



Repubblica e Cantone  
Ticino

# Cosa è il PAC – La Linea Guida cantonale

Convegno del 25 ottobre 2018

Applicazione della LPT e Piano direttore cantonale

*Il Programma d'azione comunale per lo sviluppo insediativo centripeto PAC*

**Luciana Mastrillo, collaboratrice scientifica dell'Ufficio del Piano direttore**

Bellinzona, 25 ottobre 2018

Repubblica e Cantone Ticino

**Dipartimento del territorio**

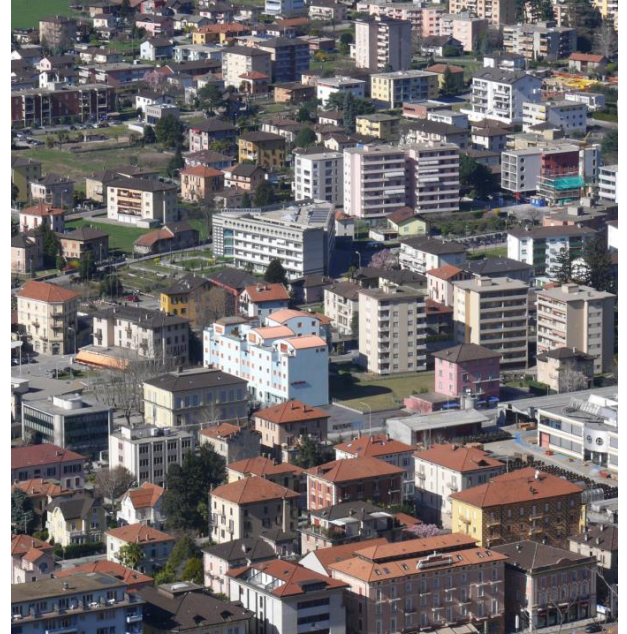
## Il PAC si concentra sulla parte insediata del territorio



Il territorio insediato  
del Ticino: complesso  
e variegato

Il PAC deve poter  
rispondere a questa  
varietà

## Il PAC va calibrato sulla tipologia di insediamenti



# Gli insediamenti in Ticino sono in continua trasformazione



# Diminuisce lo spazio per le trasformazioni insediative Aumentano i conflitti e le reazioni a tali trasformazioni

## Vacallo Immobile davanti all'asilo: quartiere in rivolta

Contro il previsto centro con uffici e negozi  
nugolo di opposizioni dalla zona San Felice

■ Ha generato una sorta di sollevazione popolare la messa in consultazione a Vacallo di una domanda di costruzione per la realizzazione di un imponente immobile a contenuti amministrativi e commerciali. Entro il termine di pubblicazione del progetto, scaduto l'altro ieri, sono giunte almeno otto opposizioni ai servizi comunali. Alle sette sottoscritte da proprietari di fondi della zona, se ne aggiunge una collettiva firmata da tutti o quasi gli abitanti del quartiere di San Felice. Una trentina di residenti che proprio non vuole veder sorgere sul prato davanti alla scuola dell'infanzia il prospetto insediamento. A mente dei contrasti, quello immaginato dai promotori del progetto facenti capo alla FGG SA, se realizzato, sarebbe un corpo estraneo incastonato in un'area a vocazione residenziale. Secondo gli oppositori, il previsto insediamento, privo di legami con le abitazioni circostanti, non rispetta i dettami riguardanti l'inserimento armonioso nel paesaggio delle nuove edificazioni. Il loro auspicio è che siano le autorità cantonali, segnatamente l'Ufficio della natura e del paesaggio, a mettere il veto sulla costruzione. Come anticipato dal CaT dell'11 ottobre, sul fondo di 2.003 metri quadrati di superficie totale al civico 32 di via Pizzaniglio la FGG intende erigere un immobile di tre piani fuori terra, più un'autorimessa dotata di 49 posti auto.

7,5 milioni di franchi, sul prato al mappale 1.155B incastonato tra la scuola dell'infanzia, le abitazioni del quartiere dell'ex clinica San Felice e la strada cantonale, l'istante prospetto la realizzazione di un volume rettangolare (50,3 metri per 16,4 metri) con involucro in vetro che poggia «su» uno zoccolo che fuoriesce da autorimessa». Dalla relazione tecnica si apprende che al pianterreno troveranno spazio quattro superfici di negozi disposte su 243 metri quadrati, mentre i restanti due piani serviranno per uffici, quindi attività amministrative, distribuiti su circa 1.400 metri quadrati. Non è trascurabile l'impatto sulla visibilità, dato che, oltre ad un numero imprecisato di clienti, la struttura sarà raggiunta quotidianamente, secondo i calcoli, da 154 addetti, 146 per le attività amministrative e 8 per quelle di vendita. Stando alla perizia fonica, l'insediamento accostato di 390,1 movimenti veicolari al giorno nel comparto, mentre oggi da via Pizzaniglio transitano in media 3.141 veicoli al dì. Secondo gli esperti incaricati dai promotori dell'operazione immobiliare, «il traffico preso in considerazione attualmente genera dei superamenti dei valori limite d'immersione sia per il periodo diurno sia per quello notturno. Il traffico futuro, comprensivo del traffico indotto dalla nuova attività, non dovrà a sua vol-



## Montarina, villa storica 'salva'

Confermata l'impostazione del Tram e del Consiglio di Stato sconfessata la decisione della Città che aveva concesso la licenza edilizia

di Alberto Roggiani

I proprietari non potranno ristrutturare il villosino storico situato nel quartiere di Montarina a Besso. Il Tribunale federale in una sentenza pubblicata ieri, ha infatti respinto il ricorso presentato dal loro legale. Una sentenza che mette la parola fine a una vertenza cominciata quattro anni fa con la presentazione della domanda edilizia. La questione era stata pure oggetto di un'interrogazione interpartitica e di un ampio dibattito in Consiglio comunale. L'interrogazione chiedeva spiegazioni al Municipio che nel maggio 2005 aveva rilasciato la licenza edilizia ai proprietari interessati a ristrutturare il villosino con modi che interessano e a edificare uno stabile nuovo di quattro livelli, di cui uno interrato, previste parallelamente a via Torrensio Sodati. Nel frattempo, però, è entrata in vigore la variante pianificatoria sui beni culturali di Lugano che prevede la tutela della casa del suo giardino, avuta nel 2011 e approvata nell'agosto dell'anno scorso dal Consiglio di Stato. Consiglio di Stato che, dopo il passivo innocevole, in prima istanza, ha cambiato posizione e sconsigliato la Città scegliendo l'oppo-

zione di un privato e annullando la risoluzione municipale. Contro tale decisione, il legale dei proprietari ha presentato ricorso al Tribunale amministrativo cantonale (Tram) che ha confermato l'impostazione del governo. Da qui, l'ulteriore ricorso al Tribunale federale in cui i proprietari hanno peraltro richiesto la decisione del Municipio di Lugano, basata sulla valutazione dell'Ufficio dei beni culturali, per ammettere l'adeguatezza dell'insediamento del progetto nel paesaggio nell'ambito del rilascio della licenza edilizia. Una valutazione che però, come rilevato dal Tribunale federale, "è incoerentemente incoerente nelle sole esigenze di protezione della villa storica esistente".

Evitato 'grave danno al paesaggio'

I giudici di MontRepos, come detto, hanno confermato le conclusioni del Tram che, nella sentenza, non ha rilevato alcuna violazione del diritto dei proprietari di essere serviti. Sconfessata pure la tesi dell'originario succeduto all'Tram avrebbe ammesso arbitrariamente l'esistenza di un danno grave al paesaggio. Un paesaggio che nella collinetta è meritevole di conservazione. Tutto ciò può innescare l'adempimento degli insediamenti soggetti da protezione d'importanza nazionale. Usedi ha definito il quartiere Montarina composto "di ville e palazzine entro giardini, oggi frammiste a nuove case e condomini abitativi, iniziati nei '30". Rispetto inoltre il



Edificio protetto rientra nella 'villa giardino' promossa dall'architetto Moretti all'inizio del secolo scorso

rinvenimento dei ricicclati alla Corte cantonale che avrebbe arbitrariamente ristretto il perimetro oggetto di valutazione al solo insediamento in cui è ancora preservato il carattere della "villa giardino" promossa all'inizio del secolo scorso dall'architetto Amerigo Moretti. Non solo. I giudici di MontRepos hanno

più rilevato che i materiali di costruzione dello stabile progettato (mattonare e cemento armato), la sua piana irregolare, gli spigoli nei sassi delle facciate, il tetto piano, l'ampiezza delle terrazze, la forma e la configurazione asimmetrica della apertura e delle sporgenze, costituiscono soluzioni non adattate al con-

dotto e grise di relazione con la sostanza edilizia dell'isolato. Quindi, anche se dovesse ossaquare i parametri edilizi della zona, la nuova costruzione, per la sua tipologia costruttiva estranea all'architettura, non rispetta il principio dell'inserimento ordinato e armonioso nel paesaggio e non può essere autorizzata



Si interessa maggiormente al proprio territorio

Pretende maggiore attenzione nelle trasformazioni

Chiede più qualità negli insediamenti

## Il PR è percepito come macchinoso dagli enti locali La gestione del territorio è percepita come un onere giuridico



## Col PAC gli enti locali governano consapevolmente le trasformazioni



Ogni giorno gli enti locali sono chiamati a prendere decisioni che incidono sul loro territorio

La somma di tali decisioni determina la qualità degli insediamenti

Il PAC permette di inquadrare tali decisioni in un disegno globale che valorizza le qualità di un territorio evitandone lo sperpero

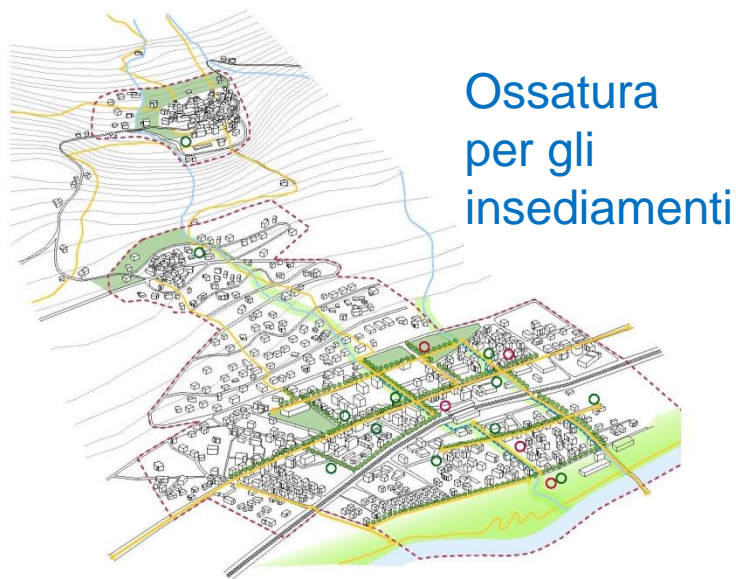
È il concetto di sviluppo insediativo centripeto di qualità



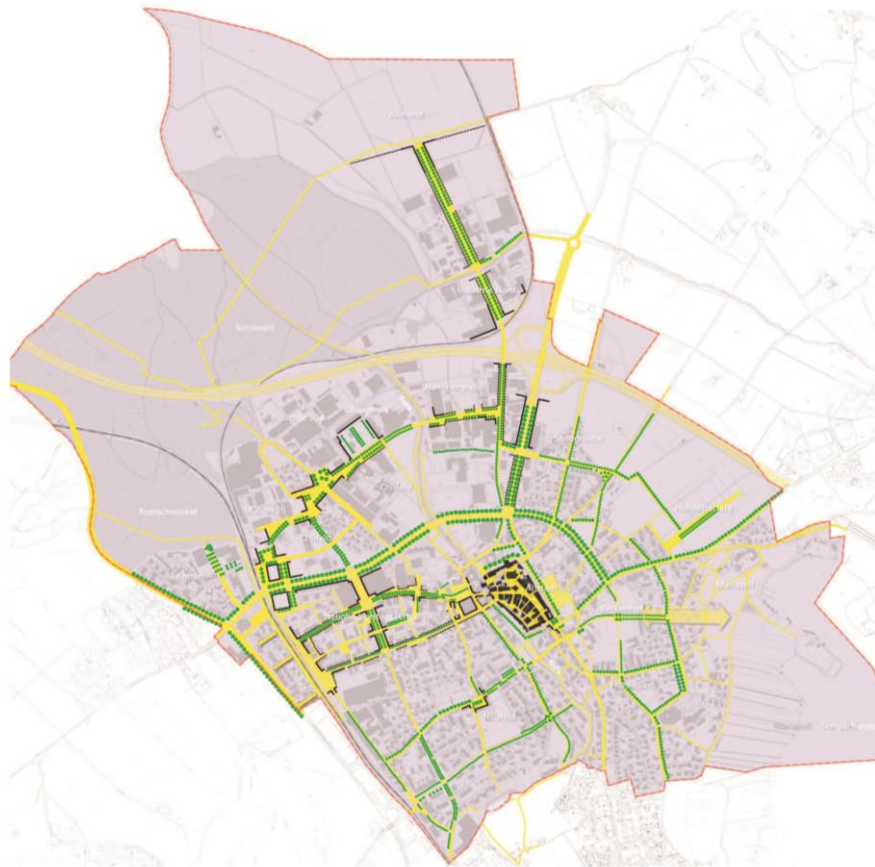
## Il PAC individua i fattori essenziali per insediamenti compatti e di qualità

La rete  
degli spazi pubblici e delle aree verdi  
della mobilità lenta e dei trasporti pubblici

I luoghi strategici da sviluppare  
I luoghi sensibili da salvaguardare



## La rete degli spazi pubblici, della mobilità lenta e dei trasporti pubblici



Sono i luoghi

che alimentano l'identità e la vita della  
collettività

Del movimento, della connessione e della  
socializzazione

Della percezione attiva di un territorio da  
parte di abitanti

Le strade, le piazze, i percorsi pedonali, gli  
spazi aperti correlati ad infrastrutture  
pubbliche

# La rete degli spazi pubblici, della mobilità lenta e dei trasporti pubblici





Sono i luoghi del verde e della natura nel territorio costruito

Per il benessere per la popolazione

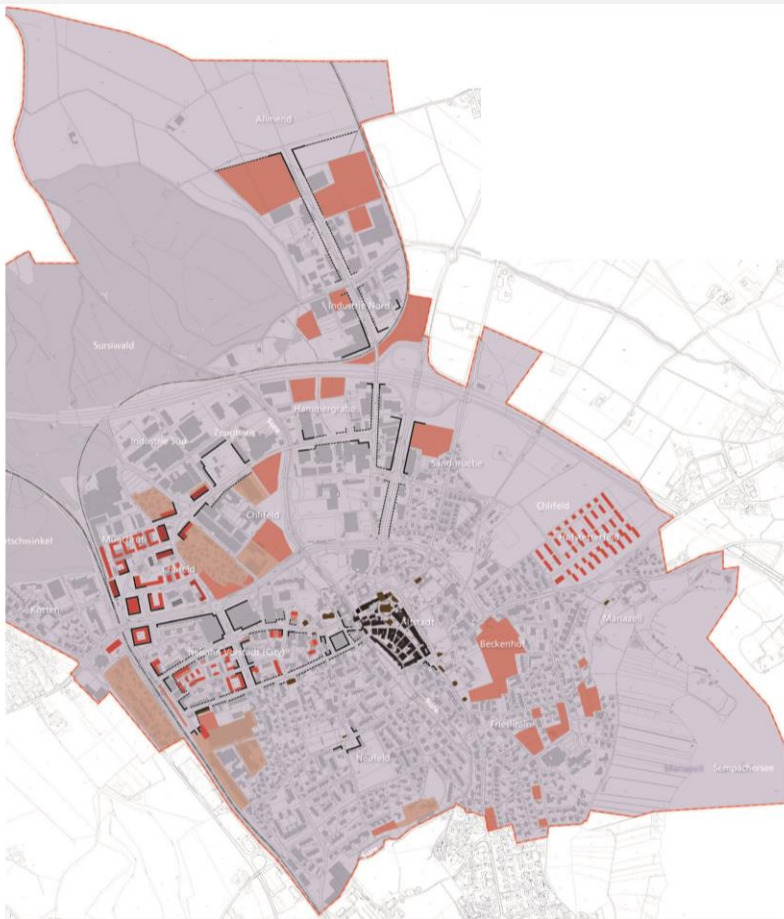
Per l'equilibrio ambientale

Per l'attrattività turistica

I parchi e i giardini pubblici, le infrastrutture sportive verdi, le rive dei laghi e dei fiumi, le alberature singole, ma anche i giardini privati

Non è il paesaggio a grande scala, le montagne, i boschi, i grandi terreni agricoli





Concentrarvi la futura crescita di abitanti e posti di lavoro

Si tratta di luoghi

Ben accessibili con i trasporti pubblici, a piedi o in bici

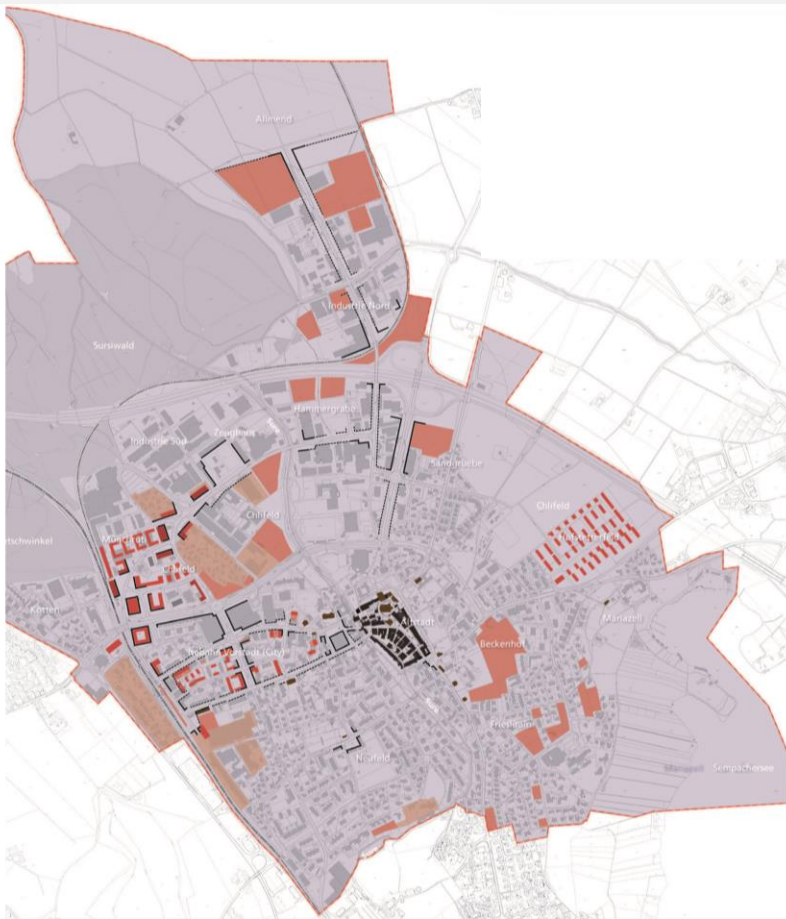
Con servizi e infrastrutture (pubbliche o private) per gli abitanti e le attività economiche

Che possiedono un potenziale di attrattività e vitalità

Che si delineano come rinnovate centralità

# I luoghi strategici da sviluppare





Salvaguardarli da un ulteriore sviluppo insediativo

Che potrebbe comprometterne il valore urbanistico, paesaggistico o naturalistico

Che potrebbe incrementare i problemi legati a un'edificazione non concentrata (traffico, costi d'urbanizzazione, perdita di superfici libere)

Quindi impoverire un territorio, diminuirne l'attrattività e la funzionalità







## La Linea Guida

Spiega come individuare i fattori di qualità

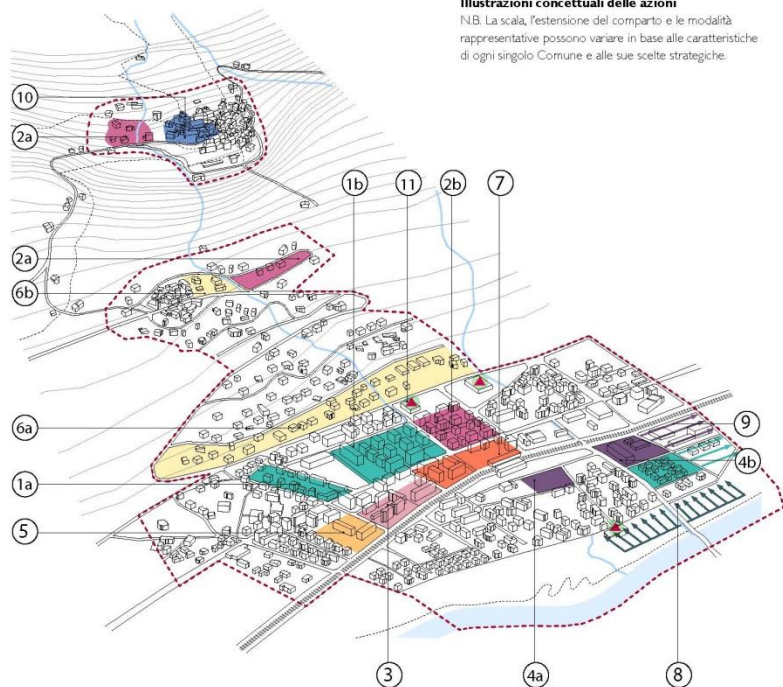
Propone strumenti e azioni da calibrare in base alle caratteristiche e alle problematiche del territorio comunale

### Legenda

- 1. Identificazione, localizzazione e creazione di una maglia** che metta in rete gli spazi pubblici, le aree verdi e i percorsi di mobilità lenta
- 2. Incremento e valorizzazione dei luoghi di aggregazione** che contribuiscano a incentivare le relazioni sociali (ad es. piazze legate a funzioni pubbliche, piazze di quartiere, piazze del sagrato, ecc.)
- 3. Promozione di una qualità diffusa degli spazi aperti e verdi** che contribuisca a migliorare l'immagine degli insediamenti e il benessere dei cittadini (ad es. parchi per lo svago, il gioco, lo sport, ecc.)
- 4. Implementazione della rete della mobilità lenta**, creando i collegamenti mancanti e valorizzando quelli esistenti, per connettere in modo sempre più efficiente, sicuro e attrattivo i diversi quartieri tra di loro
- 5. Rinaturazione dei corsi d'acqua e miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità delle rive lacustri e fluviali** e integrazione di funzioni pubbliche
- 6. Definizione dei limiti degli insediamenti**

## Illustrazioni concettuali delle azioni

N.B. La scala, l'estensione del comparto e le modalità rappresentative possono variare in base alle caratteristiche di ogni singolo Comune e alle sue scelte strategiche.



## La Linea Guida

## Spiega come individuare i fattori di qualità

## Propone strumenti e azioni da calibrare in base alle caratteristiche e alle problematiche del territorio comunale

### Legenda

- 1. Riquilibrata urbanistica di quartieri sottosfruttati** con mobilitazione delle riserve
  - a) Allo scopo di incentivare lo sfruttamento di una zona semi-intensiva
  - b) Allo scopo di incentivare lo sfruttamento di un'area intensiva
- 2. Aumento delle potenzialità edificatorie con riquilibrata urbanistica in comparti centrali o strategici**
  - a) Per realizzare un complesso residenziale compatto (ad es. cooperativa d'abitazione)
  - b) Da semi-intensiva a intensiva data la posizione strategica
- 3. Rinnovamento di quartieri vetusti:** recupero di un quartiere vetusto ben collocato (posizione strategica)
- 4. Riconversione urbanistico-funzionale**
  - a) Allo scopo di creare un nuovo spazio libero pubblico
  - b) Allo scopo di incentivare l'attività produttiva
- 5. Costruzione di terreni non ancora edificati:** stimolare l'edificazione compatta con la creazione di uno spazio libero
- 6. Riduzione riserve edificatorie in comparti discosti o sensibili**
  - a) Da semi-intensiva a estensiva per salvaguardare il piede della collina
  - b) Per compensare l'aumento nell'area accanto e per valorizzare il nucleo
- 7. Ripensamento urbanistico per lo sviluppo della qualità degli spazi pubblici:** edificazione più compatta e recupero di una piazza
- 8. Dezonamento:** per riquilibrare la riva e lo spazio naturale
- 9. Estensione zona edificabile:** per estendere le attività produttive
- 10. Incentivare l'occupazione con riquilibrata e rispetto del tessuto insediativo originario**
- 11. Inserimento di nuove strutture d'interesse pubblico:** per adeguare l'offerta di servizi alla popolazione e all'economia



Il PAC permette agli enti locali di acquisire consapevolezza nella gestione del territorio aiutandoli a condurre le trasformazioni verso uno sviluppo insediativo centripeto di qualità

Si tratta di porsi di fronte a questo territorio con nuovi occhi, riconoscendone potenzialità anche nuove e inaspettate



Linee Guida cantonali

**Programma d'azione comunale  
per lo sviluppo insediativo  
centripeto di qualità**

Orientare uno sviluppo qualitativo degli  
insediamenti attorno alla rete di spazi liberi  
Ottobre 2018

Disponibile on line

[www.ti.ch/sst](http://www.ti.ch/sst)

La Sezione dello sviluppo territoriale è a disposizione per domande, informazioni e spiegazioni

Grazie per l'attenzione