

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 Agno del 25 luglio 2022, 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

Decisione n. del 15 settembre 2025

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 piani regolatori 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 i Comuni elaborano 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 delle zone edificabili del PR" del luglio 2022, comprensivo di:
 - Rapporto esplicativo;
 - Allegati:
 1. Compendio dello stato dell'urbanizzazione – Planimetria.
 2. Calcolo della contenibilità – Tabelle.
 3. Ipotesi di sviluppo – Scheda riassuntiva della verifica della plausibilità delle ipotesi di sviluppo.

4. Calcolo della contenibilità – Eccezione ai parametri di riferimento definiti dalla scheda R6 (onere della prova).

- Compendio dello stato dell'urbanizzazione in forma di geodato digitale.

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

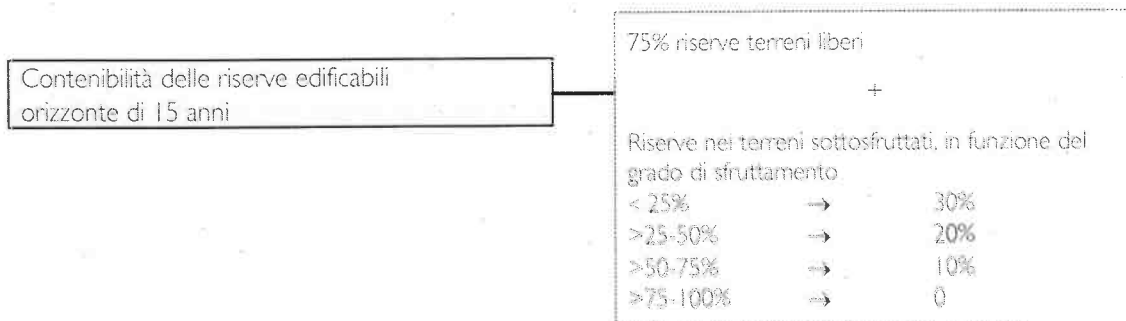
1. Metodo di calcolo

In base all'allegato 2 della scheda R6 (cui rinvia il punto 3.2 a della medesima scheda), i Comuni sono tenuti avantutto 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 SUL dei terreni sottosfruttati, concorrono a rendere i dati maggiormente plausibili ed afferenti allo stato delle cose. L'estrapolazione 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).



Decisione n. del 15 settembre 2025

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

- 2.1. Per desumere le riserve disponibili, il Comune 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 la zona del nucleo storico (nucleo di Agno, nucleo di Cassina – PRP 1, nucleo di Serocca e Mondonico – PRP 2) e dell'80% per tutte le altre tipologie di zona.

La quantificazione della superficie utile lorda (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 nella tabella "Contenibilità del PR a saturazione" contenuta in Allegato 2, denominato "Calcolo della contenibilità".

- 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 superficie utile lorda (SUL) mobilizzabile a 15 anni il Comune ha ripreso le percentuali definite nella scheda R6.

Le riserve disponibili a 15 anni permettono l'insediamento di 657 abitanti e 620 posti di lavoro, per un totale di 1277 UI. Il numero totale e la ripartizione delle riserve edificabili differiscono dalla tabella presentata dal Municipio. L'Esecutivo comunale ha trasmesso la propria richiesta di esame di plausibilità dopo l'adozione da parte del CC della variante di PR Monda-Bolette, ma prima che questa venisse approvata dal CdS. In sede di approvazione sono state apportate alcune modifiche d'ufficio che hanno comportato una variazione marginale nella ripartizione e quantità delle riserve di UI totali. Pertanto le riserve utilizzate per il presente calcolo di dimensionamento da parte della SST sono conformi alla quanto approvato con RG 1614 del 27 marzo 2024 in relazione al comparto Monda Bolette.

Tutto ciò è desumibile dalla tabella "Contenibilità delle riserve edificatorie del PR a 15 anni" contenuta in Allegato 2, denominato "Calcolo della contenibilità".

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

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

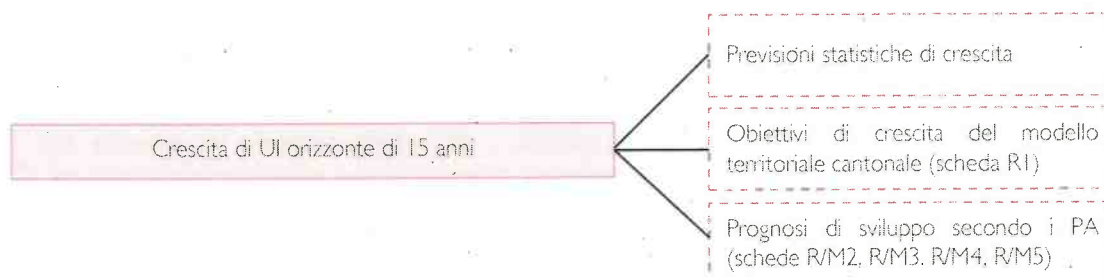
IV. Crescita auspicata di unità insediative a 15 anni

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

Decisione n. del 15 settembre 2025

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 della crescita degli *abitanti*, il Comune ha considerato i precedenti dati statistici ed applicato un algoritmo di crescita lineare. Il risultato è stato successivamente ponderato confrontandolo con gli scenari di crescita demografica USTAT, le ipotesi di crescita previste dalla scheda R1 del PD ed il trend e prognosi di sviluppo previsti dal programma di agglomerato del Luganese (scheda PD R/M3).

Al momento dello svolgimento della verifica del dimensionamento delle zone edificabili del PR di Agno, non era ancora stabilito quale scenario statistico fosse da utilizzare in qualità di riferimento tra USTAT medio 2017 e USTAT alto 2021, pertanto il Municipio ha optato per il primo; il Consiglio federale ha in seguito stabilito che questo fosse lo scenario USTAT alto 2021.

Il Municipio ha ritenuto quindi plausibile una crescita degli abitanti del 22% (+972 UI, ca. 1.35 annuo). Tale dato è in linea con quanto previsto dagli scenari delle schede R1 e R/M3, e rimane relativamente fedele a quanto previsto dallo scenario USTAT medio 2017, che prevede un incremento del 26% in 15 anni.

2.2. Riguardo ai *posti lavoro* l'Esecutivo comunale ritiene che Agno, in considerazione di fattori rilevanti come il potenziale di sviluppo dell'area lavorativa, il buon collegamento con la rete di trasporti pubblici e la futura linea del tram-treno, è e resterà attrattivo per l'insediamento di nuove attività lavorative. Inoltre giusta le prognosi della scheda R1 per l'orizzonte 2040, è ipotizzata una crescita importante di addetti. Di conseguenza il Municipio ritiene verosimile un incremento complessivo dei posti lavoro del 23% (+624 UI, ca. 1.41% annuo).

2.3. Tabella riassuntiva

	Crescita %	Crescita assoluta	Attuali (2020, 2019)	Futuri (orizzonte a 15 anni)	Riserve	Dimensionamento PR a 15 anni
Abitanti	+22	+972	4'376 ^a	5'348	657	68%
Posti lavoro	+23	+624	2'676 ^b	3'300	620	99%
Totale	+23	+1'596	7'052	8'648	1'277	80%

^a Fonte: UST STAT-TAB, stato al 31.12.2021

^b Fonte: USTAT – Addetti dal 1995 al 2008 (tab_010) e dal 2011 (tab_040)

3. Plausibilità delle prognosi di crescita del Comune

- 3.1. Nella propria valutazione, il Comune ha fatto riferimento, come detto, ai dati di crescita statistica dello scenario USTAT 2015; questi dati divergono da quelli recepiti nelle schede di piano direttore R1 e R6 approvate dal Consiglio federale (scenario USTAT alto 2021), cui la SST è tenuta a riferirsi. Tuttavia, in accordo con la scheda di piano direttore R6 e con il suo allegato 1, è anche possibile ponderare tali dati con altre risultanze statistiche più recenti, al fine di individuare la prognosi statistica che maggiormente riflette le dinamiche di sviluppo del Comune.

La SST considera quindi 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 e 2023. 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.

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 Modello territoriale cantonale (scheda R1) assegna il Comune allo spazio funzionale suburbano per il quale va promossa una crescita della popolazione e dei posti di lavoro più sostenuta rispetto alle previsioni statistiche. La scheda R/M 3 attribuisce invece il comune al tessuto suburbano di servizio. Per tale spazio funzionale è previsto un incremento della crescita dal 23 al 25%, con un aumento di addetti più pronunciato, e parallelamente, una crescita della popolazione inferiore rispetto al resto dell'agglomerato.

Negli ultimi 15 anni, tra il 2008 e il 2023, la popolazione di Agno ha registrato un aumento complessivo del 16%, +614 abitanti (crescita annua di ca. 0.97%). Lo scenario USTAT medio 2017, per il periodo 2015 – 2030, prevede una crescita totale del 26% (crescita annua di ca. 1.54%). Per contro, lo scenario USTAT alto 2021, per il periodo 2019 – 2034, prevede una crescita totale del 6% (crescita annua di ca. 0.42%). Lo sviluppo demografico recente del Comune di Agno mostra un trend generale positivo, tuttavia l'andamento non è lineare. In particolare, tra il 2016 e il 2020 si è verificata una flessione che è stata tuttavia compensata dall'incremento registrato tra il 2020 e il 2023. Di conseguenza, l'aumento globale di popolazione tra il 2016 e il 2023 è pari a 18 abitanti.

Sulla base delle considerazioni che precedono, per quanto riguarda gli abitanti, ponderando i diversi scenari e tenendo conto del positivo andamento recente, si ritiene plausibile che l'incremento si concretizzi in maniera analoga rispetto al trend lineare osservato tra il 2008 e il 2023. Applicando una crescita complessiva del 16% ca., ne consegue che i 4'536 abitanti censiti nel 2023 potrebbero attestarsi a 5'264 nel 2038 (tasso di crescita annua di ca. 1.0%), ovvero un totale di 728 abitanti in più. La previsione esperita dal Comune a tal proposito (972 abitanti all'orizzonte 15 anni) va quindi corretta al ribasso.

In merito allo sviluppo dei posti lavoro, si constata come tra il 2011 e il 2022 si sia verificata un'importante oscillazione, sicché la differenza tra i due anni mostra una crescita globale pari a 32 addetti. Analizzando l'andamento, spicca in particolare la flessione registrata tra il 2016 e il 2020, ossia una diminuzione di 448 addetti (-15%). Le osservazioni più recenti, inerenti gli anni 2021 e il 2022, evidenziano un'inversione

Decisione n. del 15 settembre 2025

di tendenza che ha portato ad un aumento di 99 addetti (ca. +50 all'anno). A differenza di quanto rilevato per gli abitanti tuttavia, la flessione del numero di addetti non è stata riassorbita dalla crescita successiva. Pertanto, in linea generale, si conviene alle giustificazioni addotte dal Municipio e riportate nelle schede R1 e R/M3, secondo cui il Comune, in base allo spazio funzionale in cui è ubicato, e le sue caratteristiche, è ben predisposto ed attrattivo per lo sviluppo di posti di lavoro. Tuttavia, in virtù dell'andamento altalenante verificatosi in precedenza, si ritiene plausibile una crescita pari a ca. 552 addetti all'orizzonte di 15 anni rispetto a quanto prognosticato dal Municipio (+ 624 addetti). Ne consegue che il numero posti lavoro si attesterebbe a 3'105 (tasso di crescita annua di ca. 1.3%), registrando una crescita di ca. 22%.

La rinuncia a considerare i posti turistici non pregiudica l'esame di plausibilità del dimensionamento del PR. Nuovi posti turistici all'interno della zona edificabile andrebbero ad aggiungersi alla SUL necessaria per accogliere nuove residenze primarie e posti lavoro, a detrazione quindi del potenziale di riserva quantificato per queste due categorie.

3.3. Tabella riassuntiva

	Crescita %	Crescita assoluta	Attuali	Futuri (2038)	Riserve	Dimensionamento PR a 15 anni
Abitanti	+16	+728	4'538 ^a	5'264	652	90%
Posti lavoro	+22 ¹	+552	2'676 ^b	3'105	626	113%
Totale	+18	+1'280	7'089	8'369	1'278	100%

^a Fonte: USTAT stato 31.12.2023

^b Fonte: USTAT stato 31.12.2022

V. Dimensionamento PR a 15 anni

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

La riserva di superfici edificabili mobilizzabile a 15 anni (2038) del PR in vigore permetterebbe l'insediamento di ulteriori 652 abitanti e di 626 addetti, per un totale di 1'278 UI; questo a fronte di una crescita presumibile di 728 abitanti e di 552 unità addetti, per un totale di 1'280 UI.

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

$$\frac{1'278 \text{ UI (contenibilità riserve mobilizzabili)}}{1'280 \text{ UI (crescita prevista)}} = 100\% \text{ (dimensionamento PR)}$$

Il PR risulta quindi correttamente dimensionato (100%).

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 Percentuale calcolata su 16 anni (2022 - 2038) ritenuto che l'ultimo dato disponibile per gli addetti risale al 2022.

Decisione n. del 15 settembre 2025

VI. Misure di salvaguardia della pianificazione

In considerazione del dimensionamento del PR, il Comune non ha l'obbligo di adottare misure di salvaguardia della pianificazione (scheda R6, pto. 4.1 b).

VII. Conclusioni

In sintesi, si conclude nel senso che:

- il piano regolatore risulta correttamente dimensionato (100%);
- il Comune non ha l'obbligo di adottare misure di salvaguardia della pianificazione (cfr. scheda R6 pto. 4.1 b) ma è chiamato a dar seguito ai compiti attribuitigli dalla scheda R6 (elaborazione PAC e conseguente adattamento del PR) nei termini fissati dalla scheda stessa (cfr. 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 (cfr. scheda 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:

- Municipio di Agno

Comunicazione:

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