

Zeitschrift:	Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale
Herausgeber:	Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner
Band:	- (2009)
Heft:	4
Artikel:	Un quartiere tra pubblico e privato
Autor:	Galfetti, Mauro / Galfetti, Giancarlo
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-957350

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 24.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Un quartiere tra pubblico e privato

GIANCARLO E
MAURO GALFETTI
Arch. ETHZ SIA OTIA FSU

[ILL. 1-3] Visualizza-
zione tridimensionale del
Piano di Quartiere

L'elemento portante del nuovo Piano direttore (PD) cantonale risiede nel progetto Città-Ticino il quale coinvolge direttamente e indirettamente tutte le politiche pubbliche che esplicano effetti sul territorio: da quella forestale a quella agricola, da quella della mobilità a quella ambientale. Idea cardine è la visione del Ticino come unica città in divenire: una città con le sue zone verdi e di svago, i suoi quartieri multifunzionali e quelli specializzati, il suo centro degli affari e dei commerci, i suoi spazi culturali, quelli per lo svago, le aree protette, ecc. Questo progetto territoriale vuole incentivare un'evoluzione equilibrata, legando tutte le parti tramite una rete di strutture efficienti affinché ogni regione possa valorizzare le proprie peculiarità.

Forma e contenuto al concetto di Città-Ticino, contenuto nel PD, viene dato anche attraverso la promozione di spazi pubblici di qualità, attrattivi e sicuri e promuovendo una rete di spazi verdi per lo svago e il tempo libero. Garantire la funzionalità e la fruibilità dello spazio pubblico è un compito che trascende le questioni puramente estetiche essendo determinante dal profilo sociale, economico e ambientale. Dal punto di vista sociale lo spazio pubblico è fondamentale come luogo di incontro, sicurezza e identità; da quello economico influenza sull'attrattiva di un comproprio o di una località; da quello ambientale permette di razionalizzare le risorse e di rendere attrattive soluzioni urbanistiche più densamente costruite. Questi principi possono essere concretizzati mediante un progetto urbanistico in cui razionalità e ordine, in particolare della trama viaria e più in generale dello spazio costruito, sono gli elementi portanti. La qualità dello spazio pubblico non deve quindi più essere unicamente compito degli enti pubblici ma anche dell'economia privata.

Qualità dello spazio costruito attraverso gli spazi pubblici
Sono circa dieci anni che lo sviluppo sostenibile è definito a livello federale come l'obiettivo maggiore della politica di pianificazione territoriale, non come una politica settoriale complementare, bensì come idea regolatrice da integrare in tutte le politiche settoriali. Il concetto ispira dunque anche dei nuovi principi d'organizzazione spaziale capaci di integrare le esigenze economiche, sociali e ambientali.

A livello urbanistico, questo principio si ottiene mediante il miglioramento delle peculiarità paesaggistiche del territorio e la qualità di vita della popolazione.

Per ottenere ciò è necessario lavorare a due livelli: quello pianificatorio d'ordine pubblico e quello edilizio privato.

Nel caso inerente il progetto di sistemazione territoriale del comproprio Castellaccio a Novazzano, il Comune ha inserito l'obbligo di gestire e promuovere la sistemazione edilizia del comproprio tramite l'inserimento a PR di un Piano di quartiere obbligatorio.

Questo risulta di ancor più interesse ritenuto che il comproperto risulta essere suddiviso da quattro proprietà facenti capo a distinte famiglie che posseggono fondi di diversa metratura e configurazione (per un totale di oltre 50000 mq di terreno edificabile).

Per quanto riguarda la parte edilizia privata, i proprietari si sono riuniti in uno sforzo collettivo affinché questo importante comproperto di Novazzano venisse progettato in modo innovativo.

Questo facendo particolare attenzione al disegno della trama viaria e alla progettazione degli spazi stradali, al disegno e alla riorganizzazione della trama fondiaria, all'introduzione di nuovi modelli insediativi e abitativi attrattivi, evitando con dei limiti di proprietà una frammentazione disordinata dello spazio pubblico, la realizzazione di percorsi pedonali attrattivi e sicuri e la loro integrazione in una rete di percorrenze continua e completa.

Il Piano di quartiere Castellaccio

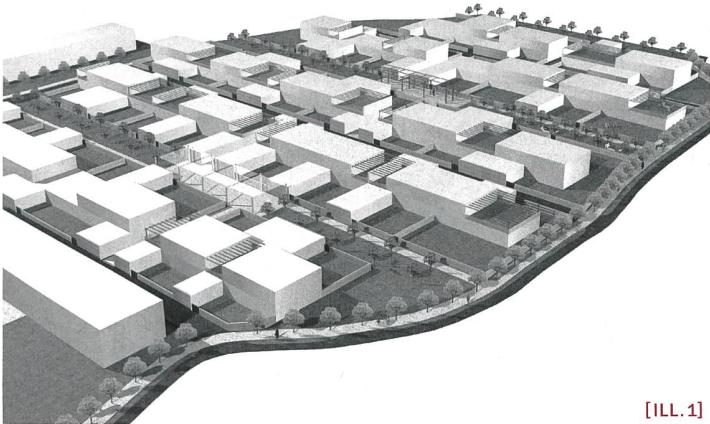
I fondi privati, oggetto di Piano di quartiere (PQ), si trovano nel territorio del Comune di Novazzano a lato di Via Gall a ovest (stradina comunale dove è previsto a PR un suo allargamento) e sull'ampia area pratica pianeggiante a fronte della casa anziani (a sud). Questi fondi sono situati ad una distanza di circa 100 metri dalla strada cantonale e dalla scuola comunale di Novazzano. Nella parte più a nord e a ovest, il fondo è circondato da area forestale che comprende anche un riale. Più a nord, l'area oggetto del PQ confina con il Piano di utilizzazione cantonale del Parco della Valle della Motta che non viene però toccato dal PQ stesso. A est, la citata stradina comunale separa l'area oggetto del progetto pianificatorio dalla ex-discarica comunale ora conclusa che, tramite un recupero ambientale, diverrà sempre più un bel punto di vista oltre che un luogo di svago pubblico.

Si tratta di una zona tranquilla e di pregio paesaggistico che si è preservata nel tempo anche a causa di una serie di questioni, l'ultima delle quali, in ordine temporale, riguarda proprio la vicinanza con la discarica comunale e con le molestie che ne derivavano da essa.

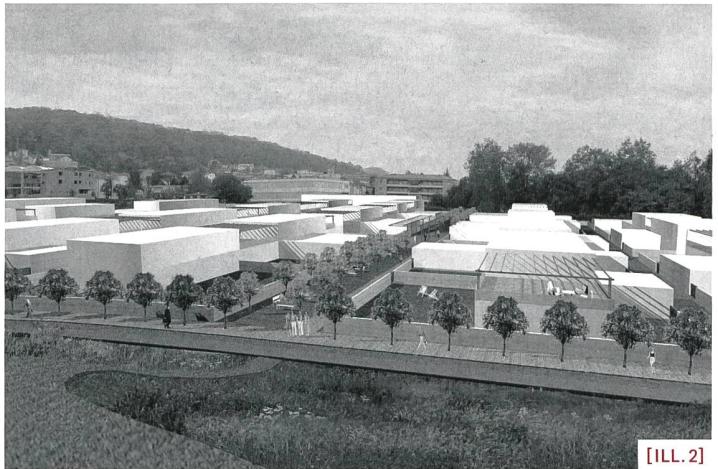
Questa zona, a carattere estensivo a destinazione residenziale, costituisce per la sua centralità e conformazione del terreno (pianeggiante) un perfetto luogo per la realizzazione di abitazioni di qualità nel territorio di Novazzano.

Il sedime è inoltre qualificato in direzione est-ovest da un passaggio pedonale (previsto anche a Piano regolatore) che collega le zone edificabili residenziali a ovest (località Cügn), tramite l'esistente passerella sul riale, nel bosco, verso la discarica e più oltre verso la scuola comunale.

Il tema progettuale del progetto pianificatorio è quello di disegnare e qualificare un quartiere a carattere urbano con una tipologia estensiva e sorretto da un chiaro disegno d'assieme tale da conferirgli unità e leggibilità (si renderà in conclusione necessario un riordino fondiario).



[ILL. 1]



[ILL. 2]

L'idea fondamentale del progetto è quella di valorizzare gli spazi pubblici (strade, percorsi pedonali, sentieri, piazzette, parchi gioco) e i loro elementi qualificanti (muri, alberi, verde, ecc.) dandogli il ruolo di elementi fondatori del disegno di quartiere e di garanzia per la sua unità spaziale e morfologica. Solo agli spazi pubblici è infatti possibile affidare il ruolo di carattere unificante del quartiere e non tanto al costruito privato che per sua natura sarà infatti formalmente discontinuo in quanto realizzato da diversi progettisti e in momenti diversi.

Nel progetto pianificatorio gli spazi pubblici hanno inoltre una gerarchia: si predilige la parte pedonale a quella veicolare, in modo anche da consentire una riduzione del carico fonico nel quartiere. Ogni edificio avrà un lato a contatto con l'accesso veicolare e uno, quello principale, verso l'area pubblica pedonale, vero centro del quartiere. Di tali aree pubbliche ne sono state previste tre in direzione est-ovest, di cui una in corrispondenza al passaggio pedonale previsto a PR, tra loro collegate da percorsi pedonali (di collegamento) in direzione nord-sud.

Questi tre spazi fungono, come detto, da percorsi interni prioritari e collegano sempre l'area residenziale a ovest con l'area ad est (ex-discarica). L'area comunale della discarica assumerà un ruolo centrale a Novazzano come punto di svago ma anche quale area di percorso dalle zone residenziali esistenti e nuove verso il nucleo e la scuola comunale in particolare. Il progetto di PQ riprende tali collegamenti facendoli divenire veri e propri generatori del progetto.

Gli spazi pubblici suddetti (colorati di verde più scuro nei piani del PQ – in contrapposizione al verde chiaro privato) sono il vero cuore del quartiere divenendo non solo percorso ma in particolare luogo pregiato di valore paesaggistico e sociale. Essi divengono la struttura fondatrice del tracciato geometrico che definisce la collocazione dei singoli volumi architettonici futuri. Al fine di aumentare la fruibilità e fornire una maggiore qualità urbanistica al progetto, lungo questi spazi pubblici sono collocate delle panchine, delle alberature e altre opere di arredo tra cui una costruzione centrale di riferimento leggera con lo scopo di creare anche un'area ricreativa e con funzione sociale.

Agli estremi nord e sud troviamo altre due aree pubbliche che hanno il compito di creare un collegamento con il territorio adiacente: verso nord un'area di svago (parco giochi) che sfrutta una degradazione naturale del terreno a proprio vantaggio; verso sud un'area libera che dialoga con la struttura pubblica della casa anziani.

I volumi dell'edificazione privata sono, come detto, pensati in modo da avere un lato a contatto con l'accesso veicolare e un lato verso la pregiata area pedonale pubblica. Gli stessi sono previsti con un'area principale di edificazione (possibilità di costruzione a due piani) dove è richiesta l'edificazione a confine in modo da creare un corpo centrale su più fondi in direzione est-ovest



[ILL. 3]

(facciate verso sud e nord) che a loro volta permettono di avere due diversi tipi di giardini privati.

Nell'area rimanente è possibile, nel rispetto dei parametri quantitativi di PR (SUL; i.o.; area verde minima), l'edificazione di parti di edificio a contatto con il corpo principale, di un solo piano, e con l'obbligo di posizionarsi a confine con il lotto confinante. In questo modo si predilige il mantenimento di una vasta area libera e omogenea privata quale giardino. A livello di primo piano si ammette una terrazza unicamente nel comparto dell'edificio principale. Lo stesso vale per il piano interrato, ammesso unicamente nel comparto principale di edificazione. Dal profilo edilizio sono state inoltre inserite una serie di condizioni che consentono una chiara e più facile identificazione degli obiettivi del Piano di quartiere. Tali condizioni sono:

- l'obbligo di allineamento degli edifici;
- l'obbligo di contiguità;
- l'obbligo di mantenimento dell'alternanza tra viale alberato e strada carrozzabile;
- l'obbligo del tetto piano oppure con altre forme che garantiscono comunque la salvaguardia del concetto di unitarietà;
- l'obbligo di allineamento a confine dei corpi accessori;
- l'obbligo di tetto piano per i corpi accessori limitandone l'altezza ad un piano;
- l'obbligo di sistemazione prevalentemente a verde degli spazi liberi privati.

Nella parte più a nord le caratteristiche del fondo mutano e per questo si è rinunciato a riprendere le condizioni edilizie sopra spiegate (fondamentalmente non più possibili) a vantaggio di una normale parcellazione con distanze da confine e da bosco.

PQ PIANO DI QUARTIERE
CASTELLACCIO, NOVAZZANO
MAPPA 100000-001048405001070

P09 PREVISIONI TAPPE DI REALIZZAZIONE BOZZA DI PARCELLOZIONE

STUDIO DI ARCHITETTURA
GIANCARLO GALETTI
avvocato Dott. B. COTTA - per la immagine
6902 Vigorezzo - via alla Chiesa 3
tel. 031 97 17 93 - fax. 031 97 39 83

DOMANDA DI COSTRUZIONE
Data: 13.05.2007 Imprese: N.M. Al: 1 di 1000

PQ CASTELLACCIO
File: ProgettoPQ Wk20 CAD HP ME10

Riferimenti:
Il proprietario: mappa 407 sig. Franco Leonardo
Il proprietario: mappa 407 sig. Giancarlo Galletti
Il proprietario: mappa 407 sig. Camponovo Valerio
Il proprietario: mappa 408 sig.ra Croci Paroncini Marialuisa
Il proprietario: mappa 408 sig. Croci Emilio
Il rappresentante: mappa 409 sig. Tassanini Claudio

PREVISIONI TAPPE DI REALIZZAZIONE

1^a TAPPA: Sistemi stradale Circoscrizione Energetica, Acqua, Gas, TT

2^a TAPPA: Prototipi, porti, Alberghi, Strade Comunali, Spazi pubblici, Parco giochi, Alberature Principali, Alberature Secondarie, Prevalente Principale, Da definire Secondo la domanda

LEGENDA:

- Edificio esistente
- Edificio pubblico
- Area privata
- Bosco asciutto e indicativo
- Rete
- Nuovo sedime stradale
- Spazi e percorsi pubblici
- Passegi, Parco giochi
- Alberature principali
- Alberature secondarie
- Distanza dal bosco (10 m)
- Sedime stradale esistente

[ILL. 4]

[ILL. 4] Suddivisione concettuale e tappe di realizzazione. In arancione: il sedime stradale con canalizzazione, elettricità, acqua, gas, ecc.; in blu: i posteggi pubblici, il parco giochi e le alberature su sedime pubblico; in verde scuro gli spazi pubblici comunitari, i percorsi pubblici e le alberature secondarie; in verde chiaro: l'area privata.

[ILL. 5] Situazione generale

[ILL. 6] Situazione generale: Primo piano

[ILL. 7] Situazione generale: Piano terreno



10 COLLAGE 4/09

A ovest si è previsto un edificio in direzione nord-sud che permette di chiudere il quartiere verso ovest. Questo edificio ben si potrebbe destinare ad abitazioni collettive tipo duplex. L'edificio più a sud è circondato da area pubblica del PQ e ben si presta invece per destinazioni commerciali al piano terreno e amministrativo al primo piano.

A livello generale il PQ risponde pertanto appieno ai seguenti aspetti:

- inserimento delle costruzioni nel contesto urbano e nel paesaggio in modo razionale e coordinato;
- conformazione qualitativa degli spazi non costruiti;
- disposizione razionale degli accessi veicolari, dei posteggi e alla minimizzazione delle superfici veicolari esterne;
- formazione di posteggi per visitatori, e di altri servizi collettivi (parco giochi, passeggiate, ecc.);
- minimizzazione delle immissioni foniche;
- ottimizzazione dei costi energetici dei complessi edilizi e dei costi di infrastrutturazione del comparto;
- presentazione di un programma d'attuazione nel caso di una realizzazione a tappe.

In sostanza si intende porre l'accento sulla differenza tra qualità della vita, definita dal livello economico, e qualità del vivere che prende in considerazione anche altre componenti più olistiche ed umanistiche dell'insediamento umano. Solo una valutazione dell'insieme permette infatti un'analisi completa della realtà, che si può così considerare da ogni punto di vista.

Come detto non si intende con il PQ in oggetto dare particolare valore ai contenitori (le abitazioni), bensì si intende dare valore all'uomo con i contenuti di interesse e fruibilità pubblici sopra descritti.

Fondamentale al riguardo è stata la creazione di una conoscenza del luogo e della situazione da parte di tutti i partner coinvolti (Comune, Proprietari, Progettisti) tali da portare ad un costante miglioramento del progetto. Tale lavoro è inoltre in continua evoluzione visto che si stanno intraprendendo studi di fattibilità inerenti la possibilità di insediare, nei pressi del PQ, una centrale a biomassa legnosa che dovrebbe servire prevalentemente le nuove residenze previste dal PQ, ma anche edifici pubblici vicini (casa anziani, scuola, ecc.) e questo sempre nell'ottica dello sviluppo sostenibile.

Contatto: Mauro e Giancarlo Galfetti, 6962 Viganello
mauro_galfetti@ticino.com, giancarlo.galfetti@gmail.com

ZUSAMMENFASSUNG *Ein Quartier zwischen Öffentlich und Privat*

Der Schlüsselement im neuen kantonalen Richtplan ist das Raumentwicklungsprojekt Città-Ticino. Im Projekt sind direkt und indirekt alle raumwirksamen öffentlichen Politikbereiche involviert: von der Wald- bis zur Landwirtschaftspolitik, von der Mobilitäts- zur Umweltpolitik.

Der Schlüsselgedanke ist die Vision des Tessin als werden-de einzige Stadt: eine Stadt mit Grün- und Erholungszonen, mit eigenen multifunktionalen und spezialisierten Quartieren, einem eigenen Geschäfts- und Handelszentrum, eigenen Räumen für Kulturangebote und für die Erholung, eigene Schutzzonen, usw. Durch das Verbinden aller Elemente in einem Netzwerk von ef-fizienten Strukturen will dieses Projekt eine ausgewogene Ent-wicklung fördern und so jeder Region die Möglichkeit bieten die eigenen Besonderheiten aufzuwerten.

Form und Inhalt bekommt das Projekt Città-Ticino auch durch die Förderung von hochwertigen attraktiven und sicheren öffent-lichen Räumen und durch die Verwirklichung eines Netzwerks von Grünräumen für die Erholung und die Freizeit. Die Sicherung der Funktionalität und der Benutzbarkeit des öffentlichen Raums ist eine Aufgabe, die über Aspekte der Ästhetik hinausreicht und auch jene von Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt einbezieht.

Aus gesellschaftlicher Sicht ist der öffentliche Raum von zentraler Bedeutung als Treffpunkt und als Identität stiftender Ort; aus wirtschaftlicher Sicht beeinflusst er die Attraktivität einer spezifische Zone oder eines Standorts; aus der Sicht der Umwelt ermöglicht er eine nachhaltige Nutzung der Ressourcen und wertet die Attraktivität dicht besiedelter urbanistischer Lö-sungen auf. Diese Leitgedanken finden ihre Konkretisierung in einem Siedlungsentwicklungsprojekt, dessen tragende Elemente Zweckmässigkeit und Ordnung, auch im Bereich der Mobilität und darüber hinaus generell im Siedlungsraum zum Tragen kommen. Die Qualität des öffentlichen Raums darf also nicht mehr aus-schliesslich Aufgabe der öffentlichen Hand sein, sondern auch die private Wirtschaft trägt ihre Verantwortung.

RÉSUMÉ *Un quartier entre privacité et ouverture au public*

L'élément porteur du nouveau Plan Directeur (PD) réside dans le projet Città-Ticino qui implique directement ou indirectement toutes les politiques publiques exerçant des effets sur le territoire: de la forestière à l'agricole, de celle de la mobilité à celle de l'environnement.

L'idée charnière voit le Tessin comme une unique ville en devenir: une ville avec ses espaces verts et de détente, ses quartiers multifonctionnels et ceux spécialisés, son centre dédié aux affaires et au commerce, ses espaces culturels et ceux de divertissement, ses zones protégées, etc. Ce projet territorial veut encourager une évolution équilibrée, en reliant toutes les parties par un réseau de structures efficaces pour que chaque région puisse mettre en valeur ses propres caractéristiques.

On donne forme et contenu au projet Città-Ticino, confor-mément au PD, par la promotion d'espaces publics de qualité, attrayants et respectueux des normes de sécurité, et en favorisant la création d'un réseau d'espaces verts destinés aux diver-tissements et au temps libre. Assurer le bon fonctionnement et la jouissance de l'espace public est une tâche qui dépasse les considérations purement esthétiques. Il s'agit d'un aspect déter-minant du point de vue social, économique et environnemental.

Pour ce qui est du social, l'espace public est fondamental comme lieu de rencontre; on y est en sécurité et on y exprime son identité. Economiquement, il augmente l'attrait d'une région ou d'une localité. Pour ce qui est de l'environnement, il permet l'ex-ploitation rationnelle des ressources et rend plus attrayantes les zones urbaines. Ces principes peuvent se concrétiser sur la base d'un projet d'urbanisme où rationalité et ordre, en particulier en ce qui concerne le réseau routier et, plus généralement, l'espace construit, sont les éléments porteurs. La qualité de l'espace pub-lic n'est donc plus uniquement la tâche des organismes publics mais aussi celle de l'économie privée.