zona sono le UI turistiche, ovvero i letti alberghieri e soprattutto quelli delle residenze secondarie: per questa ragione complessivamente le UI fuori zona raggiungono l'11,3%. Queste UI fuori zona interessano soprattutto le aree di montagna e di retroterra e, in parte, le rive dei laghi.

G Zone edificabili residenziale: riserva in % UI, 2007



H Zone edificabili di attività: riserva in % UI, 2007

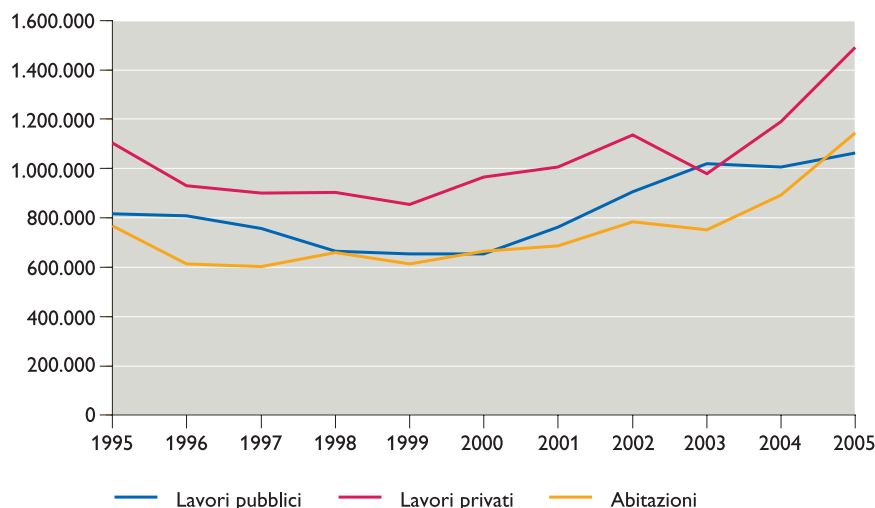


© Osservatorio dello sviluppo territoriale - i.CUP / Accademia di architettura - Mendrisio

Fonti originali: SST, Bellinzona; Swisstopo, Wabern; UST, Neuchâtel; Ustat, Bellinzona

«Le riserve delle aree edificabili confermano che il potenziale ancora insediabile è sufficiente per non aprire nuove zone nei comuni.»

I Investimenti in Ticino nel settore della costruzione, dal 1995 (in 1.000 CHF)



L'immobiliare residenziale

Investimenti nell'immobiliare

Nel 2005, su un totale complessivo di 2,5 miliardi di CHF di investimenti per la costruzione in Ticino, quello per l'abitazione era di 1,14 miliardi (45% del totale) (v. graf. I). Tuttavia, se consideriamo unicamente le costruzioni attribuibili ai comuni, togliendo dal totale i lavori pubblici per la realizzazione di infrastrutture cantonali e federali, la parte dell'edilizia residenziale sfiorava il 60% dell'investimento immobiliare dei comuni ticinesi.

I costi dell'alloggio, dopo un periodo di relativa stasi all'inizio degli anni 2000, nel 2004 e soprattutto 2005 tendono ad un forte rialzo. Si passa da una somma d'investimento di circa 750 milioni (56,3% degli investimenti immobiliari, ovvero 2.300 franchi per abitante) nel 2003, a una di 1.14 miliardi, 59,3% degli investimenti, ovvero oltre 3.500 franchi per abitante nel 2005.

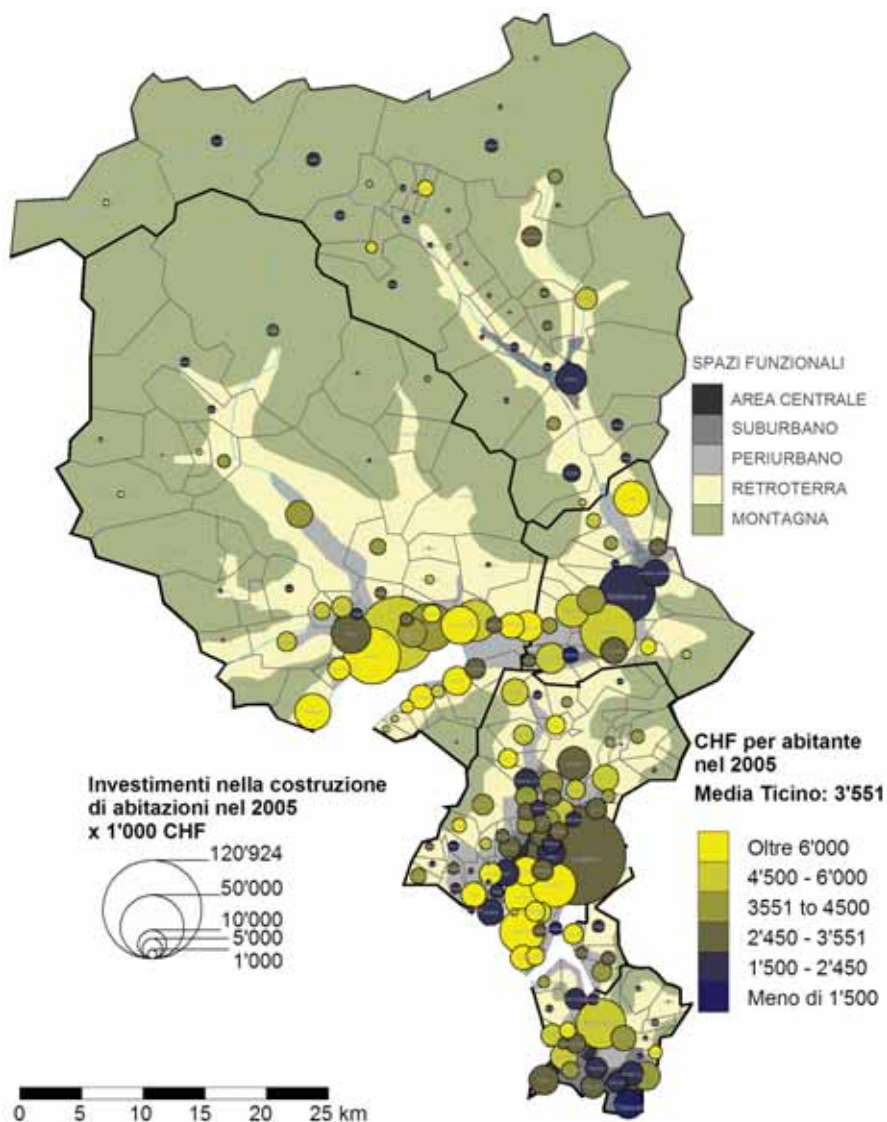
Il Locarnese e Vallemaggia è risultata la regione a più forte intensità di investimento residenziale (v. cartina J). Qui, infatti, tra il 2003 e il 2005, il 65% degli investimenti immobiliari erano destinati alle abitazioni. A Bellinzona questo valore era del 60%, nel Luganese del 55,2%, nel Mendrisiotto del 51,3%, mentre nelle Tre Valli risultava soltanto del 37,4%. Anche per quanto riguarda l'investimento nell'immobiliare residenziale per abitante, il Locarnese si conferma l'area nella quale relativamente si investe di più: in media nel periodo 2003-2005 sono stati spesi 3.925 CHF/ab (4.990 CHF nel 2005), rispetto ad una media complessiva in Ticino di 2.949 CHF/ab (3.551 CHF nel 2005).

La produzione di abitazioni

Nel 2005 si contavano in Ticino 193.973 abitazioni, con un incremento rispetto all'effettivo del 2000 (dato del censimento) di 8.800 nuove abitazioni pari al 4,7%. L'incremento ticinese è risultato inferiore alla media svizzera che era leggermente superiore al 5%⁴. Un boom edilizio tuttavia non può essere misurato attraverso i dati di un solo anno, pur eccezionale. Dal 2001 al 2005 infatti, il saldo netto

⁴ La variazione degli edifici, sia a livello svizzero che cantonale, è risultata difficile da stimare, si è preferito quindi non considerarla.

J Investimenti nella costruzione per abitante, 2005



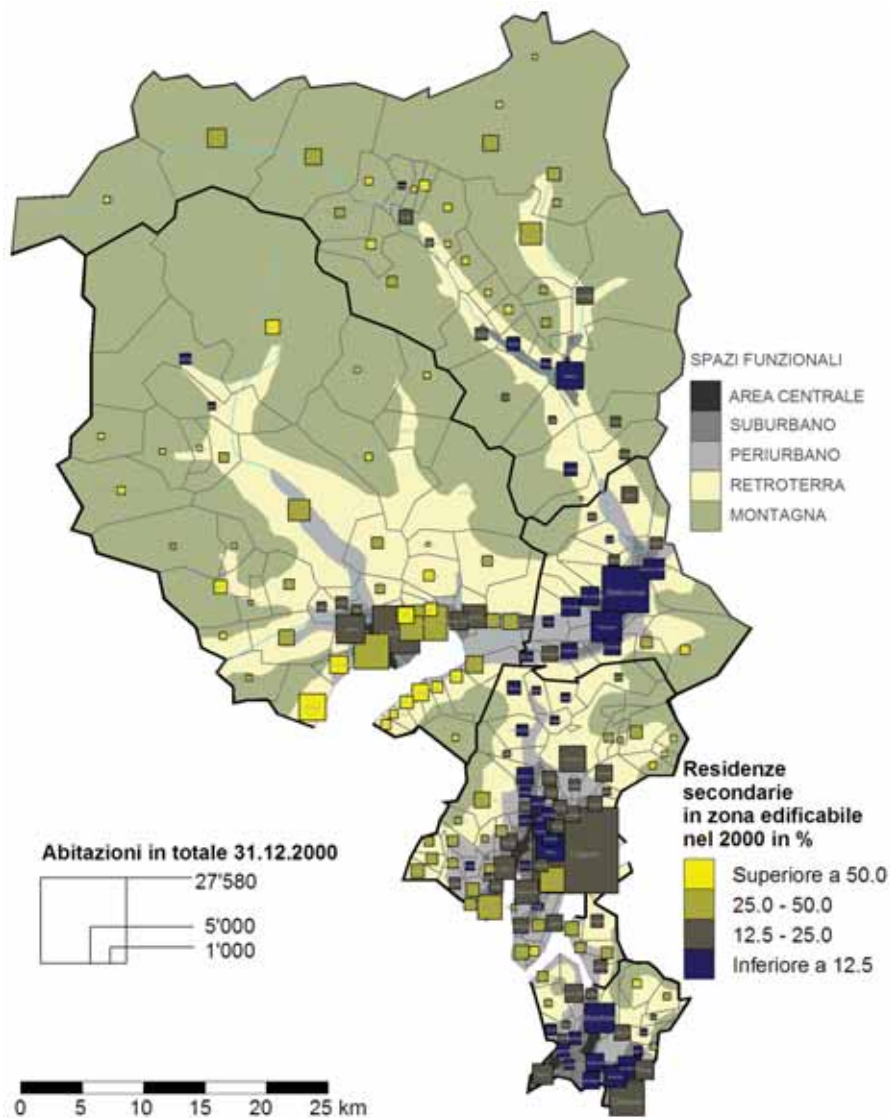
© Osservatorio dello sviluppo territoriale - i.CUP / Accademia di architettura - Mendrisio

Fonti originali: SST, Bellinzona; Swisstopo, Wabern; UST, Neuchâtel; Ustat, Bellinzona

è stato di circa 1.760 nuove abitazioni all'anno, complessivamente inferiore alla media degli anni '90 (1990-2000), che fu di circa 1.908 nuove abitazioni all'anno. Soltanto nel 2005 questa cifra è stata ampiamente superata, con 2.417 nuove abitazioni (v. tab. 1): un record che lascia alcuni interrogativi sui prossimi anni (si veda, per approfondimenti, Cima 2006 e 2007).

L'incremento netto di abitazioni lascia presagire un'evoluzione non più conforme al fabbisogno della popolazione residente, stimato attorno a 1.600-1.700 alloggi annui per il periodo 2000-2020 (si veda Dipartimento del territorio 2006). Abbiamo valutato la relazione esistente tra l'incremento della popolazione e quello delle abitazioni attraverso un test statistico relativamente semplice, il tasso di correlazione (r^2) tra le due variabili (variazioni percentuali della popolazione e delle abitazioni), per i 199 comuni del cantone a fine 2005. Tra il 1990 e il 2000 la correlazione tra le due serie è significativa ($r^2=0,466$); mentre tra il 2000 e il 2005 la correlazione è ugualmente significativa, ma meno pronunciata ($r^2=0,309$). Per contro, se consideriamo gli incrementi della popolazione e delle abitazioni soltanto per l'anno 2005, la correlazione non è più significativa ($r^2=0,123$), ovvero le due variabili sono indipendenti dal punto di vista statistico. È probabile che allentandosi il legame tra la crescita della popolazione residente e quello degli alloggi, la causa sia la ripresa della realizzazione di residenze secondarie, verosimilmente associata a fenomeni speculativi.

Questo fenomeno è apparso più intensamente in alcune zone del cantone, in particolare a Lugano e nella sua fascia collinare, e, soprattutto, nei comuni centrali e lacustri del Locarnese (v. cartina K).



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

Fonti originali: SST, Bellinzona; Swisstopo, Vvabern; UST, Neuchâtel; Ustat, Bellinzona

La distribuzione delle nuove abitazioni

Le tendenze nelle varie aree funzionali possono essere lette nella tabella 2. In entrambi i periodi la crescita maggiore (in %) avviene nelle aree suburbane e periurbane,

tuttavia nel periodo 2001-2005 la crescita coinvolge maggiormente le aree centrali dell'agglomerato locarnese. Il dinamismo dell'area centrale di Locarno (Ascona, Locarno e Losone) spiega in gran parte il tasso di sviluppo dell'agglomerato.

1 Incremento netto di abitazioni in Ticino, 2001-2006

2001	1.519
2002	1.401
2003	1.724
2004	1.739
2005	2.417
2006	1.919

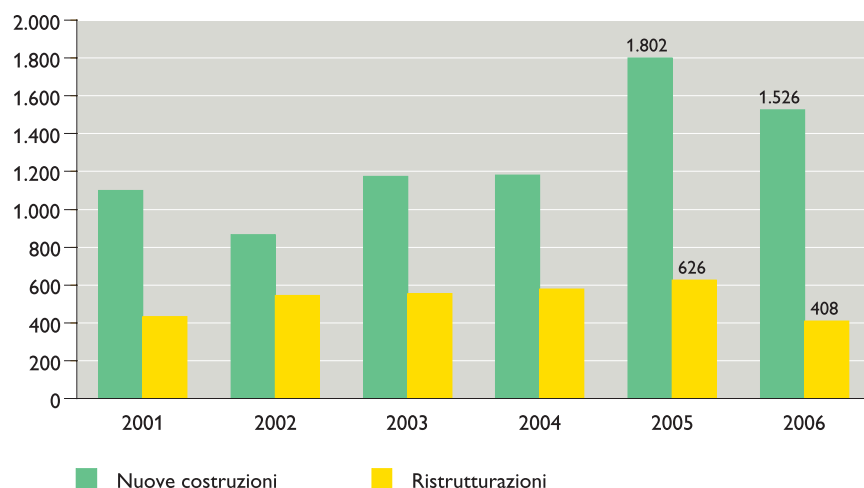
Fonte: Ustat / Statistica delle costruzioni e abitazioni.

2 Variazioni delle abitazioni nelle aree funzionali del Ticino, 1990-2005

	Tre Valli		Bellinzona		Locarno		Lugano		Mendrisio	
	'90-'00	'01-'05	'90-'00	'01-'05	'90-'00	'01-'05	'90-'00	'01-'05	'90-'00	'01-'05
Centro	++	-	+	-	+	++	=	-	+	-
Suburbano	++	++	-	-	++	+	++	+
Periurbano	+	++	+	+	-	++	++	++
Retroterra	+	+	+	-	--	-	-	-	+	-
Montagna	--	-	+	-

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

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



Fonte: USTAT, statistica delle abitazioni e delle costruzioni; elaborazione OST

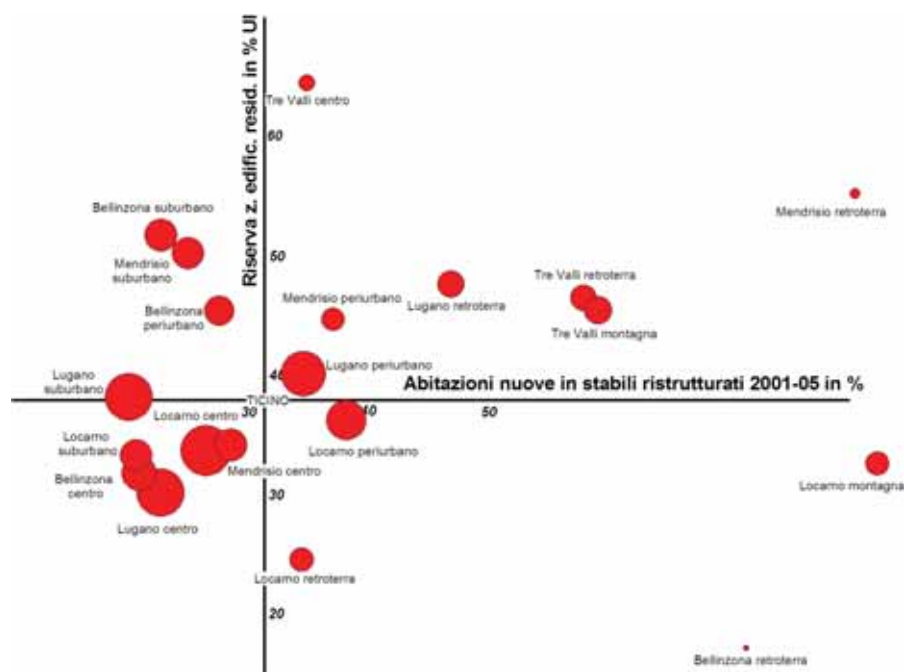
Nuove abitazioni e stabili ristrutturati

Come sono state realizzate le nuove abitazioni? Nel periodo 2001-2005 in media quasi il 70% delle nuove abitazioni sono state ricavate da nuove costruzioni: questa percentuale sale nel 2006 a 78,9% (v. graf. L). Idealmente la realizzazione di abitazioni dal recupero di stabili già esistenti appare più "sostenibile" di una moltitudine di nuove costruzioni, tuttavia non ci sono sufficienti informazioni per suffragare questa ipotesi. Infatti si possono immaginare situazioni locali molto diverse (immobili storici o di pregio degni di conservazione, oppure stabili di nessun valore architettonico), mentre la statistica ci presenta un dato unitario.

Come si può osservare però nel 2006, dopo un leggero aumento, tra il 2001 e il 2005, il numero delle nuove abitazioni ricavate da ristrutturazioni di stabili già esistenti diminuisce, dagli oltre 600 nel 2005 ai circa 400 nel 2006. Ci si può domandare se il forte calo di abitazioni realizzate in immobili ristrutturati nel 2006 sia da considerare un dato "congiunturale" o se non sia al contrario il segnale di un cambiamento di tendenza. Non è possibile rispondere al quesito se non in maniera indiretta, mettendo in relazione l'indicatore con altre variabili. Infatti, se incrociamo il tasso di abitazioni ricavate da ristrutturazioni 2001-2005 alle riserve delle aree edificabili residenziali, possiamo evidenziare il fatto che

buona parte dei nuovi alloggi sono stati realizzati nelle aree centrali e suburbane attraverso nuove costruzioni, pur in un contesto di carenza relativa di riserve di aree edificabili (v. graf. M).

M Nuove abitazioni in immobili ristrutturati e riserva della zona edificabile residenziale, 2001-2005 (in %)



Simbolo proporzionale al saldo delle nuove abitazioni 2001-2005

«La relazione tra la produzione di nuove abitazioni e l'entità delle riserve di area edificabile indica una tendenza non auspicabile: il proseguimento del fenomeno della peri-urbanizzazione e dello *sprawl* residenziale urbano.»

Il mercato immobiliare

Il Luganese e il Locarnese totalizzano oltre il 77% del valore delle transazioni in Ticino nel 2005 (v. cartina N). Nel confronto temporale 2003-2005, appare una progressiva concentrazione nel Luganese

delle transazioni immobiliari totali (in quest'area nel 2004 e 2005 superano il 50% delle somme dichiarate, ovvero di circa 2,6 miliardi di franchi). Per contro, se l'area del Locarnese e Vallemaggia si mostra stabile attorno al 27% del valore delle transazioni

in Ticino, vi è una diminuzione del peso relativo delle transazioni nelle altre regioni: nel Bellinzonese (7,4% del valore delle transazioni immobiliari nel 2005), nelle TreValli (2,7%) e in maniera meno accentuata nel Mendrisiotto (10,9%).

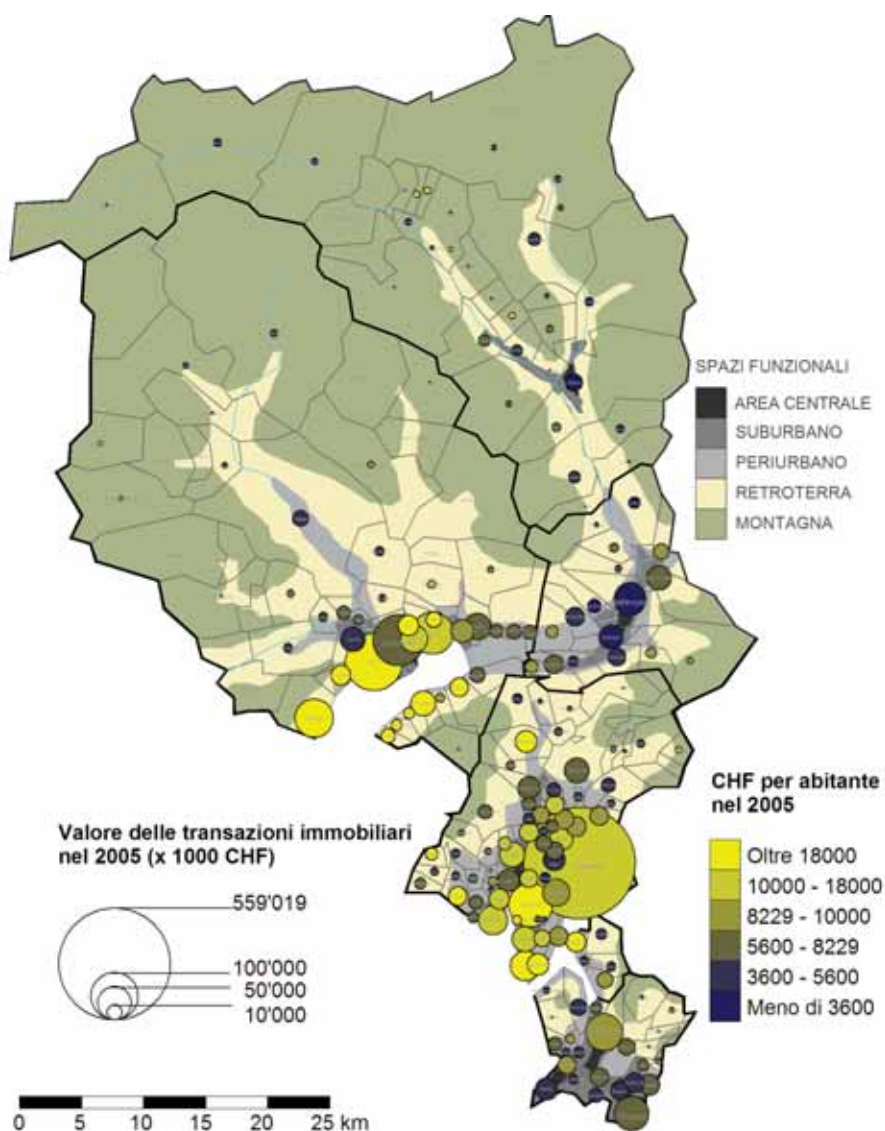
Il dato per abitante riflette la distribuzione del valore complessivo delle transazioni, concentrata nel Luganese e nel Locarnese, e permette di avere un'idea del livello dei prezzi medi nelle varie regioni del Cantone. Nel 2005 a fronte di una media cantonale di 8.200 CHF/abitante, nel Locarnese avevamo una media di 11.200 CHF/ab. e a Lugano di circa 10.000 CHF/ab. Altrove il livello del valore delle transazioni era nettamente inferiore, come nel Mendrisiotto (6.000 CHF), a Bellinzona (4.000 CHF) o nelle TreValli (2.800 CHF).

Tra i comuni dove l'indicatore è più elevato, appaiono oltre a Lugano, come nel caso degli investimenti nell'immobiliare residenziale, troviamo i comuni lacustri dell'agglomerato di Locarno e quelli del Gambarogno, nonché l'area Collina d'Oro - Barbengo - Morcote - Vico Morcote nel Luganese, comuni in cui le transazioni per abitante sono particolarmente elevate (come del resto lo sono i costi nell'immobiliare residenziale). A titolo di confronto, nel 2005 Ascona contava per 27.300 CHF per abitante di transazioni totali, San Nazzaro 39.300; nel Luganese Collina d'Oro 20.400, Barbengo 54.000. A Lugano il valore era di 11.300 franchi circa. Nonostante l'imprecisione ritroviamo quindi amplificata la struttura spaziale apparsa con gli investimenti nell'alloggio.

In conclusione ...

L'urbanizzazione è un processo continuo, inarrestabile, e segue da vicino lo sviluppo demografico, le attività economiche, ma anche i modi di vita (di abitare, di costruire, di spostamento, ecc.). Il presente lavoro rende conto soltanto delle dimen-

N Transazioni immobiliari (totale) nel 2005



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

Fonti originali: SST, Bellinzona; Swisstopo, Wabern; UST, Neuchâtel; Ustat, Bellinzona

«La disponibilità di suolo, in una fase di alta congiuntura, spiega in parte la recente crescita della produzione di abitazioni in tutto il cantone; sulle rive dei laghi e nelle fasce collinari pregiate si intravede tuttavia un fenomeno speculativo.»



foto Ti-Press / Samuel Golay



foto Ti-Press / Samuel Golay



foto Ti-Press / Carlo Reguzzi

sioni spaziali del fenomeno, tuttavia mostra che la diffusione delle abitazioni ai margini o all'esterno degli agglomerati, che ancora caratterizza l'insediamento in Ticino, non potrà essere contenuto senza un migliore utilizzo della zona edificabile e del patrimonio immobiliare esistente. La disponibilità di suolo utile per l'urbanizzazione, in una fase di alta congiuntura (periodo 2001-2006) spiega in parte la recente crescita della produzione di abitazioni - e delle risorse impiegate a tal fine - in tutte le aree del cantone. Tuttavia sulle rive dei laghi e nelle fasce collinari pregiate questa evoluzione lascia intravedere un fenomeno speculativo, in parte legato alla costruzione di residenze secondarie e allo sviluppo di abi-

tazioni di alto standing. Questo incremento, qualora dovesse proseguire nei prossimi anni, non mancherà di avere ripercussioni sui prezzi fondiari e immobiliari. Ciò vale soprattutto per gli agglomerati di Lugano e di Locarno, le cui aree centrali si consolidano come i principali poli del mercato immobiliare cantonale.

Appare quindi necessario tenere il fenomeno dell'insediamento cantonale sotto costante osservazione, ricercando attivamente quelle misure che favoriscono un uso più intensivo della zona edificabile, perseguendo una crescita urbana "centripeta" (densificare e riqualificare il tessuto urbano verso l'interno) e utilizzando le zone edificabili esistenti. ■

Bibliografia

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

ARE /OFS (2005) *Bâtiments, logements et population hors zone à bâtir*.

CIMA T. (2006) *Non si è mai costruito così tanto*, Dati, 3- Settembre 2006, pp. 6-12.

CIMA T. (2007) *Un mercato ancora in espansione*, Dati, 2- Giugno 2007, pp. 64-79.

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO (2006) *L'organizzazione territoriale in Ticino. Valutazioni e indirizzi per l'elaborazione del modello territoriale*, Revisione del Piano direttore cantonale, Bellinzona.

DT (2008) Scheda R6 del PD, *Sviluppo e contenibilità del PR*.



**Gruppo
Sicurezza**

la sicurezza che si ama



Protezione Attiva

sistema d'allarme
per aziende
e privati

già a partire da CHF 2'450.-

Gruppo Sicurezza SA

- sistemi d'allarme
- rilevazione incendio
- videosorveglianza
- controllo accessi
- uscite di sicurezza
- diffusione sonora
- centrale operativa

Via Cantonale, CH-6805 Mezzovico, tel.+41 (0)91 935 90 50

www.grupposicurezza.ch