





Zone per il lavoro e Poli di sviluppo economico - PSE

Rete urbana



-  Sfondo bianco:
testo informativo
-  Sfondo grigio:
testo vincolante

Grado di consolidamento

- Informazione preliminare
- Risultato intermedio
- Dato acquisito (per le singole misure, v. cap. 3)

Versione del 08.03.2023

La data si riferisce all'entrata in vigore delle ultime modifiche della scheda ai sensi della Legge sullo sviluppo territoriale. Complementi d'informazione sulla cronologia completa delle procedure relative alla scheda possono essere richiesti all'Ufficio del Piano direttore.

Istanze responsabili

Sezione dello sviluppo territoriale
Ufficio per lo sviluppo economico

Istanze con compiti da svolgere

- Sezione della mobilità
- i Comuni interessati (v. cap. 3)

Obiettivi del Piano direttore

13, 8, 9, 11, 12, 14, 15

Schede correlate

R1, R/M2-5, R6, R8, R10, M7

Cartografia

Carta di base, Carta tematica Rete urbana

Tempi e mezzi

Il Programma d'attuazione - consultabile sul sito Internet, www.ti.ch/pd, oppure presso l'Ufficio del Piano direttore - informa sui tempi e sui mezzi.



I. Situazione, problemi, sfide

La politica delle *Zone di attività industriali e artigianali* sviluppata con il PD90 è nata dalla necessità di rendere disponibili degli spazi idonei per le attività produttive (in particolare quelle del settore secondario) tramite la pianificazione delle Zone industriali d'interesse cantonale (ZIIC) o regionale (ZIIR).

Attraverso la scheda R7, il PD09 (revisione generale del 2009) ha poi integrato i Poli di sviluppo economico (PSE), sistemi di sviluppo socioeconomici territorializzati nati nell'ambito della politica regionale, con l'obiettivo di considerare in maniera più ampia le attività economiche.

Ciò ha incentivato la collaborazione intercomunale e permesso importanti sviluppi (soprattutto nel Sottoceneri), ma ha comportato risultati meno incoraggianti dal profilo urbanistico e territoriale (soprattutto nei comparti periferici), originando numerosi problemi: consumo di territorio, urbanizzazione scadente, mancanza di un adeguato sviluppo del tessuto economico-produttivo cantonale, traffico ed inquinamento ambientale.

A causa di questa situazione, nel 2020 il Consiglio di Stato ha deciso di riformulare la scheda R7 stabilendo indicazioni più precise sul carattere, i contenuti nonché le modalità di consolidamento e gestione dei PSE, ma integrandovi anche indirizzi per le usuali zone per il lavoro. Questo per rispondere a nuove condizioni-quadro: evoluzione delle attività economiche e del quadro legislativo, cambiamenti nella mobilità delle merci e delle persone, aggregazioni comunali, diversa ripartizione dei compiti fra Cantone e Comuni, nuovi disposti legislativi in materia di zone edificabili e di zone lavorative (Legge federale sulla pianificazione del territorio), consolidamento del ruolo degli Enti regionali per lo sviluppo. Le modifiche apportate nel 2020 rispondono all'obiettivo globale di coordinare sviluppo territoriale e politica economica e, in particolare, la legislazione in materia di promozione dell'innovazione economica e di politica economica regionale.

I PSE sono dunque comparti produttivi in cui il Cantone investe per sostenere l'insediamento e lo sviluppo di attività coerenti con gli indirizzi di politica economica e territoriale. La loro concretizzazione è però delegata ai Comuni, col supporto degli Enti regionali per lo sviluppo. I criteri essenziali per la creazione di un PSE sono: un posizionamento chiaro delle attività economiche ammesse, la definizione di criteri di accesso, permanenza e uscita da parte delle aziende, l'organizzazione di una governance riconosciuta da Comuni e proprietari, la disponibilità di una adeguata urbanizzazione, la definizione di misure per una mobilità sostenibile e un concetto urbanistico di qualità. Su alcune di queste misure, se le necessarie condizioni stabilite dalle relative basi legali sono verificate, sono attivabili dei sussidi cantonali.

I comparti PSE individuati nel 2009 sono stati mantenuti, con la precisazione del grado di consolidamento che più si avvicina ai criteri stabiliti dalla scheda riformulata. Inoltre il Consiglio di Stato ha aggiunto, nel 2020, due ulteriori ubicazioni d'interesse cantonale, ovvero l'area della ex Monteforno a Bodio e Giomico e quella delle ex officine FFS di Bellinzona. I PSE che entro un congruo lasso di tempo non dimostrano di rispettare i criteri e le condizioni posti dalla scheda sono stralciati dalla stessa. Per quanto riguarda i PSE del 2009, tale termine è stato definito in 5 anni.

Le usuali zone per il lavoro si prestano sovente per necessità locali e regionali. Per loro, la scheda prescrive la necessità di ottimizzare lo sfruttamento delle riserve dei terreni edificabili e l'uso degli stabili esistenti, la razionalizzazione dell'occupazione dei terreni e il miglioramento generale della loro qualità ambientale, territoriale e funzionale.

2. Indirizzi

2.1 Definizioni

- a. “Zona per il lavoro”: zona destinata ad attività di produzione di beni e servizi ai sensi dell'art. 20 Lst e 27 RLst.
- b. “Comparto produttivo”: insieme di superfici e fondi edificabili a vocazione lavorativa, legati dal profilo territoriale e funzionale per prossimità (contiguità), posizione geografica, accessibilità, viabilità ecc.
- c. “Polo di sviluppo economico” (PSE): comparto produttivo in cui il Cantone può sostenere e promuovere in modo rafforzato – in termini di sostegno finanziario e accompagnamento tecnico – l'insediamento e lo sviluppo di attività coerenti con gli indirizzi di politica economica e territoriale.

2.2 Zone per il lavoro: indirizzi generali

- a. Ottimizzare lo sfruttamento delle zone già esistenti al fine di soddisfare le necessità di sviluppo delle attività produttive, attraverso il pieno sfruttamento delle capacità dei terreni edificabili (riserve), l'uso degli stabili esistenti, la razionalizzazione dell'organizzazione e dell'occupazione dei terreni e l'incremento delle potenzialità edificatorie (parametri edilizi), migliorando la qualità ambientale, territoriale e funzionale a beneficio di chi vi lavora e di chi vive nelle adiacenze.
- b. Privilegiare una definizione delle attività ammesse, in maniera tale da conferire alle zone per il lavoro una vocazione (posizionamento), favorendo una gestione attiva con l'obiettivo di facilitare e accelerare l'insediamento di attività con ricadute economiche positive.
- c. Sviluppare una mobilità sostenibile da e verso le zone per il lavoro, come pure al loro interno, con particolare attenzione ai trasporti pubblici e alla mobilità lenta.

L'Allegato I presenta alcuni strumenti d'attuazione.

2.3 PSE: condizioni per il riconoscimento

Un comparto produttivo è riconosciuto come polo di sviluppo economico se nel corso della sua istituzione sono adempiute le seguenti condizioni:

- a. è definito un chiaro posizionamento delle attività economiche (specificità delle attività ammesse);
- b. sono previsti dei criteri d'accesso, di permanenza e d'uscita dal comparto, con l'obiettivo di facilitare e accelerare l'insediamento di attività economiche con grande potenzialità di sviluppo e che generano rilevanti ricadute economiche;
- c. è definita una forma di governance riconosciuta dai principali portatori d'interessi, in primis Comuni e proprietari fondiari;
- d. è garantita un'adeguata urbanizzazione;
- e. sono definite una strategia e delle misure d'attuazione per una mobilità sostenibile e per una qualità ambientale;
- f. è definito un concetto urbanistico di qualità.

2.4 PSE: Informazione preliminare

Un comparto produttivo è iscritto nella scheda R7 come PSE con il grado di consolidamento informazione preliminare quando sono date le seguenti condizioni:

2. Indirizzi

- a. è localizzato in una zona i cui contenuti ammessi sono prevalentemente a carattere lavorativo (zone industriali, artigianali, per il lavoro, miste);
- b. vi sono le premesse per assicurare una buona accessibilità per persone, merci e dati; in particolare, negli spazi centrali e in quelli suburbani (v. scheda R1) deve essere previsto un adeguato allacciamento ai trasporti pubblici;
- c. possiede le condizioni per un'adeguata urbanizzazione;
- d. presenta buone premesse di sviluppo secondo gli indirizzi del punto 2.3, avendo disponibilità di superfici edificabili e/o la possibilità di recuperare aree dismesse o sottoutilizzate;
- e. ha dimensioni sufficienti da giustificare l'avvio del processo di consolidamento del PSE descritto di seguito;
- f. per nuovi PSE proposti dai Comuni, i Municipi dimostrano, con una dichiarazione d'intenti, di voler attivare un processo volto a sviluppare i comparti al fine di adempiere ai criteri di cui al punto 2.3, coinvolgendo i diversi portatori d'interesse (proprietari fondiari, imprese, investitori, popolazione).

2.5 PSE: Risultato intermedio

Un comparto produttivo è iscritto nella scheda R7 come PSE con il grado di consolidamento risultato intermedio quando sono date le seguenti condizioni:

- a. il processo oggetto della dichiarazione d'intenti di cui al punto 2.4.f. è stato materialmente attivato, secondo una programmazione definita;
- b. sono stati avviati gli studi necessari a verificare la possibilità di raggiungere gli standard organizzativi e di sviluppo conformi allo statuto di PSE (condizioni di cui al punto 2.3).

2.6 PSE: Dato acquisito

Un comparto produttivo è iscritto nella scheda R7 come PSE con il grado di consolidamento dato acquisito quando vi sono impegni formali che vincolano le parti nel perseguimento, all'interno di un perimetro definito, degli standard organizzativi e di sviluppo conformi allo statuto di PSE (condizioni di cui al punto 2.3). Concretamente gli impegni formali devono:

- attestare che tra i vari portatori d'interessi i contenuti ammissibili sono definiti e condivisi;
- dimostrare che le riserve esistenti all'interno del comparto (terreni liberi o sotto sfruttati, edifici dismessi, ecc.) possono essere messe a disposizione di nuove attività (o dell'ampliamento di quelle esistenti) secondo meccanismi di assegnazione stabiliti dai portatori d'interesse e per essi vincolanti;
- definire le modalità di gestione attiva del comparto e come concretizzarle;
- definire i criteri di entrata, mantenimento e uscita delle attività dal comparto;
- definire eventuali misure di completamento dell'urbanizzazione e, se del caso, di riordino fondiario;
- indicare le misure di promozione, rispettivamente le modalità attuative, riguardo ai seguenti temi: mobilità sostenibile, rinnovamento urbanistico, gestione delle risorse (energia, rifiuti ecc.);
- attestare la possibilità di garantire, in particolare negli spazi centrali e in quelli suburbani (v. scheda R1), un livello di qualità del trasporto pubblico adeguato.

2. Indirizzi

2.7 PSE: della revisione 2009 del PD

- a. I PSE della revisione 2009 del PD sono inseriti nella scheda con il grado di consolidamento più affine alle condizioni degli indirizzi 2.4, 2.5 e 2.6.
- b. Entro cinque anni dall'entrata in vigore della presente scheda devono essere conformi alle suddette condizioni. In caso contrario sono stralciati dalla scheda.
- c. Il Cantone determina l'entità del sostegno finanziario e dell'accompagnamento tecnico in funzione di quanto è già stato intrapreso in passato e a seconda del livello di conformità alle suddette condizioni.

2.8 PSE individuati dal Cantone

Il Cantone può inserire nella scheda R7 determinati comparti come PSE se sono dati particolari condizioni-quadro ed interessi nazionali o cantonali.

3. Misure

3.1 Elenco dei PSE

Bellinzonese e Tre Valli

| Denominazione | Cons. | Comuni |
|-----------------------------|-------|-----------------|
| Biasca | Da | Biasca |
| Castione | Da | Arbedo-Castione |
| Ex Montefomo* | Ri | Bodio, Giomico |
| Ex Officine FFS Bellinzona* | Ri | Bellinzona |
| Giubiasco / Camorino | Ip | Bellinzona |

Locarnese

| Denominazione | Cons. | Comuni |
|---------------|-------|---------|
| Riazzino | Da | Locarno |
| Zandone | Ip | Losone |

Luganese

| Denominazione | Cons. | Comuni |
|------------------------------------|-------|---------------------------------|
| Nuovo Quartiere di Cornaredo (NQC) | Ri | Lugano, Canobbio, Porza |
| Pian Scairolo | Ip | Collina d'Oro, Grancia e Lugano |
| Stazione FFS Lugano-Città alta | Ip | Lugano, Massagno |
| Vedeggio | Ip | Agno, Bioggio e Manno |

Mendrisiotto

| Denominazione | Cons. | Comuni |
|-------------------|-------|-----------|
| Pian Faloppia | Da | Balerna |
| Mendrisio | Ip | Mendrisio |
| Stabio / Gaggiolo | Ip | Stabio |

Vedi anche allegato II.

* PSE individuati dal Cantone

4. Compiti

4.1 Livello cantonale

Il Consiglio di Stato stralcia i PSE che, trascorso un congruo tempo dall'inserimento nella scheda, non hanno dimostrato di poter perseguire gli indirizzi elencati al punto 2.3. In particolare i PSE della revisione 2009 del PD, se entro 5 anni dall'entrata in vigore della presente scheda non si sono conformati alle condizioni dei punti 2.4, 2.5 e 2.6 (vedere punto 2.7. b).

La Sezione dello sviluppo territoriale (SST):

- a. in generale, sostiene e applica gli indirizzi e le misure di questa scheda;
- b. tiene aggiornato l'elenco dei PSE (cap. 3.1) secondo gli Indirizzi del cap. 2;
- c. in collaborazione con l'USE, offre il proprio sostegno agli attori pubblici e privati coinvolti nella promozione e consolidamento di un PSE e più in generale nell'attuazione di indirizzi e misure di questa scheda;
- d. esamina e valuta la documentazione prodotta nelle varie fasi di consolidamento di un PSE (cfr. cap. 2);

L'Ufficio per lo sviluppo economico (USE):

- e. in generale, sostiene e applica gli indirizzi e le misure di questa scheda;
- f. in collaborazione con la SST, offre il proprio sostegno agli attori pubblici e privati coinvolti nella promozione e consolidamento di un PSE e più in generale nell'attuazione di indirizzi e misure di questa scheda;

La Sezione della mobilità (SM):

- g. pianifica e attua un'adeguata offerta di trasporto pubblico al servizio dei PSE;
- h. concede i contributi a favore della mobilità aziendale ai sensi della strategia cantonale in materia e del relativo decreto esecutivo.

4.2 Livello comunale

I Comuni (in generale):

- a. perseguono gli indirizzi generali definiti nella presente scheda riguardanti le zone per il lavoro (punto 2.2);
- b. adeguano laddove necessario i loro Piani regolatori;

I Comuni interessati dai PSE:

- c. assumono un ruolo attivo nelle varie fasi di consolidamento, progettazione, realizzazione e gestione dei PSE;
- d. eseguono o completano le verifiche e gli studi richiesti per conformarsi alle condizioni dei punti 2.3, 2.4, 2.5 e 2.6.

4.3 Livello regionale

Gli Enti regionali di sviluppo:

- a. aggiornano la banca dati dei terreni e degli stabili liberi, rispettivamente in vendita, corredata degli aspetti tecnici ed economici;
- b. contribuiscono secondo le loro competenze all'attuazione degli indirizzi e delle misure di questa scheda;
- c. in caso di necessità, acquisiscono il ruolo di governance dei PSE.

4.4 Altri

Economia privata, associazioni.

5. Documenti di riferimento e allegati

Norme legislative principali

Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), 22.6.1979.
Legge sullo sviluppo territoriale (Lst), 21.6.2011.
Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLst), 20.12.2011.
Legge federale sulla politica regionale, 6.10.2006.
Legge d'applicazione della Legge federale sulla politica regionale, 22.06.2009.

Documenti di riferimento

Rapporti esplicativi

COMMISSIONE AMBIENTE, TERRITORIO ED ENERGIA: *Rapporto sul messaggio 7954 del 3.02.2021 concernente le modifiche del Piano direttore cantonale n. 15 - marzo 2020 - Scheda R7 Zone per il lavoro e Poli di sviluppo economico – PSE*, 29.09.2022.

REPUBBLICA E CANTONE TICINO, *Programma d'attuazione della politica regionale 2020-2023 del Cantone Ticino. Base di discussione per l'allestimento della Convenzione di programma tra il Cantone Ticino e la Confederazione*, Bellinzona, 3.7.2019.

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO: *Aree industriali-artigianali e poli di sviluppo economico: analisi e proposta di strategia*, maggio 2018.

OSSERVATORIO DELLO SVILUPPO TERRITORIALE, *Aree di attività in Ticino*, maggio 2017.

COMMISSIONE SPECIALE PER LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO: *Rapporto sui messaggi 6329/6329A concernenti la procedura d'approvazione del Piano direttore adottato dal Consiglio di Stato il 20.5.2009; 1.3.2011.*

Altri documenti

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO: *Comparti delle stazioni: una sfida urbanistica*. Bellinzona, 2013.

BUNDESAMT FÜR RAUMENTWICKLUNG ARE, BUNDESAMT FÜR UMWELT BAFU, DEPARTEMENT BAU, VERKEHR UND UMWELT KANTON AARGAU: *Umnutzung von Industrie- und Gewerbebrachen. Massnahmen zur Förderung*, (a cura di: Metron Raumentwicklung AG, Brugg; Andreas Schneider, Simon Keller), Bern, 2007.

GUENTHER FELIX: *Innere Entwicklung der "Stadt Tessin"*, Abschlussarbeit MAS ETH in Raumplanung, 2007.

Link utili

www.ti.ch/sst

www.ti.ch/sviluppo-economico

| | |
|-------------------|--|
| Allegato I | Strumenti d'attuazione per gli indirizzi generali per le zone per il lavoro |
|-------------------|--|

| | |
|--|---|
| Indirizzo 2.2.a. Ottimizzazione dello sfruttamento delle zone in vigore | Verifica della contenibilità delle zone per il lavoro* |
| | Allestimento del compendio dello stato dell'urbanizzazione* |
| | Ricalibrazione dei parametri edificatori delle zone per il lavoro* |
| | Ricorso alla ricomposizione particellare |
| | Segnalazione delle disponibilità di terreni e immobili agli Enti regionali per lo sviluppo |
| Indirizzo 2.2.a. Qualità territoriale | Programma d'azione comunale per lo sviluppo insediativo centripeto di qualità – PAC (www.ti.ch/sviluppo-centripeto → Cosa è lo sviluppo insediativo centripeto) |
| Indirizzo 2.2.b. Posizionamento | Verifica delle destinazioni d'uso ammesse nelle zone per il lavoro* |
| Indirizzo 2.2.b. Gestione attiva | Ricorso a una politica fondiaria attiva (compravendita terreni, diritto di superficie) |
| | Prelievo dei contributi di miglìoria |
| | Mobilizzazione delle riserve. Vedere esempi di strumenti elencati nella Linea guida del DT per l'elaborazione del Programma d'azione comunale per lo sviluppo insediativo centripeto di qualità – PAC (www.ti.ch/sviluppo-centripeto → Cosa è lo sviluppo insediativo centripeto) |
| Indirizzo 2.2.c. Mobilità sostenibile | Art. 74 Legge sullo sviluppo territoriale ed art. 92 Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale: partecipazione dei privati agli oneri finanziari per la gestione della mobilità e la sistemazione urbanistica dei GGT |
| | Art. 53 Legge sulle strade: partecipazione dei privati agli oneri finanziari per l'allacciamento alla rete stradale di strutture che provocano forte traffico |
| | Decreto esecutivo concernente la concessione di contributi per la mobilità aziendale: attuazione di misure a favore della mobilità aziendale |

* Da eseguire nell'ambito del più ampio compito di verifica generale delle zone edificabili ai sensi della Legge federale sulla pianificazione del territorio.

| | |
|--------------------|---|
| Allegato II | PSE – indicazioni pianificatorie e progettuali |
|--------------------|---|

| | |
|---|--|
| Spiegazioni | |
| Indicazioni di consolidamento nel Piano direttore | Indicazioni su elementi da coordinare a livello di pianificazione direttrice per permettere il consolidamento in Da dei PSE con grado lp o Ri. |
| Indicazioni per la pianificazione delle utilizzazioni | Indicazioni su elementi da considerare nell'ambito della pianificazione delle utilizzazioni (PR o PUC) conseguente al consolidamento dei PSE in Da. |
| Osservazioni tecniche e progettuali | Informazioni complementari di dettaglio utili all'implementazione dei PSE che emergono da approfondimenti, analisi, studi, consultazioni ed altri documenti di base. |

Solo nell'ambito dell'elaborazione della pianificazione delle utilizzazioni e della progettazione è possibile individuare con precisione le problematiche da risolvere per ogni PSE. Le indicazioni della seguente tabella non sono dunque da considerare come esaustive e non rappresentano un pregiudizio per le procedure successive al Piano direttore (PUC, PR, Domande di costruzione).

| PSE | Cons. | Indicazioni di consolidamento nel PD | Indicazioni per la pianificazione delle utilizzazioni | Osservazioni tecniche e progettuali |
|--------------------------------|-------|--------------------------------------|--|-------------------------------------|
| Ex Officine FFS Bellinzona | Ri | | Considerare le indicazioni dell'Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere d'importanza nazionale (ISOS) relative all'insediamento di Bellinzona. | |
| Stazione FFS Lugano-Città Alta | lp | | Considerare le indicazioni dell'Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere d'importanza nazionale (ISOS) relative all'insediamento di Lugano. | |

