



COMUNE DI

ALTO MALCANTONE

VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO DELLE ZONE EDIFICABILI

Presentazione alla popolazione

mercoledì 29 ottobre 2025, ore 20.00

PLAN
■
IDEA

INDICE

1. Introduzione
2. Verifica del dimensionamento
3. Esame di plausibilità SST
4. Misure di salvaguardia e prossimi passi

1. INTRODUZIONE

Basi legali

Legge sulla pianificazione del territorio (LPT)

- 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.

Adattamenti del Piano direttore cantonale (PD)

- Scheda R1 Modello territoriale comunale
- Scheda R6 Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili
- Scheda R10 Qualità degli insediamenti

Approvazione Gran Consiglio del 21.06.2021. Approvazione Consiglio federale 19.10.2022

1. INTRODUZIONE

Basi legali

*(entro 2 anni
da entrata in vigore R6)*

*(entro 2 anni da conferma di
plausibilità del dimensionamento)*

*(entro 3-8 anni da conferma di
plausibilità del dimensionamento)*

Scheda R6 PD
|
Compiti del Comune
|

dimensionamento
zone edificabili PR



elaborazione del PAC



adattamento del PR
in base al PAC

2. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

Proporzione

$$\text{dimensionamento del PR orizzonte 15 anni} = \frac{\text{contenibilità delle riserve edificabili orizzonte 15 anni}}{\text{crescita prevista di UI orizzonte 15 anni}}$$

La scheda R6 precisa che:

- se la contenibilità delle riserve supera quanto ragionevolmente necessario, presentando delle riserve edificatorie eccessive, il PR è sovradimensionato;
- se le riserve superano del 20% quanto ragionevolmente necessario vanno adottate misure di salvaguardia della pianificazione per poi ridurre le potenzialità edilizie esistenti (strategie da definire con il PAC).

2. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

contenibilità delle
riserve edificabili
orizzonte 15 anni

riserve terreni liberi → 75%
+
Riserve nei terreni sottosfruttati, in funzione
del tasso di sfruttamento attuale:

< 25%	→	30%
> 25-50%	→	20%
> 50-75%	→	10%
>75-100%	→	0%

crescita auspicata di UI
orizzonte 15 anni

Previsioni statistiche di crescita
(previsioni USTAT)

Obiettivi di crescita del modello
territoriale cantonale (scheda R1)

Prognosi di sviluppo secondo i Piani di
agglomerato (schede R/M2, R/M3,
R/M4, R/M5)

2. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

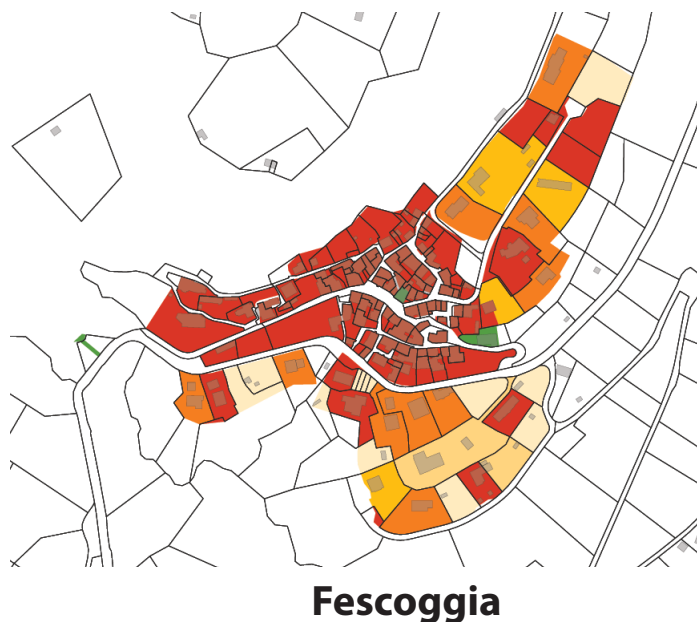
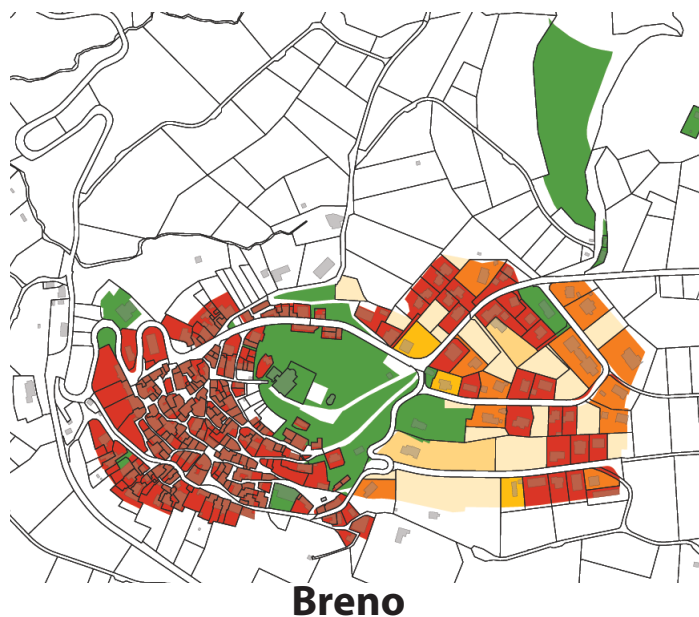
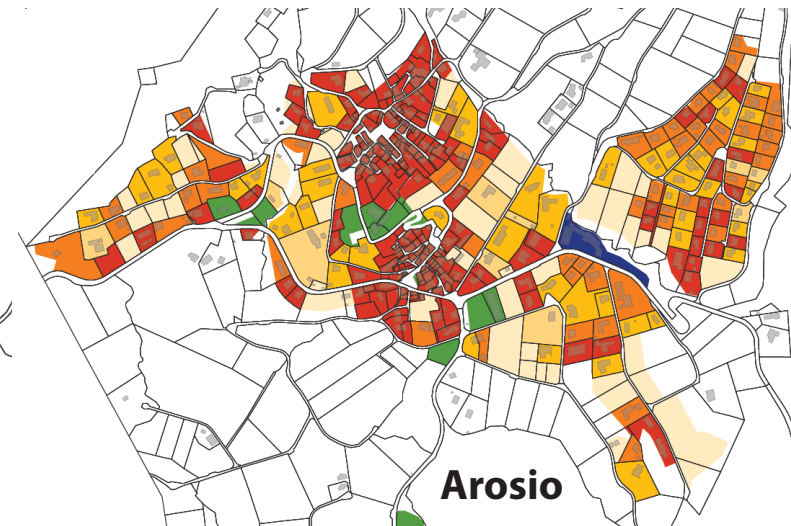
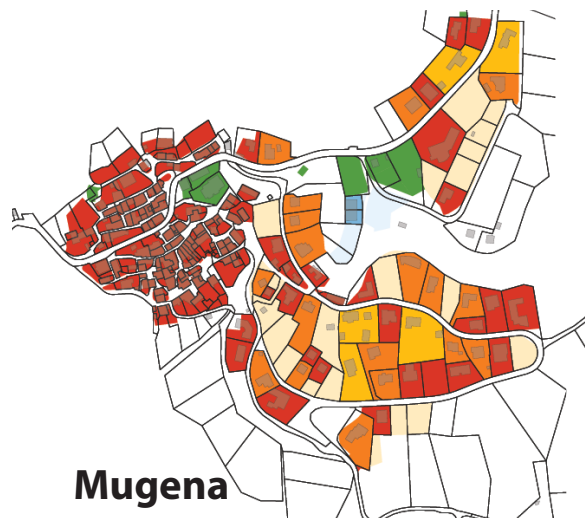
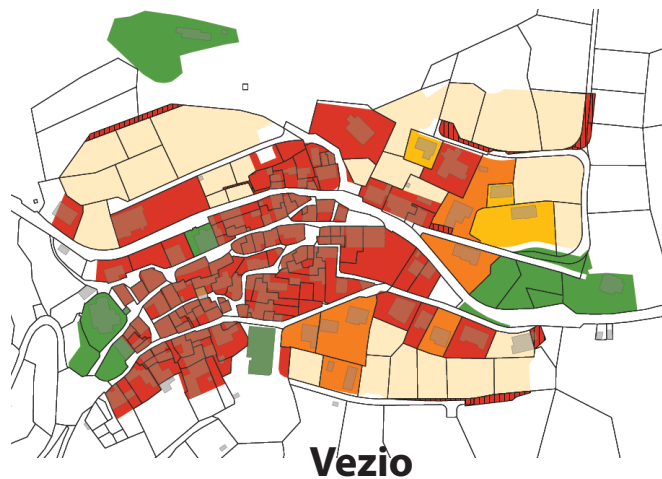
Compendio dello stato dell'urbanizzazione

dimensionamento del PR
orizzonte 15 anni

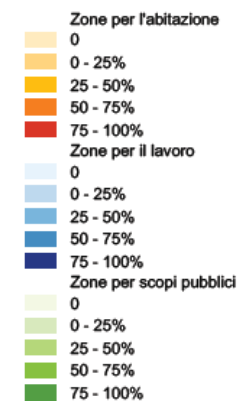
contenibilità delle riserve edificabili
orizzonte 15 anni

=

crescita prevista di UI
orizzonte 15 anni



Tasso di sfruttamento attuale



2. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

Contenibilità delle riserve

dimensionamento del PR
orizzonte 15 anni

=

contenibilità delle riserve edificabili
orizzonte 15 anni

crescita prevista di UI
orizzonte 15 anni

Comune di Alto Malcantone CONTENIBILITA' DELLE RISERVE EDIFICATORIE DEL PR A 15 ANNI	SUL / VOLUMI A SATURAZIONE						RISERVA SUL / VOLUMI						UNITA' INSEDIATIVE UI		
	SEN	PARAMETRI DI PR		G.A.	SUL TOTALE	VOLUME TOTALE	SUL SFRUTTATA	RISERVA SUL	SUL SFRUTT. A 15 ANNI	VOLUME SFRUTTATO	RISERVA VOLUME	VOL SFRUTT. A 15 ANNI	Ab	PI	TOTALE
	[m2]	I,S,	I,E,	[%]	[m2]	[m3]	[m2]	[m2]	[m2]	[m3]	[m3]	[m3]	[Ab]	[PI]	[Ui]
Totale AROSIO	247'159	0.3	0.0	0.88	93'960	4'800	58'467	39'211	19'012	4'577	223	0	269	114	383
Totale BRENO	107'702	0.1	0.0	0.93	41'551	0	37'148	6'453	3'726	0	0	0	53	22	75
Totale FESCOGGIA	44'502	0.1	0.0	0.93	16'102	0	12'439	3'968	1'747	0	0	0	25	10	35
Totale MUGENA	70'392	0.1	0.1	0.92	23'536	4'740	16'626	5'414	2'959	1'291	4'019	2'891	42	21	63
Totale VEZIO	51'369	0.0	0.0	0.92	20'298	0	14'538	6'800	4'648	0	0	0	66	28	94
Totale COMUNE DI ALTO MALCANTONE	521'124				195'447	9'540	139'218	61'846	32'092	5'868	4'242	2'891	455	195	650

2. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

Crescita prevista - scenari di sviluppo

Decisione del Consiglio federale

dimensionamento del PR
orizzonte 15 anni

=

contenibilità delle riserve edificabili
orizzonte 15 anni

crescita prevista di UI
orizzonte 15 anni

- Scenario di crescita di riferimento: ~~UST 2015~~ → UST 2020
- Periodo di riferimento: ~~2015-2030~~ → 2020-2050

Approvazione delle modifiche in applicazione della LPT e in relazione ai programmi d'agglomerato di 3a generazione

Il 19 ottobre 2022 il Consiglio federale ha deciso quanto segue:

1. Sulla base del rapporto d'esame dell'Ufficio federale dello sviluppo territoriale (ARE) del 30 settembre 2022, si approva l'adattamento del Piano direttore del Cantone Ticino con riserva dei punti 2-13.
2. Scheda R1, 2. Indirizzi – 2.3 Le relazioni interne: la Città-Ticino

Il presente capitolo del Piano direttore è approvato nel tenore seguente:

- a) «Secondo ~~gli uffici di statistica federale e l'Ufficio cantonale di statistica~~, rispetto al ~~2015~~2020 la popolazione ticinese crescerà di circa ~~46'000~~30'000 abitanti all'orizzonte ~~2030~~2040 e di circa ~~66'000~~39'000 all'orizzonte ~~2040~~2050 (scenario di riferimento/medio-alto). La futura popolazione [...]
- b) «~~Al 2040 si ipotizza una crescita di circa 39'000 posti di lavoro rispetto al 2015. Rispetto al 2020 si ipotizza una crescita di circa 17'000 posti di lavoro al 2040 e di circa 24'000 posti di lavoro al 2050. I futuri posti [...]~~

USTAT 2021
COMUNE PER COMUNE

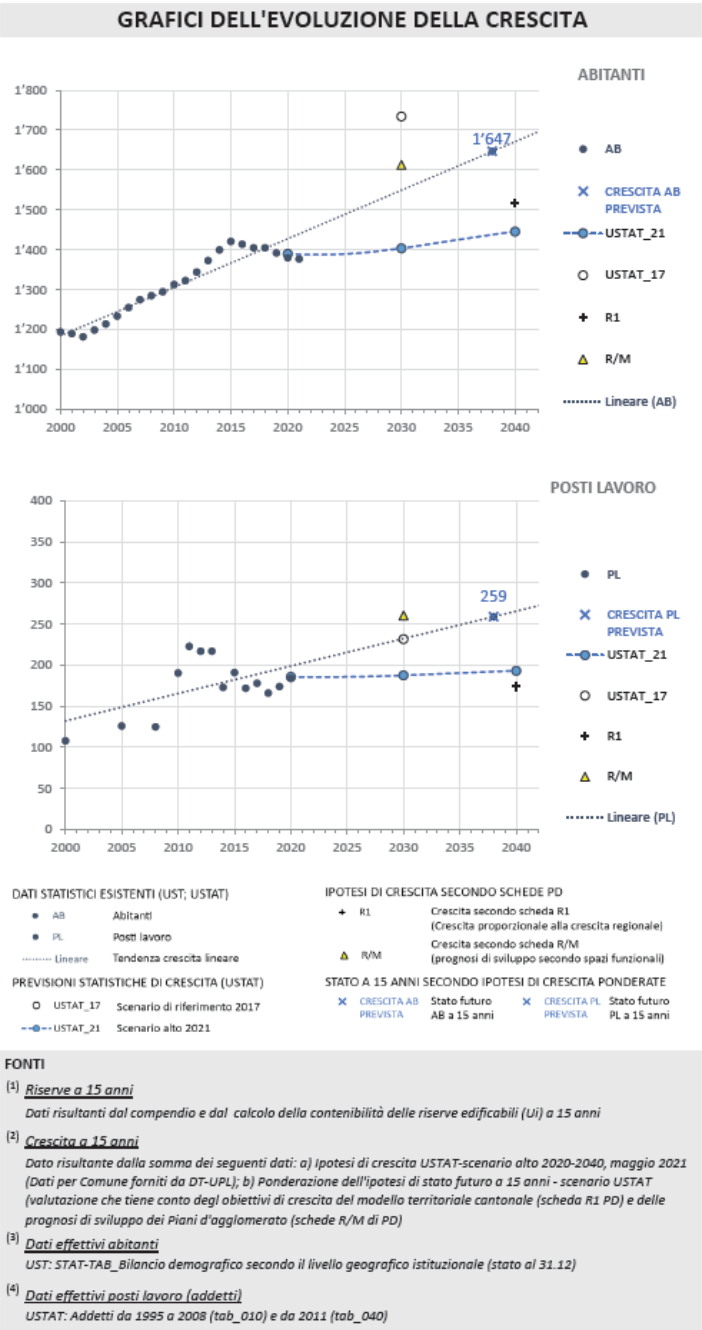
3. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

CALCOLO DEL DIMENSIONAMENTO DELLE ZONE EDIFICABILI SECONDO SCHEDE R1 E R6 APPROVATE DAL CONSIGLIO FEDERALE

© ELABORAZIONE PLANIDEA SA
giugno 2023

DATI DI BASE		
Comune	Alto Malcantone	
Sezione	Completo	
Distretto	LUGANO	
Regione	LUGANESE	
Sotto regione MS	ALTO MALCANTONE	
Spazio funzionale R1 - PD	RETROTERRA	
Aree funzionali PAL3	TESSUTO RURALE E PERIURBANO	
Anno di partenza	2023	
DATI STATISTICI ESISTENTI		
	Abitanti ⁽³⁾	Posti lavoro ⁽⁴⁾
2000	1'194	108
2001	1'190	
2002	1'182	
2003	1'199	
2004	1'214	
2005	1'234	126
2006	1'255	
2007	1'275	
2008	1'285	125
2009	1'295	
2010	1'313	190
2011	1'323	223
2012	1'344	217
2013	1'373	217
2014	1'400	173
2015	1'421	191
2016	1'414	172
2017	1'405	178
2018	1'405	166
2019	1'392	174
2020	1'380	184
2021	1'377	
2022		
2023		
2024		
2025		
2026		
2027		
2028		
2029		
2030		
>> STATO ATTUALE	1'377	184
RAPPORTO PL / AB		0.134
TENDENZA LINEARE A 15 ANNI		
2038	1'647	259

DIMENSIONAMENTO ZONE EDIFICABILI DI PR A 15 ANNI			
RISERVE DELLA CONTENIBILITA' A 15 ANNI			
	Abitanti	Posti lavoro	TOTALE
RISERVE A 15 ANNI ⁽¹⁾	455	195	650
IPOTESI DI SVILUPPO			
IPOTESI SCENARIO USTAT (2021 ALTO)			
IPOTESI USTAT - STATO ATTUALE	1'388	186	1'574
IPOTESI USTAT - STATO FUTURO A 15 ANNI	1'438	192	1'630
PONDERAZIONE IPOTESI SCENARIO USTAT			
PONDERAZIONE STATO FUTURO A 15 ANNI	209	67	276
RISPETTO A IPOTESI SCENARIO USTAT (2021 ALTO)	(15%)	(35%)	(17%)
CRESCITA A 15 ANNI			
STATO ATTUALE	1'377	184	1'561
STATO FUTURO PONDERATO	1'647	259	1'906
CRESCITA A 15 ANNI ⁽²⁾	270	75	345
RAPPORTO FRA RISERVE E CRESCITA A 15 ANNI			
	Abitanti	Posti lavoro	TOTALE
	455	195	650
	270	75	345
	CRESCITA A 15 ANNI		
	RISERVE A 15 ANNI		
DIMENSIONAMENTO PR			
	Abitanti	Posti lavoro	TOTALE
RISERVE A 15 ANNI	455	195	650
CRESCITA A 15 ANNI	270	75	345
DIMENSIONAMENTO PR	169%	260%	188%



4. ESAME DI PLAUSIBILITÀ (SST)

12.05.2025

Valutazione del Municipio (giugno 2023)

	Crescita %	Crescita assoluta	Attuali	Futuri (2037)	Riserve	Dimensionamento PR a 15 anni
Abitanti	+19.6	+270	1'377¹	1647	455	169%
Posti turistici						
Posti lavoro	+40.8	+75	184²	259	195	260%
Totale	+22.1	+345	1'561	1906	650	188%

Esame plausibilità SST (12.05.2025)

	Crescita %	Crescita assoluta	Attuali	Futuri (2037)	Riserve	Dimensionamento PR a 15 anni
Abitanti	+6	+83	1'386¹	1'469	455	548%
Posti lavoro	+10	+18	177²	195	195	1'083%
Totale	+6.5	+101	1'563	1'664	650	644%

4. ESAME DI PLAUSIBILITÀ (SST)

12.05.2025

Il PR risulta quindi sovradimensionato (644%)

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.

5. MISURE DI SALVAGUARDIA E PROSSIMI PASSI

Secondo l'art. 56 LST, sono misure di salvaguardia della pianificazione

a) la decisione sospensiva

che si applica se, in assenza di una zona di pianificazione, la domanda di costruzione appare in contrasto con uno studio pianificatorio in atto (sospensione di due anni al massimo)

b) il blocco edilizio

che si applica alle modifiche edilizie o altri interventi contrari alle previsioni del piano, per il periodo dopo la pubblicazione del PR fino all'approvazione del Consiglio di Stato (ma al massimo per due anni)

c) la zona di pianificazione

stabilita per comprensori esattamente delimitati, se i piani mancano o devono essere modificati, oppure in caso di problemi riguardo all'uso del territorio o conflitti con principi pianificatori (art. 57 LST)

5. MISURE DI SALVAGUARDIA E PROSSIMI PASSI

c) la zona di pianificazione

stabilita per comprensori esattamente delimitati, se i piani mancano o devono essere modificati, oppure in caso di problemi riguardo all'uso del territorio o conflitti con principi pianificatori (art. 57 LST)

Specificità

- Sentito il parere del Dipartimento, entra in vigore con l'adozione del Municipio
- Validità di 5 anni (prolungabile di 2 anni)
- Misura che non dà adito ad indennizzi per esproprio materiale
- Durante la validità della ZP, il Comune deve procedere con l'adeguamento del PR (misura pianificatoria, per riduzione delle riserve)

5. MISURE DI SALVAGUARDIA E PROSSIMI PASSI

Dove? Criteri di riflessione

PAC: Luoghi sensibili

Comune di **Alto Malcantone**
PAC
PROGRAMMA DI AZIONE COMUNALE



PLAN
IDEA

Aree edificabili poste ai margini

Ampi comparti liberi da edificazioni

Comparti paesaggisticamente meritevoli

Assenza o carenza dell'urbanizzazione

5. MISURE DI SALVAGUARDIA E PROSSIMI PASSI

Conclusione

1. Istituzione di misure di salvaguardia della pianificazione

- Individuazione dei comparti secondo criteri chiari da definire (per esempio, assenza di edificazione, marginalità dei terreni, stato dell'urbanizzazione)

2. Successivo adeguamento del PR

3. Durante questo processo è data la facoltà al Municipio di aggiornare la verifica del dimensionamento del PR

Ciò non toglie che nel frattempo, per far fronte a esigenze comunali possono essere elaborate varianti puntuali che non incidono in modo significativo sulla contenibilità