

TESTO DELL'INTERROGAZIONE

Sviluppo territoriale: quali le prospettive e quali le insidie?

Sviluppo economico e sviluppo territoriale sono strettamente legati e complementari, per cui la crescita di un paese, e soprattutto il benessere della popolazione, passa da uno sviluppo sinergico e sostenibile di questi due fattori.

La nuova Legge sulla pianificazione territoriale (LPT) assegna ai Cantoni un termine di 5 anni per la revisione dei propri Piani Direttori (PD), che saranno poi determinanti per la revisione dei Piani Regolatori comunali (PR). Oltre agli indirizzi dettati dal PD, che ad esempio verrà rivisto nella scheda R7, relativa ai Poli di sviluppo economico, i PR dovranno essere dimensionati su di una proiezione di sviluppo per i prossimi 15 anni. Diventa pertanto un punto centrale la determinazione delle zone edificabili con la quantificazione (superfici) e la localizzazione dei terreni liberi.

Fatte queste premesse, è necessario conoscere quale metodo di calcolo sarà adottato per meglio comprendere in che maniera e in che forma si considerano i terreni liberi ed i terreni sottosfruttati.

Inevitabile sarà pure soffermarsi sulle questioni dei dezonamenti o mancati inserimenti di fondi sinora edificabili, così come pure, sui relativi indennizzi che i comuni saranno chiamati a versare, qualora dei fondi sinora edificabili non lo fossero più, dopo l'adozione del nuovo PR.

Il passo successivo sarà invece capire come si comporterà l'autorità a fronte di un eventuale sovradimensionamento delle potenzialità edificabili rispetto al fabbisogno, rispettivamente quali saranno le misure di compensazione (e a carico di chi) qualora si dovesse procedere a una riduzione delle stesse. Nella Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) e nel relativo regolamento di applicazione (RLst) viene infatti tratto il caso della compensazione dei vantaggi pianificatori. Non viene per contro codificato il caso contrario. Cioè, quello in cui l'autorità va a procurare uno svantaggio al proprietario di un fondo, dovuto alla limitazione o alla riduzione delle potenzialità edificatorie (dezonamento, riduzione degli indici di sfruttamento o di edificabilità).

Il tema della pianificazione è di grandissima attualità e di estrema importanza. Attorno ad esso si movimentano patrimoni di grande valore che potrebbero subire in maniera del tutto inattesa delle modifiche estremamente importanti. Allo stato attuale, l'argomento genera quindi molte incertezze e preoccupazioni tra i proprietari immobiliari, ma anche tra gli amministratori comunali e ai pianificatori e, al fine di dissipare i dubbi principali agli addetti ai lavori (in primis), ma anche alle persone che temono di essere toccate dai provvedimenti pianificatori che verranno adottati, si chiede al Consiglio di Stato:

1. Qual è lo stato attuale dei lavori rispetto all'applicazione della LPT?
2. Qual è il metodo adottato per quantificare la potenzialità edificabile disponibile (indici, mq)?
3. Come viene quantificato il fabbisogno di superficie per i prossimi 15 anni?
4. Corrisponde al vero che nel calcolo della superficie edificabile disponibile si tiene conto anche della superficie teoricamente edificabile di fondi già esistenti ed edificati, che potrebbero a livello teorico essere meglio sfruttate perché conformemente al PR, ancora ampliabili in larghezza o in altezza? Se vero, quali sono i parametri adottati nel considerare la superficie edificabile disponibile per le proprietà sottosfruttate e in che arco temporale, com'è considerata la loro disponibilità? Un tale modo di procedere corrisponde allo spirito della legge federale e alle procedure adottate negli altri Cantoni?

5. Nell'eventualità della riduzione delle potenzialità edificatorie (I.S. e I.E.), in assenza di basi legali, come, secondo quali regole e da chi verrebbero indennizzati i proprietari dei fondi?
6. Nel caso di dezonamenti come si procederà a livello territoriale (riduzione decisa puntualmente dal cantone, riduzione in ogni comune sulla base di una chiave di riparto, ...) e con quali tempistiche?
7. Nel caso di dezonamenti come e da chi verrebbero versate le indennità di espropriazione materiale, tenuto anche conto del fatto che il fondo per le plusvalenze immobiliari è per il momento privo di mezzi finanziari?
8. Nel caso di indennizzo ai proprietari, qualora il Cantone fosse chiamato a contribuirvi, non vi è il pericolo di vanificare gli effetti dovuti all'aggiornamento delle Stime immobiliari contenute nel pacchetto di misure di risparmio recentemente votato dal Gran Consiglio?

Omar Terraneo
Canepa - Censi - Crugnola -
Gaffuri - Pamini - Pinoja