



Linee Guida cantonali

## Piani di quartiere

Criteria di valutazione paesaggistica  
nell'ambito della procedura edilizia

Ottobre 2013



Repubblica e Cantone Ticino  
Dipartimento del territorio  
Sezione dello sviluppo territoriale



## Sommario

<b>Premessa</b>	5
<b>1. Il Piano di quartiere in legge</b>	6
<b>2. Definizione di Quartiere</b>	10
<b>3. Valutazione dell'inserimento paesaggistico del Piano di quartiere</b>	13
a. Attenzione per il paesaggio	13
b. Immagine e identità	14
c. Momento evolutivo del territorio	14
d. Scala e disegno	14

Progetto urbanistico  
Abitare a Milano  
MAB Arquitectura  
Barcellona



## Premessa

In un territorio come quello del Canton Ticino, frastagliato e caratterizzato prevalentemente da piccole unità fondiarie, l'evoluzione del tessuto urbano avviene in modo isolato e frammentario, per singoli episodi architettonici indipendenti tra loro. In queste condizioni, infrastrutture di matrice pubblica, come le strade e le piazze, rappresentano uno dei pochi interventi atti a garantire l'unità urbana. A fronte dell'episodicità che spesso porta ad un'evoluzione disarmonica e dispersiva della crescita urbana, diventa sempre più manifesta la necessità di progettare insiemi urbani omogenei là dove l'interesse pubblico e quello privato coincidono, quando l'evoluzione del territorio, il suo riordino o la sua densificazione lo richiedono.

Uno degli strumenti per affrontare tale necessità è il Piano di quartiere. Si tratta di un istituto ancorato nella Legge sullo sviluppo territoriale (Lst), attraverso il quale si intende promuovere un insediamento di particolare qualità architettonica e urbanistica. Considerato che il piano di quartiere facoltativo del vecchio diritto disattendeva con troppa frequenza gli scopi originari dello strumento, la

Lst ha eliminato le incongruenze di tipo procedurale che ne impedivano la realizzazione: ora il piano si presenta come obbligatorio, in un comparto delimitato a tale scopo dal Piano regolatore, con precisi requisiti di qualità paesaggistica, architettonica ed urbanistica. Esso può venir presentato con l'accordo dei due terzi dei proprietari della superficie soggetta a vincolo. Il nuovo Piano di quartiere (PQ) è quindi uno strumento nato dalla collaborazione tra privato e ente pubblico, in vista del riordino e della riqualifica urbanistica a livello locale. Nell'ambito dell'esame delle domande di costruzione, l'Ufficio della natura e del paesaggio e la Commissione del Paesaggio sono chiamati ad esprimere un preavviso sui Piani di quartiere, basandosi su criteri e concetti che vengono esposti nel presente documento, il cui scopo immediato è quello di rendere trasparente il sistema di valutazione adottato. L'Ufficio e la Commissione intendono inoltre sensibilizzare i Comuni, i progettisti ed i committenti affinché i Piani di quartiere vengano impostati secondo gli scopi stabiliti dalla legge, in particolare con l'obiettivo della qualità. Il documento precisa

in primo luogo le definizioni di quartiere e il suo significato all'interno di una realtà urbana, indipendentemente dalla collocazione in centro o in periferia. Esso richiama poi i requisiti affinché un insieme urbanizzato assuma effettivamente la valenza di un quartiere: si tratta di requisiti concernenti tipologie, forme, funzioni, equilibrio tra pieni (gli edifici) e vuoti (le strade, le piazze), aspetto sociale, nonché relazioni verso le altre zone della città o le infrastrutture adiacenti. In secondo luogo vengono proposti i criteri di valutazione relativi all'inserimento paesaggistico e le modalità per l'allestimento dei piani di quartiere. Le presenti linee guida intendono quindi contribuire concretamente alla promozione della qualità dello spazio costruito a cui sia la revisione del Piano direttore, che la Legge sullo sviluppo territoriale hanno prestato particolare attenzione, il primo formulando un obiettivo pianificatorio (n. 15) ed una specifica scheda di coordinamento (R10), la seconda con le novità sopra richiamate.

**Paolo Poggiani**  
Capo Sezione dello  
sviluppo territoriale



## Il piano di quartiere in legge

### La base legale

Lo strumento del Piano di quartiere è retto dagli articoli 54 e 55 della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) del 21 giugno 2011 e dagli articoli da 76 a 79 del relativo regolamento (RLst) del 20 dicembre 2011. Secondo la definizione legale, il Piano di quartiere (PQ) è un progetto piano volumetrico inteso a concretizzare gli obiettivi di qualità paesaggistica, architettonica e urbanistica fissati dal Piano regolatore.

### Gli elementi pianificatori essenziali

Il piano regolatore deve stabilire il perimetro, i requisiti qualitativi minimi, i parametri edilizi minimi e massimi (art. 54 cpv. 3 Lst). È infatti necessario che, preliminarmente all'elaborazione del PQ, siano fissati gli elementi pianificatori di fondo.

I requisiti qualitativi minimi esprimono la qualità ricercata e dipendono dagli obiettivi urbanistici che il Comune persegue con il Piano regolatore e dai contenuti specifici che si vogliono incentivare con il PQ.

La Linea guida sul regolamento edilizio, anch'essa pubblicata dal Dipartimento del territorio, prescrive che tutti i piani di quartiere devono adempiere almeno ai seguenti requisiti qualitativi generali:

- a. edificazione costitutiva di un insieme ordinato e armonioso, espressione di una qualità architettonica riconosciuta;
- b. edificazione integrata nel paesaggio in modo ordinato e armonioso, con una chiara identità e riconoscibilità nel territorio;
- c. disegno qualificato e apertura all'uso collettivo di superfici d'incontro e di svago (oltre alle aree già previste come tali dal PR), come piazze, attrezzature per giochi o costruzioni e viali ad uso comunitario;

- d. percorsi pedonali interni correttamente relazionati con le aree circostanti e i percorsi comunali, separati dalle strade aperte al transito veicolare;
- e. aree veicolari ridotte al minimo;
- f. razionale organizzazione dei posteggi, interrati per i residenti e in superficie per visitatori e fornitori, limitati al minimo indispensabile;
- g. sistemazione esterna rispettosa dell'orografia esistente, intesa come intervento che non modifica sostanzialmente la struttura naturale, ottenuta con muri di sostegno o terrapieni di altezza non superiore a 1.50 m;
- h. criteri architettonico-costruttivi (riduzione al minimo delle perdite caloriche, sfruttamento ottimale dell'irraggiamento solare, isolamento termico, ...) e d'inserimento spaziale (orientamento in funzione della durata d'insolazione, dell'orografia del terreno, ...) volti a conseguire un risparmio energetico e un aspetto architettonico di qualità.

I Piani di quartiere devono inoltre essere accompagnati da un regolamento inerente le prescrizioni architettoniche e i materiali costruttivi previsti per edifici e spazi liberi, da un piano di realizzazione, con l'indicazione dei costi, del finanziamento e delle eventuali tappe di realizzazione.

Accanto a questi requisiti qualitativi generali, il regolamento edilizio del Comune potrà prevedere requisiti qualitativi specifici correlati al singolo comparto e che si vogliono incentivare con il PQ in questione.

Il PQ è dunque un progetto di qualità, che ambisce - sulla base di obiettivi funzionali e sociali che devono di volta in volta essere esplicitati - a creare dei quartieri attraverso la definizione delle volumetrie edificabili, degli spazi liberi e dell'organizzazione infrastrutturale. Il PQ deve pertanto generare ricadute positive (in termini di qualità del paesaggio, ma anche di qualità di vita) non solo per gli abitanti del nuovo quartiere, ma anche per la collettività urbana in cui va ad insediarsi.

## Le componenti del PQ

Il PQ si compone di:

- una relazione tecnica, che deve indicare gli obiettivi progettuali, i dati quantitativi ed esplicitare i concetti paesaggistici, architettonici e urbanistici del progetto per quanto attiene alle volumetrie degli edifici, alla sistemazione degli spazi esterni e alle relazioni viarie e funzionali che si vogliono stabilire con il paesaggio circostante;
- piani o disegni di progetto indispensabili per mostrare i contenuti urbanistici, architettonici e funzionali (in particolare, oltre alle volumetrie degli edifici che compongono il quartiere, le superfici ad uso collettivo e le loro destinazioni; quelle a verde con l'indicazione della tipologia di vegetazione; i percorsi pedonali e viari interni, nonché i raccordi con il sistema viario esterno al quartiere; le piazze ed i parchi gioco con il loro arredo; i parcheggi, ecc.);
- un modello plastico in scala adeguata, che permetta di percepire le dimensioni spaziali e funzionali del progetto e il suo inserimento nel comprensorio territoriale allargato; in casi particolari il modello può essere sostituito da fotomontaggi o rendering.

## Elaborazione e approvazione

Il Piano di quartiere è approvato dalle autorità secondo la procedura di rilascio del permesso di costruzione. Può essere presentato dai proprietari che detengono i due terzi della superficie soggetta a piano di quartiere (art. 55 Lst). Il Municipio può chiedere, nell'ambito della procedura di approvazione, ogni completamento degli atti utile al giudizio. Analoga facoltà è riservata al Dipartimento del territorio, per il tramite dei suoi servizi (art. 78 cpv.3 Rlst).

Viehmarktareal  
Lenzburg  
LBTA Architekten  
Lucerna



# 2.

## Definizione di Quartiere

“Settore cittadino costituente un organismo urbano definito, omogeneamente strutturato e dotato dei servizi e delle attrezzature necessarie a garantirne l'autonomia. La denominazione, in epoca medioevale, aveva una ragione planimetrica e definiva una delle quattro parti ottenuta per mezzo dell'incrocio di due strade principali ortogonali fra loro, in cui erano suddivise alcune città, generalmente sorte sul castrum romano.” (*Dizionario enciclopedico di architettura e urbanistica, Istituto editoriale romano, 1969*)

“Il termine “quartiere” derivante dalla suddivisione in quattro parti di molte città medievali (la cui impostazione rimanda forse alle città fondate dagli antichi romani tagliate in quattro da cardo e decumano), viene oggi inteso come unità minima di comunità e di ambito sociale, mentre in termini urbanistici costituisce un'unità minima formata da un insieme di edifici e di infrastrutture adibite prevalentemente ad un determinato scopo.” (*Wikipedia*)

“Nucleo più o meno funzionalmente autonomo all'interno di un agglomerato urbano.” (*Zingarelli, Vocabolario della lingua italiana*)

## Requisiti

Parte integrante della città, il quartiere ne costituisce un'area edificata avente proprie e specifiche qualità, propone un insieme urbanizzato chiaramente strutturato e presenta un'immagine unitaria nelle volumetrie degli edifici che lo compongono e negli spazi che racchiude. Il quartiere ha chiari rapporti spaziali e funzionali con il paesaggio circostante, si pone in relazione con gli assi stradali esistenti e le tipologie architettoniche dei dintorni e propone percorsi veicolari e pedonali che lo raccordano con i maggiori assi di spostamento, verso le infrastrutture pubbliche, le scuole, le aree commerciali, le fermate dei mezzi di trasporto pubblico, i parchi e le aree naturali che sono proprie della città in cui il quartiere si inserisce.

Affinché un insieme edificato possa essere considerato un quartiere occorre quindi che siano soddisfatti i seguenti requisiti:

- a. **Identificazione:** esistano chiari elementi di identificazione per chi abita o lavora nel quartiere, sia nell'immagine che esso offre nel paesaggio, sia nella qualità degli spazi interni, il cui ruolo è aggregativo e di riconoscibilità.
- b. **Modo di aggregazione:** esista un chiaro concetto urbanistico nella disposizione dei diversi edifici e nel loro modo di aggregazione.
- c. **Forme e materiali:** esista un concetto unitario e coerente nelle forme e nei materiali dei singoli volumi architettonici.
- d. **Spazi liberi:** esista un concetto unitario nel disegno degli spazi liberi concernente la loro concatenazione, la loro integrazione con i volumi edificati e il loro ruolo qualificante la vita comunitaria degli abitanti, nonché delle possibili funzioni che possono svolgere (aree di sosta, d'incontro, di gioco, aree verdi e a parco).
- e. **Sistema viario:** esista un chiaro concetto del sistema viario interno al quartiere, sia di quello veicolare, sia di quello della mobilità lenta e pedonale. Tale concetto deve comprendere quello dei parcheggi esterni e interrati.
- f. **Percorsi e relazione urbanistiche:** esistano percorsi qualificati verso gli elementi focali dei quartieri circostanti (fermate dei mezzi pubblici di trasporto, scuole, negozi, aree centrali e di relazione sociale, parchi e aree di svago), affinché chi abita il quartiere o chi vi lavora possa relazionarsi con i dintorni.



Siedlung Grünmatt  
Zurigo  
Graber Pulver Architekten  
Zurigo



# 3.

## Valutazione dell'inserimento paesaggistico del progetto di Piano di quartiere

In applicazione degli art. 99 cpv. 2 Lst e art. 107 cpv. 2 Rlst, l'Ufficio della natura e del paesaggio, coadiuvato dalla consulenza della Commissione del paesaggio, valuta se il piano di quartiere adempie agli obiettivi di qualità paesaggistica, architettonica ed urbanistica richiesti.

L'Ufficio verifica se il progetto presenta i requisiti minimi per potersi definire piano di quartiere (capitoli 1 e 2) e valuta se i requisiti relativi all'inserimento nel paesaggio sono adempiuti.

L'Ufficio valuta se la qualità architettonica degli edifici e degli spazi liberi rispecchia e si conforma con la qualità paesaggistica del comparto e, in ossequio a specifici obiettivi del Piano di quartiere, proponga una riqualificazione e una valorizzazione del paesaggio.

L'Ufficio valuta se i nuovi volumi architettonici e il disegno degli spazi liberi e del verde sono sensibili e attenti al paesaggio in cui si inseriscono, agli elementi caratterizzanti la scala locale e alle specificità dell'ubicazione (lettura dei valori presenti).

I requisiti minimi che un Piano di quartiere deve ottemperare in riferimento all'inserimento paesaggistico sono in dettaglio i seguenti:

### a. Attenzione per il paesaggio

Un atteggiamento progettuale che metta al centro l'attenzione per le peculiarità del sito è una premessa importante per il successo della realizzazione di un Piano di quartiere. Una lettura approfondita del contesto si rivela inoltre indispensabile per l'ottenimento di un corretto inserimento paesaggistico e deve essere illustrata nei documenti che costituiscono il piano, unitamente agli effetti positivi che il progetto stesso intende generare. Tale lettura paesaggistica avviene di regola su più scale (regionale, puntuale e locale)\* e considera le componenti costruite - quartieri, edifici, manufatti storici, spazi pubblici, collegamenti stradali e pedonali -, lo stato morfologico e le componenti naturali - alberature, corsi d'acqua, aree verdi in genere.

\* Per quanto concerne la lettura del paesaggio, si rimanda al documento relativo ai criteri di valutazione delle domande di costruzione

## **b. Immagine e identità**

Il quartiere forma un'unità territoriale chiaramente riconoscibile e quindi con un'identità propria. Propone un'immagine che costituisce un valore aggiunto al comparto urbano in cui si inserisce e realizza un luogo con una propria identità, con un disegno armonico ed equilibrato, con la finalità di essere attrattivo per il futuro fruitore.

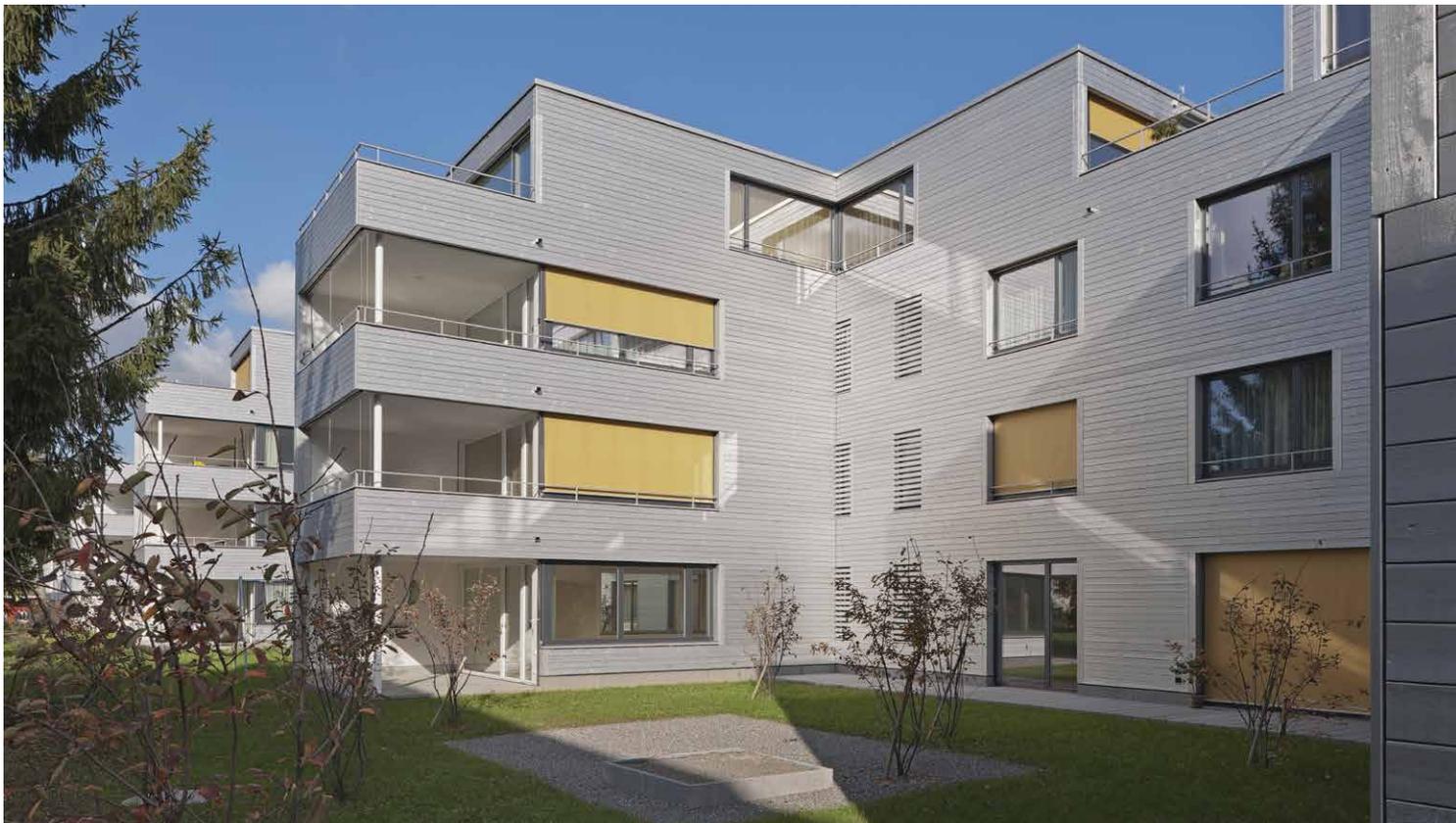
## **c. Momento evolutivo del territorio**

Pur essendo un insieme edificato avente una propria autonomia formale e funzionale, il quartiere costituisce un momento evolutivo del territorio e della città e ha chiari rapporti funzionali e spaziali con gli insiemi urbani e naturali circostanti. Tiene inoltre conto della storia di tale territorio per quanto concerne la sua crescita nel tempo, delle tipologie architettoniche circostanti e della presenza di eventuali edifici o manufatti storici.

## **d. Scala e disegno**

Il Piano di quartiere è costituito da proprietà private - edificate o libere a giardino - e da parti aventi carattere collettivo, come le strade, i percorsi pedonali, le piazze, i parchi e così via. Nelle sue componenti costituite da volumi costruiti e spazi liberi, è commisurato alla scala del contesto territoriale allargato di contorno e di quello specifico del sito. Gli spazi liberi non costituiscono semplici aree di risulta, ma l'integrazione dei volumi costruiti con tali spazi forma un insieme urbanistico manifestamente riconoscibile, con un disegno specifico e qualificato delle sue componenti. Il progetto definisce le specifiche dimensionali e volumetriche delle diverse parti costitutive del quartiere e indica i materiali costruttivi che si intendono impiegare, sia per le parti edificate, sia per la finitura degli spazi di circolazione.

Viehmarktareal  
Lenzburg  
LBTA Architekten  
Lucerna





**Editore**

Dipartimento del territorio  
Sezione dello sviluppo territoriale

**Concetto grafico e impaginazione**

[www.centralstudio.ch](http://www.centralstudio.ch)

**Fotografie**

Sezione dello sviluppo territoriale  
Ufficio della natura e del paesaggio  
Mario Kunz, Kriens,  
per LBTA Architekten, Lucerna  
Graber Pulver Architekten, Zurigo

© Dipartimento del territorio, 2013