

«La densificazione comporta costi aggiuntivi considerevoli»

Con la rivista legge sulla pianificazione del territorio (LPT), le sfide per i comuni sembrano essere chiaramente aumentate: lo afferma Lukas Bühlmann, direttore dell'Associazione svizzera per la pianificazione del territorio (ASPAN).



Lukas Bühlmann, direttore dell'Associazione svizzera per la pianificazione del territorio (ASPAN).

Foto: VLP-ASPAN

Signor Bühlmann, il termine «densificazione» è diventato sinonimo di un approccio parsimonioso al territorio. Ma cosa significa esattamente? È possibile esprimerlo in cifre?

Lukas Bühlmann: La densificazione non può essere espressa in cifre, è relativa. Quello che in un comune rurale appare folto non lo deve necessariamente essere in una grande città. Densificare non deve neppure equivalere all'edificazione di grattacieli: tra i quartieri con edifici di due o tre piani e i grattacieli veri e propri esistono molte varianti intermedie. E la densificazione include anche il riempimento di lacune edilizie. Con questo si intende l'edificazione di fondi azionati e maturi per lo sfruttamento che erano stati sinora tesaurizzati. I cantoni devono ormai prevedere delle disposizioni giuridiche contro la tesaurizzazione dei terreni edificabili. Inoltre, la densità non è solo una questione quantitativa, bensì anche qualitativa.

Al tempo stesso è richiesta una densificazione edilizia secondo criteri estetici. Quando si concede uno sfruttamento maggiore, il relativo progetto deve essere allestito particolarmente bene. A quali criteri si possono orientare le autorità edilizie locali?

Bühlmann: La Legge sulla pianificazione del territorio (LPT) prevede in effetti una densificazione pregiata. Non devono

sorgere quartieri amorfi con qualità insediativa e di vita insufficienti, e soprattutto nessun ghetto sociale. I criteri di una densificazione pregiata sono rappresentati da una buona miscela di abitabilità, lavoro, tempo libero e possibilità di incontro, la garanzia di un buon servizio di base per acquisti, salute e scuola, un'ampia offerta di spazi abitativi per una buona miscela di popolazione, piazze e aree stradali con elevata qualità di sosta, spazi verdi, buone connessioni ai mezzi pubblici, una rete pedonale e ciclabile attrattiva.

Si tratta di molti fattori. Quali libertà rimangono ai comuni?

Bühlmann: La riveduta legge limita i comuni in relazione all'estensione degli insediamenti. Quanto a ciò che accade all'interno delle zone edificabili, ai comuni rimane tuttavia un grande spazio di manovra, che dovrebbero utilizzare maggiormente a vantaggio del benessere del comune stesso. Con la nuova LPT, le sfide per i comuni sono chiaramente aumentate.

Il previsto insediamento Ringling di Zurigo-Höngg è stato bloccato dal Tribunale federale, tra l'altro per la carente integrazione edilizia nel panorama urbano. Anche qui vien da chiedersi: l'autonomia comunale nella pianificazione territoriale è ancora garantita?

Bühlmann: L'insediamento Ringling è stato reso possibile dallo strumento zurighese detto «Arealüberbauung» (edificazione per zone) che, nell'ambito della licenza edilizia, consente di scostarsi considerevolmente dalle norme edilizie e zonali. Ad esempio, l'insediamento Ringling prevedeva la costruzione di un edificio a sette piani in una zona abitativa limitata a tre piani. A fronte di un simile maggiore sfruttamento, le esigenze inerenti alla qualità della costruzione e alla sua integrazione nell'ambiente circostante sono giustificate molto elevate. Secondo il Tribunale federale, non venivano soddisfatte. Sarebbe piuttosto stato meglio realizzare un tale

edificio mediante un piano d'uso particolare, cioè un piano regolatore. Questo avrebbe consentito un più ampio coinvolgimento della popolazione e probabilmente anche una più alta accettazione.

Non è raro che qualità significhi anche costi più elevati. I progetti di densificazione sono redditizi per l'economia immobiliare?

Bühlmann: La qualità è senz'altro cara. Ma l'investimento si giustifica. Un buon ambiente abitativo e un'elevata qualità insediativa generano identità e una maggiore soddisfazione dei residenti. E questo comporta anche un maggior legame della popolazione con il luogo e una altrettanto maggiore disponibilità all'impegno comunitario. E come si è visto in un congresso dedicato all'ambito conflittuale tra densità e rendimento organizzato lo scorso settembre dalla VLP-ASPAN, anche l'economia immobiliare è interessata a un'alta qualità insediativa. Per uno spazio abitativo con una migliore qualità insediativa la gente è disposta a spendere di più.

Gli strati finanziariamente più deboli potrebbero perciò essere esclusi dai quartieri densificati e rivalorizzati?

Bühlmann: Un'elevata qualità insediativa può assolutamente dar luogo a effetti di esclusione, in quanto le persone con redditi inferiori non possono più permettersi quelle pigioni. In tali casi, è importante che, mediante prescrizioni sullo sfruttamento nelle norme edilizie e zonali o la cessione di terreni comunali a committenti di utilità pubblica, i comuni provvedano a spazi abitativi a prezzi moderati.

Oggi, la Confederazione prevede una crescita della popolazione maggiore rispetto a quella attesa all'approvazione della revisione della pianificazione territoriale. Questo significa che in Svizzera si avranno pochi dezonamenti di terreni edificabili?

Bühlmann: Per la determinazione delle zone edificabili, la Confederazione ha

elaborato assieme ai cantoni delle direttive tecniche che si orientano agli scenari della popolazione dell'Ufficio federale di statistica. Poiché a fronte dell'evoluzione attesa questi sono stati corretti verso l'alto, la conseguenza è che occorrerà dezonare meno terreni edificabili.

La qualità insediativa per tutti andrebbe conseguita anche attraverso l'imposta sul valore aggiunto, sia per i nuovi azionamenti che per i cambiamenti di destinazione. Secondo lei, lo strumento ottiene l'effetto desiderato?

Bühlmann: La densificazione grava i comuni di costi aggiuntivi considerevoli. L'urbanizzazione, in particolare i trasporti pubblici, deve essere estesa. Vanno predisposte aule scolastiche; occorre rivalutare gli spazi pubblici e creare spazi verdi. Che i proprietari fondiari partecipino a una parte di questi maggiori costi è giusto: le infrastrutture generano infatti per loro un valore aggiunto, ad esempio se davanti alle loro case viene allestito un nuovo parco o una nuova fermata dell'autobus. Inoltre, la popolazione tende a meglio accettare la densificazione se da essa ottiene qualcosa in

cambio, e non dovendo assumerci i costi di tutte le infrastrutture attraverso le imposte. E a questo proposito, una compensazione del plusvalore dovuto alla pianificazione è necessario anche in relazione ai cambiamenti di destinazione e agli azionamenti. Nelle città e nei comuni maggiori, la situazione di partenza, e quindi la necessità di una compensazione del plusvalore, è tuttavia spesso diversa da quella che si osserva nei comuni rurali o più piccoli.

Ha un suo modello preferito?

Bühlmann: Sono un sostenitore convinto delle regolamentazioni cantonali che delegano ai comuni la decisione di introdurre o meno una compensazione del plusvalore nel caso di cambiamenti di destinazione e azionamenti, nel pieno rispetto dell'autonomia comunale.

Quali sono oggi le domande più urgenti che i comuni pongono all'ASPAN? Come avverte gli echi dai comuni a proposito delle nuove disposizioni della LPT?

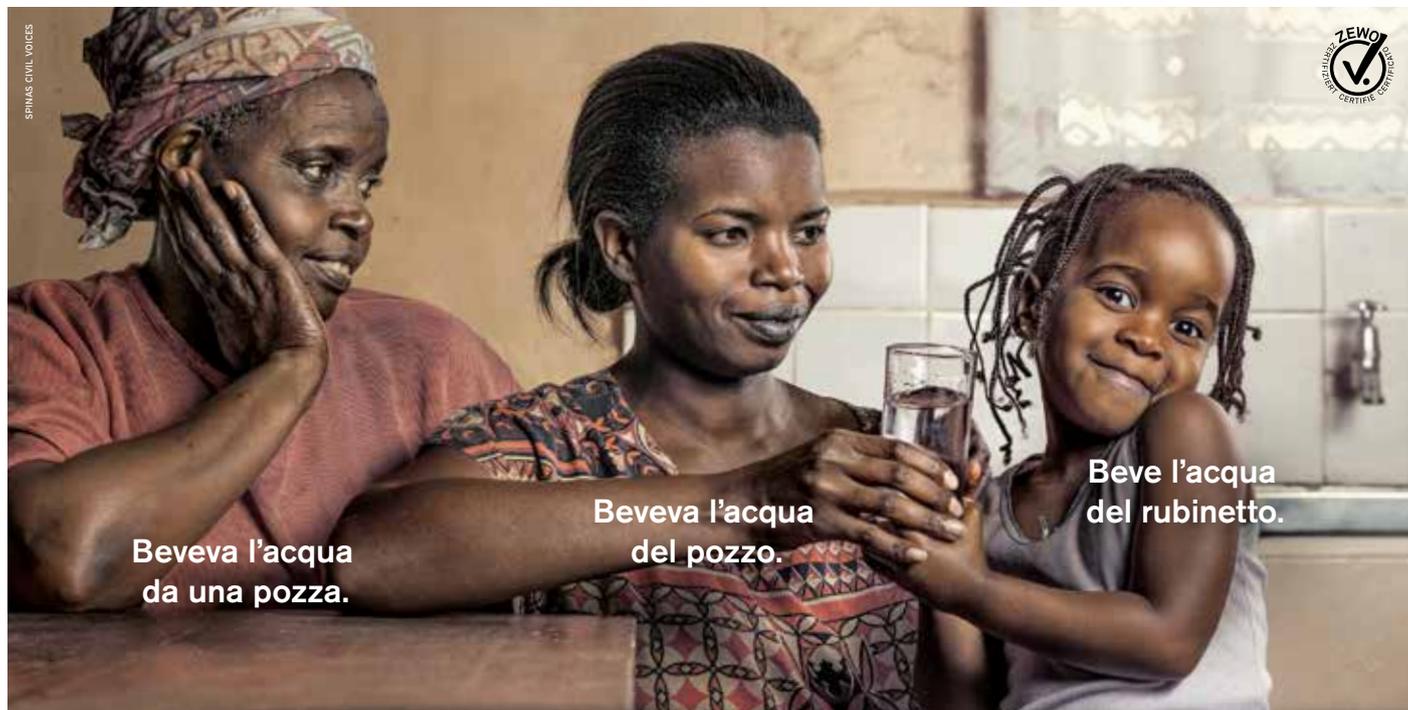
Bühlmann: In numerosi comuni, la sofferenza è massima nei centri. Negozi e

osterie spariscono, i villaggi sono attraversati da strade trafficate, le località sono talvolta poco attrattive per viverci, i soldi per la manutenzione delle proprietà sono sempre meno. Si hanno delle vere e proprie spirali discendenti. Al tempo stesso, queste località sono i biglietti di visita dei comuni. La necessità di intervento è altrettanto grande. In quest'ambito, la VLP-ASPAN può sostenere consultivamente i comuni. In relazione a queste domande disponiamo di una vasta esperienza e possiamo far capo a una rete di esperti altamente competenti. Sulla base di esempi ed esperienze fatte in altri comuni siamo anche in grado di illustrare i migliori approcci allo sviluppo centripeto e alla densificazione e come può aver luogo la collaborazione tra proprietari fondiari, investitori e popolazione.

*Intervista: Denise Lachat
Traduzione: Waldo Morandi*

Infos:
<http://www.vlp-aspan.ch>

Pubblicità



SPINAS CIVIL VOICES

BEVEVA L'ACQUA DA UNA POZZA.

BEVEVA L'ACQUA DEL POZZO.

BEVE L'ACQUA DEL RUBINETTO.

Acqua potabile, gestione parsimoniosa delle risorse idriche e manutenzione a lungo termine dei sistemi di approvvigionamento: così cambiamo la vita delle persone. Radicalmente. helvetas.ch/partecipa

Per cambiare davvero

 **HELVETAS**

ZEWOR CERTIFICATO