

Speciale Preziosa terra del Ticino (2)

a cura di Daniele Fontana Foto: Ti-Press

Riqualifica territoriale

« Dobbiamo contenere gli insediamenti e favorire un uso sostenibile del territorio tramite l'utilizzazione razionale dei terreni non edificati, con l'incremento della densità insediativa e con la riqualifica delle aree e degli impianti in disuso».

Rischio nuovi centri commerciali

«La strategia adottata negli ultimi anni dal Cantone in materia di centri commerciali esclude di principio il rischio che futuri processi di densificazione urbana siano associati a un aumento incontrollato di strutture a forte affluenza di traffico privato» **Densificazione edilizia**

«Tra le misure atte ad arginare la dispersione degli insediamenti vi è proprio la densificazione edilizia all'interno delle zone già edificate, in particolare laddove queste possono essere servite in modo efficiente dalla rete di trasporti pubblici»

Powered by TIOWS

© laRegione Ticino

Verso la tassa del plusvalore

Marco Borradori: 'Introdurremo il principio per i vantaggi ottenuti da modifiche pianificatorie'

Consigliere Borradori, con il Piano direttore l'autorità cantonale ha tra le mani lo strumento con cui modellare il territorio del nuovo Ticino. Nel nostro Cantone esiste, però, un esubero di zone edificabili su cui non si è ancora costruito. La strategia in atto sembra orientata a un ulteriore aumento delle possibilità edificatorie, attraverso processi di densificazione dei centri urbani (i progetti di Cornaredo a Lugano e di Pratocarasso a Bellinzona ne sono esempi macroscopici). Come mai?

« Il Piano Direttore può contribuire in modo importante a dare un orientamento virtuoso alla politica cantonale in materia di insediamenti: è l'obiettivo che perseguiamo. Il tema dell'estensione e dell'utilizzo delle zone edificabili, fondamentale per il futuro del nostro territorio, è stato valutato a fondo. Poiché, come lei dice, in Ticino vi è un esubero di zone edificabili, dobbiamo contenere gli insediamenti e favorire un uso sostenibile del territorio. Come? Tramite l'utilizzazione razionale dei terreni non edificati già attribuiti alla zona edificabile, con l'incremento della densità insediativa e con la riqualifica delle aree e degli impianti in disuso. Il progetto del Nuovo quartiere di Cornaredo va in questa direzione. Infatti, vuole utilizzare al meglio il potenziale di sviluppo generato dalle opere in fase di realizzazione del Piano dei trasporti del Luganese. Occorre anche ricordare che la legge federale sulla pianificazione del territorio assegna ai Comuni un certo grado di autonomia nelle scelte inerenti la gestione delle zone edificabili. Nel caso di Bellinzona, il Cantone ha valutato criticamente le numerose proposte di estensione delle zone edificabili contenute nel PR. In particolare gli ampliamenti previsti lungo le fasce collinari, che porterebbero pesanti oneri di urbanizzazione, un grave impatto sul paesaggio e la necessità di prevedere un compenso agricolo adeguato. La proposta di sviluppare il comparto di Pratocarasso è però interessante e tiene conto delle caratteristiche della zona. L'operazione è stata vincolata a precise condizioni di carattere urbanistico e di qualità dello spazio costruito, di cui Bellinzona dovrà tenere conto nel progetto di pianificazione del comparto » .

La nascita del 'Fondo'

Non è a questo punto auspicabile definire una vera e propria compensazione dezonando aree previste come edificabili per creare parchi e proteggere terreni pregiati come ad esempio le rive dei laghi? L'operazione sarebbe peraltro finanziariamente sostenibile creando un apposito fondo alimentato, ad esempio, applicando in maniera completa l'articolo 5 della LPT federale, che prevede anche una compensazione per il plusvalore determinato da modifiche pianificatorie (sull'esempio del Canton Neuchâtel). Perché da noi sinora è stato applicato solo nella forma della compensazione in caso di dezonamenti ?

« Il tema del prelievo di plusvalore in funzione dei vantaggi ottenuti da modifiche pianificatorie è di grande attualità. La Confederazione inserirà questa possibilità in modo esplicito nella revisione della legge federale sulla pianificazione del territorio. Anche il nostro Cantone sta approfondendo il tema a livello legislativo e introdurrà questo principio nella revisione della legge cantonale di applicazione, come sollecitato anche da alcuni atti parlamentari. Gli introiti ottenuti in questo modo potranno essere utilizzati dagli enti pubblici per operazioni volte alla valorizzazione e alla riqualifica di comparti territoriali di particolare pregio, con la possibilità di indennizzare l'esproprio di terreni specifici » .

Avete una stima del reale fabbisogno di nuove abitazioni nei centri urbani? Con la densificazione non si rischia di generare un fabbisogno indotto da fenomeni speculativi?

« La stima del fabbisogno di nuove abitazioni è valutata dall'Ufficio cantonale di statistica e dai Comuni. Il Piano direttore contiene una serie di dati in grado di fornire un quadro generale della situazione demografica, socioeconomica e pianificatoria. La densificazione, se proposta e attuata in termini corretti, può rivelarsi estremamente positiva per l'intera collettività. Con la presentazione del recente studio sulle zone edificabili in Svizzera, l'Ufficio federale dello sviluppo territoriale ha evidenziato che tra le misure atte ad arginare la dispersione degli insediamenti vi è proprio la densificazione edilizia all'interno delle zone già edificate, in particolare laddove queste possono essere servite in modo efficiente dalla rete di trasporti pubblici. Si tratta di un principio che il Ticino sta perseguendo con lo sviluppo del sistema ferroviario regionale TILO e con le misure accompagnatorie di carattere urbanistico nelle aree delle stazioni » .



Effetto agglomerati

Per il Ticino un potenziale plusvalore di decine di milioni l'anno

Avete una stima del plusvalore annuo che si verrebbe a creare in Ticino con i nuovi fenomeni di densificazione?

«Una stima di carattere generale può essere estrapolata dalle esperienze e dalle valutazioni fatte da altri Cantoni. Per il Canton Argovia, una recente pubblicazione dell'ASPAN indica un potenziale plusvalore medio di circa 300 fr./mq per le superfici interessate da cambiamenti di destinazione intesi a permettere l'edificazione o ampliare le possibilità edificatorie. Fatte le debite proporzioni e pur rilevando l'approssimazione di queste stime, il potenziale per il nostro Cantone sarebbe di diverse decine di milioni l'anno. Indicazioni più puntuali sono contenute nelle varianti di PR elaborate da singoli Comuni, ad esempio dal PR intercomunale per il nuovo quartiere di Cornaredo, adottato negli scorsi mesi dai Consigli comunali di Canobbio, Lugano e Porza. Questi documenti saranno pubblicati nelle prossime settimane».

I costi derivanti per la comunità dalla necessità di sanare situazioni sfuggite di mano (come ad esempio nelle zone dei centri commerciali) sono molto alti. Si pensi allo svincolo autostradale di Mendrisio, al nuovo autosilo a San Martino, agli interventi stradali sul Pian Scairolo. Che garanzie abbiamo che ciò non capiti di nuovo con gli annunciati fenomeni di densificazione?

«La strategia adottata negli ultimi anni dal Cantone in materia di centri commerciali tiene conto delle esperienze del passato. Oltre a un'indicazione chiara delle possibili ubicazioni ancora ammissibili per questo genere di impianti caratterizzati da una forte affluenza di pubblico (8 zone in tutto il Cantone), il PD specifica l'obbligo per i Comuni di definire una soglia massima (riferita ai movimenti di traffico indotto e alla superficie di vendita ammessa) per le singole zone. Questo lavoro è in corso. Ciò esclude di principio il rischio che futuri processi di densificazione urbana siano associati a un aumento incontrollato di strutture a forte affluenza di traffico privato. Torno all'esempio del nuovo quartiere di Cornaredo, poiché è significativo. L'elaborazione del PR da parte dei Comuni ha in effetti escluso l'aumento di potenzialità commerciali intensive nel comparto, privilegiando contenuti più adatti alla vocazione che si intende dare a questa area strategica all'entrata nord della Città».



Marco Borradori

'Che sia cantonale, per riequilibrare le forze'

Le reazioni: 'Solo così si possono immaginare interventi a livello macro'

« Un fondo per la compensazione delle modifiche pianificatorie anche in Ticino? Questa è proprio una bella notizia. Ma sarà di tipo cantonale, comunale o misto? Ché la differenza non è di poco conto ». È pronta, e articolata, la risposta di **Ivo Durisch** (municipale Ps di Riva San Vitale) e **Cristina Zanini** (consigliera comunale Ps di Lugano), entrambi molto attivi sul campo dell'elaborazione concettuale – anche con contributi scritti – del tema della tassazione del plusvalore dei terreni.

« La nostra valutazione – ci spiegano i nostri interlocutori – è strettamente politica, poiché la scelta in una o nell'altra direzione porta con sé conseguenze importanti. A nostro modo di vedere il Ticino dovrebbe raccogliere i prelievi effettuati sui diversi plusvalori e concentrarli in un unico fondo cantonale, di cui egli possa disporre autonomamente. Se quei soldi restassero invece a disposizione dei Comuni dei terreni rivalutati, la contiguità degli interessi in gioco minimizzerebbe le potenzialità di un simile fondo ».

Detto altrimenti: poiché il principio è quello da una parte di tassare gli aumenti di valore dei terreni e dall'altra di indennizzare i proprietari in caso di svalutazione (e quindi di esproprio) delle loro terre, costituire un unico fondo gestito direttamente dal Cantone renderebbe più praticabili azioni che, per quanto audaci, sono richieste a gran voce da molti cittadini (oltre che dalla Costituzione, come nel caso del ripristino dell'accessibilità totale delle rive dei laghi).

« Nel Canton Basilea Città – spiegano Durisch e Zanini – è addirittura il Gran Consiglio a decidere sull'impiego di questo fondo ». L'argomento è tanto più pertinente se si pensa che sempre più progetti pianificatori sono di carattere intercomunale.

« L'importante – proseguono ancora i nostri intervistati – è che in ogni caso non si segua il modello applicato nel Canton Berna. Quello cioè di introdurre l'idea di un patteggiamento con il proprietario, che ha beneficiato di un aumento di valore dei propri terreni tramite una compensazione, con contropartita i cosiddetti ' bonus verdi' ». In pratica il principio in base a cui il proprietario che vede i propri terreni crescere di valore ' cede' all'ente pubblico parti di quegli stessi terreni per una destinazione a verde pubblico.

Tutta la riflessione in materia si avvolge in un unico fil rouge. « È la consapevolezza che il Piano Direttore in verità è uno strumento che non ha forza. Sono in effetti i Municipi ad avere, storicamente, potere decisionale sui Piani regolatori. Un fondo come quello immaginato darebbe invece al Cantone la forza sufficiente per degli interventi a livello macro. Ristabilendo in questo modo un po' di equilibrio tra Cantone e Comuni, tra proprietari ricchi e meno ricchi ».



L'area di San Martino a Mendrisio