

La struttura 1990-2000: i dati dei censimenti degli edifici e delle abitazioni

Le case di ieri e di oggi, tra continuità e cambiamenti



Lisa Bottinelli, Ustat



foto Ti-press / Gabriele Putzu

Il censimento federale, con le sue tre sezioni (censimento della popolazione, delle economie domestiche, degli edifici e delle abitazioni) permette di conoscere le dinamiche demografiche legate alla variazione della popolazione ma anche agli spazi che questa occupa, dall'appartamento, all'edificio, al Comune, alla regione. L'evoluzione demografica diventa così "tangibile", diventa case costruite o riattate, che si aggiungono alle vecchie, e case che vengono demolite, diventa quartieri che si espandono ed aree che vengono abbandonate, delineando così un'architettura dello spazio residenziale che non può non interessare chi si sta occupando di disegnare quella che sarà l'immagine del Ticino del futuro.

La valorizzazione dei dati del censimento edifici/abitazioni costituisce dunque un prezioso strumento per l'elaborazione delle future direttive pianificatorie. Questo contributo, che raccoglie le valutazioni concernenti il parco edifi-

ci/abitazioni del Cantone Ticino, si inserisce nella serie di studi sullo sviluppo territoriale elaborati nell'ambito dell'attuale revisione del Piano Direttore cantonale. In questo contesto, un occhio di riguardo sarà perciò dato all'assetto territoriale, con particolare riferimento alle Regioni funzionali del Cantone¹ (in seguito RF).

Il contributo è articolato in tre parti:

1. esporremo dapprima le principali caratteristiche del settore residenziale ticinese: dimensione e tipo degli edifici e delle abitazioni, in un'ottica temporale limitata al confronto 1990-2000. Il riferimento alla media elvetica permetterà di evidenziare le peculiarità di sviluppo del caso ticinese;
2. entreremo poi nel territorio cantonale concentrandoci sulle similitudini, ma soprattutto sulle divergenze, fra le RF cantonali e le aree che le compongono, evidenziandone le tendenze sviluppatesi nel decennio 1990-2000;
3. forniremo infine le principali tendenze

assunte dall'attività edile degli ultimi decenni, valutate in termini di tipo di intervento (costruzione VS riattazione), epoca di realizzazione e distribuzione territoriale. Il periodo considerato, in questo ambito, si allarga dal 1970 al 2000.

In conclusione, evidenzieremo i principali aspetti legati alla dimensione dell'abitato, privilegiando la dimensione dell'organizzazione territoriale.

1. Una panoramica generale

1.1 L'evoluzione recente

Il 5 dicembre 2000 in Ticino, parallelamente alle 306.846 persone, sono stati censiti 91.109 edifici e 185.173 abitazioni.

Con un aumento del 9,7% degli edifici e dell' 11,6% delle abitazioni, la variazione 1990-2000 è stata più contenuta di quella

¹ La revisione delle Regioni Funzionali del Piano Direttore, frutto di una collaborazione fra l'USTAT e l'Osservatorio dello sviluppo territoriale (OST) della SST ha permesso di aggiornare le cinque regioni funzionali (RF TreValli, Bellinzona, Locarno, Lugano e Mendrisio) del Cantone. Le RF sono a loro volta suddivise in aree, la cui centralità è stata valutata in termini di funzioni urbane: centro, suburbano, periurbano, retroterra e montagna. Per maggiori dettagli, si veda il riquadro a p. 48-49.

A Variazione % degli edifici, delle abitazioni, delle economie domestiche private e della popolazione economica, Ticino e Svizzera, 1990-2000

media elvetica (+13,1% per gli edifici, + 12,9% per le abitazioni).

L'aumento più importante delle economie domestiche (+14,4%) rispetto a quello della popolazione economica (+8,7%) non è di per sé un dato che suscita sorpresa ed è già stato rilevato in occasione del censimento 1990². Il fenomeno è prevalentemente riconducibile ad alcuni fattori di carattere sociale approfonditi nell'edizione di giugno di questa rivista³: ci limitiamo qui a citare lo sviluppo di forme di economie domestiche costituite da persone sole, conseguenza di fratture del nucleo familiare originario (divorzi e separazioni) ma anche dell'invecchiamento della popolazione. Il risultato, da leggersi in termini di una diminuzione del numero medio di persone per economia domestica, genera un maggiore fabbisogno in abitazioni. Nel nostro caso, l'aumento delle abitazioni (+11,6%) è però stato inferiore a quello delle economie domestiche. A questo proposito ricordiamo che quando si parla di "abitazioni" sono considerate sia le residenze primarie che le residenze secondarie. L'evoluzione delle economie domestiche deve perciò essere paragonata a quella delle abitazioni occupate permanentemente (cioè le residenze primarie): da questo punto di vista, in Ticino le due evoluzioni sono state analoghe (v. graf. A).

→ nel 2000 in Ticino sono stati censiti 91.109 edifici (+9,7% rispetto al '90) e 185.173 abitazioni (+11,6%)

→ la variazione è stata più contenuta di quella registrata a livello medio elvetico

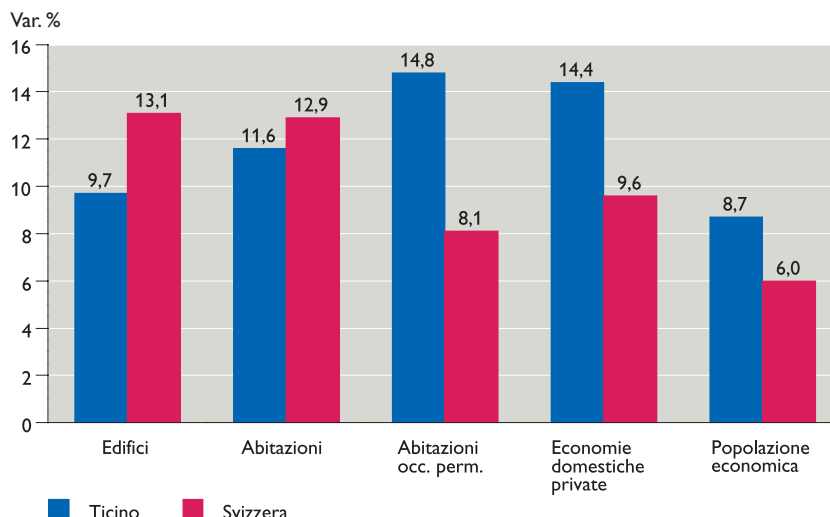
1.2 Le tipologie

1.2.1. Gli edifici

Gli edifici senza unità abitative sono una parte esigua del parco edifici, che in Ticino concerne solo l'1,4% degli edifici censiti.

Anche la funzione mista è poco usuale in Ticino, ed il 93,1% degli edifici censiti ticinesi sono ad uso esclusivamente abitativo, contro l'80,7% nazionale.

Come in occasione del censimento pre-



Fonte: Censimenti federali degli edifici e delle abitazioni, e della popolazione, 1990 e 2000.

cedente, il Ticino, si conferma territorio con larga percentuale di edifici di piccola dimensione: fra gli edifici unicamente abitativi, in Ticino quasi nove su dieci (l'87,7%) sono mono- o bifamiliari, contro l'80,7% nazionale.

La differenza rispetto alla media elvetica si sta però attenuando⁴. Nel 1990 era stato infatti registrato un aumento molto sostenuto delle case mono- e bifamiliari (+35,2%, contro il +13,1% degli edifici plurifamiliari). Questo fenomeno era stato interpretato come la conseguenza della suburbanizzazio-

ne della funzione residenziale privata (v. Venturelli 1993 e tab.2, p.23). Il decennio appena trascorso non ripropone questa tendenza: l'aumento cantonale degli edifici plurifamiliari (+33,3%) è nettamente superiore a quello degli edifici mono- e bifamiliari (aumentati globalmente del 9,8%). Non possiamo qui indagare le cause di questo fenomeno; ci limitiamo a segnalare quali piste interpretative un'eventuale saturazione del territorio, effetti congiunturali o motivazioni legate ai costi dei terreni edificabili, elementi questi che

1 Tipologia degli edifici, Svizzera e Ticino, 2000 e variazione percentuale, 1990-2000

	Svizzera			Ticino		
	Ass.	%	Var. %	Ass.	%	Var. %
Edifici in tutto	1.462.167	100	13,1	91.109	100	9,7
Con unità abitative	1.452.570	99,3	13,1	89.788	98,6	8,9
Unicamente abitazione	1.179.278	80,7	14,9	84.838	93,1	12,5
Altri stabili d'abitazione	273.292	18,7	5,8	4.950	5,4	-29,1
Senza unità abitative	9.597	0,7	19,1	1.321	1,4	115,8
Edifici unicamente abitativi	1.179.278	100	14,9	84.838	100	12,5
Monofamiliari	821.719	69,7	18,1	62.328	73,5	10,2
Bifamiliari	129.760	11,0	2,4	12.083	14,2	9,0
Plurifamiliari	227.799	19,3	11,8	10.427	12,3	33,3

Fonte: Censimento federale degli edifici e delle abitazioni, 1990, 2000

² Si veda la pubblicazione di VENTURELLI, 1993 (in bibliografia).

³ Per approfondimenti concernenti l'evoluzione della struttura delle economie domestiche ticinesi, si veda la pubblicazione di MOREAU, A., 2005.

⁴ Nel 1990, le mono- e bifamiliari erano l'89,6% degli edifici ticinesi e l'80,2% di quelli svizzeri (v. VENTURELLI 1993, tab.2, p.23).

potrebbero aver scoraggiato la costruzione di una casa propria. A questo proposito, va anche segnalato lo sviluppo di un nuovo tipo di proprietà, la proprietà per piani: questo ha favorito lo spostamento dell'ago della bilancia verso gli edifici plurifamiliari (si veda il riquadro a p. 52 e tab. 1)

➔ il Ticino presenta più casette mono- e bifamiliari rispetto alla media elvetica, ma sono gli edifici plurifamiliari ad aumentare maggiormente

1.2.2. Le abitazioni

La statistica delle abitazioni contempla la distinzione fra le "abitazioni occupate permanentemente", che possiamo considerare come abitazioni primarie, e le "abitazioni occupate temporaneamente o vuote", categoria costituita principalmente da residenze secondarie.

Le abitazioni occupate permanentemente, poco meno dei tre quarti delle abitazioni cantonali, sono aumentate circa del 15%. L'aumento è stato leggermente inferiore a quello registrato nel periodo '80-'90 (+16,7%). La categoria delle residenze secondarie in Ticino è nettamente più rappresentata rispetto alla media nazionale: nel 2000 vi appartengono più di un quarto delle abitazioni, contro il 15,2 medio nazionale. L'aumento è però stato molto esiguo, limitato al 4,2% (v. tab. 2). Questo dato è imputabile sia al progressivo venir meno dell'ondata di costruzioni di abitazioni secondarie, sia alla riallocazione delle abitazioni, che da secondarie sono passate ad abitazioni primarie. In questo contributo non possiamo entrare nel merito dei motivi che hanno portato a questo cambiamento: ricordiamo semplicemente che dopo il periodo di furore della "meta Ticino", ci si trova ora confrontati ad un parco di residenze secondarie sottoutilizzate, sovente proprietà di germanofoni che non le sfruttano più, anche per ragioni anagrafiche.

A livello cantonale ed elvetico la maggior parte delle abitazioni conta 3 o 4 locali; in

Ticino queste due categorie riuniscono il 56,9% degli alloggi. Il Cantone si scosta invece dalla media elvetica per la minor presenza percentuale di alloggi di grandi dimensioni (5 o più locali), mentre quelli di piccola dimensione, specie i 2 locali, sono proporzionalmente più numerosi (v. graf. B).

Suddividendo le abitazioni secondo il

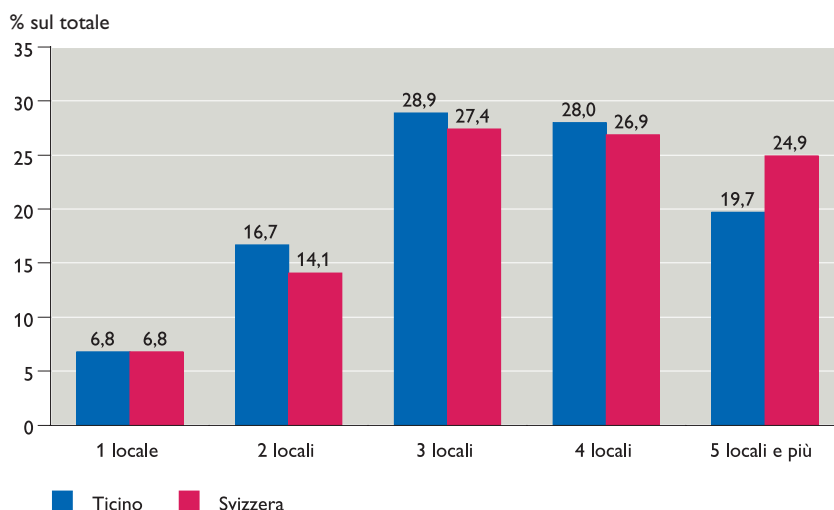
modo di occupazione, constatiamo che sono soprattutto le abitazioni occupate temporaneamente o vuote ad essere di piccole dimensioni. Nell'insieme, infatti, più di un terzo (il 36,9%) delle abitazioni di questa categoria comprende 1 o 2 locali, contro meno di un quinto (il 18,3%) delle abitazioni occupate permanentemente. (v. graf. C).

2 Abitazioni in Ticino e in Svizzera, 1990 e 2000

	1990		2000		Variazione	
	Ass.	In %	Ass.	In %	Ass.	%
Ticino	165.869	100,0	185.173	100,0	19.304	11,6
Occupate in modo permanente	116.930	70,5	134.179	72,5	17.249	14,8
Occ. temporaneamente/vuote	48.939	29,5	50.994	27,5	2.055	4,2
Svizzera	3.159.977	100,0	3.569.181	100,0	409.204	12,9
Occupate in modo permanente	2.800.953	88,6	3.027.829	84,8	226.876	8,1
Occ. temporaneamente/vuote	359.024	11,4	541.352	15,2	182.328	50,8

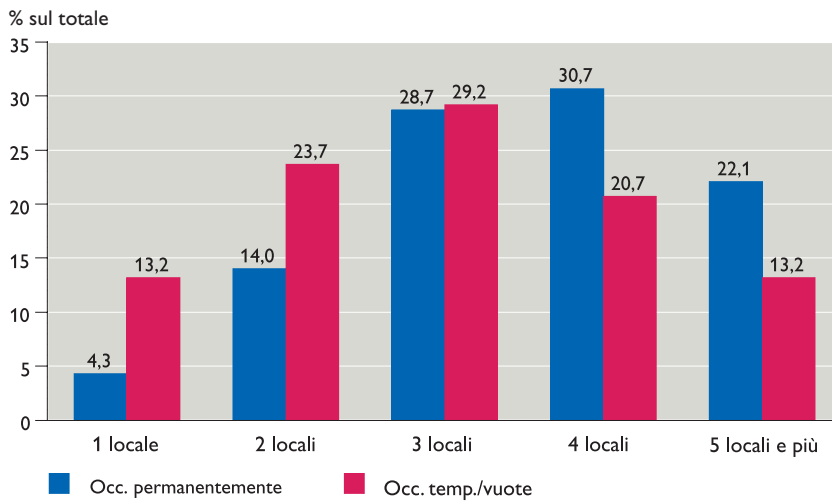
Fonte: Censimento federale degli edifici e delle abitazioni, 1990, 2000.

B Abitazioni secondo il no. di locali, in Ticino e in Svizzera, 2000



Fonte: Censimento federale degli edifici e delle abitazioni, 2000.

C Abitazioni secondo il no. di locali e il tipo di occupazione, in Ticino, 2000



Fonte: Censimento federale degli edifici e delle abitazioni, 2000.

- il parco alloggi ticinese si differenzia da quello elvetico nel senso di una decisa presenza di abitazioni occupate temporaneamente o vuote, il cui aumento percentuale 1990-2000 è però stato molto limitato
- in Ticino è riscontrabile una maggiore presenza di abitazioni di dimensione intermedia (3 o 4 locali)
- le abitazioni occupate temporaneamente o vuote sono tendenzialmente più piccole

2. Distribuzione territoriale

2.1 Le regioni funzionali (RF)

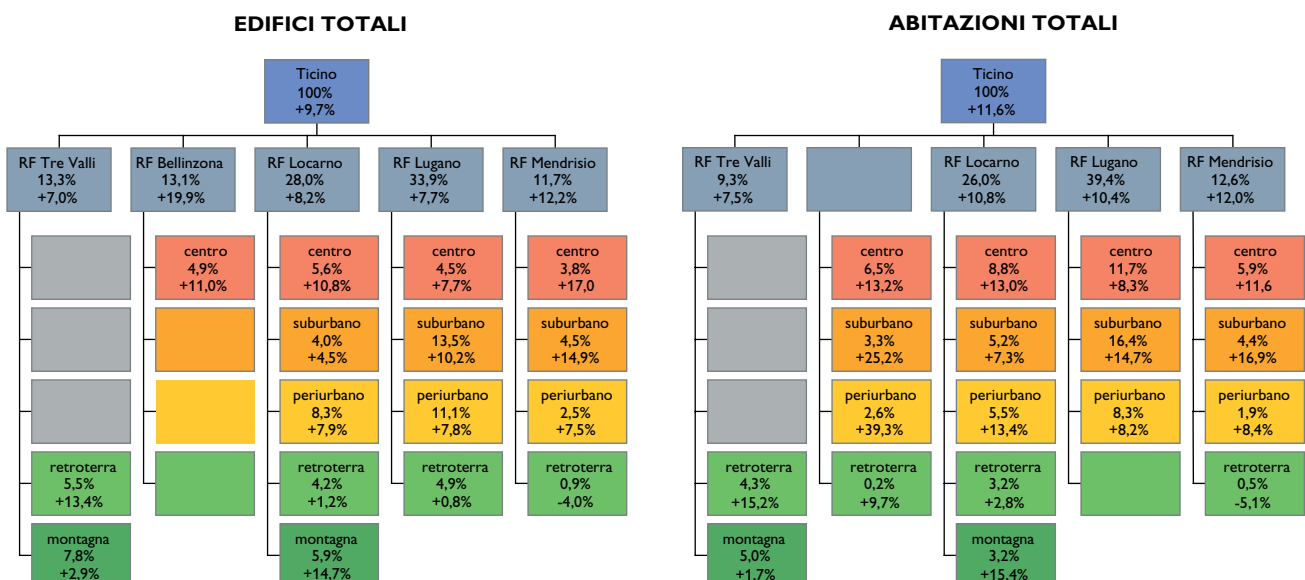
La figura D riassume la distribuzione degli edifici e delle abitazioni censiti all'interno delle RF e delle aree di cui sono composte. Il primo valore corrisponde alla parte percentuale rispetto al totale cantonale, mentre il secondo indica la variazione percentuale 1990-2000.

Nella RF Lugano, che include 1/3 degli edifici censiti e quasi il 40% delle abitazioni, balzano all'occhio i risultati dei suoi 2 compartimenti suburbano e periurbano, che riuniscono complessivamente 1/4 degli edifici e delle abitazioni cantonali. La parte di abitazioni occupate permanentemente è leggermente più elevata: il 42,5% del totale cantonale si trova nella RF Lugano (aggiungiamo che quasi un'abitazione occupata permanentemente su tre, il 32,2%, si trova nel suo centro o suburbano).

Alla preminenza della RF Lugano nel campo delle abitazioni occupate permanentemente fa riscontro quella della RF Locarno nel campo delle abitazioni occupate temporaneamente o vuote: nella RF Locarno troviamo il 26,0% delle abitazioni cantonali totali e circa il 40% di quelle occupate temporaneamente o vuote. (v. tab.3)

Scendendo a scala comunale, la distribuzione delle abitazioni occupate temporaneamente o vuote è chiaramente delineata: alta

D Edifici e abitazioni secondo la regione funzionale, in Ticino, nel 2000 e variazione 1990-2000



Fonte: Censimento federale degli edifici e delle abitazioni, 2000.

Novità del censimento edifici/abitazioni 2000 per il Ticino

Nei decenni passati, in occasione del censimento della popolazione, veniva parallelamente distribuito ai proprietari di immobili il questionario del censimento degli edifici e delle abitazioni.

In occasione del Censimento 2000 in Ticino è stata introdotta un'innovazione nel metodo di raccolta dei dati.

Il progetto pilota, promosso e gestito dall' USTAT in collaborazione con l'Ufficio stima, prevedeva la valorizzazione delle informazioni raccolte nell'ambito della revisione generale delle stime immobiliari, il cui modulo è stato appositamente adattato per rispondere a entrambe le esigenze. Il questionario comprendeva dunque le stesse domande di quelle del censimento, talvolta però strutturate in modo diverso.

L'idea di fondo è che la compilazione del foglio di stima dovrebbe essere stata eseguita dai proprietari con particolare rigore, determinando una buona affidabilità dei dati.

Vi è però il rovescio della medaglia: cambiando il metodo di rilevamento, la confrontabilità di alcune variabili a livello svizzero e ticinese è diventata problematica. Citiamo solo due esempi, che ci hanno dato non pochi grattacapi: l'epoca di costruzione degli edifici e quella di riattazione, per le opere realizzate prima del 1971. Tenuto conto di ciò, ed anche in relazione allo scopo ultimo dell'analisi (valorizzazione dei dati del Censimento nell'ambito della revisione del Piano Direttore), nel presente contributo, ad un paragone Ticino-Svizzera è stato preferito l'approfondimento dell'aspetto geografico interno al territorio cantonale.

Qualche definizione

Il Censimento edifici/abitazioni, associato a quello della popolazione, censisce gli edifici nei quali risiedono o possono risiedere delle economie domestiche private o collettive, costituite da una o più persone. Sono quindi esclusi gli edifici adibiti esclusivamente ad altri scopi, ad esempio uffici, capannoni industriali, superfici di vendita, ecc.

Una prima suddivisione dell'universo distingue gli edifici *senza unità abitative*, occupati da economie domestiche collettive (case anziani, penitenziari, cliniche, ecc.) da quelli *con unità abitative*, dove l'*unità abitativa* è definita come un insieme di locali destinato all'abitazione.

Gli edifici *con unità abitative* possono essere suddivisi in edifici ad uso *unicamente abitativo*, *prevalentemente abitativo* (cioè edifici che hanno al loro interno anche uffici, ecc., ma che sono perlopiù occupati da abitazioni) e *principalmente non abitativo* (ad esempio un edificio scolastico: la sua funzione non è abitativa, ma comprende anche l'alloggio del custode).

Gli edifici ad uso *unicamente abitativo* sono a loro volta scomponibili in *edifici mono-* e *bifamiliari* (con una, rispettivamente due unità abitative) ed in *edifici plurifamiliari* (con tre o più unità abitati-

ve). Questa suddivisione serve ad isolare l'insieme delle "casette" mono e bifamiliari così come vengono intese di solito, dagli edifici di più grossa dimensione.

Per l'analisi del settore abitativo, viene considerata l'*abitazione*, che altro non è che un'*unità abitativa con cucina o cucinino*. Il criterio della cucina/cucinino è da considerare come indicatore di una norma standard di abitabilità (se ne sarebbero potuti considerare altri, ad esempio il sistema di riscaldamento).

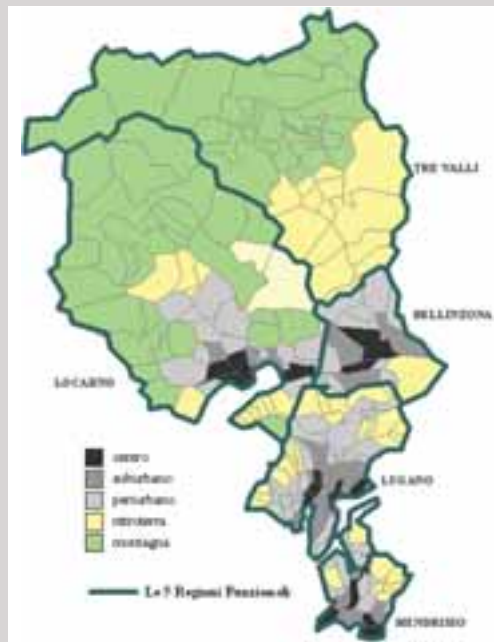
Al momento del censimento, l'abitazione può essere *occupata permanentemente*, *occupata temporaneamente* o *vuota*. Le ultime due modalità di utilizzo (abitazioni *occupate temporaneamente* o *vuote*) sono considerate sempre assieme, e costituiscono il grosso del parco delle residenze secondarie cantonali'.

Concludiamo ricordando che sono le abitazioni *occupate permanentemente* ad essere utilizzate per derivare alcuni importanti indici, quali il tasso di proprietà o la densità abitativa (metri quadrati o numero di locali per persona).

Una regionalizzazione diversa: le Regioni funzionali (RF) del Piano Direttore (PD)

A differenza degli altri contributi presentati in questo dossier, che fanno riferimento alle Regioni dell'Annuario statistico, i risultati sono qui esposti sulla base delle Regioni Funzionali (RF) del Piano Direttore (PD) (v. cartina A1).

A1 Le Regioni Funzionali del PD



A2 Le due regionalizzazioni a confronto (profilo esterno)



revisione del PD. Messa a confronto, comunque, i profili esterni delle 2 regionalizzazioni non divergono in modo sostanziale: la differenza è infatti nella loro struttura interna.

Fanno eccezione solo alcuni Comuni situati all'imboccatura della Riviera e al di là del Ponte Diga di Melide (v. cartina A2).

Si tratta di Comuni che appartengono alle Regioni statistiche del Mendrisiotto e delle Tre Valli, ma presentano una dinamica particolare che ne determina l'annessione agli agglomerati di Bellinzona e di Lugano, e dunque delle rispettive Regioni funzionali.

Segnaliamo in particolare il caso dei Comuni di Moleno, Gnosca e Claro, che fanno parte della Regione statistica Tre Valli ma non della Regione Funzionale Tre Valli. Si tratta di 3 Comuni che nel decennio 1990-2000 si sono rivelati estremamente dinamici, con risultati decisamente superiori alla media cantonale (le abitazioni sono aumentate del 72,5% a Moleno, del 59,6% a Gnosca e del 48,9% a Claro). Il "travasò" di Comuni dinamici influenza l'exploit dell'intera regione Tre Valli: avvalendosi dei 3 Comuni la dinamica della Regione è decisamente superiore (+10,2%) di quanto non lo sia omettendoli (+7,5%) (v. tab.1.1).

In conclusione, due diverse maniere di presentare i dati, che globalmente concernono solo una manciata di Comuni: la modifica nella loro destinazione non è però totalmente indolore, specie per le Regioni il cui effettivo di abitazioni è abbastanza limitato. Si dovrà tenerne conto per una lettura parallela dei contributi di questo dossier:

Non intendiamo qui entrare in dettagli tecnici concernenti la struttura delle 2 regionalizzazioni², ci limitiamo a segnalare che le due maniere di presentare i dati rispondono a due tipi di esigenze diverse: le Regioni dell'annuario statistico sono state concepite per un'ottica orientata al medio-lungo termine, sono uno strumento che serve a sistematizzare l'evoluzione passata (e futura) e non avrebbe nessun senso modificarne continuamente il perimetro. Dal canto loro, le Regioni funzionali del PD, proprio in virtù del loro utilizzo in ambito pianificatorio, devono invece tenere conto delle evoluzioni socio-economiche e dei mutamenti territoriali più attuali, e sono state aggiornate proprio di recente nell'ambito dei lavori di

¹ La statistica annuale degli alloggi vuoti del 1999 (anno più vicino alla data del censimento 2000 per il quale disponiamo di questo dato) ha contabilizzato 2.643 alloggi vuoti, equivalenti al 5,1% del totale delle abitazioni occupate temporaneamente o vuote del 2000. Come già era stato il caso 10 anni fa, l'esiguità di questa percentuale giustifica l'utilizzo dell'intera categoria come rappresentativa delle residenze secondarie in Ticino.

² Per ulteriori informazioni rimandiamo all'Annuario Statistico ticinese dei Comuni, p.7 (per le Regioni dell'annuario statistico) e al contributo di BOTTINELLI, L. e TORRICELLI, G.P., in bibliografia (per le Regioni Funzionali).

1.1 Le due regionalizzazioni a confronto: abitazioni nel 1990, 2000 e variazione percentuale 1990-2000

	1990	2000	Var. %		1990	2000	Var. %
Regioni annuario				Regioni funzionali			
Regione Tre Valli	17.214	18.965	10,2	RF Tre Valli	16.097	17.306	7,5
Regione Locarnese e Vallemaggia	43.425	48.130	10,8	RF Locarno	43.425	48.130	10,8
Regione Bellinzonese	18.250	21.746	19,2	RF Bellinzona	19.367	23.405	20,8
Regione Luganese	63.632	70.358	10,6	RF Lugano	66.093	72.935	10,4
Regione Mendrisiotto	23.348	25.974	11,2	RF Mendrisio	20.887	23.397	12,0
Totale	165.869	185.173	11,6	Totale	165.869	185.173	11,6

Fonte: Censimento federale degli edifici e delle abitazioni, 1990 e 2000.

3 Abitazioni secondo il tipo di occupazione, per RF, in Ticino, 1990-2000 (in %)

	Abitazioni		Occupate permanentemente		Occupate temporaneamente/vuote	
	% sul totale	Var. %	% sul totale	Var. %	% sul totale	Var. %
RF Bellinzona	12,6	20,8	14,3	17,3	8,2	40,7
RF Locarno	26,0	10,8	20,9	15,0	39,4	5,5
RF Lugano	39,4	10,4	42,5	15,6	31,1	-5,2
RF Mendrisio	12,6	12,0	14,8	12,3	7,1	10,5
RF TreValli	9,3	7,5	7,5	9,7	14,3	4,6
Totale	100,0	11,6	100,0	14,8	100,0	4,2

Fonte: Censimento federale degli edifici e delle abitazioni, 1990, 2000.



foto Ti-press / f.a.

Blenio e Leventina, ma soprattutto, come detto, l'area locarnese, dal Gambarogno alle aree di montagna (v. cartina E).

Tornando alla figura D, osserviamo che in termini di dinamismo è però la RF Bellinzona a distinguersi. In 10 anni, gli edifici sono aumentati del 19,9%, le abitazioni del 20,8%: valori decisamente superiori alla media can-

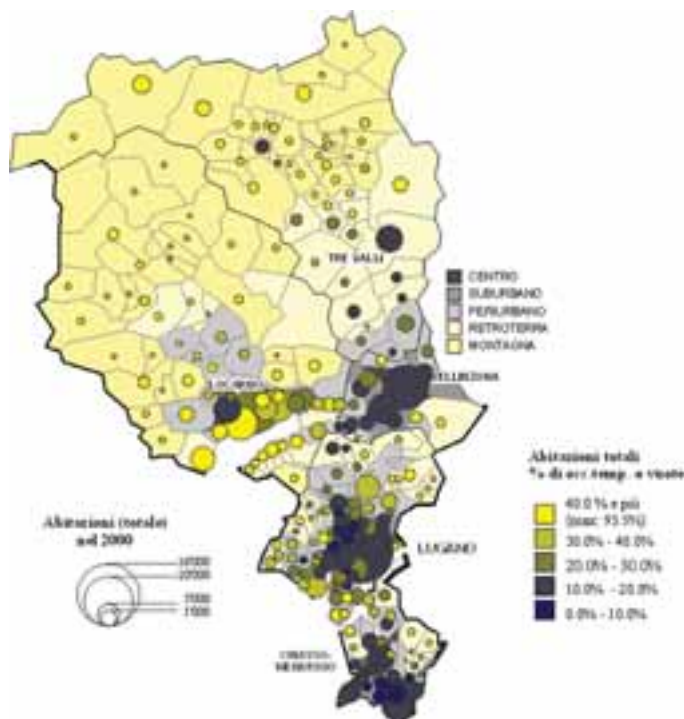
tonale. Particolarmente elevati sono i risultati nelle sue aree periurbane e suburbane, uniche aree del Cantone con aumenti superiori al 20%. Segnaliamo inoltre i sensibili incrementi del retroterra della RF TreValli, che si configura come un'area sotto l'influenza della RF Bellinzona.

Va infine evidenziato un fatto particolare:

nel Sopraceneri le aree più dinamiche sono le aree periurbane, mentre nel Sottoceneri sono le aree suburbane (v. fig. D).

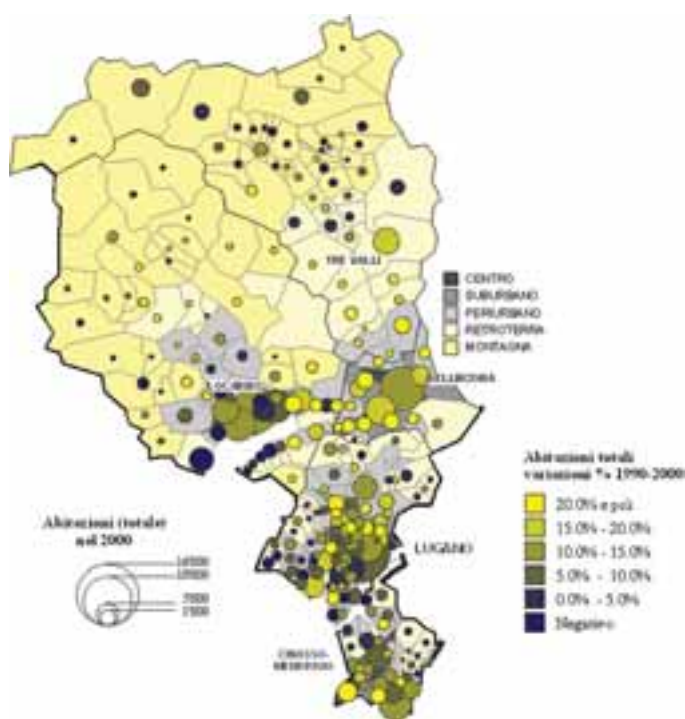
Quanto osservato sopra può essere visualizzato a scala comunale. Nelle cartina F spicca il dinamismo del suburbano del Sottoceneri, del periurbano della RF TreValli e del Piano di Magadino.

E Percentuale di abitazioni occupate temporaneamente o vuote, per comune, in Ticino, 2000



Fonte: Censimento federale degli edifici e delle abitazioni, 2000

F Variazione percentuale del numero abitazioni, per comune, in Ticino, 1990-2000



G Abitazioni occupate temporaneamente o vuote, per comune, in Ticino, 2000 (in %)

→ la RF Lugano concentra più del 40% della funzione residenziale, ma nel decennio 1990-2000 è la RF Bellinzona a risultare particolarmente dinamica

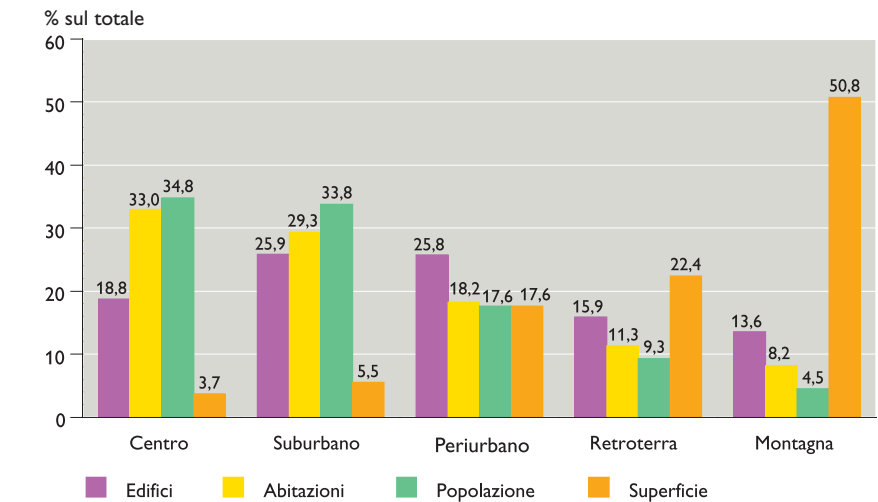
2.2 Le aree funzionali

Il grafico G illustra la ripartizione di popolazione, edifici ed abitazioni allo stato 2000 nelle aree definite in base alla loro centralità funzionale (a scopo illustrativo, è stata aggiunta anche la variabile "superficie"). Le barre delineano un profilo specifico ad ogni tipo di area. Balza all'occhio la somiglianza fra i profili delle aree centro e suburbana: le due aree, pari al 3,7% (centro) e al 5% (suburbano) del territorio cantonale, racchiudono ognuna circa un terzo di popolazione e abitazioni.

Il periurbano ha una composizione più "equilibrata", diversa rispetto a quella delle altre due aree urbane, e dal retroterra inizia la transizione verso le aree a bassa densità, che sfocia nelle aree di montagna, dove in più della metà del territorio cantonale si trovano circa 1/7 degli edifici, 1 abitazione su 12 e meno di 1/20 della popolazione (v. graf. G).

La tipologia degli edifici

Nelle aree di centro, suburbano e periurbano, che nel 2000 raccoglievano cir-



Fonte: Censimenti federali degli edifici e delle abitazioni, e della popolazione, 1990 e 2000.

ca il 70% degli edifici, si registrano aumenti di edifici superiori alla media cantonale, compresi fra l'11,2% (periurbano) e l'11,5% (suburbano).

Gli edifici prevalentemente abitativi, principalmente non abitativi e senza unità abitative, raggruppati sotto l'etichetta di "altri tipi di edifici", rappresentano assieme il 6,8% degli edifici censiti e hanno una distribuzione molto centralizzata (il 42,9% si trova in area centro; v. tab. 4). Questa centralizzazione è riconducibile alla funzione propria di questi edifici: uffici, studi privati, piccoli commerci ed altre attività legate prevalentemente al settore dei servizi, perlopiù collo-

cate in aree urbane e facilmente accessibili. Si noti come la loro concentrazione avvenga in un contesto di forte calo, specie nelle aree periferiche. Questo indica come anche in Ticino si stia sviluppando rapidamente il passaggio dai piccoli negozi, garages, ecc., con l'appartamento del proprietario o del gerente al secondo piano, verso le grandi superfici polifunzionali che, come tali, sfuggono al campo abitativo qui analizzato.

Gli edifici secondo la dimensione

Come visto in precedenza, il parco edifici⁵ è costituito per l'essenziale di edifici di piccole dimensioni. Se dividiamo l'effettivo di

4 Tipologia degli edifici nelle aree funzionali, in Ticino, 1990 e 2000

	Totale edifici				Esclusivamente abitativi				Altri tipi di edifici			
	1990	2000	Var. %	TI 2000 =100	1990	2000	Var. var%	TI 2000 =100	1990	2000	Var. var%	TI 2000 =100
Centro	15.364	17.095	11,3	18,8	12.189	14.403	18,2	17,0	3.175	2692	-15,2	42,9
Suburbano	21.128	23.567	11,5	25,9	19.299	22.046	14,2	26,0	1.829	1521	-16,8	24,3
Periurbano	21.139	23.500	11,2	25,8	19.969	22.508	12,7	26,5	1.170	992	-15,2	15,8
Retroterra	13.865	14.529	4,8	15,9	13.070	13.908	6,4	16,4	795	621	-21,9	9,9
Montagna	11.536	12.418	7,6	13,6	10.913	11.973	9,7	14,1	623	445	-28,6	7,1
Totale	83.032	91.109	9,7	100,0	75.440	84.838	12,5	100,0	7.592	6271	-17,4	100,0

Fonte: Censimento federale degli edifici e delle abitazioni, 1990, 2000

⁵ Sono qui considerati gli edifici esclusivamente abitativi.



foto Ti-press / Gabriele Putzu

La proprietà per piani (PPP)

Il mercato delle PPP ha conosciuto un notevole sviluppo nell'ultimo decennio, con aumenti ben superiori al 100% sia a livello nazionale (+192,6%) sia cantonale (+139,0%). La parte di edifici in PPP è così passata dal 3,9% all'8,5% in Ticino, dal 4,3% all'11,2% in Svizzera (v. tab. 2.1).

Ricordiamo che con PPP si intende un tipo di proprietà appli-

cabile non solo agli edifici di grandi dimensioni, ma anche a quelli di dimensione contenuta. È una PPP il condominio in un palazzo, ma lo può essere anche un edificio monofamiliare, ad esempio, una casetta a schiera. A questo proposito, va segnata la notevole differenza fra Ticino e media nazionale: nel caso ticinese, quasi la metà (il 47,5%) degli edifici in PPP è un edificio plurifamiliare, mentre a

2.1 Edifici in PPP, Svizzera e Ticino, 1990-2000

	Edifici			Edifici nel 2000, secondo la dimensione									
		1990	2000	Var. %	Senza unità ab.	%	Mono-fam.	%	Bifam.	%	Pluri-fam.	%	Totale
Ticino													
Edificio in PPP	ass.	3.226	7.709	139,0	71	0,9	1.598	20,7	2.379	30,9	3.661	47,5	7.709
	%	3,9	8,5										
Edificio non in PPP	ass.	79.806	83.400	4,5	1.250	1,5	62.812	75,3	10.608	12,7	8.730	10,5	83.400
	%	96,1	91,5										
Totale		83.032	91.109	9,7	1.321	1,4	64.410	70,7	12.987	14,3	12.391	13,6	91.109
Svizzera													
Edificio in PPP	ass.	55.727	163.058	192,6	531	0,3	73.675	45,2	29.630	18,2	59.222	36,3	163.058
	%	4,3	11,2										
Edificio non in PPP	ass.	1.236.775	1.299.109	5,0	9.066	0,7	889.913	68,5	155.071	11,9	245.059	18,9	1.299.109
	%	95,7	88,8										
Totale		1.292.502	1.462.167	13,1	9.597	0,7	963.588	65,9	184.701	12,6	304.281	20,8	1.462.167

Fonte: Censimento federale degli edifici e delle abitazioni, 1990, 2000.

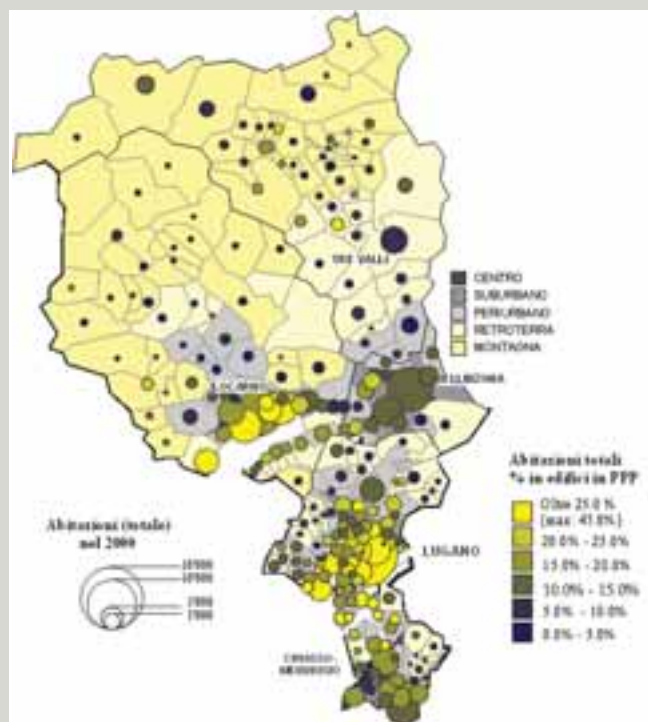
2.2 Abitazioni secondo il tipo di proprietà dell'edificio, Svizzera e Ticino, 1990-2000

	1990		2000		Var. %	di cui occ. temp. o vuote 2000
	Ass.	%	Ass.	%		
Ticino						
In edificio in PPP	21.773	13,1	36.142	19,5	66,0	33,5
In edificio non in PPP	144.096	86,9	149.031	80,5	3,4	26,1
Abitazioni totali	165.869	100,0	185.173	100,0	11,6	27,5
Svizzera						
In edificio in PPP	311.166	9,8	561.618	15,7	80,5	24,1
In edificio non in PPP	2.848.811	90,2	3.007.563	84,3	5,6	13,5
Abitazioni totali	3.159.977	100,0	3.569.181	100,0	12,9	15,2

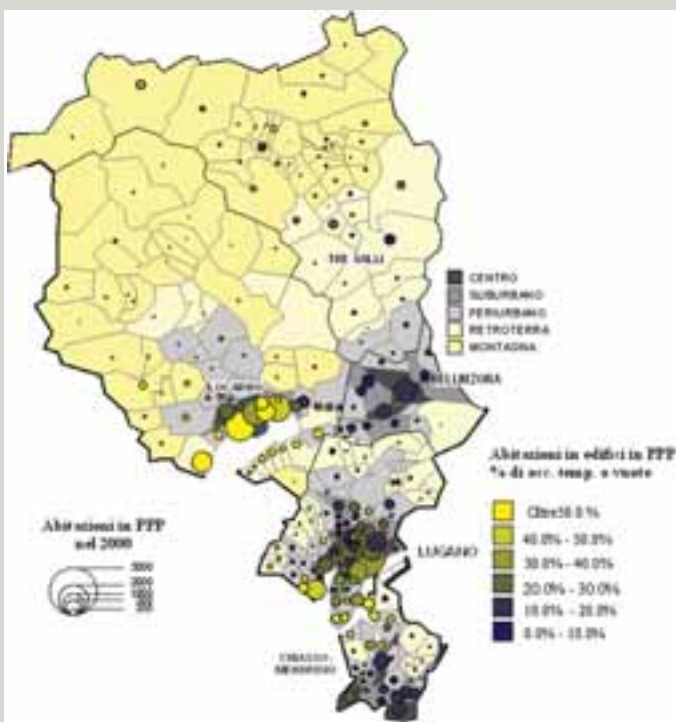
Fonte: Censimento federale degli edifici e delle abitazioni, 1990, 2000.



A1 Abitazioni in PPP, per comune, in Ticino, 2000 (in %)



A2 Abitazioni in PPP, % di abit. occ. temporaneamente o vuote, per comune, in Ticino, 2000



Fonte: Censimento federale degli edifici e delle abitazioni, 2000

livello elvetico una parte equivalente (il 45,2%) è un edificio monofamiliare (v. tab. 2.1).

Ad aumenti notevoli di edifici in PPP, di riflesso, corrispondono aumenti importanti per le abitazioni situate in edifici in PPP (+66,0% ticinese, +80,5% nazionale), ed attualmente quasi 1 abitazione cantonale su 5 (il 19,5%) si trova in questa categoria contro il 15,7% nazionale (v. tab. 2.2).

Le PPP prevalgono nella corona del Luganese e nella zona di Locarno (v. cartina A1), e sono sovente adibite a residenza secondaria: a scala cantonale fra le abitazioni in PPP un terzo (33,5%) sono abitazioni occupate temporaneamente o vuote, contro il 26,1% delle abitazioni non in PPP (v. tab. 2.2).

Per meglio visualizzare questa realtà, nella cartina A2 i Comuni ticinesi sono stati suddivisi in funzione del grado di occupazione delle loro

abitazioni in PPP. L'indicatore rileva in particolare le 2 aree attorno ai laghi, che sono anche le aree con maggior presenza di PPP. Segnaliamo anche il caso di Lugano: quale area centrale, la sua percentuale di abitazioni occupate temporaneamente o vuote è relativamente bassa (18,3%; si veda la cartina E a p. 50). Presenta però un'alta percentuale di abitazioni in PPP (lo sono quasi un terzo delle sue abitazioni, il 30,3%; v. cartina A1), molte delle quali sono occupate temporaneamente o vuote (36,7%; v. cartina A2). In questo senso si distingue da Locarno, Comune con parecchie PPP occupate temporaneamente o vuote, ma, come visto, in un contesto di abbondanza di residenze secondarie.

La scelta della PPP come residenza secondaria, valida per l'area del Locarnese, va sottolineata nel caso dell'area luganese, dove le abitazioni occupate temporaneamente o vuote non sono particolarmente numerose.

H Rapporto “edifici piccoli/ edifici grandi”, per aree funzionali, in Ticino, 1990 e 2000

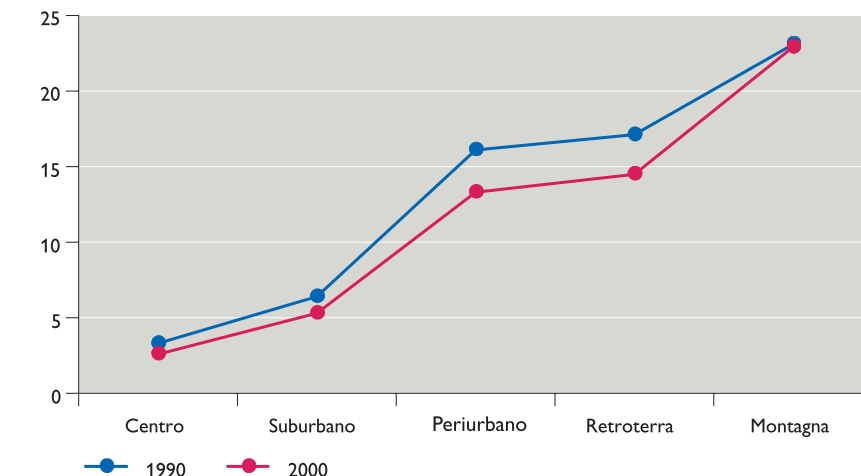
edifici mono- e bifamiliari per quello degli edifici plurifamiliari constatiamo, senza particolare sorpresa, che le aree urbane hanno relativamente più edifici di grandi dimensioni. È però interessante notare che, se è vero che la distribuzione geografica segue un gradiente centro-periferia, questo gradiente non è continuo, ma comprende 3 “gradini” abbastanza distinti.

In quello più basso, troviamo le aree centrali e suburbane. Il suburbano ha una composizione simile all’area centrale, con un rapporto “edifici piccoli/edifici grandi” basso (2,6 il centro; 5,3 il suburbano). Il periurbano, che è pure un’area di corona, ancora non possiede questa composizione “urbana”: periurbano e retroterra da questo profilo si somigliano molto e si distinguono nettamente sia dalle aree centrali sia dall’area montagna, costituendo un secondo gradino con circa 14 edifici piccoli per uno grande. Attraverso questa “zona tampone” si giunge infine alle aree montagna, a grande preponderanza di edifici di piccola dimensione. Questa configurazione “a 3 scalini” non è cambiata grandemente nel corso degli anni ‘90, salvo che per le aree periurbane e retroterra, dove il rapporto fra piccoli e grandi edifici evolve rapidamente e in modo parallelo (v. graf. H).

➔ distinguamo 3 zone in funzione della dimensione degli edifici: la composizione di centro e suburbano (primo gradino) si distingue da quella di periurbano e retroterra (secondo gradino) e da quella di montagna (terzo gradino). Le evoluzioni più interessanti avvengono nel secondo scalino

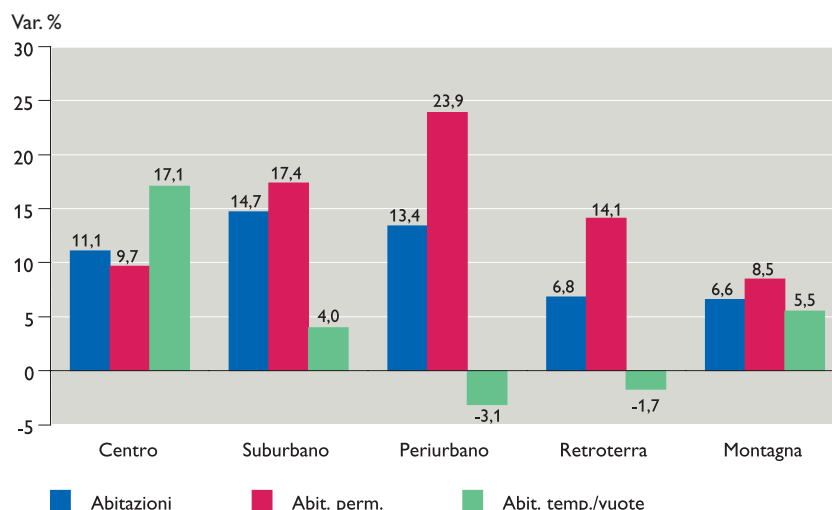
La tipologia delle abitazioni

Abbiamo visto che l’aumento delle abitazioni occupate permanentemente (+14,8%) è superiore a quello delle abitazioni occupate temporaneamente o vuote, limitato al +4,2%. Particolare è l’evoluzione delle aree periurbane e retroterra, che “storicamente” gestiscono la transizione fra la realtà urbana



Fonte: Censimento federale degli edifici e delle abitazioni, 2000.

I Variazione percentuale delle abitazioni secondo il tipo di occupazione, per aree funzionali, in Ticino, 1990-2000



Fonte: Censimento federale degli edifici e delle abitazioni, 2000.

(di residenza primaria) e quella montana (di residenza secondaria), nuovamente accomunate da una stessa tendenza: ad un significativo aumento delle abitazioni occupate permanentemente fa riscontro una diminuzione in termini assoluti delle abitazioni occupate temporaneamente o vuote (v. graf. I). Potrebbe essere indice di un cambiamento di vocazione di queste aree: in conseguenza dell’estensione dell’attività residenziale, questi spazi vengono sempre più utilizzati quali luogo di residenza primaria.

Comportamento opposto per le aree

centro, nelle quali la categoria aumentata maggiormente è quella delle abitazioni occupate temporaneamente o vuote (+17,1%). Fa eccezione il centro della RF Lugano, dove ad un già basso aumento delle abitazioni occupate permanentemente si accompagna un aumento decisamente esiguo delle abitazioni occupate temporaneamente o vuote (v. graf. I e tab. 5).

È ragionevole ipotizzare che le abitazioni occupate temporaneamente o vuote aumentate in centro e quelle aumentate in area di montagna siano di diversa natura:

	Totale			Occupate permanentemente			Occupate temporaneamente/vuote		
	1990	2000	Var. %	1990	2000	Var. %	1990	2000	Var. %
BE centro	10.677	12.083	13,2	9.685	10.519	8,6	992	1.564	57,7
LO centro	14.468	16.352	13,0	10.513	11.714	11,4	3.955	4.638	17,3
LU centro	20.089	21.755	8,3	16.113	17.722	10,0	3.976	4.033	1,4
ME centro	9.736	10.863	11,6	8.717	9.453	8,4	1.019	1.410	38,4
Totale centri	54.970	61.053	11,1	45.028	49.408	9,7	9.942	11.645	17,1

Fonte: Censimento federale degli edifici e delle abitazioni, 1990, 2000

verosimilmente si tratta di appartamenti vuoti in centro e di residenze secondarie in area discosta. L'interpretazione non è però così immediata, ed andrebbe sviluppata ulteriormente.

- ➔ centro e suburbano hanno una composizione molto simile e strutturalmente assestata (su meno del 10% della superficie cantonale concentrano più del 60% delle abitazioni e quasi il 70% della popolazione cantonale)
- ➔ la composizione del periurbano si distingue da quella delle altre aree urbane e, con il retroterra, costituisce una zona a nuova vocazione residenziale
- ➔ nelle aree centrali aumentano significativamente le abitazioni occupate temporaneamente o vuote (tranne che nel centro della RF Lugano)

3. Attività edile degli ultimi decenni: costruzioni e riattazioni

3.1 Nel tempo

Ricordiamo che il Censimento edifici/abitazioni censisce gli edifici ad uso locativo, occupati o meno. Un aumento di edifici e di abitazioni non è pertanto immediatamente riconducibile alla costruzione di nuovi edifici ed abitazioni (come una diminuzione non è immediatamente assimilabile ad una distruzione di quelli già presenti e censiti), ma è imputabile anche al rinnovo e alla riaffettazione di edifici ed abitazioni già presenti sul territorio, che precedentemen-

te non erano stati censiti poiché non vi erano spazi adibiti all'abitazione⁶.

Per analizzare l'effettiva attività edilizia che ha toccato il Cantone e le aree che lo compongono, entrano quindi in gioco, accanto alle variazioni in termini assoluti del parco edifici/abitazioni, le variabili "anno di costruzione" e "anno di riattazione". È quello che esamineremo qui di seguito.

Per iniziare, osserviamo che di costruzione posteriore al 1971 sono il 29,6% degli edifici ticinesi e il 35,9% delle abitazioni. Fra tutte le abitazioni costruite prima del 1971, quasi un terzo (il 31,1%) sono abitazioni occupate temporaneamente o vuote, contro meno del 15% di quelle costruite nell'ultimo decennio (v. tab. 6).

Limitando l'oggetto di studio alle abitazioni costruite a partire dal 1971, quasi la

metà risale al periodo 1971-1980: ultimi anni del boom edilizio, iniziato negli anni '60. Nel decennio appena trascorso ne sono state costruite poco più di un quinto (il 20,7%), di cui solo un terzo (il 7,2% del totale) negli ultimi 5 anni (v. graf. L).

Rispetto alla costruzione, l'attività di rinnovo è invece particolarmente intensa nel decennio successivo: fra le abitazioni riattate a partire dal 1971, risale al periodo 1981-90 quasi il 50% degli interventi (il 49,6%). L'attività di rinnovo delle abitazioni è particolarmente importante soprattutto nella seconda metà degli anni '80 ed è in parte riconducibile al fenomeno detto delle "disdette vendita". Il decennio appena trascorso si presenta comunque interessante e vi è datato più del 35% dell'attività di rinnovo delle abitazioni (v. graf. L).

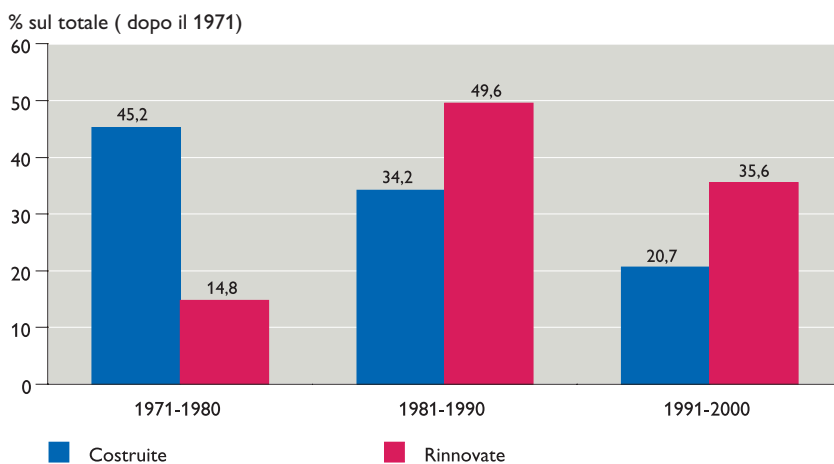
6 Edifici ed abitazioni secondo l'epoca di costruzione e il tipo, in Ticino, 2000

	Edifici			Abitazioni		
	Ass.	%	% mono-bifam.	Ass.	%	% occ. temp/vuote
Prima del 1971	64.136	70,4	86,0	118.740	64,1	31,1
Costruiti tra il 1971 e il 1980	9.673	10,6	79,2	29.995	16,2	24,2
Costruiti tra il 1981 e il 1990	10.650	11,7	86,2	22.701	12,3	21,6
Costruiti tra il 1991 e il 2000	6.650	7,3	80,8	13.737	7,4	14,1
Totale	91.109	100,0	84,9	185.173	100,0	27,5

Fonte: Censimento federale degli edifici e delle abitazioni, 1990, 2000.

⁶ Ad esempio, nel caso ticinese, fra il 1990 e il 2000 il parco alloggi è aumentato di 19.304 unità (tab.2): è il bilancio delle abitazioni che durante questo decennio sono state costruite (13.737, vedi tab. 6), convertite ad un uso abitativo, demolite o passate ad un utilizzo non abitativo.

L Riattazioni e costruzioni di abitazioni effettuate fra il 1971 e il 2000, secondo il decennio, in Ticino, 2000



Fonte: Censimento federale degli edifici e delle abitazioni, 2000.

- ➔ dagli anni '80, sembra manifestarsi una promozione della riattazione delle abitazioni
- ➔ fra le costruzioni più recenti, il peso delle abitazioni occupate temporaneamente o vuote è diminuito.

3.2 Nel territorio

I grafici M e N presentano le abitazioni distribuite in funzione della localizzazione spaziale e dell'epoca di costruzione (v. graf. M), rispettivamente di riattazione (v. graf. N) e permettono di valutare la distribuzione spaziale⁷ di questi due tipi di attività edile.

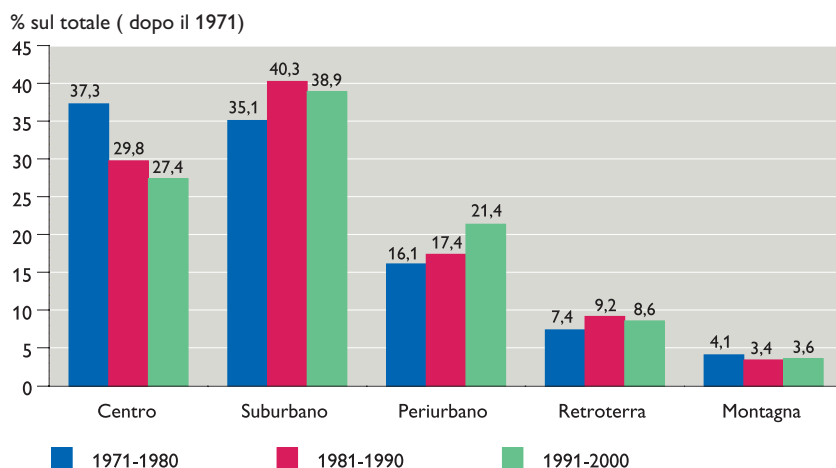
Iniziamo dalle costruzioni. Le barre blu (abitazioni costruite fra il 1971 e il 1980) indicano una concentrazione degli investimenti nelle aree urbane più centrali; centro e suburbano si ripartiscono equamente i $\frac{3}{4}$ delle costruzioni cantonali. Con gli anni '80 gli investimenti si allontanano dal centro: le barre rosse (abitazioni costruite fra il 1981 e il 1990) indicano un aumento in tutte le aree salvo in quelle centrali. Appare una decisa prevalenza degli investimenti nell'area suburbana, nella quale sono costruite più del 40% delle abitazioni. Infine, nell'ultimo decennio (barre verdi, abitazioni costruite fra il 1991 e il 2000) il picco rimane sempre nel suburbano, ma l'unica area ad aumentare è il periurbano (circa 1 nuova abitazione su 5). Siamo qui di fronte al classico fenomeno di diffusione "a macchia d'olio" (v. graf. M).

Per le riattazioni, la situazione iniziale (barre blu, abitazioni riattate fra il 1971 e il 1980) si presenta particolarmente equilibrata, e alle tre aree urbane toccano un po' più del 20% delle riattazioni ciascuna. Con gli anni '80 (barre rosse, abitazioni riattate fra il 1981 e il 1990) inizia un movimento di riconcentrazione nelle aree più urbane: aumenta la parte di riattazioni nel suburbano e specialmente nel centro, mentre diminuisce nel resto del territorio.

Nell'ultimo decennio (barre verdi, abitazioni riattate fra il 1991 e il 2000), il centro detiene sempre il primato di interventi di riattazione, ma le uniche aree la cui parte percentuale di attività di rinnovo aumenta sono suburbano e periurbano (v. graf. N).

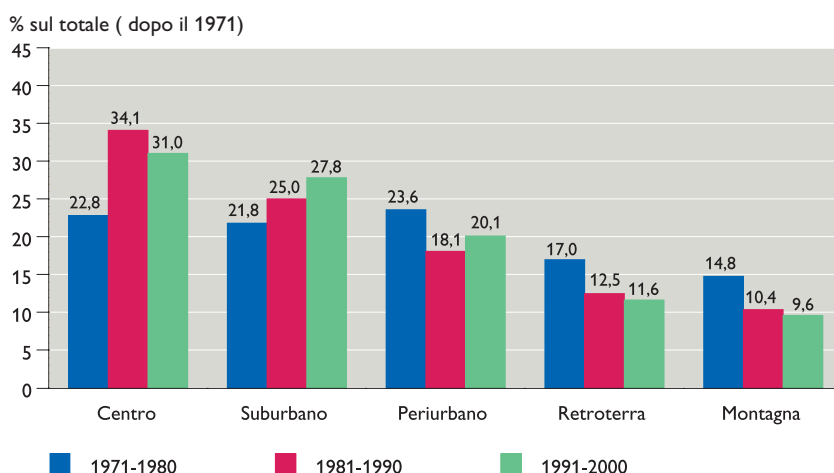
⁷ È evidente che un'area popolosa, vasta, con parecchi comuni ed edifici come il suburbano abbia una parte percentuale di riattazioni e costruzioni maggiore, ad esempio, di quella della montagna. Pertanto, quello che ci interessa qui non è tanto la parte percentuale di interventi di rinnovo e costruzione attribuibile alle diverse aree, ma piuttosto le tendenze nella distribuzione dell'attività edile degli ultimi decenni. Ricordiamo inoltre che quando si parla di "aumento" o di "diminuzione" va sempre tenuto presente che si tratta di termini relativi, cioè di parte percentuale rispetto al totale cantonale.

M Costruzioni di abitazioni effettuate fra il 1971 e il 2000, secondo l'area funzionale, in Ticino, 2000



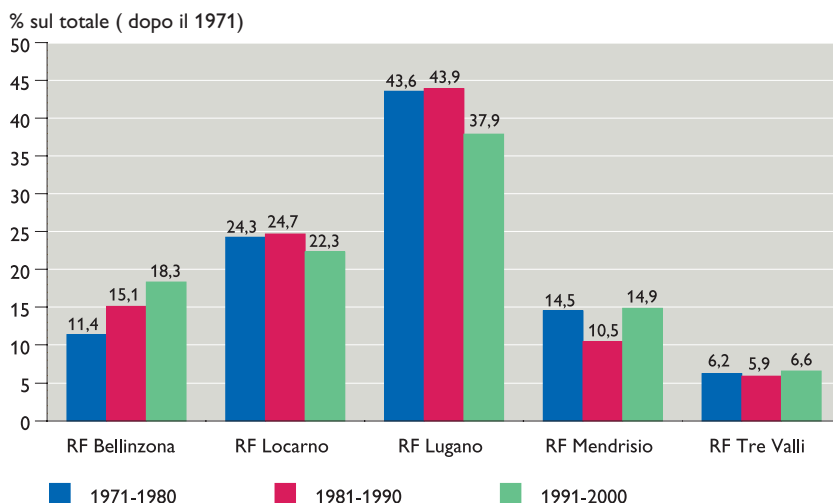
Fonte: Censimento federale degli edifici e delle abitazioni, 2000.

N Riattazioni di abitazioni effettuate fra il 1971 e il 2000, secondo l'area funzionale, in Ticino, 2000



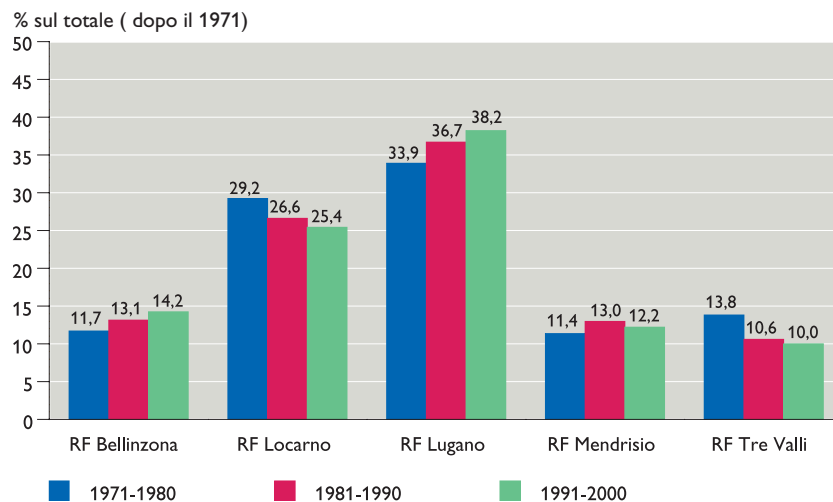
Fonte: Censimento federale degli edifici e delle abitazioni, 2000.

O Costruzioni effettuate fra il 1971 e il 2000, secondo la RF, in Ticino, 2000



Fonte: Censimento federale degli edifici e delle abitazioni, 2000.

P Riattazioni effettuate fra il 1971 e il 2000, secondo la RF, in Ticino, 2000



Fonte: Censimento federale degli edifici e delle abitazioni, 2000.

Sintetizzando i due tipi di informazione, osserviamo una differenza nel comportamento spaziale dell'attività di costruzione e di riattazione. L'attività di costruzione tende ad allargarsi in modo concentrico, dalle aree centro verso l'esterno, e l'onda, che tende a smorzarsi laddove c'è stato il primo passaggio (dapprima centro, poi suburbano) attualmente si sviluppa nel periurbano. Questo può essere dovuto ad un'eventuale saturazione dei comuni più centrali, sommata a criteri (soggettivi) di qualità di vita, paesaggistica e urbanistica, così come a criteri di carattere

economico-finanziario (costi del terreno). Nell'ambito degli interventi di rinnovo, più distribuiti sul territorio, le aree urbane acquisiscono investimenti per la riattazione, mentre quelle periferiche ne perdono. Sottolineiamo infine il comportamento registrato nel suburbano, nel quale all'attività di costruzione, in calo relativo dopo gli anni '90, è subentrata quella di riattazione, mentre il periurbano è soggetto ad un particolare interesse, nell'ambito delle costruzioni come in quello delle riattazioni.

Considerando le RF, dai grafici O e P

costatiamo una diminuzione della quota percentuale di costruzioni della RF Lugano, che lascia spazio ad un aumento delle riattazioni. Nell'ambito delle nuove costruzioni, il passaggio di testimone si sta effettuando a favore della RF Bellinzona, dove aumentano anche le riattazioni.

Per le RF sembra valere il discorso della centralità esposto sopra: se ammettiamo che la RF Lugano costituisce l'area "centrale" del Cantone, è soprattutto la RF Bellinzona ad acquisirne le caratteristiche di "corona urbana" a scala cantonale, mentre le altre RF sembrano meno coinvolte in questi sviluppi (v. graff. O e P).

➔ l'onda delle costruzioni si allarga dal centro verso l'esterno, mentre si assiste ad un ricentrimento dell'attività di riattazione: questo vale a scala locale (di aree interne alle RF) quanto a scala globale cantonale

4. In conclusione

Questo contributo non pretende certo di dare una visione esaustiva delle vicende che contraddistinguono il mercato degli alloggi in Ticino, fenomeno complesso ed in rapida evoluzione. Gli indicatori selezionati permettono però di far emergere alcune tendenze, che vanno sia nel senso della continuità sia in quello del cambiamento.

Fra gli elementi di continuità ricordiamo che il Ticino, rispetto alla media elvetica, presenta più case mono- e bifamiliari e più abitazioni di dimensione intermedia. La dimensione degli edifici tende però ad aumentare, anche se lentamente. Il parco alloggi cantonale si distingue poi per una decisa presenza di abitazioni occupate temporaneamente o vuote: è l'espressione di un cantone di montagna e turistico, anche se abbiamo visto che l'interesse verso questa categoria tende a diminuire.

Sono invece tre i principali elementi di cambiamento. Il primo è dato dall'esiguità del-



foto Ti-press / Francesca Agosta

la crescita delle residenze secondarie, imputabile ad un rallentamento nella loro costruzione, ma anche alla loro trasformazione in abitazioni primarie. L'epicentro di questo fenomeno si situa nel Luganese. È probabile che più fattori ne siano la causa: dalla crisi di un certo tipo di turismo alla saturazione dell'offerta di terreni edificabili a costi accessibili per la funzione residenziale.

Un secondo elemento è dato dal nuovo ruolo delle aree funzionali intermedie, situate fra quelle urbane e suburbane e quelle di montagna. È in queste aree che sono più visibili gli elementi di densificazione della funzione residenziale, qui colti con la diminuzione del rapporto fra villette mono o bifamiliari ed edifici più grandi. Colpisce in particolare il fatto che l'area periurbana e quella retroterra si muovano in modo assolutamente analogo. Siamo cioè di fronte a un fenomeno di periurbanizzazione generalizzata che si ferma soltanto di fronte all'area propriamente di montagna. Ed è qui che si gioca l'avvenire del paesaggio costruito ticinese.

Un terzo elemento, strettamente collegato al primo ed al secondo, permette di meglio evidenziare quanto sta succedendo:

sull'arco del trentennio 1970-2000 il territorio delle nuove costruzioni ha continuato a dilatarsi a macchia d'olio, dalle aree centrali al "secondo scalino". Nel contempo, però, quello delle riattazioni (in forte sviluppo dagli anni '80) tende a riconcentrarsi nelle aree centrali e suburbane. È nel Luganese che i due fenomeni sono maggiormente leggibili.

Come interpretare questi elementi? In un precedente contributo⁸, era stato evidenziato il ruolo dell'area centro della RF Lugano, in particolare del basso Vedeggio, quale territorio che concentra sempre più le attività pregiate, e che stimola largamente l'economia ticinese. Ricorrendo al concetto di *metropolizzazione* (VELTZ, 2000), avevamo parlato del Ticino come area sempre più primaziale, dotata cioè di una struttura gerarchica piramidale nella quale l'elemento predominante "si stacca" dagli altri e tende ad imboccare una traiettoria di sviluppo specifica.

Questo si ripercuote sul tessuto residenziale ticinese: il centro della RF Lugano esercita una forza attrattiva importante ed agisce come un "cuore" che pompa attività edile attorno a sé. Se non vi è possibilità di costruzioni all'interno del centro di Lugano stesso

(motivi di spazio, motivi di costi), la tensione si sfoga sulle aree immediatamente circostanti. A scala cantonale, il suburbano del Sottoceneri sembra diventare una sorta di "prima corona" di Lugano, mentre parte del Sopraceneri, con centro nel Bellinzonese, assume il ruolo di "seconda corona". Sono per ora risparmiati Locarnese e Valli superiori, anche se in questi ultimi casi non si possono dimenticare i fenomeni contrari, d'abbandono, particolarmente visibili in Leventina. Parallelamente, sono individuabili altre due soluzioni: la densificazione fisica delle zone costruite (meno villette e più "palazzi") e la trasformazione di residenze secondarie in residenze primarie.

In conclusione dunque, per il futuro del territorio ticinese si tratterà di saper giocare su più registri, opposti e complementari: si dovrà contenere la dispersione dell'edificato, favorendo la densificazione da un parte senza però sovraccaricare lo spazio dall'altro. Ed è la sfida che si propone la pianificazione del territorio. ■

Bibliografia

- BOTTINELLI, L.: *I nuovi poli del Ticino: contributi statistici per la revisione del Piano Direttore*, in Dati, statistiche e società, no.1, 2004.
- MOREAU, A.: *Le famiglie fra 30 anni: le previsioni delle economie domestiche fino al 2030*, in Dati, statistiche e società, no.2, 2005.
- TORRICELLI, G.P.; BOTTINELLI, L.: *Revisione e aggiornamento delle "Regioni Funzionali" del PD 90*, OST-STT, ottobre 2003, pp. 15-20.
- TORRICELLI, G.P.; MORETTI, R.: *Dinamiche economiche e nuove centralità metropolitane: una indagine sulla localizzazione dei servizi tra il Ticino e la Pianura padana*, UPD-STT, in Dati, statistiche e società, no.3, 2005.
- VELTZ, P.: *Mondialisation, Villes et territoires: l'économie d'archipel*, PUF, Parigi, 2000.
- VENTURELLI, E.: *Da una prima lettura dei dati*, in : *Edifici e abitazioni 1990*, Documenti statistici no.35, USTAT, Bellinzona, DFE, 1993.

⁸ Si vedano i contributi di BOTTINELLI, L., 2004 (in bibliografia) e, su questo numero di *Dati*, di TORRICELLI, G.P. e MORETTI, R.