

I Piani regolatori ticinesi: c'è ancora spazio per il nostro futuro



Ronnie Moretti,
Sezione pianificazione urbanistica

Introduzione

In nessun comune del Ticino, l'area che il PR assegna all'edificazione è già completamente "saturata". Nelle zone edificabili ma ancora vuote potrebbero quindi trovar posto un certo numero di nuovi abitanti, o di nuovi posti turismo, o di nuovi posti di lavoro. Ed è di queste potenzialità che si occupa la statistica sulla contenibilità dei PR.

La prima statistica sulla contenibilità dei Piani regolatori ticinesi è stata creata all'inizio degli anni Ottanta, in concomitanza con i lavori di allestimento del Piano direttore cantonale. In seguito è stata aggiornata regolarmente. Nell'ambito degli attuali lavori di revisione del Piano direttore cantonale, la statistica è stata reimpostata su basi informatiche nuove e il suo aggiornamento è da intendere come elemento importante del monitoraggio dell'evoluzione del territorio urbanizzato e insediato.

La fonte della statistica è costituita dai rapporti di pianificazione che accompagnano i Piani regolatori e che descrivono le singole zone edificabili attraverso la loro destinazione, la superficie, i parametri pianificatori e la capienza espressa in termini di unità insediative (UI), ossia abitanti, addetti e posti turismo. Queste unità insediative costituiscono la contenibilità teorica del Piano (mettiamo 1000 UI) che viene messa a confronto con l'occupazione reale definita dalle statistiche (400 abitanti, 100 addetti e 200 posti turismo): la differenza tra unità insediative teoriche e unità insediative reali fornisce la riserva delle unità insediative anco-

ra disponibili nel PR (nel nostro esempio 300). Si tratta delle riserve complessive, relative ai terreni non ancora edificati e a quelli sottoutilizzati.

Il problema maggiore di questa statistica, al momento non ancora risolto, consiste nell'imprecisione dell'informazioni riguardante le UI reali presenti *dentro la zona edificabile*. In effetti per questo valore ci si avvale dei dati forniti dalle statistiche ufficiali che considerano l'insieme del comune, senza distinzione tra le aree che sono dentro e quelle fuori della zona edificabile. In certe situazioni, segnatamente nelle aree di montagna, la presenza di numerose unità insediative fuori zona genera la sottovalutazione del calcolo delle riserve. Tuttavia questa distorsione, per il complesso del cantone, vie-

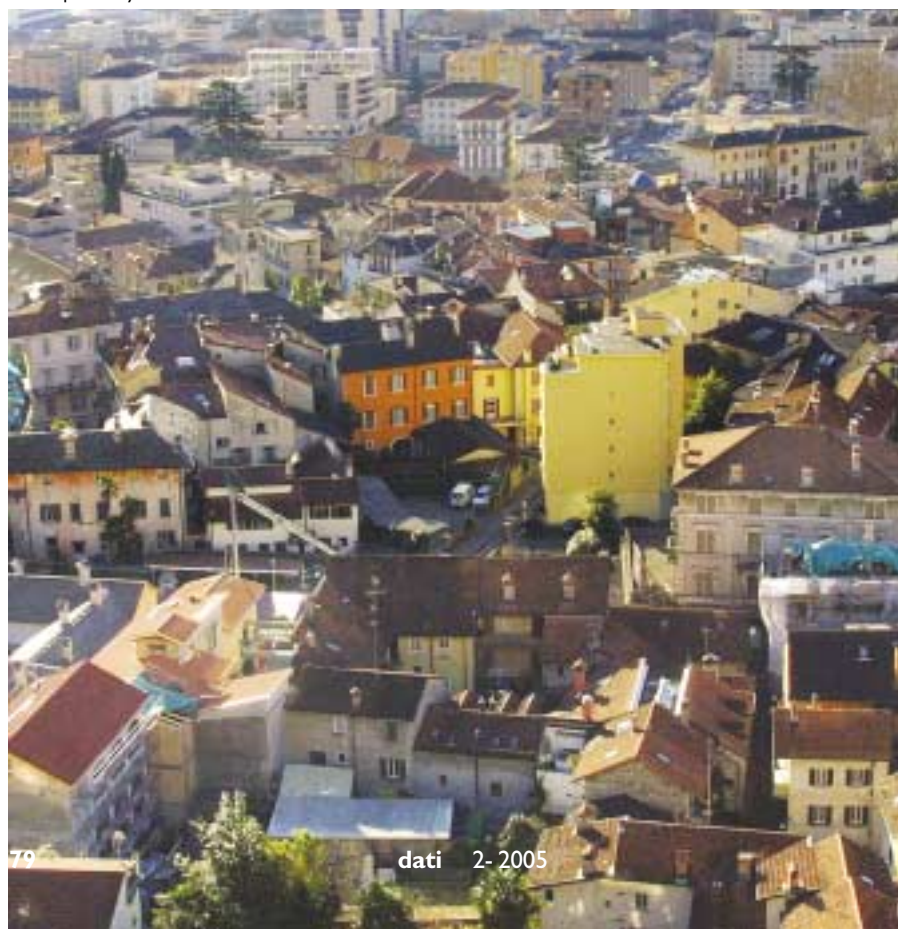
ne stimata in pochi punti percentuali.

La SPU sta lavorando per colmare questa lacuna, ma già con l'attuale versione la statistica agevola i confronti del dimensionamento tra i vari PR.

In questo contributo, dopo la presentazione dei dati evolutivi generali, vengono analizzate le conseguenze relative all'aumento dell'indice di sfruttamento, del maggior fabbisogno unitario di superficie residenziale e della densificazione delle zone di attività. Successivamente viene presentato il confronto tra le attuali riserve di opportunità edificatorie e il fabbisogno netto stimato per i prossimi 20 anni.

Infine sono indicati i futuri orientamenti della politica territoriale.

foto Ti-press / Ely Riva



1 La superficie edificabile, quella insediativa e le unità insediative dal 1980 al 2003

1. Evoluzione della superficie della zona edificabile e della sua occupazione dal 1980 al 2003

La tabella 1 presenta i dati evolutivi generali della contenibilità dei PR dal 1980 ad oggi. La tabella permette di distinguere due periodi.

Durante il periodo **1980-1994** le UI reali, presenti sul territorio, sono aumentate notevolmente (11,4%), molto di più rispetto alle potenzialità dei PR (1%) e alla superficie edificabile (4,7%).

La statistica federale sull'utilizzazione del suolo (non ripresa nelle tabelle) indica che il territorio costruito, dall'inizio degli anni Ottanta alla metà degli anni Novanta, è aumentato

	1980	1994	2003
SEN (ha)	8.593	9.039	9.152
SNI (ha)	11.160	11.687	12.394
UI teoriche	875.000	883.000	892.000
UI reali	545.000	607.000	617.000
Riserve	330.000 (38%)	276.000 (31%)	275.000 (31%)
Variazioni		1980-1994	1994-2003
SEN		406 (+4,7%)	113 (+1,3%)
UI teoriche		8.000 (+1,0%)	9.000 (+1,0%)
UI reali		62.000 (+11,4%)	10.000 (+1,6)

Fonte: Sezione della pianificazione urbanistica (SPU).

Definizioni

Unità insediative (UI)

Rappresentano la somma degli abitanti, dei posti di lavoro e dei posti destinati al turismo. Quelle reali derivano dalle statistiche ufficiali per comune, quelle teoriche esprimono la contenibilità massima possibile dei Piani regolatori.

Contenibilità del Piano regolatore

Somma delle unità insediative teoriche (UI teoriche).

Superficie netta insediativa (SNI)

Superficie complessiva assegnata a destinazioni insediative.

Superficie edificabile netta (SEN)

Considera la zona edificabile escluse le superfici per il traffico e le zone per gli edifici e attrezzature pubbliche. Si tratta della superficie comunemente detta "edificabile".

Superficie utile lorda (SUL)

Considera la somma della superficie "abitabile" dei piani sopra e sotto terra degli edifici, incluse le superfici dei muri e delle pareti nella loro sezione orizzontale.

Rapporto SUL/UI

Esprime la superficie utile lorda unitaria per abitante.

Indice di sfruttamento (I.s.)

Il valore esprime il rapporto tra la superficie utile lorda ammessa (SUL) e la superficie del terreno edificabile considerato.

Grado di attuazione (GA)

Il valore è espresso in per cento e indica il grado di saturazione massimo prevedibile dell'edificazione in una zona edificabile. In effetti si ritiene che l'edificazione reale comporta, per ragioni morfologiche o storiche, l'impossibilità di utilizzare la totalità delle potenzialità edificatorie.

Programma di realizzazione

Indica i costi delle opere e il modo in cui sono coperti, come pure l'ordine progressivo degli interventi pubblici e il coordinamento delle fasi di attuazione.

Rapporto di pianificazione

Esponde il riassunto delle analisi, l'elenco dei problemi e degli obiettivi specifici comunali e giustifica le scelte del piano regolatore.

Sviluppo centripeto degli insediamenti

È il principio guida che funge da condizione per l'uso parsimonioso del suolo, per la riduzione dei costi delle infrastrutture, per migliorare la qualità degli insediamenti e per tutelare il paesaggio. In alcuni testi si fa riferimento alla concentrazione decentrata degli insediamenti, ad indicare lo sviluppo centripeto attorno ai centri urbani e rurali diffusi su tutto il territorio.

2 Incrementi della popolazione e degli alloggi occupati in Ticino dal 1980 al 2000

del 14,1%. Questo dato è leggermente superiore a quello registrato in Svizzera (+13,3%) dove l'incremento della popolazione è stato simile a quello ticinese, ma le densità insediative medie sono maggiori: nel 2000 la media degli alloggi per edificio in Svizzera è 2,3, mentre in Ticino è di 2,0.

L'aumento del territorio costruito (14,1%) rispecchia l'aumento delle unità insediative presenti (11,4%) ed è notevolmente superiore a quello della zona edificabile (4,7%). **Le riserve in zona edificabile sono quindi diminuite, passando dal 38% al 31%.**

Durante il periodo **1994-2003**, la superficie edificabile (+1,3%), come pure le unità insediative teoriche e reali (+1,0%, rispettivamente +1,6%), sono aumentate in modo contenuto e le riserve sono rimaste costanti (31%).

Dal 1980 ad oggi sono intervenuti alcuni fenomeni relativi agli usi del territorio che descriviamo brevemente.

Uno di questi, relativo alle zone residenziali, è rappresentato dalla diminuzione del numero di persone per fuoco. Durante i periodi considerati, l'incremento percentuale degli alloggi abitati è stato superiore a quello della popolazione, come indicato nella tabella 2.

Un altro fenomeno è rappresentato dalla diminuzione, avvenuta durante gli anni Novanta, di circa 20.000 posti di lavoro, contro l'aumento, sempre nello stesso periodo, di circa 25.000 nuovi abitanti. Questo fatto spiega, unitamente all'attribuzione alla zona residenziale di alcune zone miste precedentemente attribuite alla zona di attività, la differente evoluzione della superficie delle zone, rappresentata nella tabella 3.

Un aspetto poco conosciuto, anche a causa della terminologia utilizzata ("zone residenziali" / "zone di attività"), consiste nel fatto che il 66% dei posti di lavoro presenti in Ticino sono ubicati nelle zone residenziali, mentre le zone industriali, artigianali e commerciali accolgono prevalentemente le attività che, a causa delle immissioni dovute alla produzione o al traffico indotto, non possono convivere con le funzioni residenziali. In effetti i posti

Periodo	Incremento popolazione	Incremento alloggi occupati	Persone per alloggio occupato	Incremento alloggi	Incremento stabili
1980-1990	6,1 %	17,5 %	da 2,7 a 2,4
1990-2000	8,7 %	14,8 %	da 2,4 a 2,3	11,6 %	9,7 %

Fonte: Censimenti federali della popolazione.

3 Superfici edificabili (in ha) per categorie di zona nel 1994 e 2003, e loro variazione

	Zona residenziale	Zona di attività	Totale SEN
1994	7.568	1.471	9.039
2003	7.856	1.296	9152
Variazione	+ 288 (+ 3,8%)	- 175 (- 11,9%)	+ 113 (+ 1,7%)

Fonte: SPU.

4 UI teoriche e reali relative agli addetti in Ticino dal 1980 al 2000

	UI addetti teoriche nelle zone di attività	UI addetti teoriche complessive (incluse le zone residenziali)	UI addetti reali, presenti su tutto il territorio (1998 escluso primario)	Riserve UI addetti
Centri	24.107	93.807	87.235	7 %
Cantone	73.108	215.812	151.170	30 %

Fonte: SPU.

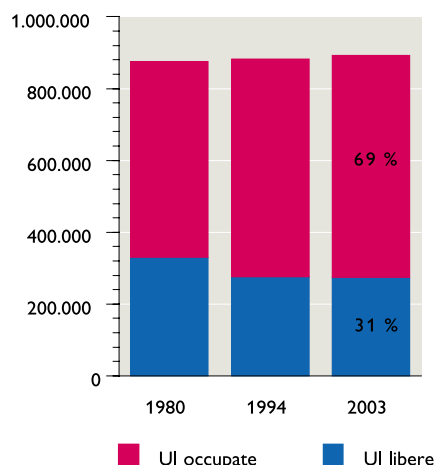
lavoro occupati nel cantone sono circa 150.000, mentre l'insieme delle UI previste nelle zone di attività ammontano solamente a 73.000 (v. tab. 4). Questo fenomeno tende ad accentuarsi in quanto aumentano i posti di lavoro, ad esempio nell'ambito del terziario, compatibili con la residenza.

Se per il Cantone gli addetti previsti nelle zone di attività ammontano a 1/3 del tota-

le, la proporzione scende al 25% nei comuni dei centri urbani.

Nel paragrafo successivo ritorneremo sugli aspetti qualitativi dell'evoluzione dell'insediamento. Per restare al dato quantitativo e complessivo sulle riserve di capacità insediativa dei Piani regolatori sintetizzato nel grafico A ricordiamo che esso ammonta a 275.000 unità, corrispondenti al 31% dell'insieme delle UI teori-

A Le riserve di UI nel 1980, 1994 e 2003



che previste nei PR. Questo dato, ripreso nel grafico A, esprime un potenziale di incremento del 45% delle attuali UI presenti. Detto altrimenti: popolazione, posti di lavoro e posti turismo attuali, potrebbero aumentare del 45% senza richiedere un aumento dell'estensione delle zone edificabili.

Le riserve non sono distribuite uniformemente in tutti i comuni. I comuni maggiori hanno un potenziale minore (24% di riserva per una possibilità di incremento del 31%), mentre una quarantina di comuni possono più che raddoppiare la popolazione e i posti di lavoro (con una riserva di oltre il 50%).

5 I parametri pianificatori a dipendenza del periodo di allestimento del PR (zone residenziali, esclusi i nuclei)

	Gruppo 1: PR recenti (dopo 1994)	Gruppo 2: PR approvati prima del 1994 con variante recente (dopo 1994)
Numero comuni / zone	70 / 214	96 / 289
Media popolazione	1.745	1.465
I.s. medio	0,64	0,54
GA medio	69	71
SUL/UI media	46	40
Densità teorica media per ha	103	102

Fonte: SPU.

Confronti dei parametri pianificatori

Tendenza: valori gruppo 1 - valori gruppo 2

- Densità teorica aumentata del 4%
- I.s. aumentato del 18,5%
- GA diminuito del 3%
- Superficie per unità insediativa aumentata del 14%

Commento

- La densità teorica rimane quasi invariata.
- L'I.s. L'indice di sfruttamento tendenzialmente aumenta.
- Il GA grado di attuazione è un parametro, che dal profilo statistico, non varia nel tempo, se non in maniera minima.
- Il dato unitario della superficie per unità insediativa aumenta.

2. Evoluzione dei parametri pianificatori

La nuova statistica fornisce alcuni dettagli sui parametri pianificatori che non erano disponibili nella precedente statistica del 1994. Per ricostruire la tendenza evolutiva dei parametri pianificatori abbiamo suddiviso i PR secondo il loro stato di aggiornamento: nel gruppo 1 consideriamo i PR recenti, approvati dopo il 1994 e nel gruppo 2 quelli approvati prima, ma che dal 1994 hanno avuto almeno una variante (v. tab. 5). Queste due categorie sono comparabili e si riferiscono ambedue a PR dinamici, alcuni più recenti e altri meno. Al contrario, il gruppo 3 riprende i PR poco dinamici, approvati prima del 1994 senza successive varianti. Essi presentano medie di parametri praticamente identiche a quelle del gruppo 2, ma appartengono prevalentemente a comuni piccoli di montagna (media di 630 abitanti)

e perciò in questo contesto vengono trascurati in quanto non forniscono ulteriori spunti.

Il confronto dei parametri pianificatori del gruppo 1 con quelli del gruppo 2, fornisce indicativamente la **tendenza** evolutiva, come nel riquadro (v. sopra).

L'aumento del fabbisogno di superficie per UI è compensato dall'aumento dell'indice di sfruttamento. La densità teorica media delle UI nelle zone residenziali resta, anche dopo l'aumento degli indici di sfruttamento, praticamente la stessa.

L'evoluzione del fabbisogno di superficie per UI è descritta pure dai dati rilevati dal censimento federale della popolazione. L'evoluzione dei valori medi, teorici e reali, è presentata nella tabella 6.

Secondo il Censimento federale della popolazione, dal 1990 al 2000 la superficie abitabile media per abitante è aumentata del 7,5%. Le cause del fenomeno sono da attribuire all'evoluzione degli standard abitativi e alla diminuzione del numero di abitanti per fuoco (incremento della popolazione anziana e aumento dei divorzi).

Le indicazioni in nostro possesso mostrano che il dato teorico, utilizzato nei calcoli di contenzibilità dei PR, è addirittura inferiore a quello reale, se si tiene conto del fatto che m² 42 di superficie abitabile corrispondono a m² 50,5 di SUL. A questo proposito è però importante ricordare che non tutte le UI delle zone residenziali richiedono lo stesso fabbisogno di superficie. I posti turismo e gli addetti (che compongono rispettivamente il 20% e il 12% delle UI presenti nelle zone residenziali) sono meno esigenti per quanto riguarda l'utilizzo unitario di superficie (tra la metà e i 2/3). Tenendo conto di ciò, il dato medio ripreso nei PR è compatibile con quello censito riferito alla popolazione residente.

Osservando la distribuzione della superficie unitaria per i comuni, si riscontrano importanti differenze. Per il dato teorico abbiamo già

6 Superficie per UI: dati teorici e dati reali

Dato teorico SUL/UI	Dato reale (censimento federale) espresso in superficie abitabile*	Dato reale espresso in SUL/UI
Prima del 1994: 40,2 m ² /UI (gruppo 2)	1990: 39 m ² /UI	47 m ² /UI
Dopo il 1994: 46,0 m ² /UI (gruppo 1)	2000: 42 m ² /UI	50,5 m ² /UI
Differenza: 5,8 m ² (+ 14%)	Differenza: 3 m ² (+ 7,5%)	Differenza: 3,5 m ² (+ 7,5%)

Fonte: SPU e Censimenti federali della popolazione.

* I valori del censimento federale sono riferiti alla "superficie dell'abitazione" o "superficie abitabile". Il dato reale espresso in SUL è inserito nella terza colonna.

7 La densità teoriche dei PR nel 1994 e nel 2003

	Densità teoriche UI/ha Zona residenziale		Zona attività	
	1994	2003	1994	2003
TreValli	90,1	89,2	45,1	41,7
Bellinzonese	98,3	95,2	34,0	43,4
Locarnese eVallemaggia	107,4	104,1	33,7	49,9
Luganese	116,2	113,3	55,0	70,2
Mendrisiotto	115,4	101,7	39,3	62,1
Cantone	108,3	104,2	43,1	56,4
Centro	153,3	155,4	44,2	64,5
Suburbano	108,8	98,1	43,8	61,6
Periurbano	80,5	79,4	38,4	47,0
Retroterra	89,1	85,2	42,1	41,3
Montagna	88,7	85,1	53,4	55,3
Totale	108,3	104,2	43,1	56,4

Fonte: SPU.

foto Ti-press / Ely Riva



indicato l'importanza che assume la data di approvazione del PR: più è recente, più il valore è elevato. Per il dato censito, i comuni dotati di uno standard abitativo elevato e i comuni di montagna con numerosi anziani che vivono da soli in abitazioni grandi, presentano, per motivi diversi, valori medi maggiori.

L'ultimo parametro analizzato è quello relativo alla densità teorica delle zone di PR espressa in UI teoriche per ettaro. Il valore è calcolato per le zone residenziali e per quelle di attività (v. tab. 7).

Se per le zone residenziali la densità media si attesta sulle 105 UI per ettaro, nelle zone di attività si assiste a una vera e propria rivoluzione, dato che si passa da 43 a 56 addetti per ettaro.

In sintesi si può affermare che, per le zone residenziali, l'aumento tendenziale dell'indice di sfruttamento ha compensato, nel decennio trascorso, l'aumento del fabbisogno di superficie per UI. Al contrario, l'utilizzo di minor superficie per addetto nelle zone di attività ha "generato", negli ultimi 10 anni, almeno - la stima è assai prudenziale -, 10.000 unità insediative teoriche aggiuntive.

3. Le riserve per i prossimi 10-15 anni

Il confronto tra l'attuale riserva nelle zone edificabili e i fabbisogni futuri deve considerare due aspetti: le previsioni quantitative di sviluppo e i cambiamenti dei parametri pianificatori e di uso.

Nei paragrafi precedenti abbiamo evidenziato che dal 1994 al 2003 l'aumento di superficie per residente è stato compensato da quello dell'indice di sfruttamento e che l'aumento di densità nelle zone di attività ha liberato quantità di unità insediative. Tutto fa pensare che le tendenze in atto da un decennio si riprodurranno anche in quello successivo: in effetti i 2/3 dei comuni, corrispondenti al 55% della popolazione, hanno un PR vecchio di oltre 10 anni, i cui parametri saranno nel prossimo futuro aggiornati agli standard attuali. Tut-

tavia per i prossimi anni conviene considerare a titolo prudenziale un tasso di incremento del fabbisogno unitario di superficie di abitazione maggiore di quello registrato negli scorsi anni.

Le previsioni di sviluppo avanzate nello studio "Valutazione e indirizzi per l'elaborazione del nuovo modello territoriale" elaborato da Gian Paolo Torricelli e Lisa Bottinelli nell'ambito della revisione del PD, indica il fabbisogno per i prossimi 10-15 anni in circa 40.000 unità insediative aggiuntive, così suddivise:

- l'incremento della popolazione è stimato tra le 20 e le 25.000 persone;
- l'incremento degli addetti è stimato attorno alle 16.000 unità.

Si prevede inoltre che il numero delle persone per fuoco diminuirà da 2,2 a 1,9, ciò che comporta la necessità di 40.000 nuovi alloggi a fronte di un aumento di soli 25.000 residenti. Calcolando un incremento di 9 m² di

SUL/UI nei prossimi 10-15 anni per ogni residente attuale e futuro (contro i m² 3,5 registrati nel decennio dal 1990 al 2000), bisogna mettere in conto 67.000 unità insediative che andrebbero a scalare le riserve. Circa 20.000 di queste unità insediative vengono però recuperate dall'incremento tendenziale dell'indice di sfruttamento che, come già esposto, per i prossimi 10 anni dovrebbe assumere le medesime proporzioni registrate negli ultimi 10 anni. Pure l'aumento prospettato della densità nelle zone di attività dovrebbe liberare anche nei prossimi anni 10.000 nuove unità insediative. Il tutto è sintetizzato nel grafico B.

In definitiva, il fabbisogno netto di unità insediative nei prossimi 10-15 anni si aggira sulle 77.000 unità, che confrontate alle 275.000 ancora disponibili, permette di considerare ampiamente sufficiente l'attuale estensione della zona edificabile.

4. Considerazioni di politica territoriale

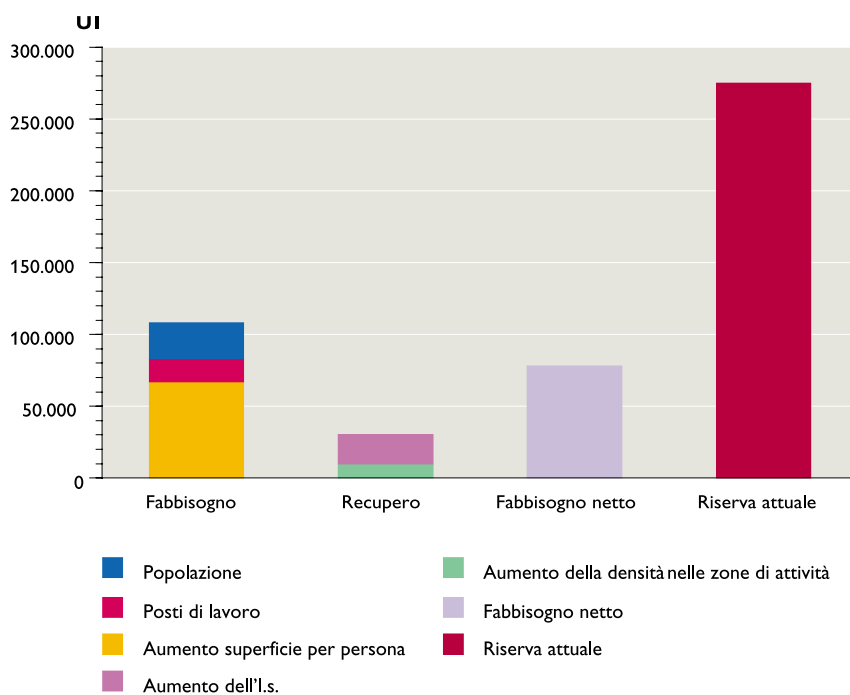
La statistica sulla contenibilità dei PR indica chiaramente che l'attuale estensione della zona edificabile è quantitativamente sufficiente per assorbire senza difficoltà gli incrementi prospettati di popolazione, di posti turismo e di posti di lavoro. I futuri bisogni esprimibili sia in termini di incrementi di unità insediative, sia in termini di fabbisogni particolari (superficie abitabile per persona, nuove attività, infrastrutture e impianti) potranno quindi essere soddisfatti all'interno dell'attuale estensione delle zone edificabili.

L'obiettivo di contenere la costruzione all'interno delle zone edificabili già disponibili, senza ricorrere ad un loro aumento, era già stato definito nel Piano direttore del 1990. Il sovradimensionamento era considerato un fenomeno generale, che coinvolgeva quasi tutti i comuni. Pertanto il PD imponeva "di considerare, di regola, il perimetro delle zone insediative attuali quale limite massimo da non estendere se non per motivi d'interesse generale, e di riservare la verifica, caso per caso, in sede di approvazione dei PR, del dimensionamento delle zone insediative attuali". La statistica sulla contenibilità dei PR conferma l'attualità dell'obiettivo anche per il futuro.

L'applicazione del principio dell'uso parsimonioso del suolo e del suo corollario rappresentato dallo sviluppo centripeto, non dispersivo, degli insediamenti, continua a fare i conti con le numerose richieste di ampliamenti di zona, avallate dai consigli comunali nell'ambito dell'adozione del PR. La valutazione trasparente delle riserve di opportunità edificatorie e l'applicazione della Legge sulla conservazione del territorio agricolo del 1989, costituiscono degli strumenti importanti per impedire gli ampliamenti ingiustificati della zona edificabile.

L'analisi dei dati forniti dalla statistica sulla contenibilità dei PR indica che i processi di occupazione e di utilizzo del suolo, conformemente alle necessità della società, sono in evoluzione. Perciò l'attività pianificatoria a livello

B Il fabbisogno di UI nei prossimi 10-15 anni



comunale è da considerarsi tutt'altro che conclusa. Nel futuro, i PR dovranno soddisfare i nuovi bisogni economici, sociali e culturali profilandosi verso l'interno, attraverso l'aumento ragionato dell'indice di sfruttamento, il recupero del ritardo nelle opere di urbanizzazione e l'approntamento di soluzioni urbanistiche

qualificate (spazi pubblici, riordino fondiario, riqualifica urbanistica, densificazione in prossimità dei trasporti pubblici, ...). Andranno pure scoraggiati con maggior decisione i fenomeni di tesaurizzazione fondiaria (attraverso gli accordi tra ente pubblico e privati, il prelievo dei contributi di miglioria a norma di legge, ...).

Per poter conseguire questi obiettivi, sarà inoltre importante commisurare il PR alle reali capacità finanziarie dei comuni.

Con la revisione del Piano direttore, il tema della pianificazione locale è affrontato nell'Ambito "Rete urbana", che riguarda in modo particolare gli insediamenti. ■

Una sintesi

Analisi

- L'evoluzione durante gli anni Novanta è stata caratterizzata dalla diminuzione dei posti di lavoro (-20.000), dall'incremento della popolazione (+25.000), dall'aumento del fabbisogno di superficie per gli abitanti (+3,5 m² di SUL per persona), dall'incremento dell'indice di sfruttamento medio delle zone edificabili (+ 18,5%, esclusi i nuclei) e dalla diminuzione del fabbisogno di spazio per gli addetti nelle zone di attività (la cui densità è passata da 43 a 56 addetti per ettaro).
- Sotto il profilo della contenibilità si registrano in particolare due fenomeni:
 - l'incremento del fabbisogno di superficie per abitante (+ 3,5 m² di SUL abitativa per abitante dal 1990 al 2000) è stato compensato dalla densificazione delle zone residenziali (per un equivalente di 20.000 unità insediative);
 - la densificazione delle zone di attività ha "liberato" nuove potenzialità insediative a parità di superficie (+10.000 unità insediative).

Evoluzione futura

- Il fabbisogno per i prossimi 10-15 anni è stimato dagli studi di base condotti per la revisione del Piano direttore, nel modo seguente:
 - 40.000 unità insediative sono necessarie per garantire l'incremento della popolazione e lo sviluppo di nuovi posti di lavoro;
 - l'incremento del fabbisogno di superficie per persone sarà superiore al ritmo registrato nello scorso decennio: nei prossimi 20 anni si stima a 67.000 unità insediative l'erosione delle attuali riserve per aumentare di 9 m² il fabbisogno per gli abitanti attuali e futuri.

- A fronte del fabbisogno vanno considerati i recuperi di unità insediative provocati dalle tendenze registrate nell'ultimo decennio che, in considerazione del fatto che oltre la metà dei PR è antecedente al 1994, si riprodurranno almeno durante il prossimo decennio. Verranno così recuperate 20.000 unità insediative nelle zone residenziali, grazie all'aumento dell'indice di sfruttamento, e 10.000 unità insediative nelle zone di attività, grazie all'aumento della densità di addetti.

Conclusioni

Le riserve espresse in unità insediative contenute nei Piani regolatori ammontano a 275.000, equivalenti al 31% dell'insieme delle riserve teoriche. La loro utilizzazione permetterebbe un incremento di popolazione, posti lavoro e posti turistici pari al 45% rispetto alla situazione attuale.

Il fabbisogno netto per lo sviluppo demografico ed economico per i prossimi 10-15 anni è stimato complessivamente in 77.000 unità insediative contro una riserva di 275.000. L'attuale dimensionamento dei Piani regolatori è quindi ampiamente sufficiente per soddisfare i bisogni di sviluppo del Cantone per i prossimi anni.

Nel futuro, i PR dovranno soddisfare i nuovi bisogni economici, sociali e culturali profilandosi verso l'interno, attraverso l'aumento ragionato dell'indice di sfruttamento, il recupero del ritardo nelle opere di urbanizzazione e l'approntamento di soluzioni urbanistiche qualificate (spazi pubblici, riordino fondiario, riqualifica urbanistica, densificazione in prossimità dei trasporti pubblici, ...). Andranno pure scoraggiati con maggior decisione i fenomeni di tesaurizzazione fondiaria (attraverso gli accordi tra ente pubblico e privati, il prelievo dei contributi di miglioria a norma di legge, ...). Per poter conseguire questi obiettivi, sarà inoltre indispensabile commisurare il PR alle reali capacità finanziarie dei comuni.