

I terreni dei privati saranno sacrificati per far spazio ai grandi progetti? E chi paga?

Risposta del 4 maggio 2021 all'interpellanza presentata il 23 aprile 2021 da Tamara Merlo e Maura Mossi Nembrini per Più Donne

L'interpellante si attiene al testo.

ZALI C., DIRETTORE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO - Di seguito le risposte agli ulteriori quesiti posti dalle interpellanti relativi ai seguenti progetti: Polo sportivo e degli eventi a Lugano; comparto ex Officine a Bellinzona; Ospedale Regionale di Bellinzona; nuove Officine FFS a Castione.

Ci riferiamo ai seguenti grandi progetti:

- a. il Polo sportivo e degli eventi a Lugano*
- b. il comparto ex Officine a Bellinzona*
- c. l'Ospedale Regionale di Bellinzona*
- d. le nuove Officine FFS a Castione*

1. *I cosiddetti grandi progetti sono in regola con le prescrizioni attuali dei rispettivi piani regolatori? (per a, b, c e d)*

Per una parte del progetto del Polo sportivo e degli eventi a Lugano è in corso una procedura edilizia contestata da privati anche in merito alla conformità del Piano regolatore. Il Consiglio di Stato non potuto esprimersi in questa sede. Per il comparto ex Officine a Bellinzona e per l'Ospedale regionale di Bellinzona sono previsti, e in parte in corso, adattamenti dei Piani regolatori, senza peraltro nuovi azzonamenti. Il nuovo stabilimento delle Ferrovie federali a Castione è oggetto di una procedura federale autopianificante gestita dall'Ufficio federale dei trasporti.

2. *Corrisponde al vero che i terreni su cui si intendono edificare i grandi progetti non sono previsti a piano regolatore per alcuni dei contenuti progettati, soprattutto quelli abitativi? (per a, b, c e d)*

Per una parte del Polo sportivo e degli eventi a Lugano è in corso una procedura di modifica del Piano regolatore intercomunale per il comparto del Nuovo Quartiere Cornaredo (PR-NQC) che prevede la possibilità di insediare una quota di contenuti abitativi. Anche in corso è la procedura prevista dall'attuale PR di riconversione del comparto delle ex Officine di Bellinzona che sulla base del progetto scelto tramite il concorso di mandato di studio in parallelo determinerà i contenuti ammessi e i parametri edificatori. Per quanto riguarda l'Ospedale regionale di Bellinzona, esso è previsto in una zona già a destinazione pubblica.

3. *Occorrerà modificare i piani regolatori? Cioè, necessitano di varianti di PR (piano regolatore)? O quale altra procedura si prevede? (per a, b, c e d)*

Vedi risposte precedenti che hanno già chiarito questi punti.

4. *È vero che i terreni non hanno gli indici edificatori sufficienti per accogliere i progetti in questione? (per a, b, c e d)*

Per il Polo sportivo vedi risposte 1 e 2. Per le ex Officine di Bellinzona, il PR in vigore prevede la riconversione dell'area mediante l'elaborazione di un piano particolareggiato senza fornire attualmente parametri edilizi. Per l'Ospedale regionale la zona è già destinata a contenuti pubblici, ma andranno adattati i parametri edilizi pur non essendoci contenuti abitativi. Per le Officine la pianificazione è federale.

5. *È vero che, per realizzare questi grandi progetti, le città devono "spostare" e "togliere" indici da quei terreni che ne hanno a disposizione? (per a, b, c e d)*

Alla domanda riferita unicamente ai contenuti abitativi di questi grandi progetti non può essere data in questa sede una risposta univoca. Dall'entrata in vigore della Legge federale sulla pianificazione del territorio nel 1980 ogni modifica del Piano regolatore deve confrontarsi con il tema della contenibilità generale, ovverosia dei potenziali abitanti, posti di lavoro e letti turistici che il Piano regolatore stesso ammette. Dopo le modifiche della Legge sulla pianificazione del territorio del 2014, in caso di sovradimensionamento delle zone edificabili, i Comuni devono adottare le necessarie misure per correggere la contenibilità del Piano regolatore secondo le modalità descritte nella scheda R6 del Piano direttore adottata dal Consiglio di Stato il 27 giugno 2018 e tuttora pendente presso questo Parlamento per l'evasione dei ricorsi. Le modifiche del Piano regolatore citate in precedenza dovranno anch'esse confrontarsi con questi aspetti. Non si può però dare ora una risposta univoca con i dati conoscitivi a disposizione.

6. *È vero che, per i terreni attualmente liberi, il Consiglio di Stato ha proposto di utilizzare solo l'80% dell'attuale potenziale edificatorio?*

No, le interpellanti confondono una limitazione di sfruttamento dei terreni liberi che non è prevista con un parametro che serve a calcolare le riserve mobilizzabili nei prossimi 15 anni (cfr. scheda R6 del Piano direttore).

7. *Corrisponde al vero che la potenzialità edificatoria sarà diminuita anche per i terreni già edificati?*

La potenzialità o riserve edificatorie di un terreno corrisponde alla parte non sfruttata in termini di superficie utile lorda o di volume rispetto a quanto i parametri edificatori del Piano regolatore ammettono. Analogamente a quanto risposto alla domanda 6, anche in questo caso non va confusa un'ipotetica limitazione dello sfruttamento delle potenzialità ancora non sfruttate (che non è prevista) con il parametro che serve a calcolare le riserve mobilizzabili nei prossimi 15 anni – da 0% a 30% per i terreni non sfruttati (cfr. scheda R6 del Piano direttore).

8. *È corretto ritenere che, in tali ipotesi, i cittadini si ritroveranno con i loro terreni dezonati, il che significa che sarà possibile costruire meno di quanto ad oggi prevede il piano regolatore?*

No.

9. *Il Canton Grigioni ha previsto un credito di 80 milioni di franchi per aiutare i Comuni a risarcire i proprietari; sulla base di quali calcoli il Canton Ticino reputa adeguato un primo credito di 5 milioni? Se questa è da intendersi quale prima "rata", l'importo complessivo a quanto è stimato?*

Il Consiglio di Stato con il messaggio n. 7630¹ del 6 febbraio 2019 ha proposto lo strumento del Fondo cantonale per lo sviluppo centripeto destinato a sostenere i Comuni che, terminate e cresciute in giudicato tutte le procedure, sono chiamati a versare indennità ai proprietari toccati da espropriazione materiale. Il Consiglio di Stato ha definito i meccanismi di alimentazione del Fondo e ne ha fissato una dotazione iniziale di 5 milioni di franchi. Si tratta dunque di un fondo dinamico destinato ad aumentare con i proventi derivanti dal prelievo del plusvalore di spettanza del Cantone e a diminuire per l'uscita a sostegno dei Comuni. Come già illustrato nel citato messaggio, «*in funzione dell'andamento delle entrate e delle uscite del fondo, il Consiglio di Stato valuterà negli anni la possibilità di richiedere al Gran Consiglio lo stanziamento di ulteriori crediti per compensare eventuali eccedenze negative del fondo*».

10. *Il Consiglio di Stato non ritiene che la preoccupazione che dei privati potrebbero trovarsi nella situazione di non essere risarciti in caso di diminuzione delle potenzialità edificatorie dei loro terreni a causa dei grandi progetti sia giustificata?*

Il Consiglio di Stato risponde negativamente alla domanda.

MOSSI NEMBRINI M. - Per ora mi dichiaro soddisfatta. Vedremo quando saranno evasi i ricorsi.

Soddisfatta l'interpellante, l'atto parlamentare è dichiarato evaso.

¹ [Messaggio n. 7630](#): *Modifica della Legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (LST) e richiesta di approvazione di un credito di 5 milioni di franchi da destinare al fondo cantonale per lo sviluppo centripeto*, 06.02.2019.