

## DIPARTIMENTO DELLE PUBBLICHE COSTRUZIONI

Statistica attività edilizia del cantone
--

del dott. E. LAORCA

Continuando il discorso iniziato con il rapporto 1981, pubblicato nel bollettino n° 3, aggiungiamo alle tabelle già pubblicate, quelle particolari relative ai seguenti soggetti:

- numero delle domande respinte;
- superfici sottratte all'agricoltura per essere edificate;
- numero degli alloggi e dei locali costruiti;
- statistica aparthotels.

1. Domande di costruzione respinte

Il quadro delle domande respinte nel 1981 si presenta come segue (le cifre fra parentesi si riferiscono al 1980)

	<u>N° domande respinte</u>	<u>per fr.</u>	<u>m3</u>
	140 (226)	46,521 (27,966)	138'823 (113'256)
Rapporto con il totale delle domande	3,45%	3,3%	3,1%
In rapporto all'anno precedente	-38%	+66%	+23%

L'autorizzazione cantonale a costruire fu negata perché in contrasto con le norme:

- 11 casi applicazione del DL sulla protezione delle bellezze naturali e del paesaggio del 16.1.1940
- 2 casi applicazione della Legge per la protezione dei monumenti storici ed artistici del 15.4.1946
- 118 casi applicazione del DE sull'Ordinanza provvisoria in materia di pianificazione del territorio del 29.1.1980
- 4 casi applicazione della Legge sulla costruzione, sulla manutenzione e sull'uso delle strade cantonali del 17.1.1951
- 2 casi applicazione della Legge sulla delimitazione delle acque pubbliche e la protezione delle rive dei laghi del 29.11.1961
- 4 casi applicazione delle Legge forestale cantonale del 26.6.1912

- 1 caso applicazione della Legge sull'utilizzazione delle acque del 17.5.1894
- 6 casi applicazione della Legge federale contro l'inquinamento delle acque del 2.4.1975
- 1 caso applicazione del Regolamento sull'igiene del suolo e dell'abitato del 14.10.1958
- 1 caso applicazione della Legge sugli esercizi pubblici dell' 11.10.1967

In parecchi casi il nullaosta fu negato in applicazione di due e più norme legali.

## 2. Superfici sottratte all'agricoltura per essere edificate

in rapporto al 1981

Prato	ha	60,0125	(67,2006)	-10,7
Campo	ha	6,1250	(6,2873)	-2,6
Vigneto	ha	3,9166	(4,4675)	-12,3
Bosco dissodato	ha	0,5399	(0,1785)	+202,5

Queste cifre fanno pensare; è uno stillicidio costante, che rode le già scarse superfici agricole del Cantone. D'altra parte la popolazione aumenta tutti gli anni (anche se a ritmo degradante) e la casa rappresenta pur sempre un diritto inalienabile per i cittadini. E' un problema, questo, che interessa soprattutto urbanisti, sociologi ed ecologisti. Gli urbanisti, fra piani direttori, piani di utilizzazione, piani settoriali, piani regolatori, ecc., non sono ancora giunti alla conclusione se sia meglio espandersi in superficie od in altezza per frenare la dilagante "colata di cemento", come gli ecologisti usano chiamare questo fenomeno.

Per quest'ultimi quasi ogni intervento dell'uomo sulla natura è deturpante e quindi da evitare, dimenticando, senz'altro in buona fede, che il destino dell'uomo, da quando cessò di lottare contro orsi ed altri animali feroci per il possesso delle caverne ed uscì allo scoperto per cercarsi un tetto, il destino dell'uomo, ho detto, è sempre stato quello di modificare, in bene o in male, ciò che la natura ha creato.

Con questo non intendo contestare gli urbanisti e gli ecologisti nel loro operato; anzi, tutt'altro, è sempre bene che contro eventuali eccessi ci siano movimenti opposti per poter giungere ad una sintesi ragionevolmente valida.

Resta pur sempre però il fatto che per sfruttare razionalmente il territorio è necessario risolvere ancora alcune contraddizioni di principio, come ad es. l'imposizione generalizzata degli indici di sfruttamento e l'avversione di principio alle edificazioni contigue, cose tutte che non contribuiscono a risparmiare le superfici edificabili.

3. Numero degli appartamenti e locali costruiti durante l'anno 1981

<u>N° appartamenti</u>	<u>Da locali</u>	<u>Totale n/ locali</u>
34	1	34
4	1,5	6
75	2	150
20	2,5	50
90	3	270
36	3,5	126
86	4	344
89	4,5	400,5
134	5	670
27	5,5	148,5
74	6	444
12	6,5	78
23	7	161
7	7,5	52,5
7	8	56
-	8,5	-
2	9	18
-	9,5	-
-	10	-
Totale	720	3'008,5
Demolizioni	51	178
N° appartam.	669	2'830

Tenuto conto che nel 1980 si realizzarono 996 appartamenti per un totale di 3'907 locali abitabili, il regresso dell'anno in rassegna rispetto all'anno precedente è stato del 33% per quanto attiene al numero degli appartamenti e del 27,5% per il numero dei locali.

Poiché secondo calcoli molto attendibili effettuati dall'URE e basati sull'incremento medio della popolazione e dell'immigrazione, il fabbisogno medio annuo di appartamenti nel Canton Ticino oscilla fra i 1'200 e 1'500, risulterebbe che le realizzazioni del 1981 furono molto al di sotto del fabbisogno. Sorge quindi legittima la domanda: in che modo ed in quale misura è stato sopperito alla richiesta della domanda di alloggi?

Nel tentativo di poter ottenere una risposta valida, esaminiamo i dati relativi alla costruzione di abitazioni primarie e secondarie realizzati nel 1981 e contenuti nella tabella "Nuove costruzioni" pubblicata nel fascicolo 3/1982 per confrontarne i dati con la tabella del 1980.

<u>Case abitazione primaria</u>	<u>N° casi</u>	<u>fr. (in 1'000)</u>
da affittare a terzi + uso proprio - monofamiliari - sussidiate e non	269 (280)	81'297 (74.270)
da affittare a terzi + uso proprio - bifamiliare - sussidiate e non	76 (75)	30'377 (72'829)

da affittare a terzi + uso proprio -	71	120'166
plurifamiliari - sussidiate e non	(50)	(82'312)

Case abitazione secondaria

da affittare a terzi + uso proprio -	40	8'841
monofamiliari - sussidiate e non	(27)	(4'613)

da affittare a terzi + uso proprio -	7	2'008
bifamiliari - sussidiate e non	(8)	(2'534)

da affittare a terzi + uso proprio -	14	13'044
plurifamiliari - sussidiate e non	(8)	(18'282)

Questi dati, pur rappresentando un progresso sul passato, allorquando non si disponeva di una tale statistica, non sono però in grado di dare una risposta valida alle domande che ci siamo posti, poiché troppo generici.

Per un'analisi di mercato particolareggiata, di valida utilità per i politici e gli operatori economici, sarebbe necessario disporre di tabelle ed indici, dove gli alloggi risultano suddivisi in almeno 3 categorie: lusso - civili ed economici, raggruppati in suddivisioni territoriali come comuni e comprensori.

Tutto ciò sarebbe tecnicamente fattibile, vista la possibilità di poter ottenere tutte le necessarie informazioni tramite il formulario "Domanda di costruzione". Se la disponibilità finanziaria del Cantone lo permetterà si dovranno effettuare le necessarie modifiche al programma elettronico; sarà quindi compito di chi mi succederà in questa mansione, dopo la mia entrata in quiescenza, di portare a termine questa utile e necessaria completazione.

Giunti a questo punto si rende doverosa una precisazione: i dati relativi agli alloggi ed ai locali testè pubblicati divergono in modo considerevole da quelli annunciati dall'UFIAML. Questo fatto ci lascia assai perplessi; ciò significa che in una delle due indagini sono stati effettuati degli errori, oppure in entrambi i casi. Comunque i criteri e la metodologia di rilevamento della nostra statistica sono i seguenti:

- i dati elaborati vengono rilevati dal formulario "Domanda di costruzione", un documento quindi ufficiale controfirmato dagli architetti progettisti, mentre i dati dell'UFIAML vengono desunti da un'indagine annuale effettuata presso le cancellerie comunali;
- la statistica degli alloggi e dei locali si riferisce ai dati della fase 4, cioè dei lavori portati a termine durante l'anno, quindi dovrebbero coincidere con i dati dell'UFIAML;
- consideriamo locali abitabili i locali con superficie superiore ai 12 m<sup>2</sup>; vengono considerati mezzi locali quelli con superficie dagli 8 ai 12 m<sup>2</sup> e le cucine abitabili con superficie oltre ai 12 m<sup>2</sup>;

- non escludiamo in modo assoluto che qualche piccolo comune abbia comunicato con ritardo, quindi non nell'anno in rassegna, la fine dei lavori; in questa contingenza abbiamo calcolato una differenza per difetto che non dovrebbe superare il 10%;
- lo scorso anno, con un volume di lavoro superiore a quello in rassegna, il numero degli alloggi è stato calcolato in 996. Il regresso attuale è, in un certo qual modo, giustificato.

Un'indagine diretta a rilevare eventuali errori si rivela indispensabile; ciò sarà fatto nei prossimi mesi ed i risultati verranno comunicati tempestivamente.

### 3. Statistica concernente gli apart-hotels

Il problema degli apart-hotels ha assunto, nel corso dello scorso anno, un'ampiezza assai rilevante; credo che valga la pena segnalarne gli sviluppi.

#### 1. Domande di costruzione giunte al Dipartimento nel corso del 1981:

13 domande per un preventivo di	fr. 106'380'000	e m3 261'343
+ 2 domande di riattazione	<u>fr. 4'350'000</u>	
per un totale di	fr. 110'730'000	m3 261'343

#### 2. Permessi rilasciati al 31 dicembre 1981:

5 permessi di costruzione		
per un totale di	fr. 35'880'000	e m3 80'831

Bellinzona, giugno 1982