

telefono
fax
e-mail
web

Via Franco Zorzi 13
6501 Bellinzona

+41 91 814 25 91
+41 91 814 25 99
dt-sst@ti.ch
www.ti.ch/sst

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento del territorio
Divisione dello sviluppo territoriale e della mobilità
Sezione dello sviluppo territoriale

MUNICIPIO DI ALTO MALCANTONE					
1	2	3	4	5	6
Ricevuto il 14 MAG. 2025					
Evaso il					
Ris. Mun. No.					

Amministrazione cantonale, 6501 Bellinzona

Municipio di Alto Malcantone
Stradón da Brén 50
6937 Breno



Bellinzona 12 maggio 2025

- | | | | |
|---|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> su vostra richiesta | <input type="checkbox"/> per firma / visto | <input type="checkbox"/> prego telefonare | <input type="checkbox"/> prego ritornare con documentazione |
| <input type="checkbox"/> secondo accordo | <input type="checkbox"/> per evasione | <input type="checkbox"/> prego discutere | |
| <input type="checkbox"/> per informazione | <input type="checkbox"/> per competenza | <input type="checkbox"/> prego evadere | <input type="checkbox"/> di ritorno con ringraziamenti |
| <input type="checkbox"/> per presa di posizione | <input type="checkbox"/> per i vostri atti | <input type="checkbox"/> prego ritornare | |

Sezione dello sviluppo territoriale
Via Franco Zorzi 13
6501 Bellinzona
telefono +41 91 814 25 91
fax +41 91 814 25 99
e-mail dt-sst@ti.ch
web www.ti.ch/sst

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento del territorio
Divisione dello sviluppo territoriale e della mobilità

La Sezione dello sviluppo territoriale

vista la richiesta del Municipio di Alto Malcantone 11 settembre 2023, in base alle disposizioni della Scheda R6 del Piano Direttore cantonale (PD, pto 4.2 a) approvata dal Consiglio Federale il 22 ottobre 2022, formula il seguente

e s a m e d i p l a u s i b i l i t à

del dimensionamento delle riserve del Piano regolatore (PR) comunale a 15 anni

I. Basi legali e metodologia

1. Principi

Giusta l'art. 15 LPT, le zone edificabili vanno definite in modo da soddisfare il fabbisogno prevedibile per 15 anni (cpv. 1); quelle sovradimensionate devono essere ridotte (cpv. 2).

A livello di indirizzi, la scheda R6 del PD prevede che le zone edificabili comunali siano dimensionate secondo il fabbisogno all'orizzonte di 15 anni, stabilito in funzione della presumibile crescita a livello locale, regionale e cantonale (R6, pto. 2 a). La crescita di popolazione e posti di lavoro va affrontata attraverso uno sfruttamento più efficace e razionale delle zone edificabili esistenti, in particolare con la mobilitazione e il riordino delle riserve (prioritariamente quelle dei terreni sottosfruttati) (R6, pto. 2 d).

2. Metodologia

Concretamente, occorre verificare il dimensionamento delle zone edificabili dei PR in base all'art. 15 cpv. 1 della LPT. A questo scopo i Comuni utilizzano il metodo di calcolo e i criteri illustrati negli allegati 1 e 2 della scheda R6 (R6, pto. 3.2 a); per la definizione del fabbisogno di zone edificabili, considerano le previsioni statistiche, gli obiettivi del modello territoriale cantonale (v. scheda R1) e le prognosi di sviluppo indicate nelle schede dei programmi d'agglomerato (v. schede sugli agglomerati: R/M da 2 a 5) (R6, pto. 3.2 c).

3. Termini e competenze

Il risultato della verifica del dimensionamento delle zone edificabili dei PR, comprensivo della tabella della contenibilità e del compendio dello stato dell'urbanizzazione, deve essere trasmesso alla Sezione dello sviluppo territoriale (SST) al più tardi entro due anni dall'entrata in vigore della scheda R6 (R6, pto. 4.1 a).

La SST valuta la plausibilità del dimensionamento del PR trasmessa dai Comuni e ne dà loro riscontro (R6, pto. 4.2 a).

In presenza di zone edificabili sovradimensionate, con riserve superiori al 20% rispetto a quanto necessario, i Comuni devono adottare subito le necessarie misure di salvaguardia della pianificazione (R6, pto. 4.1 b e allegato 1).

Entro 2 anni dalla ricezione della conferma della plausibilità del dimensionamento del PR ogni Comune elabora il programma d'azione comunale per lo sviluppo centripeto di qualità (PAC) ai sensi della misura 3.3 della scheda R6 (R6, pto. 4.1 c).

In base al PAC, i Comuni adattano i loro PR entro i termini stabiliti dalla scheda R6 (R6, pto. 4.1 e).

II. Documentazione oggetto di esame

Gli atti oggetto di esame sono costituiti da:

- Fascicolo A4 denominato “*Verifica del dimensionamento del PR*” di giugno 2023, comprensivo di:
 - Rapporto esplicativo;
 - Allegati:
 1. Compendio dello stato dell'urbanizzazione
 2. Tabella della contenibilità del PR a saturazione;
 3. Tabella della contenibilità delle riserve edificatorie del PR a 15 anni;
 4. Scheda riassuntiva/verifica dimensionamento PR.
- Compendio dello stato dell'urbanizzazione in forma di geodato digitale (aprile 2023).

Tali atti corrispondono formalmente a quanto richiesto dal piano direttore (verifica del dimensionamento delle zone edificabili dei PR, comprensiva della tabella della contenibilità e del compendio dello stato dell'urbanizzazione) (R6, pto. 4.1 a).

III. Contenibilità delle riserve edificabili a 15 anni

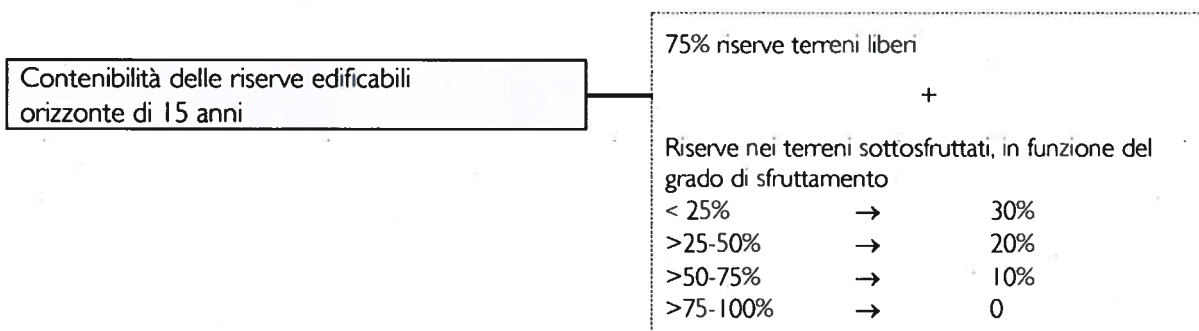
1. Metodo di calcolo

In base all'allegato 2 della scheda R6 (cui rinvia il punto 3.2 a della medesima scheda), i Comuni sono tenuti innanzitutto ad aggiornare la tabella della contenibilità del PR in vigore, producendo sia la tabella della contenibilità del PR a saturazione sia quella delle riserve edificatorie sfruttabili a 15 anni. La qualità e la precisione dei dati forniti, segnatamente quelli riferiti all'estensione delle diverse zone edificabili, agli indici di sfruttamento o di edificabilità ed al tasso di sfruttamento della superficie utile lorda (SUL) dei terreni sottosfruttati, concorrono a rendere i dati maggiormente plausibili ed afferenti allo stato delle cose. L'estrapolazione di questi dati è strettamente correlata con l'aggiornamento del compendio dello stato dell'urbanizzazione.

La *contenibilità del PR a saturazione* definisce il numero complessivo (teorico) di abitanti e di posti di lavoro che possono insediarsi nelle zone edificabili, sfruttando integralmente i parametri edilizi (I.s e I.e.) fissati dal PR.

La *contenibilità delle riserve edificatorie sfruttabili nel periodo di 15 anni* definisce il numero di abitanti e di posti di lavoro che potenzialmente possono trovare spazio nelle riserve di zona edificabile (terreni liberi e terreni sottosfruttati) in un orizzonte di 15 anni. Ciò corrisponde alle previsioni attendibili di mobilitazione delle riserve di zona edificabile e quanto queste riserve permettano di contenere come numero di abitanti e di posti di lavoro. Per determinare la capacità residua a 15 anni i terreni edificabili completamente liberi sono conteggiati al 75%, mentre per i fondi sottosfruttati (ovvero già edificati ma senza che siano sfruttati integralmente i parametri edificatori ammessi) il potenziale edilizio residuo è conteggiato entro quattro parametri soglia (da 0 a 30%) in funzione dell'attuale grado di sfruttamento. La ripartizione percentuale tra abitanti e posti di lavoro proiettata per i prossimi 15 anni è determinata secondo parametri definiti in funzione del tipo di zona. Essa può essere adattata in funzione del contesto territoriale in cui si trova il Comune o quella determinata Sezione di un Comune. Il valore soglia utilizzato dal Comune dovrà essere debitamente motivato in ragione della propria specificità (spazio funzionale, tipologia di zona, andamento mercato immobiliare, ecc.).

Questi principi di calcolo sono illustrati nello schema seguente (allegato 1 della scheda R6, cui rinvia il punto 3.2 a della medesima scheda).



2. Riserve complessive e loro suddivisione (terreni liberi e terreni sottosfruttati)

2.1 Per desumere le riserve disponibili, il Comune ha fatto capo al compendio dello stato dell'urbanizzazione, dal quale ha ricavato lo stato di utilizzo dei fondi posti in zona edificabile e quindi l'ammontare delle superfici libere e di quelle sottosfruttate.

Per definire il potenziale edificatorio della zona edificabile, il Comune ha applicato un grado d'attuazione (GA) del 100% per la *Zona nucleo del villaggio NV* di ogni sezione e dell'80% per tutte le altre tipologie di zona.

La quantificazione della SUL ha ripreso i parametri della scheda R6, sia in termini di ripartizione percentuale tra abitanti ed addetti che come consumo di SUL per tipologia di unità insediativa (UI).

Questi dati sono esposti negli allegati denominati "*Tabella della contenibilità del PR a saturazione*" e "*Tabella delle riserve del PR a 15 anni*".

2.2 La plausibilità di questi dati è stata verificata dalla SST, mediante confronto con quelli desumibili dalla misurazione ufficiale (MU), dal registro degli edifici e delle abitazioni (REA) e da swissBUILDINGS3D (swisstopo).

Le verifiche confermano la plausibilità dei valori trasmessi relativi alla contenibilità del PR a saturazione.

3. Contenibilità delle riserve edificatorie sfruttabili nel periodo di 15 anni

3.1 Per quantificare la SUL mobilizzabile a 15 anni il Comune ha ripreso le percentuali definite nella scheda R6.

Le riserve disponibili a 15 anni, complessivo di tutte le sezioni, permettono l'insediamento di 455 abitanti e 195 posti di lavoro, per un totale di 650 UI.

Tutto ciò è desumibile dall'allegato denominato "*Scheda riassuntiva*".

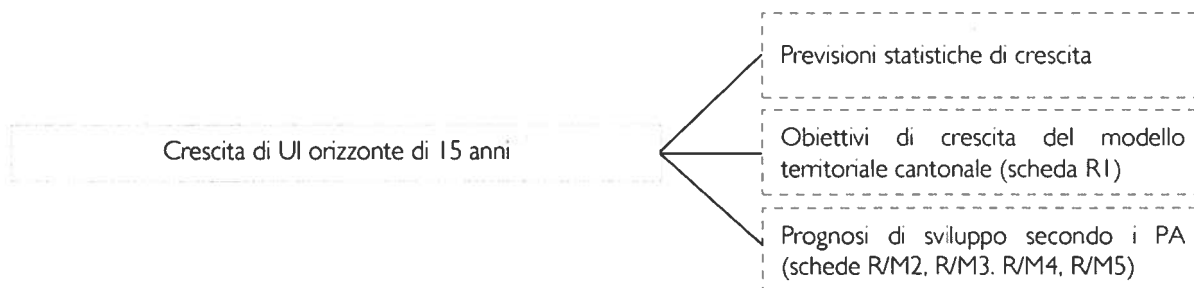
3.2 **I parametri utilizzati sono ritenuti corretti.**

Le verifiche confermano pertanto la plausibilità dei valori trasmessi relativi alla contenibilità delle riserve del PR a 15 anni.

IV. Crescita auspicata di UI a 15 anni

1. Metodo di calcolo

In base all'allegato 1 della scheda R6 (cui rinvia il punto 3.2 a della medesima scheda), per determinare la crescita auspicata di UI (abitanti posti di lavoro e posti turistici) a 15 anni bisogna tener conto del tasso di crescita statistico (previsioni USTAT), adattato e ponderato in funzione del tasso di crescita fissato per quel determinato territorio dal relativo programma di agglomerato (schede R/M2, R/M3, R/M4, R/M5) e dagli obiettivi di sviluppo insediativo che il modello territoriale cantonale (Scheda R1) prevede (per lo specifico spazio funzionale in cui è collocato il territorio in discussione). In sostanza si tratta, quindi, di adattare verso l'alto o verso il basso il tasso di crescita statistico in funzione di specifici obiettivi fissati a scala sovracomunale e regionale, ottenendo così una distribuzione della crescita coerente sull'insieme del territorio cantonale. Lo schema successivo riprende tale principio.



2. Fabbisogno di zone edificabili definito dal Comune

2.1 Per la determinazione della prognosi di crescita degli *abitanti*, il Comune ha effettuato una ponderazione tra la crescita prevista per la regione di Lugano, dello scenario di sviluppo previsto per l'insediamento di tipo rurale e periurbano secondo la scheda R/M3, dello scenario USTAT alto 2021 (+ 2.08%) e USTAT 2017, dei dati demografici più recenti forniti dal Comune e delle considerazioni legate alla realtà locale.

La ponderazione di questo valore medio di crescita con gli obiettivi di sviluppo insediativo (mantenimento o incremento della crescita rispetto al trend) previsti dal modello territoriale cantonale per lo spazio funzionale del retroterra, a cui appartiene il territorio di Alto Malcantone, e con il tasso di crescita fissato per il Comune dal programma di agglomerato del Luganese (tessuto rurale e periurbano, con una crescita più contenuta rispetto al trend da 23 a 20%) ha condotto il Comune ad un'ipotesi di aumento all'orizzonte di 15 anni del +19.6%, corrispondente a 270 abitanti.

2.2 Riguardo ai *posti lavoro*, considerando i dati statistici degli ultimi anni, che, contrariamente al numero di abitanti, registrano una decrescita, il Comune sostiene una crescita complessiva su 15 anni del 40.8%, ovvero 75 addetti, tramite l'applicazione del tasso di crescita proporzionale agli abitanti (rapporto posti di lavoro/abitanti pari a 0,134).

2.3 Tabella riassuntiva

	Crescita %	Crescita assoluta	Attuali	Futuri (2037)	Riserve	Dimensionamento PR a 15 anni
Abitanti	+19.6	+270	1'377 ¹	1647	455	169%
Posti turistici						
Posti lavoro	+40.8	+75	184 ²	259	195	260%
Totale	+22.1	+345	1'561	1906	650	188%

¹ Fonte: UFS 2021 (in zona edificabile)

² Fonte: UFS 2020 (in zona edificabile)

3. Plausibilità delle prognosi di crescita del Comune

3.1 Nella propria valutazione, il Comune ha fatto riferimento, come detto, ai dati di crescita statistica dello scenario USTAT 2017; questi dati divergono da quelli recepiti nelle schede di piano direttore R1 e R6 approvate dal Consiglio federale (scenario USTAT alto 2021), cui la SST è tenuta a riferirsi. Si ricorda che in accordo con la scheda di piano direttore R6 e con il suo allegato 1, è anche possibile ponderare tali dati con altre risultanze statistiche più recenti, al fine di individuare la prognosi statistica che maggiormente riflette le dinamiche di sviluppo del Comune.

La SST considera quindi i dati delle schede approvate dal Consiglio federale unitamente a quelli relativi all'evoluzione effettiva registrata dal Comune negli ultimi 15 anni, con particolare attenzione all'andamento riscontrato negli anni 2020, 2021, 2022 e 2023. Nell'ambito di questa stima si tiene inoltre conto dello scenario USTAT medio 2017 (ritenuto nella scheda R1 approvata dal Gran Consiglio). In questo senso si è espresso anche il Consiglio di Stato nelle sue risposte del 22 dicembre 2022 a due atti parlamentari. Si è tenuto conto anche dei dati complessivi per il Cantone pubblicati da UST il 15 aprile 2025 così come quelli cantonali pubblicati il 29 aprile 2025.

Questo metodo di stima permette di considerare, a livello cantonale, una prospettiva di crescita leggermente superiore (+10%) rispetto ai dati esposti nella scheda R1 (desunti dal solo scenario USTAT alto 2021). Esso dà anche conto di una ripartizione della popolazione tra i quattro agglomerati leggermente diversa da quella esposta nella scheda R1, che riflette le dinamiche concretamente riscontrate negli ultimi anni.

3.2 Negli ultimi 15 anni la popolazione di Alto Malcantone è aumentata complessivamente del +8.7% (crescita annua del +0.55%). Lo scenario USTAT medio 2017 stimava una crescita della popolazione per i successivi 15 anni (2015 – 2030) pari al +22.7% (crescita annua del +1.37%). Lo scenario USTAT alto 2021 stima invece una crescita sui 15 anni (2019-2034) del +2.08% (crescita annua del +0.14%). Negli ultimi 10 anni (2013-2023) la popolazione ha subito notevoli mutamenti, presentando periodi di crescita ma altresì importanti periodi di decrescita. Soffermandosi sugli ultimi 4 anni (2020-2023), la crescita risulta essere di solamente 6 UI, pari a una crescita di +0.4% (crescita annua + 0.10%). Il Comune di Alto Malcantone appartiene allo spazio funzionale rurale e periurbano. La scheda R/M3 auspica per queste aree un contenimento della crescita (indicativamente da 23 al 20%) ed un suo orientamento verso l'identificazione, rafforzamento e valorizzazione delle centralità secondarie, frenando la dispersione degli insediamenti e mantenendo le caratteristiche di insediamento estensive. Il modello territoriale cantonale (scheda R1) prevede invece per lo spazio funzionale del retroterra un mantenimento e se possibile una crescita più sostenuta rispetto al trend.

Sulla base delle considerazioni che precedono, la crescita complessiva degli *abitanti* su 15 anni del +19.6% (+270 UI), definita dal Comune, non può essere ritenuta plausibile. Una ponderazione dei diversi scenari porta infatti a ritenere verosimile una crescita complessiva degli abitanti non superiore al +6%, pari ad una crescita assoluta di 83 abitanti, per un totale di 1469 abitanti.

Per quanto concerne invece i *posti di lavoro*, la crescita complessiva su 15 anni del +40.8% (+2.3% annuo) definita dal Comune non è altresì ritenuta plausibile. Essa corregge infatti al rialzo il trend registrato tra il 2011 ed il 2020 (-1.9% annuo). A questo proposito si ritiene plausibile una crescita complessiva su 15 anni del 10%. Ai 177 addetti totali registrati nel 2022, il risultato che ne scaturisce è di 195 addetti al 2037, vale a dire 18 addetti in più.

3.3 Tabella riassuntiva

	Crescita %	Crescita assoluta	Attuali	Futuri (2037)	Riserve	Dimensionamento PR a 15 anni
Abitanti	+6	+83	1'386 ¹	1'469	455	548%
Posti lavoro	+10	+18	177 ²	195	195	1'083%
Totale	+6.5	+101	1'563	1'664	650	644%

¹ Fonte: USTAT stato 31.12.2023

² Fonte: USTAT stato 31.12.2022

V. Dimensionamento PR a 15 anni

Considerato tutto quanto precede, si delinea il seguente calcolo del dimensionamento del PR a 15 anni.

La riserva di superfici edificabili mobilizzabile a 15 anni (2037) del PR in vigore permetterebbe l'insediamento di ulteriori 455 abitanti e di 195 addetti, per un totale di 650 UI; questo a fronte di una crescita presumibile di 83 abitanti e di 18 addetti, per un totale di 101 UI.

Il dimensionamento del PR a 15 anni risulta come segue (scheda R6 del PD):

$$\frac{650 \text{ UI (contenibilità riserve mobilizzabili)}}{101 \text{ UI (crescita prevista)}} = 644\% \text{ (dimensionamento PR)}$$

Il PR risulta quindi sovradimensionato (644%).

Si precisa che questo risultato è determinato dai dati disponibili al momento del presente esame ed è quindi suscettibile di modifiche, in caso di diversi e significativi sviluppi nel tempo. Nell'ambito delle procedure di adattamento del PR si potranno e dovranno considerare eventuali mutamenti che potranno intervenire nel frattempo sia dal profilo dei dati statistici pubblicati a livello federale e cantonale come pure di modifiche relative al piano direttore, in particolare alle schede (R/M) a seguito dei programmi di agglomerato di quinta generazione PA5.

VI. Misure di salvaguardia della pianificazione

In considerazione del sovradimensionamento del PR superiore alla soglia del 120%, il Comune è tenuto ad adottare subito le necessarie misure di salvaguardia della pianificazione (scheda

R6, pto. 4.1 b), in modo da non pregiudicare la possibilità di correggere il dimensionamento eccessivo mediante riduzione di superfici edificabili.

In questo senso, entrano in considerazione in modo particolare comparti ineditati, di dimensioni ragguardevoli, posti in posizione marginale rispetto al comprensorio già largamente edificato.

Per tali fondi si richiede quindi, in modo particolare, l'opportuna e tempestiva adozione di misure di salvaguardia della pianificazione.

VII. Conclusioni

In sintesi, si conclude nel senso che:

- il PR risulta sovradimensionato (644%);
- il Comune è tenuto ad adottare subito le necessarie misure di salvaguardia della pianificazione (cfr. scheda R6 pto. 4.1 b) e a dar seguito ai compiti attribuitigli dalla scheda R6 (elaborazione PAC e conseguente adattamento del PR) nei termini fissati dalla scheda stessa (R6, pti. 4.1 c ed e);
- i dati relativi al dimensionamento della zona edificabile del Comune risultanti dalla valutazione della SST saranno indicati in un allegato della scheda R6 (R6, pto. 4.2 c).

PER LA SEZIONE DELLO SVILUPPO TERRITORIALE

Il Caposezione:

N. Klainguti

Il Capo dell'Ufficio
della pianificazione locale:

M. Comazzi

Intimazione:

- Municipio di Alto Malcantone

Comunicazione:

- Dipartimento del territorio (dt-dir@ti.ch)
- Divisione dello sviluppo territoriale e della mobilità (dt-dstm@ti.ch)
- Ufficio del Piano direttore (dt-upd@ti.ch)