

# Aggiornamento sulla situazione del Piano Regolatore



# Programma

Introduzione

Presentazione della commissione

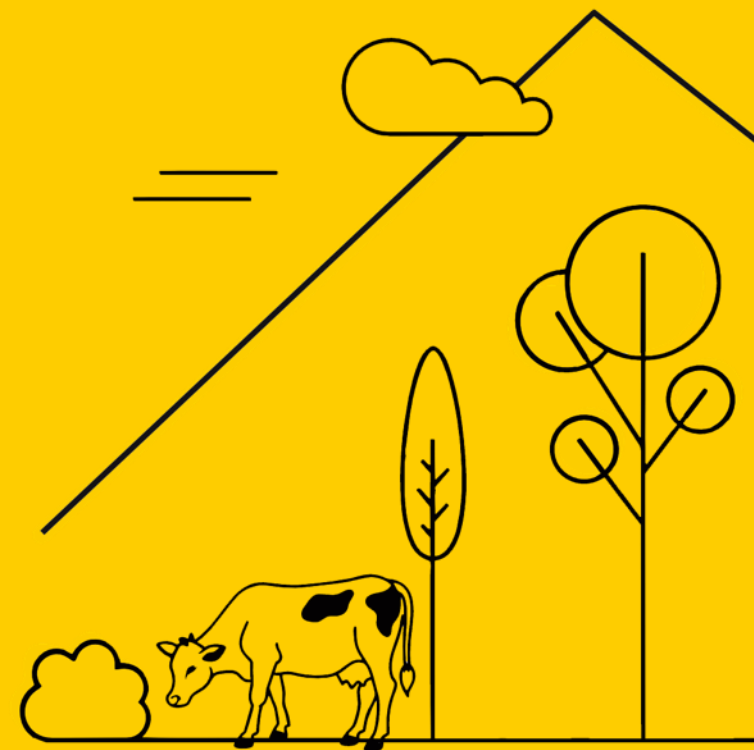
Verifica del dimensionamento

PAC – Piano d'azione comunale

Risposta del Municipio

I prossimi passi

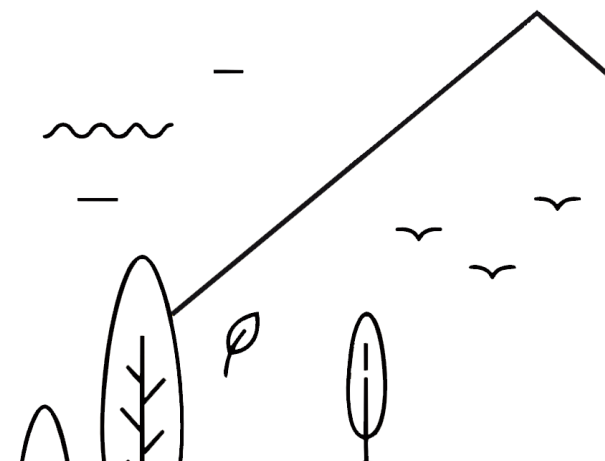
Domande e discussione



# Presentazione della commissione

## Perché una Commissione della pianificazione?

- La disciplina della pianificazione del territorio è una materia complessa, riunisce competenze di un largo spettro e ha un respiro ampio negli effetti di evoluzione non solo territoriali ma soprattutto sociali.
- Le sfide specifiche che ci attendono — contenimento delle zone edificabili, qualità insediativa, sviluppo sostenibile — richiedono una visione strategica di lungo periodo, coerente con la legislazione federale e cantonale e con le direttive del Piano direttore cantonale.
- Il Municipio ha pertanto deciso di dotarsi di uno strumento permanente e qualificato: la **Commissione della pianificazione del territorio (CPT)**.



# Presentazione della commissione

## Composizione della commissione

Membri interni al Municipio (2)

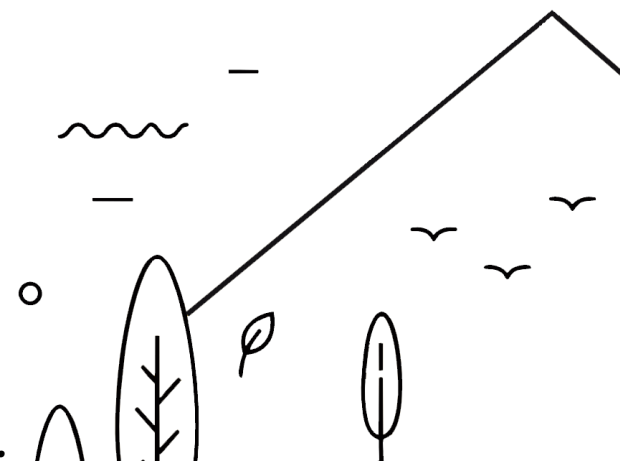
- Il sindaco, **Emanuele Stauffer**
- Il municipale capo dicastero pianificazione, **Pierino Bessler** (presidenza)

Membri esterni (3)

- **Karen Falsone**, biologa
- **Mattia Ombelli**, ingegnere civile
- **Marzio Righitto**, geometra e ing. geomatico

Coordinatore: **Marcello Martinoni**, esperto in progetti partecipativi

*Secondo necessità convocati alle sedute professionisti, progettisti, e specialisti.*



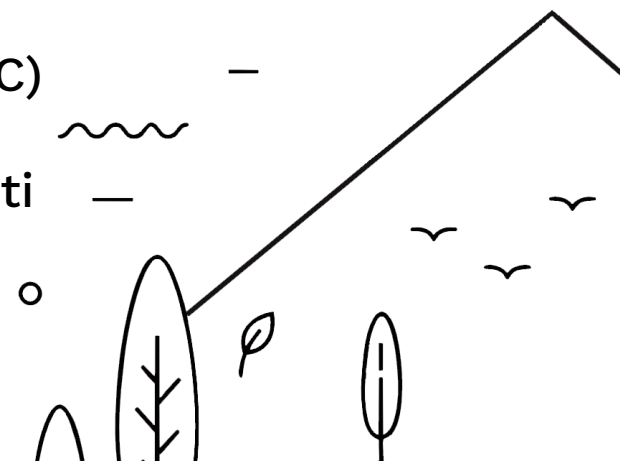
# Presentazione della commissione

## Missione e compiti

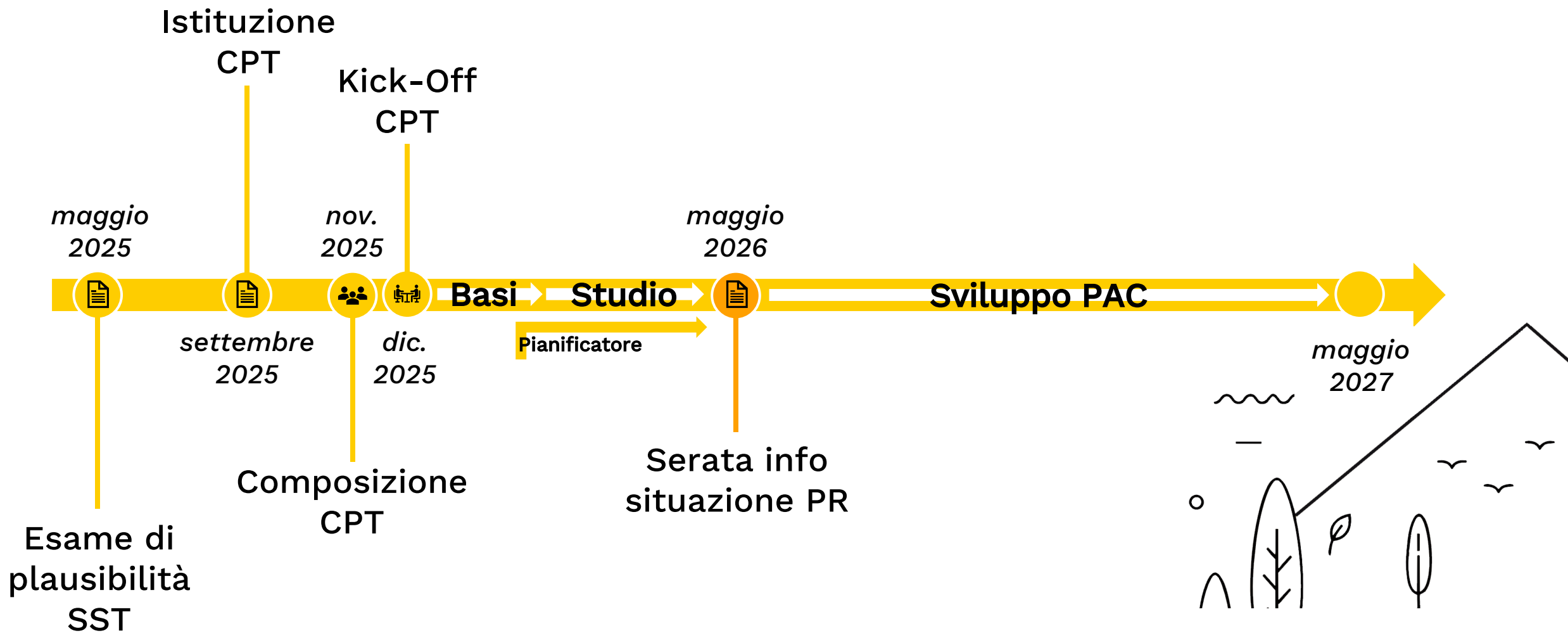
Il ruolo della CPT è quello di **sostenere il Municipio** nella definizione e nell'attuazione delle politiche di sviluppo territoriale e trovare risposte condivise alle sfide che ci attendono in materia di pianificazione comunale.

I suoi compiti principali:

- **Analizzare** gli strumenti di pianificazione (Piano regolatore, contenibilità, ecc.)
- **Elaborare** una visione strategica di sviluppo territoriale del Comune (PAC)
- **Esaminare e preavvisare** varianti di PR, piani di quartiere e altri strumenti
- **Favorire** la comunicazione e il coinvolgimento della cittadinanza



# Presentazione della commissione




# Verifica del dimensionamento del PR

## Il punto di avvio: referendum e modifica della LPT

Votazione popolare  
del 3 marzo 2013  
Spiegazioni del Consiglio federale

- 1 Decreto federale sulla politica familiare
- 2 Iniziativa popolare «contro le retribuzioni abusive»
- 3 Modifica della legge sulla pianificazione del territorio

 Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

- 3 marzo 2013: la revisione della LPT approva il cambio di paradigma.

- Dal 1° maggio 2014:

- sviluppo verso l'interno: centripeto
- ridurre le zone troppo grandi

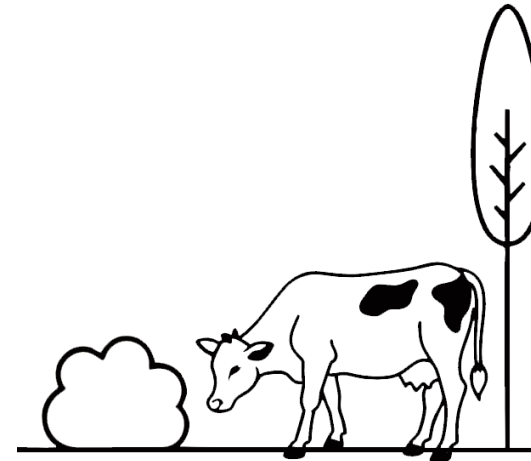
Art. 15<sup>36</sup> Zone edificabili

<sup>1</sup> Le zone edificabili vanno definite in modo da soddisfare il fabbisogno prevedibile per 15 anni.

<sup>2</sup> Le zone edificabili sovradimensionate devono essere ridotte.

- introduzione della compensazione vantaggi e svantaggi della pianificazione

- La crescita non va più cercata soprattutto all'esterno: va ricondotta dentro gli insediamenti esistenti, con qualità urbana e territoriale.



# Verifica del dimensionamento del PR

## Dalla norma federale all'adattamento del PD



- 2017: il Cantone mette in consultazione le modifiche del PD per adeguarsi ai nuovi disposti della LPT
- 27 giugno 2018: il Consiglio di Stato adotta le modifiche n. 12 per le schede R1, R6 e R10.
- 21 giugno 2021: si chiude la fase dei ricorsi.
- 19 ottobre 2022: approvazione del Consiglio federale della modifica della scheda R6 “Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili”.

# Verifica del dimensionamento del PR

## Scheda R1 PD Modello territoriale cantonale

- R1 definisce il quadro territoriale di medio-lungo periodo e conferma la logica della “Città Ticino”.
- Organizza la rete urbana per agglomerati, centralità e relazioni territoriali.
- In termini operativi, dice dove è coerente concentrare crescita, servizi e trasformazioni.



# Verifica del dimensionamento del PR

## Scheda R6 PD Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili

Scheda di Piano direttore		<b>R6</b>
	Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili	
	Rete urbana	
<b>Grado di consolidamento</b> <input type="checkbox"/> Informazione preliminare <input type="checkbox"/> Risultato intermedio <input checked="" type="checkbox"/> Dato acquisito		
<b>Versione del</b> 19.10.2022		
<small>La data si riferisce all'entrata in vigore delle ultime modifiche della scheda ai sensi della Legge sullo sviluppo territoriale. Complementi d'informazione sulla cronologia completa delle procedure relative alla scheda possono essere richiesti all'Ufficio del Piano direttore.</small>		
<b>Istanze responsabili</b> Sezione dello sviluppo territoriale		
<b>Istanze con compiti da svolgere</b> tutti i Comuni		
<b>Obiettivi del Piano direttore</b> 12, 1, 2, 3, 6, 11, 15		
<b>Schede correlate</b> P1, R1, R10, M7		
<b>Cartografia</b> Nessun riferimento cartografico		
<b>Tempi e mezzi</b> <small>Il Programma d'attuazione - consultabile sul sito Internet <a href="http://www.ti.ch/tdi">www.ti.ch/tdi</a> oppure presso l'Ufficio del Piano direttore - informa sui tempi e sui mezzi.</small>		

Sfondo bianco:  
testo informativo

Sfondo grigio:  
testo vincolante

- R6 traduce la strategia in gestione delle zone edificabili, fabbisogni e ricalibrazione delle potenzialità. Negli allegati 1 e 2 della scheda ci sono gli aspetti inerenti al metodologia di calcolo del dimensionamento delle zone edificabili del PR

- La priorità è sfruttare le riserve interne e orientare popolazione e posti di lavoro verso luoghi strategici ben serviti.

- Il PAC comunale diventa lo strumento per ordinare scelte urbanistiche, priorità di trasformazione e capacità edificatoria.



Linee Guida cantonali

Dipartimento del territorio

**Programma d'azione comunale per lo sviluppo insediativo centripeto di qualità**

Orientare uno sviluppo qualitativo degli insediamenti attorno alla rete di spazi liberi

Settembre 2021



# Verifica del dimensionamento del PR

## Scheda R10 PD Qualità degli insediamenti

Scheda di Piano direttore <b>R10</b>	
	Qualità degli insediamenti
	Rete urbana
<b>Grado di consolidamento</b> <input type="checkbox"/> Informazione preliminare <input type="checkbox"/> Risultato intermedio <input checked="" type="checkbox"/> Dato acquisito	
<b>Versione del 03.09.2021</b> <small>La data si riferisce all'entrata in vigore delle ultime modifiche della scheda ai sensi della Legge sullo sviluppo territoriale, Complementi d'informazione sulla cronologia completa delle procedure relative alla scheda possono essere richiesti all'Ufficio del Piano direttore.</small>	
<b>Istanze responsabili</b> Sezione dello sviluppo territoriale	
<b>Istanze con compiti da svolgere</b> - Divisione delle costruzioni - Divisione della scuola - Divisione della formazione professionale - Sezione della logistica - Sezione della mobilità - Ufficio per lo sviluppo economico - Ufficio delle domande di costruzione	- Piattaforma interdipartimentale del paesaggio - Commissione del paesaggio - Commissione dei beni culturali - tutti i Comuni
<b>Obiettivi del Piano direttore</b> 15, 1, 6, 13, 14, 18, 25	
<b>Schede correlate</b> P7, P10, R1, R6, R7, R8	
<b>Cartografia</b> Nessun riferimento cartografico	
<b>Tempi e mezzi</b> <small>Il Programma d'attuazione - consultabile sul sito Internet <a href="http://www.ti.ch/td">www.ti.ch/td</a>, oppure presso l'Ufficio del Piano direttore - informa sui tempi e sui mezzi.</small>	

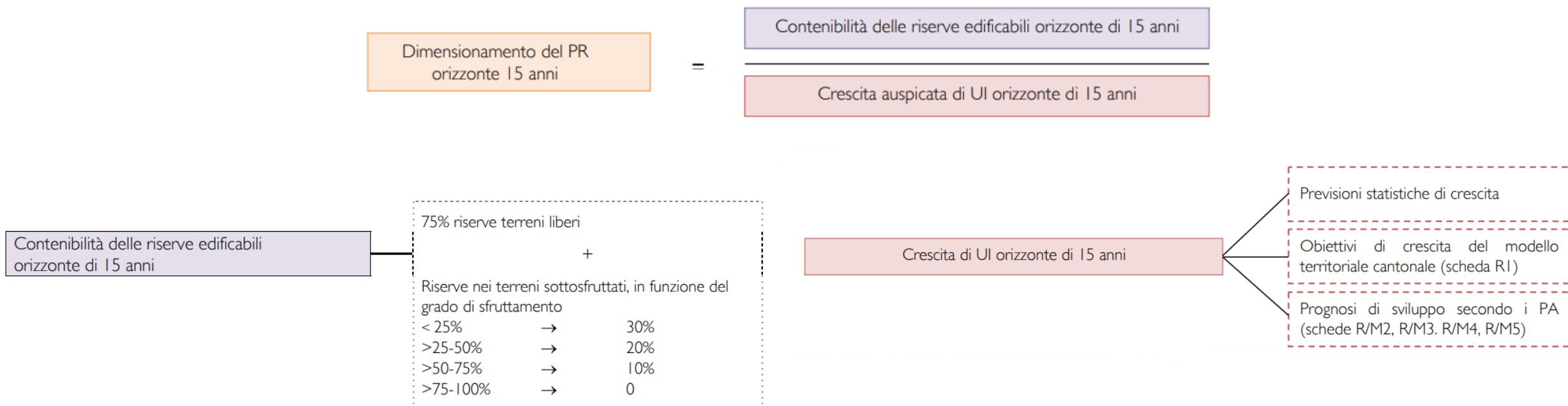
• R10 porta la qualità al centro della trasformazione insediativa.

• Spazi pubblici, verde, mobilità lenta, mix funzionale e patrimonio costruito diventano criteri strutturali del progetto urbano.

• La densificazione è corretta solo se aumenta vivibilità, identità dei luoghi e benessere collettivo.

# Verifica del dimensionamento del PR

## Calcolo secondo la scheda R6 del PD

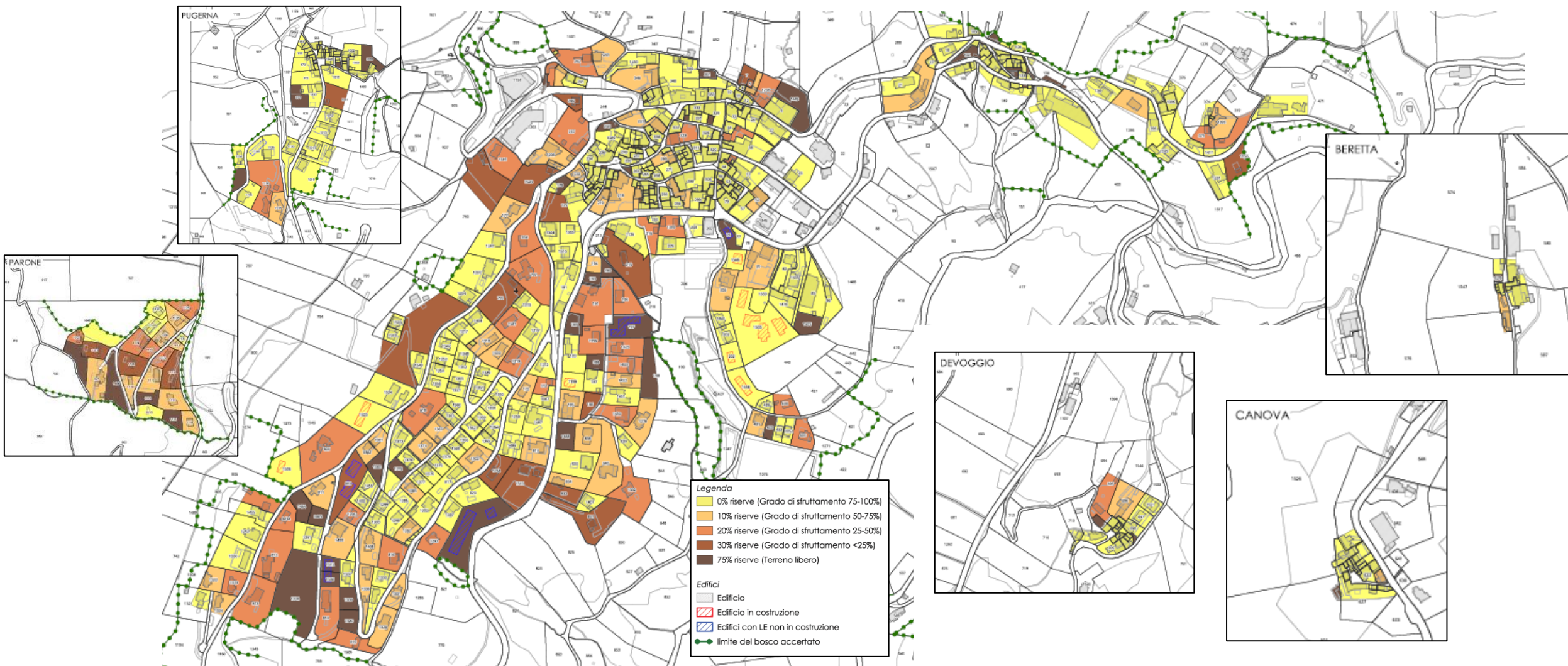


La scheda R6 precisa che:

- Se la contenibilità delle riserve supera quanto ragionevolmente necessario, presentando delle riserve edificatorie eccessive, il PR è sovradimensionato
- Se le riserve superano del 20% la crescita prevista vanno adottate misure di salvaguardia della pianificazione per poi ridurre le potenzialità edilizie esistenti

# Verifica del dimensionamento del PR

Piano delle contenibilità delle riserve edificabili a 15 anni (aggiornamento aprile 2026)



# Verifica del dimensionamento del PR

- Elaborato nell'estate del 2024.
- Inviato alla SST il 10 ottobre 2024
- Ricevuto l'esame di plausibilità il maggio 2025

	Crescita %	Crescita assoluta	Attuali	Futuri (2038)	Riserve	Dimensionamento PR a 15 anni
Abitanti	+1	+10	955 <sup>1</sup>	965	190	1'900%
Posti lavoro	+10	+26	262 <sup>2</sup>	288	77	550%
<b>Totale</b>	<b>+3</b>	<b>+36</b>	<b>1'217</b>	<b>1'253</b>	<b>267</b>	<b>742%</b>

<sup>1</sup> Fonte: USTAT stato 31.12.2023

<sup>2</sup> Fonte: USTAT stato 31.12.2022

267 UI (contenibilità riserve mobilizzabili)

36 UI (crescita prevista)

=

742% (dimensionamento PR)

# Compiti attuali e sfide future

- a) PR sovradimensionato > 120%: misure di salvaguardia della pianificazione:
  - sospensione edilizia
  - blocco edilizio
  - zona di pianificazione
  
- b) Programma di azione comunale per lo sviluppo insediativo centripeto di qualità (PAC)
  
- c) Adattamento del PR in base al PAC

# Compiti attuali e sfide future

## Misure di salvaguardia della pianificazione

Secondo l'articolo 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)

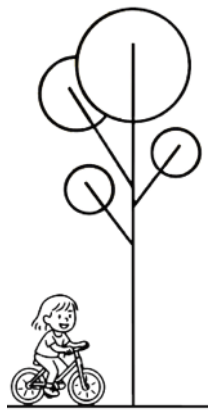
c) La zona di pianificazione

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

# PAC - programma d'azione comunale

## Obiettivi

- sviluppare una visione comune
- analizzare e rivedere le zone edificabili
- sviluppare i luoghi strategici
- preservare i luoghi sensibili
- realizzare spazi pubblici e aree verdi
- rivitalizzare i nuclei



# PAC

## Possibili temi

- Rete viaria: trasporto privato e trasporto pubblico
- Mobilità ciclo-pedonale
- Aree di svago e aree verdi
- Infrastrutture sportive e del tempo libero
- Luoghi di aggregazione (ex- fabbrica, ex latteria, sala filarmonica, ...)
- Attività turistiche e residenze secondarie
- Servizi di prima necessità



### Legenda

-- Limite dell'insediamento

■ Spazio verde esistente

● Viale alberato

○ Nuova area di completamento della maglia verde

○ Nuova area di completamento della maglia degli spazi pubblici

--- Messa a cielo aperto corsi d'acqua

■ Rinaturazione e valorizzazione paesaggistica rive lacustri e fluviali

→ Implementazione della rete ciclopedonale

→ Implementazione della rete dei sentieri

# PAC

## Possibili temi

- Zone edificabili: riordino e riserve
- Identificazione zone strategiche
- Valorizzazione dei luoghi sensibili
- Gettare le basi per la revisione del PR
- Qualità insediativa del nucleo di Arogno
- Piani particolareggiati dei nuclei
- ...



### Legenda

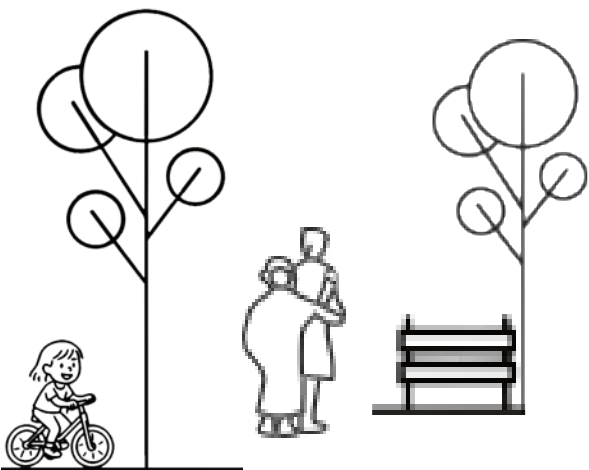
- Sviluppo dei luoghi strategici: uno sfruttamento più efficace e razionale delle zone edificabili esistenti
- Valorizzazione dei luoghi sensibili: salvaguardarli da un ulteriore sviluppo insediativo

# PAC

## Coinvolgimento popolazione

- Martedì 9.06.2026 – Laboratorio (20:00-22:00)
- Martedì 22.09.2026 – Laboratorio (18:00-22:00)

=> Riempite il questionario !



# La risposta del Municipio

## L'adozione di una Zona di pianificazione (ZP)

- **La nostra scelta:** fra le tre misure di salvaguardia, il Municipio ha adottato la **zona di pianificazione** – la più equilibrata, che permette al Comune di continuare a funzionare mentre si costruisce il futuro PR.
- **A cosa serve:** tutelare il territorio mentre si elaborano PAC e nuovo PR, evitando scelte irreversibili o in contrasto con la futura pianificazione.
- **Durata:** strumento temporaneo, attivo fino all'adozione delle modifiche di PR (massimo 5 anni, art. 57 LST).
- **Perché ora:** il Cantone ha già respinto una recente domanda di costruzione proprio per l'assenza di misure di tutela. Senza ZP il Comune rischia il blocco totale.
- **Il percorso:** ZP (oggi) → PAC (visione) → revisione del PR (obiettivo finale).

# La risposta del Municipio

## Perché la ZP copre tutto il territorio

- **Una configurazione “a macchia di leopardo”:** il piano delle riserve mostra zone edificabili intervallate, disomogenee, presenti in tutti i comparti del Comune (Arogno, Pugerna, Parone, Devoggio, Canova, Beretta).
- **Nessun comparto isolabile:** non esistono aree separate o omogenee da circoscrivere in una ZP parziale. Una ZP “a macchia” sarebbe arbitraria e contestabile.
- **La scelta del Municipio:** una ZP estesa all’intero territorio comunale – unica soluzione tecnicamente percorribile, coerente e difendibile.
- **Cosa NON significa:** non è un blocco generalizzato. Si può continuare a costruire, dove opportuno, entro i limiti imposti dal sovradimensionamento e dai criteri della ZP.

# La risposta del Municipio

## Criteria oggettivi e parità di trattamento

- **Una preoccupazione centrale:** parità di trattamento fra tutti i proprietari. Niente decisioni arbitrarie, né favoritismi.
- **Criteria chiari, oggettivi, scritti:** indispensabili proprio perché la ZP copre tutto il territorio. La parità dev'essere visibile, non solo apparente.
- **Cosa considera la ZP:** gli indici residui dei fondi, le riserve edilizie già esistenti e – in particolare – lo sfitto nel nucleo e altrove (riserve molto importanti, da valorizzare prima di nuove costruzioni in zone periferiche).
- **Coerenza con lo spirito della LPT:** sviluppo centripeto di qualità – prima si sfruttano le riserve interne (sfitto, nucleo), poi si valuta il resto.

# La risposta del Municipio

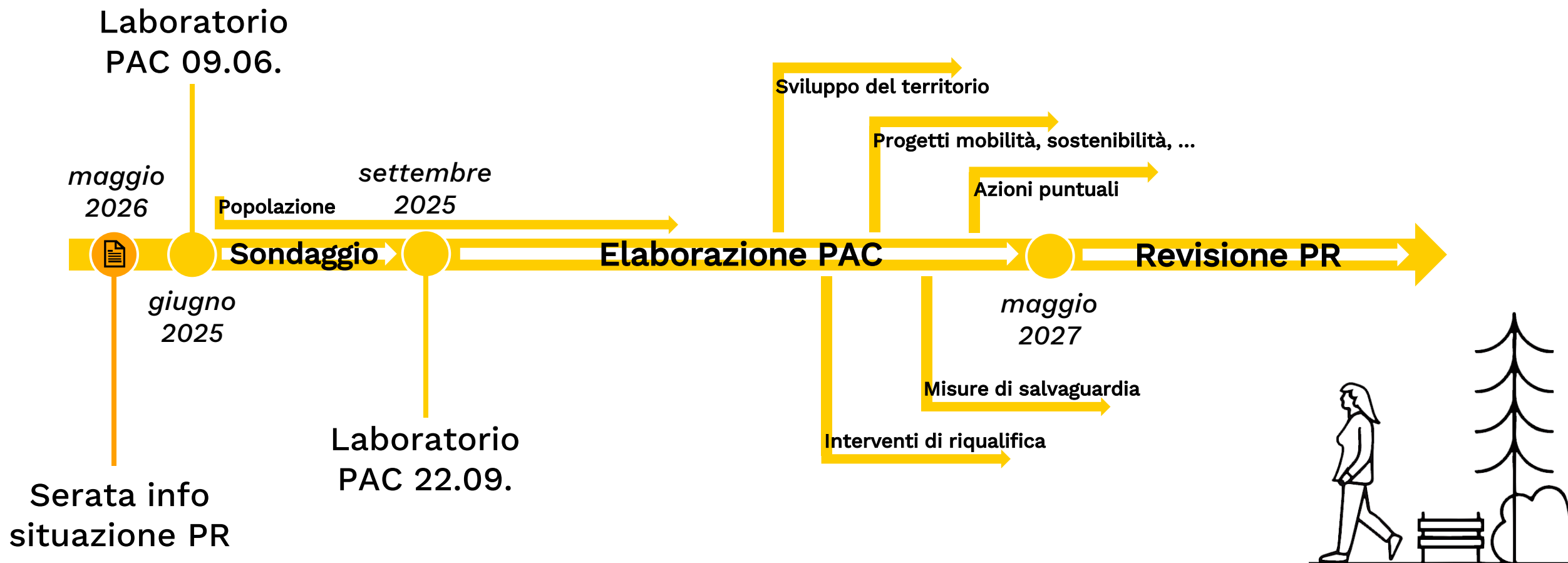
## Procedura: garanzia di continuità nel tempo

- **Iter delle domande di costruzione:** tutte le domande passano dalla Commissione pianificazione (parere consultivo) → decisione finale al Municipio.
- **Perché la Commissione:** per garantire unità di dottrina e di prassi sull'arco degli anni, indipendentemente dalle composizioni del Municipio nel tempo.

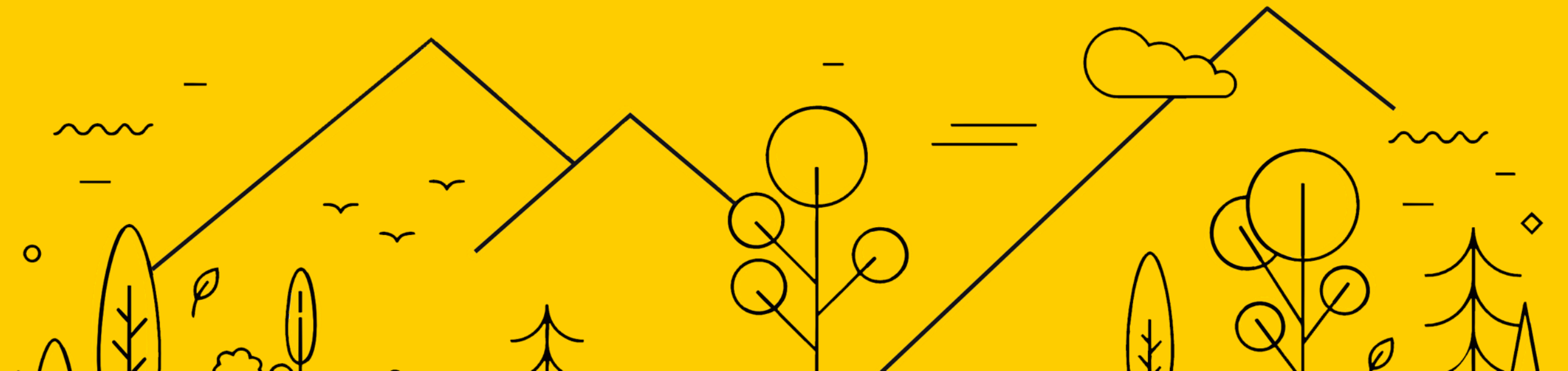
## Risposte rapide alle domande più frequenti

- *Posso ancora costruire?* Sì, dove compatibile con i criteri della ZP e con la futura pianificazione.
- *I miei diritti acquisiti?* Tutelati dalla parità di trattamento e dai criteri oggettivi.
- *Pratiche già in corso?* Valutate secondo i criteri ZP, con il filtro della Commissione.
- *Quanto durerà la ZP?* Fino all'adozione delle modifiche di PR, al massimo 5 anni.

# I prossimi passi



# Domande e discussione





**Grazie!**