

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

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

La Sezione dello sviluppo territoriale

vista la richiesta del Municipio di Centovalli del 17 dicembre 2025, in base alle disposizioni della Scheda R6 del Piano Direttore cantonale (PD, pto 4.2 a) approvata dal Consiglio Federale il 22 ottobre 2022, formula il seguente

e s a m e d i p l a u s i b i l i t à

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

I. Basi legali e metodologia

1. Principi

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

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

2. Metodologia

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

3. Termini e competenze

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

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

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

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

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

II. Documentazione oggetto di esame

Gli atti oggetto di esame sono costituiti da:

- Fascicolo A4 denominato “*Verifica del dimensionamento del PR*” del aprile 2025, comprensivo di:
 - Rapporto esplicativo “*Verifica di dimensionamento del PR in relazione alla scheda PD-R6*”;
 - Allegati:
 - A. Piano delle riserve edificabili a 15 anni (stato al 31.12.2024);
 - B. Tabella con Contenibilità del PR a saturazione e contenibilità delle riserve edificabili a 15 anni
 - C. Ipotesi di sviluppo demografico fino al 2030/2040;
 - D. Contenibilità teorica del PR a saturazione
- Compendio dello stato dell’urbanizzazione in forma di geodato digitale (ottobre 2025).

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

III. Contenibilità delle riserve edificabili a 15 anni

1. Metodo di calcolo

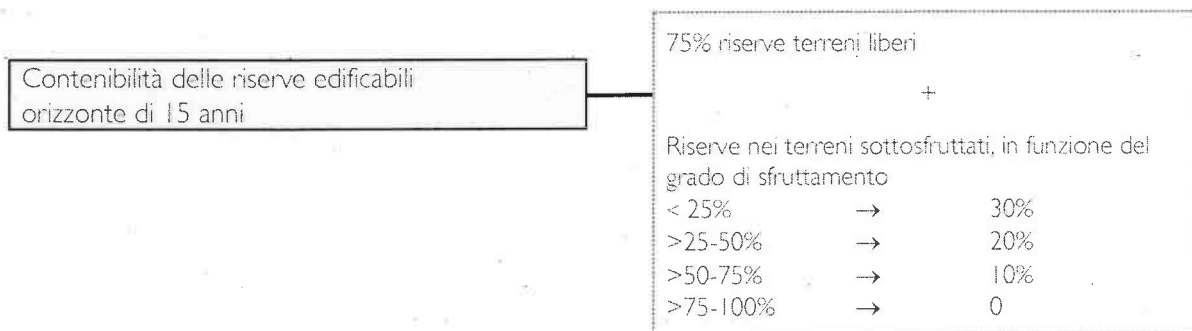
In base all’allegato 2 della scheda R6 (cui rinvia il punto 3.2 a della medesima scheda), i Comuni sono tenuti innanzitutto ad aggiornare la tabella della contenibilità del PR in vigore, producendo sia la tabella della contenibilità del PR a saturazione sia quella delle riserve edificatorie sfruttabili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

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

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

utilizzato dal Comune dovrà essere debitamente motivato in ragione della propria specificità (spazio funzionale, tipologia di zona, andamento mercato immobiliare, ecc.).

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



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

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

Per definire il potenziale edificatorio della zona edificabile, il Comune ha applicato un grado d'attuazione (GA) del 100% per le EAP, la *Zona dei nuclei tradizionali*, la *Zona nuclei d'espansione* e per la *Zona nuclei oggetto di piano particolareggiato* e dell'80% per tutte le altre tipologie di zona.

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

Questi dati sono esposti nell'allegato B.

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

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

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

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

Le riserve disponibili a 15 anni permettono l'insediamento di 505 abitanti, 71 posti turistici e 216 posti di lavoro, per un totale di 793 UI. I dati comunali divergono tuttavia da quelli verificati dalla SST desunti dal compendio dello stato dell'urbanizzazione in forma di geodato digitale (799 UI, suddivise in 510 abitanti, 71 posti turistici e 218 addetti) ovvero a una differenza di 6 UI. Al fine del presente, si ritiene corretto considerare una riserva edificatoria disponibile a 15 anni nell'ordine delle 799 UI

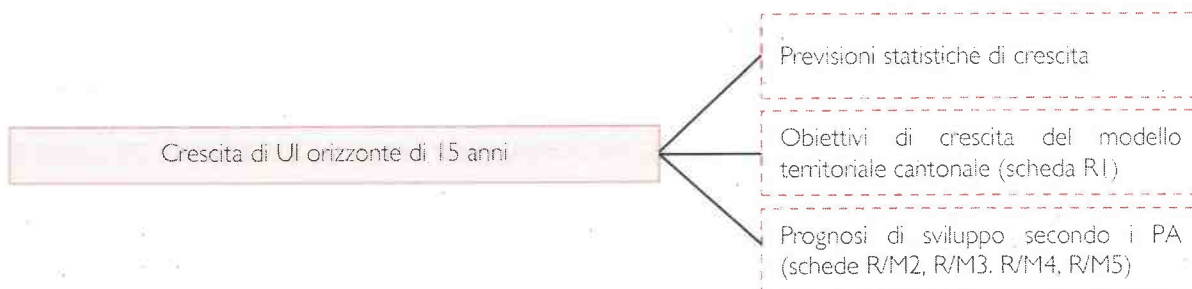
3.2 I parametri utilizzati sono ritenuti corretti e la scelta di escludere dal computo le superfici indicate dal Comune è condivisa.

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

IV. Crescita auspicata di UI a 15 anni

1. Metodo di calcolo

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



2. Fabbisogno di zone edificabili definito dal Comune

2.1 Per la determinazione della prognosi di crescita degli abitanti, il Municipio di Centovalli ha effettuato una ponderazione tra il trend degli abitanti registrato negli ultimi anni, le previsioni USTAT 2021 e le prognosi di sviluppo delle schede R/M2 e R1 del Piano direttore.

Alla luce di tali dati, il Municipio propone un tasso di crescita della popolazione su 18 anni (2012-2030) del +10%, valore che riportato al periodo di pianificazione 2039 all'interno della zona edificabile prevede una crescita del +8.3% il che corrisponderebbe ad un incremento di 89 UI.

In termini reali si passerebbe dai 1'070 abitanti (in zona edificabile) nel 2024 ai 1'159 abitanti all'orizzonte di 15 anni.

Con riferimento all'occupazione prevede un incremento complessivo pari al 18.8%, corrispondente a 83 nuovi addetti entro il 2035, per un totale stimato di 525 UI.

Per quanto attiene ai posti turistici il Municipio considera quale sviluppo verosimile un numero pari alla riserva stimata per questo genere di UI, ovvero 71 UI in più.

2.2 Tabella riassuntiva

| | Crescita % | Crescita assoluta | Attuali | Futuri (2039) | Riserve | Dimensionamento PR a 15 anni |
|-----------------|--------------|-------------------|--------------------|---------------|------------|------------------------------|
| Abitanti | +8.3% | 89 | 1'070 ¹ | 1'159 | 505 | 567 % |
| Posti turistici | - | 71 ² | - | 71 | 71 | 100 % |
| Posti lavoro | +18.8% | 83 | 442 ³ | 525 | 216 | 260 % |
| Totale | + 16% | +243 | 1'512 | 1'755 | 793 | 326 % |

¹ Fonte: UFS 2021, STATPOP 31.12.2024 (in zona edificabile)

² Fonte: UTC (in zona edificabile)

³ Fonte: UFS, STATENT 2021 (in zona edificabile)

3. Plausibilità delle prognosi di crescita del Comune

3.1 La SST considera i dati delle schede approvate dal Consiglio federale unitamente a quelli relativi all'evoluzione effettiva registrata dal Comune negli ultimi 15 anni, con particolare attenzione all'andamento riscontrato negli anni 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024. Nell'ambito di questa stima si tiene inoltre conto dello scenario USTAT medio 2017 (ritenuto nella scheda R1 approvata dal Gran Consiglio). In questo senso si è espresso anche il Consiglio di Stato nelle sue risposte del 22 dicembre 2022 a due atti parlamentari. Si è tenuto conto anche dei dati complessivi per il Cantone pubblicati da UST il 15 aprile 2025 così come quelli cantonali pubblicati il 29 aprile 2025.

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

3.2 Il Comune di Centovalli è composto da dieci sezioni che si sviluppano su tre distinti spazi funzionali. Intragna appartiene allo spazio del periurbano mentre le sezioni di Bordei, Borgnone, Camedo, Costa, Lionza, Moneto, Palagnedra, Rasa e Verdasio appartengono agli spazi funzionali del retroterra e della montagna.

Le prognosi di crescita, secondo la scheda R/M2, auspicano per il periurbano un contenimento della crescita da 11 a 6%, per il retroterra un leggero contenimento della crescita (indicativamente da 5% a 4%) mentre per lo spazio funzionale della montagna auspica una crescita limitata che non richiede correttivi.

La scheda R1 auspica per il periurbano una crescita della popolazione e dei posti di lavoro di principio più contenuta rispetto alle previsioni statistiche. Lo sviluppo insediativo in queste aree andrebbe concentrato nei luoghi strategici, in particolare presso i centri dei Comuni e nelle ubicazioni ben servite dai trasporti pubblici, promuovendo tipologie residenziali in grado di coniugare i pregi dei modelli estensivi con le esigenze di una maggiore compattezza e di una più elevata qualità degli spazi pubblici. Per il retroterra e la montagna la scheda auspica il mantenimento e, se possibile, un incremento degli abitanti e dei posti di lavoro. Lo sviluppo insediativo va principalmente orientato al recupero della sostanza edilizia storica, completandola nel rispetto delle sue caratteristiche. Il recupero e la conservazione di edifici tradizionali sparsi nel territorio quali abitazioni di vacanza (rustici) vanno sostenuti per favorire la permanenza nel territorio e la cura del paesaggio.

Lo scenario demografico allo stato 31 dicembre 2015 stimava una crescita della popolazione per i successivi 15 anni (2015 – 2030) pari a 1.71% (crescita annua di ca. 0.11%). Le prognosi di sviluppo della popolazione (scenario alto) riferito alle previsioni

statistiche calcolate sulla base dei dati disponibili sino al 2019, stima invece una crescita sui 15 anni (2019-2034) del 6.08% (crescita annua di ca. 0.4%).

Stando ai dati statistici, dal 2012 al 2024, la popolazione residente nel Comune di Centovalli ha registrato una lenta ma costante decrescita pari a -10.23%, che equivale a una decrescita annua del -0.9%. In termini assoluti si è passati dai 1'192 abitanti censiti nel 2012 ai 1'070 nel 2024, ovvero ad una perdita di 122 abitanti in 12 anni.

Il trend trova ulteriore conferma estendendo il periodo di analisi dell'evoluzione demografica al periodo 2001-2024, durante il quale la popolazione è diminuita complessivamente in 23 anni di 90 unità, passando da 1'160 a 1'070 residenti nel 2024. Tale decrescita corrisponde a una diminuzione complessiva del -7.76%, pari a una variazione media annua del -0,35%.

Sulla base delle considerazioni che precedono, la crescita complessiva dell'8.3% degli abitanti definita dal Comune, non può essere ritenuta plausibile. Inoltre questa percentuale di crescita non può essere considerata unicamente le unità ubicate all'interno del comprensorio edificabile comunale. Al contrario, la stessa deve essere applicata all'ultimo dato disponibile riferito ai residenti permanenti. Una ponderazione degli scenari, porta a ritenere verosimile una crescita massima del 5% per gli abitanti. Ne consegue che i 1'070 residenti registrati nel 2024, potrebbero attestarsi a 1'123 nel 2039, ovvero 53 UI in più.

Per quanto attiene ai posti turistici il Comune di Centovalli appartiene a quei Comuni la cui quota di abitazioni secondarie è superiore al 20% prevista dalla LASEC, ovvero al 68.2%. In quest'ottica, non è plausibile prevedere un aumento dei posti turistici che vada ad incidere sulle riserve delle zone edificabili. In altri termini, qualora in futuro le residenze secondarie dovessero aumentare, ciò potrebbe avvenire esclusivamente all'interno delle aree già occupate, attraverso un cambio di destinazione. In particolare, qualora i posti turistici aumentassero in misura significativa, potrebbero verificarsi due scenari: una riduzione della popolazione residente, nel caso in cui alcuni abitanti decidano di lasciare il Comune per far spazio ai turisti, oppure una crescita più contenuta della popolazione, qualora gli abitanti si spostassero all'interno del Comune, occupando le riserve già destinate all'edilizia residenziale. A tal proposito, occorre precisare che, per quanto riguarda le strutture turistiche e le abitazioni secondarie, i dati attualmente disponibili concernono unicamente il numero di posti letto. Tuttavia, poiché un singolo posto letto può essere occupato da un numero variabile e non prevedibile di turisti, non si ritiene opportuno e neppure plausibile applicare un tasso di crescita a tale parametro. L'applicazione di una crescita percentuale ai posti letto non risulta metodologicamente adeguata, poiché si tratta di componenti che, per loro natura, non riflettono in modo strutturato le dinamiche insediative di lungo periodo. Pertanto si ritiene più plausibile adottare, come fatto dal Comune, quale previsione di crescita una stima equivalente alle riserve disponibili, pari a 71 UI.

Per quanto concerne gli addetti, nel periodo 2011-2023 è stato registrato un incremento dell'11.34%, che equivale a una variazione media annua del 0.9%. In termini reali si è passati da 397 addetti ai 442 che equivale ad una crescita di 45 UI in 12 anni.

La crescita prevista dal Comune (+18.8%), alla luce delle considerazioni appena esposte, non può essere ritenuta plausibile. Una ponderazione dei diversi scenari porta a ritenere verosimile una crescita complessiva del 12% per gli addetti su un lasso

di tempo di 15 anni. Ne consegue che i 442 censiti registrati nel 2023 potrebbero attestarsi complessivamente a 496¹ nel 2039, vale a dire 54 UI in più.

3.3 Tabella riassuntiva

| | Crescita % | Crescita assoluta | Attuali | Futuri (2039) | Riserve | Dimensionamento PR a 15 anni |
|-----------------|---------------|-------------------|--------------------|---------------|------------|------------------------------|
| Abitanti | +5% | +53 | 1'070 ¹ | 1'123 | 510 | 962% |
| Posti turistici | - | 71 | - | - | 71 | 100% |
| Posti lavoro | +12% | 54 ³ | 442 ² | 496 | 218 | 403% |
| Totale | +10.4% | +178 | +1'512 | 1'6190 | 799 | 449% |

¹ Fonte: USTAT (stato al 31.12.2024)

² Fonte: USTAT (stato al 31.12.2023)

V. Dimensionamento PR a 15 anni

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

La riserva di superfici edificabili mobilizzabile a 15 anni (2039) del PR in vigore permetterebbe l'insediamento di ulteriori 510 abitanti, 71 posti turistici e di 218 addetti, per un totale di 799 UI; questo a fronte di una crescita presumibile di 53 abitanti, 71 posti turistici e di 54 addetti, per un totale di 178 UI.

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

$$\frac{799 \text{ UI (contenibilità riserve mobilizzabili)}}{178 \text{ UI (crescita prevista)}} = 449 \% \text{ (dimensionamento PR)}$$

Il PR risulta quindi sovradimensionato (449%).

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

¹ Cifra risultante dall'applicazione di un tasso di crescita del 12% a 15 anni aggiustata all'orizzonte 2039 (applicazione del tasso di crescita annuo per il numero di anni necessari)

VI. Misure di salvaguardia della pianificazione

In considerazione del sovradimensionamento del PR superiore alla soglia del 120%, il Comune è tenuto ad adottare subito le necessarie misure di salvaguardia della pianificazione (scheda R6, pto. 4.1 b), in modo da non pregiudicare la possibilità di correggere il dimensionamento eccessivo mediante riduzione di superfici edificabili. In questo senso, entrano in considerazione in modo particolare comparti ineditati, di dimensioni ragguardevoli, posti in posizione marginale rispetto al comprensorio già largamente edificato.

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

VII. Conclusioni

In sintesi, si conclude nel senso che:

- il PR risulta sovradimensionato (449%);
- il Comune è tenuto ad adottare subito le necessarie misure di salvaguardia della pianificazione (cfr. scheda R6 pto. 4.1 b) e a dar seguito ai compiti attribuitigli dalla scheda R6 (elaborazione PAC e conseguente adattamento del PR) nei termini fissati dalla scheda stessa (R6, pti. 4.1 c ed e);
- i dati relativi al dimensionamento della zona edificabile del Comune risultanti dalla valutazione della SST saranno indicati in un allegato della scheda R6 (R6, pto. 4.2 c).

PER LA SEZIONE DELLO SVILUPPO TERRITORIALE

Il Caposezione:


N. Klainguti

Il Capo dell'Ufficio
della pianificazione locale:


M. Comazzi

Intimazione:

Comunicazione:

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