

«Sviluppo centripeto non equivale a densificazione»

Per alcuni comuni, i presupposti della densificazione rappresentano una sfida. Anita Grams dell'Istituto per lo sviluppo territoriale e paesaggistico dell'ETH di Zurigo ci offre qualche suggerimento.

Signora Grams, con la revisione della legge sulla pianificazione territoriale, i comuni sono obbligati a orientare verso l'interno il loro futuro sviluppo spaziale. Cosa significa per i comuni?

Anita Grams: Quanto all'applicazione vi sono diverse possibilità. La densificazione edilizia è una di queste, ma di gran lunga non la sola. Lo sviluppo centripeto non equivale alla densificazione! Piuttosto, lo sviluppo centripeto è l'equilibratura costante di insediamento, traffico e spazio libero. In determinate circostanze, sviluppo centripeto significa addirittura non costruire nulla. Per molti comuni svizzeri, questo rappresenta un cambiamento di paradigma. Sino ad ora, i conflitti d'uso più gravi venivano soprattutto risolti con la dispersione urbana. In futuro, lo sviluppo territoriale dovrà essere affrontato mediante il coinvolgimento degli attori importanti.

Come devono procedere i comuni?

Grams: Non esiste una «via ideale». Ciò che tuttavia è comune a tutti i comuni è l'obbligo di pianificare il loro sviluppo sull'arco dei prossimi 15 anni. Nella revisione dei piani locali non sarà però possibile procedere come si è fatto finora, estendendo la zona edificabile ai margini. La revisione dei piani locali di «terza generazione» prevede piuttosto la definizione di priorità all'interno del comune: quali zone verranno trasformate nel futuro periodo di pianificazione e quali invece verranno «lasciate in pace». Questo consentirà di utilizzare in modo mirato le sempre esigue risorse finanziarie e personali dei comuni. Il comune dovrà quindi essere più attivo che non nelle revisioni dei piani locali precedenti e non potrà più appoggiarsi solo alla consueta procedura formale. Lo sviluppo centripeto sarà negoziato tra proprietari fondiari e popolazione votante da un canto e le autorità comunali e cantonali dall'altro.

Come potranno mettere in atto uno sviluppo centripeto buono anche i comuni più piccoli, con meno risorse?

Grams: Nei comuni piccoli e medi, la pianificazione territoriale è per la gran

parte delegata al sistema di milizia. In altre parole, dei non esperti che siedono in consigli comunali o in commissioni edilizie e pianificatorie definiscono il futuro territoriale del comune. Qui occorre prevedere. La chiave di un buon sviluppo centripeto sta nella configurazione di processi negoziali su misura, orientati alla specifica situazione del comune. In tali casi, i cantoni o gli uffici di pianificazione privati, specializzati nello sviluppo centripeto, rappresentano un sostegno concreto.

È necessario trovare soluzioni con attori diversi.

Grams: Spesso, i progetti di sviluppo centripeto naufragano per la mancata accettazione dei votanti o per la poca disponibilità dei proprietari fondiari a non tesaurizzare una parcella libera, ma a edificarla nel solco dello sviluppo centripeto. L'approccio mirato ai proprietari fondiari è la chiave per la mobilitazione delle riserve. Qui, i comuni piccoli hanno un vantaggio decisivo: il loro comprensorio è chiaramente leggibile. Consiglio comunale e commissioni sono vicine ai proprietari fondiari, e solitamente è noto se e quando una parcella potrebbe essere disponibile ai fini dello sviluppo centripeto. Le autorità comunali dovrebbero essere in grado di valutare quali proprietari fondiari siano pronti a investire nello sviluppo centripeto, e quindi anche nei processi di pianificazione. Lo sviluppo centripeto è di pubblico interesse, e lo ha del resto dimostrato la netta approvazione del progetto di legge sulla pianificazione territoriale sottoposto a votazione nel marzo 2013.

In quale modo i comuni traggono beneficio dalla densificazione, rispettivamente dallo sviluppo centripeto?

Grams: Sviluppo centripeto significa crescita quantitativa e qualitativa all'interno dell'intera zona edificata. Ad esempio, è possibile arrestare le spirali discendenti dello svuotamento dei nuclei dei villaggi convertendo proprietà esistenti invece di azionare ai margini dell'insediamento. Nelle zone centrali possono es-



Anita Grams, Rete Scientifica Città e Paesaggio NSL, ETH di Zurigo. Foto: mad.

sere realizzate delle unità abitative che permettano alle cittadine e ai cittadini più anziani di rimanere ad abitare nel loro comune fino in età avanzata: tragitti brevi tra abitazione, fermate del bus e negozi sono possibili solo a partire da una determinata densità dell'edificazione. E non va inoltre dimenticato che la densificazione edilizia può ridurre anche le spese dell'ente pubblico. Le reti delle canalizzazioni, dell'acqua potabile o altri vettori possono essere concentrate e sfruttate in maniera ottimale. E in una struttura densamente edificata, i costi per la manutenzione degli spazi pubblici, quali ad esempio lo sgombero della neve o l'illuminazione, sono inferiori rispetto ai modelli di insediamenti diffusi. Infine, ogni comune deve anche verificare come vada attuata la compensazione del plusvalore derivante dalla pianificazione, cioè il prelievo sul maggior valore, in caso di aumenti del coefficiente di utilizzazione del suolo. Simili mezzi possono ad esempio essere utilizzati per procedure su misura miranti allo sviluppo centripeto, e quindi andare a vantaggio dell'intera popolazione.

*Intervista: Fabrice Müller
Traduzione: Waldo Morandi*

Informazioni:

www.masraumplanung.ethz.ch