

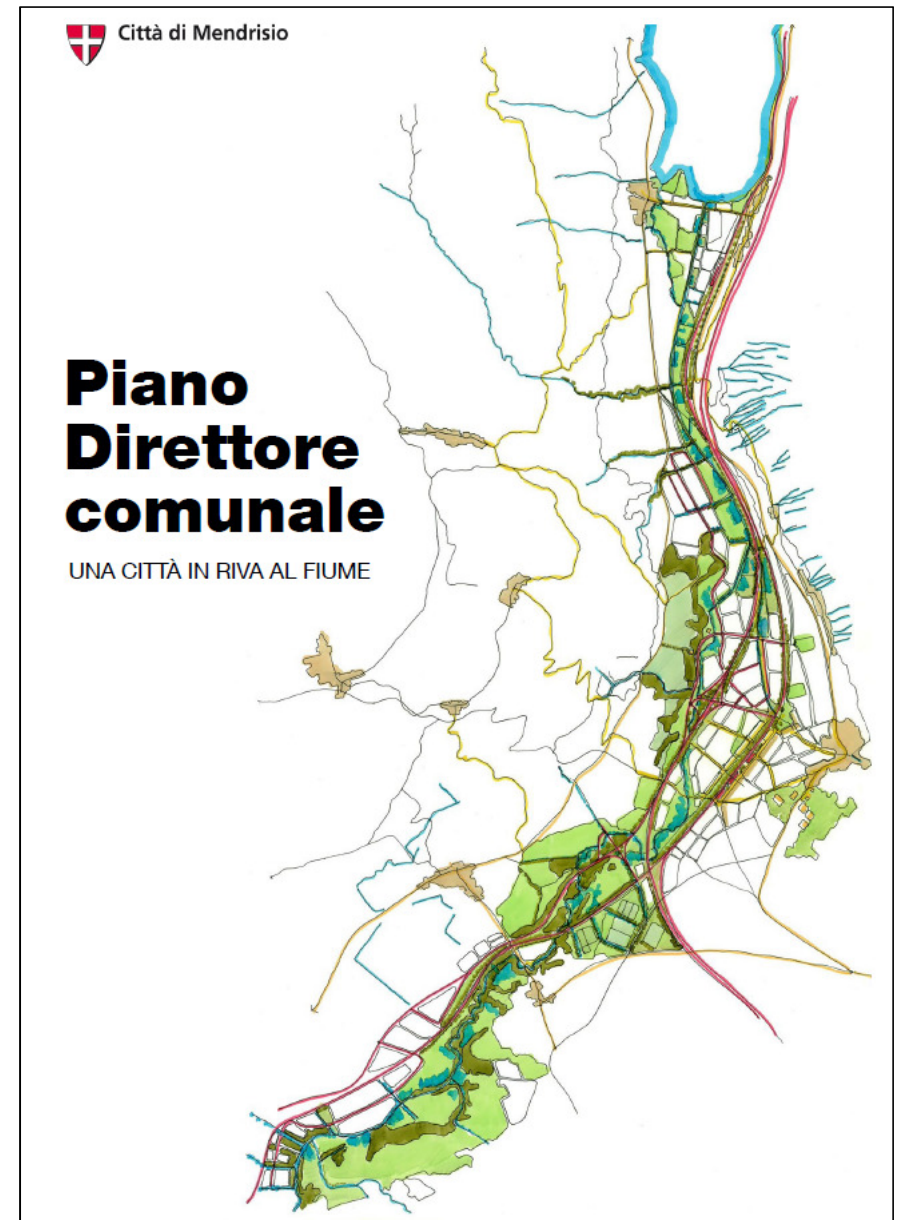
# 1a Fase del Piano Direttore comunale

## MM 156/2021

Approvazione della strategia territoriale e degli obiettivi

Risposte alle domande della  
Commissione della pianificazione

21.04.2022



# BASE LEGALE – Legge sulla Pianificazione del Territorio (LPT) - CONFEDERAZIONE

## *Art. 15 LPT Zone edificabili*

- 1 *Le zone edificabili vanno definite in modo da soddisfare il fabbisogno prevedibile per 15 anni.*
- 2 **Le zone edificabili sovradimensionate devono essere ridotte.**
- 3 *L'ubicazione e le dimensioni delle zone edificabili vanno coordinate al di là dei confini comunali, rispettando gli scopi e i principi della pianificazione del territorio. In particolare occorre conservare le superfici per l'avvicendamento delle colture e rispettare la natura e il paesaggio.*
- 4 *Un terreno può essere assegnato a una zona edificabile se:*
  - a. *è idoneo all'edificazione;*
  - b. *sarà prevedibilmente necessario all'edificazione, urbanizzato ed edificato entro 15 anni, anche in caso di sfruttamento coerente delle riserve interne d'utilizzazione delle zone edificabili esistenti;*
  - c. *le superfici coltivate non sono frazionate;*
  - d. *la sua disponibilità è garantita sul piano giuridico; e*
  - e. *l'assegnazione consente di attuare quanto disposto nel piano direttore.*
- 5 *La Confederazione e i Cantoni elaborano congiuntamente direttive tecniche per l'assegnazione di terreni alle zone edificabili, segnatamente per il calcolo del fabbisogno di tali zone.*

# BASE LEGALE - PIANO DIRETTORE CANTONALE

## Scheda R6 PD

sviluppo insediativo centripeto di qualità

luoghi strategici

luoghi sensibili

recupero e trasformazione  
tessuto costruito

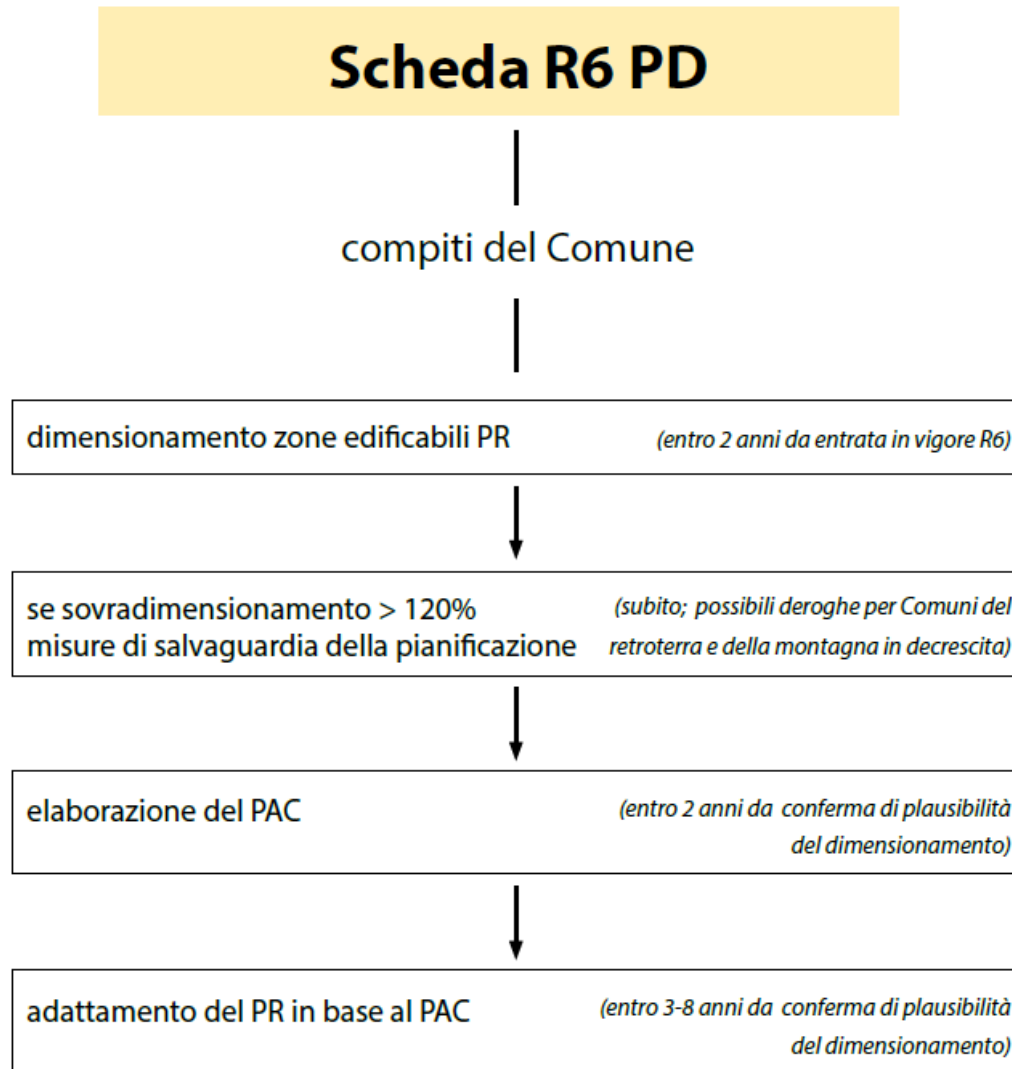
rete di spazi liberi

rete di mobilità lenta

Le zone edificabili in vigore **non possono essere di principio ampliate** e rappresentano il comprensorio insediativo cantonale ai sensi della LPT.

Sono ammesse modifiche del perimetro delle zone edificabili per rispondere ad esigenze di un miglior uso del territorio. Queste modifiche non devono comportare un aumento complessivo di superfici edificabili e sono pertanto immediatamente **compensate**.

# COMPITI DEI COMUNI



## Dimensionamento PR

dimensionamento a 15 anni delle zone edificabili

Dimensionamento del PR  
orizzonte 15 anni

=

Contenibilità delle riserve edificabili orizzonte di 15 anni

---

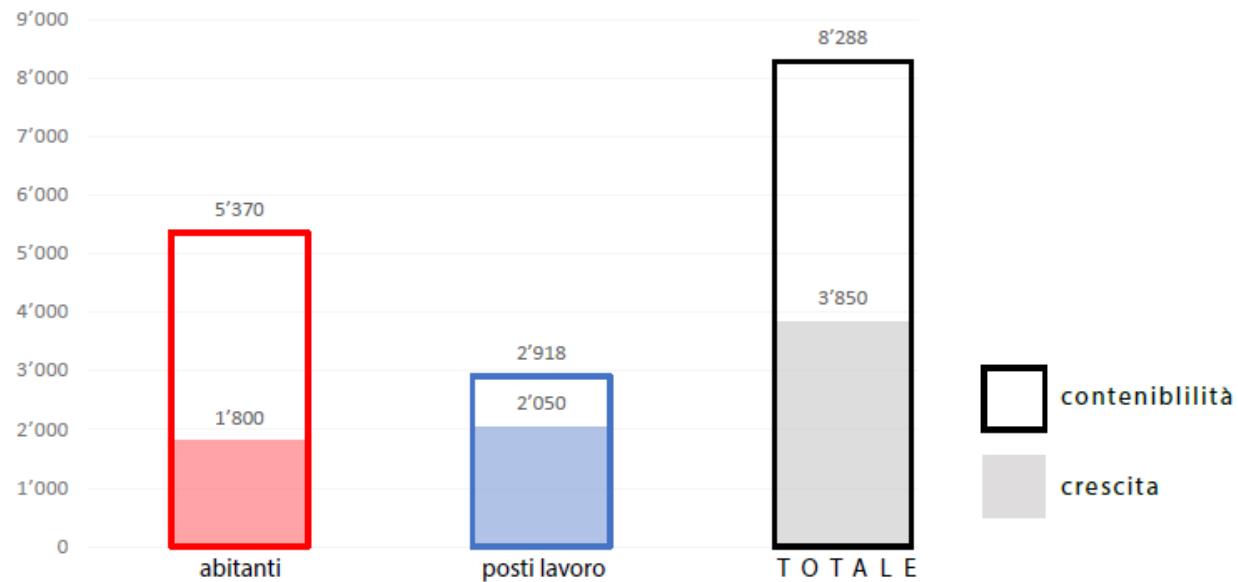
Crescita auspicata di UI orizzonte di 15 anni

# ESAME SST COMPENDIO 2019

Dimensionamento delle zone edificabili orizzonte 15 anni

contenibilità riserve edificabili			crescita prevista UI			dimensionamento PR		
ab.	PL	tot.	ab.	PL	tot.	ab.	PL	tot.
<i>modifica tabelle compendio con invio SUL residua, ma non ricalcolata la contenibilità</i>								
5'370	2'918	8'288	1'800	2'050	3'850	298%	142%	215%

Dimensionamento zone edificabili  
contenibilità e crescita SST



## *Estratti da Esame SST*

portare a considerare un tasso del 12%. Assumendo queste ipotesi la crescita demografica degli abitanti dovrebbe pertanto attestarsi, rispetto alla situazione censita al 31.12.2018, in un valore prossimo a 1800 unità anziché alle 2100 ipotizzate nel documento all'esame.

La prognosi di una crescita lineare degli addetti in base al periodo 2014-2018 non è ritenuta plausibile e questo in difetto di un'analisi più approfondita che ne attesti la verosimiglianza. Sia a livello federale che cantonale, in mancanza di una strategia e di un'analisi dettagliata, si assume come verosimile l'attuale proporzione tra Ab e PL. La stessa cosa deve pure valere per i posti turistici.

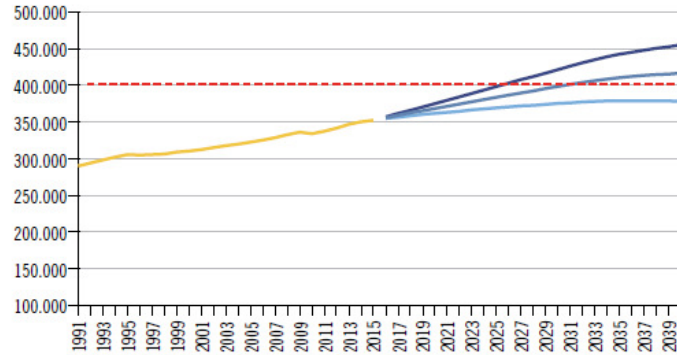
1. Il calcolo del dimensionamento delle riserve del PR del Comune di Mendrisio dimostra che il PR è sovradimensionato oltre il 120% del fabbisogno;
2. Vi sono le condizioni per immediatamente istituire, nel caso entrasse in vigore la scheda R6 nella forma adottata dal CdS, le misure di salvaguardia della pianificazione;
3. Viste le differenze che risultano nella metodologia utilizzata per stimare la mobilitazione delle riserve, il Municipio è chiamato ad aggiornare il proprio metodo di calcolo quando sosterrà le procedure di adozione delle misure di salvaguardia della pianificazione e di modifica dei Piani di utilizzazione.



*NUOVA VERIFICA DEI DATI*

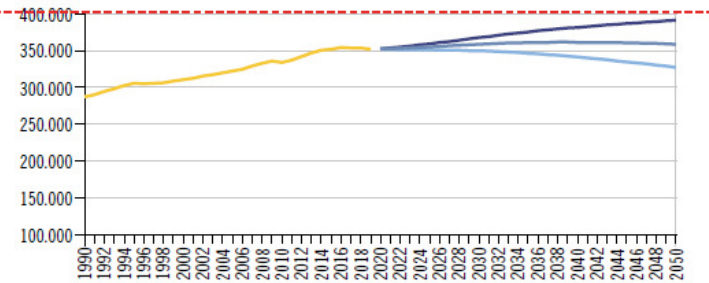
# NOVITA' CANTONALI 2021: nuovi dati statistici e previsionali USTAT

Previsioni 2016

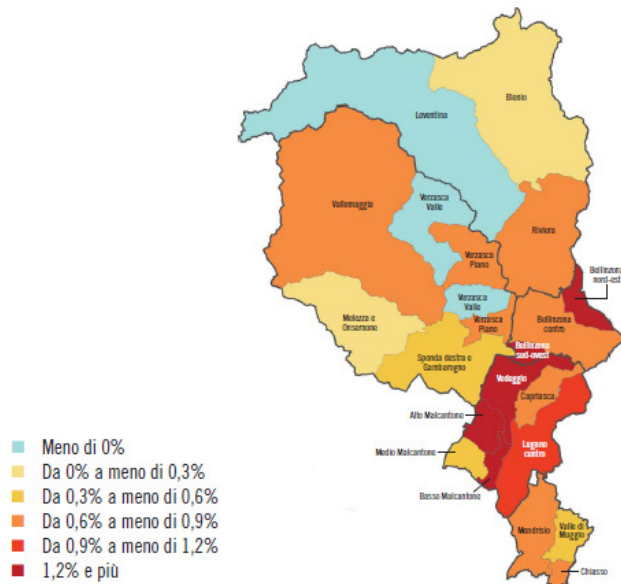


Popolazione residente permanente, secondo lo scenario, in Ticino, dal 2015 al 2040

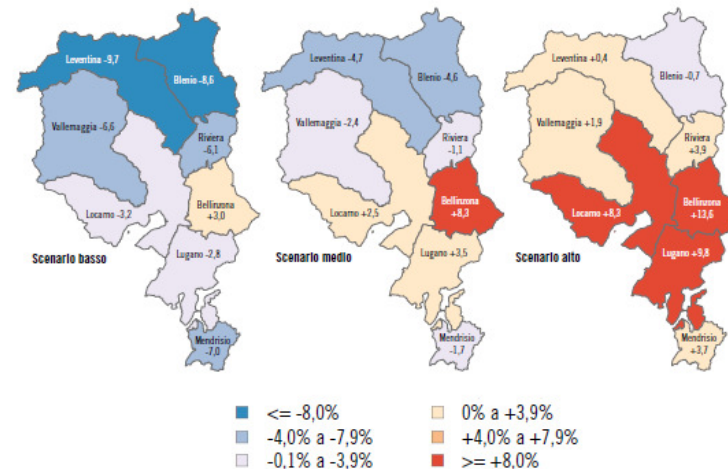
Previsioni 2021



Popolazione residente permanente al 31.12, secondo lo scenario, in Ticino, dal 1990 al 2050



Variazione annuale media della popolazione residente permanente secondo lo scenario di riferimento (in %), per sotto-regione di mobilità spaziale, in Ticino, 2016-2030



Variazione della popolazione residente permanente (in %), secondo lo scenario, per distretto, in Ticino, 2019-2040

NOVITA' CANTONALI 2021:

nuovi parametri decisi dal Gran Consiglio a giugno 2021 e riportati nella versione settembre 2021 della scheda R6 del PD, in fase di approvazione federale

PARAMETRI DI RIFERIMENTO SECONDO SCHEDA R6 (giugno 2018)

	Contenibilità delle riserve edificabili orizzonte di 15 anni
Terreni liberi	80-100%
Terreni sottosfruttati	0-33%

	Ipotesi SUL/UI - VOL/UI		
	Residenza	Lavoro	Turismo
<b>Zone per l'abitazione</b>			
zona nucleo	35-50 m2/ab	-	12-25 m2/pt
zona res. estensiva	40-60 m2/ab	-	12-25 m2/pt
zona res. intensiva	35-45 m2/ab	-	12-25 m2/pt
<b>Zone miste</b>	35-45 m2/ab	-	12-25 m2/pt
<b>Zone per il lavoro</b>			
zona per lavoro non intensivo	-	35-150 m2/pl	12-25 m2/pt
zona produzione di beni	-	35-150 m2/pl	12-25 m2/pt
zona produzione di servizi	-	35-100 m2/pl	12-25 m2/pt

	Suddivisione percentuale Ui
Zone residenziali	non definita
Zone miste	non definita
Zone lavorative	non definita

	Grado di attuazione a saturazione
Zona del nucleo	100%
Tutte le altre zone	80%

PARAMETRI DI RIFERIMENTO SCHEDA R6 E SECONDO DECISIONE GRAN CONSIGLIO

	Contenibilità delle riserve edificabili orizzonte di 15 anni	
	Grado sfruttamento attuale	Riserve a 15 anni
Terreni liberi	0	75%
Terreni sottosfruttati	< 25%	30%
Terreni sottosfruttati	>25-50%	20%
Terreni sottosfruttati	>50-75%	10%
Terreni sottosfruttati	>75-100%	0%

	Ipotesi SUL/UI - VOL/UI	
	Residenza	Lavoro
<b>Zone per l'abitazione</b>		
zona nucleo	50 m2/ab	25 m2/pl
zona res. estensiva	60 m2/ab	25 m2/pl
zona res. intensiva	55 m2/ab	25 m2/pl
<b>Zone miste</b>	50 - 70 m2/ab	30 - 50 m2/pl
<b>Zone per il lavoro</b>		
zona industriale	35 - 150 m2/pl	
zona artig. - comm.	200 - 900 m3/pl	

	Suddivisione percentuale Ui	
	Residenza	Lavoro
Zone residenziali	85%	15%
Zone miste	30 - 50 %	50 - 70%
Zone lavorative	5%	95%

	Grado di attuazione a saturazione
Zona del nucleo	100%
Tutte le altre zone	80%

## NOVITA' CANTONALI 2021

- marzo 2021 trasposizione di dati numerici e geometrici nel formato di banca dati imposta dal Cantone, con modalità operative chiarite di recente
- maggio 2021 nuovi dati statistici e previsionali USTAT
- giugno 2021 nuovi parametri decisi dal Gran Consiglio a giugno 2021 e riportati nella versione settembre 2021 della scheda R6 del PD, in fase di approvazione federale



NECESSITA' DI AGGIORNARE LA VERIFICA DEL  
DIMENSIONAMENTO DELLE ZONE EDIFICABILI

STRATEGIA TERRITORIALE E OBIETTIVI DEL PDc:

INSEDIAMENTI  
PAESAGGIO E AMBIENTE  
SPAZIO PUBBLICO E MOBILITA'



criteri per entrata in materia  
per la riduzione delle riserve di zone edificabili



individuazione dei comparti  
di possibile entrata in materia  
per la riduzione delle riserve di zone edificabili

## CRITERI QUALITATIVI

- **Individuazione dei mappali idonei**

Tutela paesaggio (visione PDc: ai margini dell'edificato e all'interno delle zone insediative dense)

Beni culturali d'interesse locale (proposte Commissione BCL)

Mappali con riserva SUL interessanti per una tutela del paesaggio

## CRITERIO QUANTITATIVO

- **In linea teorica, tutti i mappali delle zone residenziali**

Riduzione lineare dell'indice di sfruttamento (SUL)

## STRATEGIE

- Dezonamento – non azzonamento
- Riduzione indice particolare
- Cambiamento azzonamento (da residenziale a zona per il lavoro)
- Riduzione indice generalizzato (in caso che le misure precedenti non fossero sufficienti)

## Tempistica procedura – scheda R6

