



Quaderni tematici

Osservatorio dello sviluppo territoriale

Migrazioni residenziali e insediamento nel Ticino

Tendenze 2011-2017

Marzo 2019



Università della Svizzera Italiana
Accademia di architettura



Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento del territorio

Editore

Dipartimento del territorio (DT)

Autori

Gian Paolo Torricelli
Vitor Pessoa Colombo
Loris Vallenari
Simone Garlandini

Per ulteriori informazioni

Osservatorio dello sviluppo territoriale (OST-TI)
Accademia di architettura
Università della Svizzera italiana
Largo Bernasconi 2, 6850 Mendrisio
Tel. +4158 666 59 82
email ost.arc@usi.ch, www.arc.usi.ch/ost, www.ti.ch/ostti

©Dipartimento del territorio, 2019
©Accademia di architettura - USI, 2019

Sommario

L'essenziale in breve	4
0. Le migrazioni residenziali e i processi di urbanizzazione	5
1. Le migrazioni alla scala dei comuni ticinesi	8
2. Le zone di più recente insediamento alla scala del quartiere	24
La selezione delle zone di recente insediamento	25
Le zone di recente insediamento: tre tipologie	28
3. Alcuni esempi di “nuovi quartieri”	34
4. Le tendenze recenti dell’insediamento e lo sviluppo territoriale	66
A.1 Bilanci demografici	70
A.2 Classificazione dei servizi	72
Riferimenti	74

L'essenziale in breve

L'analisi dei bilanci demografici comunali degli ultimi anni, proposta nel Capitolo 1, approfondisce la questione delle migrazioni interne da inizio 2011 a fine 2014 e da inizio 2014 a fine 2017. Essa mostra che nel periodo più recente vi è, contemporaneamente, una riduzione della crescita demografica (dovuta alla diminuzione del saldo migratorio con l'estero, all'aumento del saldo negativo dei comuni con il resto della Svizzera e, in minor misura, all'incremento negativo del saldo naturale) e un aumento delle migrazioni interne, con un movimento generale di spostamento (relativo) della popolazione dagli agglomerati del Sottoceneri a quelli del Sopraceneri e in particolare verso il Bellinzonese.

Nei capitoli seguenti si cambia scala, passando dal comune alle singole zone edificabili, alla ricerca dei luoghi più dinamici, in termini di incremento di residenti (zone di recente insediamento o "nuovi quartieri"). L'analisi geo-spaziale (realizzata con dati referenziati al metro), porta sul periodo 2011-2016 (non essendo disponibili dati più recenti a questa scala) e ha permesso di selezionare 82 zone di recente insediamento, caratterizzate da una forte crescita demografica (20% o più), da un tasso più o meno importante di edifici costruiti tra il 2011 e il 2016, da popolazione giovane (tra i 0 e i 15 anni) e quindi da famiglie. L'analisi ha portato a tre tipologie di questi "nuovi quartieri":

- Tipo A) Zone di abitazioni unifamiliari, con basse densità, relativamente lontane dai centri (periurbane), con un accesso al TP e ai servizi relativamente scarso (7 casi su 82, dunque una minoranza);
- Tipo B) Zone di abitazione miste tra residenze unifamiliari e palazzine plurifamiliari, più vicine alle aree centrali (suburbano), con accesso ai servizi e al TP migliore rispetto alla prima categoria, situate generalmente direttamente a ridosso delle città (33 casi su 82);
- Tipo C) Zone di recente insediamento urbane, situate nei quartieri delle città, caratterizzate da stabili plurifamiliari, con meno edifici nuovi e maggior presenza di persone giovani, con una popolazione più numerosa e delle densità elevate. Soprattutto, sono ben servite dai TP nonché un accesso ai servizi eccellente, se confrontato alle altre due tipologie. Questa tipologia è la più numerosa (42 casi su 82), e contiene più della metà della popolazione delle zone di recente insediamento, ciò che conferma l'ipotesi di un "ritorno al centro" delle famiglie, probabilmente più pronunciato di quello che si poteva immaginare con l'analisi delle migrazioni tra i comuni.

0.

Le migrazioni residenziali e i processi di urbanizzazione

Preambolo Nel 2017, con il volume “La frontiera e le mappe”, l'Osservatorio dello sviluppo territoriale (OST-TI) rilevava che negli anni 2010 in Svizzera (e nell'Italia del nord) le città sono complessivamente tornate ad essere dei poli attrattivi per la residenza. Questo nuovo lavoro approfondisce la tematica delle migrazioni residenziali, studiando più nel dettaglio i processi recenti di insediamento della popolazione nel Cantone Ticino. In particolare si è cercato di identificare i “nuovi quartieri” ovvero i luoghi di più recente insediamento, evidenziando nella misura del possibile le loro caratteristiche morfologiche e sociali, nei centri come negli spazi periferici del territorio cantonale. Questo ha comportato anche l'analisi della produzione recente di abitazioni e la loro localizzazione, periferica o più vicina ai principali centri: un tema rilevante anche alla luce delle imminenti trasformazioni infrastrutturali (cfr. Tunnel di base del Ceneri) e delle anticipazioni che il movimento della popolazione può far emergere.

Domande e ipotesi alla base della ricerca

Le tendenze generali dell'insediamento, che ritroviamo a scala di molte città europee, marcano tra la fine degli anni 1990 e l'inizio del XXI secolo una inversione di tendenza. Negli anni 1970-80 le classi medie e alte denotavano una tendenza di fuoriuscita residenziale dai centri (allora visti come luoghi inquinati, rumorosi, pericolosi, soffocati dal traffico, ecc.) verso le periferie meglio connesse a questi ultimi e paesaggisticamente interessanti (in generale aree periurbane con abitato relativamente disperso, “nel verde”). Dall'inizio del XXI secolo la tendenza sembra rovesciata: le classi alte tendono a riguadagnare i centri, che nel medesimo tempo conoscono importanti processi di trasformazione urbana: nuovi spazi pubblici e abitativi e anche incrementi dei prezzi immobiliari e dei livelli degli affitti. Ci si può chiedere quali sono le ragioni di questo “ritorno al centro”, in particolare della scelta residenziale delle famiglie che se ricercano localizzazioni più centrali, per avere più facilmente accesso a servizi e trasporti pubblici di qualità, devono anche fare i conti con il loro potere d'acquisto¹.

¹ Nei centri metropolitani questi cambiamenti scatenano spesso conflitti sociali (si parla così di *gentrificazione*, ovvero del cambiamento della base sociale dei quartieri centrali delle grandi città), come è il caso, ad esempio, per Londra, Berlino, New York o Buenos Aires (ma anche nel centro di Berna vi sono stati di recente atti vandalici contro nuovi commerci alla moda). In questo quaderno, tuttavia, le questioni legate agli incrementi dei prezzi immobiliari e al potere d'acquisto dei residenti non sono trattate, in particolare per l'assenza di dati statistici adeguati.

Per quanto concerne il Cantone Ticino, già le statistiche dei movimenti migratori 2010-2014 mostravano alcuni cambiamenti delle tendenze residenziali, in particolare per Bellinzona, Locarno e Mendrisio che denotavano saldi positivi; mentre Lugano presentava sempre un importante saldo migratorio interno negativo, con una fuoriuscita netta di residenti verso le sue immediate periferie (Valli di Lugano, Basso Malcantone e Valle del Vedeggio). Con l'eccezione di Lugano questo andamento segnalava così un primo, timido, cambiamento di tendenza, in quanto le statistiche, dagli anni 1980 sino alla soglia degli anni 2010, mostravano anche per gli altri centri una certa continuità del fenomeno della "fuga" di residenti dalle città verso aree periferiche (periurbanizzazione) (si vedano i quaderni OST-TI del 2014 e del 2016).

Negli anni 2010, dove si spostano maggiormente le persone? Quali sono le caratteristiche dei "nuovi residenti" e quale logica insediativa adottano oggi le famiglie? In quali aree o quartieri degli agglomerati? In che tipi di edifici e abitazioni?

È plausibile, infine, parlare di una frenata (o di un rallentamento) del fenomeno della periurbanizzazione nel Cantone Ticino (cfr. OST-TI, 2014) e quali sarebbero le cause?

Si può ipotizzare che l'incremento delle migrazioni residenziali, rispetto agli anni 2000, abbia portato alla formazione di nuovi quartieri di insediamento, sia nelle città, sia a ridosso dei centri urbani (come nei grandi comuni aggregati di Lugano, Bellinzona e Mendrisio, a Locarno e nelle sue immediate vicinanze), sia in posizione più periferica rispetto a questi centri (ad esempio nel Piano di Magadino, nella Piana del Vedeggio o nel fondovalle del Mendrisiotto). Ma come identificare queste zone di più recente insediamento di popolazione e di famiglie in particolare?

Questo lavoro tenta di formulare alcune risposte, considerando allo stesso tempo i movimenti migratori, la crescita della popolazione, la costruzione di nuove abitazioni, la presenza di famiglie e la loro scelta residenziale. In primo luogo si è proceduto ad una analisi dei bilanci e dei flussi migratori tra i comuni degli ultimi anni. Su questa base si è poi cercato di identificare, con una specifica metodologia realizzata per l'analisi alla scala della zona edificabile, i quartieri (o piuttosto le zone) di recente insediamento, anche in termini di offerta di servizi e di qualità dell'allacciamento al trasporto pubblico.





Le migrazioni residenziali alla scala dei comuni Ticinesi

Rallentamento della crescita demografica complessiva dopo il 2014

L'analisi dei bilanci demografici dei comuni evidenzia le tendenze più recenti per ciò che concerne l'insediamento della popolazione. L'analisi porta sull'evoluzione demografica dei comuni ticinesi nel periodo 2011-2017. In questi anni la popolazione cantonale è passata da 339'279 a 356'676 abitanti (popolazione residente permanente), con una crescita del 5.1%. Tuttavia gran parte dell'incremento è avvenuto tra il 2011 e il 2014 (+4%; +4'175 persone/anno) mentre nel periodo 2014-17 l'aumento è stato molto più contenuto (+1%; +1'640 persone/anno), ovvero una diminuzione del 60.6% della crescita annuale. Per questo motivo è sembrato opportuno dividere il periodo in due "momenti" di 4 anni: 2011-14 e 2014-17 (cfr. Tab. I; Mappe 1a e 1b)¹. Come si può osservare, l'arresto della crescita demografica, nel periodo 2014-2017, tocca in particolare gli spazi montani (Leventina, Vallemaggia, Terre di Pedemonte, Onsernone), il basso Mendrisiotto e alcuni spazi periferici del Luganese (Valle del Vedeggio, Malcantone), mentre l'unica regione dove la crescita demografica si mantiene è il Bellinzonese.

Saldi naturali in ulteriore calo

I saldi naturali (differenza tra nascite e decessi) passano, complessivamente, da -350 a -994 tra il primo e il secondo periodo (Tab. A.1). Nel periodo 2011-14 il suburbano e il periurbano del Luganese, in particolare la Valle del Vedeggio e, soprattutto, il Bellinzonese avevano tassi positivi, mentre le altre regioni conoscevano tassi negativi più o meno importanti (Locarnese, Valli superiori, Mendrisiotto); nel periodo successivo soltanto il Bellinzonese mantiene tassi fortemente positivi (nell'insieme quasi 500 persone, con addirittura un aumento rispetto al primo periodo), mentre altrove la diminuzione appare sensibile, anche se nella Valle del Vedeggio appaiono ancora comuni con tassi positivi (Mappe 2a e 2b)¹.

Tab. I. Popolazione residente totale e variazioni per regione in Ticino: 2011, 2014, 2017.

	Popolazione, valori assoluti			Popolazione, variazioni assolute			Popolazione, variazioni percentuali		
	2011	2014	2017	2011-14	2014-17	2011-17	2011-14	2014-17	2011-17
Bellinzonese	51'371	53'505	55'560	2'134	2'055	4'189	4.15	3.84	8.15
Locarnese	68'419	69'895	70'523	1'476	628	2'104	2.16	0.90	3.08
Luganese	144'904	152'326	153'550	7'422	1'224	8'646	5.12	0.80	5.97
Mendrisiotto	49'432	51'650	51'612	2'218	-38	2'180	4.49	-0.07	4.41
Tre Valli	25'153	25'495	25'431	342	-64	278	1.36	-0.25	1.11
Ticino	339'279	352'871	356'676	13'592	3'805	17'397	4.01	1.08	5.13

Fonte: UST, Neuchâtel. Elaborazione: OST-TI.

Saldi migratori: totale, estero e Svizzera.

La forte diminuzione della crescita demografica, tuttavia, non riguarda soltanto gli incrementi naturali (già negativi nel primo periodo) ma si spiega soprattutto con la diminuzione dei saldi migratori: quelli con l'estero complessivamente passano da 18'200 circa a 10'700 (-41.2%), mentre quelli con il resto della Svizzera, negativi già nel periodo 2011-14, appaiono in progressivo calo, passando da -1'237 a -3'124 con una diminuzione ancor più forte (-152%). È significativo qui il cambiamento della relazione Ticino-Svizzera rispetto allo scorso decennio: a titolo di confronto tra il 2001 e il 2009 il saldo era ancora di oltre 100 persone/anno in favore del Ticino (si veda l'allegato A.1).

Saldi e flussi interni (tra i comuni ticinesi): incremento delle migrazioni residenziali verso il Sopraceneri

Come si può leggere nella Tab. 2 alla pagina seguente, già nel periodo 2011-2014, le migrazioni residenziali interne davano saldi positivi complessivi per il Bellinzonese (+422), il Locarnese (+195) e il Mendrisiotto (+123, tuttavia con un saldo positivo soltanto con il Luganese). Per contro, il Luganese presentava già un saldo negativo con le altre regioni (-665), nonché le Tre Valli, in maniera meno pronunciata (-75).

Nel secondo periodo (2014-2017) ritroviamo tendenze per certi versi rafforzate: il Bellinzonese, il Locarnese, le Tre Valli e il Mendrisiotto con saldi positivi, il Luganese con saldi negativi. Paradossalmente in Ticino le migrazioni interne hanno conosciuto tra i due periodi esaminati un incremento delle relazioni verso il Bellinzonese (da +422 a +981 con un aumento del +132.5%) e, con leggere diminuzioni, verso il Locarnese (da +195 a +112), mentre il Mendrisiotto è rimasto con un saldo positivo, ma nettamente inferiore a quello del primo periodo (da +123 a +63). Le Tre Valli invece sono passate da un saldo negativo a uno positivo (da -75 a +103). Soltanto il Luganese ha conosciuto un sensibile incremento del saldo negativo (il più importante numericamente) con le altre regioni del Cantone (da -665 a -1'259). Complessivamente c'è quindi stato un movimento migratorio in crescendo dagli agglomerati urbani del Sottoceneri (dal Luganese in particolare) a quelli del Sopraceneri (verso il Bellinzonese in maniera più pronunciata).

¹ Va notato che il fatto che l'anno 2014 venga contato sia nel primo che nel secondo periodo non è un errore, ma è voluto per ottenere due periodi confrontabili di 4 anni.

Tab. 2. Flussi migratori interni e saldo nelle regioni: 2011-14.

	Bellinzonese	Locarnese	Tre Valli	Luganese	Mendrisiotto	Totale partenze
Bellinzonese	5'576	1'367	1'138	1'056	272	9'409
Locarnese	1'383	10'290	281	920	202	13'076
Luganese	1'321	1'031	541	22'076	2'250	27'219
Mendrisiotto	320	218	177	2'007	5'598	8'320
Tre Valli	1'231	365	2'367	495	121	4'579
Totale arrivi	9'831	13'271	4'504	26'554	8'443	62'603
Saldo arrivi-partenze	422	195	-75	-665	123	0

Fonte: UST, Neuchâtel. Elaborazione: OST-TI.

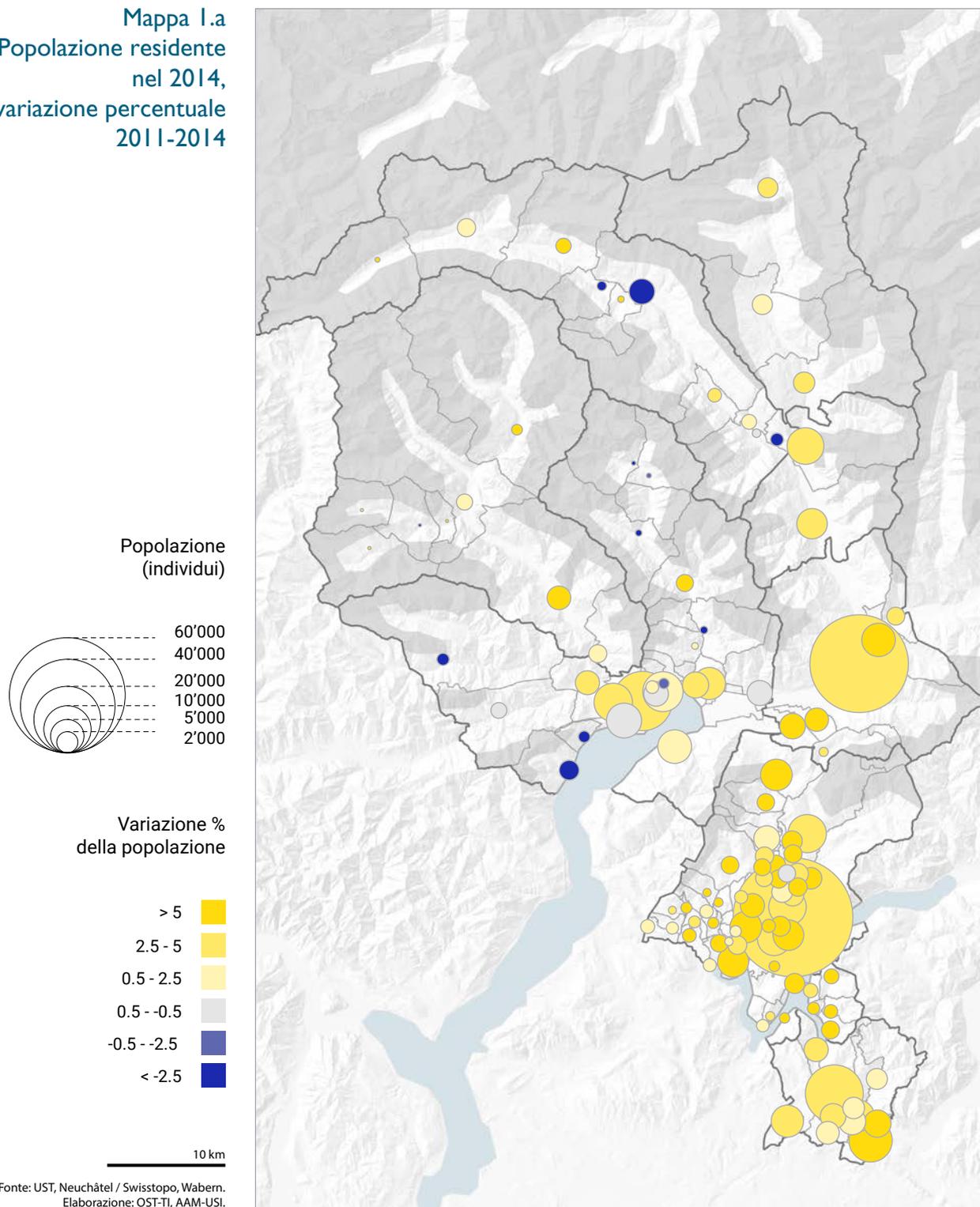
Tab. 3. Flussi migratori interni e saldo nelle regioni: 2014-17.

	Bellinzonese	Locarnese	Tre Valli	Luganese	Mendrisiotto	Totale partenze
Bellinzonese	5'170	1'440	1'208	1'140	305	9'263
Locarnese	1'538	10'191	381	1'018	269	13'397
Luganese	1'790	1'173	646	21'659	2'405	27'673
Mendrisiotto	383	321	194	2'163	5'636	8'697
Tre Valli	1'363	384	2'223	434	145	4'549
Totale arrivi	10'244	13'509	4'652	26'414	8'760	63'579
Saldo arrivi-partenze	981	112	103	-1'259	63	0

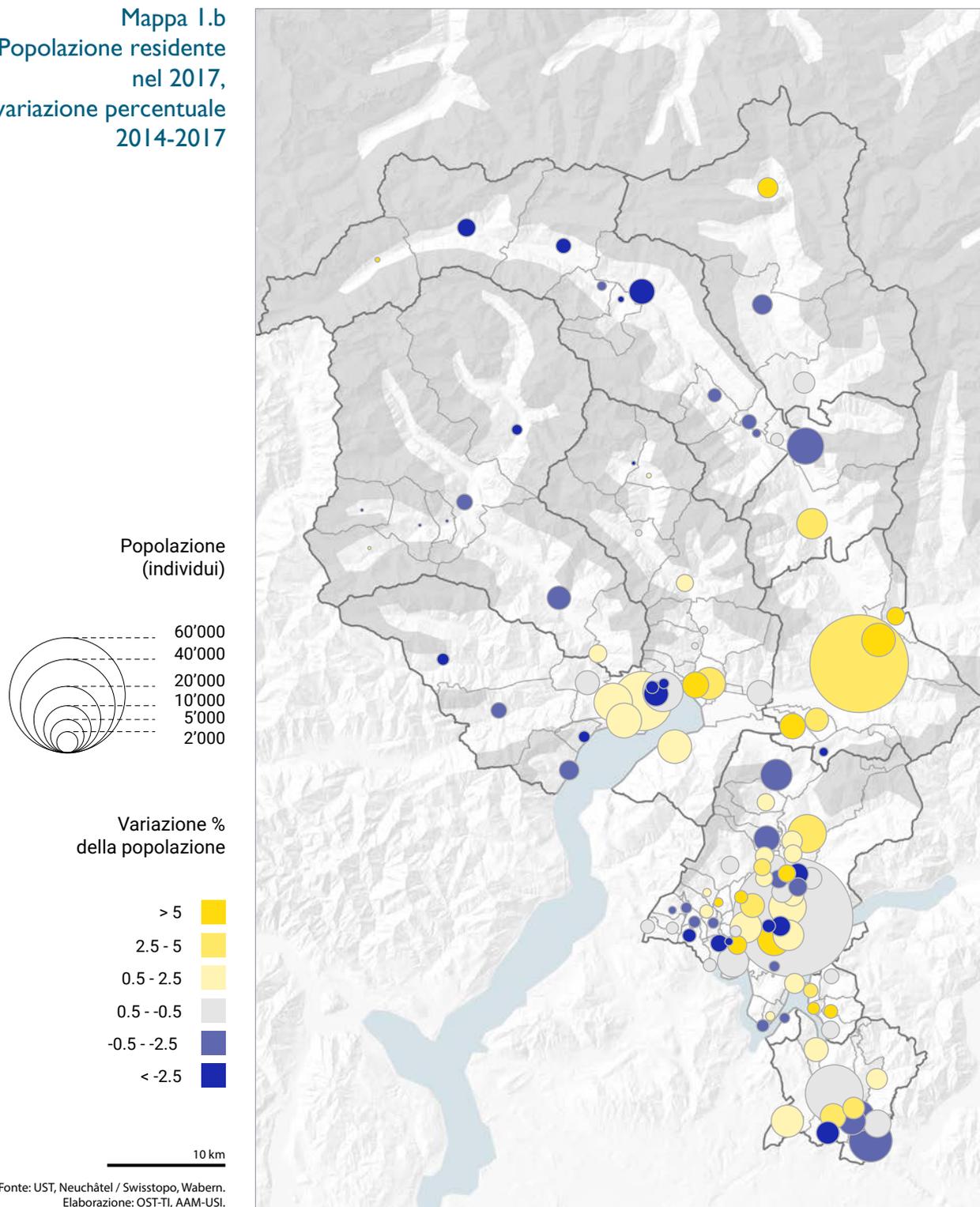
Fonte: UST, Neuchâtel. Elaborazione: OST-TI.



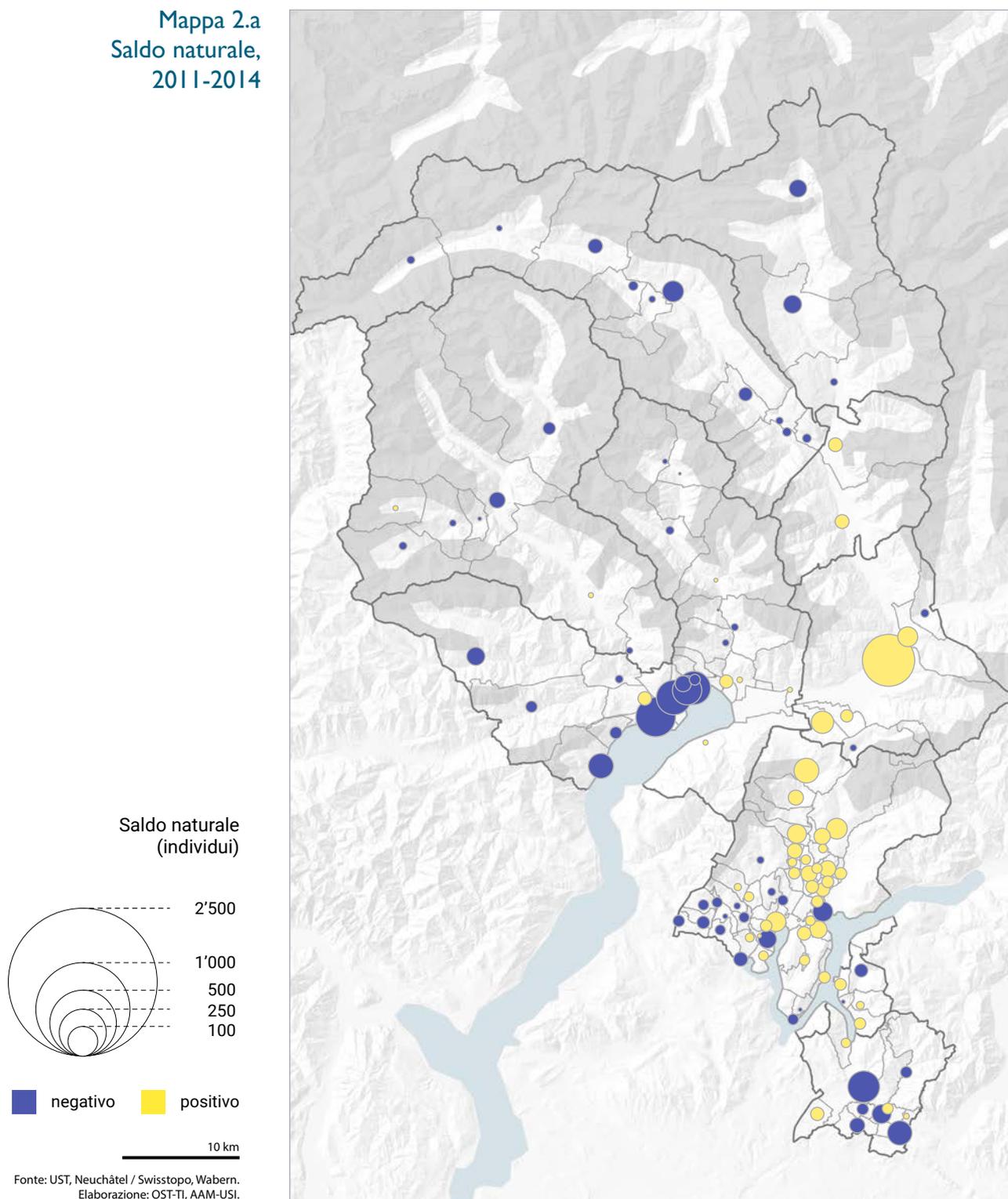
Mapa 1.a
Popolazione residente
nel 2014,
variazione percentuale
2011-2014



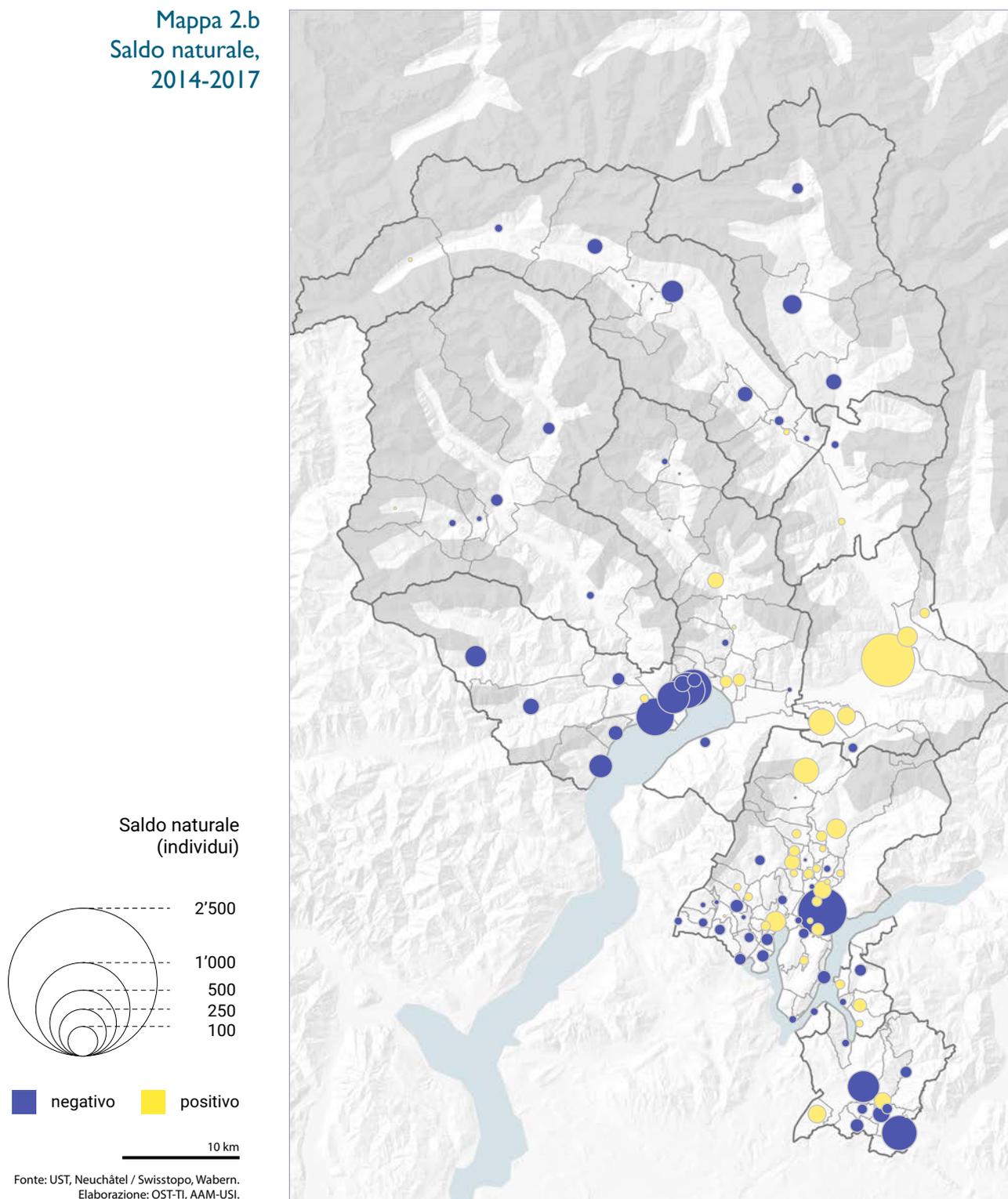
Mappa I.b
Popolazione residente
nel 2017,
variazione percentuale
2014-2017



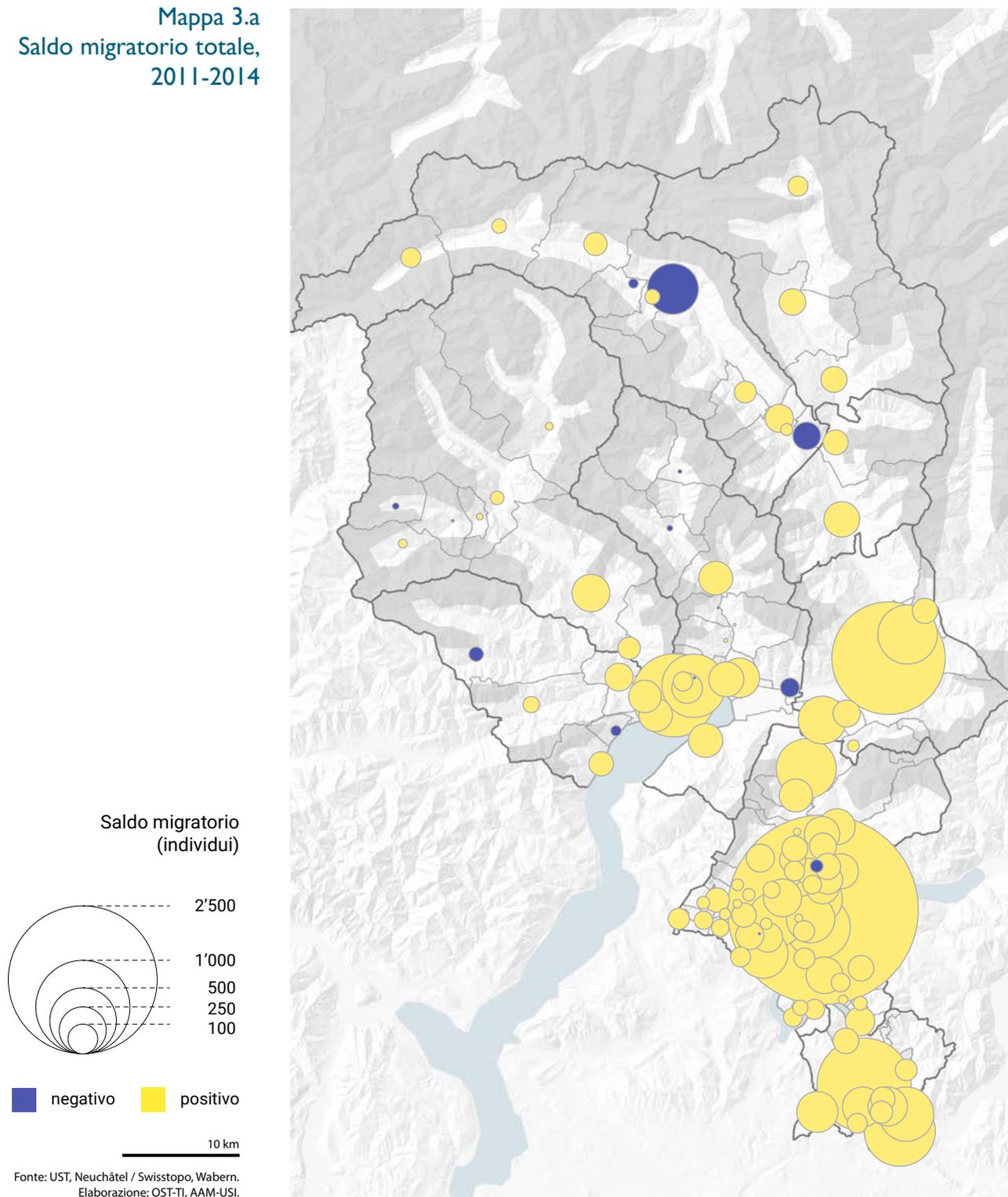
Mappa 2.a
Saldo naturale,
2011-2014



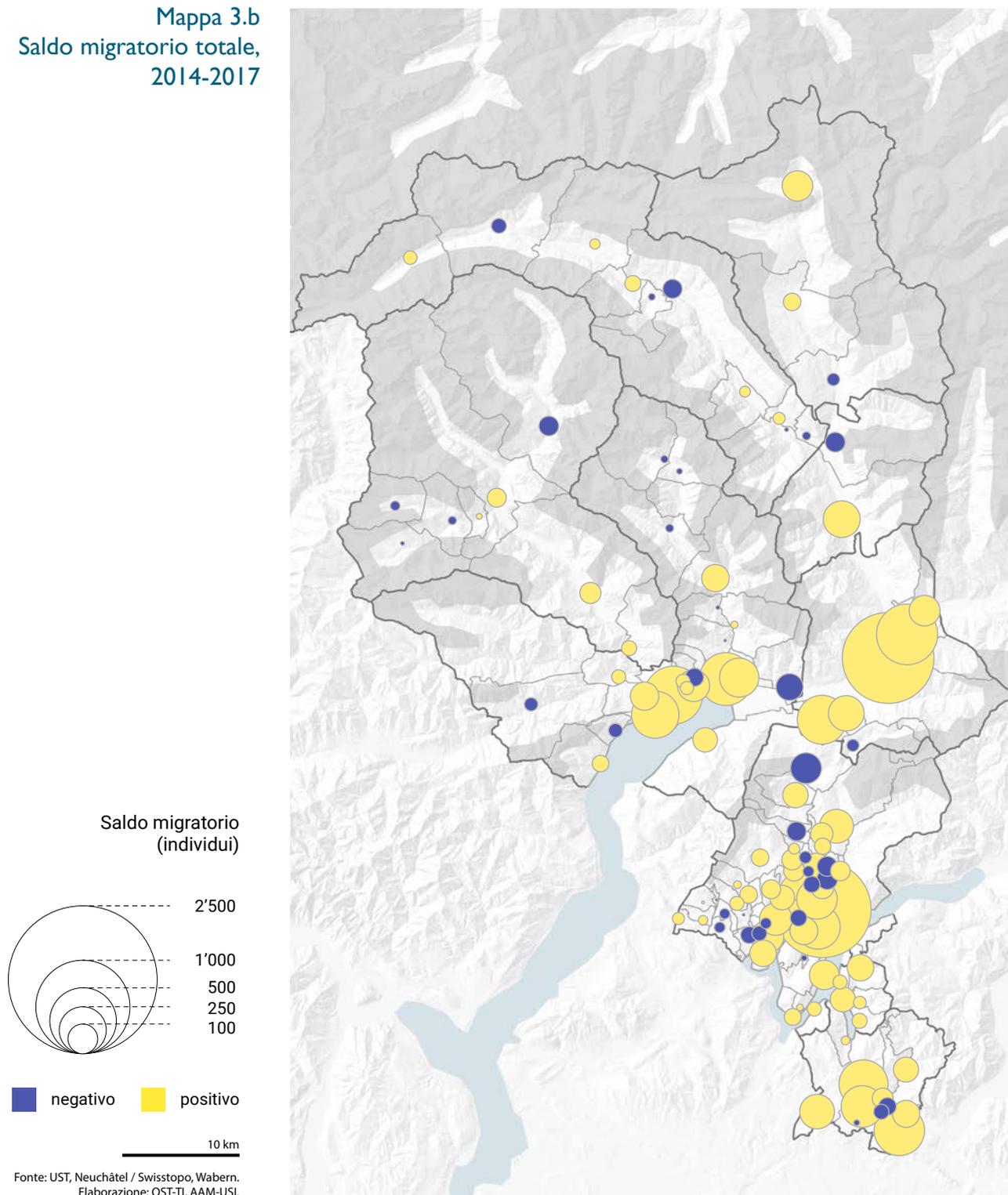
Mappa 2.b
Saldo naturale,
2014-2017



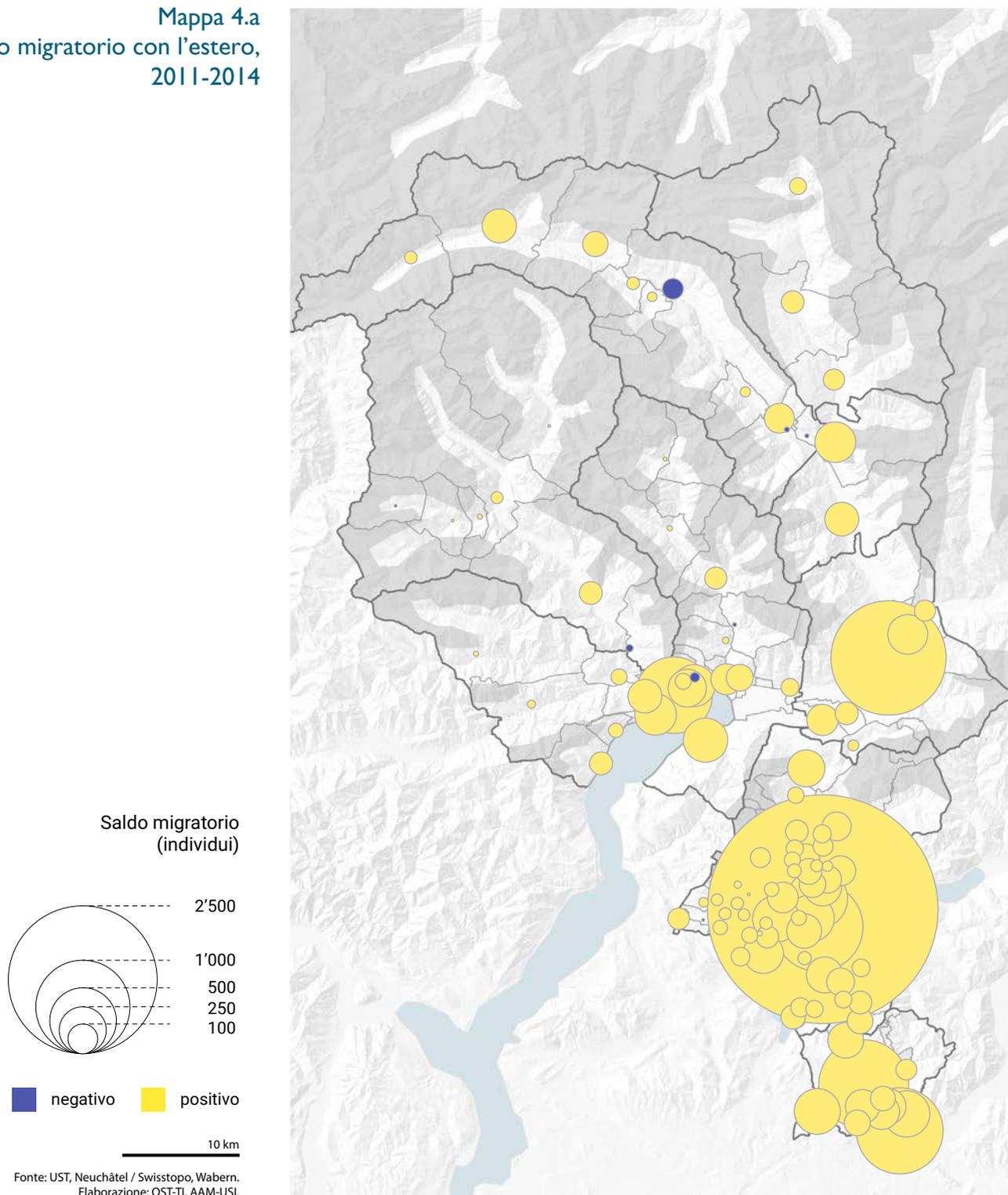
Mappa 3.a
Saldo migratorio totale,
2011-2014



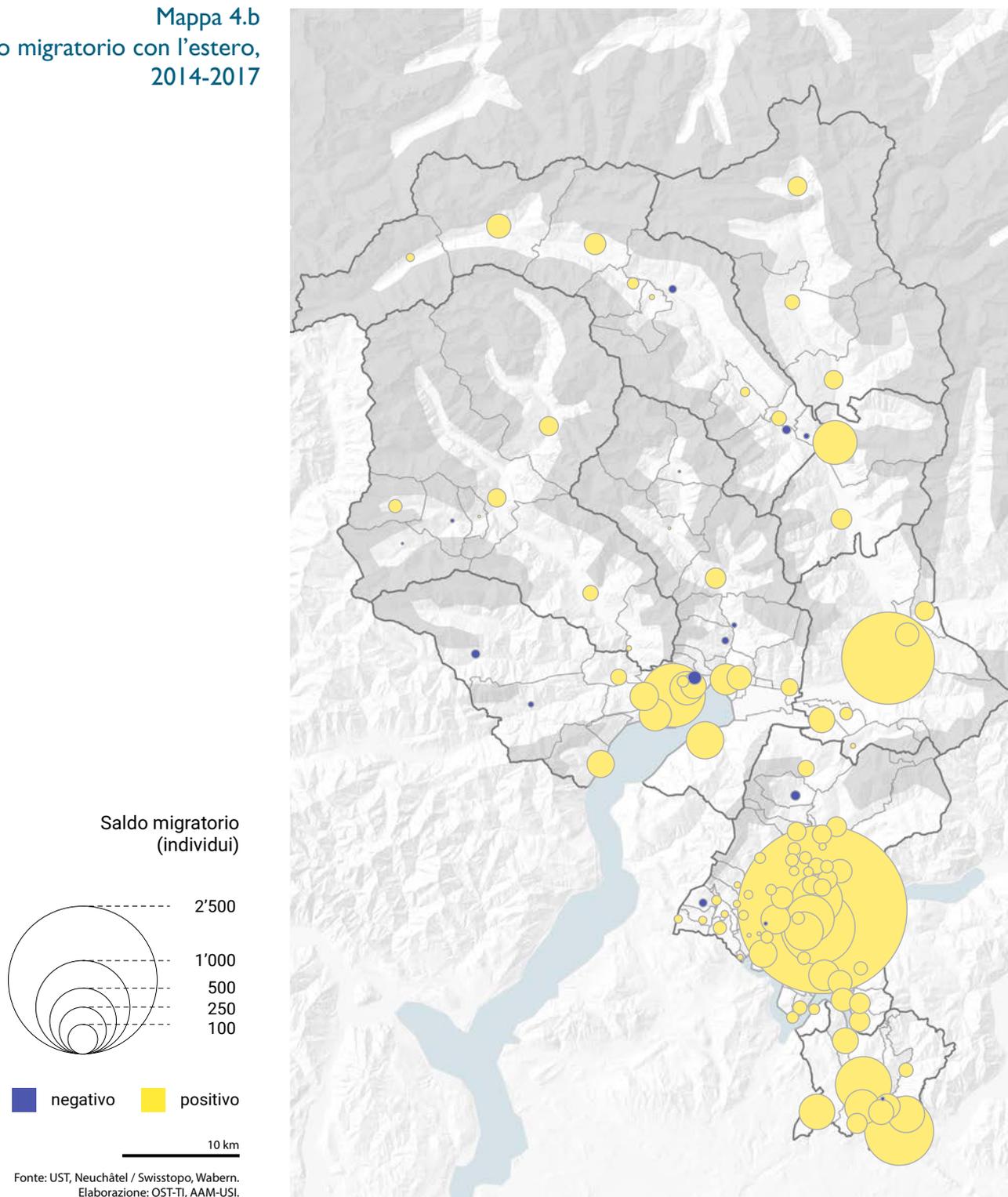
Mappa 3.b
Saldo migratorio totale,
2014-2017



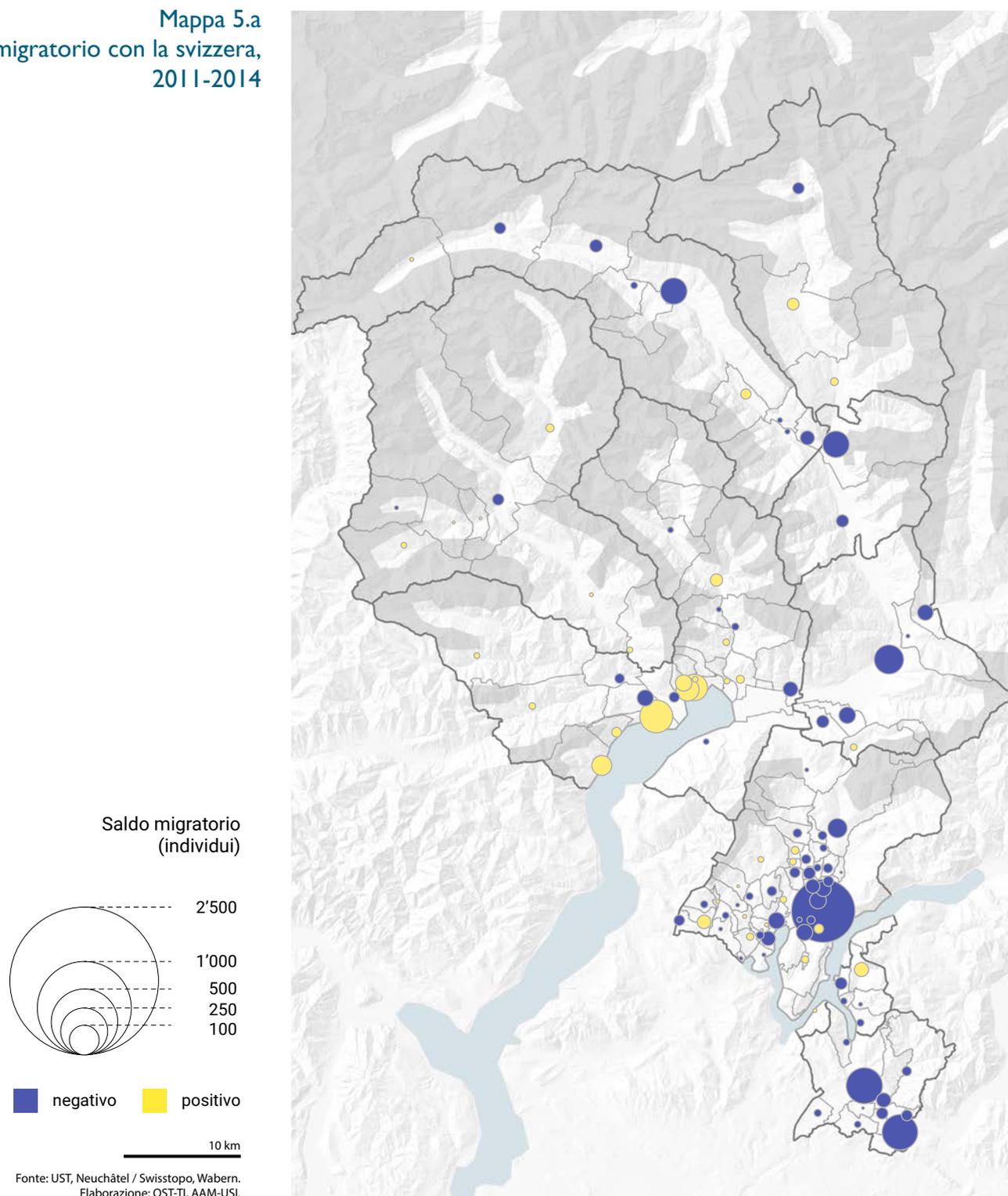
Mapa 4.a
Saldo migratorio con l'estero,
2011-2014



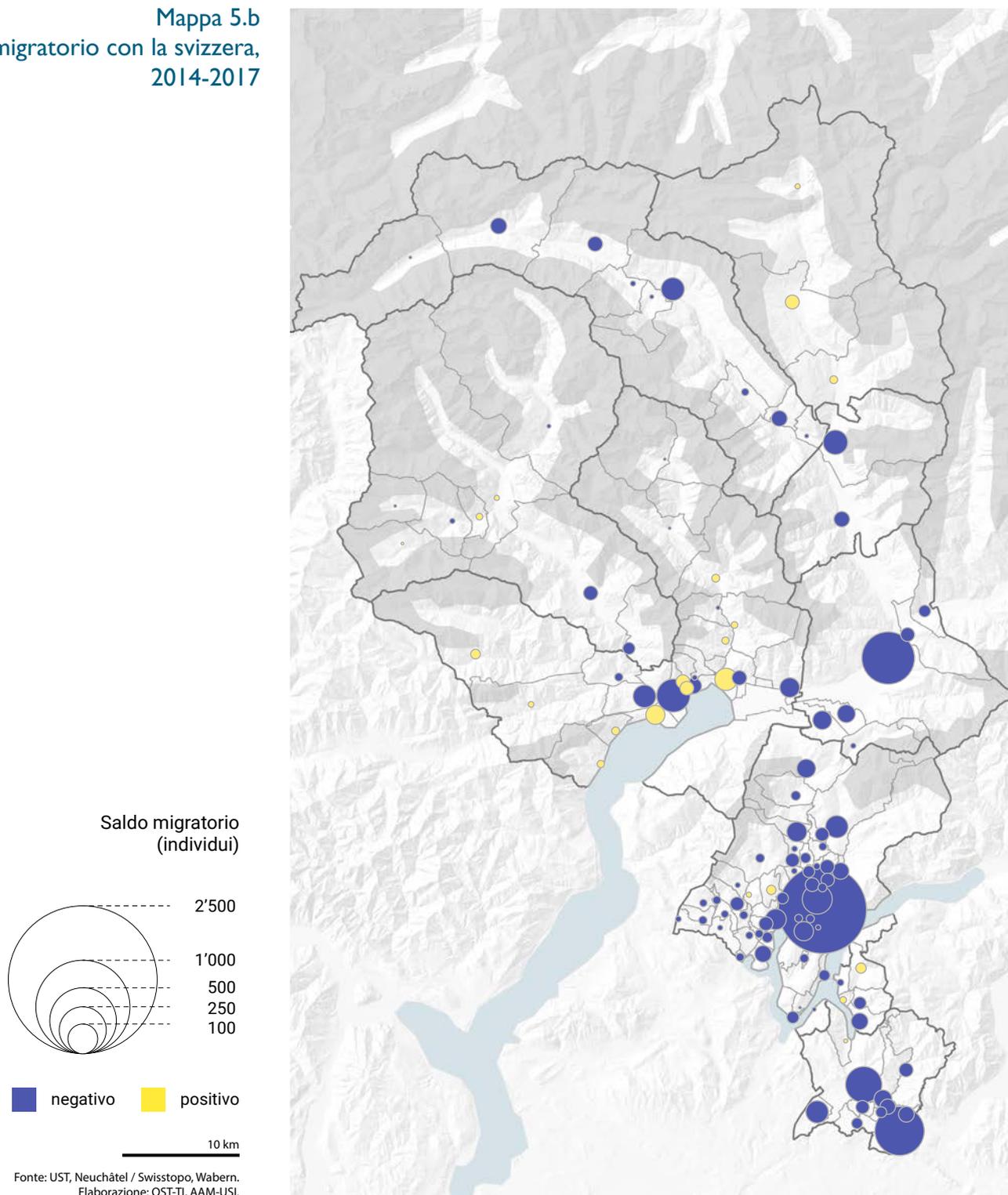
Mappa 4.b
Saldo migratorio con l'estero,
2014-2017



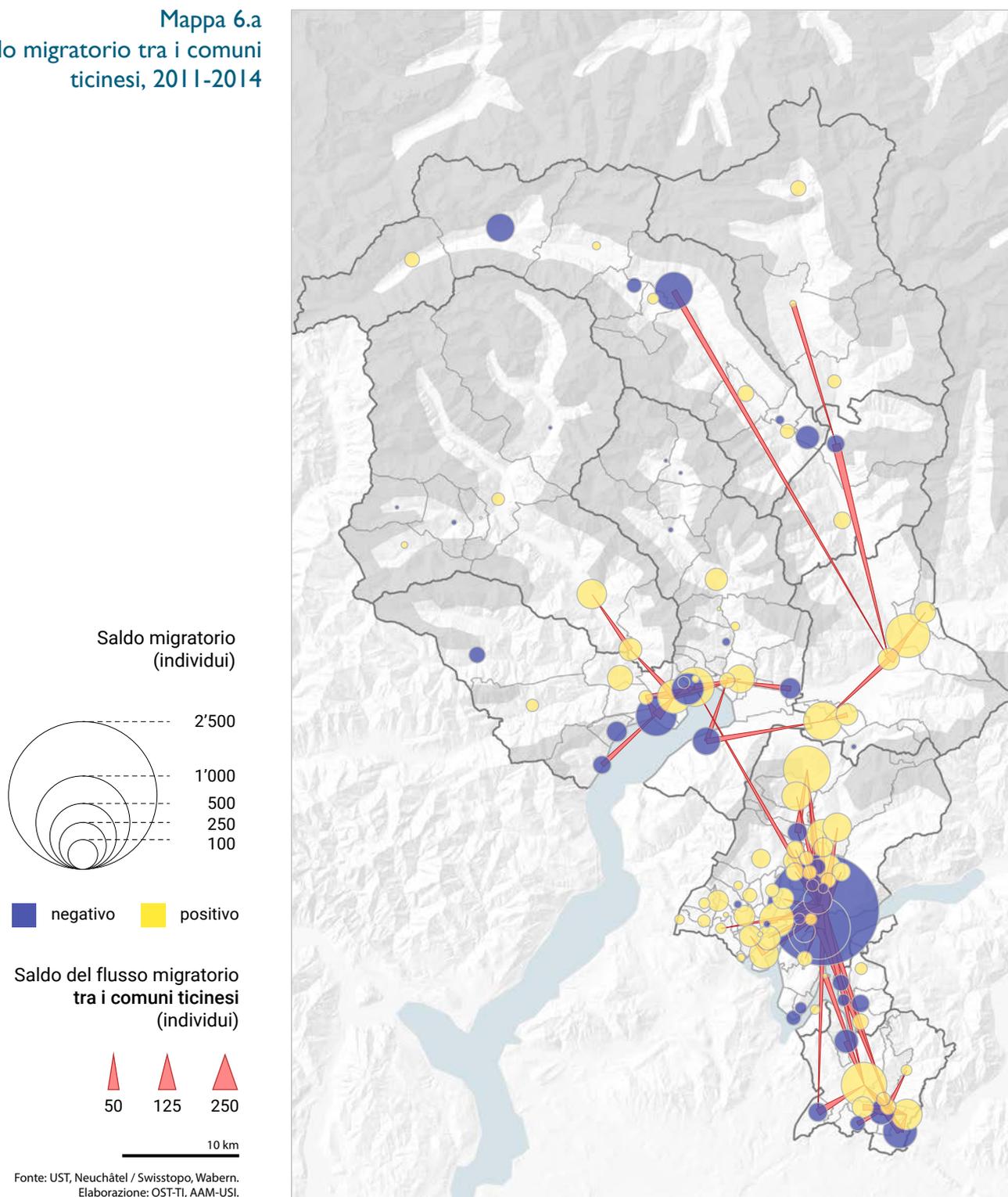
Mappa 5.a
Saldo migratorio con la svizzera,
2011-2014



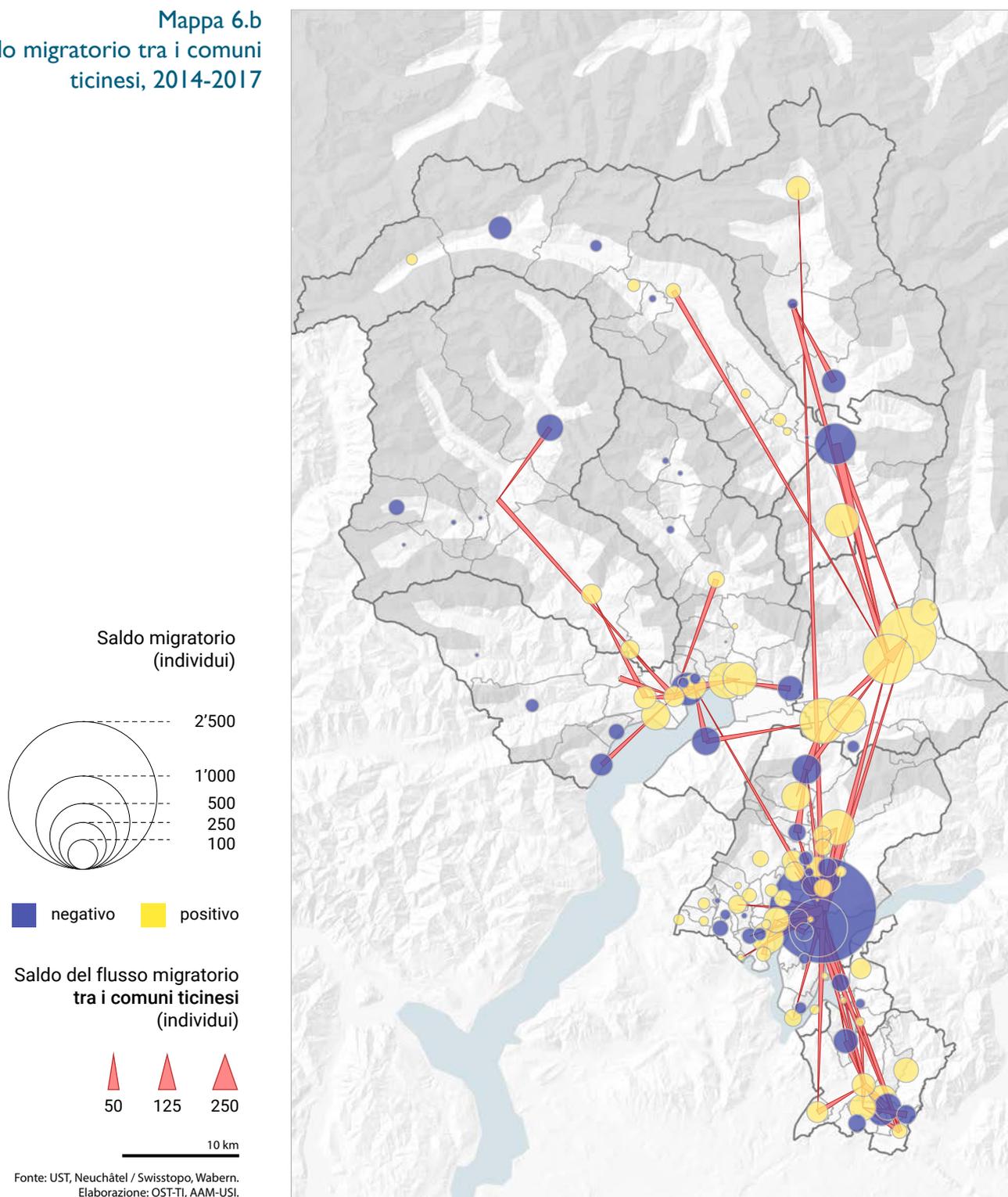
Mappa 5.b
Saldo migratorio con la svizzera,
2014-2017



Mappa 6.a
Saldo migratorio tra i comuni
ticinesi, 2011-2014



Mappa 6.b
Saldo migratorio tra i comuni
ticinesi, 2014-2017



2.

Le zone di più recente insediamento alla scala del quartiere

L'analisi dei bilanci demografici dei comuni mostra che negli ultimi anni, assieme alla diminuzione della crescita demografica complessiva, c'è stato un incremento degli spostamenti di persone e famiglie (in termini di migrazioni residenziali) dalle aree urbane del Sottoceneri a quelle del Sopraceneri, facendo del Bellinzonese la zona più attrattiva del Cantone. Quest'immagine rappresenta però soltanto una parte della realtà delle migrazioni in Ticino, poiché "nasconde" le migrazioni interne ai grandi comuni come Lugano, Bellinzona o Mendrisio, che si configurano complessivamente come zone attrattive per la residenza. Infatti, all'interno delle città dovremmo poter trovare delle zone di più recente insediamento, che potrebbero confermare l'ipotesi di una "frenata" della periurbanizzazione a profitto di nuovi spazi residenziali nei quartieri più centrali delle città.

Dalla scala del comune a quella del quartiere

Per identificare queste "zone di recente insediamento" si è realizzata una analisi dei dati disponibili a livello locale (dati geo-referenziati al metro, riferiti al periodo 2011-2016 poiché non esistono ancora dati più recenti), come descritto nelle prossime pagine. Tre variabili sono risultate fortemente correlate: l'incremento della popolazione, la popolazione giovane e gli edifici di recente costruzione. Queste "variabili chiave" hanno permesso di selezionare 82 zone di recente insediamento, caratterizzate da una forte crescita demografica (oltre 20% dal 2011 al 2016, quasi 4 volte l'incremento medio cantonale alla stessa epoca che era del 5.2%), da un tasso più o meno importante di edifici costruiti (o verosimilmente rinnovati) dopo il 2011, dalla presenza più o meno importante di giovani (0-15 anni) e quindi in generale da famiglie. Va osservato che la soglia del 20% di incremento demografico tra il 2011 e il 2016 è un valore arbitrario, che segnala unicamente una forte crescita demografica. I casi selezionati sono stati in seguito analizzati attraverso diversi tipi di dati:

- Popolazione residente per classi d'età (0 a 15, 16 a 64, oltre 65 anni);
- Edifici residenziali secondo le loro caratteristiche (unifamiliari, plurifamiliari, edifici lavorativi con abitazioni accessorie, edifici misti lavorativi-residenziali) e l'epoca di costruzione;
- Qualità del servizio del trasporto pubblico secondo gli standard dell'Ufficio federale dello sviluppo territoriale - ARE (A, B, C, D e nessun servizio, si veda l'allegato A.2);
- Accesso ai servizi in termini di distanze medie dagli edifici, S1, S2, S3; S4, S5 secondo la categorizzazione già utilizzata per il lavoro sui servizi (OST-TI 2016, si veda ancora l'allegato A.2);
- Addetti e aziende (unità locali) presenti.

La selezione delle zone di recente insediamento

Come individuare i “quartieri di recente insediamento” in Ticino? Si tratta, in primo luogo, di riconoscere quali porzioni del territorio ticinese presentano un aumento significativo della popolazione e successivamente individuare con dati a disposizione se vi sono elementi correlati che influenzano positivamente questo andamento demografico.

A tal fine è stata sviluppata una procedura d'analisi che permette di identificare le diverse aree edificabili in Ticino che dovrebbero contenere queste zone di recente insediamento (o “nuovi quartieri”). Sono stati necessari tre passi intermedi per rispondere alla domanda iniziale.

Passo 1. Una mappa ettometrica con le variazioni di popolazione

Il territorio cantonale è stato trasformato in una griglia con celle di una risoluzione di 100 m (griglia ettometrica). A ogni ettaro abitato sono state attribuite numerose variabili (p. es. la popolazione, i posti di lavoro, il numero di edifici e la loro epoca di costruzione, la distanza dai servizi, la presenza del trasporto pubblico, ecc.). Questo procedimento ha permesso di riconoscere gli ettari con i maggiori aumenti di popolazione (superiori alla media cantonale del 5.2% e con almeno 20 persone residenti), selezione utile per i passi successivi.

Passo 2. Una regressione multipla per individuare le variabili più correlate con la variazione della popolazione

Per permettere di effettuare in modo significativo questa operazione, ovvero identificare quali variabili sono maggiormente correlate con l'aumento della popolazione, i dati ettometrici sono stati aggregati ad una griglia più grande (400 m di lato). Il risultato del modello statistico indica che le variabili più significative sono l'età degli edifici, in particolare il numero di edifici costruiti tra il 2011 e il 2016, e l'età della popolazione, in particolare il numero di persone giovani (da 0 a 15 anni), che segnalano la presenza di famiglie di recente insediamento. Abbiamo così isolato le tre variabili significative che ci permettono di identificare le varie aree edificabili.

Passo 3. Una mappa bivariata choropleta che categorizza le variabili principali

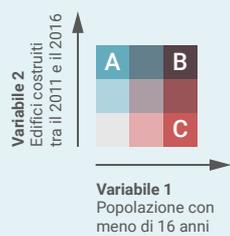
Per facilitare l'individuazione delle aree edificabili più interessanti sotto il profilo della nostra domanda iniziale, è stata costruita una mappa bivariata choropleta che mostra la griglia con unità di 400 m di lato, elaborata in base alla presenza di edifici più recenti e di giovani (cfr. Mappa 7). È stato così possibile selezionare le aree edificabili dei Comuni incrociando la mappa ettometrica degli aumenti di popolazione con quella bivariata della presenza di edifici recenti e giovani. Il risultato è la delimitazione di alcune aree edificabili caratterizzate da un significativo aumento della popolazione accompagnato o meno dalla forte presenza di giovani e di “nuovi edifici”. A partire da questi risultati si è scelto di mostrare tre tipologie di area

edificabile, ovvero quelle con un considerevole aumento di popolazione ma da un lato con una forte incidenza dei giovani e un basso livello di nuovi edifici; dall'altro, quelle con molti nuovi edifici ma con una minore presenza di giovani; infine, quelle con una forte incidenza delle due variabili.

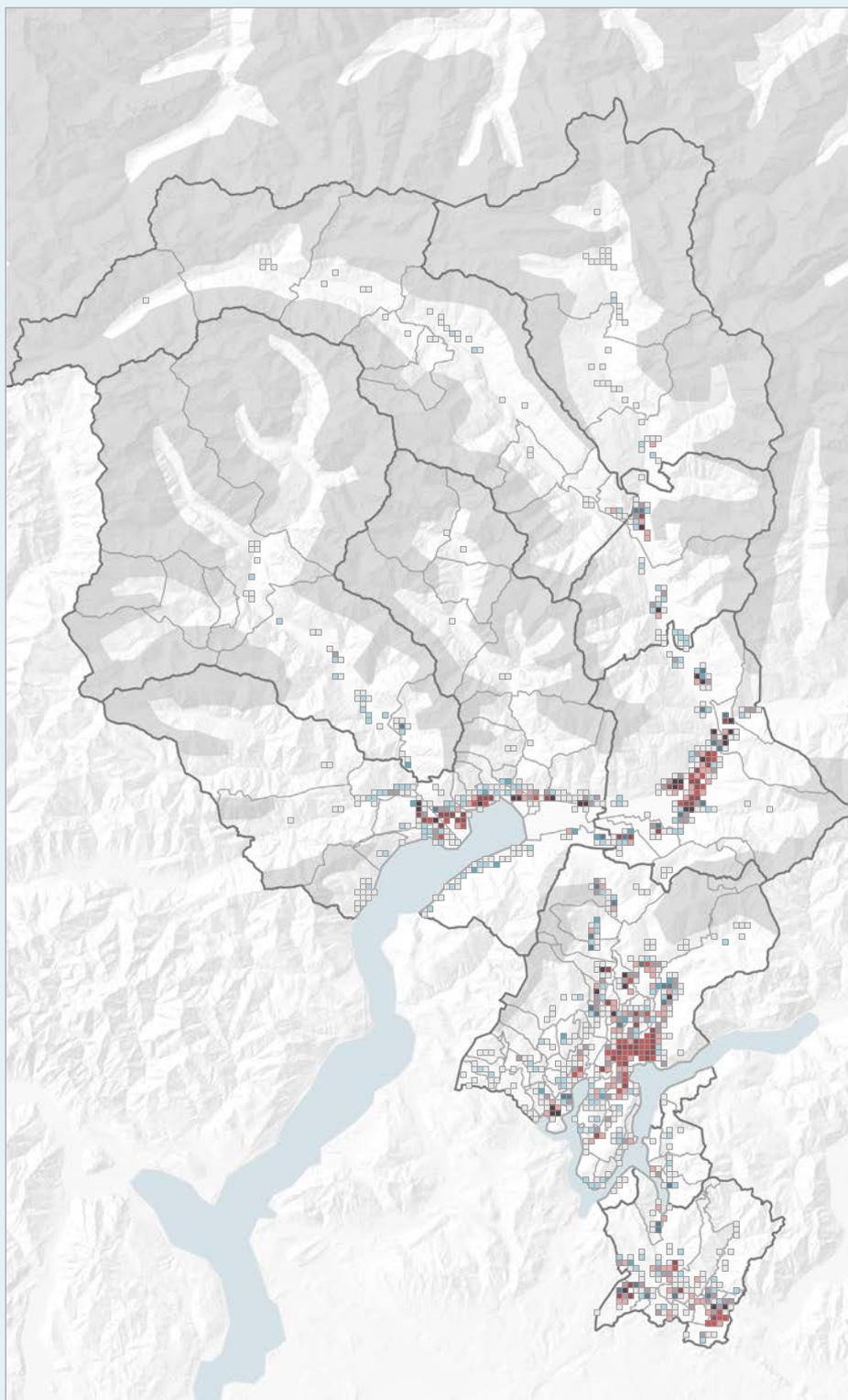
Le tre categorie così definite ci permettono schematicamente di riconoscere tre tipi di quartieri: quelli di “espansione” dove le famiglie costruiscono un edificio in una zona generalmente a bassa densità sia edificatoria sia demografica spesso situati nel periurbano (tipo A); quelli dove vi è una forte presenza di giovani ma con edifici edificati da più tempo, come per esempio nelle zone più adiacenti ai centri urbani (tipo C); e infine, quelli con una forte presenza di giovani e anche di nuovi edifici, situati prevalentemente nel suburbano (tipo B).

Mappa 7.
Mappa bivariata

Analisi bivariata
(aggregazioni su quadrilateri di 400m)



Fonte: UST, Neuchâtel / Swiss topo, Wabern.
Elaborazione: OST-TI, AAM-USI.



Le zone di recente insediamento: tre tipologie

L'analisi ha permesso di raggruppare in tre tipologie le zone di recente insediamento.

Tipo A Il primo tipo (A) è caratterizzato da piccoli quartieri (109 abitanti in media) con la più forte presenza di edifici recenti. Si tratta di zone di abitazioni unifamiliari (che rappresentano oltre l'80% degli edifici, spesso case a schiera come sul Piano di Magadino o nella Valle del Vedeggio), relativamente lontane dai centri con densità della zona edificabile piuttosto basse (in media da 23.7 a 46.9 ab/ha tra il 2011 e il 2016), con una qualità relativamente scarsa di servizi del trasporto pubblico (TP) – nessun caso presenta un livello di servizio TP A o B – o addirittura nulla come nel caso di Cadenazzo, Sonvico e Mezzovico. Oltre all'accesso difficoltoso al TP, nei quartieri di tipo A vi sono generalmente pochi servizi (gli abitanti devono percorrere quasi il doppio delle distanze medie rispetto alle altre zone di recente insediamento). Sul totale di 82 “nuovi quartieri”, 7 sono compresi nel tipo A (4.2% della popolazione dei “nuovi quartieri”). Troviamo questi insediamenti principalmente sulla sponda sinistra del Piano di Magadino (3 casi: Cadenazzo, Gambarogno, nello specifico Contone e Quartino), nella Piana del Vedeggio (Mezzovico), sulle alture di Lugano (nei quartieri di Sonvico e Pambio Noranco) e a Cureglia.

Tipo B Il secondo tipo (B) mostra sia una buona presenza di popolazione giovane sia di edifici recenti, sempre in un contesto di forte incremento demografico. Si tratta di zone di abitazione più popolate del tipo A (186 abitanti in media), situate nel Suburbano e nel Periurbano, con un maggior mix di tipologie abitative (54.7% degli edifici sono residenze unifamiliari e 38.9% sono palazzine plurifamiliari). L'allacciamento al TP nel tipo B è migliore della media cantonale (soltanto 16.3% degli edifici non allacciati al TP, contro 41% per il cantone), ma ancora inferiore al tipo C. In confronto al tipo A, il tipo B comprende quindi quartieri più vicini alle aree centrali, più grandi in termini di popolazione e con migliore accesso ai servizi e qualità dell'allacciamento al TP. In totale sono 32 casi: 14 nel Bellinzonese; 9 nel Locarnese; 8 nel Luganese; 1 nel Mendrisiotto e nella Riviera.

Tipo C Il terzo tipo (C) ha il tasso più basso di edifici recenti, e comprende i quartieri con maggior numero in assoluto di popolazione giovane (1'760 sul totale di 2'974 giovani presenti nei 82 quartieri). Questo tipo comprende essenzialmente zone inserite nel tessuto urbano preesistente (nei quartieri delle città e dei borghi, come nel Basso Vedeggio). Questi quartieri sono caratterizzati da edifici plurifamiliari (51.4% degli edifici, dove abita il 65.9%

Mappa 8.
Selezione delle zone di
recente insediamento

Quartieri selezionati
suddivisi per tipologia

Tipo A ●

Tipo B ●

Tipo C ●

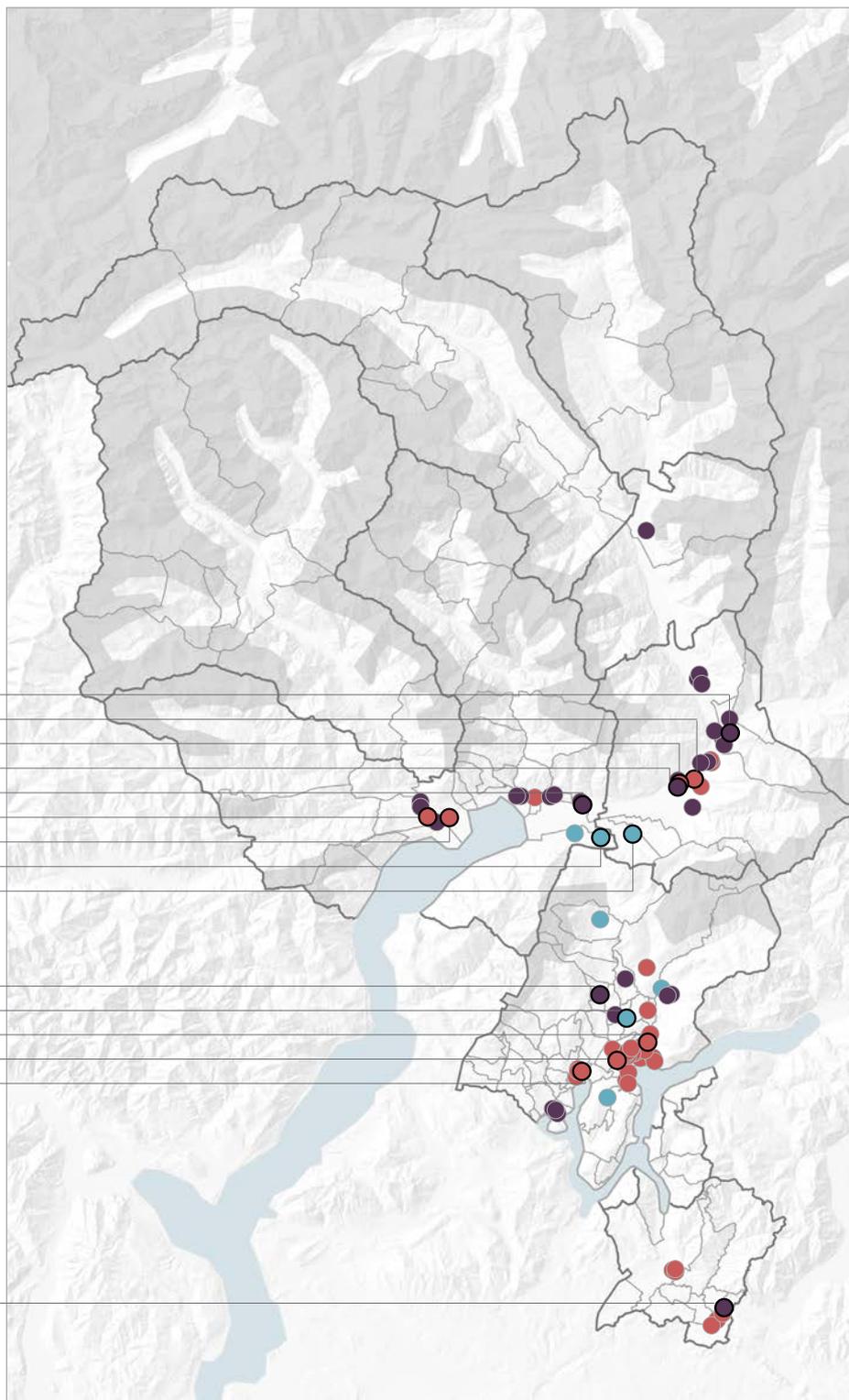
Arbedo
Bellinzona
Monte Carasso
Sementina
Locarno - Gerre di Sotto
Losone
Locarno - Campagna
Contone
Cadenazzo

Bedano
Cureglia
Pregassona
Lugano - Besso
Agno

Vacallo

10 km

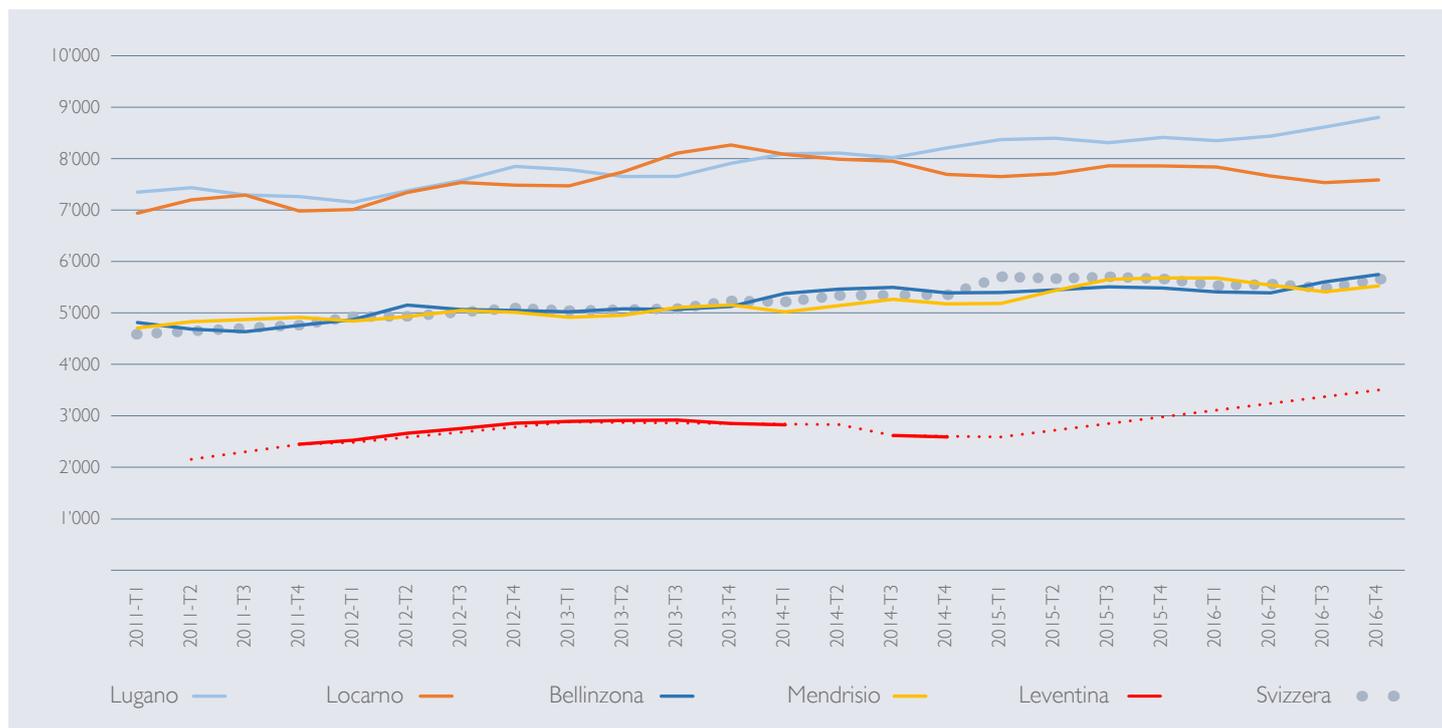
Fonte: UST, Neuchâtel / Swisstopo, Wabern.
Elaborazione: OST-TI, AAM-USI.



della popolazione di queste aree), nonché da densità abitative elevate, che complessivamente passano da 83.2 a 112.9 persone all'ettaro tra il 2011 e il 2016. Si tratta di quartieri con una popolazione più numerosa (in media oltre 260 abitanti) e, soprattutto, con un buon servizio di TP e un accesso ai servizi eccellente, se confrontato alle altre due tipologie. I quartieri di questo tipo sono i più numerosi (43 casi su 82), e riguardano più della metà delle zone di recente insediamento ed oltre il 60% della popolazione coinvolta (11'345 su 18'056 abitanti delle zone di recente insediamento). I casi sono soprattutto distribuiti nel Luganese (28 casi, di cui 18 nella città di Lugano, 4 ad Agno, 3 a Massagno, 1 a Paradiso e Capriasca); 6 casi nel Mendrisiotto (di cui 3 a Mendrisio, 2 a Chiasso e 1 a Vacallo); infine nel Sopraceneri troviamo 9 casi (5 nella città di Bellinzona e 4 sulla sponda destra Locarnese).

Questi numeri (si vedano le Tab. da 4 a 7) sembrano confermare l'ipotesi dell'attenuazione della periurbanizzazione: la scelta localizzativa delle famiglie, negli anni 2010, appare maggiormente quella di un "ritorno al centro", alla ricerca di migliori servizi, che probabilmente è più pronunciato di quello che si poteva aspettare con l'analisi delle migrazioni tra i comuni del capitolo precedente. Inoltre, si può constatare che la distribuzione geografica dei "nuovi quartieri" sembra indifferente al valore del suolo: infatti, i distretti di Lugano e Locarno, dove i prezzi sul mercato immobiliare sono i più elevati in Ticino (cf. Grafici 1 e 2), concentrano insieme 55 dei 82 quartieri individuati. Dunque, si potrebbe avanzare l'ipotesi di una preferenza per la vicinanza ai servizi e ai centri urbani, malgrado i costi per l'alloggio più alti.

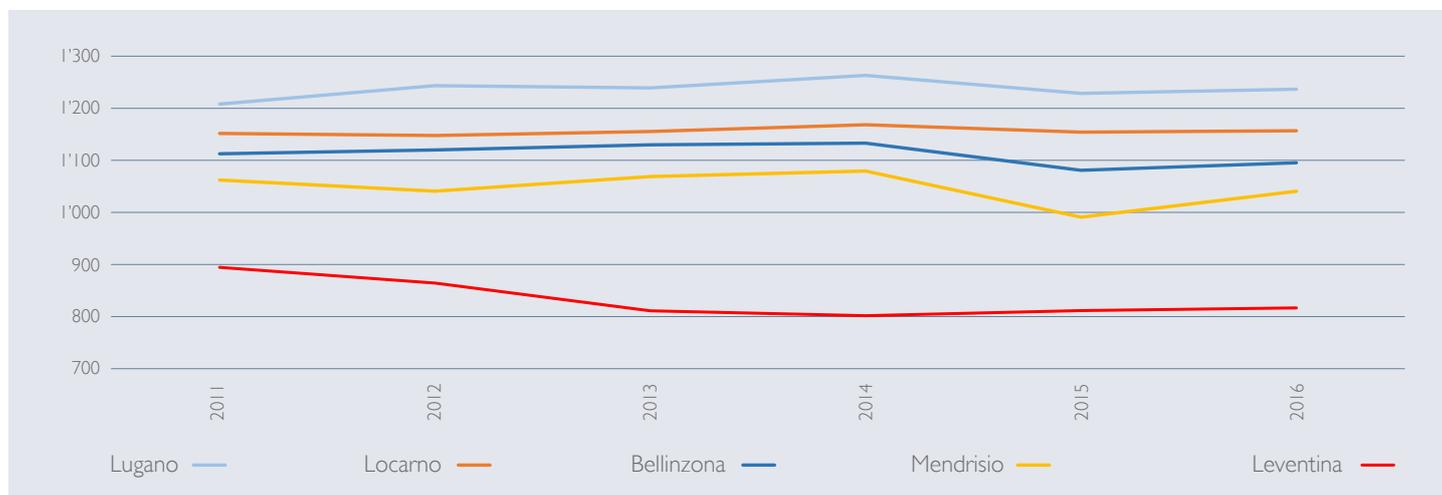
Grafico 1. Prezzi medi di vendita degli immobili, per distretto (in CHF/m², secondo gli annunci): 2011-2016.



Fonte: ETH, Zürich & Comparis.ch, Zürich. Elaborazione: OST-TI.

Nota: Riviera, Blenio e Vallemaggia non sono stati rappresentati in quanto i loro dati non sono significativi.

Grafico 2. Livelli medi degli affitti, per distretto (in CHF/m²): 2011-2016.



Fonte: UST, Neuchâtel. Elaborazione: OST-TI.

Nota: Riviera, Blenio e Vallemaggia non sono stati rappresentati in quanto i loro dati non sono significativi.

Tab. 4. Popolazione residente e densità residenziale della zona edificabile dei nuovi quartieri: 2011-2016.

Tipo	Nro.	Popolazione						Densità della zona edificabile	
		Totale	Variazione	Peso relativo	Giovani	Adulti	Anziani	Densità media	Variazione della densità
		Assoluto	%	%	Assoluto	Assoluto	Assoluto	ab/ha	ab/ha
		2016	2011-16	2016	2016	2016	2016	2016	2011-16
A	7	766	+ 98.4	4.2	157	528	81	46.9	+ 23.3
B	32	5'945	+ 48.9	32.9	1'057	3'901	987	66.5	+ 21.8
C	43	11'345	+ 35.8	62.8	1'760	7'416	2'169	112.9	+ 29.7
<i>Totale</i>	82	18'056	+ 41.8	100.0	2'974	11'845	3'237	87.5	+ 25.8
Ticino		362'979	+ 5.2	nc	51'388	231'545	80'046	nc	nc

Fonte: UST, Neuchâtel. Elaborazione: OST-TI.

Nota: È considerata la popolazione residente totale (permanente e non permanente).

Tab. 5. Edifici secondo le loro caratteristiche nelle zone di recente insediamento: 2016.

Tipo	Nro.	Edifici					Popolazione		
		Totale	Recenti	Unifamiliari	Plurifamiliari	Altri	In edifici unifamiliari	In edifici plurifamiliari	In altri edifici
		Assoluto	(2011-16)	%	%	%	%	%	%
		2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016
A	7	167	48.5	80.2	18.6	1.2	56.1	41.9	2.0
B	32	878	21.5	54.7	38.9	6.4	23.0	66.2	10.8
C	43	872	8.0	27.1	51.4	21.5	5.2	65.9	28.9
<i>Totale</i>	82	1'917	17.7	44.4	42.8	12.8	13.2	65.0	21.8
Ticino		110'583	3.5	67.6	25.2	7.2	31.1	51.5	17.4

Fonte: UST, Neuchâtel. Elaborazione: OST-TI.

Nota: Edifici recenti, edifici costruiti tra il 2011 e il 2016.

Tab. 6. Qualità dell'allacciamento degli edifici al trasporto pubblico nelle zone di recente insediamento: 2016.

Tipo	Nro. Edifici	Edifici					
		Totale	Allacciati al TP, livello A	Allacciati al TP, livello B	Allacciati al TP, livello C	Allacciati al TP, livello D	Non allacciati al TP
		Assoluto	%	%	%	%	%
		2016	2016	2016	2016	2016	2016
A	7	167	0.0	0.0	10.8	43.1	46.1
B	32	878	1.5	13.8	25.9	42.5	16.3
C	43	872	11.0	37.8	35.8	15.4	0.0
<i>Totale</i>	82	1'917	5.7	23.5	29.1	30.2	11.5
Ticino		110'583	1.6	7.9	14.1	35.4	41.0

Fonte: UST, Neuchâtel; ARE, Bern. Elaborazione: OST-TI.

Tab. 7. Accessibilità dei servizi (distanze medie dagli edifici in metri) nelle zone di recente insediamento: 2016.

Tipo	Nro. Distanze	Distanze					
		Servizi quotidiani (S1)	Servizi regolari specializzati (S2)	Servizi occasionali specializzati (S3)	Servizi irregolari specializzati (S4)	Servizi pubblici (S5)	Medie complessive
		Assoluto (m)	Assoluto (m)	Assoluto (m)	Assoluto (m)	Assoluto (m)	Assoluto (m)
		2016	2016	2016	2016	2016	2016
A	7	547	1'023	1'646	2'304	2'044	1'513
B	32	242	586	838	1'326	1'016	802
C	43	155	235	329	413	350	297
<i>Totale</i>	82	315	615	938	1'348	1'137	870

Fonte: UST, Neuchâtel. Elaborazione: OST-TI.

3.

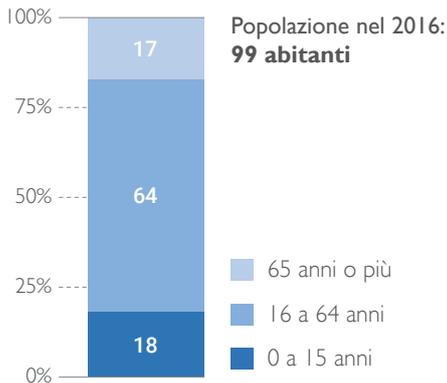
Alcuni esempi di “nuovi quartieri”

Selezione degli esempi Tra gli 82 casi che il modello ha riconosciuto essere delle zone di recente insediamento in Ticino, sono stati selezionati 15 esempi che sembrano illustrare al meglio le caratteristiche tipiche delle tre tipologie (tipo A, B e C). Si tratta di “nuovi quartieri” che hanno visto una crescita della popolazione superiore al 20% con almeno 99 persone. Questi parametri selezionano un adeguato e significativo ventaglio di esempi.

Nelle prossime pagine sono riportate sottoforma di scheda gli esempi, con un breve commento, una ripresa aerea e dei parametri quantitativi che inquadrano la situazione (dal punto di vista territoriale e socio-economico).



Tipologia A, esempio I

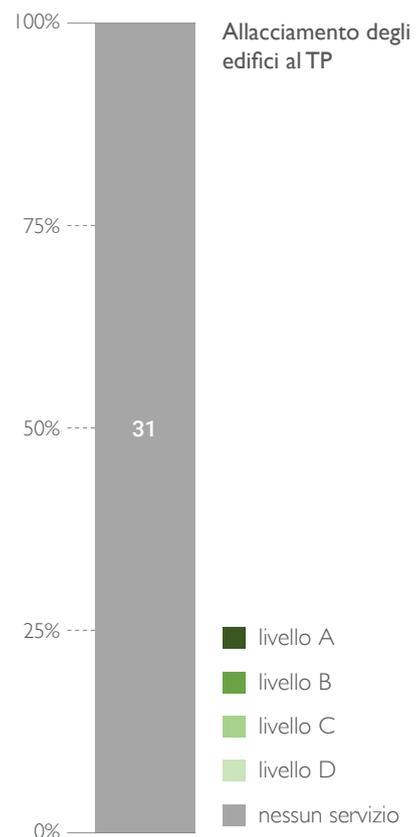
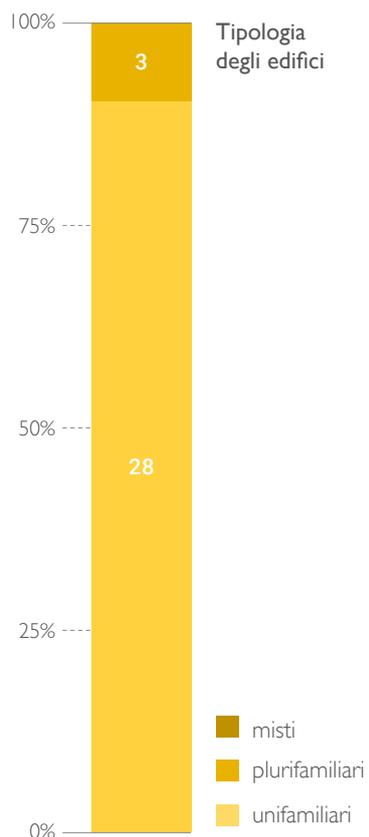
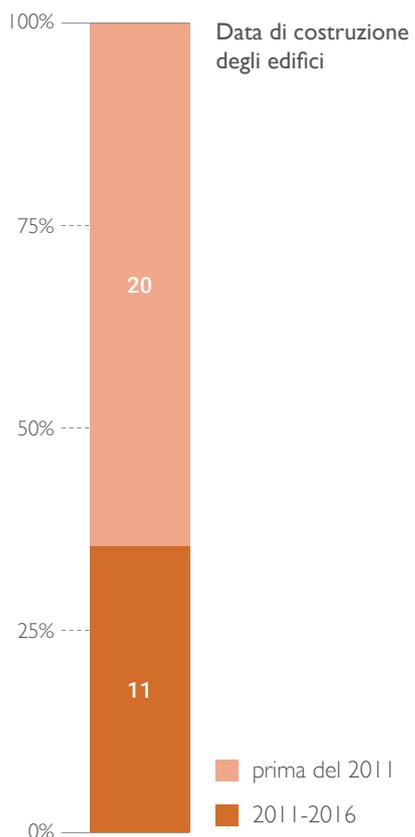


Quartiere a Cadenazzo

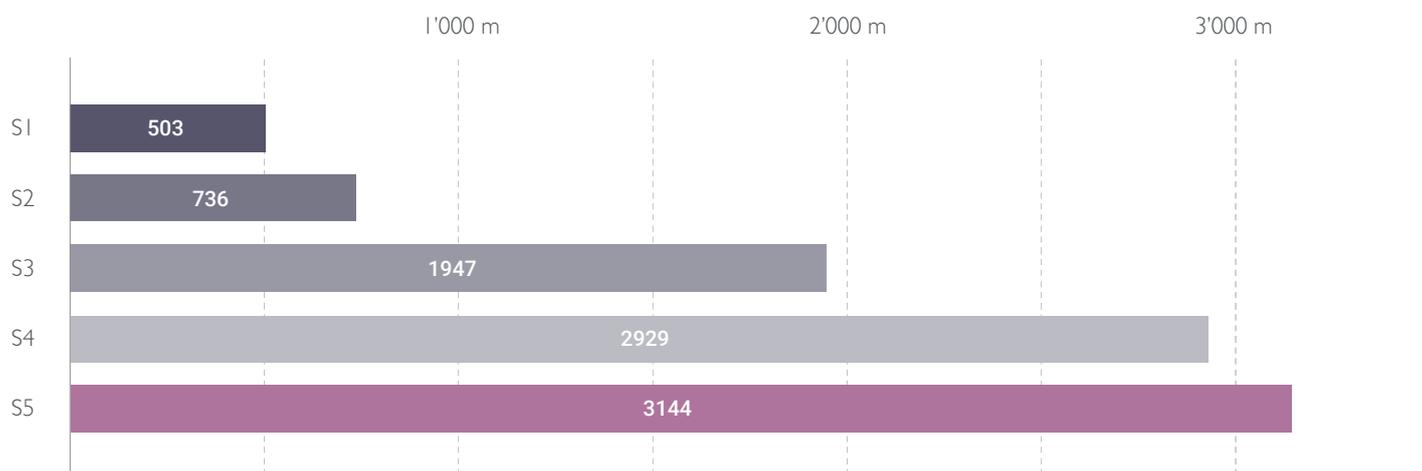
Il quartiere di nuovo insediamento selezionato si situa tra la stazione ferroviaria di Cadenazzo e l'area di attività di Sant'Antonino. Essa si caratterizza per una relativa abbondanza di edifici recenti (edificati tra il 2011 e il 2016), in maggioranza unifamiliari, e per un relativo basso tasso di popolazione giovane (tra i 0 e i 15 anni di età). Questi parametri fanno rientrare la zona nella tipologia A. Tipicamente si tratta di un'area situata ai margini degli agglomerati urbani con un allacciamento scarso al trasporto pubblico, in questo caso il servizio è assente. In generale servizi presenti sono ridotti, infatti le distanze medie che bisogna percorrere per raggiungere un servizio (suddiviso per categoria) sono le più alte a confronto di tutti gli altri "nuovi quartieri" selezionati.

► Esempio a Cadenazzo Ripresa aerea nel 2015

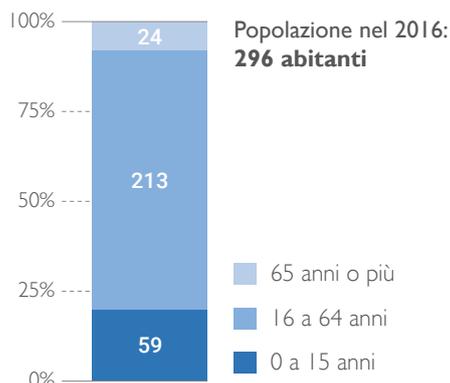




Distanza media dai servizi calcolata a partire dai centroidi degli edifici



Tipologia A, esempio 2

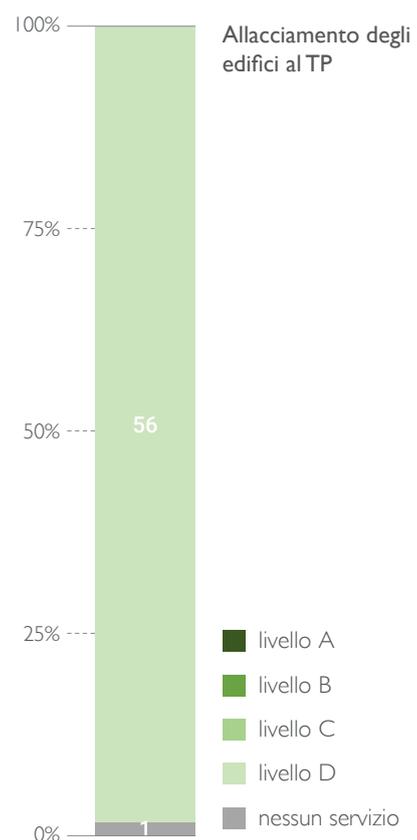
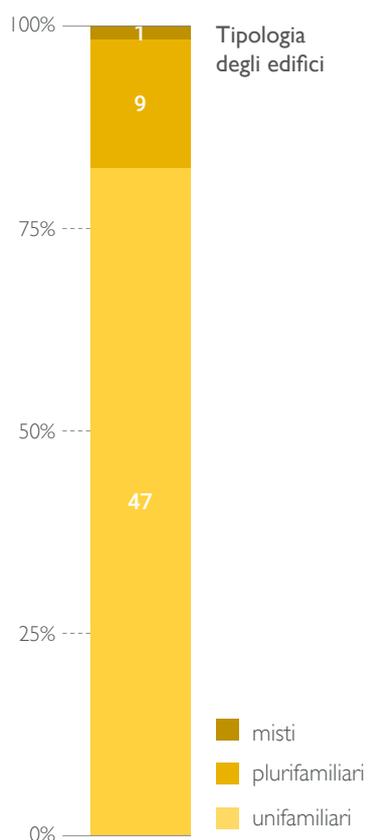
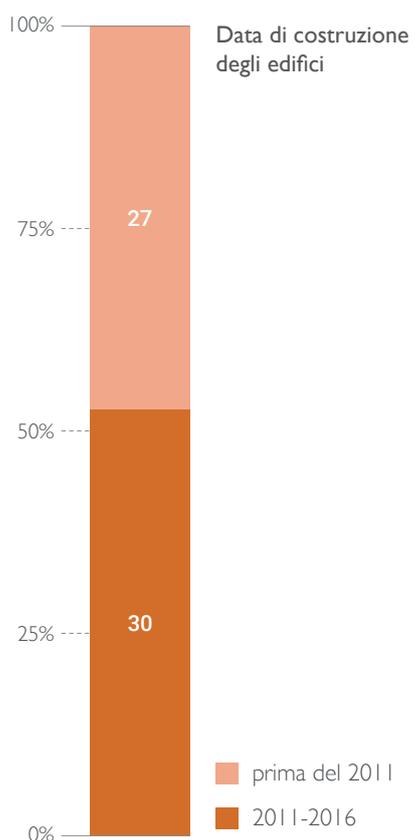


Quartiere a Contone (Gambarogno)

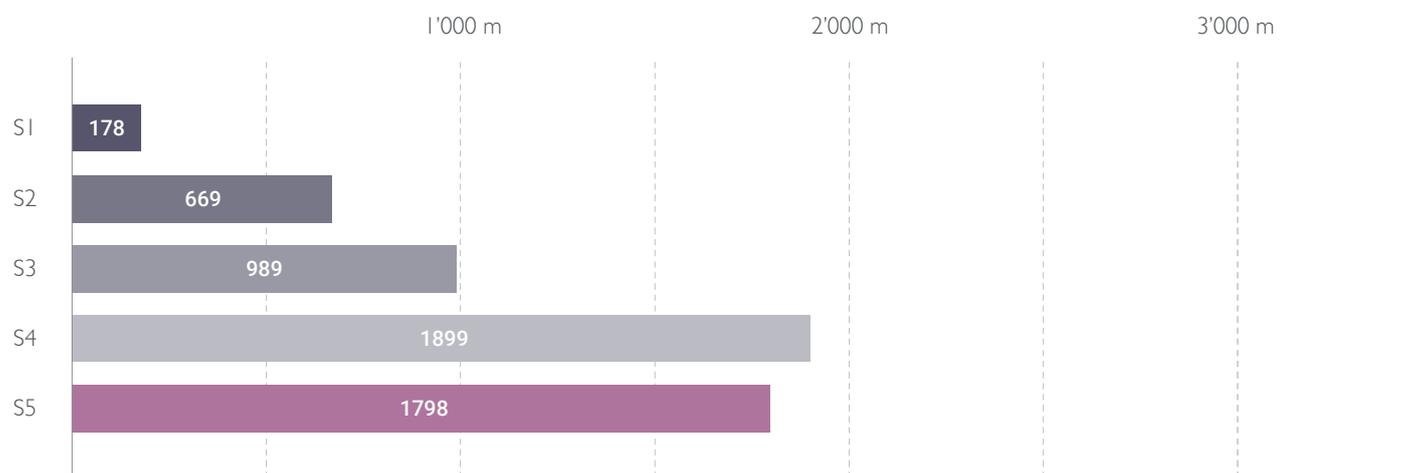
Questa zona è caratterizzata da elevate percentuali di immobili edificati di recente (più del 50%) e catalogabili nella tipologia unifamiliare (più del 75%). Il trasporto pubblico è un servizio trascurabile nella zona, infatti per la totalità degli edifici è presente un servizio di qualità D, ovvero un livello di allacciamento alla rete molto basso. Le distanze dai servizi sono relativamente alte, ad eccezione dei servizi quotidiani in cui la distanza media da percorrere si attesta attorno ai 175 m. Questo quartiere si situa nel Piano di Magadino e ha due vocazioni, la prima commerciale-artigianale mentre la seconda residenziale. Lungo la strada principale si sono localizzate delle attività economiche di vendita, mentre dietro, più protetta dal traffico, sono state edificate delle abitazioni unifamiliari. Si può notare ancora un ampio potenziale edificatorio, soprattutto nei terreni al centro dell'area.

► Esempio a Contone Ripresa aerea nel 2015

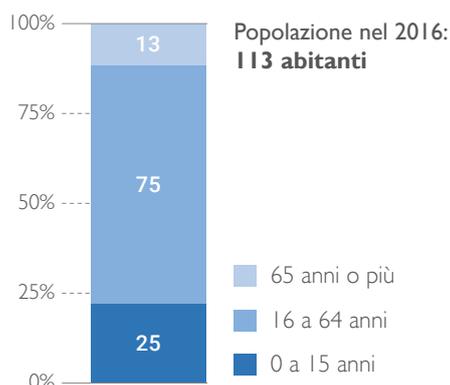




Distanza media dai servizi calcolata a partire dai centroidi degli edifici



Tipologia A, esempio 3

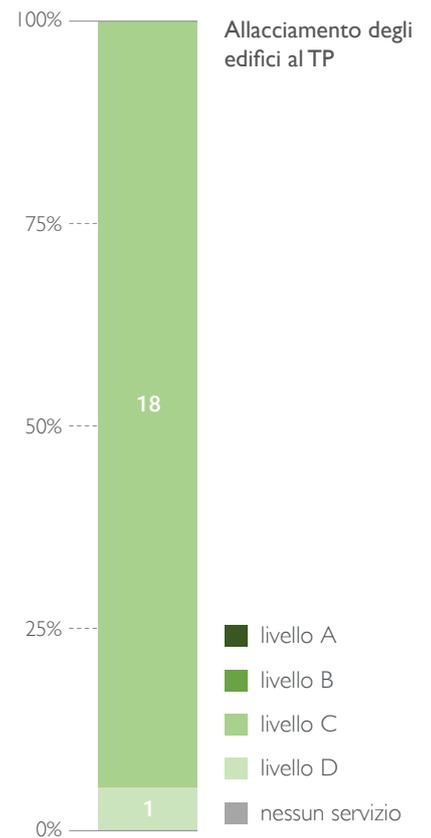
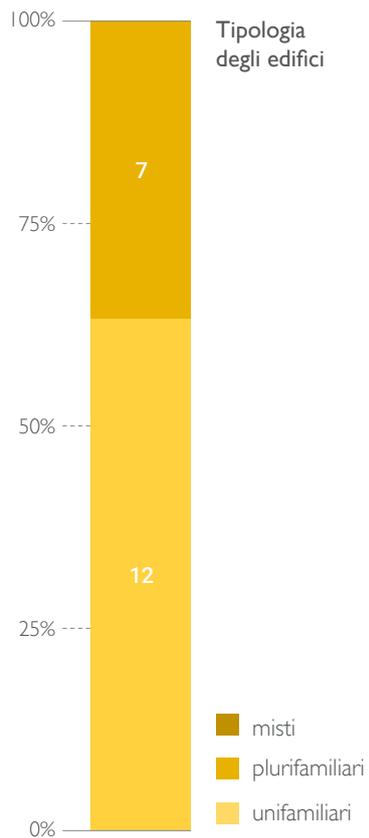
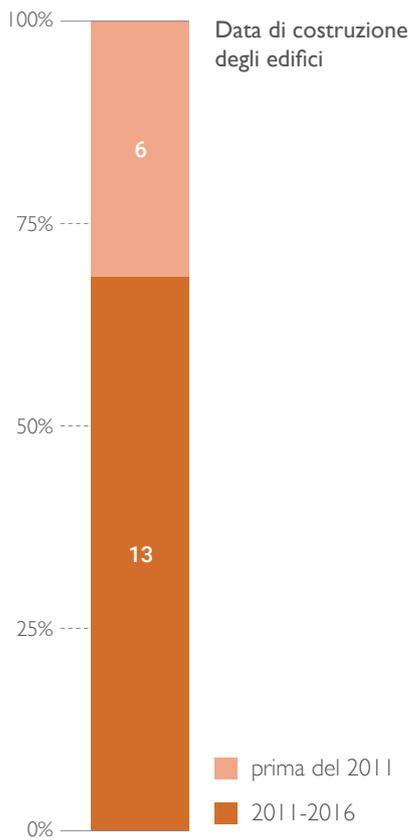


Quartiere a Cureglia

Anche questo quartiere appartiene alla categoria A, infatti presenta una marcata presenza di nuovi edifici (edificati tra il 2011 e il 2016) e una ridotta presenza (in termini assoluti) di bambini - giovani e di conseguenza di famiglie. La tipologia degli edifici è in maggioranza unifamiliare anche se paragonata alle altre zone del tipo A, questa presenta il rapporto di edifici uni- e plurifamiliari più ridotto. Le distanze ai servizi sono ancora relativamente alte a confronto soprattutto con quelle riscontrate per i quartieri di tipo C e la presenza del trasporto pubblico è solo attribuibile al livello C (presenza discreta). Questa zona si situa sulle colline di Lugano, a ridosso di un'area verde e presenta ancora alcuni terreni edificabili liberi.

► Esempio a Cureglia Ripresa aerea nel 2015

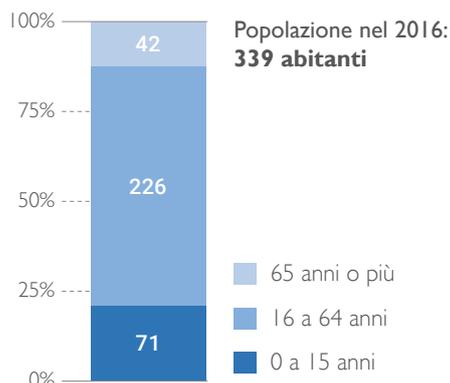




Distanza media dai servizi calcolata a partire dai centroidi degli edifici



Tipologia B, esempio I

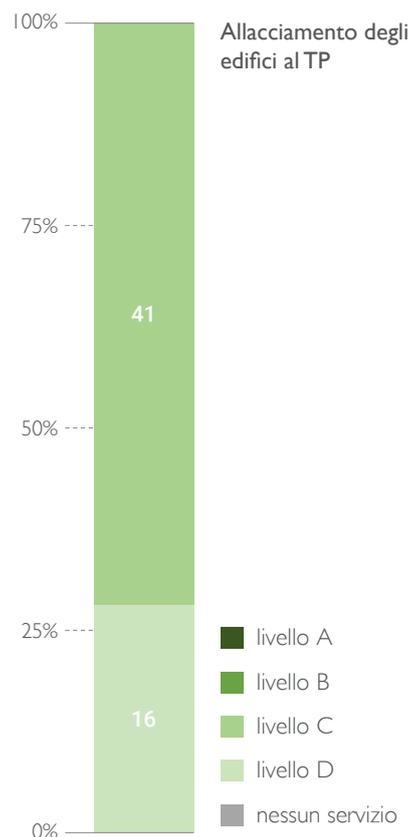
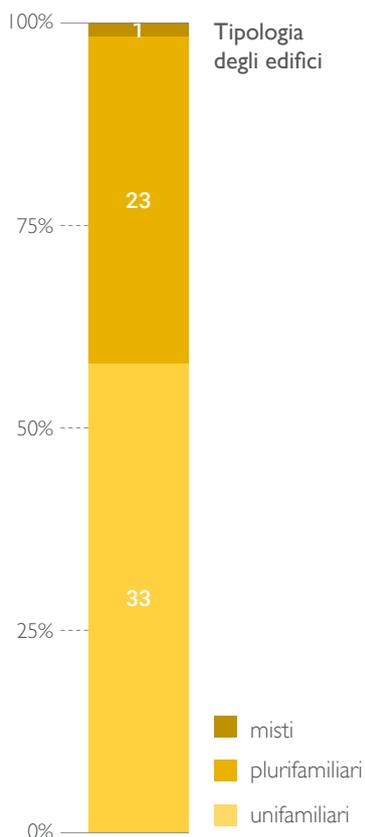
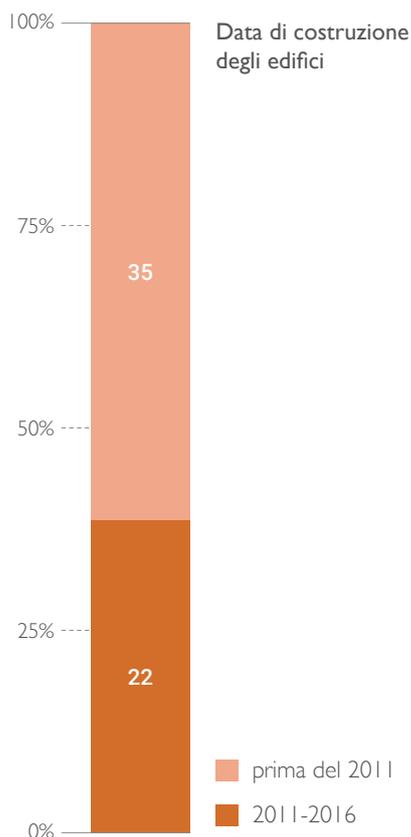


Quartiere ad Arbedo

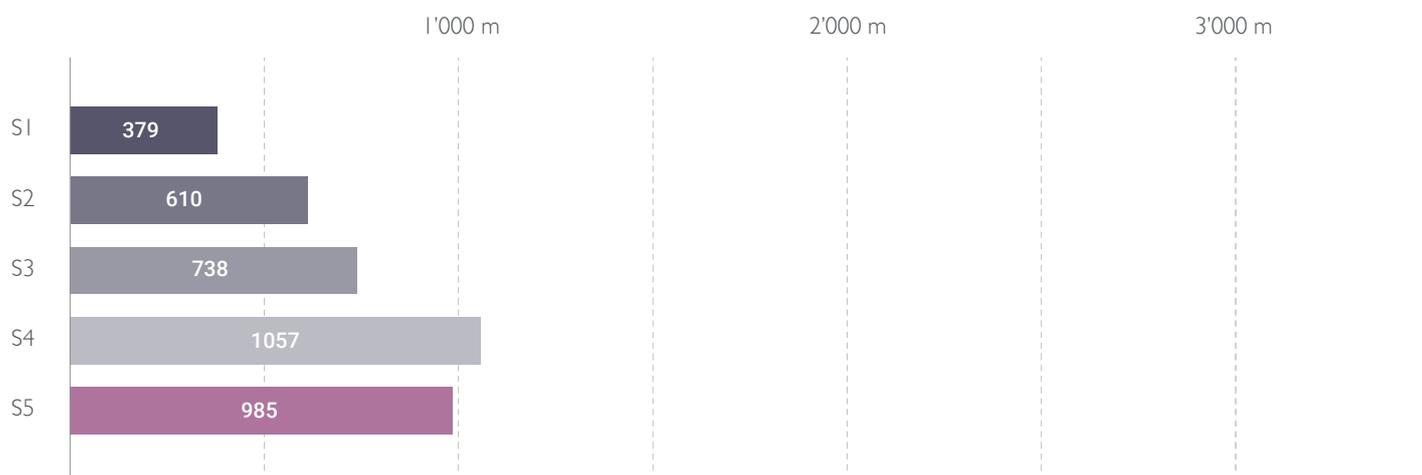
Le nuove edificazioni hanno consolidato un quartiere relativamente strutturato andando a edificare i terreni liberi disponibili tra gli immobili già presenti. In particolare si sono edificate costruzioni uni- e plurifamiliari allacciate alla rete del trasporto pubblico con un livello relativamente buono a confronto delle zone selezionate (la maggior parte degli edifici ha un collegamento al TP di livello B). Situato nell'agglomerato urbano di Bellinzona, la funzione del quartiere è di tipo residenziale con delle distanze medie ai servizi relativamente elevate rispetto alle altre zone di tipo B, in particolare per quanto riguarda i servizi quotidiani. In futuro è presumibile una ulteriore densificazione del quartiere, con nuove costruzioni che andranno a sfruttare i terreni liberi, relativamente abbondanti soprattutto nella zona centrale.

► Esempio ad Arbedo Ripresa aerea nel 2015

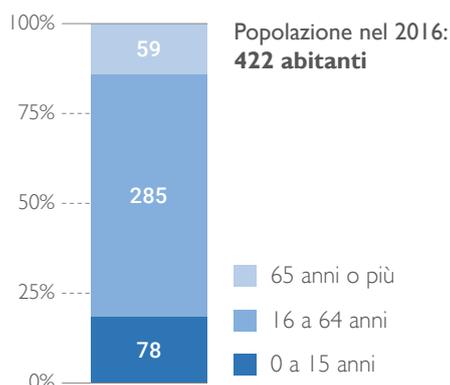




Distanza media dai servizi calcolata a partire dai centroidi degli edifici



Tipologia B, esempio 2

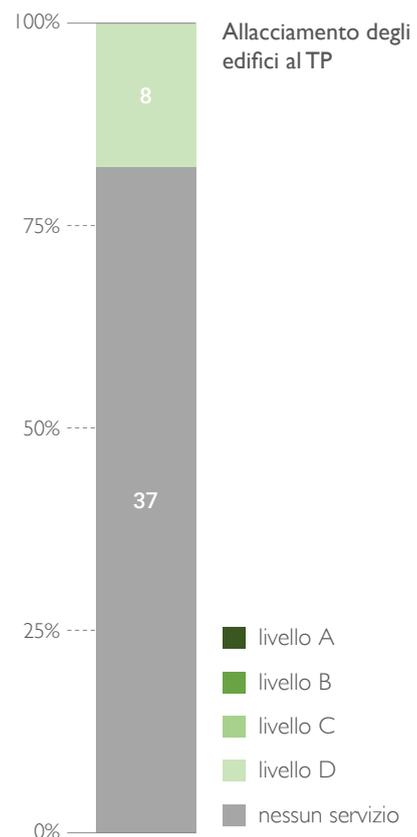
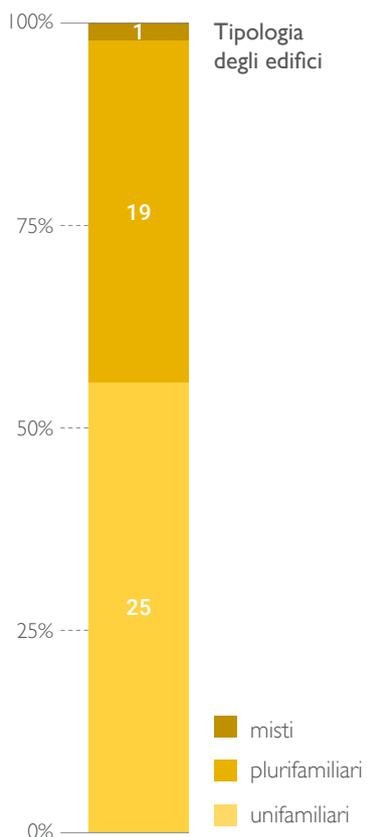
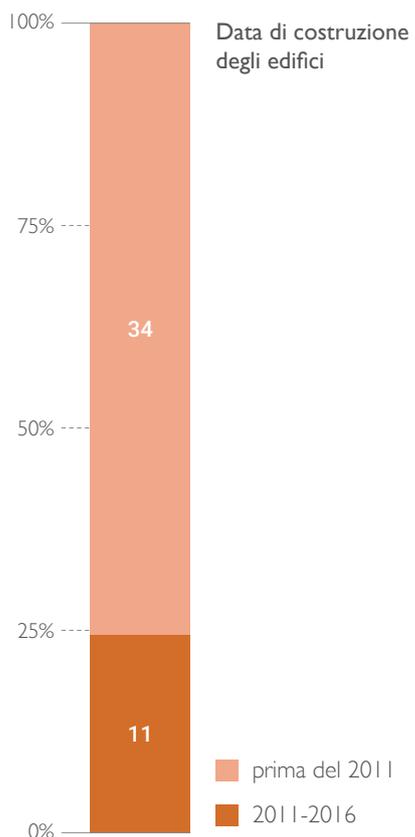


Quartiere a Sementina

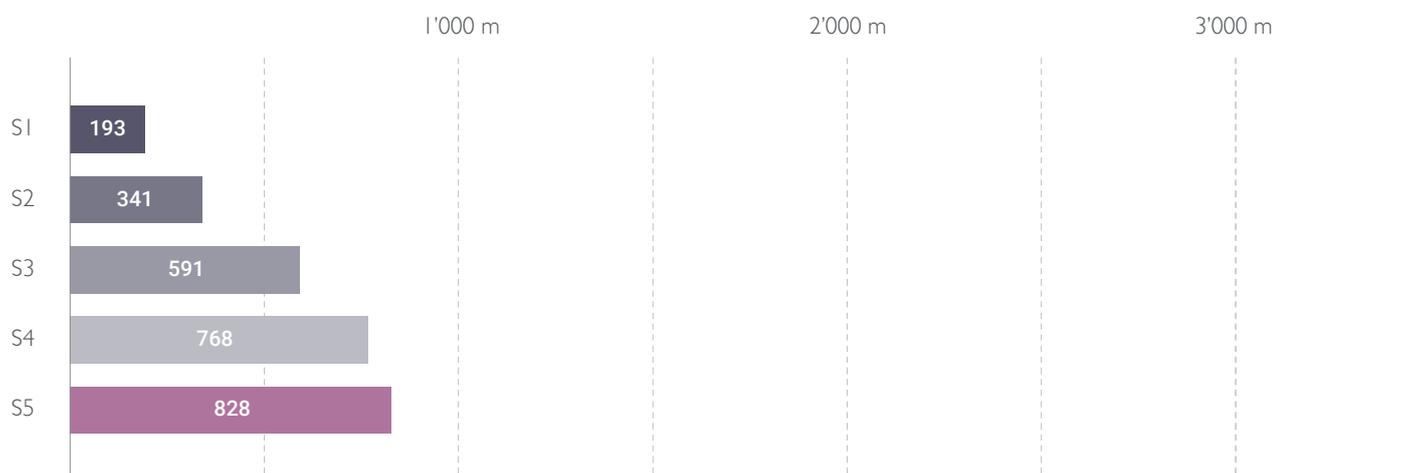
Il “quartiere nuovo” selezionato a Sementina, si situa in un contesto di case uni- e plurifamiliari alte due o tre piani; con una leggera predominanza della prima categoria (circa il 55%). Si tratta di un quartiere che ha percentuali di edifici costruiti tra il 2011 e il 2016 relativamente alta, in linea con le altre zone appartenenti al tipo B. L'area è distante dall'asse viario principale, probabilmente questo determina lo scarso e perlopiù assente livello di allacciamento al trasporto pubblico (livello D o nessun servizio presente). Diversamente, le distanze medie per raggiungere un servizio sono relativamente contenute, si può notare che più il servizio è “raro” o legato meno alla quotidianità e più la raggiungibilità in termini di distanza da percorrere è maggiore.

► Esempio a Sementina Ripresa aerea nel 2015

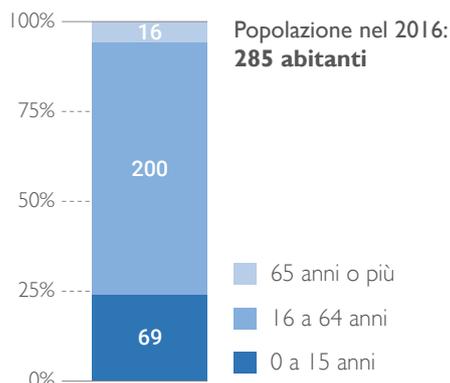




Distanza media dai servizi calcolata a partire dai centroidi degli edifici



Tipologia B, esempio 3

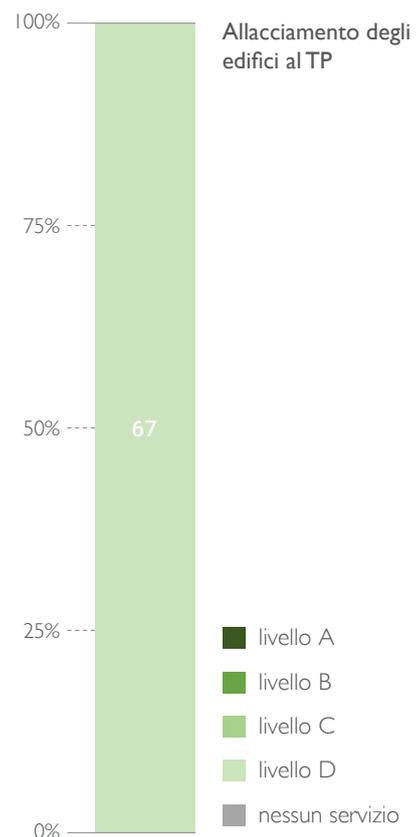
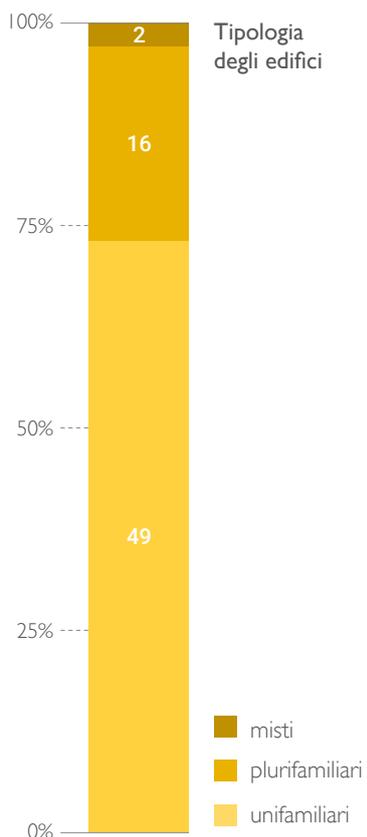
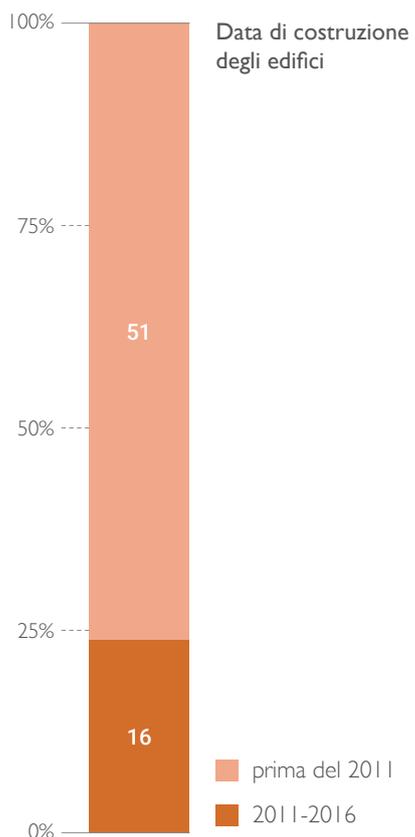


Quartiere a Locarno-Gerre di Sotto

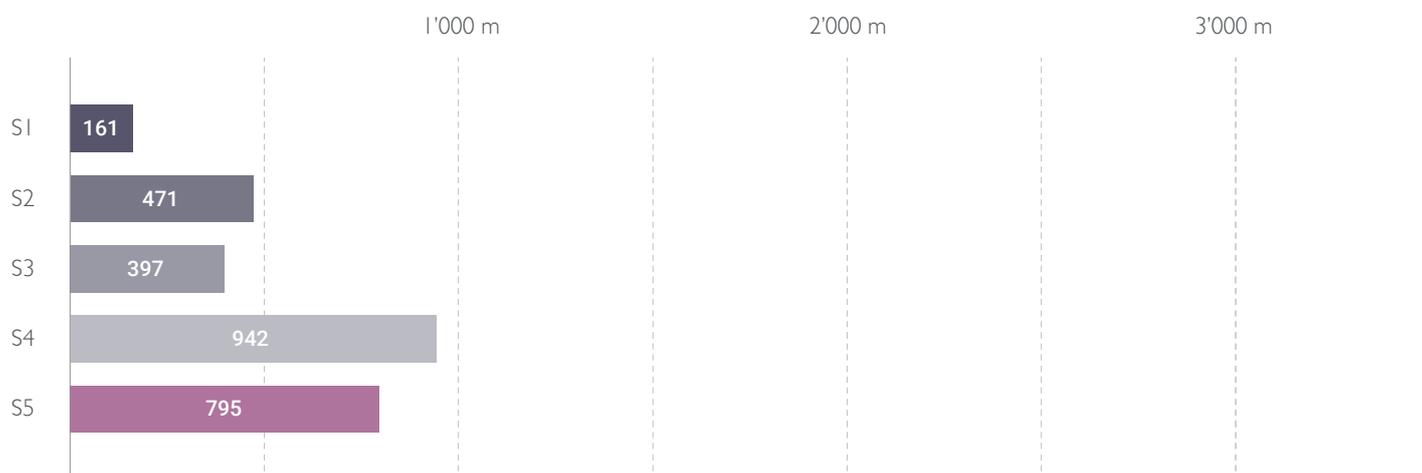
Questo quartiere s'inserisce in un contesto di urbanizzazione diffusa a bassa intensità con edifici prevalentemente unifamiliari. Esso si situa nello spazio periurbano del Locarnese e l'area è stata catalogata secondo la tipologia B che presenta numeri relativamente elevati di giovani ed edifici nuovi. L'allacciamento al trasporto pubblico è debole (livello D). Per quanto riguarda i servizi, spicca la vicinanza a quelli quotidiani (160 m in media), mentre per le altre categorie bisogna percorrere ca. 400 m o più per usufruirne di uno. L'immagine aerea sottostante presenta ancora alcuni terreni liberi in zona edificabile, da notare che quelli più a Sud e Sud-Ovest non sono edificabili.

► Esempio a Locarno-Gerre di Sotto Ripresa aerea nel 2015

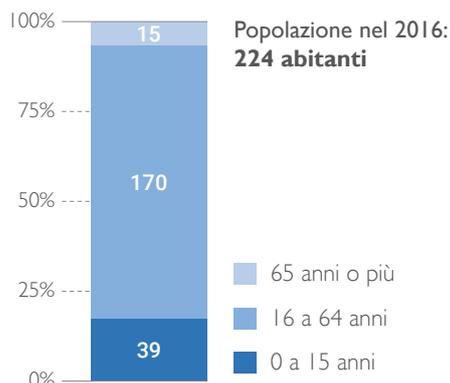




Distanza media dai servizi calcolata a partire dai centroidi degli edifici



Tipologia B, esempio 4

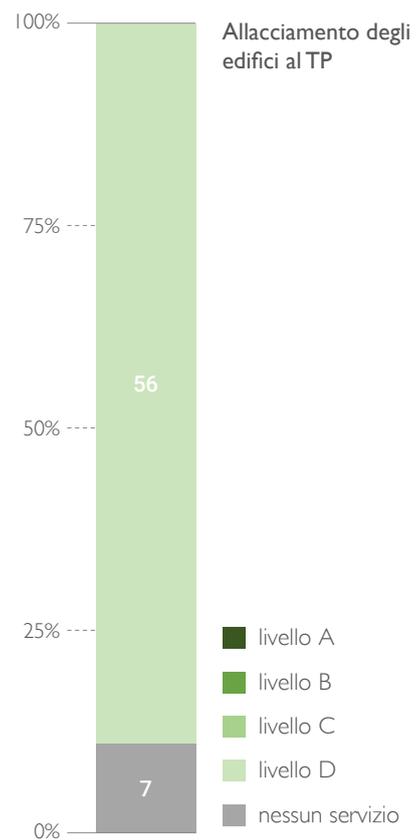
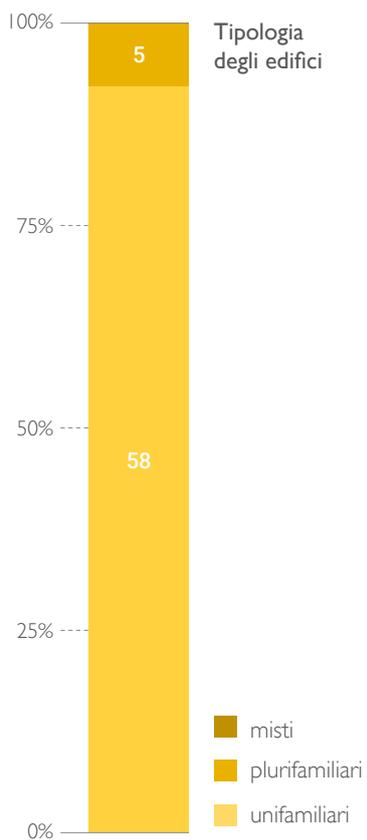
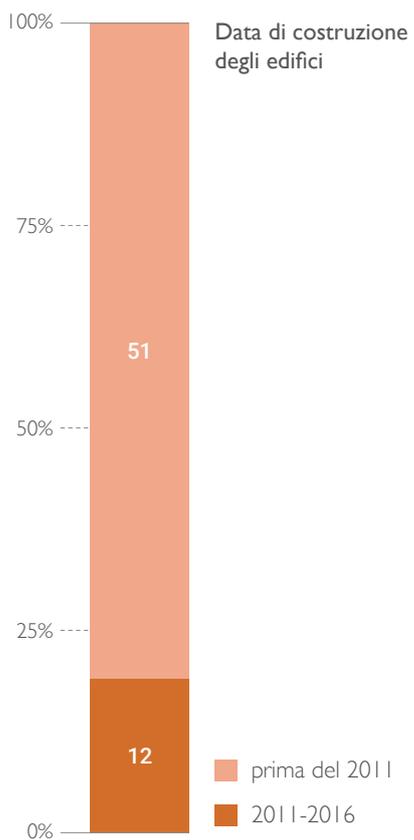


Quartiere a Bedano

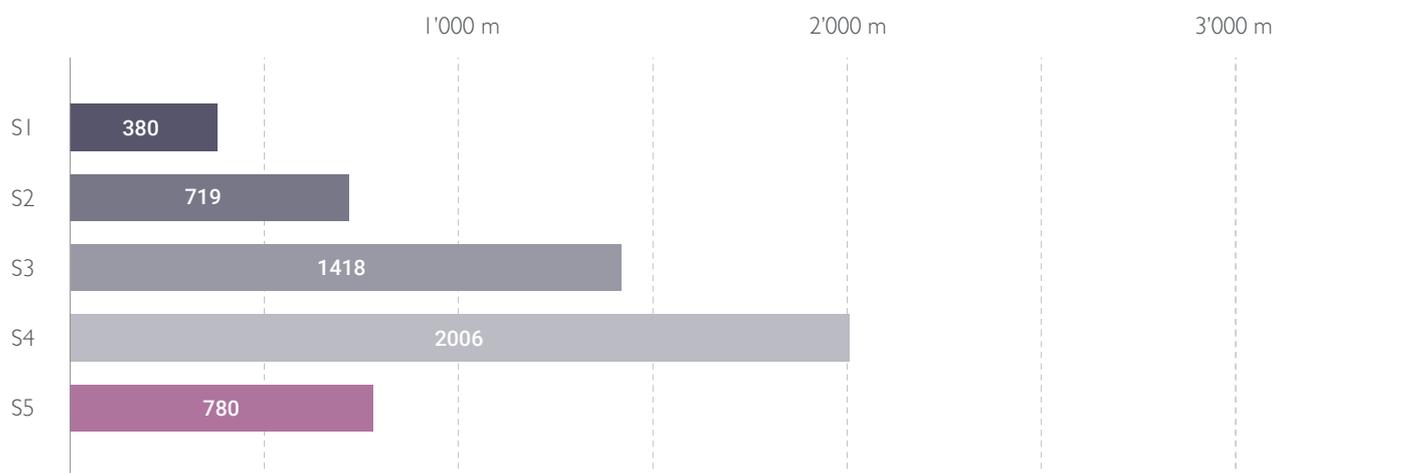
L'immagine aerea sottostante mostra la situazione del quartiere selezionato a Bedano, dove un edificato unifamiliare "a schiera" è prevalente. La percentuale di edifici unifamiliari è molto elevata (superiore al 90%) di cui circa 1/5 di recente edificazione. La morfologia urbana del quartiere evidenzia un uso del suolo concentrato verso la strada principale a ridosso dell'area di attività, lasciando nel quartiere ampi margini di sfruttamento edilizio. Per quanto riguarda i servizi, il quartiere mostra le distanze medie più elevate a tutti i tipi di servizi se viene confrontato alle altre zone che appartengono al tipo B. L'allacciamento al trasporto pubblico è di livello D o assente rendendo verosimilmente necessario di avvalersi del trasporto individuale motorizzato per spostarsi e accedere ai servizi.

► Esempio a Bedano Ripresa aerea nel 2015

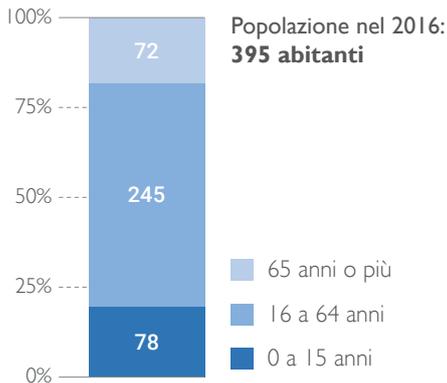




Distanza media dai servizi calcolata a partire dai centroidi degli edifici



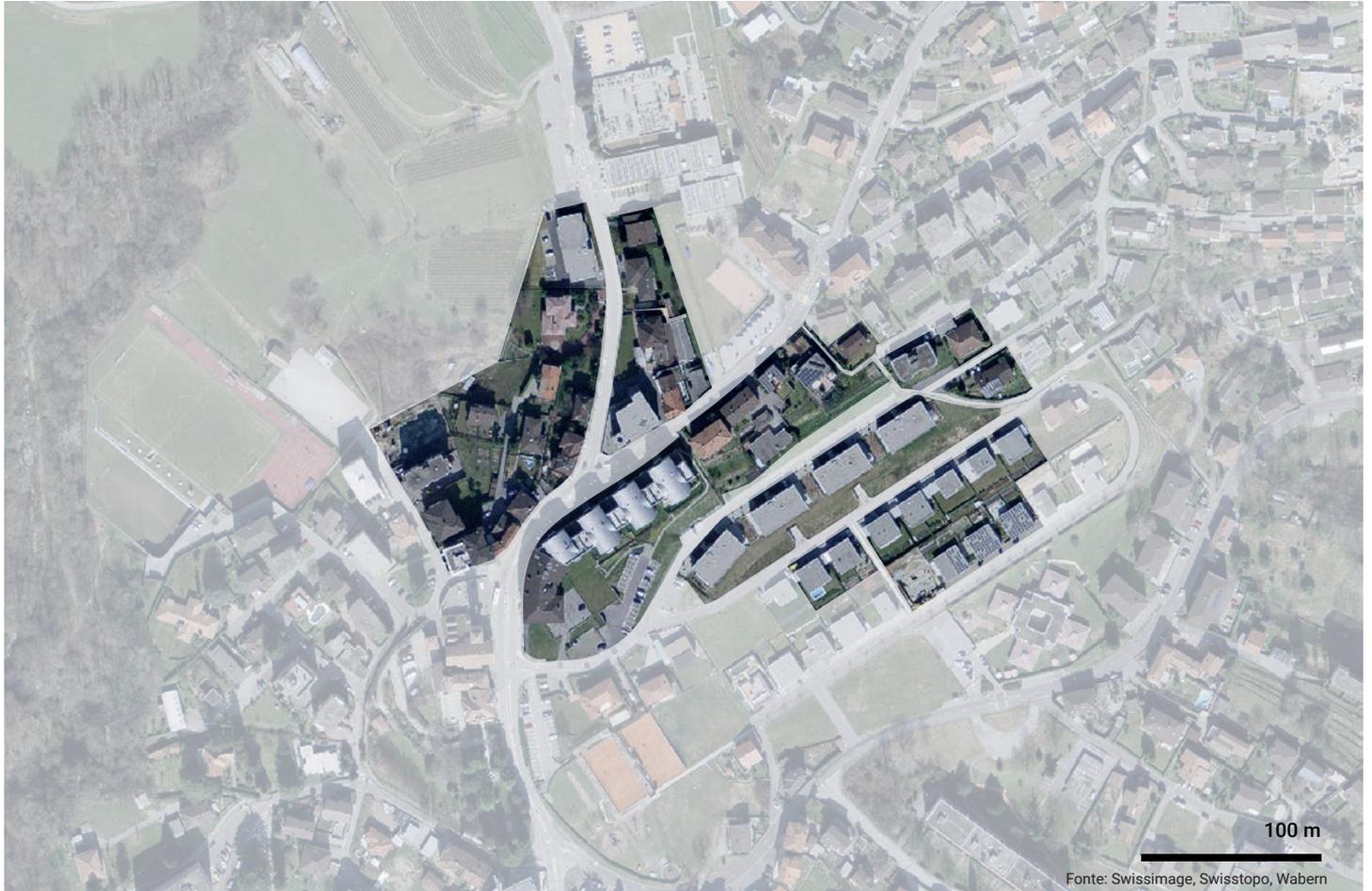
Tipologia B, esempio 5

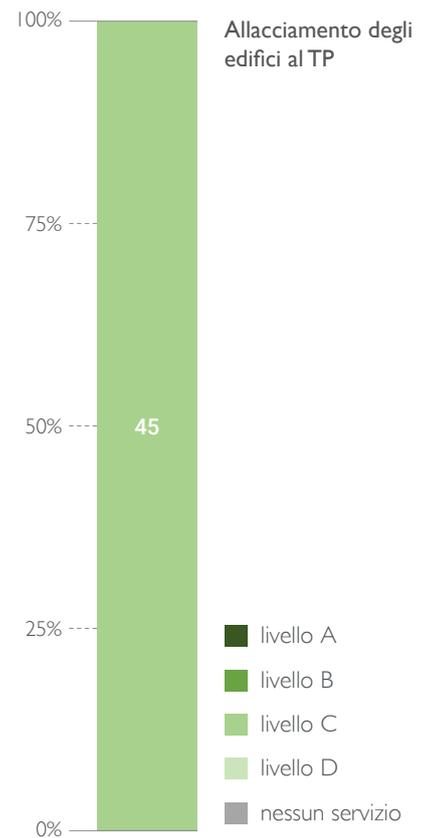
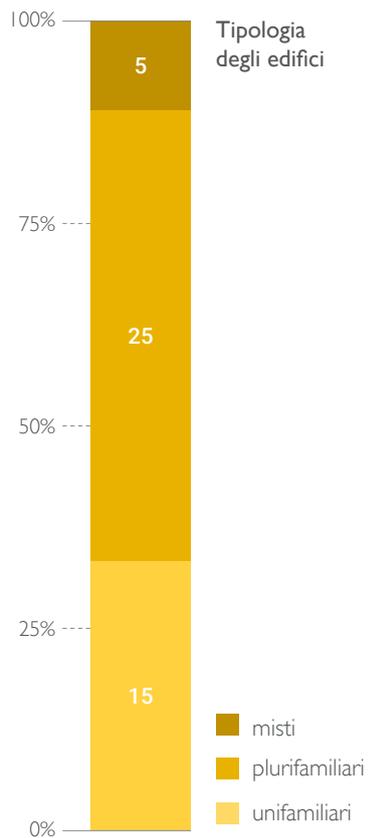
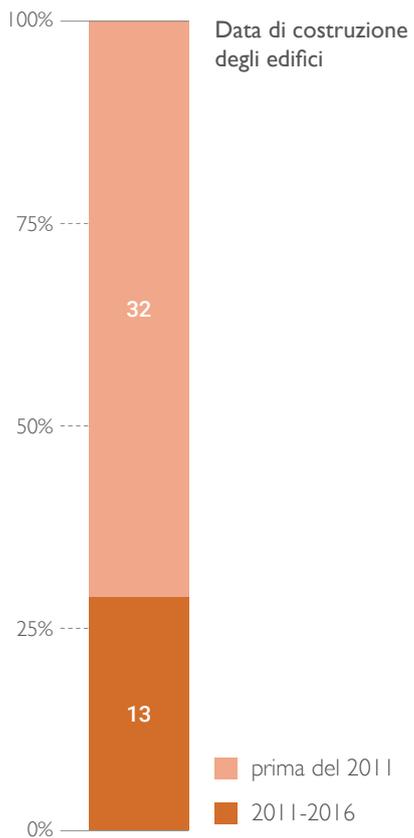


Quartiere a Vacallo

A Vacallo è stata riscontrata una zona di recente edificazione con più del 25% degli edifici che sono stati costruiti tra il 2011 e il 2016. Assieme al numero relativamente elevato di persone tra gli 0 e i 15 anni, fanno sì che la zona rientri nella tipologia B. Le riserve di terreni edificabili sono scarse, ne rimangono ai margini del “nuovo quartiere” selezionato. Si tratta di una zona relativamente centrale con una relativa vicinanza ai servizi di qualsiasi categoria, infatti solo quelli della categoria S4 sono (di poco) distanti in media a più di 500 m. La tipologia costruttiva è in maggioranza plurifamiliare mentre gli edifici unifamiliari si attestano leggermente sopra il 25% del totale degli edifici presenti. Il livello di allacciamento al trasporto pubblico è C, ovvero un servizio che assicura una frequenza tra i 10 e i 20 minuti.

► Esempio a Vacallo Ripresa aerea nel 2015

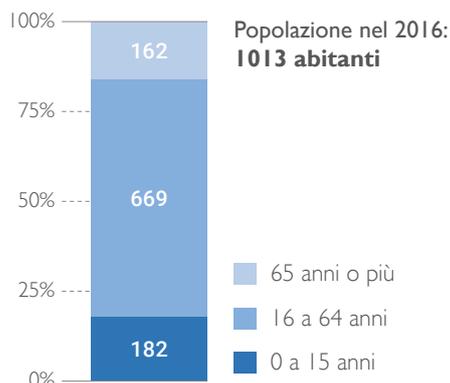




Distanza media dai servizi calcolata a partire dai centroidi degli edifici



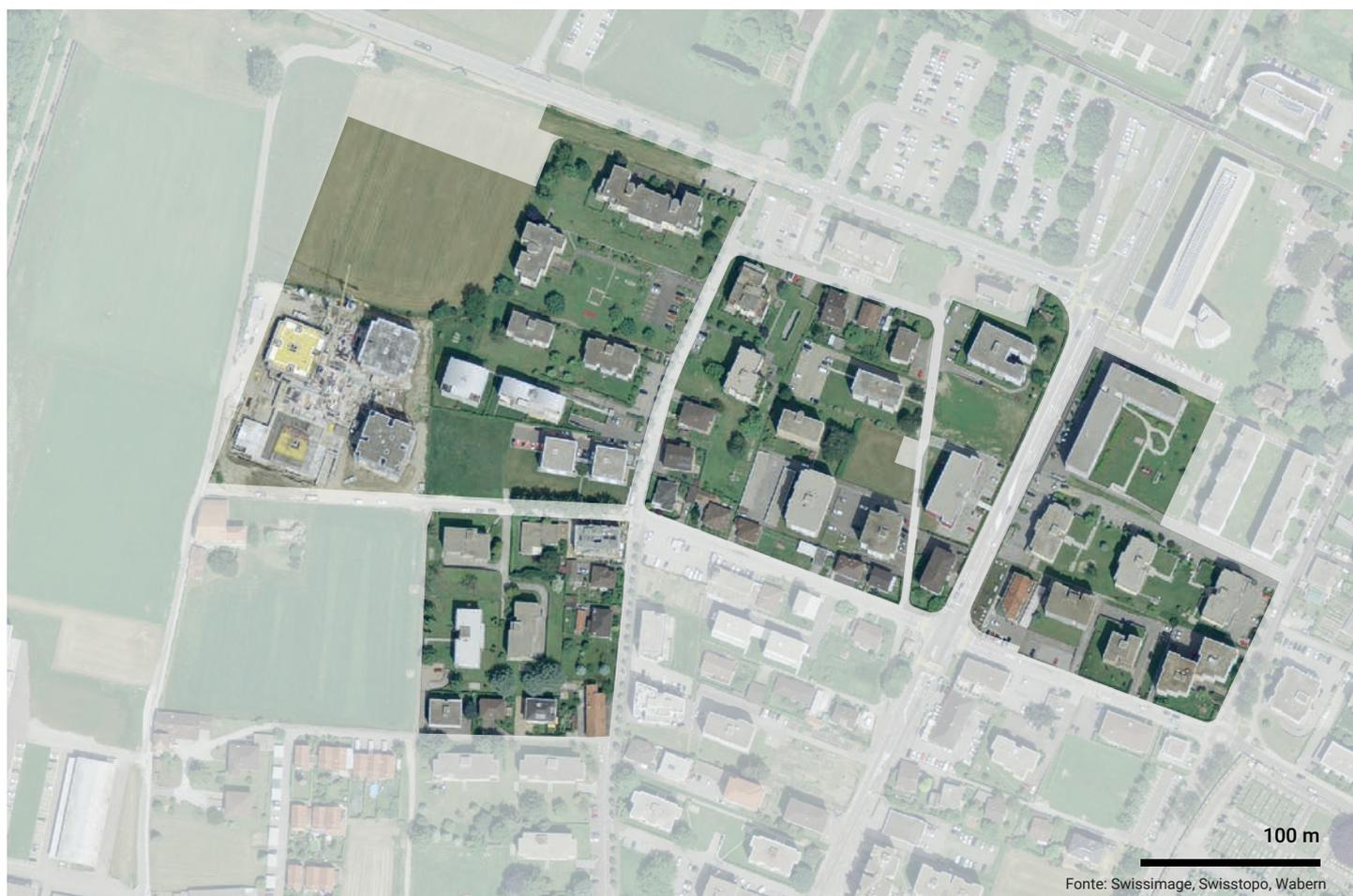
Tipologia C, esempio I

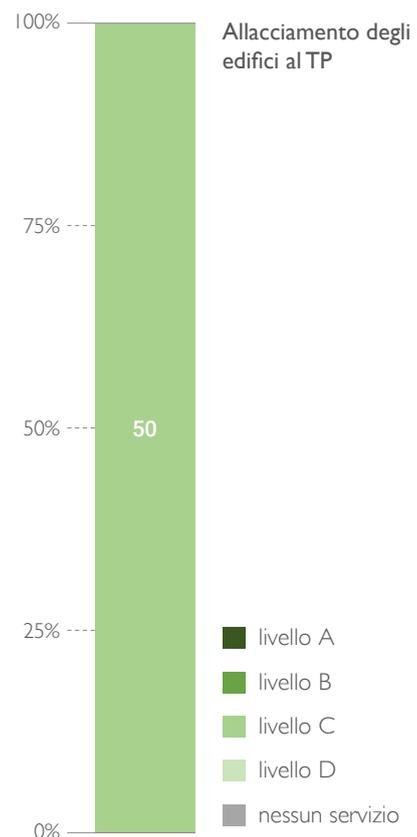
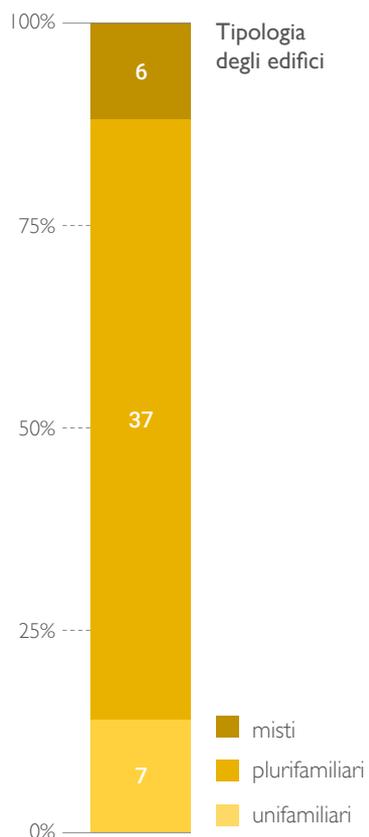
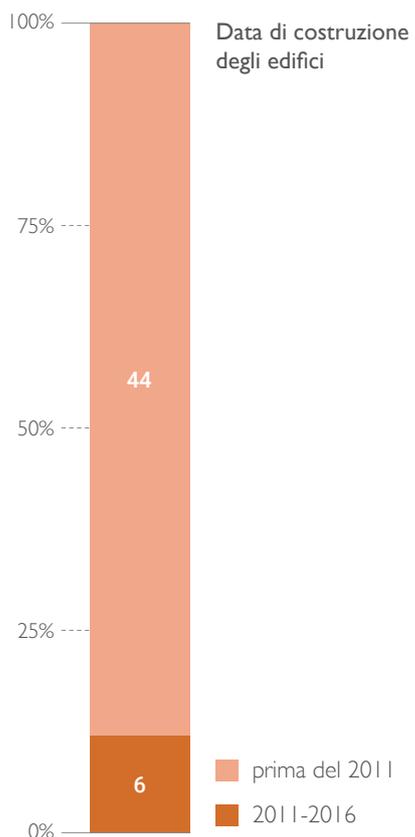


Quartiere a Bellinzona

A Bellinzona il metodo di selezione restituisce una zona relativamente estesa riconducibile al tipo di quartiere C. Essa si localizza alle porte del centro città nei pressi dell'incrocio di via Zorzi e via Tatti. Si tratta di un quartiere composto in gran parte da edifici plurifamiliari, relativamente centrale ricettivo di famiglie (vi sono 182 persone con meno di 15 anni nel 2016). La percentuale di edifici costruiti dopo il 2011 (e prima del 2016) è del 12%, 6 in numero assoluto. All'interno della zona si possono notare dei lotti liberi che presumibilmente potranno essere occupati da nuove costruzioni nel corso dei prossimi anni. Le distanze medie ai servizi sono relativamente elevate, superiori ai 300 m per tutti i servizi. Il trasporto pubblico garantito è di livello C.

► Esempio a Bellinzona Ripresa aerea nel 2015

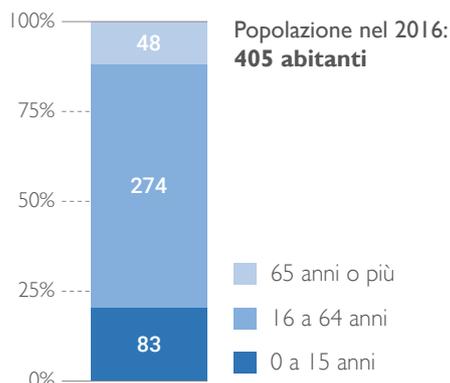




Distanza media dai servizi calcolata a partire dai centroidi degli edifici



Tipologia C, esempio 2

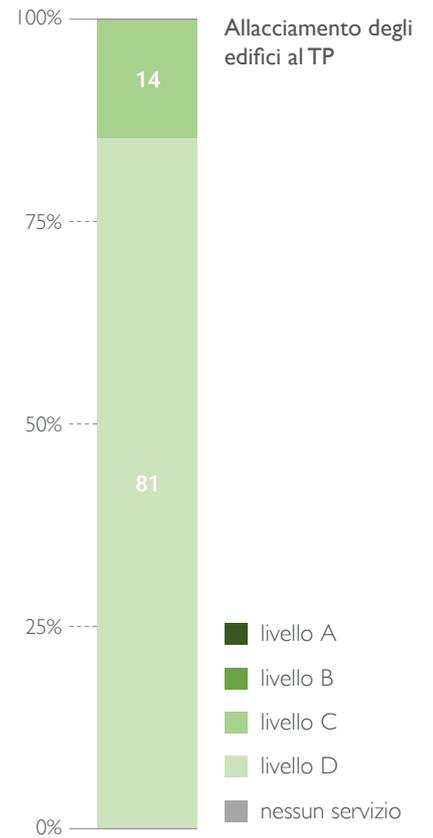
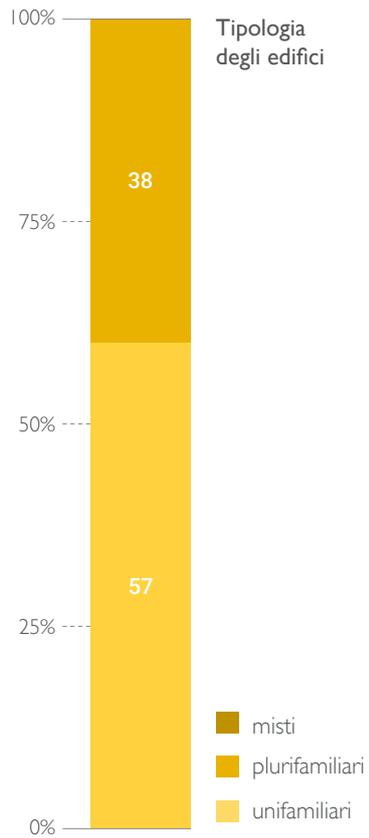
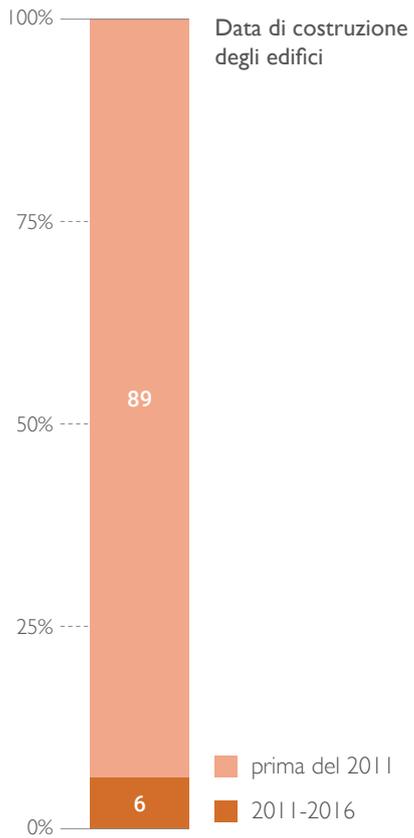


Quartiere a Monte Carasso

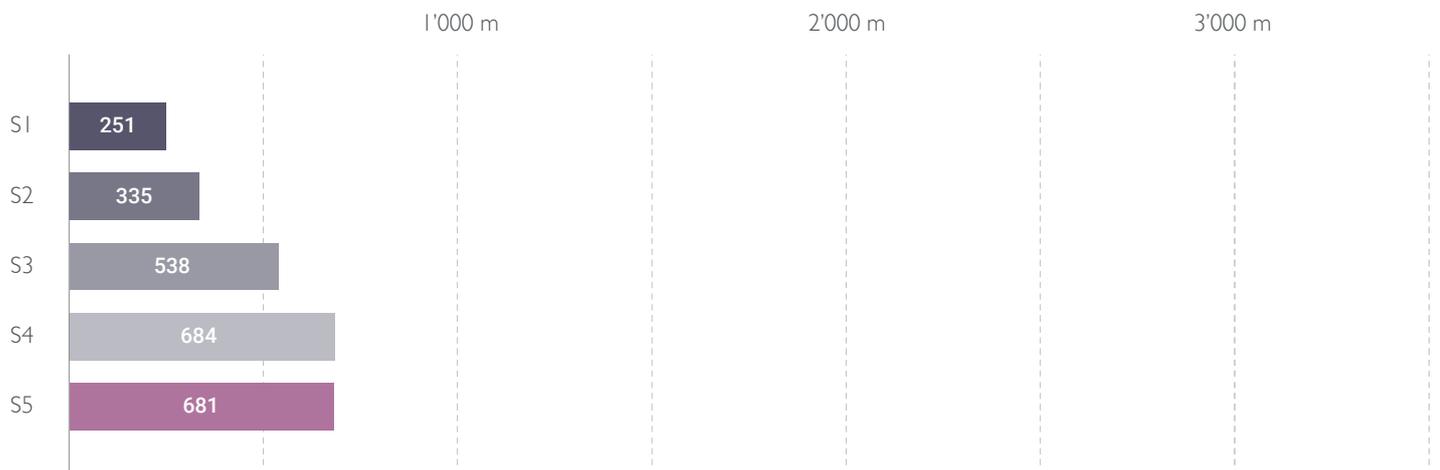
Il quartiere selezionato si situa nel suburbano del Bellinzonese. Quest'area presenta un andamento dei parametri di studio vicini a quelli tipici del tipo C: vi è un numero di persone con meno di 15 anni relativamente alto ma con pochi edifici, circa il 6%, di recente costruzione (tra il 2011 e il 2016). Anche se attraverso i dati a disposizione non possiamo verificare questa affermazione, è probabile che l'attività edilizia della zona sia soprattutto legata ai rinnovi o ampliamenti di edifici preesistenti. Il rapporto tra gli edifici uni- e quelli plurifamiliari del quartiere è leggermente sbilanciato a favore dei primi (il 60%). Si tratta di una zona residenziale, relativamente lontana dall'asse viario principale dove si concentra il servizio di trasporto pubblico, infatti il livello presente è di livello D con alcuni edifici allacciati al livello C.

► Esempio a Monte Carasso Ripresa aerea nel 2015

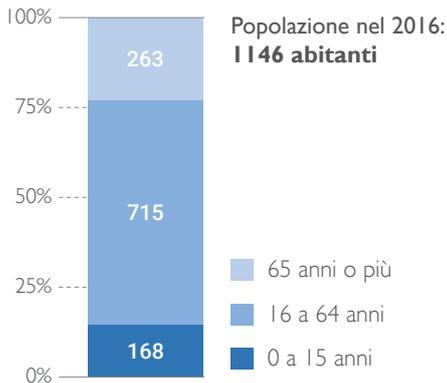




Distanza media dai servizi calcolata a partire dai centroidi degli edifici



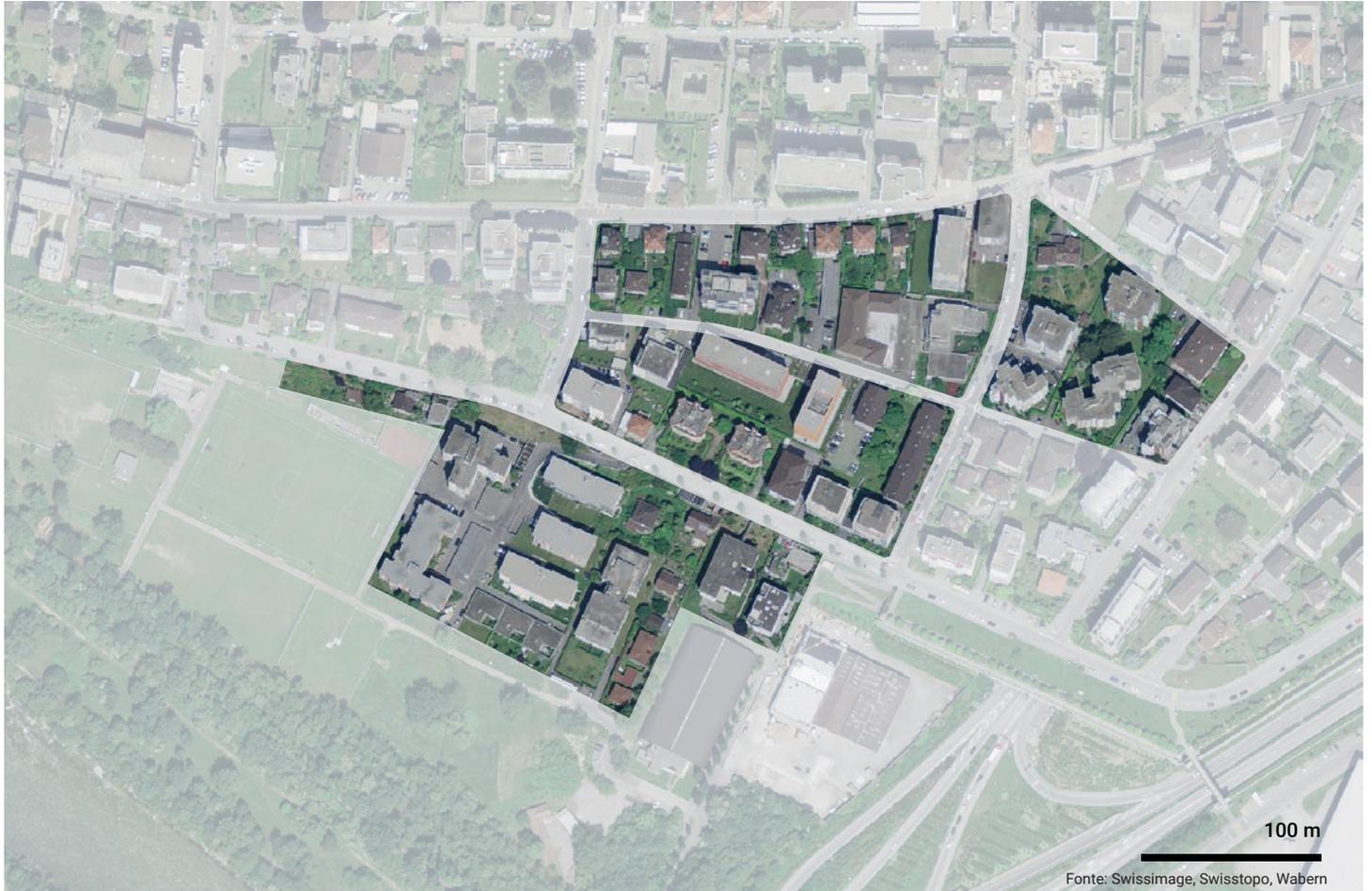
Tipologia C, esempio 3

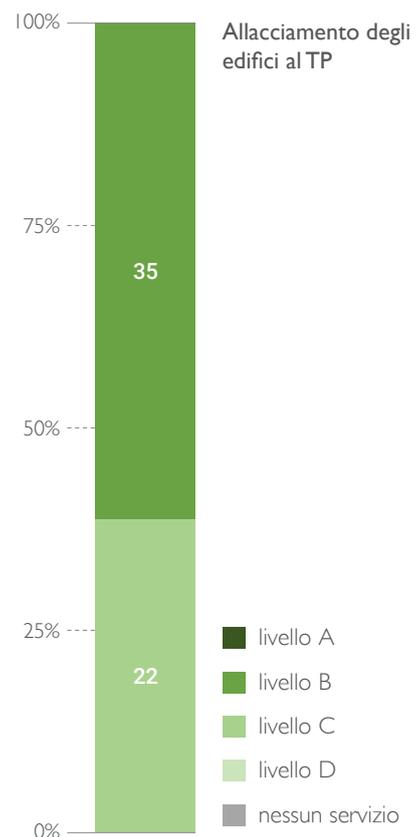
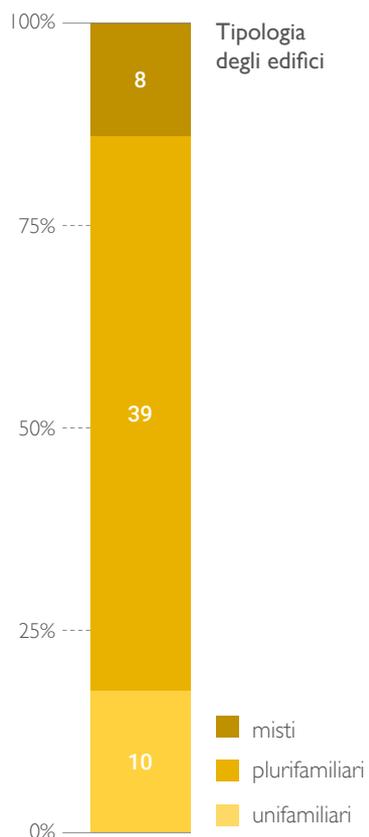
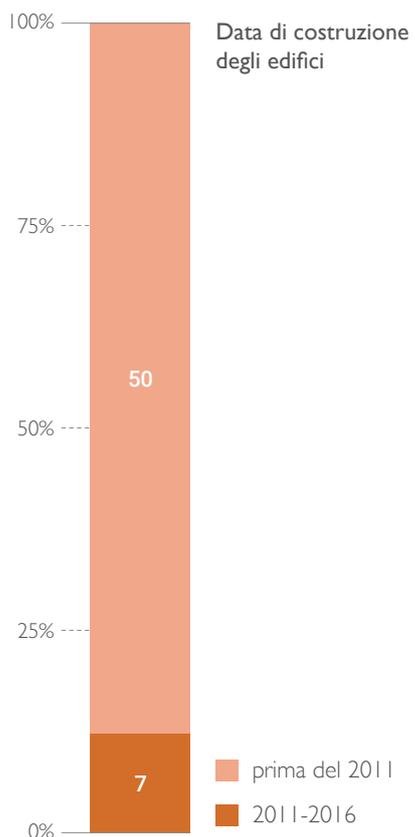


Quartiere a Locarno-Campagna

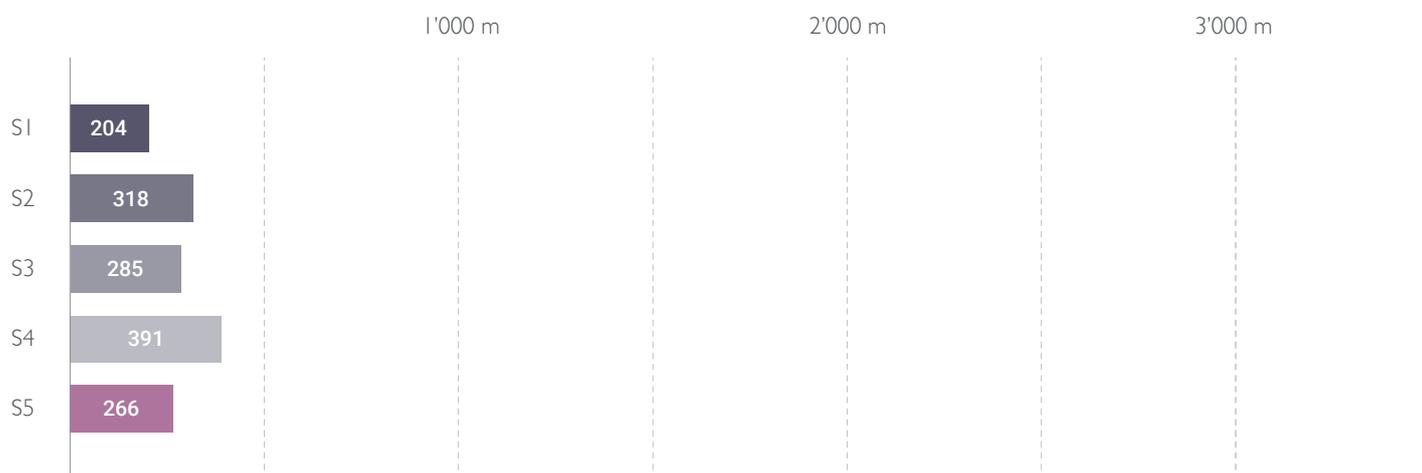
Questa zona è composta in prevalenza da edifici plurifamiliari, quasi il 70% del totale. Tra il 2011 e il 2016 si sono costruiti 7 nuovi edifici, tutti plurifamiliari che hanno in parte sostituito costruzioni di dimensioni più modeste, permettendo un relativamente marcato afflusso di residenti nell'ultimo periodo. La zona selezionata si inserisce in un quartiere tipicamente residenziale, relativamente vicino alla Rotonda e alla città vecchia di Locarno. Questa centralità si traduce in servizi relativamente vicini, tra i 200 e i 400 m e un livello di trasporto pubblico discreto-buono con livelli B e C. In relazione all'allacciamento del trasporto pubblico, questa è la zona meglio collegata tra tutte quelle prese in considerazione in questi esempi.

► Esempio a Locarno - Campagna Ripresa aerea nel 2015

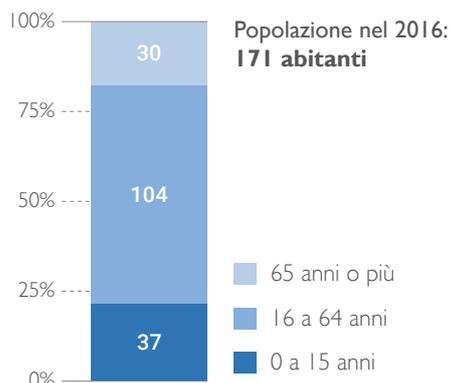




Distanza media dai servizi calcolata a partire dai centroidi degli edifici



Tipologia C, esempio 4

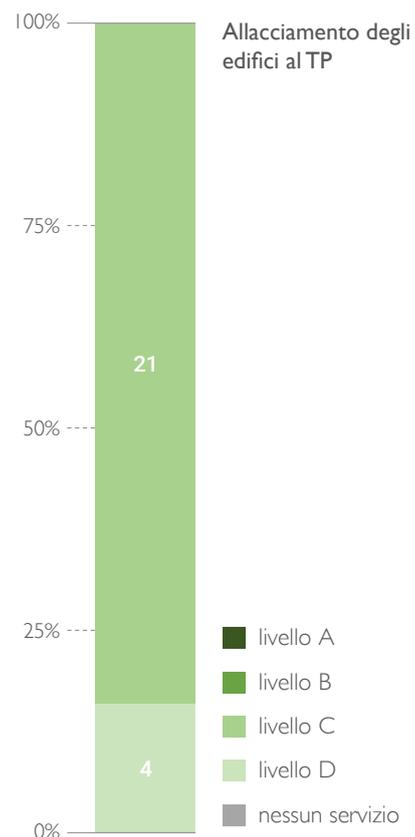
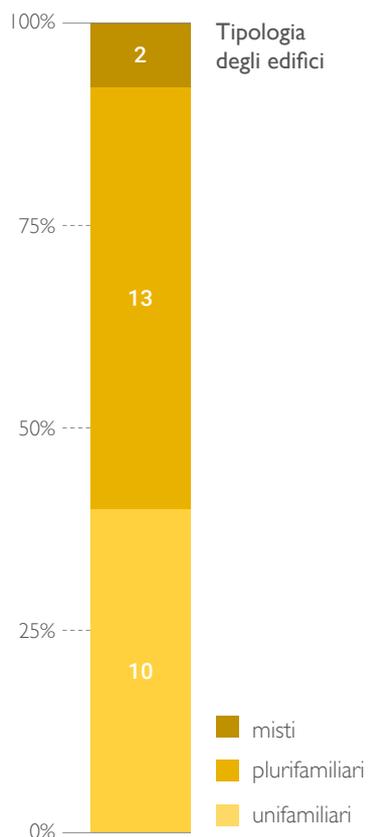
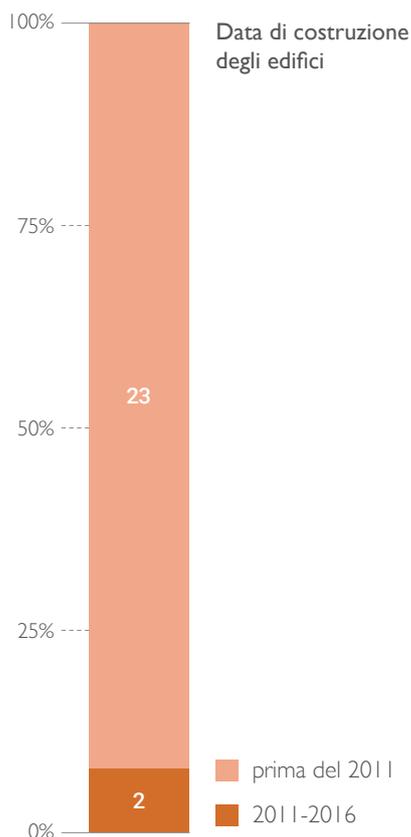


Quartiere a Losone

La zona di recente insediamento selezionata a Losone è particolarmente vicina ai servizi, con distanze medie attorno ai 70 m per quanto riguarda i servizi S1 e S2, mentre per gli altri tra i 100 e i 230 m circa. Essa è di carattere residenziale composta prevalentemente da edifici plurifamiliari ma con livelli di unifamiliari (40%) relativamente elevati per essere una zona del tipo C. Tra il 2011 e il 2016 si è costruito poco, solo 2 edifici, l'immagine aerea sottostante mostra ancora alcuni terreni liberi in zona edificabile. Il servizio di trasporto pubblico raggiunge livelli tra C e D nonostante la vicinanza di uno degli assi viari principali di Losone (via Locarno).

► Esempio a Losone Ripresa aerea nel 2015

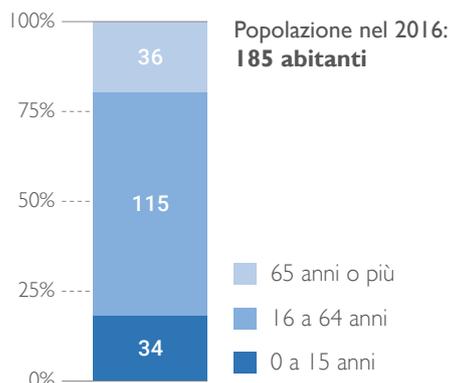




Distanza media dai servizi calcolata a partire dai centroidi degli edifici



Tipologia C, esempio 5

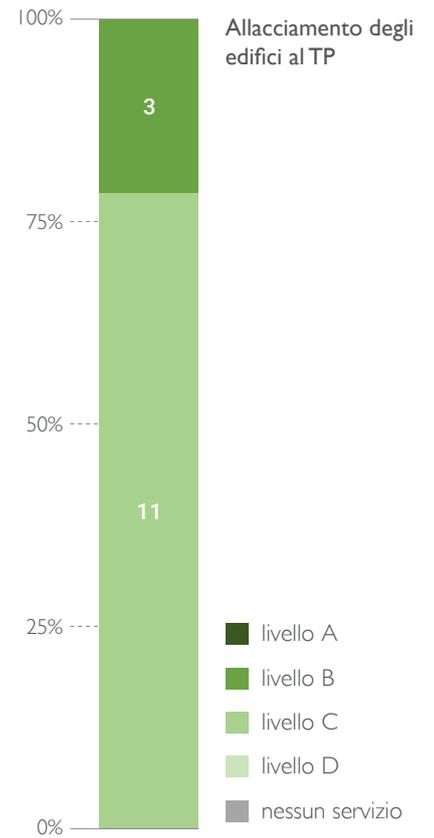
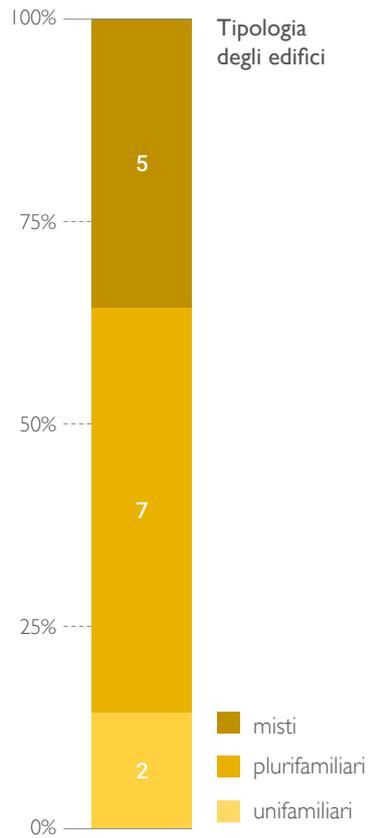
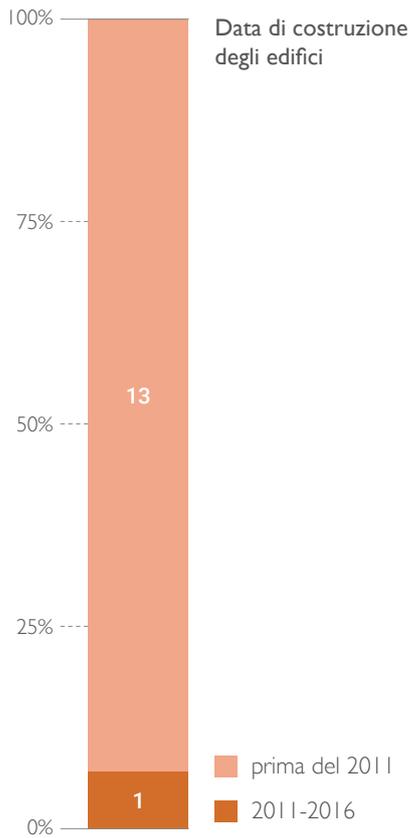


Quartiere a Pregassona (Lugano)

L'area individuata a Pregassona è centrale, situata in un'area residenziale di Lugano nei pressi dello stadio di Cornaredo. Si tratta di una zona circoscritta con 14 edifici, di cui solo uno edificato tra il 2011 e il 2016. In prevalenza gli edifici sono di tipo plurifamiliare, dove verosimilmente sembrano attraenti per le famiglie vista la centralità della localizzazione. Dal punto di vista della disponibilità di terreni liberi all'interno della zona, possiamo affermare che non vi è più spazio costruibile. Il carattere urbano della zona si riscontra anche da distanze ai servizi relativamente ridotte e un livello del trasporto pubblico che raggiunge quello B.

► Esempio a Pregassona Ripresa aerea nel 2015

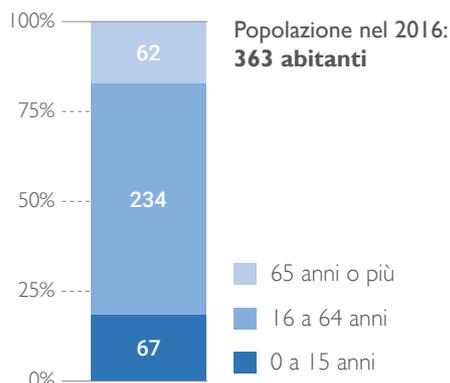




Distanza media dai servizi calcolata a partire dai centroidi degli edifici



Tipologia C, esempio 6

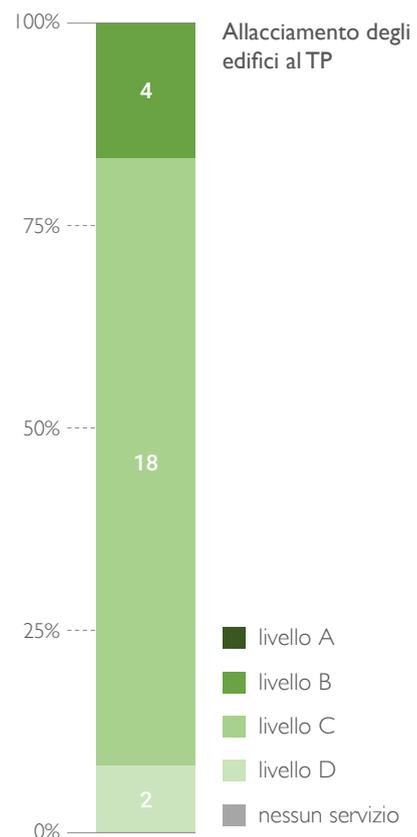
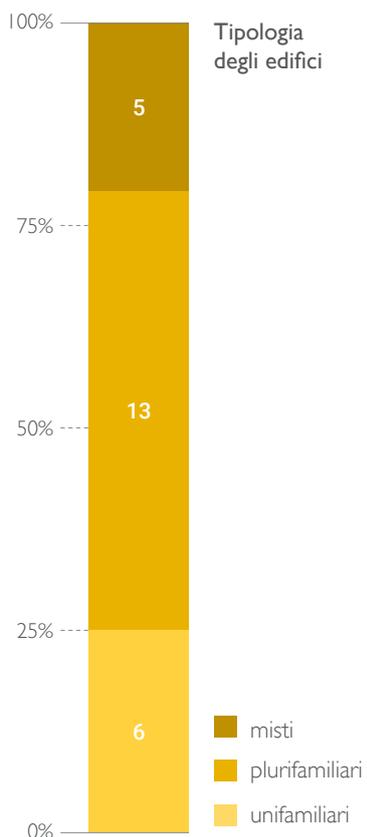
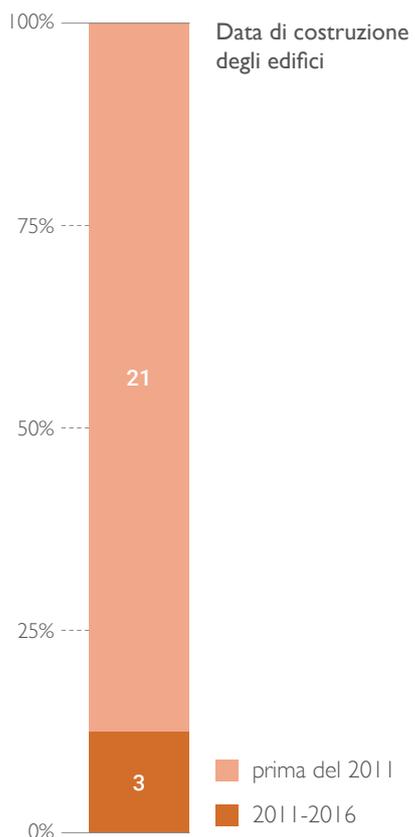


Quartiere a Besso (Lugano)

La zona rilevata a Besso è relativamente centrale e circoscritta. Come gli altri quartieri del tipo C, anche qui la percentuale di edifici plurifamiliari presenti è importante (più del 50%). L'immagine aerea sottostante mostra un "quartiere" a due facce, la parte superiore, relativamente densa dal punto di vista dell'edificato, dove si concentrano gli edifici più nuovi; e quella inferiore dove l'utilizzo del suolo è meno intenso e dove si ritrovano superfici verdi. La zona è situata nel suburbano del Luganese, nei pressi della stazione ferroviaria di Lugano, presenta livelli di allacciamento al trasporto pubblico da B a D. I servizi sono relativamente vicini con distanze medie tra i 220 e il 370 metri.

► Esempio a Besso Ripresa aerea nel 2015

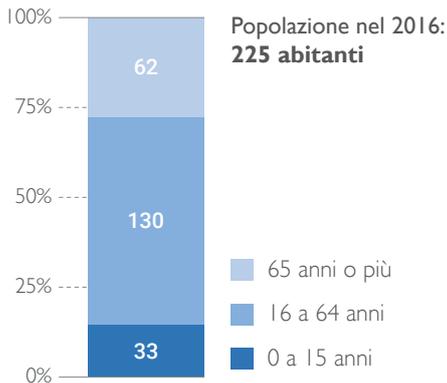




Distanza media dai servizi calcolata a partire dai centroidi degli edifici



Tipologia C, esempio 7

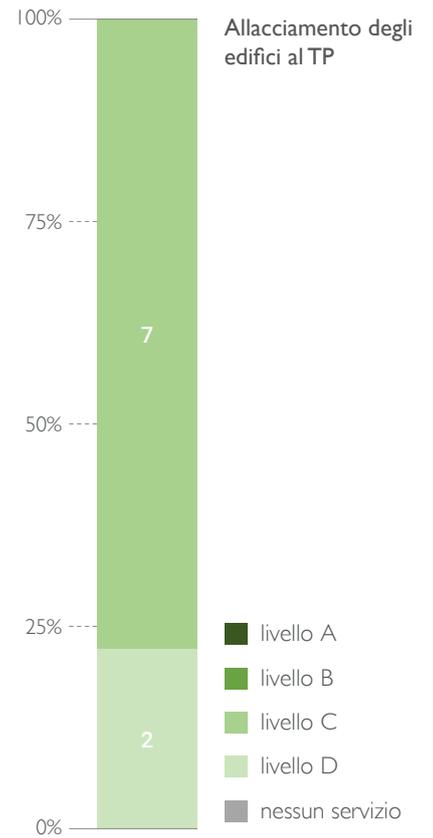
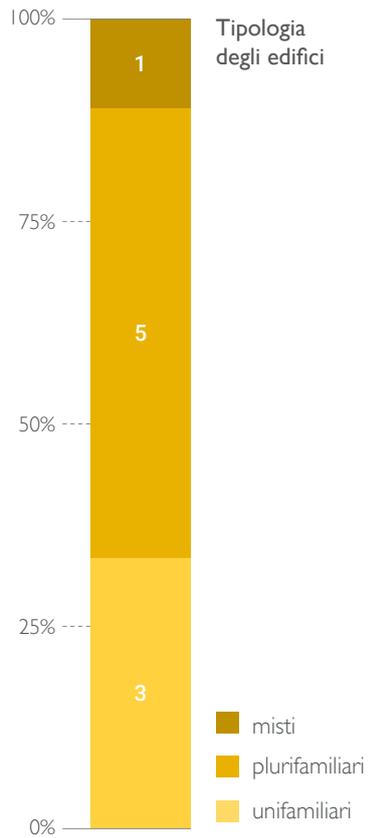
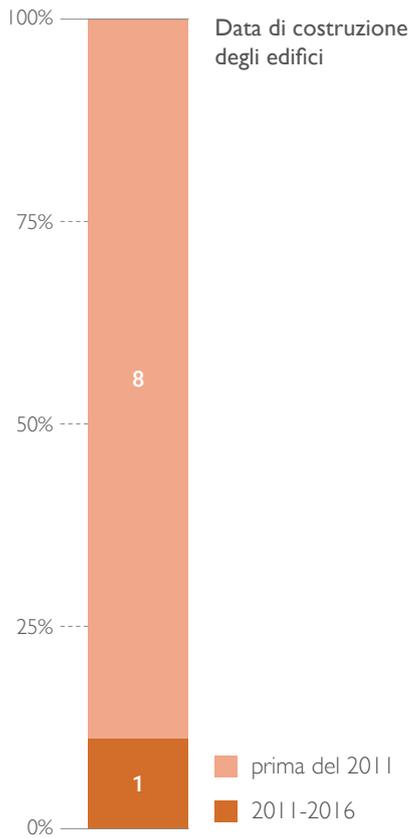


Quartiere a Agno

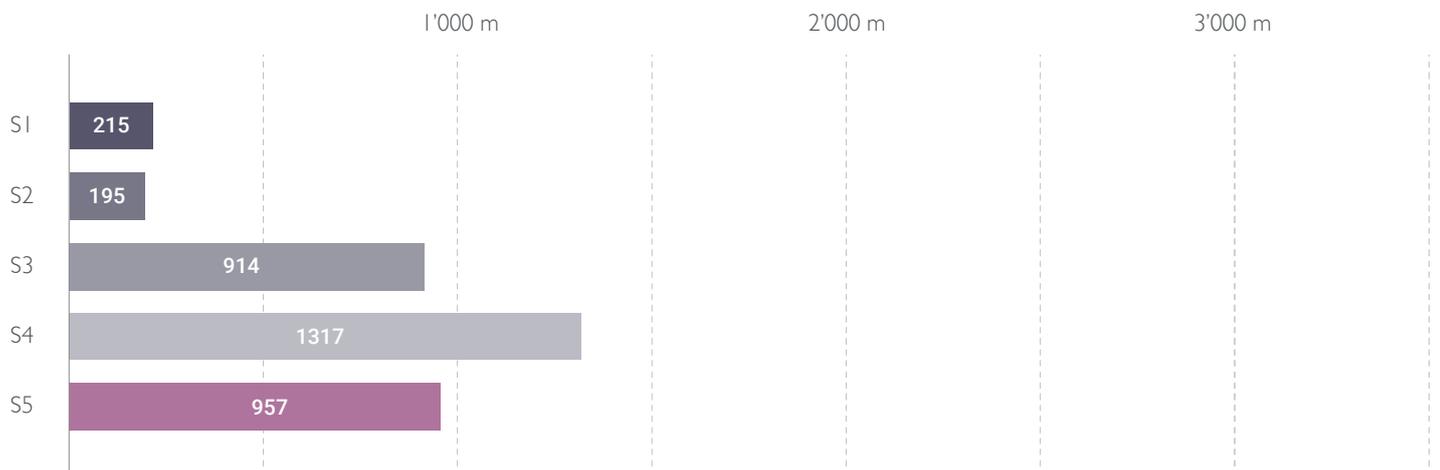
I “nuovi quartieri” del tipo C hanno come caratteristica comune percentuali di edifici plurifamiliari relativamente più elevate rispetto a quelli delle categorie A e B. Non fa eccezione la zona rilevata ad Agno che presenta il 55% di edifici plurifamiliari. In questo caso la densità abitativa è elevata, con 225 abitanti nel 2016 in 9 edifici. Si tratta di una zona molto circoscritta, localizzata nei dintorni dell'aeroporto, in cui si è costruito un solo edificio tra il 2011 e il 2016. Le distanze medie per usufruire di un servizio sono di circa 200 m per quanto riguarda i servizi S1 e S2, mentre per le altre categorie le distanze sono molto più elevate, attorno a 1 km. L'allacciamento degli edifici al trasporto pubblico si attesta a livelli bassi, da C a D.

► Esempio ad Agno Ripresa aerea nel 2015





Distanza media dai servizi calcolata a partire dai centroidi degli edifici



4.

Le tendenze recenti dell'insediamento e lo sviluppo territoriale

L'analisi delle migrazioni residenziali (Cap. 1) e l'esperienza della ricerca di nuovi luoghi di insediamento (Cap. 2 e 3) mostrano dei cambiamenti di tendenza per quanto concerne i processi di urbanizzazione del Canton Ticino, che – è opportuno ricordarlo – in gran parte si svolgono negli spazi situati al di sotto dei 500 m di quota, dove si concentrano popolazione, posti di lavoro e infrastrutture, ma che rappresentano soltanto il 14% della superficie cantonale (Cfr. OST-TI 2015). Questo cambiamento riguarda fondamentalmente la scelta dell'insediamento delle famiglie, che, secondo la nostra valutazione, rispetto al recente passato tendono maggiormente a privilegiare localizzazioni urbane (o più centrali) rispetto alle ubicazioni periurbane o comunque più lontane dai centri.

In primo luogo occorre ribadire che il cambiamento delle tendenze dei processi di urbanizzazione si accompagna alla modifica dei comportamenti migratori dei residenti: qui è opportuno fare un discorso alla scala del Cantone e a quella dei comuni e degli agglomerati urbani.

Alla scala cantonale (regionale) si osservano due fenomeni migratori in rottura di tendenza rispetto agli ultimi due decenni e in rafforzamento dal 2014: la diminuzione degli arrivi dall'estero (e l'aumento delle partenze) e il sensibile flusso migratorio dal Ticino verso altre parti della Svizzera (in particolare Zurigo, Berna, Basilea, Ginevra o Losanna). Questi cambiamenti, con il contributo di un saldo naturale negativo, hanno portato negli ultimi anni alla riduzione della crescita demografica cantonale. La diminuzione del saldo migratorio internazionale, almeno in parte, è influenzata dalle decisioni dei lavoratori frontalieri, che possono decidere di stabilirsi in Svizzera, ma anche di ritornare in Italia qualora vi fossero condizioni più favorevoli. Nel caso invece del saldo migratorio con la Svizzera, sempre più negativo, si ipotizza che una delle concause sia da ricercare nelle tensioni sul mercato del lavoro locale degli ultimi anni e le conseguenti pressioni sui salari.

Alla scala dei comuni e degli agglomerati urbani, invece si osserva un processo relativo di migrazione dal Sottoceneri (in particolare dal Luganese) verso il Sopraceneri, in special modo verso il Bellinzonese, che appare la città più attrattiva in termini di scelta della residenza. Il fatto dovrebbe essere legato all'attuale forte disponibilità di alloggi nuovi e in costruzione (presumibilmente a prezzi inferiori a quelli del Luganese) e alla messa in servizio prevista per il 2020 del Tunnel di base del Ceneri, che metterà Bellinzona a meno di 15 minuti di treno da Lugano.

L'esperienza condotta nel Capitolo 2 è un tentativo per identificare le ubicazioni che più hanno incrementato la popolazione, denominate zone di recente insediamento (o “nuovi quartieri”). È significativo che oltre la metà di queste ubicazioni siano nello spazio urbano (nella città consolidata si potrebbe dire), mentre soltanto una minoranza è costituito da zone effettivamente lontane dai centri nel periurbano. Qualche anno or sono si poteva ancora osservare che “(...) i segni caratteristici della periurbanizzazione sono gli importanti tassi di crescita del Periurbano e Suburbano e la continua migrazione dai Centri verso le parti più periferiche. Ambedue queste caratteristiche sono tutt'ora persistenti” (OST-TI 2014, p. 17). Questa spinta all'urbanizzazione periferica, manifestatasi come tendenza forte dalla seconda metà degli anni 1970, era sostenuta dalle abbondanti riserve di zona edificabile che all'epoca dell'attuazione dei primi PR (anni 1980) si costituirono in molti comuni alla periferia dei centri, nei fondivalle e sulle rive dei laghi (ibid.).

Alla luce dell'andamento negli anni successivi, si può oggi osservare un effettivo cambiamento di tendenza. Nel 2016 il 60% della popolazione delle 82 zone di recente insediamento (Cap. 2) si situa in aree urbane consolidate (Tipo C), nelle città o negli spazi urbani adiacenti. Questa popolazione corrisponde al 54% del saldo demografico complessivo (dal 2011 al 2016) dei “nuovi quartieri”. Esse sono porzioni di aree urbane generalmente caratterizzate da densità elevate, edifici di abitazione plurifamiliari e da un'ottima accessibilità ai servizi e al trasporto pubblico.

Per contro i “nuovi quartieri” situati in contesti periurbani, fuori dalle città, dove predominano nettamente le abitazioni unifamiliari (per es. Piano di Magadino, colline del Luganese, Piana del Vedeggio, ecc.) secondo la nostra valutazione, rappresentano (nel 2016) una minima parte dei “nuovi quartieri” (7 su 82 considerando soltanto i nuovi quartieri del tipo A), della popolazione (4.2%) e dei nuovi residenti tra il 2011 e il 2016 (7.1%). Si tratta di aree caratterizzate da basse densità e da una più difficile accessibilità ai servizi e al trasporto pubblico, in aree dove vi è ancora una certa disponibilità di zona edificabile (si vedano gli esempi nel Cap. 3). A questo gruppo possiamo aggiungere anche alcuni nuovi quartieri del tipo B, caratterizzati da una maggiore mescolanza tra abitazioni (come i casi di Bedano e Locarno Gerre di Sotto presentati nel Cap. 3), che si situano pure in posizione decentrata e dove si incontrano situazioni di maggior mescolanza tra case unifamiliari e palazzine plurifamiliari, nonché migliori accessibilità ai servizi e qualità del trasporto pubblico, tuttavia inferiori rispetto ai nuovi quartieri urbani del Tipo C.

In sintesi, sembra verosimile affermare che questa nuova tendenza risponde meglio agli obiettivi cantonali e federali in materia di pianificazione del territorio, ovvero mostra, almeno parzialmente, l'emergenza di una "urbanizzazione dall'interno" che, a poco a poco, sembra prendere il vantaggio sulle costruzioni in zone discoste con porzioni di zona edificabile parzialmente o interamente libere.

Ci si può chiedere, infine, quali sono le motivazioni che hanno indotto questi cambiamenti nella società e in particolare nella scelta della residenza delle famiglie. Qui si devono considerare diverse concause.

Un primo motivo che si può invocare è certamente l'incremento del traffico automobilistico e in particolare dei pendolari verso i maggiori centri. Le famiglie sceglierebbero così localizzazioni più centrali per poter usufruire di un miglior servizio di trasporto pubblico e questo, probabilmente, vale sia per l'agglomerato e la città di Bellinzona, sia per i "nuovi quartieri" nella città di Lugano. Anche la relativa assenza di nuovi quartieri nel Mendrisiotto potrebbe essere spiegata attraverso l'incremento del traffico e dei disagi indotti (inquinamento, congestione delle strade, rumore, ecc.).

Un secondo motivo del cambiamento di tendenza può essere visto nella ricerca di un migliore accesso ai servizi, alle scuole in particolare; anche la maggiore disponibilità di spazi pubblici (notevoli sforzi sono stati realizzati nelle città negli ultimi anni, come ad es. la foce del Cassarate a Lugano o la Piazza del Sole e i Castelli a Bellinzona) può essere presa in considerazione quale motivazione di insediamento.

D'altro canto, non si possono escludere motivazioni più legate al reddito disponibile e ai prezzi dell'immobiliare. Su questo fronte purtroppo i dati a disposizione non permettono di formulare delle ipotesi pertinenti: sarebbero necessarie, in questo caso, delle inchieste approfondite presso i "nuovi residenti".

Affittiamo

Sogni

Appartamenti di 2.5 / 3.5 / 4.5 locali
PRIMA PIGIONE NETTA GRATUITA

058 360 34 00
www.livit.ch



A.I

Bilanci demografici

Tab. A.I. Bilanci demografici in Ticino: 2011-14 e 2014-17.

	Saldo naturale	Saldo migratorio estero	Saldo migratorio intercantonale	Saldo migratorio interno	Variazione totale	Media annua
2011-2014						
Bellinzonese	422	1'905	-179	556	2'704	676
Locarnese	-768	2'104	307	195	1'838	460
Luganese	411	10'413	-763	-665	9'396	2'349
Mendrisiotto	-234	3'020	-376	123	2'533	633
Tre Valli	-181	776	-226	-209	160	40
Ticino	-350	18'218	-1'237	0	16'631	4'158
2014-2017						
Bellinzonese	493	1'176	-429	1'155	2'395	599
Locarnese	-852	1'518	-146	112	632	158
Luganese	-119	5'844	-1'683	-1'259	2'783	696
Mendrisiotto	-293	1'631	-646	63	755	189
Tre Valli	-223	537	-220	-71	23	6
Ticino	-994	10'706	-3'124	0	6'588	1'647

Fonte: UST, Neuchâtel. Elaborazione: OST-TI.

Tab. A.2. Matrici dei saldi migratori per regione in Ticino: 2011-2014, 2014-2017.

	Bellinzonese	Locarnese	Luganese	Mendrisiotto	Tre Valli	Resto CH	Estero	Totale
2011-2014								
Bellinzonese	0	-16	-265	-48	-93	145	-1'518	-1'795
Locarnese	16	0	-111	-16	-84	-307	-1'673	-2'175
Luganese	265	111	0	243	46	765	-9'019	-7'589
Mendrisiotto	48	16	-243	0	56	376	-2'729	-2'476
Tre Valli	93	-84	-46	-56	0	260	-545	-378
Resto Svizzera	-145	307	-765	-376	-260	0	-208'431	-209'670
Estero	1'518	1'673	9'019	2'729	545	208'431	0	223'915
Totale	1'795	2'007	7'589	2'476	210	209'670	-223'915	0
2014-2017								
Bellinzonese	0	-98	-650	-78	-155	388	-910	-1'503
Locarnese	98	0	-155	-52	-3	146	-812	-778
Luganese	650	155	0	242	212	1'683	-5'125	-2'183
Mendrisiotto	78	52	-242	0	49	646	-1'320	-737
Tre Valli	155	-3	-212	-49	0	261	-308	-156
Resto Svizzera	-388	-146	-1'683	-646	-261	0	-159'510	-162'634
Estero	910	812	5'125	1'320	308	159'510	0	167'985
Totale	1'503	772	2'183	737	150	162'634	-167'985	0

Fonte: UST, Neuchâtel. Elaborazione: OST-TI.

A.2

Classificazione dei servizi e qualità del trasporto pubblico

S1 Servizi quotidiani

Comprendono i servizi di base:

- piccoli commerci al dettaglio (471104 + 471105)
- ristoranti (561001 + 561002 + 561003) e bar (563001)
- uffici postali (531000)
- saloni di coiffeur (960201)
- autorimesse (452001) o pompe benzina (473000)

S2 Servizi regolari specializzati

Vi si trovano servizi più specializzati, ma sempre di tipo quotidiano:

- supermercati e ipermercati (471101 + 471102 + 471103)
- negozi alimentari specializzati macellerie, panetterie, frutta e verdura, altri (da 472100 a 472902)
- tessili (475100 + 477101 + 477102 + 477105)
- elettrodomestici (474300 + 475400 + 476300)
- banche (da 641902 a 641906 + 641910)
- sauna e/o solarium (960401), palestre, fitness (931300) e altri centri per la salute (960402)

S3 Servizi occasionali specializzati

Questi servizi riguardano acquisti e contatti settimanali o mensili, o si rivolgono ad una clientela specifica:

- farmacie (477300 + 477400)
- negozi di mobili (475902)
- librerie (476100)
- alberghi, ostelli e altre strutture para-alberghiere (551001 + 551003 + 552002 + 552003 + 553001)
- studi medici generici (862100), altri studi medico-sociali (da 86900 a 869007)

S4 Servizi irregolari specializzati

Si trovano servizi relativamente rari:

- tessili specializzati: commercio al dettaglio per bambini e neonati (477103), commercio al dettaglio di pellicce (477104)
- elettronica spec.: com. al dettaglio di strumenti musicali (475901)
- taxi (493200)
- studi medici spec.: studi medici specialistici (862200), dentisti (862300), veterinari (750000)
- cinema (591400)
- lavanderie (960101 + 960102)
- istituti di bellezza (960202)
- pompe funebri (960300).

S5 Servizi “pubblici”

Per i servizi pubblici ci si è limitati a recensire i maggiori servizi scolastici e sociali:

- asili-nido e strutture per bambini in età prescolare (889100)
- scuole elementari e materne (851000 + 852001)
- scuole medie (853101)
- ospedali generali e cliniche private (861001 + 861002)
- case anziani, case medicalizzate e servizi di aiuto domiciliare (871000 + 872001 + 872002 + 873001 + 873002)

Fonte: Torricelli G.P. e Garlandini S. (2016) *Distribuzione e centralità dei servizi nel Cantone Ticino, Un confronto 2001-2012*, Osservatorio dello Sviluppo Territoriale, Bellinzona, Mendrisio (www.arc.usi/ost - sez. quaderni).

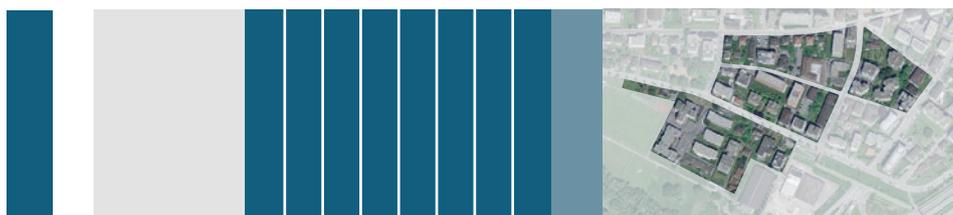
Tab. A.3. Categoria di fermata del trasporto pubblico secondo lo standard dell'ARE.

Categoria fermata	Treno	Bus	Livello	Raggi di influenza
I	frequenza < 5 min.			1'000 / 750 / 500 m
II	frequenza 5-10 min.	frequenza < 5 min.	A	1'000 / 750 / 500 / 250 m
III	frequenza 10-20 min.	frequenza 5-10 min.	B	750 / 500 / 250 m
IV	frequenza 20-40 min.	frequenza 10-20 min.	C	500 / 250 m
V	frequenza 40-60 min.	frequenza 20-60 min.	D	250 m
NC (non classificabili)	frequenza > 60 min.	frequenza > 60 min.	-	-

Fonte: ARE, Berna. Elaborazione: OST-TI.

Riferimenti

- Quaderni OST-TI** *La frontiera e le mappe. Evidenze demografiche e socioeconomiche tra Svizzera e Italia, 2017*
- Distribuzione e centralità dei servizi nel Cantone Ticino. Un confronto 2001-2012, 2016*
- Gli spazi liberi del fondovalle del Cantone Ticino. Tipologia e cifre essenziali, 2015*
- La periurbanizzazione nel Canton Ticino 1980-2012, 2014*
- Geodati** Swisstopo, Wabern
MDT25
swissBOUNDARIES3D
SWISSIMAGE 25 cm
- Ufficio federale dello sviluppo territoriale, Bern
Classi di collegamento dei TP
- Ufficio federale di statistica, Neuchâtel
Statistica della popolazione e delle economie domestiche
Statistica strutturale delle imprese
Statistica degli edifici e delle abitazioni
ThemaKart
- Livelli dei prezzi immobiliari** ETH-Zürich / Chair of Entrepreneurial Risks, Zürich
Comparis.ch, Zürich
Risk Analysis of the Real Estate Market in Switzerland



Elaborazione dello studio

Gian Paolo Torricelli
Vitor Pessoa Colombo
Loris Vallenari
Simone Garlandini

Per ulteriori informazioni

Osservatorio dello sviluppo territoriale
Accademia di architettura
Università della Svizzera italiana
Largo Bemasconi 2
6850 Mendrisio
Tel. +41 58 666 59 82
e-mail ost.arc@usi.ch
www.arc.usi.ch/ost

© Dipartimento del territorio, 2019
www.ti.ch

© Accademia di architettura - USI, 2019
www.arc.usi.ch