COMUNE DI
MORBIO INFERIORE
CONFEDERAZIONE SVIZZERA - CANTONE TICINO

Morbio Inferiore, 13 luglio 2026

Gentile signora
Anna Riva Biscossa
Via Cereghetti 1
6834 Morbio Inferiore

gk
Consiglio comunale
R.M. 13.7.26

Interrogazione 15 marzo 2026 "Dati e documenti ufficiali riguardanti il dimensionamento del piano regolatore"

Gentile signora Riva Biscossa,

con riferimento alla sua interrogazione in oggetto ci scusiamo innanzitutto per il ritardo nella presentazione della risposta, dovuto al fatto che il Municipio ha preferito attendere i più recenti sviluppi della situazione relativa all'applicazione della scheda R6 del Piano direttore cantonale.

Nel merito della sua richiesta di informazion possiamo innanzitutto confermare che già nel 2015 il Municipio aveva conferito un primo mandato al pianificatore per l'allestimento del compendio dello stato dell'urbanizzazione. Successivamente, nel 2022, il Municipio ha poi conferito al pianificatore un nuovo mandato per la verifica del dimensionamento e dello stato dello sfruttamento delle zone edificabili (comprendente l'aggiornamento del compendio, la stima della contenibilità delle zone edificabili e la stima della crescita della popolazione e dei posti di lavoro sull'arco dei prossimi 15 anni) e per l'allestimento del Piano di azione comunale (PAC).

La verifica del dimensionamento delle zone edificabili del PR allestita dal pianificatore indicava un leggero sovradimensionamento delle riserve di PR che ammontavano complessivamente al 114% del fabbisogno stimato per i prossimi 15 anni. Il 13 novembre 2024 tale documento è quindi stato trasmesso alla Sezione dello sviluppo territoriale che il 5 maggio 2025 ha formulato l'esame di plausibilità di sua competenza nel quale, sulla base di diverse considerazioni, la stima del sovradimensionamento ammontava al 130%.

Il 22 settembre 2025 il Municipio ha poi presentato le proprie osservazioni sull'esame di plausibilità e, sulla base di quanto esposto dal Municipio, La Sezione dello sviluppo territoriale ha rivisto le proprie valutazioni rilasciando in data 13 novembre 2025 un nuovo esame di plausibilità che fissa in modo definitivo la stima del sovradimensionamento al 115%.

Comune di Morbio Inferiore
Piazzale Municipio
6834 Morbio Inferiore

Tel +41 91 695.46.10
Fax +41 91 695.46.19
morbioinf@morbioinf.ch

Orari Cancelleria
Lunedì - Venerdì
09:00 - 12:00 / 14:00 - 16:30

www.morbioinf.ch

COMUNE DI
MORBIO INFERIORE
CONFEDERAZIONE SVIZZERA - CANTONE TICINO

Sulla base di questo dato il Comune non è di per sé tenuto ad adottare subito delle misure di salvaguardia della pianificazione, ma è chiamato a dar seguito ai compiti attribuitigli dalla scheda R6 (elaborazione del PAC e conseguente adattamento del PR) nei termini fissati dalla scheda stessa.

Ciò nonostante il Municipio si è subito attivato adottando una zona di pianificazione comprendente i fondi che si ritiene possano essere presi in considerazione in vista di una riduzione delle possibilità edificatorie. Nel contempo, lo scorso 15 giugno, è stato conferito il mandato al pianificatore per l'aggiornamento e completamento del PAC, sulla base del quale potrà poi essere allestita una proposta di variante di PR volta a rientrare nei parametri previsti dalla scheda R6 del piano direttore.

Nelle scorse settimane il Municipio ha dapprima provveduto ad informare di quanto sopra la Commissione Piano regolatore e ambiente del Consiglio comunale. L'informazione alla popolazione avviene conformemente a quanto previsto dalle norme in vigore. In questo senso la zona di pianificazione è stata pubblicata a norma di legge ed i proprietari interessati sono stati informati personalmente.

Nei prossimi giorni provvederemo inoltre alla pubblicazione sul sito del Comune della documentazione relativa alla verifica del dimensionamento che, come da lei richiesto, alleghiamo alla presente.

A tempo debito, dopo l'adozione da parte del Municipio, provvederemmo anche alla pubblicazione del PAC.

Restando a disposizione per eventuali ulteriori informazioni porgiamo cordiali saluti.

Per il Municipio

Il Sindaco
Claudia Canova

COMUNE * MORBIO INFERIORE *

Il Segretario
Giovanni Keller

Allegati: Verifica del dimensionamento delle zone edificabili del pr novembre 2024
Esame di plausibilità 5 maggio 2025
Richiesta di riesame 22 settembre 2025
Esame di plausibilità 13 novembre 2025

PIANO REGOLATORE

Comune di

Morbio Inferiore

VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO DELLE ZONE EDIFICABILI DEL PR

Novembre 2024

PLANIDEA SA | URBANISTICA | AMBIENTE | SPAZIO PUBBLICO

Via Lischedo 11, CH-6802 Rivera

+41 (0)91 220 28 20, info@planidea.ch, www.planidea.ch

PLAN IDEA

SOMMARIO

1 INTRODUZIONE 1

1.1 PREMESSA 1

1.2 DEFINIZIONI 2

1.3 PROCEDURA 3

2 COMPENDIO DELLO STATO DELL'URBANIZZAZIONE 4

2.1 METODOLOGIA DI CALCOLO 4

2.2 DATI DI CALCOLO UTILIZZATI 4

2.3 RISULTATI 5

3 CONTENIBILITÀ DEL PR 6

3.1 METODOLOGIA DI CALCOLO 6

3.2 DATI DI CALCOLO UTILIZZATI 6

3.3 RISULTATI 6

4 CRESCITA DI UI (IPOTESI DI SVILUPPO) 7

4.1 METODOLOGIA DI CALCOLO 7

4.2 DATI DI CALCOLO UTILIZZATI 7

4.3 PONDERAZIONE DELLA CRESCITA 8

4.4 RISULTATI 10

5 DIMENSIONAMENTO DELLE ZONE EDIFICABILI 10

6 CONCLUSIONI 11

1 INTRODUZIONE

1.1 PREMESSA

Con le modifiche delle disposizioni federali volte a contenere l'estensione degli insediamenti[1], entrate in vigore il 1° maggio 2014, è stato introdotto il principio che le zone edificabili devono soddisfare il fabbisogno prevedibile per 15 anni e che devono essere ridotte se sono sovradimensionate (art. 15 LPT) e ad ogni Cantone è stato chiesto di adattare il proprio Piano direttore, stabilendo a livello cantonale le dimensioni e la distribuzione delle superfici insediative e le misure atte a coordinarne regionalmente l'espansione.

A tale scopo il Cantone Ticino ha promosso le modifiche delle schede di Piano direttore R1 *Modello territoriale comunale*, R6 *Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili* e R10 *Qualità degli insediamenti*, adottate dal Gran Consiglio il 21 giugno 2021 e approvate dal Consiglio federale il 19 ottobre 2022.

La scheda R6 PD ha introdotto i compiti a livello comunale, con le seguenti tempistiche vincolanti:

a) entro 2 anni dall'entrata in vigore[2] della scheda R6:
i Comuni verificano il dimensionamento delle zone edificabili dei PR e il risultato va trasmesso alla Sezione dello sviluppo territoriale per una verifica della plausibilità del dimensionamento. I Comuni con zone edificabili sovradimensionate devono adottare subito le necessarie misure di salvaguardia della pianificazione;

b) entro 2 anni dalla ricezione della conferma della plausibilità del dimensionamento del PR
i Comuni elaborano il Programma d'azione comunale (PAC) per lo sviluppo centripeto di qualità. Ogni revisione di PR o nuova variante in procedura ordinaria che incide in maniera significativa sul dimensionamento del PR e sull'assetto del territorio insediativo va accompagnata dal programma d'azione comunale;

c) la procedura di adattamento dei PR in base al PAC dovrà concludersi al più tardi secondo le seguenti scadenze dalla ricezione della conferma della plausibilità del dimensionamento del PR:
   - entro 3 anni per i Comuni nei quali le zone centrali, abitative e miste per i prossimi 15 anni sono sovradimensionate più del 5%;
   - entro 5 anni per i Comuni nei quali le zone centrali, abitative e miste per i prossimi 15 anni sono sovradimensionate tra lo 0 e il 5%;
   - entro 8 anni per tutti gli altri Comuni.

Il presente documento rappresenta la risposta al primo di questi compiti[3] per il Comune di Morbio Inferiore: la verifica del dimensionamento delle zone edificabili del PR ai sensi della scheda R6 PD.

---

[1] *A seguito della votazione federale del 3 marzo 2013, con cui popolo e Cantoni hanno approvato le modifiche della LPT volte a contenere l'estensione degli insediamenti, migliorare la qualità del tessuto insediativo e favorire un'edificazione più concentrata.*

[2] *La scheda R6 è entrata in vigore il 21 giugno 2021, con l'adozione del Gran Consiglio.*

[3] *Compito a cui hanno già fatto riferimento diversi attori in tempi recenti, fra cui ad esempio:*
- *l'autorità cantonale, in sede di valutazione di proposte pianificatorie comunali significative;*
- *diversi Comuni, alfine di verificare fin da subito le strategie da promuovere con le future pianificazioni comunali;*
- *i privati, nell'ambito di osservazioni e ricorsi relativi a procedure pianificatorie ed anche edilizie.*

1.2 DEFINIZIONI

Secondo la scheda R6 di PD, il dimensionamento a 15 anni delle zone edificabili del PR è determinato dal rapporto tra le riserve della zona edificabile ragionevolmente sfruttabili all'orizzonte di 15 anni e i dati di crescita delle unità insediative previste nello stesso orizzonte temporale:

$$\text{dimensionamento del PR orizzonte 15 anni} = \frac{\text{contenibilità delle riserve edificabili orizzonte 15 anni}}{\text{crescita auspicata di UI orizzonte 15 anni}}$$

I due dati devono essere congruenti e, se il succitato rapporto è uguale ad 1 (100%), allora ci si trova in una situazione di equilibrio tra contenibilità e crescita. 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% quanto ragionevolmente necessario (ossia se il citato rapporto è superiore al 120%) vanno adottate misure di salvaguardia della pianificazione per poi ridurre le potenzialità edilizie esistenti (strategie da definire con il PAC).

La scheda R6 non fornisce altre precisazioni, ma è implicito che se il rapporto fosse ampiamente inferiore al 100%, il PR risulterebbe sottodimensionato. In tal caso il PAC potrà definire le misure idonee per aumentare le potenzialità edificatorie necessarie a garantire la crescita prevista.

La **contenibilità delle riserve edificabili orizzonte 15 anni** viene calcolata, tenendo conto:

- del tasso di sfruttamento esistente di ogni singolo fondo in zona edificabile, determinato con il compendio dello stato dell'urbanizzazione;
- delle riserve mobilizzabili in 15 anni nei terreni liberi o in quelli sottosfruttati, calcolate applicando i seguenti 5 parametri soglia definiti in funzione del grado di sfruttamento attuale:

contenibilità delle riserve edificabili orizzonte 15 anni

- riserve terreni liberi → 75%
- \+
- Riserve nei terreni sottosfruttati, in funzione del tasso di sfruttamento attuale:
  - < 25% → 30%
  - > 25-50% → 20%
  - > 50-75% → 10%
  - >75-100% → 0%

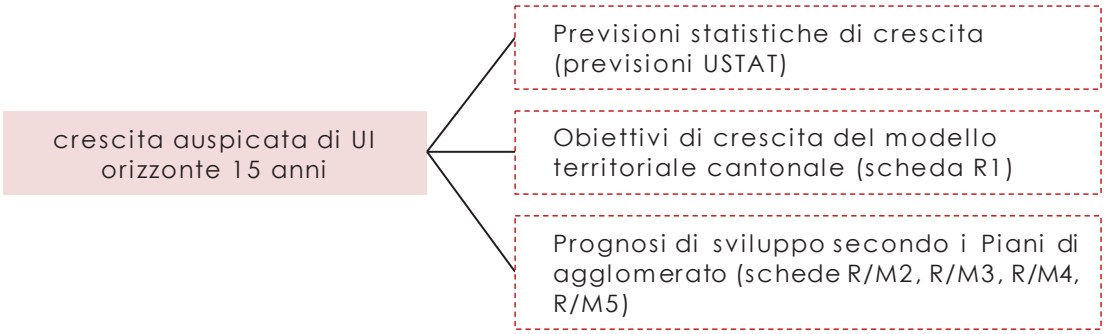
- dei parametri di riferimento definiti dall'allegato 2 della scheda R6 di PD (grado di attuazione; consumo SUL/volume per tipo di unità insediativa; distribuzione delle unità insediative).

La percentuale di riserve edificabili mobilizzabile in 15 anni nei terreni liberi o in quelli sottosfruttati è quindi definita con valori uniformi per tutti i Comuni e non richiede l'obbligo dell'onere della prova[4].

[4] *Solo in caso di scostamento da tali valori devono essere fornite le giustificazioni a comprova della loro plausibilità.*

La **crescita auspicata di Ui orizzonte 15 anni** è determinata tenendo conto del tasso di crescita (previsioni USTAT), che va adattato verso l'alto o verso il basso in funzione di specifici obiettivi fissati a scala sovracomunale e regionale, in particolare:

- degli obiettivi di sviluppo insediativo previsti per lo spazio funzionale interessato (scheda R1);
- del tasso di crescita fissato per quel determinato territorio dal relativo programma di agglomerato (schede R/M2, R/M3, R/M4, R/M5).



Il Consiglio federale, pur avendo deciso di non entrare nel merito della validità del metodo di calcolo cantonale, ha accettato che per effettuare queste verifiche possano essere utilizzati le previsioni statistiche di crescita secondo lo scenario alto elaborato da USTAT nel 2021[5].

In conclusione, per calcolare il rapporto che determina il dimensionamento delle zone edificabili del PR ai sensi della scheda R6 di PD è necessario:

- allestire il compendio dello stato dell'urbanizzazione, che permette di avere a disposizione lo stato dello sfruttamento esistente dei terreni edificabili;
- calcolare la contenibilità delle riserve edificatorie sfruttabili per i prossimi 15 anni, determinando le unità insediative (abitanti e posti di lavoro)[6] che possono trovare spazio nelle riserve di zona edificabile mobilizzabili in questo lasso di tempo;
- stimare la crescita presumibile di unità insediative in 15 anni, avvalendosi di previsioni statistiche di crescita e dei documenti citati (previsioni USTAT; piani di agglomerato; scheda R1).

1.3 PROCEDURA

Il presente documento è trasmesso alla Sezione dello Sviluppo territoriale per la verifica della plausibilità del dimensionamento.

I risultati di questo documento possono essere utilizzati dal Municipio a sostegno di eventuali misure di salvaguardia della pianificazione, dell'allestimento del Programma d'azione comunale (PAC) o di nuove proposte pianificatorie significative, nonché dell'esame di eventuali ricorsi che mettessero in dubbio la fattibilità di nuovi progetti territoriali (pianificatori o edilizi).

[5] *Scenari demografici per il Cantone Ticino e i suoi distretti, 2020-2050, maggio 2021.*

[6] *A seguito della decisione d'approvazione del Gran Consiglio della scheda R6, non è più richiesto il numero dei posti turistici nel computo delle Ui. Questa eventualità, se giustificata, può essere considerata in casi specifici e deve essere accompagnata dall'onere della prova, sia in termini di stima di crescita che di consumo di SUL.*

2 COMPENDIO DELLO STATO DELL'URBANIZZAZIONE

2.1 METODOLOGIA DI CALCOLO

Il compendio dello stato dell'urbanizzazione indica lo stato dello sfruttamento dei terreni edificabili e delle opere di urbanizzazione e, secondo l'art. 21 OPT, deve essere costantemente aggiornato sulla base dei geodati digitali di PR.

Il compendio permette di determinare, per ogni comparto:

- le quantità edificatorie sfruttate attualmente (SUL o volume realizzati)[7];
- le potenzialità edificatorie ammesse secondo il PR (SUL o volume potenziali)[8];
- il tasso di sfruttamento attuale (rapporto tra SUL realizzata e potenziale, rispettivamente tra volume realizzato e potenziale)[9];
- il tasso di sfruttamento a 15 anni, definito secondo i cinque parametri soglia in funzione del tasso di sfruttamento attuale (cfr. cap.1.2).

Si segnala inoltre che le tabelle del compendio (geodati) comprendono:

- le seguenti informazioni utilizzate successivamente per il calcolo della contenibilità[10]:
  - il consumo teorico di SUL (volume) per abitanti, posti di lavoro o posti turistici;
  - la ripartizione percentuale delle unità insediative tra abitanti, posti di lavoro o posti turistici;
- le seguenti informazioni supplementari, che non influiscono sul calcolo della contenibilità:
  - lo stato della costruzione (fondo costruito o non costruito);
  - lo stato dell'urbanizzazione (non urbanizzato o urbanizzato);
  - la disponibilità per la costruzione (pronto, pronto entro 5 anni, pronto dopo 5 anni).

La qualità e la precisione dei dati forniti, segnatamente quelli riferiti all'estensione dei comparti edificabili (SEN), agli indici di edificatori (i.s.; i.e.) e al tasso di sfruttamento dei fondi, concorrono a rendere i dati risultanti dal compendio maggiormente plausibili ed afferenti allo stato delle cose.

2.2 DATI DI CALCOLO UTILIZZATI

Verifica delle quantità edificatorie realizzate

Nel caso del Comune di Morbio Inferiore sono disponibili i dati del Registro comunale degli indici, pertanto il computo di SUL e volumi realizzati è ripreso dai dati del Registri indici[11].

---

[7] *Per valutare questi dati si possono utilizzare il registro comunale degli indici (se disponibile), i dati del Registro federale degli edifici e delle abitazioni (REA) e/o i dati catastali della Misurazione ufficiale.*

[8] *Le potenzialità edificatorie sono calcolate tendo conto della superficie edificabile del comparto, dei parametri edificatori di PR (i.s. e i.e.), degli eventuali travasi di quantità edificatorie ai sensi dell'art. 38a LE (se conosciuti).*

[9] *Quando il tasso di sfruttamento è superiore al 100% si assume il valore 100%.*

[10] *Valori definiti in modo uniforme, utilizzando i parametri di riferimento dell'allegato 2 della scheda R6 (solo in caso di scostamento da tali valori devono essere fornite le giustificazioni a comprova della loro plausibilità).*

[11] *Laddove non sono disponibili i dati del registro indici (casi puntuali), si è fatto capo ai dati REA e del catasto (in questi casi: SUL = superficie edificata secondo catasto x no. piani secondo REA x 0.85).*

Verifica delle quantità edificatorie potenziali

Si distinguono i seguenti casi:

- zone di PR con indici edificatori
  SUL e volume potenziale sono calcolati tenendo conto della superficie edificabile del comparto, dell'indice di sfruttamento (di edificabilità) e degli eventuali travasi di SUL (volume);
- zone di PR senza indici edificatori, ma con potenzialità definite puntualmente:
  SUL e volume potenziale sono calcolati tenendo conto delle quantità edificatorie massime ammesse secondo le disposizioni di PR;
- zone di PR senza indici edificatori, né quantità puntuali ammesse (ad esempio zona nucleo):
  SUL e volume potenziale sono calcolati tenendo conto della possibile riserva di SUL o volume potenziale, se il PR ammette nuove costruzioni o ampliamenti volumetrici. In tutti gli altri casi i fondi sono considerati sfruttati al 100% (SUL potenziale = SUL realizzata).

Sono inoltre riservate valutazioni puntuali per casi particolari. Ad esempio, per le proprietà coattive (strade private) che servono comparti in buona parte già edificati sono state annullate le riserve edificatorie (tasso di sfruttamento a 15 anni = 0).

Verifica preliminare con SST della stima delle quantità edificatorie

I geodati risultanti dal compendio sono stati oggetto di una verifica preliminare di coerenza da parte di SST[12], con la quale SST ha evidenziato i comparti dove i dati calcolati presentavano delle differenze rispetto ai dati in loro possesso.

Dopo le necessarie verifiche e gli eventuali adeguamenti, i risultati definitivi sono stati condivisi con SST, che alla fine di questo processo di approfondimento ha comunicato, in data 08.11.2022, l'avvenuto allineamento dei dati.

2.3 RISULTATI

Nella planimetria in **ALLEGATO 1** sono illustrati i risultati del compendio dello stato dell'urbanizzazione, segnatamente il **tasso di sfruttamento attuale** (colori differenziati per tipologia di zona: zone per l'abitazione, zone per il lavoro e zone per scopi pubblici e il tempo libero).

Il valore del tasso di sfruttamento attuale permette di definire, per ogni singolo fondo, la **quota di riserve mobilizzabile in 15 anni nei terreni liberi o sottosfruttati** (cfr. cap. 1.2) da considerare nel calcolo della contenibilità delle riserve edificabili a 15 anni[13].

[12] *Verifica che tiene conto di dati MU, REA e Swissbuildings 3D in possesso di SST, incrociando variabili statistiche e utilizzando algoritmi propri allestiti per l'occorrenza.*

[13] *Nella planimetria allegata sono evidenziati, se del caso, i comparti dove è stato assunto un valore del tasso di sfruttamento a 15 anni diverso dai parametri soglia definiti dalla scheda R6 (i geodati del compendio comprendono anche la motivazione, quale onere della prova).*

3 CONTENIBILITÀ DEL PR

3.1 METODOLOGIA DI CALCOLO

La scheda R6 di PD chiede ai Comuni di elaborare le tabelle della:

- contenibilità del PR a saturazione

  Si tratta di definire 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

- contenibilità delle riserve edificatorie sfruttabili nel periodo di 15 anni

  Si tratta di definire il numero di abitanti e di posti di lavoro che potenzialmente possono trovare spazio nelle riserve di zona edificabile sfruttabili in un orizzonte di 15 anni, tenendo conto:

  - dei risultati scaturiti dal compendio dello stato dell'urbanizzazione (cfr. cap. 2.1):
  - dei parametri di riferimento definiti dalla scheda R6 (grado di attuazione; suddivisione percentuale di abitanti e posti di lavoro per tipo di zona; consumo di SUL e di volumi per tipologia di unità Insediativa).

  Il valore determinante per verificare il dimensionamento delle zone edificabili ai sensi della scheda R6, è quello della contenibilità delle riserve edificatorie sfruttabili nel periodo di 15 anni, espressa in termini di numero di abitanti e di posti di lavoro, per i prossimi 15 anni.

3.2 DATI DI CALCOLO UTILIZZATI

Per la verifica della contenibilità sono stati considerati i parametri di riferimento definiti dall'allegato 2 della scheda R6. Le eventuali eccezioni ai parametri di riferimento, con le relative motivazioni (onere della prova), sono precisate nei geodati del compendio.

3.3 RISULTATI

In **ALLEGATO 2** sono illustrate:

- le tabelle[14]:
  - della contenibilità del PR a saturazione;
  - della contenibilità delle riserve edificatorie sfruttabili nel periodo di 15 anni, determinante ai fini del dimensionamento delle zone edificabili del PR, che complessivamente ammonta a:
    - 693 abitanti
    - 575 posti di lavoro

[14] *I dati nelle tabelle non rappresentano il calcolo della contenibilità eseguita per zona, ma riassumono, sommati per ogni zona, i risultati della contenibilità di ogni singolo fondo. È quindi possibile che, leggendo i dati di una singola riga della tabella, non vi sia una corrispondenza aritmetica tra di essi, sia per le approssimazioni dei risultati, sia perché a volte il risultato aritmetico per un singolo fondo viene corretto (è il caso ad esempio di un fondo con SUL realizzata > SUL teorica a saturazione: in questi casi la riserva di SUL, che risulterebbe negativa, è posta uguale a 0).*

4 CRESCITA DI UI (IPOTESI DI SVILUPPO)

4.1 METODOLOGIA DI CALCOLO

Si stima la crescita di unità insediative attesa per i prossimi 15 anni (abitanti e posti di lavoro). Per determinare tale crescita ai sensi di quanto stabilito dalla scheda R6, bisogna tenere conto:

- delle previsioni statistiche di crescita secondo lo scenario alto elaborato da USTAT nel 2021;
- della possibile ponderazione di questi valori in funzione:
  - degli obiettivi di sviluppo insediativo previsti per lo spazio funzionale interessato (scheda R1);
  - del trend e delle prognosi di sviluppo previsti dal relativo programma di agglomerato (schede R/M2, R/M3, R/M4, R/M5 di PD), tenendo conto dello specifico spazio funzionale in cui è collocato il territorio in discussione.

Per quanto riguarda le previsioni statistiche di crescita si osserva in particolare che:

- originariamente la scheda R6 elaborata dal Consiglio di Stato e adottata dal Gran Consiglio era basata sulle previsioni statistiche USTAT 2017, che prevedevano a livello cantonale una crescita maggiore rispetto alle previsioni USTAT 2021 successivamente definite come riferimento dal Consiglio Federale per l'approvazione della scheda R6;
- Infatti gli scenari più recenti tengono conto della stagnazione, e talvolta della decrescita demografica, che si sta registrando in Ticino, portando a prognosi di sviluppo demografico molto inferiori rispetto a quelle pubblicate nel 2017, con evidenti conseguenze per quanto riguarda il dimensionamento del PR (relazione tra riserve edificabili e potenziale di crescita);
- Il Consiglio di Stato ha inoltre comunicato[15] che, nell'ambito della ponderazione, è possibile applicare un correttivo tenendo conto anche delle previsioni statistiche precedenti e dell'andamento demografico riscontrato negli ultimi anni, in particolare se si è riscontrata un'inversione di tendenza rispetto al trend di crescita degli anni precedenti.

4.2 DATI DI CALCOLO UTILIZZATI

Per la verifica delle ipotesi di sviluppo della crescita di Ui sono stati considerati:

- i dati statistici comunali dal 2000 ad oggi, pubblicati dall'Ufficio federale di statistica (UST) e dall'Ufficio cantonale di statistica (USTAT)[16];
- le previsioni di crescita demografica secondo lo scenario alto USTAT 2021[17];
- per la ponderazione:
  - gli obiettivi di crescita previsti dal modello territoriale cantonale (scheda R1) e le prognosi di sviluppo insediativo secondo il programma di agglomerato del Mendrisiotto (scheda R/M5)[18];
  - le previsioni di crescita demografiche precedenti (USTAT 2017);
  - altre considerazioni legate alla realtà locale (dinamiche di sviluppo di quartieri; …).

---

[15] *Risposta del Consiglio di Stato del 21.12.2022 all'interrogazione no. 127.22 del 25.10.2022.*

[16] *STAT-TAB Bilancio demografico secondo il livello geografico istituzionale - UST; Censimento federale delle aziende (fino al 2008) - UST; Statistica strutturale delle imprese STATENT (dal 2011) - UST.*

[17] *Dati di prognosi comunale 2020-2040 elaborati da USTAT per ogni singolo Comune. Si tratta di dati sensibili, che possono essere utilizzati esclusivamente per la verifica del dimensionamento delle zone edificabili del PR all'interno dell'Amministrazione cantonale e, a seguito dell'invio del DT ai Comuni, all'interno delle Amministrazioni comunali.*

[18] *Le previsioni di crescita a livello comunale sono definite in modo proporzionale ai dati regionali, delle sotto regioni e degli spazi funzionali contenuti nei documenti citati.*

4.3 PONDERAZIONE DELLA CRESCITA

Abitanti

La ponderazione al rialzo effettuata rispetto ai dati USTAT 2021 (+ 200 abitanti) è giustificata da:

- La previsione di crescita demografica precedente (USTAT 2017), che era:
  - in linea con la prognosi di sviluppo insediativo secondo il programma di agglomerato del Mendrisiotto (orizzonte 2030) anche se inferiore rispetto a quanto contenuto nel modello territoriale cantonale (scheda R1, orizzonte 2040);
  - superiore rispetto alla linea di tendenza basata sullo sviluppo avvenuto negli ultimi 20 anni;
- La crescita lineare basata sui dati statistici degli ultimi 20 anni, che conferma un'importante dinamica di sviluppo.
  - Dinamica che trova riscontro nel 2023[19] (dati USTAT), quando gli abitanti sono aumentati di 48 unità rispetto al dato del 2022, in controtendenza rispetto agli anni precedenti.
  - Questa dinamica di ripresa della crescita è confermata anche dai dati del controllo abitanti del Comune che, sia nel 2022 che nel 2023 registrano una crescita (rispettivamente +26 e + 23 abitanti).
- L'attrattiva residenziale del Comune, confermata e ulteriormente rinforzata dalle dinamiche in atto, segnatamente:
  - la vicinanza alle realtà urbane di Mendrisio e di Chiasso, direttamente collegate e accessibili tramite trasporto pubblico;
  - la presenza di numerosi servizi/commerci e di importanti infrastrutture scolastiche;
  - la presenza dell'area di svago di prossimità data dal Parco delle Gole della Breggia;
  - l'attività edilizia recente e/o in corso, così esposta:
    - Dal 2021 edificazione di 54 appartamenti (la cui costruzione si concluderà nei prossimi mesi), già ampiamente venduti e/o affittati.
    - Diversi progetti edilizi in fase avanzata di progettazione (mapp. 1295 RFD lottizzazione in corso per creazione di 17 unità, PQ a ridosso del nucleo in allestimento con previste 17 abitazioni).

L'ordine di grandezza di questa ponderazione è stato tarato in funzione della crescita lineare calcolata sulla base dei dati statistici dell'andamento degli abitanti degli ultimi 20 anni. Ovvero, se il trend proseguisse in modo lineare, si arriverebbe nel 2038 al valore in linea con quanto preso in questa sede come valore ponderato al 2038. Questo valore, ritenuto plausibile, risulta essere inferiore a quanto prospettato dallo scenario USTAT 2017 per l'orizzonte 2030.

Complessivamente, si tratta di una ponderazione giustificata e ridotta in termini assoluti ed anche percentuali rispetto alla crescita prevista secondo USTAT 2021 (+4% rispetto allo stato futuro della popolazione secondo USTAT 2021).

[19] *Secondo i dati statistici di recente pubblicazione, gli abitanti residenti a fine 2023 ammontano a 4'419 unità (mentre erano 4'371 abitanti a fine 2022).*

Posti di lavoro

In entrata, occorre una precisazione relativa ai dati USTAT 2021 presi a riferimento in questa sede. In realtà, non sono disponibili documenti statistici, né a livello federale né a livello cantonale, che riguardano previsioni di crescita dei posti di lavoro. Per la verifica della crescita dei posti di lavoro è stata considerata una crescita proporzionale alla previsione statistica di crescita degli abitanti, coerentemente con quanto considerato dal Cantone stesso nella scheda R6 di PD.

In altri termini, partendo dal valore attuale del rapporto "posti di lavoro/abitanti" (per il Comune di Morbio Inferiore: rapporto posti di lavoro/abitanti attuale = 0.413), la crescita dei posti di lavoro per i prossimi 15 anni è stata calcolata moltiplicando questo valore per i valori risultanti dalla previsione di crescita USTAT 2021degli abitanti.

Si tratta di un metodo di calcolo teorico non per forza adeguato alle singole realtà locali. Pertanto, si giustifica l'entrata in materia delle ponderazioni illustrate di seguito.

La ponderazione al rialzo effettuata rispetto ai dati USTAT 2021 (+ 500 posti di lavoro) è giustificata da:

- La crescita lineare basata sui dati statistici degli ultimi 20 anni, che conferma un'importante dinamica di sviluppo e che presenta una sostanziale corrispondenza con la previsione di crescita di posti di lavoro precedente (USTAT 2017 per l'orizzonte 2023). In complemento, si formulano le seguenti considerazioni:
  - tra il 2000 e il 2021 i posti di lavoro presenti sul territorio comunale sono aumentati in modo significativo (+ 53%);
  - tale sviluppo (in media ca. 30 unità all'anno) è ulteriormente confermato e rinforzato da quanto registrato nel 2023 (ulteriore crescita di 49 unità rispetto al dato del 2022)[20];
  - la dinamica di sviluppo economico (crescita di posti di lavoro) è avvenuta in modo costante e continuo, senza conoscere particolari rallentamenti.
- La dinamica di cui sopra conferma l'attrattiva economica del Comune, che beneficia di un'ottima accessibilità (prossimità dello svincolo autostradale), della presenza di una zona lavorativa che presenta ancora margine di sviluppo. A supporto di ciò, si precisa che
  - la zona lavorativa dalla valenza intercomunale Bisio-Serfontana, è oggetto di procedura pianificatoria volta a valorizzare il comparto rafforzando così la sua attrattività,
  - insediamento di nuove attività terziarie (è previsto l'arrivo di una nuova realtà che porta oltre 60 posti id lavoro)
  - in corrispondenza dell'attuale Casa anziani è prevista la realizzazione del nuovo quartiere intergenerazionale San Rocco, con conseguente aumento dei posti di lavoro (bando di concorso di architettura recentemente pubblicato).

L'ordine di grandezza di questa ponderazione è stato tarato in funzione della crescita lineare calcolata sulla base dei dati statistici dell'andamento dei posti di lavoro degli ultimi 20 anni. Ovvero, se il trend proseguisse in modo lineare, si arriverebbe nel 2038 al valore che è stato preso in questa sede come valore ponderato al 2038.

[20] *Secondo i dati statistici di recente pubblicazione, i posti di lavoro a fine 2022 ammontano a 1'883 unità (contro i 1'834 posti di lavoro a fine 2021).*

4.4 RISULTATI

Con l'applicazione della possibile ponderazione dei dati statistici risulta che la crescita ponderata fra 15 anni ammonta a:

- + 514 abitanti;
- + 599 posti di lavoro.

Il confronto tra le previsioni statistiche di crescita a livello comunale e la crescita regionale prevista dai documenti di ordine superiore non è sempre facile in quanto riguardano orizzontali temporali diversi, riguardano per lo più solo la crescita di abitanti, ecc.

Di conseguenza, per permettere una facile e immediata lettura dei dati della crescita prevista ai sensi della scheda R6 e facilitare anche la verifica della plausibilità del dimensionamento delle zone edificabile, è stata allestita una scheda riassuntiva che:

- riassume le diverse ipotesi di crescita prese in considerazione;
- presenta tutti i dati considerati;
- mostra graficamente i risultati che scaturiscono dalla verifica delle ipotesi di sviluppo.

La scheda riassuntiva è illustrata in **ALLEGATO 3.**

5 DIMENSIONAMENTO DELLE ZONE EDIFICABILI

Secondo quanto illustrato al cap.1, applicando i risultati scaturiti dalle verifiche illustrate ai capitoli precedenti e nelle tabelle allegate, il dimensionamento delle zone edificabili del PR di Morbio Inferiore presenta il seguente rapporto:

Verifica orizzonte 15 anni	Abitanti	Posti lavoro	TOTALE
Contenibilità riserve edificabili	+693	+575	+1'268
Crescita prevista di Ui	+514	+599	+1'113
DIMENSIONAMENTO ZONE EDIFICABILI DI PR	135%	96%	114%

6 CONCLUSIONI

Sulla base di quanto illustrato nel presente rapporto si può concludere che:

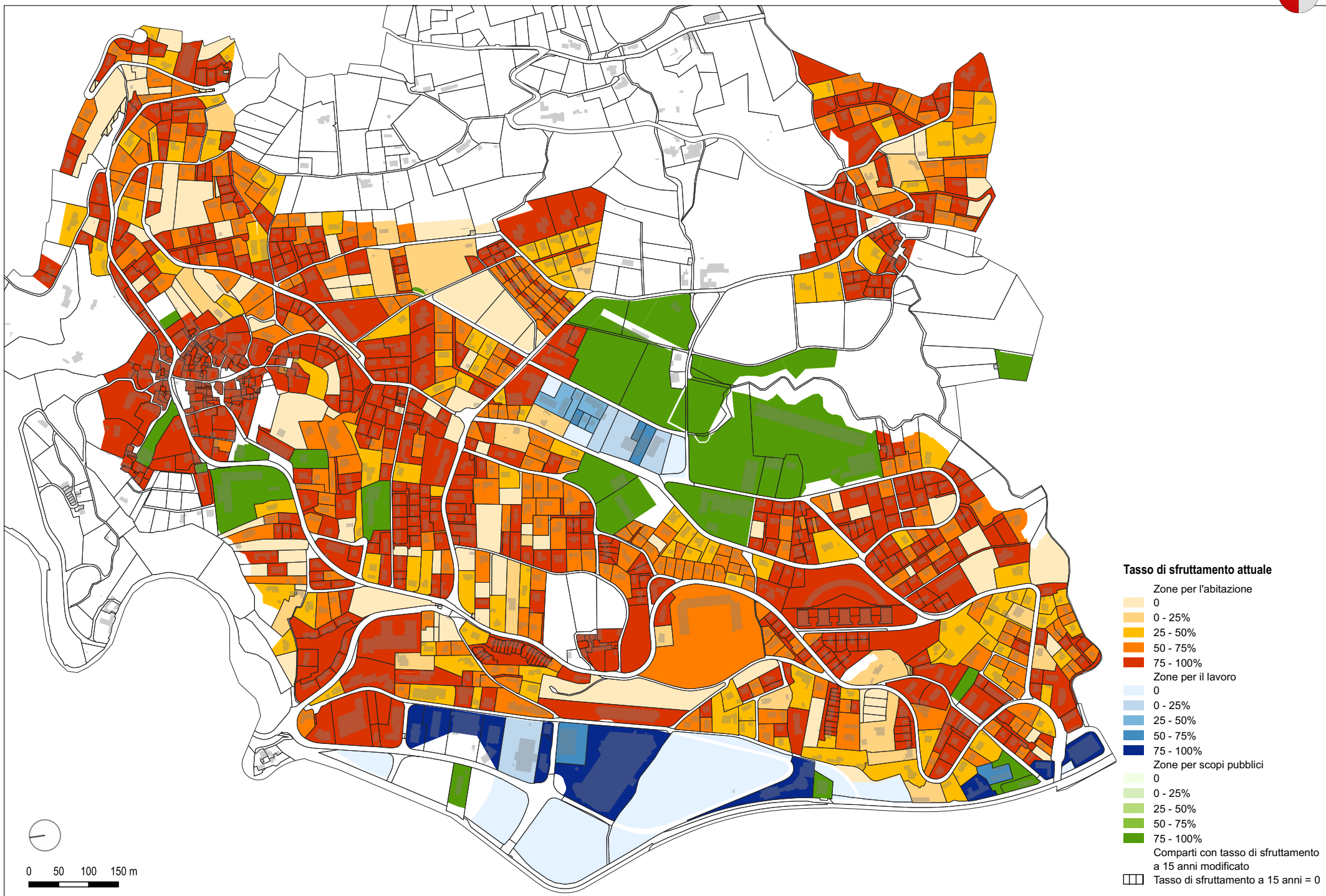
- Il rapporto tra la contenibilità e la crescita prevista orizzonte 15 anni mostra che la contenibilità delle riserve risulta leggermente sovradimensionata secondo i dettami della scheda R6 del PD.
- In particolare:
  - la quota di riserve di abitanti è superiore alla crescita prevista per i prossimi 15 anni (135%);
  - la quota di riserve di posti di lavoro è leggermente inferiore alla crescita prevista per i prossimi 15 anni (96%);
- Siccome il rapporto complessivo è inferiore al 120% (114%), dal profilo formale non si giustifica l'adozione di misure di salvaguardia della pianificazione. Le modifiche pianificatorie future dovranno tendere ad una riduzione delle riserve per la residenza, a favore di un puntuale aumento dell'offerta dei posti di lavoro.

ALLEGATO 1

COMPENDIO DELLO STATO DELL'URBANIZZAZIONE

PLANIMETRIA

- Tasso di sfruttamento attuale


Tasso di sfruttamento attuale
Zone per l'abitazione
0
0 - 25%
25 - 50%
50 - 75%
75 - 100%
Zone per il lavoro
0
0 - 25%
25 - 50%
50 - 75%
75 - 100%
Zone per scopi pubblici
0
0 - 25%
25 - 50%
50 - 75%
75 - 100%
Comparti con tasso di sfruttamento a 15 anni modificato
Tasso di sfruttamento a 15 anni = 0
0 50 100 150 m

ALLEGATO 2

CALCOLO DELLA CONTENIBILITÀ

TABELLE:

- Contenibilità del PR a saturazione
- Contenibilità delle riserve edificabili del PR a 15 anni

Comune di Morbio Inferiore CONTENIBILITA' DEL PR A SATURAZIONE	SUL / VOLUMI A SATURAZIONE						DISTRIBUZIONE PERCENTUALE UI		CONSUMO SUL/VOL PER TIPOLOGIA UI		UNITA' INSEDIATIVE UI		
	SEN	PARAMETRI DI PR		G.A.	SUL TOTALE	VOLUME TOTALE	ABITANTI	POSTI LAVORO	ABITANTI	POSTI LAVORO	ABITANTI	POSTI LAVORO	TOTALE
	[m2]	I.S.	I.E.	[%]	[m2]	[m3]	[%]	[%]	[m2 / m3]	[m2 / m3]	[Ab]	[Pl]	[Ui]
zona_per_abitazione	**955'541**	**0.4**	**0.0**	**0.8**	**401'235**	**0**					**5'882**	**2'407**	**8'290**
Zona residenziale R2	**483'501**	**0.4**	**0.0**	**0.8**	**153'163**	**0**	**85%**	**15%**	**60**	**25**	**2'170**	**919**	**3'089**
non_costruito	87'325	0.4	0.0	0.8	24'555	0	85%	15%	60	25	348	147	495
costruito	396'176	0.4	0.0	0.8	128'609	0	85%	15%	60	25	1'822	772	2'594
Zona residenziale R3	**324'164**	**0.6**	**0.0**	**0.8**	**147'186**	**0**	**85%**	**15%**	**60**	**25**	**2'085**	**883**	**2'968**
non_costruito	58'541	0.6	0.0	0.8	20'104	0	85%	15%	60	25	285	121	405
costruito	265'623	0.6	0.0	0.8	127'081	0	85%	15%	60	25	1'800	762	2'563
Zona residenziale R4	**43'901**	**0.8**	**0.0**	**0.8**	**30'691**	**0**	**85%**	**15%**	**55**	**25**	**474**	**184**	**658**
non_costruito	6'012	0.8	0.0	0.8	0	0	85%	15%	55	25	0	0	0
costruito	37'888	0.8	0.0	0.8	30'691	0	85%	15%	55	25	474	184	658
Zona residenziale R6	**18'058**	**1.0**	**0.0**	**0.8**	**14'406**	**0**	**85%**	**15%**	**55**	**25**	**223**	**86**	**309**
non_costruito	51	1.0	0.0	0.8	0	0	85%	15%	55	25	0	0	0
costruito	18'008	1.0	0.0	0.8	14'406	0	85%	15%	55	25	223	86	309
Zona del nucleo di Fontanella ZNF	**4'855**	**0.0**	**0.0**	**1.0**	**2'994**	**0**	**85%**	**15%**	**50**	**25**	**51**	**18**	**69**
non_costruito	60	0.0	0.0	1.0	0	0	85%	15%	50	25	0	0	0
costruito	4'796	0.0	0.0	1.0	2'994	0	85%	15%	50	25	51	18	69
Zona del nucleo di Morbio ZNM	**58'523**	**0.0**	**0.0**	**1.0**	**39'429**	**0**	**85%**	**15%**	**50**	**25**	**670**	**237**	**907**
non_costruito	6'071	0.0	0.0	1.0	0	0	85%	15%	50	25	0	0	0
costruito	52'453	0.0	0.0	1.0	39'429	0	85%	15%	50	25	670	237	907
Zona del nucleo di Ligrignano ZNL	**4'046**	**0.0**	**0.0**	**1.0**	**2'282**	**0**	**85%**	**15%**	**50**	**25**	**39**	**14**	**52**
non_costruito	1'425	0.0	0.0	1.0	0	0	85%	15%	50	25	0	0	0
costruito	2'621	0.0	0.0	1.0	2'282	0	85%	15%	50	25	39	14	52
Zona residenziale semi intensiva R3-PR84	**1'457**	**0.5**	**0.0**	**0.8**	**583**	**0**	**85%**	**15%**	**60**	**25**	**8**	**3**	**12**
non_costruito	1'134	0.5	0.0	0.8	453	0	85%	15%	60	25	6	3	9
costruito	323	0.5	0.0	0.8	129	0	85%	15%	60	25	2	1	3
Zona residenziale commerciale RC-PR84	**17'035**	**0.8**	**0.0**	**0.8**	**10'502**	**0**	**85%**	**15%**	**55**	**25**	**162**	**63**	**225**
non_costruito	0	0.0	0.0	0.0	0	0	0%	0%	0	0	0	0	0
costruito	17'035	0.8	0.0	0.8	10'502	0	85%	15%	55	25	162	63	225
zona_per_il_lavoro	**126'539**	**0.8**	**1.4**	**0.8**	**113'545**	**60'237**					**91**	**783**	**873**
Zona artigianale AR	**18'824**	**0.0**	**4.0**	**0.8**	**0**	**60'237**	**5%**	**95%**	**200**	**900**	**15**	**64**	**79**
non_costruito	4'343	0.0	4.0	0.8	0	13'897	5%	95%	200	900	3	15	18
costruito	14'481	0.0	4.0	0.8	0	46'340	5%	95%	200	900	12	49	60
Zona artigianale-commerciale AR-CO	**7'003**	**1.2**	**0.0**	**0.8**	**6'723**	**0**	**5%**	**95%**	**75**	**150**	**4**	**43**	**47**
non_costruito	298	1.2	0.0	0.8	286	0	5%	95%	75	150	0	2	2
costruito	6'705	1.2	0.0	0.8	6'437	0	5%	95%	75	150	4	41	45
Zona artigianale-commerciale ArC-PR84	**100'712**	**1.2**	**0.0**	**0.8**	**106'823**	**0**	**5%**	**95%**	**75**	**150**	**71**	**677**	**748**
non_costruito	33'623	1.2	0.0	0.8	32'278	0	5%	95%	75	150	22	204	226
costruito	67'090	1.2	0.0	0.8	74'545	0	5%	95%	75	150	50	472	522

Comune di Morbio Inferiore CONTENIBILITA' DEL PR A SATURAZIONE	SUL / VOLUMI A SATURAZIONE						DISTRIBUZIONE PERCENTUALE UI		CONSUMO SUL/VOL PER TIPOLOGIA UI		UNITA' INSEDIATIVE UI		
	SEN	PARAMETRI DI PR		G.A.	SUL TOTALE	VOLUME TOTALE	ABITANTI	POSTI LAVORO	ABITANTI	POSTI LAVORO	ABITANTI	POSTI LAVORO	TOTALE
	[m2]	I.S.	I.E.	[%]	[m2]	[m3]	[%]	[%]	[m2 / m3]	[m2 / m3]	[Ab]	[Pl]	[Ui]
zona_per_scopi_pubblici	**134'011**	**0.0**	**0.0**	**0.8**	**30'172**	**804**					**0**	**310**	**310**
AP1 Centro sportivo	**27'541**	**0.0**	**0.0**	**0.8**	**412**	**0**	**0%**	**100%**	**0**	**100**	**0**	**4**	**4**
non_costruito	27'128	0.0	0.0	0.8	0	0	0%	100%	0	100	0	0	0
costruito	413	0.0	0.0	0.8	412	0	0%	100%	0	100	0	4	4
AP2 Centro tennistico	**5'573**	**0.0**	**0.0**	**0.8**	**129**	**0**	**0%**	**100%**	**0**	**100**	**0**	**1**	**1**
non_costruito	0	0.0	0.0	0.0	0	0	0%	0%	0	0	0	0	0
costruito	5'573	0.0	0.0	0.8	129	0	0%	100%	0	100	0	1	1
AP3 Cimitero	**5'482**	**0.0**	**0.0**	**0.8**	**803**	**0**	**0%**	**100%**	**0**	**100**	**0**	**8**	**8**
non_costruito	0	0.0	0.0	0.0	0	0	0%	0%	0	0	0	0	0
costruito	5'482	0.0	0.0	0.8	803	0	0%	100%	0	100	0	8	8
AP4 Parco giochi	**1'209**	**0.0**	**0.0**	**0.8**	**13**	**0**	**0%**	**100%**	**0**	**100**	**0**	**0**	**0**
non_costruito	0	0.0	0.0	0.0	0	0	0%	0%	0	0	0	0	0
costruito	1'209	0.0	0.0	0.8	13	0	0%	100%	0	100	0	0	0
AP5 Parco giochi	**2'635**	**0.0**	**0.0**	**0.8**	**131**	**0**	**0%**	**100%**	**0**	**100**	**0**	**1**	**1**
non_costruito	1'635	0.0	0.0	0.8	0	0	0%	100%	0	100	0	0	0
costruito	1'000	0.0	0.0	0.8	131	0	0%	100%	0	100	0	1	1
AP6 Parco giochi	**4'315**	**0.0**	**0.0**	**0.8**	**0**	**0**	**0%**	**100%**	**0**	**100**	**0**	**0**	**0**
non_costruito	4'315	0.0	0.0	0.8	0	0	0%	100%	0	100	0	0	0
costruito	0	0.0	0.0	0.0	0	0	0%	0%	0	0	0	0	0
AP7 Protezione cappella	**134**	**0.0**	**0.0**	**0.8**	**0**	**0**	**0%**	**100%**	**0**	**100**	**0**	**0**	**0**
non_costruito	134	0.0	0.0	0.8	0	0	0%	100%	0	100	0	0	0
costruito	0	0.0	0.0	0.0	0	0	0%	0%	0	0	0	0	0
AP8 Centro sportivo Mercole	**2'376**	**0.0**	**0.0**	**0.8**	**0**	**0**	**0%**	**100%**	**0**	**100**	**0**	**0**	**0**
non_costruito	2'376	0.0	0.0	0.8	0	0	0%	100%	0	100	0	0	0
costruito	0	0.0	0.0	0.0	0	0	0%	0%	0	0	0	0	0
AP9 Giardino pubblico	**584**	**0.0**	**0.0**	**0.8**	**0**	**0**	**0%**	**100%**	**0**	**100**	**0**	**0**	**0**
non_costruito	584	0.0	0.0	0.8	0	0	0%	100%	0	100	0	0	0
costruito	0	0.0	0.0	0.0	0	0	0%	0%	0	0	0	0	0
AP10 Giardino pubblico	**351**	**0.0**	**0.0**	**0.8**	**0**	**0**	**0%**	**100%**	**0**	**100**	**0**	**0**	**0**
non_costruito	351	0.0	0.0	0.8	0	0	0%	100%	0	100	0	0	0
costruito	0	0.0	0.0	0.0	0	0	0%	0%	0	0	0	0	0
AP11 Orti familiari e area di svago per cani	**3'566**	**0.0**	**0.0**	**0.8**	**0**	**0**	**0%**	**100%**	**0**	**100**	**0**	**0**	**0**
non_costruito	3'566	0.0	0.0	0.8	0	0	0%	100%	0	100	0	0	0
costruito	0	0.0	0.0	0.0	0	0	0%	0%	0	0	0	0	0
AP12 Centro di compostaggio	**2'953**	**0.0**	**0.0**	**0.8**	**0**	**0**	**0%**	**100%**	**0**	**100**	**0**	**0**	**0**
non_costruito	2'953	0.0	0.0	0.8	0	0	0%	100%	0	100	0	0	0
costruito	0	0.0	0.0	0.0	0	0	0%	0%	0	0	0	0	0
AP1-PR84 Pozzo Polenta	**2'104**	**0.0**	**0.0**	**0.8**	**0**	**804**	**0%**	**100%**	**0**	**100**	**0**	**8**	**8**
non_costruito	0	0.0	0.0	0.0	0	0	0%	0%	0	0	0	0	0
costruito	2'104	0.0	0.0	0.8	0	804	0%	100%	0	100	0	8	8
AP2-PR84 Stazione AGE	**1'219**	**0.0**	**0.0**	**0.8**	**279**	**0**	**0%**	**100%**	**0**	**100**	**0**	**3**	**3**
non_costruito	0	0.0	0.0	0.0	0	0	0%	0%	0	0	0	0	0
costruito	1'219	0.0	0.0	0.8	279	0	0%	100%	0	100	0	3	3

Comune di Morbio Inferiore CONTENIBILITA' DEL PR A SATURAZIONE	SUL / VOLUMI A SATURAZIONE						DISTRIBUZIONE PERCENTUALE UI		CONSUMO SUL/VOL PER TIPOLOGIA UI		UNITA' INSEDIATIVE UI		
	SEN	PARAMETRI DI PR		G.A.	SUL TOTALE	VOLUME TOTALE	ABITANTI	POSTI LAVORO	ABITANTI	POSTI LAVORO	ABITANTI	POSTI LAVORO	TOTALE
	[m2]	I.S.	I.E.	[%]	[m2]	[m3]	[%]	[%]	[m2 / m3]	[m2 / m3]	[Ab]	[Pl]	[Ui]
CP1 Asilo di Mesana	**4'022**	**0.0**	**0.0**	**0.8**	**1'317**	**0**	**0%**	**100%**	**0**	**100**	**0**	**13**	**13**
non_costruito	0	0.0	0.0	0.0	0	0	0%	0%	0	0	0	0	0
costruito	4'022	0.0	0.0	0.8	1'317	0	0%	100%	0	100	0	13	13
CP2 Scuola elementare ed asilo Franscini	**21'875**	**0.0**	**0.0**	**0.8**	**5'534**	**0**	**0%**	**100%**	**0**	**100**	**0**	**55**	**55**
non_costruito	4	0.0	0.0	0.8	0	0	0%	100%	0	100	0	0	0
costruito	21'871	0.0	0.0	0.8	5'534	0	0%	100%	0	100	0	55	55
CP3 Magazzini comunali	**2'056**	**0.0**	**0.0**	**0.8**	**306**	**0**	**0%**	**100%**	**0**	**100**	**0**	**3**	**3**
non_costruito	0	0.0	0.0	0.0	0	0	0%	0%	0	0	0	0	0
costruito	2'056	0.0	0.0	0.8	306	0	0%	100%	0	100	0	3	3
CP4 Amministrazione comunale	**1'338**	**0.0**	**0.0**	**0.8**	**1'158**	**0**	**0%**	**100%**	**0**	**100**	**0**	**12**	**12**
non_costruito	0	0.0	0.0	0.0	0	0	0%	0%	0	0	0	0	0
costruito	1'338	0.0	0.0	0.8	1'158	0	0%	100%	0	100	0	12	12
CP5 Scuola media	**22'241**	**0.0**	**0.0**	**0.8**	**10'925**	**0**	**0%**	**100%**	**0**	**100**	**0**	**109**	**109**
non_costruito	0	0.0	0.0	0.0	0	0	0%	0%	0	0	0	0	0
costruito	22'241	0.0	0.0	0.8	10'925	0	0%	100%	0	100	0	109	109
CP6 Chiesa di S. Giorgio	**5'008**	**0.0**	**0.0**	**0.8**	**369**	**0**	**0%**	**100%**	**0**	**100**	**0**	**4**	**4**
non_costruito	0	0.0	0.0	0.0	0	0	0%	0%	0	0	0	0	0
costruito	5'008	0.0	0.0	0.8	369	0	0%	100%	0	100	0	4	4
CP7 Stazione di trattamento delle acque Rovaggina	**2'604**	**0.0**	**0.0**	**0.8**	**0**	**0**	**0%**	**100%**	**0**	**100**	**0**	**0**	**0**
non_costruito	2'604	0.0	0.0	0.8	0	0	0%	100%	0	100	0	0	0
costruito	0	0.0	0.0	0.0	0	0	0%	0%	0	0	0	0	0
CP8 Chiesa di S. Maria dei Miracoli	**2'397**	**0.0**	**0.0**	**0.8**	**422**	**0**	**0%**	**100%**	**0**	**100**	**0**	**4**	**4**
non_costruito	0	0.0	0.0	0.0	0	0	0%	0%	0	0	0	0	0
costruito	2'397	0.0	0.0	0.8	422	0	0%	100%	0	100	0	4	4
CP9 Oratorio di S. Rocco	**289**	**0.0**	**0.0**	**0.8**	**0**	**0**	**0%**	**100%**	**0**	**100**	**0**	**0**	**0**
non_costruito	289	0.0	0.0	0.8	0	0	0%	100%	0	100	0	0	0
costruito	0	0.0	0.0	0.0	0	0	0%	0%	0	0	0	0	0
CP10 Asilo Cereghetti	**1'945**	**0.0**	**0.0**	**0.8**	**219**	**0**	**0%**	**100%**	**0**	**100**	**0**	**2**	**2**
non_costruito	0	0.0	0.0	0.0	0	0	0%	0%	0	0	0	0	0
costruito	1'945	0.0	0.0	0.8	219	0	0%	100%	0	100	0	2	2
CP11 Casa di riposo S. Rocco	**10'196**	**1.0**	**0.0**	**0.8**	**8'157**	**0**	**0%**	**100%**	**0**	**100**	**0**	**82**	**82**
non_costruito	0	0.0	0.0	0.0	0	0	0%	0%	0	0	0	0	0
costruito	10'196	1.0	0.0	0.8	8'157	0	0%	100%	0	100	0	82	82
Totale complessivo	**1'216'091**	**0.4**	**0.0**	**0.8**	**544'953**	**61'041**					**5'973**	**3'500**	**9'473**

Comune di Morbio Inferiore CONTENIBILITA' DELLE RISERVE EDIFICATORIE DEL PR A 15 ANNI	SUL / VOLUMI A SATURAZIONE						RISERVA SUL / VOLUMI						DISTRIBUZIONE PERCENTUALE UI		CONSUMO SUL/VOL PER TIPOLOGIA UI		UNITA' INSEDIATIVE UI		
	SEN	PARAMETRI DI PR		G.A.	SUL TOTALE	VOLUME TOTALE	SUL SFRUTTATA	RISERVA SUL	SUL SFRUTT. A 15 ANNI	VOLUME SFRUTTATO	RISERVA VOLUME	VOL SFRUTT. A 15 ANNI	Ab	Pl	Ab	Pl	Ab	Pl	TOTALE
	[m2]	I,S,	I,E,	[%]	[m2]	[m3]	[m2]	[m2]	[m2]	[m3]	[m3]	[m3]	[%]	[%]	[m2 / m3]	[m2 / m3]	[Ab]	[Pl]	[Ui]
zona_per_abitazione	955'541	0.4	0.0	0.83	401'235	0	343'480	112'407	46'467	0	0	0					660	279	939
Zona residenziale R2	**483'501**	**0.4**	**0.0**	**0.80**	**153'163**	**0**	**123'382**	**47'878**	**22'309**	**0**	**0**	**0**	**85%**	**15%**	**60**	**25**	**316**	**134**	**450**
non_costruito	87'325	0.4	0.0	0.80	24'555	0	0	24'555	18'115	0	0	0	85%	15%	60	25	257	109	365
costruito	396'176	0.4	0.0	0.80	128'609	0	123'382	23'324	4'194	0	0	0	85%	15%	60	25	59	25	85
Zona residenziale R3	**324'164**	**0.6**	**0.0**	**0.80**	**147'186**	**0**	**118'612**	**55'405**	**22'728**	**0**	**0**	**0**	**85%**	**15%**	**60**	**25**	**322**	**136**	**458**
non_costruito	58'541	0.6	0.0	0.80	20'104	0	0	20'104	15'078	0	0	0	85%	15%	60	25	214	90	304
costruito	265'623	0.6	0.0	0.80	127'081	0	118'612	35'301	7'649	0	0	0	85%	15%	60	25	108	46	154
Zona residenziale R4	**43'901**	**0.8**	**0.0**	**0.80**	**30'691**	**0**	**27'059**	**6'045**	**705**	**0**	**0**	**0**	**85%**	**15%**	**55**	**25**	**11**	**4**	**15**
non_costruito	6'012	0.8	0.0	0.80	0	0	0	0	0	0	0	0	85%	15%	55	25	0	0	0
costruito	37'888	0.8	0.0	0.80	30'691	0	27'059	6'045	705	0	0	0	85%	15%	55	25	11	4	15
Zona residenziale R6	**18'058**	**1.0**	**0.0**	**0.80**	**14'406**	**0**	**17'966**	**525**	**81**	**0**	**0**	**0**	**85%**	**15%**	**55**	**25**	**1**	**0**	**2**
non_costruito	51	1.0	0.0	0.80	0	0	0	0	0	0	0	0	85%	15%	55	25	0	0	0
costruito	18'008	1.0	0.0	0.80	14'406	0	17'966	525	81	0	0	0	85%	15%	55	25	1	0	2
Zona del nucleo di Fontanella ZNF	**4'855**	**0.0**	**0.0**	**1.00**	**2'994**	**0**	**2'994**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**85%**	**15%**	**50**	**25**	**0**	**0**	**0**
non_costruito	60	0.0	0.0	1.00	0	0	0	0	0	0	0	0	85%	15%	50	25	0	0	0
costruito	4'796	0.0	0.0	1.00	2'994	0	2'994	0	0	0	0	0	85%	15%	50	25	0	0	0
Zona del nucleo di Morbio ZNM	**58'523**	**0.0**	**0.0**	**1.00**	**39'429**	**0**	**38'878**	**550**	**36**	**0**	**0**	**0**	**85%**	**15%**	**50**	**25**	**1**	**0**	**1**
non_costruito	6'071	0.0	0.0	1.00	0	0	0	0	0	0	0	0	85%	15%	50	25	0	0	0
costruito	52'453	0.0	0.0	1.00	39'429	0	38'878	550	36	0	0	0	85%	15%	50	25	1	0	1
Zona del nucleo di Ligrignano ZNL	**4'046**	**0.0**	**0.0**	**1.00**	**2'282**	**0**	**2'282**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**85%**	**15%**	**50**	**25**	**0**	**0**	**0**
non_costruito	1'425	0.0	0.0	1.00	0	0	0	0	0	0	0	0	85%	15%	50	25	0	0	0
costruito	2'621	0.0	0.0	1.00	2'282	0	2'282	0	0	0	0	0	85%	15%	50	25	0	0	0
Zona residenziale semi intensiva R3-PR84	**1'457**	**0.5**	**0.0**	**0.80**	**583**	**0**	**163**	**453**	**340**	**0**	**0**	**0**	**85%**	**15%**	**60**	**25**	**5**	**2**	**7**
non_costruito	1'134	0.5	0.0	0.80	453	0	0	453	340	0	0	0	85%	15%	60	25	5	2	7
costruito	323	0.5	0.0	0.80	129	0	163	0	0	0	0	0	85%	15%	60	25	0	0	0
Zona residenziale commerciale RC-PR84	**17'035**	**0.8**	**0.0**	**0.80**	**10'502**	**0**	**12'143**	**1'550**	**269**	**0**	**0**	**0**	**85%**	**15%**	**55**	**25**	**4**	**2**	**6**
non_costruito	0	0.0	0.0	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0	0	0	0	0
costruito	17'035	0.8	0.0	0.80	10'502	0	12'143	1'550	269	0	0	0	85%	15%	55	25	4	2	6
zona_per_il_lavoro	126'539	0.8	1.4	0.80	113'545	60'237	66'634	62'353	43'780	16'832	43'404	18'220					34	297	330
Zona artigianale AR	**18'824**	**0.0**	**4.0**	**0.80**	**0**	**60'237**	**0**	**0**	**0**	**16'832**	**43'404**	**18'220**	**5%**	**95%**	**200**	**900**	**5**	**19**	**24**
non_costruito	4'343	0.0	4.0	0.80	0	13'897	0	0	0	0	13'897	10'423	5%	95%	200	900	3	11	14
costruito	14'481	0.0	4.0	0.80	0	46'340	0	0	0	16'832	29'507	7'798	5%	95%	200	900	2	8	10
Zona artigianale-commerciale AR-CO	**7'003**	**1.2**	**0.0**	**0.80**	**6'723**	**0**	**8'098**	**667**	**253**	**0**	**0**	**0**	**5%**	**95%**	**75**	**150**	**0**	**2**	**2**
non_costruito	298	1.2	0.0	0.80	286	0	0	286	214	0	0	0	5%	95%	75	150	0	1	2
costruito	6'705	1.2	0.0	0.80	6'437	0	8'098	381	38	0	0	0	5%	95%	75	150	0	0	0
Zona artigianale-commerciale ArC-PR84	**100'712**	**1.2**	**0.0**	**0.80**	**106'823**	**0**	**58'535**	**61'686**	**43'527**	**0**	**0**	**0**	**5%**	**95%**	**75**	**150**	**29**	**276**	**305**
non_costruito	33'623	1.2	0.0	0.80	32'278	0	0	32'278	24'208	0	0	0	5%	95%	75	150	16	153	169
costruito	67'090	1.2	0.0	0.80	74'545	0	58'535	29'408	19'319	0	0	0	5%	95%	75	150	13	122	135

Comune di Morbio Inferiore CONTENIBILITA' DELLE RISERVE EDIFICATORIE DEL PR A 15 ANNI	SUL / VOLUMI A SATURAZIONE						RISERVA SUL / VOLUMI						DISTRIBUZIONE PERCENTUALE UI		CONSUMO SUL/VOL PER TIPOLOGIA UI		UNITA' INSEDIATIVE UI		
	SEN	PARAMETRI DI PR		G.A.	SUL TOTALE	VOLUME TOTALE	SUL SFRUTTATA	RISERVA SUL	SUL SFRUTT. A 15 ANNI	VOLUME SFRUTTATO	RISERVA VOLUME	VOL SFRUTT. A 15 ANNI	Ab	Pl	Ab	Pl	Ab	Pl	TOTALE
	[m2]	I,S,	I,E,	[%]	[m2]	[m3]	[m2]	[m2]	[m2]	[m3]	[m3]	[m3]	[%]	[%]	[m2 / m3]	[m2 / m3]	[Ab]	[Pl]	[Ui]
zona_per_scopi_pubblici	**134'011**	**0.0**	**0.0**	**0.80**	**30'172**	**804**	**36'260**	**0**	**0**	**1'005**	**0**	**0**					**0**	**0**	**0**
AP1 Centro sportivo	**27'541**	**0.0**	**0.0**	**0.80**	**412**	**0**	**514**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0%**	**100%**	**0**	**100**	**0**	**0**	**0**
non_costruito	27'128	0.0	0.0	0.80	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	100%	0	100	0	0	0
costruito	413	0.0	0.0	0.80	412	0	514	0	0	0	0	0	0%	100%	0	100	0	0	0
AP2 Centro tennistico	**5'573**	**0.0**	**0.0**	**0.80**	**129**	**0**	**163**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0%**	**100%**	**0**	**100**	**0**	**0**	**0**
non_costruito	0	0.0	0.0	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0	0	0	0	0
costruito	5'573	0.0	0.0	0.80	129	0	163	0	0	0	0	0	0%	100%	0	100	0	0	0
AP3 Cimitero	**5'482**	**0.0**	**0.0**	**0.80**	**803**	**0**	**1'004**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0%**	**100%**	**0**	**100**	**0**	**0**	**0**
non_costruito	0	0.0	0.0	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0	0	0	0	0
costruito	5'482	0.0	0.0	0.80	803	0	1'004	0	0	0	0	0	0%	100%	0	100	0	0	0
AP4 Parco giochi	**1'209**	**0.0**	**0.0**	**0.80**	**13**	**0**	**16**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0%**	**100%**	**0**	**100**	**0**	**0**	**0**
non_costruito	0	0.0	0.0	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0	0	0	0	0
costruito	1'209	0.0	0.0	0.80	13	0	16	0	0	0	0	0	0%	100%	0	100	0	0	0
AP5 Parco giochi	**2'635**	**0.0**	**0.0**	**0.80**	**131**	**0**	**164**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0%**	**100%**	**0**	**100**	**0**	**0**	**0**
non_costruito	1'635	0.0	0.0	0.80	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	100%	0	100	0	0	0
costruito	1'000	0.0	0.0	0.80	131	0	164	0	0	0	0	0	0%	100%	0	100	0	0	0
AP6 Parco giochi	**4'315**	**0.0**	**0.0**	**0.80**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0%**	**100%**	**0**	**100**	**0**	**0**	**0**
non_costruito	4'315	0.0	0.0	0.80	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	100%	0	100	0	0	0
costruito	0	0.0	0.0	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0	0	0	0	0
AP7 Protezione cappella	**134**	**0.0**	**0.0**	**0.80**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0%**	**100%**	**0**	**100**	**0**	**0**	**0**
non_costruito	134	0.0	0.0	0.80	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	100%	0	100	0	0	0
costruito	0	0.0	0.0	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0	0	0	0	0
AP8 Centro sportivo Mercole	**2'376**	**0.0**	**0.0**	**0.80**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0%**	**100%**	**0**	**100**	**0**	**0**	**0**
non_costruito	2'376	0.0	0.0	0.80	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	100%	0	100	0	0	0
costruito	0	0.0	0.0	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0	0	0	0	0
AP9 Giardino pubblico	**584**	**0.0**	**0.0**	**0.80**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0%**	**100%**	**0**	**100**	**0**	**0**	**0**
non_costruito	584	0.0	0.0	0.80	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	100%	0	100	0	0	0
costruito	0	0.0	0.0	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0	0	0	0	0
AP10 Giardino pubblico	**351**	**0.0**	**0.0**	**0.80**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0%**	**100%**	**0**	**100**	**0**	**0**	**0**
non_costruito	351	0.0	0.0	0.80	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	100%	0	100	0	0	0
costruito	0	0.0	0.0	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0	0	0	0	0
AP11 Orti familiari e area di svago per cani	**3'566**	**0.0**	**0.0**	**0.80**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0%**	**100%**	**0**	**100**	**0**	**0**	**0**
non_costruito	3'566	0.0	0.0	0.80	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	100%	0	100	0	0	0
costruito	0	0.0	0.0	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0	0	0	0	0
AP12 Centro di compostaggio	**2'953**	**0.0**	**0.0**	**0.80**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0%**	**100%**	**0**	**100**	**0**	**0**	**0**
non_costruito	2'953	0.0	0.0	0.80	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	100%	0	100	0	0	0
costruito	0	0.0	0.0	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0	0	0	0	0
AP1-PR84 Pozzo Polenta	**2'104**	**0.0**	**0.0**	**0.80**	**0**	**804**	**0**	**0**	**0**	**1'005**	**0**	**0**	**0%**	**100%**	**0**	**100**	**0**	**0**	**0**
non_costruito	0	0.0	0.0	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0	0	0	0	0
costruito	2'104	0.0	0.0	0.80	0	804	0	0	0	1'005	0	0	0%	100%	0	100	0	0	0
AP2-PR84 Stazione AGE	**1'219**	**0.0**	**0.0**	**0.80**	**279**	**0**	**348**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0%**	**100%**	**0**	**100**	**0**	**0**	**0**
non_costruito	0	0.0	0.0	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0	0	0	0	0
costruito	1'219	0.0	0.0	0.80	279	0	348	0	0	0	0	0	0%	100%	0	100	0	0	0

Comune di Morbio Inferiore CONTENIBILITA' DELLE RISERVE EDIFICATORIE DEL PR A 15 ANNI	SUL / VOLUMI A SATURAZIONE						RISERVA SUL / VOLUMI						DISTRIBUZIONE PERCENTUALE UI		CONSUMO SUL/VOL PER TIPOLOGIA UI		UNITA' INSEDIATIVE UI		
	SEN	PARAMETRI DI PR		G.A.	SUL TOTALE	VOLUME TOTALE	SUL SFRUTTATA	RISERVA SUL	SUL SFRUTT. A 15 ANNI	VOLUME SFRUTTATO	RISERVA VOLUME	VOL SFRUTT. A 15 ANNI	Ab	Pl	Ab	Pl	Ab	Pl	TOTALE
	[m2]	I,S,	I,E,	[%]	[m2]	[m3]	[m2]	[m2]	[m2]	[m3]	[m3]	[m3]	[%]	[%]	[m2 / m3]	[m2 / m3]	[Ab]	[Pl]	[Ui]
CP1 Asilo di Mesana	**4'022**	**0.0**	**0.0**	**0.80**	**1'317**	**0**	**1'646**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0%**	**100%**	**0**	**100**	**0**	**0**	**0**
non_costruito	0	0.0	0.0	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0	0	0	0	0
costruito	4'022	0.0	0.0	0.80	1'317	0	1'646	0	0	0	0	0	0%	100%	0	100	0	0	0
CP2 Scuola elementare ed asilo Franscini	**21'875**	**0.0**	**0.0**	**0.80**	**5'534**	**0**	**6'923**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0%**	**100%**	**0**	**100**	**0**	**0**	**0**
non_costruito	4	0.0	0.0	0.80	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	100%	0	100	0	0	0
costruito	21'871	0.0	0.0	0.80	5'534	0	6'923	0	0	0	0	0	0%	100%	0	100	0	0	0
CP3 Magazzini comunali	**2'056**	**0.0**	**0.0**	**0.80**	**306**	**0**	**382**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0%**	**100%**	**0**	**100**	**0**	**0**	**0**
non_costruito	0	0.0	0.0	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0	0	0	0	0
costruito	2'056	0.0	0.0	0.80	306	0	382	0	0	0	0	0	0%	100%	0	100	0	0	0
CP4 Amministrazione comunale	**1'338**	**0.0**	**0.0**	**0.80**	**1'158**	**0**	**1'447**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0%**	**100%**	**0**	**100**	**0**	**0**	**0**
non_costruito	0	0.0	0.0	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0	0	0	0	0
costruito	1'338	0.0	0.0	0.80	1'158	0	1'447	0	0	0	0	0	0%	100%	0	100	0	0	0
CP5 Scuola media	**22'241**	**0.0**	**0.0**	**0.80**	**10'925**	**0**	**13'645**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0%**	**100%**	**0**	**100**	**0**	**0**	**0**
non_costruito	0	0.0	0.0	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0	0	0	0	0
costruito	22'241	0.0	0.0	0.80	10'925	0	13'645	0	0	0	0	0	0%	100%	0	100	0	0	0
CP6 Chiesa di S. Giorgio	**5'008**	**0.0**	**0.0**	**0.80**	**369**	**0**	**462**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0%**	**100%**	**0**	**100**	**0**	**0**	**0**
non_costruito	0	0.0	0.0	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0	0	0	0	0
costruito	5'008	0.0	0.0	0.80	369	0	462	0	0	0	0	0	0%	100%	0	100	0	0	0
CP7 Stazione di trattamento delle acque Rovaggina	**2'604**	**0.0**	**0.0**	**0.80**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0%**	**100%**	**0**	**100**	**0**	**0**	**0**
non_costruito	2'604	0.0	0.0	0.80	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	100%	0	100	0	0	0
costruito	0	0.0	0.0	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0	0	0	0	0
CP8 Chiesa di S. Maria dei Miracoli	**2'397**	**0.0**	**0.0**	**0.80**	**422**	**0**	**527**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0%**	**100%**	**0**	**100**	**0**	**0**	**0**
non_costruito	0	0.0	0.0	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0	0	0	0	0
costruito	2'397	0.0	0.0	0.80	422	0	527	0	0	0	0	0	0%	100%	0	100	0	0	0
CP9 Oratorio di S. Rocco	**289**	**0.0**	**0.0**	**0.80**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0%**	**100%**	**0**	**100**	**0**	**0**	**0**
non_costruito	289	0.0	0.0	0.80	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	100%	0	100	0	0	0
costruito	0	0.0	0.0	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0	0	0	0	0
CP10 Asilo Cereghetti	**1'945**	**0.0**	**0.0**	**0.80**	**219**	**0**	**274**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0%**	**100%**	**0**	**100**	**0**	**0**	**0**
non_costruito	0	0.0	0.0	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0	0	0	0	0
costruito	1'945	0.0	0.0	0.80	219	0	274	0	0	0	0	0	0%	100%	0	100	0	0	0
CP11 Casa di riposo S. Rocco	**10'196**	**1.0**	**0.0**	**0.80**	**8'157**	**0**	**8'745**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0%**	**100%**	**0**	**100**	**0**	**0**	**0**
non_costruito	0	0.0	0.0	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0	0	0	0	0
costruito	10'196	1.0	0.0	0.80	8'157	0	8'745	0	0	0	0	0	0%	100%	0	100	0	0	0
Totale complessivo	**1'216'091**	**0.4**	**0.0**	**0.83**	**544'953**	**61'041**	**446'374**	**174'760**	**90'247**	**17'837**	**43'404**	**18'220**					**693**	**575**	**1'269**

ALLEGATO 3

SCHEDA RIASSUNTIVA

CALCOLO DEL DIMENSIONAMENTO DELLE ZONE EDIFICABILI SECONDO SCHEDE R1 E R6 APPROVATE DAL CONSIGLIO FEDERALE

© ELABORAZIONE PLANIDEA SA
settembre 2024

DATI DI BASE

Comune	MORBIO INF.
Sezione	-
Distretto	MENDRISIO
Regione	MENDRISIOTTO
Sotto regione MS	CHIASSO
Spazio funzionale R1 - PD	SUBURBANO
Aree funzionali PAL3	
Anno di partenza	2023

DATI STATISTICI ESISTENTI

	Abitanti [3]	Posti lavoro [4]
2000	4'186	1'199
2001	4'182	
2002	4'228	
2003	4'265	
2004	4'305	
2005	4'284	1'304
2006	4'294	
2007	4'329	
2008	4'438	1'398
2009	4'532	
2010	4'547	1'469
2011	4'565	1'505
2012	4'624	1'588
2013	4'631	1'542
2014	4'683	1'605
2015	4'633	1'602
2016	4'597	1'620
2017	4'572	1'691
2018	4'576	1'778
2019	4'517	1'876
2020	4'441	1'832
2021	4'383	1'834
2022	4'371	
2023		
2024		
2025		
2026		
2027		
2028		
2029		
2030		
>> STATO ATTUALE	4'371	1'834
RAPPORTO PL / AB (2020)	*4'441*	*0.413*

TENDENZA LINEARE A 15 ANNI		
2038	4'852	2'407

DIMENSIONAMENTO ZONE EDIFICABILI DI PR A 15 ANNI

RISERVE DELLA CONTENIBILITA' A 15 ANNI

	Abitanti	Posti lavoro	TOTALE
RISERVE A 15 ANNI [1]	693	575	1'268

IPOTESI DI SVILUPPO

IPOTESI SCENARIO USTAT (2021 ALTO)

IPOTESI USTAT - STATO ATTUALE	4'556	1'869	6'425
IPOTESI USTAT - STATO FUTURO A 15 ANNI	4'685	1'933	6'618

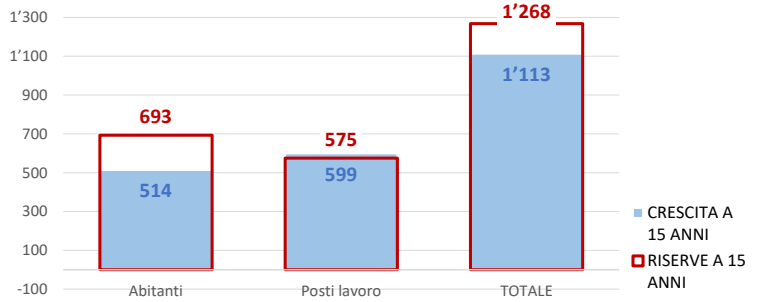
PONDERAZIONE IPOTESI SCENARIO USTAT

PONDERAZIONE STATO FUTURO A 15 ANNI	200	500	700
RISPETTO A IPOTESI SCENARIO USTAT (2021 ALTO)	*(4%)*	*(26%)*	*(11%)*

CRESCITA A 15 ANNI

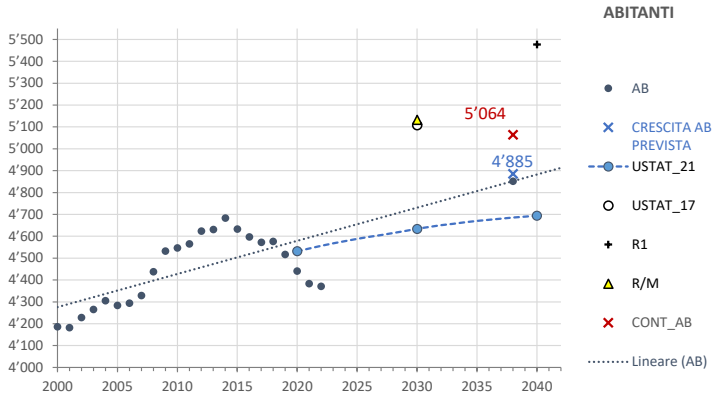
STATO ATTUALE	4'371	1'834	6'205
STATO FUTURO PONDERATO	4'885	2'433	7'318
CRESCITA A 15 ANNI [2]	514	599	1'113

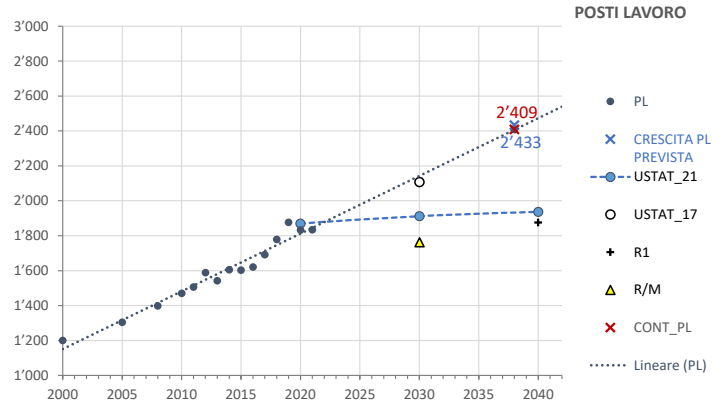
RAPPORTO FRA RISERVE E CRESCITA A 15 ANNI



	Abitanti	Posti lavoro	TOTALE
RISERVE A 15 ANNI	693	575	1'268
CRESCITA A 15 ANNI	514	599	1'113
DIMENSIONAMENTO PR	135%	96%	114%

GRAFICI DELL'EVOLUZIONE DELLA CRESCITA





DATI STATISTICI ESISTENTI (UST; USTAT)
- AB — Abitanti
- PL — Posti lavoro
- Lineare — Tendenza crescita lineare

PREVISIONI STATISTICHE DI CRESCITA (USTAT)
- USTAT_17 — Scenario di riferimento 2017
- USTAT_21 — Scenario alto 2021

IPOTESI DI CRESCITA SECONDO SCHEDE PD
- R1 — Crescita secondo scheda R1 (Crescita proporzionale alla crescita regionale)
- R/M — Crescita secondo scheda R/M (prognosi di sviluppo secondo spazi funzionali)

STATO A 15 ANNI SECONDO IPOTESI DI CRESCITA PONDERATE
- CRESCITA AB PREVISTA — Stato futuro AB a 15 anni
- CRESCITA PL PREVISTA — Stato futuro PL a 15 anni

FONTI

(1) *Riserve a 15 anni*
Dati risultanti dal compendio e dal calcolo della contenibilità delle riserve edificabili (Ui) a 15 anni

(2) *Crescita a 15 anni*
Dato risultante dalla somma dei seguenti dati: a) Ipotesi di crescita USTAT-scenario alto 2020-2040, maggio 2021 (Dati per Comune forniti da DT-UPL); b) Ponderazione dell'ipotesi di stato futuro a 15 anni - scenario USTAT (valutazione che tiene conto degl obiettivi di crescita del modello territoriale cantonale (scheda R1 PD) e delle prognosi di sviluppo dei Piani d'agglomerato (schede R/M di PD)

(3) *Dati effettivi abitanti* — *UST_STAT-TAB*
Bilancio demografico secondo il livello geografico istituzionale (stato al 31.12) — *Dal 1981*

(4) *Dati effettivi posti lavoro (addetti)* — *USTAT* — *UST_STAT-TAB*
Addetti — *Dal 1995 al 2008* — *Dal 2011*

SST

Bellinzona
5 maggio 2025

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 Morbio Inferiore 13 novembre 2024, 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

esame di plausibilità

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 delle zone edificabili del PR*" del novembre 2024, comprensivo di:
  - Rapporto esplicativo;
  - Allegati:
    1. Compendio dello stato dell'urbanizzazione – planimetria;
    2. Tabella della contenibilità del PR a saturazione;
    3. Tabella della contenibilità delle riserve edificatorie del PR a 15 anni;
    4. Scheda riassuntiva della crescita di UI orizzonte 15 anni e del dimensionamento del PR.
- Compendio dello stato dell'urbanizzazione in forma di geodato digitale (novembre 2022).

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

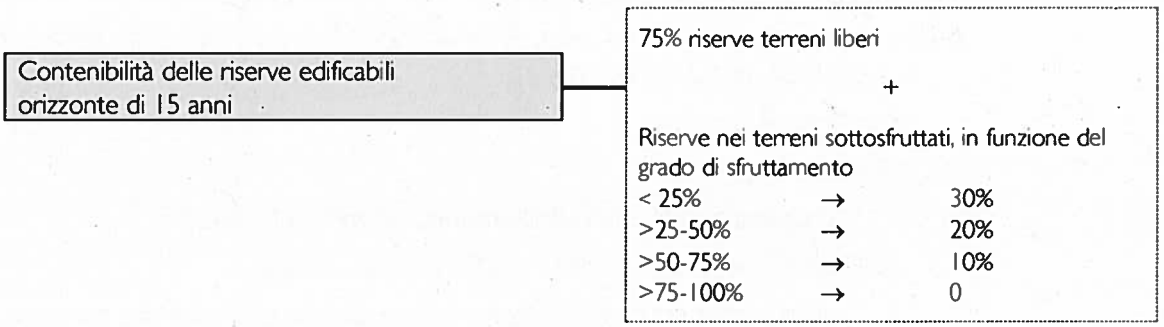
1. *Metodo di calcolo*

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'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 mobilizzazione 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 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 le zone dei nuclei (*Zona del nucleo di Fontanella ZNF*, *Zona del nucleo di Morbio ZNM* e *Zona del nucleo di Ligrignano ZNL*) e dell'80% per tutte le altre tipologie di zona.

La quantificazione della SUL ha di principio 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 denominato "*Tabella della contenibilità del PR a saturazione*".

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 Comune ha ripreso le percentuali definite nella scheda R6.

Le riserve disponibili a 15 anni permettono l'insediamento di 693 abitanti e 575 posti di lavoro, per un totale di 1268 UI.

Tutto ciò è desumibile dall'allegato denominato "*Tabella della contenibilità delle riserve edificatorie del PR a 15 anni*".

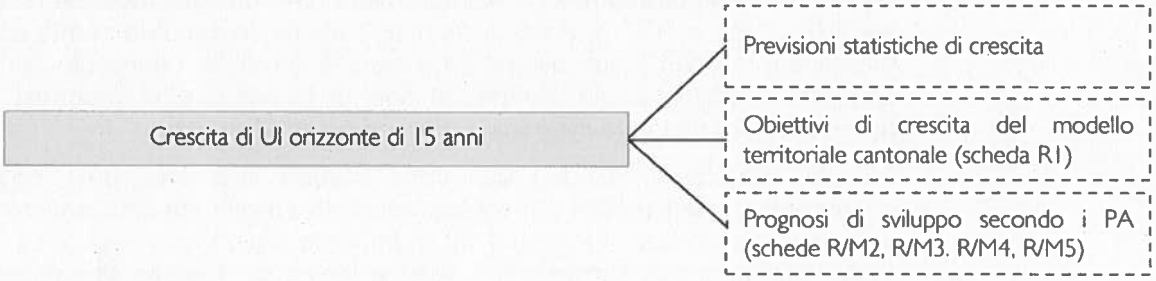
3.2 **I parametri utilizzati sono ritenuti corretti.**

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 Comune ha effettuato una ponderazione tra:

- le previsioni statistiche di crescita (scenario USTAT alto 2021 e scenario USTAT medio 2017);
- la crescita registrata dal Comune negli ultimi 20 anni ed in particolare tra il 2022 e il 2023;
- gli obiettivi di sviluppo insediativo che il modello territoriale cantonale prevede per il suburbano – spazio funzionale a cui appartiene gran parte del territorio di Morbio Inferiore – (crescita più sostenuta rispetto al trend);
- il tasso di crescita fissato per il Comune dal programma di agglomerato del Mendrisiotto (mantenimento della crescita e suo orientamento verso luoghi strategici ben serviti dal TP);
- altre considerazioni legate alla realtà locale.

Tale ponderazione ha condotto il Comune ad ipotizzare un aumento di UI all'orizzonte di 15 anni del +11.8%, corrispondente a 514 abitanti.

2.2 Riguardo ai *posti lavoro*, considerando una crescita proporzionale alle previsioni statistiche di crescita degli abitanti come pure la crescita lineare basata sui dati statistici degli ultimi 20 anni e l'attrattività economica del Comune, quest'ultimo ritiene plausibile una crescita complessiva su 15 anni del +32.7%, ovvero 599 addetti.

2.3 Tabella riassuntiva

	Crescita %	Crescita assoluta	Attuali	Futuri (2037)	Riserve	Dimensionamento PR a 15 anni
Abitanti	+11.8	+514	4'371[1]	4'885	693	135%
Posti lavoro	+32.7	+599	1'834[2]	2'433	575	96%
Totale	**+17.9**	**+1'113**	**6'205**	**7'318**	**1'268**	**114%**

[1] Fonte: UST (stato al 31.12.2022)
[2] Fonte: UST (stato al 31.12.2021)

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 2017; 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 e 2022. 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 Negli ultimi 15 anni (2008-2023) la popolazione di Morbio Inferiore è diminuita complessivamente del -0.43% (decrescita annua del -0.03%), registrando, per quanto concerne gli ultimi anni, una decrescita tra il 2020 ed il 2023 del -0.17% annuo. Lo scenario USTAT medio 2017 stimava una crescita della popolazione per i successivi 15 anni (2015 – 2030) pari al 9.14% (crescita annua dello 0.58%). Lo scenario USTAT alto 2021 stima invece una crescita sui 15 anni (2019-2034) del 3.25% (crescita annua dello 0.21%).
Il Comune di Morbio Inferiore appartiene allo spazio funzionale del suburbano. Le prognosi di crescita secondo la scheda R/M5 auspicano per le aree suburbane un mantenimento della crescita e suo orientamento verso luoghi strategici ben serviti dal trasporto pubblico. Il modello territoriale cantonale (scheda R1) prevede invece per lo spazio funzionale del suburbano una crescita più sostenuta rispetto al trend.

Sulla base delle considerazioni che precedono, la crescita complessiva degli *abitanti* su 15 anni del +11.8% (+514 UI), definita dal Comune, non può essere ritenuta plausibile. Una ponderazione dei diversi scenari porta infatti a ritenere verosimile una crescita complessiva degli abitanti non superiore al +7%. Ne consegue che i 4'419 abitanti censiti nel 2023 potrebbero attestarsi complessivamente a 4'728 nel 2038, ovvero 309 UI in più.

Per quanto concerne invece i *posti di lavoro*, la crescita complessiva su 15 anni del +32.7% (+1.9% annuo) definita dal Comune è ritenuta plausibile. Ne consegue che i i 1'883 addetti registrati nel 2022 potrebbero attestarsi, nel 2038 a 2'546[1], ovvero 663 UI in più.

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 di 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	+7	+309	4'419[1]	4'728	693	224%
Posti lavoro	+32.7	+663	1'883[2]	2'546	575	87%
Totale	**+15 ca.**	**+972**	**6'302**	**7'274**	**1'268**	**130%**

[1] Fonte: USTAT (stato al 31.12.2023)
[2] Fonte: USTAT (stato al 31.12.2022)

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 (2038) del PR in vigore permetterebbe l'insediamento di ulteriori 693 abitanti e di 575 addetti, per un totale di 1'268 UI; questo a fronte di una crescita presumibile di 309 abitanti e di 663 addetti, per un totale di 972 UI.

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

$$\frac{\text{1'268 UI (contenibilità riserve mobilizzabili)}}{\text{972 UI (crescita prevista)}} = \text{130\% (dimensionamento PR)}$$

Il PR risulta quindi sovradimensionato (130%).

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 32.7% a 15 anni aggiustata all'orizzonte 2038 (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 inedificati, di dimensioni ragguardevoli, posti in posizione marginale rispetto al comprensorio già largamente edificato.

Nel Comune di Morbio Inferiore è questo il caso dei seguenti comparti:

- **Funti/Lischee**, composto dai fondi part. n. 351, 352, 358, 369, 921, 1741 e 1295;
- **Polenta,** composto dai fondi part. n. 744 e 745.

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 (130%);
- 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:
- Municipio di Morbio Inferiore

Comunicazione:
- 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)

COMUNE DI MORBIO INFERIORE
Telefono: 091/695.46.10 Fax: 091/695.46.19
www.morbioinf.ch - morbioinf@morbioinf.ch

Lodevole
SEZIONE DELLO SVILUPPO
TERRITORIALE
Via Franco Zorzi 13
6501 Bellinzona

A.c.a. sig. Comazzi Manuele

Mun/Utc/av
Pianificazione/PR/contenibilità
Richiesta a SST nuovo esame plausibilità.docx

6834 Morbio Inferiore, 22 settembre 2025

DIMENSIONAMENTO DELLE RISERVE DEL PIANO REGOLATORE A 15 ANNI
Richiesta di riesame dell'Esame di plausibilità SST del 05.05.2025

Egregio Sig. Comazzi,

con riferimento all'esame di plausibilità citato a margine, possiamo osservare quanto segue:

A. Premessa

In data 05.05.2025 il Municipio di Morbio Inferiore ha ricevuto l'Esame di plausibilità del dimensionamento delle riserve del piano regolatore a 15 anni. Avendo riscontrato alcuni aspetti da chiarire e disponendo di alcuni nuovi dati da comunicare alla SST, in data 04.09.2025 ha avuto luogo un incontro di merito. A tale incontro hanno partecipato i rappresentanti della SST, del Comune e dello studio di pianificazione Planidea SA, nonché il consulente legale del Comune.

Nell'ambito di tale incontro, in particolare alla luce dei nuovi dati presentati dal Comune di cui si dirà di seguito, la SST ha concordato che il Municipio inviasse la presente lettera, con lo scopo di precisare i nuovi dati disponibili e chiedere il riesame dell'esame di plausibilità alla luce dei punti precedenti. Il Municipio completa la presente richiesta formulando alcune osservazioni sull'esame di plausibilità, in particolare sui comparti proposti da SST per l'introduzione delle misure di salvaguardia della pianificazione.

La SST si è altresì impegnata a prendere in considerazione i contenuti della presente lettera e di entrare nel merito delle opportune modifiche all'esame di plausibilità.

B. Esame di plausibilità della SST

Di seguito è riassunto, in modo schematico, il dimensionamento che era stato proposto dal Comune, rispettivamente quello definito dalla SST nell'ambito dell'esame di plausibilità:

Dimensionamento e esame di plausibilità SST

Proposta del Comune
dicembre 2024

	Crescita %	Crescita assoluta	Attuali	Futuri (2037)	Riserve	Dimensionamento PR a 15 anni
Abitanti	+11.8	+514	4'371[1]	4'885	693	135%
Posti lavoro	+32.7	+599	1'834[2]	2'433	575	96%
Totale	+17.9	+1'113	6'205	7'318	1'268	114%

Esame SST
5 maggio 2025

	Crescita %	Crescita assoluta	Attuali	Futuri (2038)	Riserve	Dimensionamento PR a 15 anni
Abitanti	+7	+309	4'419[1]	4'728	693	224%
Posti lavoro	+32.7	+663	1'883[2]	2'546	575	87%
Totale	+15 ca.	+972	6'302	7'274	1'268	130%

Di fatto, in base all'esame della SST il Comune di Morbio Inferiore risulterebbe sovradimensionato in misura tale da eccedere complessivamente il 120% (attestandosi al 130%) e sarebbe tenuto ad adottare subito le necessarie misure di salvaguardia della pianificazione, in modo da non pregiudicare la possibilità di correggere il dimensionamento eccessivo mediante riduzione di superfici edificabili.

In questo senso, SST segnala che entrano in considerazione in modo particolare i comparti inedificati, di dimensioni ragguardevoli e posti in posizione marginale rispetto al comprensorio già largamente edificato, e ha identificato a tale scopo i seguenti comparti (vedi planimetria in allegato 1):

- Polenta, composto dai mappali 744 e 745 RFD
- Funtì / Lischee, composto dai mappali 351, 352, 358, 369, 921, 1741 e 1295

L'esito dell'esame di plausibilità ha in questo senso conseguenze dirette e importanti per l'attività edilizia e pianificatoria del Comune. D'altra parte, a pag. 7 dello stesso esame, la SST afferma 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 [...]".

Per i motivi sopra riportati ed alla luce dell'apertura mostrata dalla SST nell'ambito dell'incontro citato in entrata, il Municipio riporta di seguito alcuni dati e osservazioni che meritano di essere considerati da subito.

Si premette che tali considerazioni vengono formulate con spirito collaborativo e al fine di arrivare ad un risultato aderente alla situazione reale, che possa essere il più possibile solido come base per l'attività edilizia e pianificatoria dei prossimi anni, nonché resistente davanti a possibili contestazioni che potrebbero arrivare da parte dei diversi portatori d'interesse. Nondimeno, lo scrivente Municipio ribadisce formalmente la propria contrarietà all'esame di plausibilità esperito da SST e ne chiede il tempestivo riesame con conseguente rettifica.

C. Osservazioni del Municipio su nuovi dati disponibili

Il Municipio segnala che, in località Polenta, sono presenti due insediamenti di carattere commerciale con relative aree di posteggio, i cui fondi che sono utilizzati da queste attività grazie a diritti di superficie a lungo termine che ne assicurano per diversi anni l'esercizio.

Lo stato recente di edificazione di questi due insediamenti (supermercato Aldi, di recente costruzione, e il centro commerciale Serfontana, oggetto di recenti importanti interventi di riattamento) è tale che si può ritenere che le riserve edificabili di questi fondi non saranno sicuramente mobilizzate nei prossimi 15 anni. In particolare, si tratta di:

- il mappale 745 RFD (DPSSP 1299), sul quale è presente il principale posteggio del centro commerciale Serfontana, che è oggetto di un diritto di superficie valido fino al 2063;
- il mappale 731 RFD (DPSSP 2056), dove è presente il supermercato Aldi con il relativo posteggio, che è pure oggetto di un diritto di superficie valido fino a fine 2036.

Sulla base di queste nuove evidenze, il Municipio ritiene giustificato richiedere l'azzeramento delle riserve edificabili mobilizzabili a 15 anni di questi due fondi (nuove evidenze segnalate nella planimetria in allegato 2).

Le modifiche che interessano questi due fondi, verificate in base ai dati allineati del compendio dello stato dell'urbanizzazione e del calcolo della contenibilità delle riserve a 15 anni, possono essere così riassunte:

		Secondo Esame SST 05.05.2025				Secondo nuove evidenze	
Mappale	Superficie comparto m2	Riserva di SUL mobilizzabile a 15 anni m2	Riserva di UI a 15 anni Abitanti	Posti lavoro	Totale	Riserva di SUL mobilizzabile a 15 anni m2	Riserva di UI a 15 anni Totale
731	6'193	5'315	1.1 Ui	10.1 Ui	11.2 Ui	0	0
741	28'796	20'723	13.8 Ui	131.3 Ui	145.1 Ui	0	0
Totale	34'989	26'038	14.9 Ui	141.4 Ui	156.3 Ui	0	0

In conclusione, con l'azzeramento delle riserve di SUL mobilizzabili a 15 anni, risulterebbe una riduzione delle riserve a 15 anni di 156 Ui (15 abitanti e 141 posti di lavoro) e una conseguente situazione aggiornata del dimensionamento del PR a 15 anni, che può essere così riassunta:

Riduzione contenibilità
simulazione indicativa

	Crescita %	Crescita assoluta	Attuali	Futuri (2038)	Riserve	Dimensionamento PR a 15 anni
Abitanti	+7	+309	4'419[1]	4'728	693-15=678	219%
Posti lavoro	+32.7	+663	1'883[2]	2'546	575-141=434	65%
Totale	**+15 ca.**	**+972**	**6'302**	**7'274**	1'268-156=1'112	114%

Modifiche Planidea SA

D. Osservazioni del Municipio sull'esame di plausibilità e sui comparti proposti da SST

Il Municipio non ha osservazioni particolari sulle ipotesi di crescita considerate da SST che hanno portato al risultato dell'esame di SST, ma condivide solo parzialmente i comparti proposti da SST nell'esame di plausibilità.

In particolare:

- **Comparto in località Polenta:** la proposta di SST non è condivisa dal Municipio, nella misura in cui:
  - si richiama la richiesta di azzerare le riserve mobilizzabili a 15 anni del mappale 745 RFD (vedi punto precedente);
  - ciò riservato non si giustificano misure di salvaguardia che generano una riduzione delle riserve dei posti di lavoro (già oggi inferiori al 100%), ma senza alcuna influenza sulle riserve degli abitanti;
  - questi fondi fanno parte del comparto Bisio-Serfontana, per il quale è attualmente in corso l'elaborazione della variante di PR con il Comune di Balerna (variante che prevede già una riduzione delle quantità edificatorie di questi fondi rispetto al PR in vigore).

- **Comparto in località Funtì / Lischee:** la proposta di SST è condivisa solo parzialmente dal Municipio. In particolare, non è condivisa l'inclusione in questo comparto dei mappali 1295 e 351 RFD, in quanto la proposta di SST non tiene conto delle nuove situazioni fondiarie, avvenute prima della ricezione dell'esame di plausibilità. Infatti:
  - il mappale 1295 RFD è stato frazionato in diverse parcelle e due strade private coattive (mutazione autorizzata e già eseguita; infrastrutture di urbanizzazione del quartiere già iniziate), in vista di prossima edificazione;
  - diverse persone hanno infatti già manifestato l'interesse ad acquistare alcune di queste parcelle ed è prevedibile che in pochi anni esse potranno essere edificate;
  - nel febbraio del 2024 il Municipio ha inoltre approvato un progetto di lottizzazione del mappale 351 RFD (mutazione non ancora eseguita) ed è prevedibile che anche su questo fondo vi sia interesse a costruire a breve termine;
  - l'introduzione di misure di salvaguardia su queste parcelle potrebbe pregiudicare lo sviluppo edificatorio di questo quartiere, dove è già stato manifestato un serio e concreto interesse di edificazioni primarie a breve-medio termine, che il Municipio non ha intenzione di ostacolare.

- **Considerazioni supplementari:** il Municipio, tenuto conto del risultato delle riserve edificabili relative agli abitanti, ritiene che in futuro si dovranno approfondire le scelte pianificatorie più idonee per migliorare questa situazione. In quest'ottica, il Municipio condivide l'opportunità di introdurre delle misure di salvaguardia della pianificazione, ma ritiene che, oltre ai fondi inedificati del comparto Funtì/Lischee, sia opportuno valutare anche altri comparti del territorio residenziale comunale, perseguendo strategie di riduzione del potenziale edificatorio che permettano di salvaguardare innanzitutto la qualità del paesaggio presente sul territorio comunale (misura qualitativa) e non solo una riduzione di riserve edificabili per rientrare nei parametri richiesti (misura quantitativa).

In tal senso il Municipio:

- ha identificato, nell'ambito di una prima verifica preliminare, una serie di comparti alternativi che potrebbero rientrare in questa logica (vedi planimetria in allegato 2) e che potenzialmente permetterebbero di ottenere una riduzione complessiva delle riserve edificabili a 15 anni superiore rispetto a quella dei comparti proposti da SST;

- il Municipio si riserva di verificare ulteriormente questa problematica, tenuto conto anche delle risultanze scaturite dal PAC, dopo che avrà ricevuto un nuovo esame di plausibilità, richiesto in base alle osservazioni di cui al punto precedente.

E. Conclusioni e richiesta di riesame

In base alle motivazioni riportate nella presente lettera, si ritiene che nel caso in esame sia necessario fruire del margine di manovra lasciato dallo stesso esame di plausibilità, laddove esso afferma 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.*"

Pertanto, il Municipio di Morbio Inferiore chiede a SST di rivedere il suo esame di plausibilità.

In particolare, si chiede a SST di aggiornare i dati delle riserve edificabili a 15 anni, e di conseguenza dei risultati del dimensionamento del PR, con l'azzeramento delle riserve mobilizzabili a 15 anni per i mappali 731 e 745 RFD in località Polenta, tenendo conto delle nuove evidenze formulate al punto C della presente lettera.

Inoltre, il Municipio segnala sin d'ora la volontà di valutare, tenendo conto anche delle risultanze del PAC, i comparti potenzialmente più interessanti per istituire delle misure di salvaguardia della pianificazione, ma segnala sin d'ora l'intenzione di non includere in questi comparti i fondi scaturiti dal frazionamento del mappale 1295 RFD (incluso fra le proposte indicate dalla SST nell'esame di plausibilità) e i mappali 351, 352 e 358 RFD, considerato che queste misure potrebbero pregiudicare l'urbanizzazione e lo sviluppo edificatorio in corso di questo quartiere.

In attesa di poter ricevere a breve un nuovo esame di plausibilità aggiornato, ci è gradita l'occasione per porgere i più cordiali saluti.

Per il Municipio

Il Sindaco — Claudia Canova

Il Segretario — Giovanni Keller

Allegati: citati

ALLEGATO 1

Misure di salvaguardia della pianificazione

Comparti proposti in esame di plausibilità da SST

ALLEGATO 2

Azzeramento Riserve UI - NUOVA EVIDENZA

Misure di salvaguardia della pianificazione

Comparti alternativi proposti dal Comune

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

persona incaricata Francesca Fabiano

telefono +41 91 814 25 72
e-mail francesca.fabiano@ti.ch

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

Amministrazione cantonale, 6501 Bellinzona

CANCELLERIA COMUNALE
MORBIO INFERIORE
14 NOV. 2025
A: HUN UTC DOC. NO.:

Lodevole
Municipio di Morbio Inferiore
Piazzale Municipio 1
6834 Morbio Inferiore

Bellinzona 13 novembre 2025

Esame di plausibilità del dimensionamento delle riserve del PR a 15 anni

Signora Sindaco,
Signore e Signori Municipali,

nel corso del mese di maggio vi è stato trasmesso l'esame di plausibilità del dimensionamento delle riserve del Piano regolatore comunale a 15 anni, datato 5 maggio 2025.

Successivamente, in data 4 settembre 2025, su vostra richiesta, si è tenuto un incontro alla presenza di una delegazione municipale, del pianificatore comunale, del consulente legale del Comune e di alcuni rappresentanti della Sezione dello sviluppo territoriale, durante il quale avete innanzitutto comunicato di disporre di nuovi elementi a sostegno della richiesta di riconoscere una riduzione delle riserve pari a 156 UI e di accertare conseguentemente un dimensionamento del PR a 15 anni pari al 114%.
In tale circostanza avete inoltre espresso alcune riserve riguardo ai comparti per cui è in modo particolare stata richiesta l'opportuna e tempestiva adozione di misure di salvaguardia della pianificazione.
Si è pertanto concordato di procedere ad un riesame da parte della scrivente Sezione.

In data 22 settembre 2025 ci avete inviato un documento contenente le vostre osservazioni, i dati aggiornati e la richiesta formale di un riesame dell'Esame di plausibilità.

Sulla base di quanto discusso nell'incontro del 4 settembre, e delle osservazioni da voi trasmesse in data 22 settembre, abbiamo provveduto ad effettuare un riesame della verifica di plausibilità del dimensionamento del vostro PR comunale. Le analisi e gli accertamenti svolti hanno permesso di validare parzialmente le vostre argomentazioni, conducendo a:

- ritenere plausibile un azzeramento delle riserve in corrispondenza del fmn 745, sul quale è presente il principale posteggio del centro commerciale Serfontana, che è oggetto di un diritto di superficie valido fino al 2063;
- non ritenere ammissibile un azzeramento delle riserve in corrispondenza del fmn 731, sul quale sorgono il supermercato Aldi ed il relativo posteggio, che è oggetto di un diritto di superficie valido fino al 2036 (antecedente dunque al termine del periodo di valutazione del dimensionamento del PR a 15 anni).

Tali considerazioni hanno portato ad attestare un sovradimensionamento delle riserve del PR a 15 anni pari al 115%.

In quest'ottica, come pure in ragione dell'ingente sovradimensionamento delle riserve del PR a 15 anni in termini di abitanti, il vostro Municipio ha già manifestato la volontà di introdurre in ogni caso delle misure di salvaguardia della pianificazione volte a garantirsi la possibilità di intervenire su determinati comparti sia per ridurne le riserve che per applicare delle strategie orientate a favorire una migliore qualità degli insediamenti.

Proprio in considerazione del fatto che le ripercussioni sui comparti interessati dalle misure di salvaguardia della pianificazione potrebbero anche essere prevalentemente di carattere qualitativo, non si ritiene necessario né opportuno riconsiderare i comparti particolarmente meritevoli di attenzione già proposti dalla scrivente Sezione. Questi ultimi non dovranno infatti nel complesso essere forzatamente oggetto di drastiche riduzioni del potenziale edificatorio ma potranno anche essere principalmente interessati da provvedimenti qualitativi atti a preservarne e consolidarne il valore paesaggistico, contribuendo alla formazione di una rete di spazi verdi liberi così come definito dalle linee guida per lo sviluppo centripeto di qualità PAC pubblicate dalla SST.

Con stima.

PER LA SEZIONE DELLO SVILUPPO TERRITORIALE

Il Capo Sezione

Nicola Klainguti

Il Capo dell'Ufficio della pianificazione locale

Manuele Comazzi

Allegato: Esame di plausibilità del dimensionamento delle riserve del PR comunale a 15 anni

SST

Bellinzona
13 novembre 2025

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 le richieste del Municipio di Morbio Inferiore del 13 novembre 2024 e del 22 settembre 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

esame di plausibilità

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 delle zone edificabili del PR*" del novembre 2024, comprensivo di:
  - Rapporto esplicativo;
  - Allegati:
    1. Compendio dello stato dell'urbanizzazione – planimetria;
    2. Tabella della contenibilità del PR a saturazione;
    3. Tabella della contenibilità delle riserve edificatorie del PR a 15 anni;
    4. Scheda riassuntiva della crescita di UI orizzonte 15 anni e del dimensionamento del PR.
- Compendio dello stato dell'urbanizzazione in forma di geodato digitale (novembre 2022)
- Lettera del 22 settembre 2025 contenente un aggiornamento dei dati inerenti alla contenibilità delle riserve edificabili a 15 anni.

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*

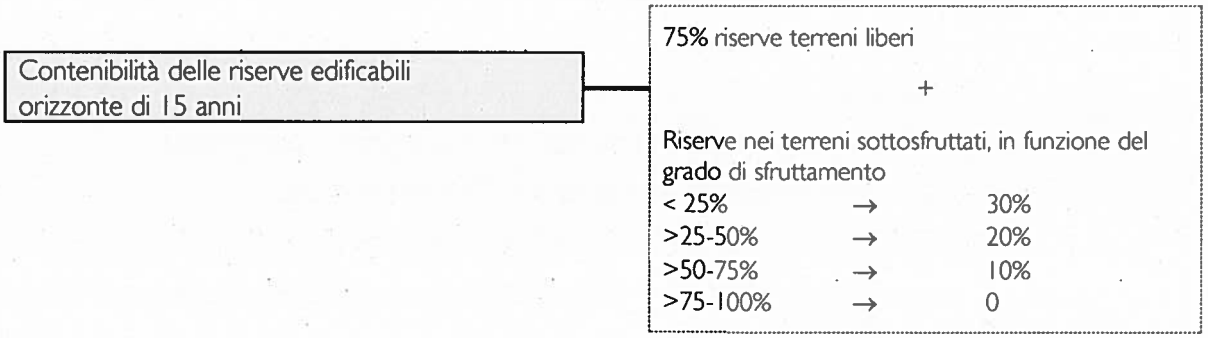
In base all'allegato 2 della scheda R6 (cui rinvia il punto 3.2 a della medesima scheda), i Comuni sono tenuti innanzitutto ad aggiornare la tabella della contenibilità del PR in vigore, producendo sia la tabella della contenibilità del PR a saturazione sia quella delle riserve edificatorie sfruttabili 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'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 mobilizzazione 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 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 le zone dei nuclei (*Zona del nucleo di Fontanella ZNF*, *Zona del nucleo di Morbio ZNM* e *Zona del nucleo di Ligrignano ZNL*) e dell'80% per tutte le altre tipologie di zona.

La quantificazione della SUL ha di principio 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 denominato "*Tabella della contenibilità del PR a saturazione*".

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 Comune ha ripreso le percentuali definite nella scheda R6.

Con lettera del 22 settembre 2025, l'Esecutivo comunale ha segnalato che, rispetto a quanto desumibile dall'allegato denominato "*Tabella della contenibilità delle riserve edificatorie del PR a 15 anni*", le riserve dei fmn 731 e 745 (156 UI), oggetto di diritti di superficie, devono essere considerate nulle.

Le riserve disponibili a 15 anni che ne risultano permetterebbero l'insediamento di 678 abitanti e 434 posti di lavoro, per un totale di 1'112 UI.

3.2 I parametri utilizzati sono ritenuti sostanzialmente corretti.

Si ritiene tuttavia di poter confermare soltanto parzialmente l'aggiornamento delle riserve avanzato dal Comune con lettera del 22 settembre 2025 in quanto il diritto di superficie che interessa il fmn 731 è valido unicamente fino al 2036 e scadrà dunque prima del termine del periodo di valutazione del dimensionamento del PR a 15 anni (2038). Le riserve ad esso relative non possono pertanto essere considerate nulle.

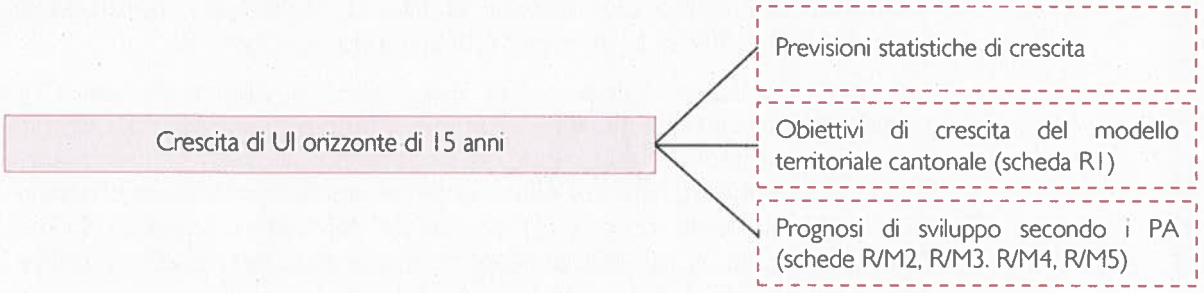
Ne consegue che le riserve disponibili a 15 anni permettono l'insediamento di 679 abitanti e 444 posti di lavoro, per un totale di 1'123 UI.

Le verifiche confermano la plausibilità dei valori relativi alla contenibilità delle riserve del PR a 15 anni così come precedentemente esposto.

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 Comune ha effettuato una ponderazione tra:

- le previsioni statistiche di crescita (scenario USTAT alto 2021 e scenario USTAT medio 2017);
- la crescita registrata dal Comune negli ultimi 20 anni ed in particolare tra il 2022 e il 2023;
- gli obiettivi di sviluppo insediativo che il modello territoriale cantonale prevede per il suburbano – spazio funzionale a cui appartiene gran parte del territorio di Morbio Inferiore – (crescita più sostenuta rispetto al trend);
- il tasso di crescita fissato per il Comune dal programma di agglomerato del Mendrisiotto (mantenimento della crescita e suo orientamento verso luoghi strategici ben serviti dal TP);
- altre considerazioni legate alla realtà locale.

Tale ponderazione ha condotto il Comune ad ipotizzare un aumento di UI all'orizzonte di 15 anni del +11.8%, corrispondente a 514 abitanti.

2.2 Riguardo ai *posti lavoro*, considerando una crescita proporzionale alle previsioni statistiche di crescita degli abitanti come pure la crescita lineare basata sui dati statistici degli ultimi 20 anni e l'attrattività economica del Comune, quest'ultimo ritiene plausibile una crescita complessiva su 15 anni del +32.7%, ovvero 599 addetti.

2.3 Tabella riassuntiva

	Crescita %	Crescita assoluta	Attuali	Futuri (2037)	Riserve[3]	Dimensionamento PR a 15 anni
Abitanti	+11.8	+514	4'371[1]	4'885	679	132%
Posti lavoro	+32.7	+599	1'834[2]	2'433	444	74%
Totale	**+17.9**	**+1'113**	**6'205**	**7'318**	**1'123**	**100%**

[1] Fonte: UST (stato al 31.12.2022)
[2] Fonte: UST (stato al 31.12.2021)
[3] Dati sulle riserve corretti dalla SST (cfr. pto 3.2)

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 2017; 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 e 2022. 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 Negli ultimi 15 anni (2008-2023) la popolazione di Morbio Inferiore è diminuita complessivamente del -0.43% (decrescita annua del -0.03%), registrando, per quanto concerne gli ultimi anni, una decrescita tra il 2020 ed il 2023 del -0.17% annuo. Lo scenario USTAT medio 2017 stimava una crescita della popolazione per i successivi 15 anni (2015 – 2030) pari al 9.14% (crescita annua dello 0.58%). Lo scenario USTAT alto 2021 stima invece una crescita sui 15 anni (2019-2034) del 3.25% (crescita annua dello 0.21%).
Il Comune di Morbio Inferiore appartiene allo spazio funzionale del suburbano. Le prognosi di crescita secondo la scheda R/M5 auspicano per le aree suburbane un mantenimento della crescita e suo orientamento verso luoghi strategici ben serviti dal

trasporto pubblico. Il modello territoriale cantonale (scheda R1) prevede invece per lo spazio funzionale del suburbano una crescita più sostenuta rispetto al trend.

Sulla base delle considerazioni che precedono, la crescita complessiva degli *abitanti* su 15 anni del +11.8% (+514 UI), definita dal Comune, non può essere ritenuta plausibile. Una ponderazione dei diversi scenari porta infatti a ritenere verosimile una crescita complessiva degli abitanti non superiore al +7%. Ne consegue che i 4'419 abitanti censiti nel 2023 potrebbero attestarsi complessivamente a 4'728 nel 2038, ovvero 309 UI in più.
Per quanto concerne invece i *posti di lavoro*, la crescita complessiva su 15 anni del +32.7% (+1.9% annuo) definita dal Comune è ritenuta plausibile. Ne consegue che i 1'883 addetti registrati nel 2022 potrebbero attestarsi, nel 2038 a 2'546[1], ovvero 663 UI in più.

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 di 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	+7	+309	4'419[1]	4'728	679	219%
Posti lavoro	+32.7	+663	1'883[2]	2'546	444	66%
Totale	**+15 ca.**	**+972**	**6'302**	**7'274**	**1'123**	**115%**

[1] Fonte: USTAT (stato al 31.12.2023)
[2] Fonte: USTAT (stato al 31.12.2022)

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 (2038) del PR in vigore permetterebbe l'insediamento di ulteriori 679 abitanti e di 444 addetti, per un totale di 1'123 UI; questo a fronte di una crescita presumibile di 309 abitanti e di 663 addetti, per un totale di 972 UI.

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

$$\frac{\text{1'123 UI (contenibilità riserve mobilizzabili)}}{\text{972 UI (crescita prevista)}} = \text{115\% (dimensionamento PR)}$$

Il PR risulta quindi leggermente sovradimensionato (115%).

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.

[1] Cifra risultante dall'applicazione di un tasso di crescita del 32.7% a 15 anni aggiustata all'orizzonte 2038 (applicazione del tasso di crescita annuo per il numero di anni necessari).

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.

VI. Misure di salvaguardia della pianificazione

In considerazione del sovradimensionamento del PR inferiore alla soglia del 120%, il Comune non ha l'obbligo di adottare misure di salvaguardia della pianificazione (scheda R6, pto. 4.1 b).

Il Comune è ad ogni modo chiamato 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).

In questo contesto entrano in considerazione in modo particolare comparti inedificati, di dimensioni ragguardevoli, posti in posizione marginale rispetto al comprensorio già largamente edificato.
Nel Comune di Morbio Inferiore è questo il caso dei seguenti comparti:

- **Funtì/Lischee**, composto dai fondi part. n. 351, 352, 358, 369, 921, 1741 e 1295;
- **Polenta,** composto dai fondi part. n. 744 e 745 (porzione a sud-est del fmn 744, ubicata tra il fiume Breggia e Viale Serfontana).

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 leggermente sovradimensionato (115%);
- il Comune è chiamato 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);
- il presente esame annulla e sostituisce quello del 5 maggio 2025.

PER LA SEZIONE DELLO SVILUPPO TERRITORIALE

Il Caposezione:

N. Klainguti

Il Capo dell'Ufficio della pianificazione locale:

M. Comazzi

Intimazione:
- Municipio di Morbio Inferiore

Comunicazione:
- 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)