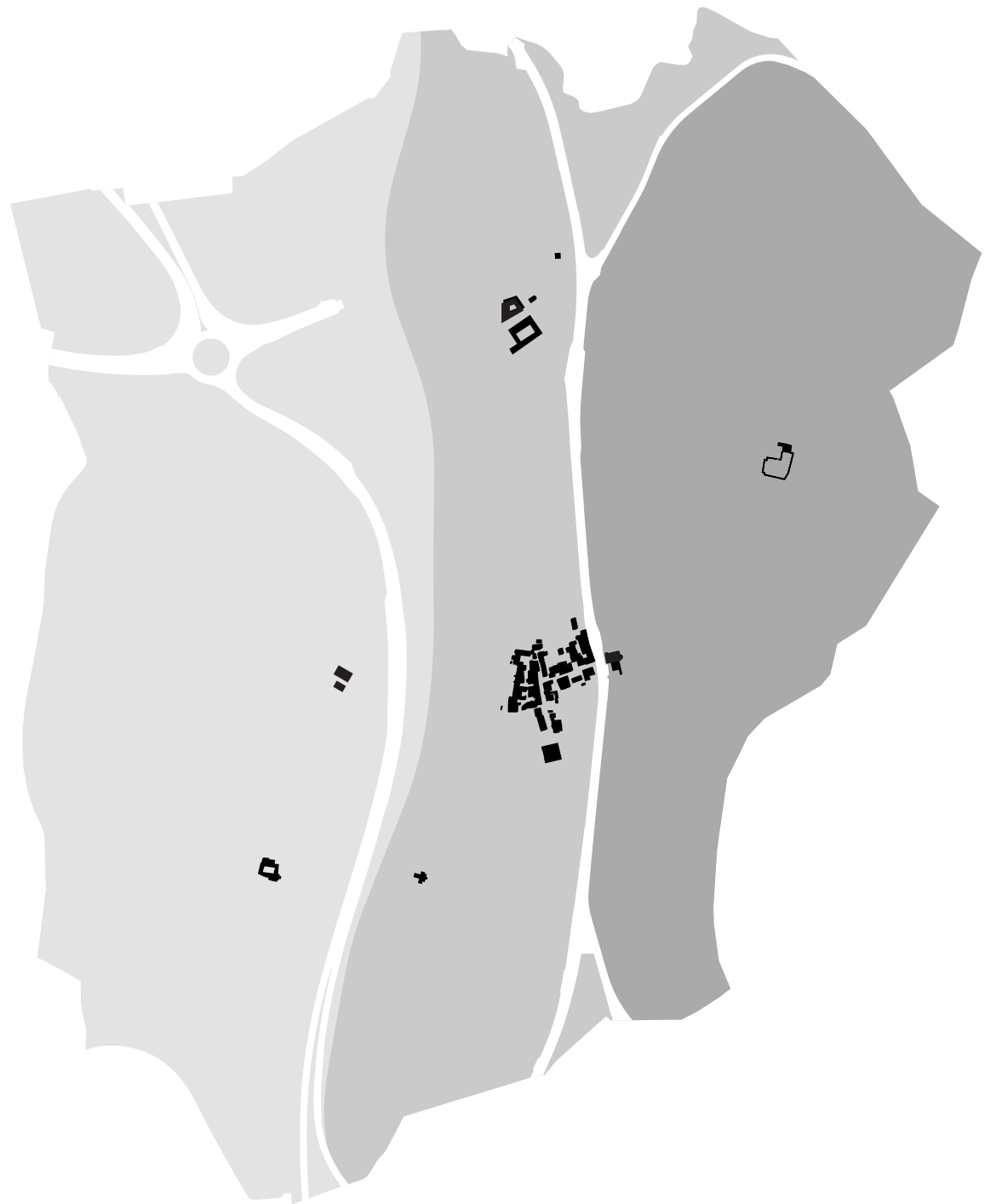
Comune di Vezia

PAC

PROGRAMMA DI AZIONE COMUNALE



PLAN
■
IDEA

VERSIONE **OTTOBRE 2025**

SOMMARIO

IL PAC 7

PROGRAMMA D'AZIONE COMUNALE 8

COORDINAMENTO CON ALTRI STUDI TERRITORIALI 12

IMMAGINI DEL TERRITORIO COMUNALE 14

ANALISI 21

LETTURA TERRITORIALE 23

AREE NATURALI ED ELEMENTI DI INTERESSE PUBBLICO 27

NUCLEI ED ELEMENTI DI PREGIO 29

TESSUTO INSEDIATIVO 31

ATTIVITÀ PULSANTI 33

RETE VIARIA PRINCIPALE E TRASPORTO PUBBLICO 35

RETE DI MOBILITÀ LENTA 37

PIANIFICAZIONE DI ORDINE SUPERIORE 38

PIANO REGOLATORE 40

ANALISI SWOT 48

STRATEGIA 51

LUOGHI 53

RETI 55

AZIONI 57

VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO 59

SVILUPPO DELLA MOBILITÀ LENTA 61

SVILUPPO SPAZIO PUBBLICO 65

VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO 69

SVILUPPO DI CONTENUTI PUBBLICI 71

PROMOZIONE DELL'INTERESSE PUBBLICO 75

COSCIENZA URBANA COLLETTIVA 77

SVILUPPO DI AREE 79

RIQUALIFICA DI AREE 83

VALORIZZAZIONE AREE LAVORATIVE 85

SVILUPPO SU ASSE VIARIO PRINCIPALE 87

INFRASTRUTTURE DI MOBILITÀ 91

INTERCOMUNALITÀ 93

SOSTENIBILITÀ E ENERGIE RINNOVABILI 94

VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO 96

PIANO DI SINTESI 99

ATTUAZIONE 103

SOMMARIO ABBREVIAZIONI

LPT	Legge Federale sulla pianificazione del territorio
LST	Legge sullo sviluppo territoriale
PD	Piano Direttore Cantonale
PAC	Programma azione comunale
PR	Piano regolatore
PUC	Piano di Utilizzazione Cantonale
OPAC	Ordinanza sulla protezione delle acque
OIF	Ordinanza contro l'inquinamento fonico
PECo	Piano energetico Comunale
DT	Dipartimento del Territorio
ML	Mobilità lenta
TP	Trasporto pubblico
TIM	Trasporto individuale motorizzato

IL PAC

Premessa generale degli obiettivi e della valenza giuridica dello strumento pianificatorio quale base progettuale per lo sviluppo del Comune.

PROGRAMMA D'AZIONE COMUNALE

PREMESSA

Ogni Comune è chiamato ad agire per rendere possibile lo sviluppo centripeto di qualità tenendo conto del proprio contesto. Il PAC è uno strumento strategico e operativo in quanto definisce gli assi di intervento e gli obiettivi prioritari al servizio dello sviluppo centripeto e indica le azioni, le misure e gli interventi per concretizzarli. La particolarità è che mediante il PAC si chiede di elaborare una strategia per uno sviluppo centripeto che deve focalizzarsi su:

- puntuali ambiti tematici;
- precisi luoghi d'intervento;
- la qualità insediativa.

Il PAC è uno strumento che pone le basi generali per lo sviluppo urbanistico dell'intero comune. Attraverso lo studio di tematiche precise definisce i concetti urbanistici da sviluppare. Le tematiche, a fronte di un processo progettuale, devono trovare posto all'interno del contesto territoriale più esteso e relazionarsi alla realtà urbana circostante.

Il PAC permette dunque di affrontare con coerenza urbanistica e territoriale una serie di approfondimenti tematici, che potranno trovare compimento tramite procedure susseguenti di aggiornamento del piano regolatore (PR), suddivise nel tempo, secondo le necessità e la programmazione condivisa a livello politico. Il PAC si applica alla porzione insediata del territorio comunale. Gli ambiti privi di insediamenti e di zone edificabili possono venire inclusi dal PAC se il Comune lo ritiene necessario.

OBIETTIVI

Il Comune di Vezia presenta una situazione urbana chiara, all'interno della quale vi sono da una parte, aree ed elementi di pregio che hanno già una qualità intrinseca; dall'altra parte aree che devono ancora trovare una risposta, in termini qualitativi, al fine di definire un disegno di sviluppo urbano unitario e coerente.

Il tema della salvaguardia paesaggistica e laddove possibile dello sviluppo insediativo, può essere affrontato attraverso un approccio progettuale capace di risolvere le varie tematiche grazie ad interventi puntuali, i quali, connessi tra loro all'interno di una più ampia logica del costruito e degli spazi liberi, possono determinare l'impulso allo sviluppo del Comune, nell'arco temporale di un ventennio.

Gli obiettivi del PAC sono:

- mobilitare e riordinare le riserve:
  indicare la via per uno sviluppo territoriale ordinato e dimensionato sulle potenzialità del comune, attraverso la riqualifica degli insediamenti, supportata da nuovi spazi pubblici primari e nuove reti infrastrutturali;
- sviluppare i luoghi strategici:
  sviluppare progetti di sviluppo insediativo, per rafforzare il rapporto con il paesaggio e raggiungere il giusto equilibrio che valorizzi sia l'elemento costruito che quello naturale; sviluppare concetti di centralità capaci di apportare una nuova qualità per tutto l'insediamento, riconoscibile e con una propria identità;
- preservare i luoghi sensibili:
  adottare misure di tutela degli oggetti meritevoli di conservazione ed integrarli in una visione di sviluppo complessivo dell'insediamento che ne consenta la valorizzazione;
- realizzare una rete degli spazi pubblici e delle aree verdi:
  rafforzare il valore degli spazi dal valore aggregativo, favorendo la tutela degli spazi liberi naturali e rafforzando la relazione con il paesaggio circostante;
- avviare politiche di riqualifica urbanistica e di rivitalizzazione dei quartieri.

USO

Il PAC aiuta le autorità e i servizi tecnici dei Comuni a esercitare una conduzione attiva e consapevole dell'evoluzione degli insediamenti, poiché rappresenta una base per orientare le loro azioni e decisioni con incidenza territoriale verso:

- una maggiore cura e potenziamento della rete degli spazi liberi verdi e degli spazi pubblici;
- una maggiore integrazione ed efficienza della mobilità lenta e del trasporto pubblico;
- una maggiore compattezza degli insediamenti mediante un uso più efficiente delle zone edificabili;
- una rinnovata attenzione alla salvaguardia di luoghi caratteristici;
- una migliore qualità di vita grazie a un'urbanistica e un'architettura di qualità.

Il PAC rappresenta un documento concettuale-progettuale che analizza il territorio proponendo temi e visioni paesaggistiche in maniera libera ed obiettiva. Prendendo spunto da questo documento, le varianti di PR e i diversi progetti sul territorio potranno essere affrontate e portate a termine in maniera puntuale e coerente nel loro insieme, verso lo sviluppo centripeto di qualità.

VALENZA GIURIDICA

Il PAC è elaborato dal Municipio come documento proprio e orientativo e non è soggetto a procedure formali di legge.

- il Municipio decide le modalità di allestimento e come vanno coinvolti il Consiglio comunale e la popolazione;
- il PAC è inteso come uno studio strategico di base che potrà essere utilizzato a supporto delle future varianti di PR e potrà essere utile e di supporto su quanto scaturirà dall'elaborazione del dimensionamento delle zone edificabili (contenibilità e compendio) ai sensi della nuova scheda R6 del Piano direttore;
- tutti i Comuni elaborano il programma d'azione comunale per lo sviluppo centripeto di qualità entro 2 anni dalla ricezione della conferma della plausibilità del dimensionamento del PR;
- con l'entrata in vigore della scheda R6, ogni nuova variante pianificatoria in procedura ordinaria o revisione dei PR che incide in maniera significativa sul dimensionamento del PR e sull'assetto del territorio insediativo va accompagnata dal programma d'azione comunale.

Il PAC è un documento quindi di motivazione dell'azione politica presente e futura, che avrà tuttavia declinazione vincolante per ogni cittadino solo al momento in cui le sue singole parti saranno approfondite con documenti di progettazione urbanistica puntuale, inseriti in procedure di varianti di PR a norma di legge.

PROCESSO DI ELABORAZIONE

Il processo di elaborazione e consolidamento del PAC ha seguito i seguenti passi principali:

- Maggio 2022: laboratorio di Villaggio (vedi p. 13)
- 2022 - 2023: elaborazione PAC
- 18.09.2023: adozione del PAC da parte del Municipio (ris. 6307)
- 23.11.2023: presentazione del PAC al Consiglio comunale in seduta extra-LOC
- i Gruppi politici hanno potuto formulare le loro osservazioni che, nel limite del possibile, sono state integrate
- 15.03.2024: aggiornamento conclusivo sulla base delle osservazioni delle osservazioni dei Gruppi.

VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO DEL PR

La scheda R6 del PD chiede ai Comuni di verificare il dimensionamento delle zone edificabili del PR in vigore (compendio dello stato dell'urbanizzazione e calcolo delle riserve a 15 anni e a saturazione).

Il dimensionamento a 15 anni delle zone edificabili del PR è determinato dal rapporto tra le riserve della zona edificabile ragionevolmente sfruttabili all'orizzonte di 15 anni e i dati di crescita delle unità insediative previste nello stesso orizzonte temporale.

Ai sensi della scheda R6, se le riserve superano del 20% quanto ragionevolmente necessario (ossia se il citato rapporto è superiore al 120%) vanno adottate misure di salvaguardia della pianificazione per poi ridurre le potenzialità edilizie esistenti.

La verifica del dimensionamento prevede le seguenti fasi di lavoro:

- allestire il compendio dello stato dell'urbanizzazione, che permette di avere a disposizione lo stato dello sfruttamento esistente dei terreni edificabili;
- calcolare la contenibilità delle riserve edificatorie sfruttabili per i prossimi 15 anni, determinando le unità insediative (abitanti e posti di lavoro) che possono trovare spazio nelle riserve di zona edificabile mobilizzabili in questo lasso di tempo;

  Secondo prassi cantonale, prima della verifica della plausibilità dello scenario demografico e del dimensionamento del PR, i geodati relativi al compendio devono essere trasmessi alla Sezione dello sviluppo territoriale per una verifica preliminare. Questa verifica è necessaria per garantire di disporre di dati di base allineati con le verifiche del Cantone (allineamento ottenuto in data 30.05.2022).

- stimare la crescita presumibile di unità insediative in 15 anni, avvalendosi di previsioni statistiche di crescita e dei documenti citati (previsioni USTAT; piani di agglomerato; scheda R1, tendenze recenti riscontrate a livello comunale).

La Sezione dello sviluppo territoriale valuta la plausibilità del dimensionamento del PR trasmessa dal Comune e ne dà riscontro al più tardi entro 3 mesi.

Nel caso specifico di Vezia, in giugno 2022 la verifica del dimensionamento del PR è stata trasmessa all'Autorità cantonale per verifica della plausibilità ai sensi della scehda R6.

Tale verifica, per la quale il Municipio è in attesa del riscontro cantonale, mostra che le zone edificabili del PR di Vezia non presentano problemi di sovradimensionamento.

TEMATICHE TERRITORIALI

L'analisi del territorio, nella propria globalità (economia, politica, società, usi e costumi), porta ad una serie di riflessioni che danno seguito a visioni paesaggistiche e urbanistiche: le tematiche territoriali.

Queste tematiche sono ricorrenti all'interno delle dinamiche di sviluppo paesaggistico e progettazione territoriale, tra le principali tematiche territoriali/urbanistiche vi sono:

- la valorizzazione del patrimonio storico/culturale
- la valorizzazione del paesaggio
- la sostenibilità energetica
- l'adattamento al cambiamento climatico
- lo sviluppo di centralità multifunzionali
- l'evoluzione delle scale urbane
- la riqualifica, rigenerazione urbana
- le strategie e le necessità di coordinamento intercomunale
- lo sviluppo della mobilità sostenibile
- la riqualifica dell'infrastruttura viaria
- la promozione dello spazio pubblico e del decoro urbano
- la gestione dei posteggi
- la promozione di quartieri intergenerazionali
- la riqualifica delle aree produttive
- la innovazione delle procedure e delle norme

Ad ogni tematica territoriale che verrà affrontata in seguito nelle singole azioni sarà attribuito un pittogramma, in modo che la relazione tra azioni e tematiche di sviluppo territoriale sia più facilmente comprensibile.

IL PAC COME STRATEGIA TERRITORIALE

Il PAC rappresenta la strategia di sviluppo territoriale del Comune, che mette in relazione:

- la vocazione del comune;
- i luoghi e le reti di cui è composto;
- le tematiche urbanistiche/architettoniche;
- le tematiche economiche, sociali e di sostenibilità.

Il PAC propone i pilastri e l'orientamento dello sviluppo del territorio insediato e di quello naturale, al fine di migliorare la qualità di vita della popolazione residente e di quella futura.

Con il PAC si definisce una coerenza d'insieme, un "fil rouge", delle azioni che negli anni a venire saranno di volta in volta promosse in precisi luoghi del territorio comunale.

Gli elementi principali che costituiscono la strategia sono:

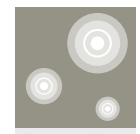
- le tematiche di sviluppo territoriale da affrontare;
- le specifiche azioni da sviluppare riferite alle tematiche;
- i luoghi e le reti dove prioritariamente sviluppare le azioni.


Valorizzazione paesaggio


Promozione spazio pubblico


Sviluppo contenuti pubblici


Infrastrutture mobilità


Sviluppo centralità multifunzionale


Riqualifica urbana


Riqualifica aree produttive


Sinergie intercomunali regionali

STRUTTURA DEL PAC

Il presente documento è strutturato secondo le linee guida cantonali e così articolato:

- ANALISI
  Viene analizzato il territorio comunale nel proprio complesso valutando aspetti urbanistici, architettonici, paesaggistici, infrastrutturali e pianificatori sulla base dei quali poter definire la visione dello sviluppo comunale che verrà tradotto in azioni.
- STRATEGIA - LUOGHI E RETI
  Vengono individuati i luoghi (strategici/sensibili) e le reti (mobilità e spazi pubblici) che sono preminenti ai fini della strategia di sviluppo territoriale.
- AZIONI
  Le azioni sono singole proposte sviluppate prevalentemente nei luoghi strategici e sensibili e tramite le reti individuate come preminenti. Le specifiche azioni, rese coerenti nel loro insieme, fanno sempre riferimento alle tematiche di sviluppo territoriale.
- ATTUAZIONE
  Sono individuate le procedure pianificatorie e/o i progetti concreti che potranno essere successivamente portate avanti in maniera coerente con le azioni all'interno di un disegno di insieme.

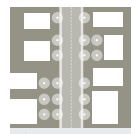
RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

La rappresentazione grafica del presente documento è di tipo schematico.

Attraverso l'uso di disegni semplificati, immagini, simboli e pittogrammi vengono illustrati i temi sviluppati e descritti nei testi, cercando di rendere comprensibile i concetti urbanistici, che a volte possono risultare troppo astratti e che solo a parole non risulterebbero comprensibili con altrettanta efficacia.

Questi concetti, propri al PAC, saranno tradotti in piani e norme di dettaglio vincolanti, solo in una fase successiva ed all'interno di regolari e democratiche procedure di modifica del piano regolatore e/o nei progetti che si vorranno a mano a mano promuovere nel tempo.

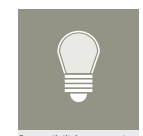

Sviluppo
mobilità sostenibile


Sviluppo
assi viari principali


Valorizzazione
territorio


Visione del territorio
disegno e progetto


Valorizzazione
patrimonio storico


Sostenibilità energetica
adattamento climatico


Innovazione
procedure e norme


Carattere
dei luoghi

COORDINAMENTO CON ALTRI STUDI TERRITORIALI

MASTERPLAN (2015)

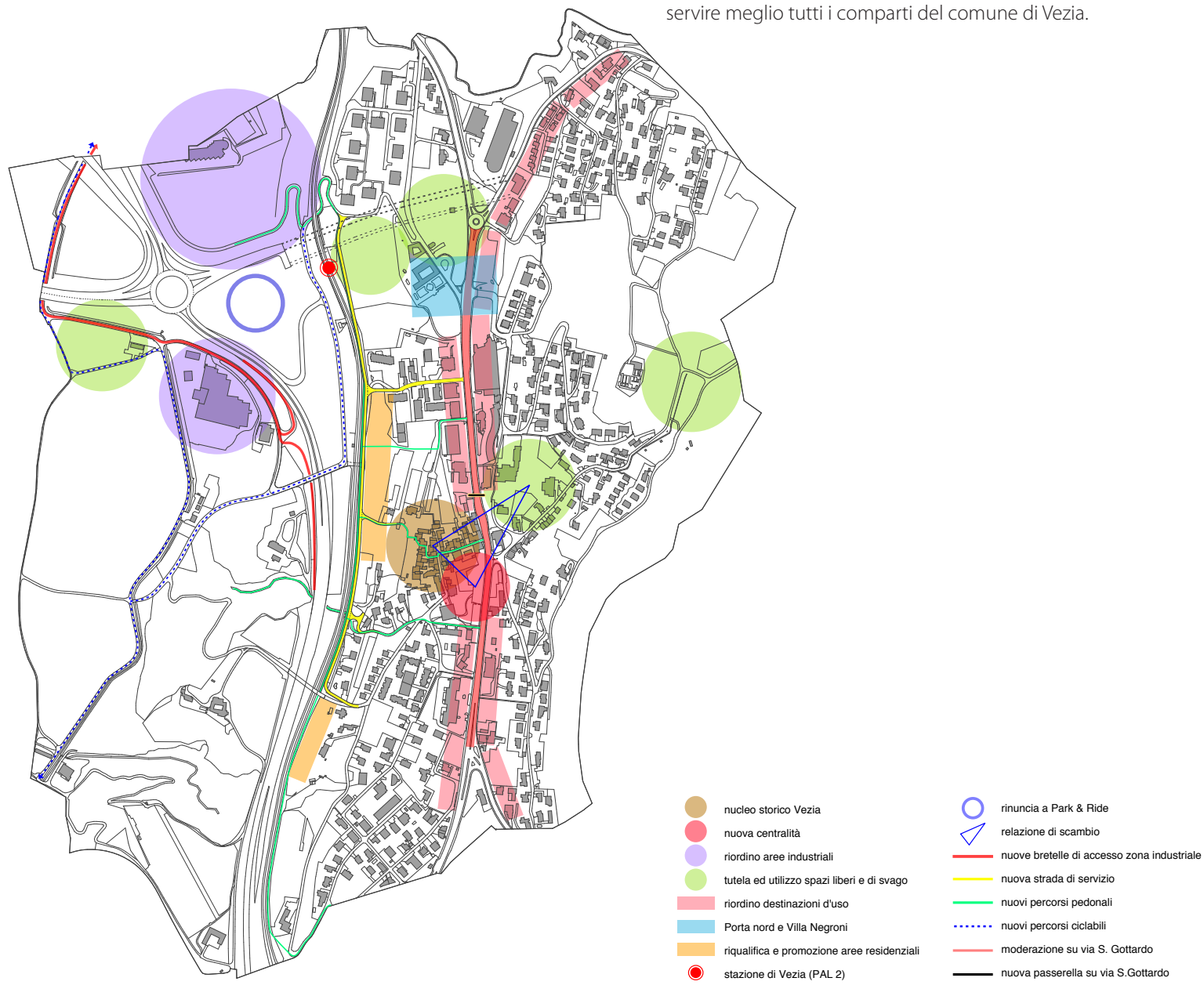
Vezia presenta una situazione urbanistica complessa, al cui interno vi sono, da una parte, forti cambiamenti infrastrutturali dettati da logiche regionali e nazionali, e dall'altra parte, vi sono aree che devono trovare una risposta a questa logica di sviluppo infrastrutturale, e sulle quali è indispensabile intervenire in modo da definire uno sviluppo urbanistico unitario, coerente e di qualità.

Il Masterplan allestito dal Comune nel 2015 ha permesso di sviluppare una visione generale sul territorio comunale ponendo le basi generali per il suo sviluppo. Esso ha individuato i temi urbanistici principali, esplicitandone le relazioni e gli indirizzi di sviluppo.

Gli obiettivi del Masterplan erano di carattere generale, ma risultano ancora, in buona parte, di attualità e verranno ripresi e approfonditi laddove opportuno nel presente PAC.

A suo tempo il Masterplan ha tracciato alcune riflessioni urbanistiche di livello generale:

- indicando la via per uno sviluppo territoriale ordinato, al passo con i tempi e dimensionato alle potenzialità del comune di Vezia;
- proponendo lo sviluppo di concetti di densificazione urbana, per rafforzare il rapporto tra essa ed il paesaggio e raggiungere il giusto equilibrio che valorizzi sia l'elemento costruito che quello naturale. In particolare, promuoveva un concetto di centralità capace di definire una nuova qualità urbana, riconoscibile e con una propria identità;
- rafforzando, alla più ampia scala, il rapporto degli spazi pubblici dalla valenza aggregativa e sociale favorendo la tutela degli spazi liberi naturali;
- promuovendo la valorizzazione dei comparti finora destinati alla zona industriale, attraverso una riconversione di zone e/o una promozione della qualità degli insediamenti industriali;
- definendo nuovi elementi di mobilità pubblica e pedonale atti a integrare in maniera efficiente la rete infrastrutturale esistente e servire meglio tutti i comparti del comune di Vezia.



Piano di sintesi dei temi urbanistici trattati nel MSP (2015)

LABORATORIO DI VILLAGGIO (2022)

Il Laboratorio di villaggio è un processo partecipativo proposto da EspaceSuisse per i Comuni di piccola e media grandezza, con lo scopo di supportare e promuovere il compito pianificatorio del Municipio, in modo che possa muoversi in sintonia con i/le propri/e cittadini/e.

Il Municipio di Vezia ha deciso di promuovere l'implicazione dei propri cittadini svolgendo il "laboratorio di villaggio" in maggio 2022.

I temi che sono stati trattati sono stati diversi e di varia natura. L'esercizio ha portato la popolazione ad un confronto con il territorio per poter definire "l'immagine di Vezia" vista dai partecipanti. La popolazione che ha partecipato al laboratorio ha identificato criticità, misure e idee secondo una consapevolezza: "Vezia per i suoi abitanti e non solo per i passanti".

Da qui sono scaturiti due Poster, uno per le associazioni tra immagini e parole e il secondo costituito da una foto aerea con icone, che mettono l'accento sull'importanza di promuovere:

- la riqualifica paesaggistica attraverso biodiversità e risanamento ambientale;
- lo spazio pubblico e la mobilità lenta atti a sviluppare inclusività;
- le sinergie con i diversi attori, altri Enti (AILA, OTAF, FFS, Cantone, Parrocchia)

Il laboratorio ha portato all'idea di definire "Vezia, il comune delle Oasi" , idea scaturita dal forte contrasto tra luoghi rumorosi e aree più naturali e riparate. Sono state definite le oasi di prossimità (stelle piccole) e le oasi principali (stelle più grandi) connesse tra loro da un sistema di percorrenze pedonali e ciclabili. Le oasi:

- sono luoghi rigeneratori della natura e della biodiversità che concorrono allo sviluppo dei progetti in corso e di quelli futuri;
- rappresentano il nuovo paradigma verso la svolta climatica e verso la rivitalizzazione per una società inclusiva.

Attraverso la realizzazione delle oasi la strategia è quella di alimentare una nuova mentalità e cultura contemporanea che sappia affrontare le sfide di oggi, ma anche quelle di domani. Come ultimo punto, ma non per questo meno importante, la principale sfida da affrontare nel breve-medio periodo, individuata dal laboratorio villaggio, consiste nella riqualifica urbana e paesaggistica di via S. Gottardo, attraverso un progetto di ricucitura che possa trasformarla da luogo percepito come "extraterritoriale" in uno spazio urbano di qualità longitudinale capace di creare relazioni e attrattività per gli abitanti.

Il presente PAC si iscrive in continuità con quanto emerso nel Laboratori di villaggio, approfondendo e ponderando gli indirizzi emersi in una visione territoriale coerente e attuabile nel tempo.



Estratto del piano di concetto delle "Oasi" elaborato nello studio Laboratorio di villaggio (2022)

IMMAGINI DEL TERRITORIO COMUNALE



Tenuta Bally e von Teufenstein (cantina)



Chiesa di S. Martino e cimitero



L'ex stabile comunale



Nucleo - via Daldini



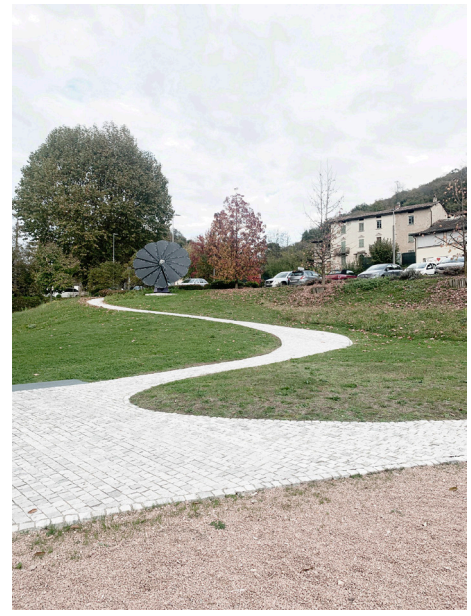
Nucleo



Nucleo



Stabile comunale (Municipio)



Parco comunale



L'ex stabile comunale



Chiesa dell'Annunciazione



Fronte del nucleo su via S. Gottardo



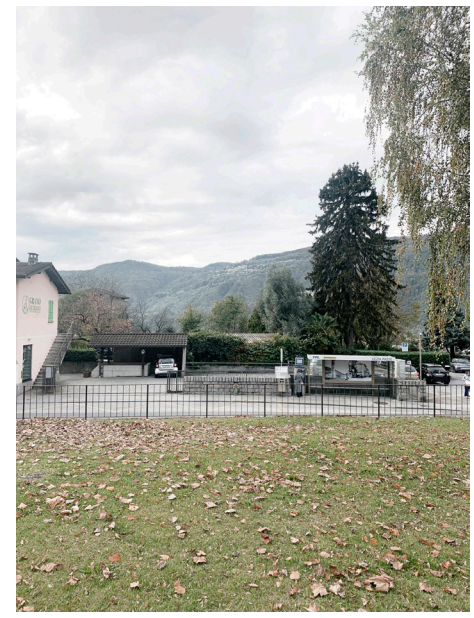
Il nucleo visto dall'alto



Scuola elementare



Parco giochi delle scuole



Comparto scolastico



Chiesa dell'Annunciazione



Chiesa dell'Annunciazione



Area di articolazione tra parco e nucleo



Villa Negroni - vista su via Morosini



Villa Negroni - Parco



Villa Negroni - Loggia



Villa Negroni - Parco



Villa Negroni - Spazi funzionali



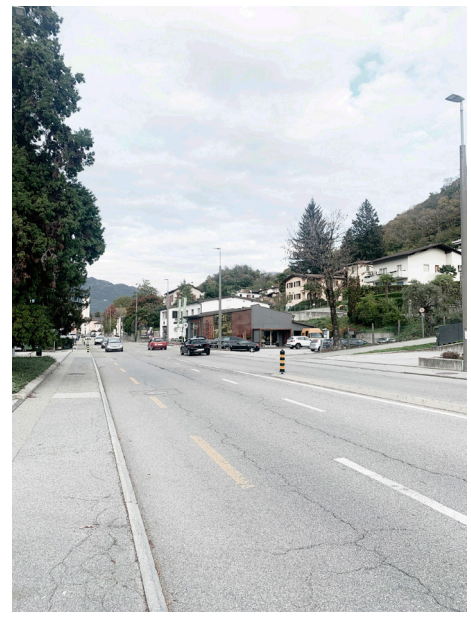
Villa Negroni - Parco



Villa Negroni - Vista verso il paesaggio



Il posteggio comunale



Via S. Gottardo



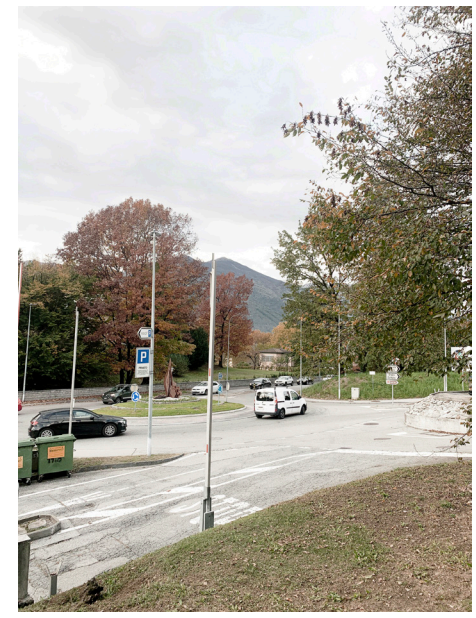
Via S. Gottardo



Via S. Gottardo - vista verso il nucleo



Via S. Gottardo - vista verso sud



La rotonda di Vezia



Posteggio con superficie in grigliato erboso



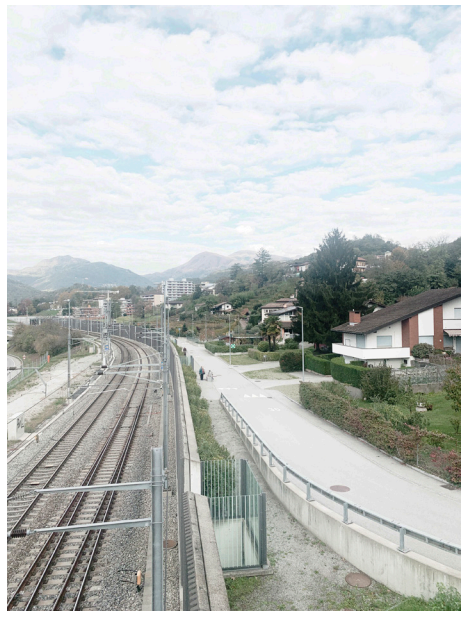
La vasta area di posteggio antistante l'edificio Manor



Via Ferrata - verso in nucleo



Via Gerbone - verso l'edificazione esistente e l'area PQ Furni



Via Ferrata - contesto generale



Via Ferrata - contesto generale



Il comparto in località Ai Lotti



Particolare del progetto AlpTransit



Sistemazione urbana di via Ferrata



Comparto edificabile su via ai Lotti



Area di accesso zona artigianale



Vista dall'alto della zona artigianale



Riale Gaggio adiacente l'area artigianale



La zona agricola adiacente l'area artigianale e le alberature protette



La bretella di accesso alla zona lavorativa



Il paesaggio disegnato dal cantiere AlpTransit

ANALISI

Strumento di comprensione della realtà territoriale del comune, delle caratteristiche intrinseche del contesto, degli elementi di pregio, delle attività pulsanti, della morfologia, degli elementi infrastrutturali e delle componenti naturali.

Base di partenza essenziale alla comprensione del "luogo", alla comprensione della vocazione rispetto alle dinamiche interne ed esterne al comune.

Per comprendere i punti deboli e le forze del comune, ma anche le minacce che possono incombere sul territorio.

Lettura territoriale alla più ampia - scala 1: 30'000

N

Area di influenza di Lugano

Valle del Vedeggio

Realtà urbane limitrofe

Territorio comunale di Vezia

Perimetro confine comunale

CAPRIASCA

CADEMPINO

CUREGLIA

COMANO

MANNO

PORZA

VEZIA

BIOGGIO

SAVOSA

LUGANO

LETTURA TERRITORIALE

INQUADRAMENTO ALLA PIÙ AMPIA SCALA

Alla più ampia scala territoriale il comune di Vezia è inserito nel contesto del Luganese. È una realtà suburbana direttamente connessa con la città di Lugano, della quale diviene un'appendice che si sviluppa su di un "promontorio" affacciato sulla valle del Vedeggio.

L'infrastruttura autostradale e l'arteria cantonale (via San Gottardo) definiscono "Vezia" come "Porta Ovest" dell'agglomerato Luganese.

Vezia si presenta come un importante tassello urbano dal carattere prevalentemente residenziale caratterizzato, sia nella parte bassa che nei comparti direttamente connessi alla strada cantonale, anche dalla presenza di contenuti lavorativi, sportivi e commerciali che interessano anche i comuni limitrofi.

In questa visione alla scala territoriale, Vezia si relaziona:

- verso sud / est con il tessuto urbano della Città di Lugano;
- verso ovest con un tessuto urbano dei comuni disposti lungo il Vedeggio.
- verso nord con la Capriasca

Per posizione, inoltre, Vezia gode in alcune sue parti di buon soleggiamento durante l'arco della giornata e di una vista aperta verso il paesaggio, e vive di una logica edificatoria fortemente legata al versante su cui si sviluppa.

In sintesi, la realtà del comune, si inserisce in un contesto territoriale caratterizzato dalla presenza di:

- polo cittadino di Lugano al quale è funzionalmente e territorialmente legato;
- realtà sub-urbane dei comuni con i quali confina: Cadempino, Cureglia, Porza, Savosa, Manno e Bioggio;
- contesto territoriale caratterizzato da elementi naturali e paesaggistici strutturanti: la piana agricola (tenuta Bally) che si relaziona alla valle del Vedeggio e il bosco di San Rocco e di San Martino che si relazionano al promontorio di Porza e Comano.

LA VALLE DEL VEDEGGIO

La valle del Vedeggio, insieme al Pian Scairolo, rappresenta il motore economico dell'agglomerato del Luganese. Si tratta quindi di una realtà urbana dinamica e di qualità, con un grande potenziale di sviluppo anche economico, direttamente connessa con la città di Lugano e della quale fanno parte una dozzina di Comuni.

Essa è direttamente connessa con la città di Lugano ed è considerata il suo bacino di sviluppo più importante, con i pro ed i contro che ciò rappresenta. In tal senso si può parlare di "prodotto Luganese", constatando che negli ultimi anni l'intera Valle ha subito un processo di sviluppo territoriale ancora oggi in continua evoluzione:

- Dal punto di vista demografico, si è assistito ad un dislocamento della popolazione che dal centro della città ha invaso le aree sub-urbane.
- Dal punto di vista economico, si è assistito allo spostamento di attività del settore terziario da Lugano verso il Vedeggio (per il momento, verso il Basso Vedeggio in particolare).
- Dal punto di vista delle infrastrutture, si è assistito allo sviluppo di progetti stradali importanti e di grandi generatori di traffico, che hanno creato, a livello ambientale, delle situazioni a volte conflittuali.

Inoltre, è importante considerare che, sia all'interno della valle del Vedeggio che su tutto il territorio circostante, si sono verificati (o sono tutt'ora in corso) processi di aggregazione tra Comuni, i quali determinano cambiamenti in termini di esigenze e sviluppo urbano.

I temi del PAC si confrontano e tengono in considerazione la logica di sviluppo generale della valle del Vedeggio.

Casserina
Marnigo
Cascina
Monda
+ 305
+ 350
+ 400
Ronchi
S. Martino
Furni
Prati
Gerbone
+ 290
Costa
Ronco
+ 365
Luvelina

Linee di versante
Aree di interesse pubblico / paesaggistica - scuole, parco, villa negroni
Area edificata del nucleo storico
Aree edificate dalla vocazione abitativa
Aree edificate dalla vocazione lavorativa
Asse stradale principale (via San Gottardo)
Nucleo ed elementi di pregio
Perimetro confine comunale

N

Lettura alla scala locale - scala 1: 7'500

LETTURA ALLA SCALA LOCALE

A livello territoriale comune di Vezia si può suddividere le tre macro realtà paesaggistiche caratterizzate dalla morfologia del territorio:

- comparto ovest: area agricola, naturale e di svago (tenuta Bally), che si relaziona alla valle del Vedeggio;
- comparto centrale: realtà urbana legata al nucleo e alla strada cantonale che attraversa da nord a sud l'intero territorio comunale;
- comparto est: area naturale del Bosco di San Martino e di San Rocco che si relaziona al promontorio di Porza, Savosa e Comano.

Più nel dettaglio, a scala urbana (locale), il carattere insediativo di Vezia è caratterizzato dalla presenza:

- di aree a vocazione lavorativa (artigianale-industriale)
  - comparto in località Prato dei Galli
  - comparto tra via cantonale e via Kosciuszko
- di numerosi comparti a vocazione residenziale che, a prossimità di via San Gottardo sono caratterizzati dalla presenza di diverse attività commerciali e di servizio (vocazione mista);
- del nucleo di Vezia, in posizione centrale rispetto al territorio comunale, ubicato ad est di via San Gottardo;
- di due aree di interesse pubblico e paesaggistico:
  - comparto scolastico dove è anche presente la Chiesa dell'Annunciazione
  - comparto di Villa Negroni, con relativo parco di pertinenza e parco Morosini.

Vezia è una realtà urbana già ampiamente sviluppata (edificata). Anche se con vocazione prevalentemente orientata al residenziale, il comune di Vezia si potrebbe definire un comune dalla doppia anima:

- l'anima commerciale, posta al centro del sistema urbano e lungo la via San Gottardo;
- l'anima residenziale, posta al di fuori della logica dell'arteria stradale, posta a monte e a valle di essa.

In conclusione, si evince come lo sviluppo urbano di Vezia abbia definito nel tempo una realtà edificata longitudinale che si fonde nel paesaggio peri-urbano della Città di Lugano. Tuttavia il comune di Vezia vive di una forte identità di paese che crea un valore aggiunto che si somma alla vicinanza con la città, determinando una sorta di ambivalenza: paese di versante fortemente connesso con l'urbano.

IL PROGETTO "PORTA OVEST"

Il progetto urbanistico "porta Ovest" del 2012, ha indicato gli indirizzi di sviluppo futuro (10-15 anni) per tutta l'area nord-ovest dell'agglomerato del Luganese, nel quale Vezia è inserita.

In particolare sono stati affrontati temi quali la riorganizzazione dell'infrastruttura viaria e la riqualifica urbana atta a valorizzare gli spazi pubblici e gli elementi storici e a sviluppare di nodi intermodali.

I concetti proposti interessano i Comuni di Lugano, Massagno, Savosa, Vezia e Cadempino. I temi principali, di interesse per Vezia, trattati all'interno di tale studio possono essere così riassunti:

- Intermodalità: accenno ad una eventuale nuova stazione ferroviaria a Vezia e due Park & Ride proposti a Vezia e Cadempino.
- Accessibilità: riordino degli accessi alla zona sportiva e industriale di Cadempino. Riorganizzazione degli incroci Cinque Vie e Cappella due Mani.
- Riqualifica viaria:
  - declassamento autostradale via di ingresso ovest a Lugano attraverso un concetto di Parkway;
  - riqualifica di via San Gottardo, a Vezia, orientata ad uno sviluppo urbanistico di densificazione urbana.
- Elementi storici: valorizzazione degli elementi storici (Villa Negroni) ed integrazione nella maglia di percorsi e collegamenti.
- Aree verdi: accentramento ed unificazione delle aree verdi.

Parco Morosini

Comparto di Villa Negroni

Comparto scolastico

Comparto amministrativo

Aree di interesse pubblico

Aree dal carattere naturale (bosco - agricolo)

Asse stradale principale (via San Gottardo)

Nucleo ed elementi di pregio

Perimetro confine comunale

N

Aree naturali ed elementi di interesse pubblico - scala 1: 7’500

AREE NATURALI ED ELEMENTI DI INTERESSE PUBBLICO

AREE NATURALI

Si tratta di aree verdi naturali che, indipendentemente dal loro azzonamento, sono importanti nella logica del tessuto urbano in quanto creano spazio naturale ben percepibile che struttura e qualifica lo spazio antropizzato e costruito.

Queste aree presentano un valore intrinseco, appunto come spazio naturale e talvolta agricolo. Presentano anche un potenziale in relazione alla rete di spazi liberi e aree pubbliche, nonché delle connessioni pedonali.

Come illustrato nella figura a margine, le aree naturali, che possono assumere caratteristiche diverse, sono:

- il bosco di San Martino, dove sono presenti le omonime "Bolle" e che si relaziona al promontorio di Porza e Comano;
- la vasta area agricola sulla Piana del Vedeggio (tenuta Bally), che offre anche delle numerose opportunità di svago;
- l'area circostante alla cantina vitivinicola Bally - von Teufenstein, caratterizzata da un ampio comparto vignato;
- l'area vignata con i rustici della masseria Gerbone situata nell'omonima località;
- il comparto agricolo in località Monda, a prossimità dell'area lavorativo di Cadempino.

Queste aree naturali (spazi liberi), per la loro qualità e peculiarità, presentano un interesse pubblico in quanto contribuiscono a portare la qualità del paesaggio naturale rispetto agli insediamenti puntuali e/o alle aree maggiormente antropizzate del comune e nel contempo offrendo delle opportunità di sviluppo alla popolazione (aree di svago, connessioni di mobilità lenta, ecc.).

AREE DI INTERESSE PUBBLICO

Si tratta degli spazi liberi pubblici o privati rilevanti per la vita collettiva del comune, come le strade, le piazze, i parchi e i giardini, nonché degli spazi legati ad infrastrutture di svago, sport, cultura.

All'interno del comune di Vezia vi sono diverse "concentrazioni" di spazi di interesse pubblico che conferiscono qualità al tessuto insediativo del territorio comunale, quali ad esempio:

- il comparto scolastico, dove è presente la scuola elementare, la scuola dell'infanzia, la Chiesa dell'Annunciazione con i relativi spazi di interesse pubblico;
- il comparto amministrativo, dove è presente il Municipio;
- il comparto di Villa Negroni;
- il Parco Morosini.

Alcuni di questi contenuti hanno una rilevanza regionale/cantonale (Villa Negroni).

Più in particolare, all'interno del comune di Vezia le principali aree di interesse pubblico, che partecipano alla vitalità de comune offrendo servizi pubblici o possibilità di incontro e socialità, sono:

- l'amministrazione comunale (Municipio);
- lo stabile ex-municipio (all'interno del nucleo di Vezia);
- il comparto scolastico (scuole elementari, asilo) con parchi gioco e aree di svago;
- la chiesa dell'Annunciazione B.V.M.
- la chiesa di San Martino e Cimitero;
- il Parco Morosini, adiacente alla Villa Negroni;
- le attrezzature sportive ai Prati Monda (campo da calcio);
- l'area di compostaggio in località Gerbone;
- diverse istallazioni tecniche (camera di decompressione, edificio tecnico)

Le aree di interesse pubblico insieme alle aree naturali concorrono allo sviluppo urbanistico del comune, diventando punti di riferimento importanti per gli abitanti.

Uno degli obiettivi e dei temi del PAC è quello di valutare se gli spazi pubblici interessanti per la vita collettiva sono sufficienti e adeguatamente relazionati fra loro tramite la rete di mobilità lenta e se sono valorizzati attraverso soluzioni urbanistiche ed architettoniche volte ad assicurare qualità, decoro e attrattività.

Mausoleo della famiglia Morosini

Oratorio di San Giuseppe

Parco Morosini

Villa Negroni e giardino antistante

Oratorio di S. Martino,
cimitero e
Casa cappellanica

Cappella

Chiesa dell'Annunciazione

Masseria Gerbone

Casa Graf

Affresco dell'Arcangelo Gabriele

Elementi di pregio (beni culturali)

Aree di interesse pubblico

Asse stradale principale (via S an Gottardo)

Nucleo ed elementi di pregio

Perimetro confine comunale

N

Nuclei ed elementi di pregio - scala 1: 7'500

NUCLEI ED ELEMENTI DI PREGIO

IL NUCLEO

I nuclei sono la memoria storica del costruito, una memoria che ci mostra "volumetricamente" quali erano le dinamiche urbanistiche e architettoniche legate al senso di comunità nel passato.

Nel territorio di Vezia è presente un nucleo storico centrale al contesto edificato e posto sul versante, a dominare il paesaggio circostante proteso verso la valle del Vedeggio.

Il nucleo di Vezia, posto a valle della strada cantonale (via San Gottardo), presenta la qualità intrinseca dei nuclei dettata dalla chiara strutturazione degli spazi e dei percorsi pedonali interni che sono propri di un'urbanizzazione storica.

Dal profilo storico architettonico il tessuto insediativo manifesta un certo pregio, con la presenza di edifici che hanno mantenuto pressoché la loro forma architettonica originaria.

GLI ELEMENTI DI PREGIO

Si tratta degli elementi di pregio che per caratteristiche intrinseche e per cultura territoriale fanno parte della logica collettiva di Vezia.

In generale, le principali categorie di elementi di pregio che testimoniano la ricchezza storica e culturale del comune, possono essere raggruppate in:

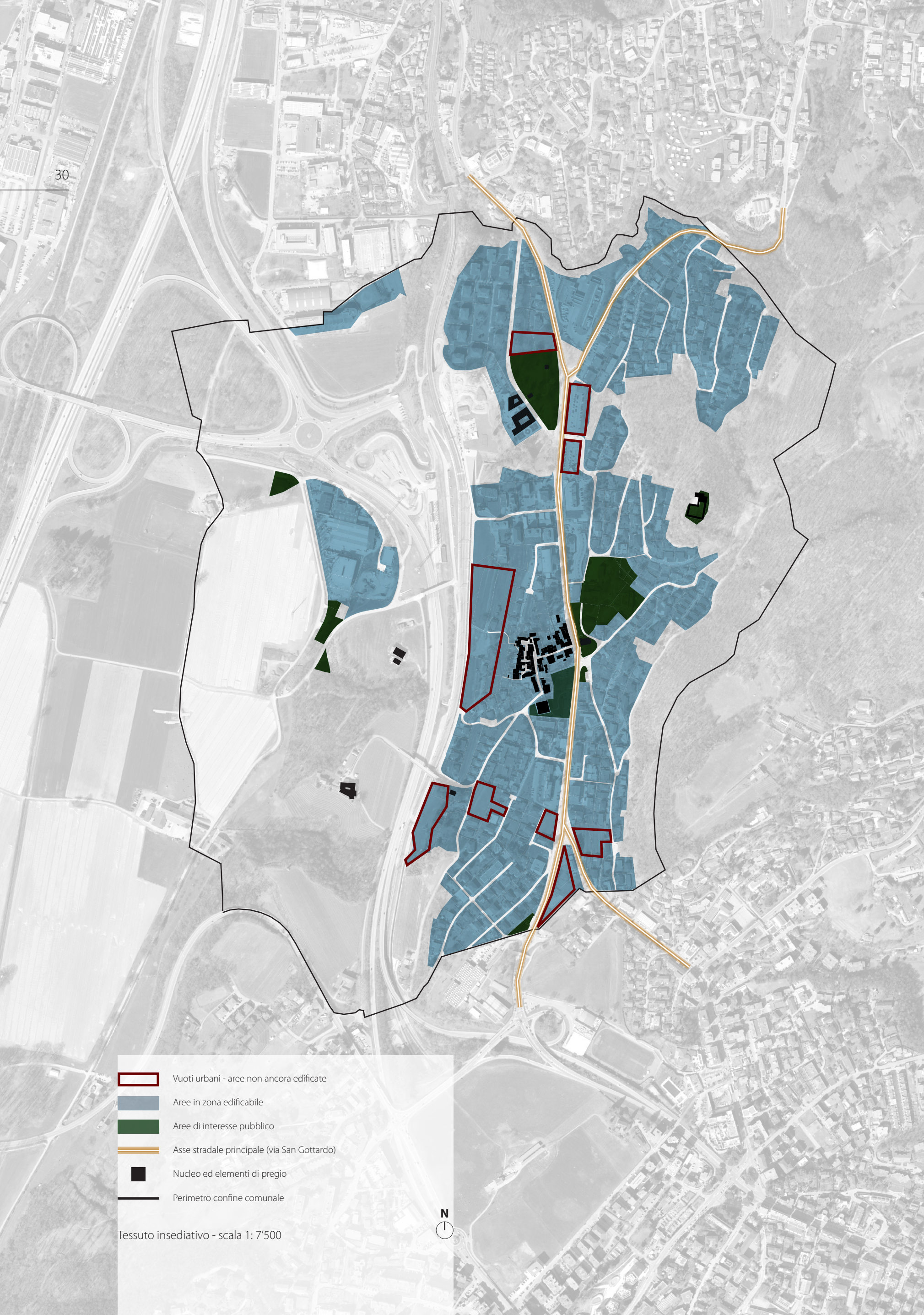
- case storiche;
- edifici di culto: chiese, cappelle, cimitero;
- altri edifici storici;
- manufatti e decorazioni di interesse storico-artistico.

Questi elementi di pregio testimoniano la ricchezza storica e culturale del comune. Fra i principali elementi di pregio puntuali che concorrono, nella logica di trasformazione del territorio comunale, a mantenere la sostanza storica e quindi il "verbo culturale", vi sono diversi elementi di pregio che sono già sottoposti a tutela come beni culturali all'interno del piano regolatore in approvazione. Si tratta di

- beni culturali di importanza cantonale:
  - Casa cappellanica di San Martino
  - Oratorio di San Martino
  - Villa Negroni, con giardino antistante
  - Parco retrostante Villa Negroni (Parco Morosini)
  - Mausoleo della famiglia Morosini
  - Oratorio di San Giuseppe
  - Casa Graf
- beni culturali di importanza locale:
  - Chiesa dell'Annunciazione B.V.M.
  - Cimitero
  - Cappella
  - Affreso dell'Arcangelo Gabriele
  - Masseria Gerbone (edificio principale, fienile e selciato)

Parallelamente si annovera la presenza di altri edifici che rappresentano un interesse storico culturale, che potrebbero concorrere alla valorizzazione del territorio. Aspetti approfonditi nelle azioni del presente PAC.

Oltre i nuclei e gli edifici storici, possono fare parte degli elementi di pregio anche altri elementi meno emergenti ma presenti in modo diffuso nel paesaggio, quali ad esempio muri a secco e le vie storiche. Infatti, sul territorio sono presenti delle vie che sono classificate dall'IVS (inventario delle vie di comunicazione storiche della Svizzera), come per esempio via Morosini, via San Martino e via alla Monda.



Tessuto insediativo - scala 1: 7'500

TESSUTO INSEDIATIVO

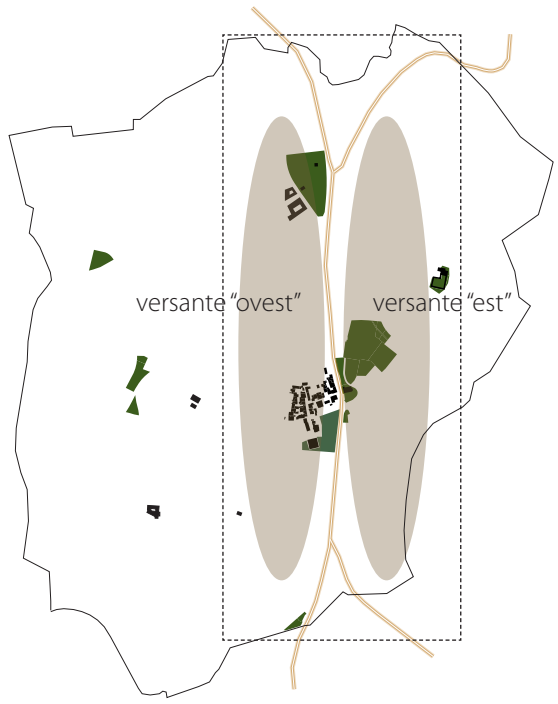
CARATTERE DELL'EDIFICATO

Vezia è una realtà dal carattere prevalentemente residenziale insediata sul versante nord-ovest dell'agglomerato urbano di Lugano.

Sulla strada cantonale (via San Gottardo) sono prevalentemente riverse tutte le attività commerciali e di servizio del paese. Ciò è coerente con il piano regolatore in vigore che definisce le fasce adiacenti alla strada come zona mista.

L'area del versante "ovest", collocato rispetto alla strada cantonale al disotto di essa, è caratterizzata prevalentemente da elementi puntuali disposti su 2-3 livelli (casa con giardino o piccolo condominio); puntualmente in via Cà del Caccia sono presenti edifici disposti su 5-7 livelli che hanno un connotato più urbano. Questa parte del comune è caratterizzata dal nucleo storico prospiciente il paesaggio e trova spazio il comparto amministrativo.
In sintesi, il carattere insediativo dell'area ubicata a ovest dell'asse viario principale (strada cantonale) è eterogeneo e raggruppa diverse tipologie abitative.

L'area del versante "est", collocato rispetto alla strada cantonale al di sopra di essa è caratterizzato da una struttura urbana più omogenea, determinata elementi puntuali disposti su 1-2 livelli (casa con giardino). In questa parte del comune è situato il comparto scolastico.



VUOTI URBANI

Il territorio edificabile, ormai quasi completamente edificato, presenta ancora qualche tassello puntuale non ancora costruito e/o risolto (in termini urbanistici); sono vuoti che rientrano tutto sommato nella logica di sviluppo e completamento degli insediamenti.

In generale, si tratta di "vuoti" che tutto sommato rientrano nella logica di sviluppo e completamento degli insediamenti. Tuttavia alcuni di essi rappresentano occasioni di trasformazione importanti per rapporto al territorio del comune.

Questi "vuoti urbani" caratterizzano sia il paesaggio del tessuto residenziale che di quello della zona mista. I principali "vuoti" sono:

- comparto Furni (PQ);
- comparto Ai Lött (mapp. 182 RFD);
- comparto "Morisini" (mapp. 269 RFD);
- comparto Manor (mapp. 664-665 RFD);
- comparto tra via Luvelina e via ai Lotti (mapp. 190, 847, 777, 726 RFD);
- tre comparti ubicati sull'incrocio di via San Gottardo.

Questi "vuoti" non ancora edificati o sotto sfruttati rappresentano la riserva di spazio per promuovere la vivibilità e la qualità generale del tessuto insediativo. Qualità in cui l'elemento di interesse pubblico, la connessione pedonale, il parco, la piazzetta di quartiere, ecc. devono poter svilupparsi attraverso una progettazione sinergica tra pubblico e privato.

In tal senso, all'interno di alcuni di questi sedimi si auspica la promozione di:

- nuove connessioni pedonali o ciclopedonali;
- spazi pubblici o di interesse pubblico connessi tra loro;
- aree di incontro e di svago, nel rispetto delle diverse peculiarità che caratterizzano il territorio comunale;
- volumetrie ordinate con espressione architettonica adeguata ai differenti contesti.

Attività ricettive alberghiere
Attività amministrative
Attività scolastiche
Attività sportive / di svago
Chiese e luoghi di culto
Attività di ristorazione
Attività particolari - benzinai
Attività commerciali e di servizio
Aree di interesse pubblico
Asse stradale principale (via San Gottardo)
Nucleo ed elementi di pregio
Perimetro confine comunale

N

Attività pulsanti - scala 1: 7'500

ATTIVITÀ PULSANTI

Si tratta delle attività e dei servizi pulsanti per la vita del comune, come ad esempio: commerci, servizi alla popolazione e all'economia, servizi dell'amministrazione, banche, posta e comunicazioni, sanità, socialità, consulenze di vario tipo, istituti scolastici, esercizi pubblici, ritrovi, ecc.

Le attività pulsanti che rendono attivo e vivace il tessuto urbano sono il motore generatore dello sviluppo edificatorio di qualità che può attrarre attività, servizi e movimento sociale.

Il tessuto urbano di Vezia è caratterizzato principalmente da attività pulsanti legate alle attività scolastiche ed alle attività commerciali e di servizio e in minima parte alle attività di ristorazione.

È importante verificare se le attività pulsanti del comune siano adeguatamente relazionate fra loro tramite la rete di mobilità lenta e trasporti pubblici.

Occorre inoltre valutare se sia necessario ripensare le funzioni e le destinazioni d'uso ammesse all'interno di alcuni comparti per rendere maggiormente attrattivo l'insediamento di attività capaci di generare qualità urbana.

La attività pulsanti son distribuite all'interno del territorio comunale; la maggior parte si relaziona all'asse stradale di via San Gottardo

Le attività pulsanti sono numerose e variegate e possono essere cosi categorizzate (lista non esaustiva):

- attività amministrative
  - Municipio e Sala multiuso
  - Stabile Ex-Municipio
- attività scolastiche
  - Scuole comunali (infanzia, elementare)
  - Centro studi di villa Negroni
- attività sportive / di svago
  - Centro sportivo La Monda
  - Parco giochi delle scuole
  - Campetto di gioco delle scuole
- chiese e luoghi di culto
  - Chiesa dell'Annunciazione B.V.M.
  - Chiesa Oratorio di San Martino
- attività di ristorazione
  - Osteria Riva
  - Ristorante degli amici
  - Pizzeria Take Away Passione
  - Beauty cafè
  - Gelateria Doppiogusto
  - Cardinale
  - Notting Hill
  - Punti di ristoro benzinai e Manor
- attività commerciali e di servizio
  - Centro Manor
  - Coop
  - Posta
  - Carrozzerie e garages
  - Palestre sportive
  - Centri estetici, parrucchieri, studi per massaggi, parrucchieri,
  - Negozi diversi
- attività ricettive alberghiere
  - Hotel Vezia
- attività particolari (Benzinai)
  - Socar, Piccadilly

CADEMPINO

CUREGLIA

BIOGGIO

SAVOSA

MASSAGNO

LUGANO

Fermate del trasporto pubblico (TP)

Rete stradale di valenza regionale / cantonale

Rete stradale principale

Aree di interesse pubblico

Nucleo ed elementi di pregio

Perimetro confine comunale

N

Rete viaria principale e trasporto pubblico - scala 1: 7’500

RETE VIARIA PRINCIPALE E TRASPORTO PUBBLICO

RETE VIARIA

Il territorio comunale è caratterizzato dalla presenza di infrastrutture di mobilità che si sviluppano sia lungo l'asse nord-sud (Autostrada con svincolo Lugano Nord, via san Gottardo), che lungo l'asse est-ovest (galleria Vedeggio-Cassarate), permettendo le connessioni a livello intercomunale e regionale.

La rete viaria a livello regionale è definita dall'infrastruttura autostradale (uscita Lugano Nord e galleria Vedeggio-Cassarate), mentre la rete viaria a livello comunale è costituita dalla strada cantonale (via San Gottardo) che attraversa il comune in senso longitudinale, partendo l'area insediativa in due metà.

Via San Gottardo che diviene, alla più ampia scala territoriale, arteria di connessione:

- tra Lugano e la Capriasca (connessione in direzione di Cureglia).
- tra Lugano e la valle del Vedeggio (connessione in direzione di Cadempino e in direzione di Savosa-Massagno).

La presenza di via San Gottardo, asse stradale fortemente trafficato (con oltre 16'000 passaggi al giorno), influenza notevolmente il comune e la vita degli abitanti (fonte: TGM map.geo.admin.ch).

Da un lato questa "arteria" viaria accoglie le destinazioni attrattive a livello economico e di sviluppo urbano, dall'altra rappresenta uno spazio che risulta essere controverso per gli abitanti, i quali soffrono del forte carattere stradale che essa assume, divenendo così una cesura prettamente tecnica/funzionale tra le due parti del paese, quella ovest posta al di sotto di essa e quella est posta sl di sopra di essa.

All'interno del progetto "Porta Ovest" del 2012, a fronte del declassamento della bretella autostradale di Lugano Ovest avvenuta grazie all'apertura della galleria Vedeggio-Cassarate (attiva dal luglio 2012), si prevedeva:

- la riqualifica di via San Gottardo. Progetto di riqualifica che nel frattempo è stato portato avanti dal Cantone e che verrà approfondito nelle azioni del presente PAC.
- la riorganizzazione dei flussi in entrata e in uscita verso l'autostrada (nuovi svincoli).

Per quanto il tracciato della A2 (autostrada Lugano Nord) possa incidere sulle dinamiche territoriali del comune, oggi la sfida principale è quella legata alla strada cantonale (via San Gottardo), che assume sempre più un connotato urbano e diviene "arteria fondamentale" all'interno del contesto di paese.

TRASPORTO PUBBLICO

Per quanto riguarda il trasporto pubblico su gomma, ad oggi il territorio di Vezia è servito dalle seguenti linee:

- linea 442: Lugano - Vezia - Cureglia - Tessere
- linea 444: Lugano - Vezia - Lamone - Bedano - Torricella
- linea 5: Manno - Lamone - Vezia - Lugano Centro - Viganello

In sintesi, le linee di trasporto pubblico di cui sopra offrono delle importanti opportunità di collegamento in direzione delle stazioni ferroviarie (Lugano e Lamone-Cadempino), con il centro cittadino e con la Capriasca.

All'interno del territorio comunale, le fermate delle aziende di trasporto pubblico su gomma sono ubicate lungo la rete stradale principale descritta a lato (in particolare lungo via San Gottardo). In particolare, queste ultime:

- garantiscono l'accessibilità al comparto scolastico LiLu2 e al comparto scolastico di Vezia, nonché a quello di Villa Negroni.
- servono in maniera adeguata il tessuto residenziale e il nucleo.

Dall'analisi della planimetria riportata a lato, si evince che le fermate sono ben disposte lungo l'arteria principale offrendo agli abitanti ed ai fruitori del comune una buona copertura territoriale. Questo fattore aumenta la vivibilità del contesto di paese che ben si relaziona alla vicina massa urbana della città.

Oltre al trasporto su gomma va menzionato anche il trasporto su rotaia. Infatti, recentemente è stato ultimato, sul territorio di Vezia, l'importante progetto AlpTransit con la realizzazione del portale della Galleria di base del Ceneri.
Nell'ambito di quest'importante progetto, malgrado il mantenimento della vecchia linea ferroviaria, non è stata prevista la realizzazione di una fermata in territorio di Vezia. Questo elemento, paventato nel masterplan del 2015, se riproposto, potrebbe potenziare Vezia sul piano regionale dei trasporti pubblici, aumentandone l'attrattività, e di conseguenza la qualità (quale giusta contropartita alla trasformazione/densità dettata dall'attrattività).

CADEMPINO

CUREGLIA

BIOGGIO

SAVOSA

MASSAGNO

LUGANO

Rete ciclo-pedonale di interesse Cantonale

Rete di mobilità lenta principale

Fermate del trasporto pubblico (TP)

Posteggi pubblici

Aree di interesse pubblico

Nucleo ed elementi di pregio

Perimetro confine comunale

N

Mobilità lenta - scala 1: 7'500

RETE DI MOBILITÀ LENTA

Si tratta dei tracciati dedicati ai pedoni e ai ciclisti, in particolare di quelle percorrenze che mettono in relazione gli spazi liberi e le infrastrutture significative.

A livello regionale il PAL3 indica che insediamenti, paesaggio e mobilità lenta devono essere integrati fra loro e coordinati alla trama della "maglia verde del Luganese" e che la rete per la mobilità lenta deve essere completata sia a livello regionale, in relazione alla "maglia verde", sia a livello locale. La mobilità lenta è pure promossa dalla scheda R/M3 del PD quale valida alternativa al trasporto individuale motorizzato, anche per le necessità quotidiane.

Implementare la rete di mobilità lenta, fisicamente e giuridicamente (piano regolatore, misure di polizia), potrà in questo senso contribuire a modificare la modalità di fruizione e di percezione dell'insediamento.

Il piano a margine presenta una versione schematica delle principali connessioni che costituiscono la maglia di mobilità lenta (pedonale e ciclabile) alla scala comunale.

Sul territorio comunale di Vezia la rete di mobilità lenta si sviluppa prevalentemente in corrispondenza della rete viaria carrabile, con o senza marciapiede, ed in maniera minore su sedimi espressamente dedicati (strade e percorsi pedonali, strade ciclo-pedonali) che si snodano anche all'esterno dell'abitato creando sinergie anche a scala intercomunale.

In particolare la maglia di mobilità lenta è caratterizzata da:

- la presenza di un'articolazione pedonale propria al nucleo di Vezia;
- una forte componente longitudinale (nord-sud):
  - sull'asse stradale principale (via San Gottardo);
  - sull'asse che si relaziona a Cadempino e che costeggia il tracciato della bretella autostradale (via Bioggio, via al Mulino via E.O. Balli)
  - via Ferrata - via Gerbone - via cà del Caccia (connessione parallela alla ferrovia)
  - via Regina - via alla Monda - via San Martino e via del Sole (connessione con Cureglia e con Porza)
- la presenza di diversi collegamenti trasversali (est-ovest) che offrono delle interessanti possibilità di raccordo con le connessioni longitudinali (nord-sud), tra cui:
  - via ai Ronchi e via San Martino (connessioni in direzione di San Martino)
  - via Morosini - via alla Cassina (connessione a valle di Villa Negroni)
  - connessione tra il nucleo di Vezia e via Gerbone
  - via Ressiga (connessione nel bosco con la tenuta Bally)
  - collegamenti che metto in relazione il comparto scolastico al Nucleo di Vezia (sottopasso);
  - collegamento tra via Cà del Caccia e la Tenuta Bally (sottopasso ferroviario e cavalcavia Prato dei Galli, recentemente aperto).
- diversi itinerari e collegamenti all'interno del bosco di San Martino e sulla piana agricola) con possibilità di collegamenti con i comuni limitrofi (percorsi di svago).

In sintesi, la maglia di mobilità lenta esistente è già ben sviluppata e permette una buona capillarità del territorio, anche se vi è l'opportunità di implementarla puntualmente.

Infatti, in alcuni casi, anche se già codificato nel piano regolatore, il carattere pedonale non è ancora del tutto attuato. Ciò può determinare a volte un senso di insicurezza e di discontinuità per il pedone, nonché una percezione dilatata delle distanze tra i diversi punti di interesse del comune. In assenza di percorsi pedonali sicuri ed attrattivi, le distanze da percorrere sembrano infatti maggiori ed in alcuni casi percorribili solo (o preferibilmente) in auto.

PIANIFICAZIONE DI ORDINE SUPERIORE

LEGGI SULLO SVILUPPO TERRITORIALE

A livello legislativo per quanto riguarda lo sviluppo territoriale si fa riferimento alla Legge Federale (LPT) e alla Legge Cantonale (LST).

LPT - Legge federale sulla pianificazione del territorio

Il PR stabilisce scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo, tenuto conto degli scopi e dei principi pianificatori espressi dalla LPT, volti a garantire una gestione parsimoniosa del suolo.

La LPT richiede che il fabbisogno di spazi per l'abitazione e il lavoro sia da soddisfare mediante lo sfruttamento delle riserve (terreni liberi o sottoutilizzati) e il recupero delle aree dismesse. Se ciò non fosse possibile, va promosso lo sviluppo centripeto degli insediamenti, nel rispetto del paesaggio e della qualità urbanistica, ad esempio con la densificazione di comparti strategici, serviti dai mezzi pubblici.

In particolare, con le modifiche delle disposizioni federali volte a contenere l'estensione degli insediamenti, entrate in vigore il 1° maggio 2014, è stato introdotto il principio che le zone edificabili devono soddisfare il fabbisogno prevedibile per 15 anni e che devono essere ridotte se sono sovradimensionate (art. 15 LPT). A tale scopo ad ogni Cantone è stato chiesto di adattare il proprio Piano direttore, stabilendo a livello cantonale le dimensioni e la distribuzione delle superfici insediative e le misure atte a coordinarne regionalmente l'espansione.

Di conseguenza, il Cantone Ticino ha promosso le modifiche delle schede di Piano direttore R1 Modello territoriale comunale, R6 Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili e R10 Qualità degli insediamenti, che sono state adottate dal Gran Consiglio il 21 giugno 2021 e sono state recentemente approvate dal Consiglio Federale.

Il PAC tiene conto delle modifiche della LPT e d quanto contenuto nelle schede del PD.

LST - Legge sullo sviluppo territoriale

La revisione di PR è elaborata in conformità alla nuova Legge sullo sviluppo territoriale (LST), che impone una serie di adattamenti alla forma e al contenuto degli atti di PR, fra cui:

- gestione del PR sotto forma di geodati digitali;
- produzione dei seguenti piani per la stampa:
  - piano delle zone (ex-piani delle zone, del paesaggio e AP-CP), con tipologie di zone definite dalla legge stessa;
  - piano d'urbanizzazione (ex-piani del traffico e dei servizi pubblici);
- elaborazione del programma d'urbanizzazione, fondato sullo stato d'urbanizzazione e coordinato con il Piano d'urbanizzazione e il Piano finanziario;
- allestimento del regolamento edilizio (ex- NAPR).

Il Comune di Vezia ha già avviato in tempi recenti l'adeguamento del PR alla LST. Questo documento (attualmente in fasi di approvazione) comprende già adattamento di forma e contenuti richiesti dalla LST.

Si segnala infine che la LST ha accentuato l'attenzione nei confronti del paesaggio, precisando ad esempio che ogni attività d'incidenza territoriale va armonizzata con gli obiettivi di tutela e valorizzazione del paesaggio, garantendone varietà, qualità e carattere.

ORDINANZE - OPAC - OIF

Parallelamente alle leggi territoriali LPT e LST vi sono delle specifiche Ordinanze di ordine superiore che meritano di essere citate nel presente PAC.

OPAC - Ordinanza federale sulla protezione acque

Lo spazio riservato ai corsi d'acqua deve essere indicato nel PR (cfr. art. 36a cpv. 3 della Legge federale sulla protezione delle acque, LPAc) tramite la definizione di zone di protezione. Lo scopo di queste zone è quello di garantire le funzioni naturali, la protezione contro le piene e l'utilizzazione delle acque, tenuto conto dei possibili interventi di rivitalizzazione dei riali esistenti.

A seguito delle recenti modifiche dell'Ordinanza federale sulla protezione delle acque (OPAc), è sorta la necessità di aggiornare i piani regolatori con lo spazio riservato alle acque determinato secondo le nuove disposizioni degli artt. 41a e 41b OPAc (modifiche entrate in vigore il 04.05.2011).

Il Comune di Vezia, parallelamente all'adeguamento del PR alla LST, ha già provveduto (approvazione del 18.01.2023), a definire in modo coordinato gli spazi riservati alle acque per tutti i riali presenti sull'intero territorio comunale (premessa necessaria per gli interventi di rivitalizzazione dei corsi d'acqua).

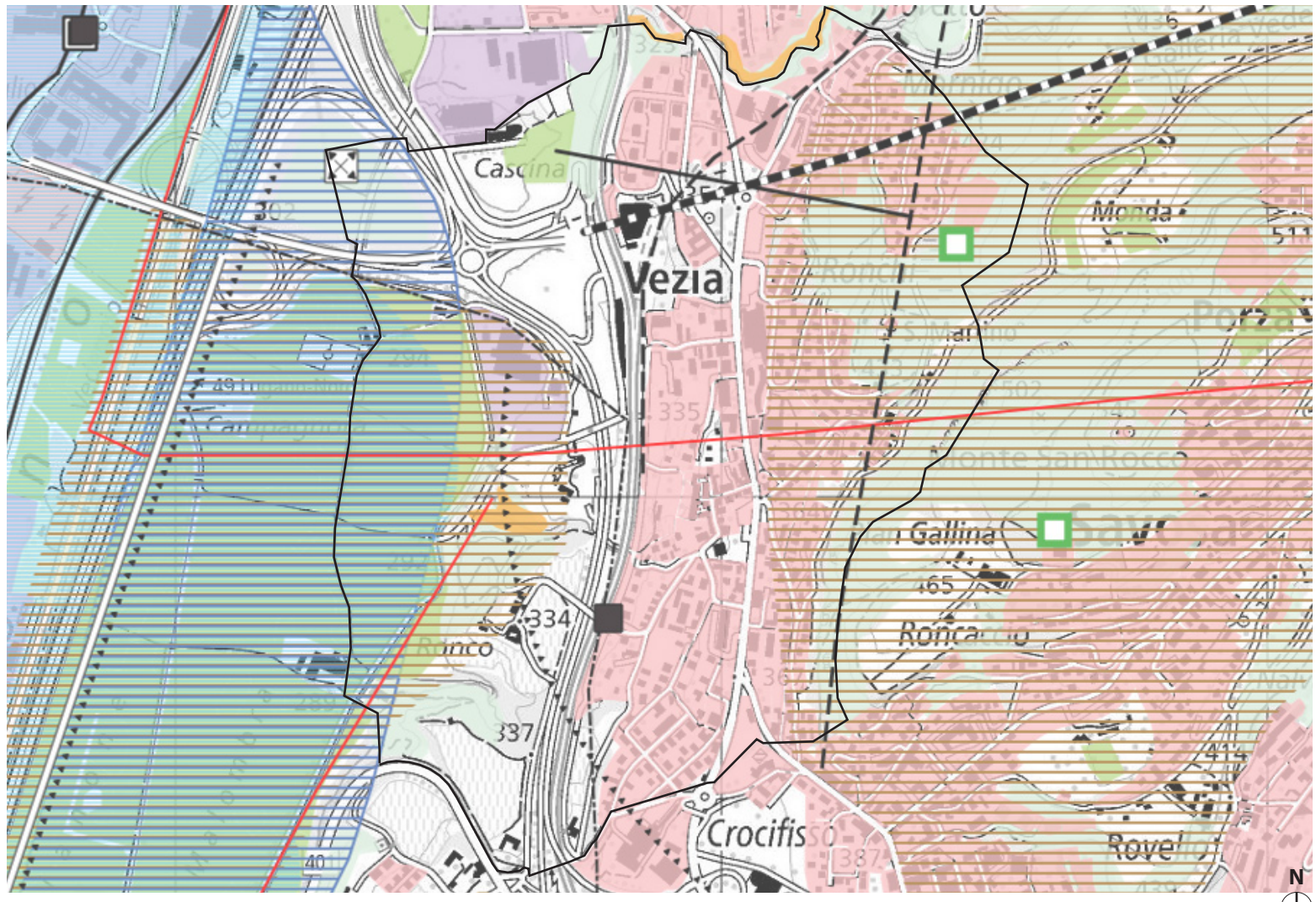
OIF - ordinanza inquinamento fonico

Il territorio di Vezia è attraversato dalla strada cantonale.

Si segnala che in tempi recenti il Cantone ha promosso il risanamento delle strade cantonali. I documenti allestiti in quest'ambito (precatasto del rumore stradale e Progetto di risanamento fonico degli assi stradali cantonali e comunali del Luganese (dicembre 2018) hanno portato il Cantone a proporre i seguenti interventi sulle strade cantonali che attraversano Vezia:

- posa di asfalto fonoassorbente lungo via San Gottardo (prevista nel 2024) - aspetto integrato nella progettazione cantonale.

Per quanto concerne la moderazione del traffico e la limitazione della velocità il Comune ha già provveduto a definire delle zone 30 in alcuni quartieri residenziali e sta attualmente cercando di ottenere da parte del Cantone l'accordo per definire una zona 30 anche sulla strada cantonale, nell'area centrale al sistema viario, tra nucleo e scuole.



Cartografia Piano direttore cantonale scala non definita

PIANO DIRETTORE (PD)

Il piano direttore (PD) propone un progetto di sviluppo fondato sul modello territoriale denominato "Città Ticino", strutturato in 3 aree e 4 agglomerati, con una gerarchia delle centralità ed una suddivisione in spazi funzionali (area centrale, suburbano, periurbano, retroterra, montagna):

- Luganese e Mendrisiotto (vocazione logistica e produzione), con Lugano e Mendrisio-Chiasso;
- Bellinzonese e Tre Valli (vocazione amministrativa e scientifica), con l'agglomerato di Bellinzona;
- Locarnese e Valle Maggia (vocazione turistica-culturale), con l'agglomerato di Locarno.

Di seguito sono riassunte le principali componenti di PD che interessano il comune di Vezia.

Patrimonio

- linea di forza del paesaggio - scheda P01
- riserva naturale < 13 ha (Bolla di San Martino) - scheda P04 PD
- aree di protezione delle acque sotterranee - scheda P06 (nella piana agricola - Tenuta Bally);
- superficie per l'avvicendamento colturale SAC - scheda P08 PD (in località Monda e nella piana agricola - Tenuta Bally);
- bosco - scheda P09 PD (bosco di San Rocco in relazione a Comano e Porza; bosco in località Ronco-Gerbone tra la bretella stradale e la piana agricola).

Rete urbana

- zona abitativa e mista - scheda R06 PD (l'insieme del tessuto insediativo del comune);
- zona lavorativa - scheda R06 PD (il comparto lavorativo in località Prato dei Galli);
- Aree di svago di prossimità - scheda R09 PD (area Basso Vedeggio e area Porza-Vezia)

Vivibilità

- gasdotti - scheda V03 PD;
- alluvionamento- scheda V05 PD (nella piana agricola - Tenuta Bally, in relazione al Vedeggio);
- movimento di versante- scheda V05 PD (elemento puntuale in località Gerbone).

Mobilità

- galleria Vedeggio-Cassarate - scheda R/M3 (agglomerato del luganese)
- AlpTransit e progetti federali di infrastruttura ferroviaria - scheda M6 (progetto AlpTransit e tunnel di base).

PIANO REGOLATORE

SITUAZIONE PIANIFICATORIA IN VIGORE

Il piano regolatore (PR) del Comune di Vezia è stato approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione n. 9986 del 5 dicembre 1989.

Il PR è completato da un piano particolareggiato, ovvero:

- Il piano particolareggiato del nucleo di Pradasc, approvato dal CdS con Ris. n. 2092 del 23 aprile 2008.

Alfine di poter disporre di un documento pianificatorio completo ed aggiornato, il Municipio ha deciso di adeguare il piano regolatore ai disposti della Legge cantonale sullo sviluppo territoriale LST (adozione del consiglio comunale del 18.10.2021, attualmente in fase di approvazione). L'adeguamento del PR alla LST ha riguardato l'intero comune, fatta eccezione dei seguenti comparti:

- il comparto di Villa Negroni (oggetto di una specifica procedura di variante attualmente in approvazione, vedi testo a lato);
- il comparto disciplinato dal piano particolareggiato del nucleo Pradasc (per il quale valgono i piani e le disposizioni normative del PP in vigore).

Dal profilo pianificatorio, durante il periodo di approvazione dell'adeguamento del PR alla LST, sono state approvate le seguenti varianti di PR:

- disciplinamento impianti di telefonia mobile (approvazione del 28.05.2019, parzialmente annullata dal TRAM con sentenza del 08.10.2021);
- definizione degli spazi riservati ai corsi d'acqua (approvazione del 18.01.2023).

VARIANTI DI PR IN CORSO

Oltre alla procedura citata, il comune di Vezia è interessato dalle seguenti procedure pianificatorie in corso:

- variante di PR "Svincolo industriale" (adottata dal Consiglio comunale il 10.12.2020, attualmente in fase di approvazione);
- variante di PR "Villa Negroni e Nuova strada di servizio parallela alla linea ferroviaria"
  - la presente variante di PR è stata adottata dal CdS con ris. n. 5187 del 25.10.2023. In questa sede, il CdS ha apportato delle modifiche di ufficio (non approvazione dell'ampliamento della Villa Negroni), ma ha approvato il declassamento del vincolo stradale a valle (strada ciclopedonale). Questa modifica non è integrata nei piani presentati alla pagina seguente
- variante di PR (modifica di poco conto) "Accesso PQ Furni-Costa" (adozione dipartimentale del 09.03.2021, con ricorsi pendenti).
- variante di PR relativa all'adeguamento alla LST (adottata dal Consiglio comunale il 18.10.2021 e attualmente in fase di approvazione da parte del Consiglio di Stato).

In conclusione si segnalano le seguenti tematiche attualmente in corso:

- attesa della verifica di plausibilità del dimensionamento del PR in vigore ai sensi della scheda R& (documento trasmesso all'Autorità cantonale, in attesa di decisione);
- ricorso sull'"inventario degli alberi di pregio" allestito ai sensi dell'art. 39 NAPR.

Tematica specifica

Il PR di Vezia identifica le strade pubbliche (tra cui le strade di servizio) e le strade private (coattive). Trattandosi di uno strumento pianificatorio il cui contenuto è stato concepito negli anni '90 (e successivamente puntualmente aggiornato), non è escluso che la situazione reale possa discostarsi da quanto indicato a PR.

Questi aspetti puntuali potrebbero essere approfonditi in uno studio di dettaglio così da determinare, nel caso in cui ve ne fosse la necessità, eventuali adeguamenti dei vincoli in vigore.

ADEGUAMENTO DEL PR ALLA LST

Come indicato, il Comune di Vezia ha già provveduto ad adeguare il proprio PR alla LST per l'intero territorio comunale (attualmente in fase di approvazione), fatta eccezione dei comparti illustrati in precedenza.

In questo modo, oltre a rispondere ad un preciso obbligo di legge, il Comune ha anche messo chiarezza sulla situazione pianificatoria, base essenziale per l'allestimento delle varianti di PR che seguiranno il presente PAC.

I piani che compongono il PR di Vezia in base all'adeguamento alla LST di cui sono stati elaborati anche i geodati (informazioni grafiche) sono:

- piano delle zone
  - PZ1 destinazioni d'uso
  - PZ2 contenuti paesaggistici e ambientali
- piano dell'urbanizzazione PU1

Nelle pagine successive sono illustrate due immagini semplificate dei piani settoriali.

IL REGOLAMENTO EDILIZIO

La Legge sullo sviluppo territoriale (LST) impone una serie di adattamenti alla forma e al contenuto degli atti di PR.

Fra di essi anche l'adeguamento delle norme di attuazione del PR, che devono essere modificate in regolamento edilizio secondo un modello di riferimento, i cui contenuti sono definiti nelle linee guida elaborate dal DT nel dicembre 2014.

Le linee guida hanno lo scopo di fornire ai Comuni un quadro normativo completo, chiaro ed efficace e di uniformare il regolamento edilizio mediante un testo il più possibile comune a tutti i piani regolatori ticinesi, aumentando la sicurezza del diritto nell'ambito delle procedure edilizie ed agevolando il lavoro di chi deve applicare il regolamento edilizio.

Il nuovo Regolamento edilizio è stato elaborato nell'ambito del già citato adeguamento del PR alla LST attualmente in fase di approvazione.

L'elaborazione del regolamento edilizio permette quindi di disporre di un quadro normativo aggiornato alle leggi di ordine superiore in vigore e alla più recente giurisprudenza.

DIMENSIONAMENTO DEL PR IN VIGORE

I dati calcolati dalla Sezione dello Sviluppo Territoriale (SST) mostrano che le riserve del PR in vigore per i prossimi 15 anni:

- sono leggermente sovradimensionate per quanto riguarda gli abitanti (116%);
- sono sottodimensionate per quanto riguarda i posti di lavoro (78%).

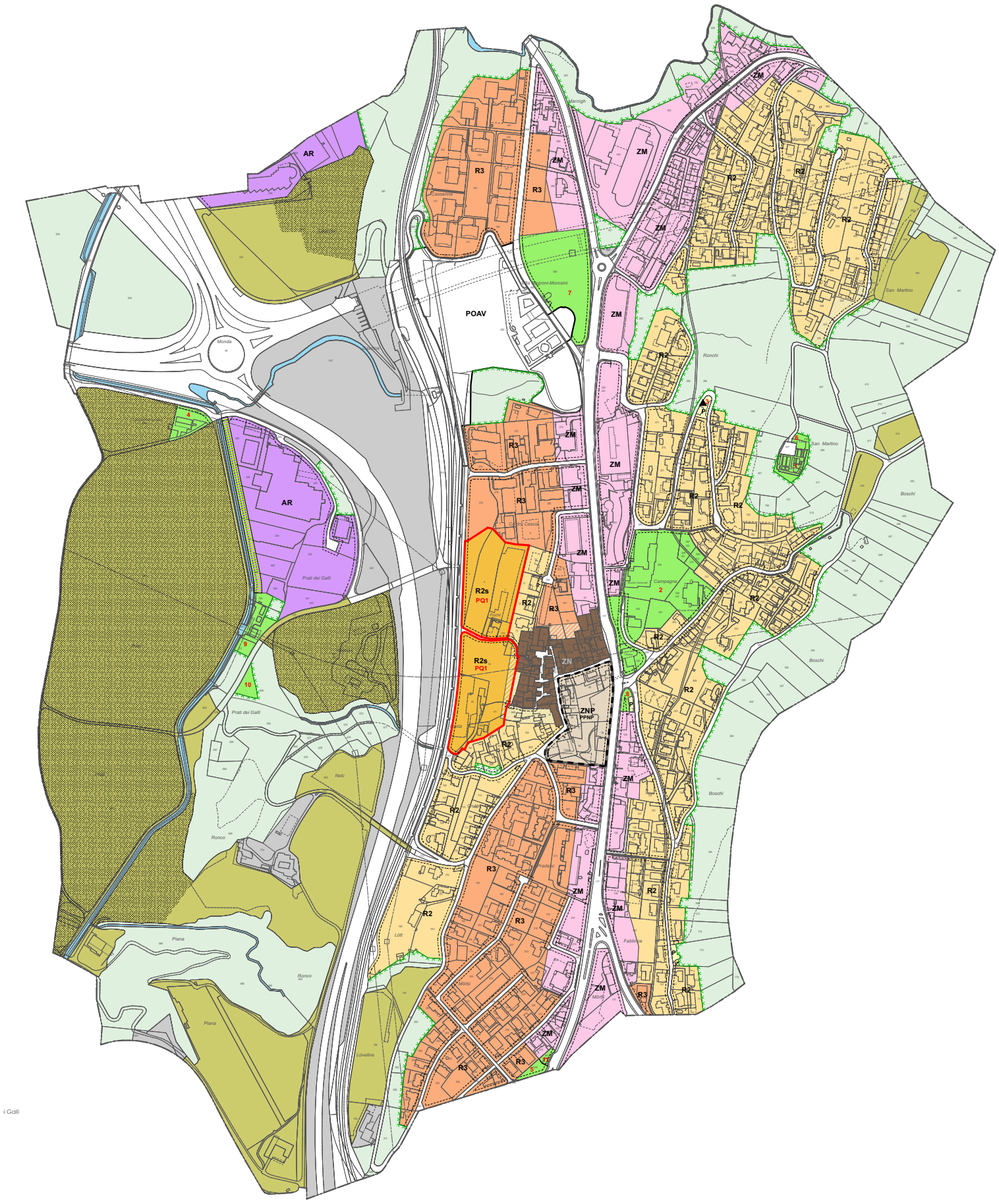
In base al dato complessivo del dimensionamento delle zone edificabili del PR in vigore, pari al 95%, la SST ha concluso che:

- Il Piano regolatore del Comune di Vezia è correttamente dimensionato;
- Il Comune non ha l'obbligo di adottare misure di salvaguardia della pianificazione, ai sensi della scheda R6:

Si può dunque concludere che, alla data di maggio 2025, il Piano Regolatore (PR) attualmente in vigore nel Comune di Vezia, nel suo complesso, non presenta problemi di sovradimensionamento. Questo consente al Comune di promuovere i propri progetti di sviluppo insediativo, nel rispetto dei principi stabiliti dalla Legge sulla pianificazione del territorio (LST).

Tuttavia, anche se non è necessario adottare misure di salvaguardia della pianificazione, occorrerà confrontarsi con il dato relativo agli abitanti, che risulta puntualmente eccedere il 100%. .

La tematica del dimensionamento del PR è una tematica trasversale che viene affrontata nelle azioni del PAC e nella scheda di valorizzazione del territorio.



Adeguamento del PR alla LST (in fase di approvazione) - Piano delle zone PZ1 - scala non definita

PIANO DELLE ZONE PZ1

Il disegno a lato illustra il Piano delle Zone (PZ1) secondo la forma LST (in approvazione).

Il PZ1 definisce le destinazioni d'uso dei singoli mappali e riporta, per esempio:

- le zone edificabili (residenziali, miste e lavorative);
- vincoli particolari quali comparti oggetto di PQ o comparti disciplinati da piani particolareggiati;
- le zone per scopi pubblici;
- le zone agricole e forestali;
- i posteggi pubblici.

ZONA PER L'ABITAZIONE

Zona per l'abitazione

R2 zona residenziale R2

R2s zona residenziale R2s

R3 zona residenziale R3

Zona mista

ZM zona mista

Zona del nucleo

ZN zona del nucleo

ZNP zona del nucleo Pradasc

ZONA PER IL LAVORO

Zona per la produzione di beni

AR zona artigianale

STRUMENTI PIANIFICATORI PARTICOLARI

Piano particolareggiato

PPNP piano particolareggiato nucleo Pradasc

Piano di quartiere

PQ1 piano di quartiere in località Forni-Costa

ZONA PER SCOPI PUBBLICI

ZSP zona per scopi pubblici

ZONA DEGLI SPAZI LIBERI

zona degli spazi liberi sovrapposta

ZONA AGRICOLA

Zona agricola estensiva

AG altri terreni idonei all'agricoltura

SAC superficie per l'avvicendamento colturale

ZONA FORESTALE

zona forestale

limite forestale accertato a contatto con le zone edificabili

ZONA DI PROTEZIONE

Zona di protezione delle acque di superficie

corso d'acqua

ELEMENTI PAESAGGISTICI

Fasce alberate

fasce alberate

ALTRI VINCOLI E ZONE

------- linea di arretramento

ZSDS zona senza destinazione specifica

INFORMAZIONE INDICATIVA

POAV perimetro oggetto di altra variante (adottata dal CC. il 18.06.2020)

PIANO DI URBANIZZAZIONE

P posteggio all'aperto

Zona per scopi pubblici

1 San Martino (cimitero)

2 Campagna (chiesa scuola e asilo)

3 Deposito rifiuti Via ai Ronchi

4 Attrezzature sportive ai Prati Monda

5 Prato in località Mörbi

6 Chiesa di S. Martino

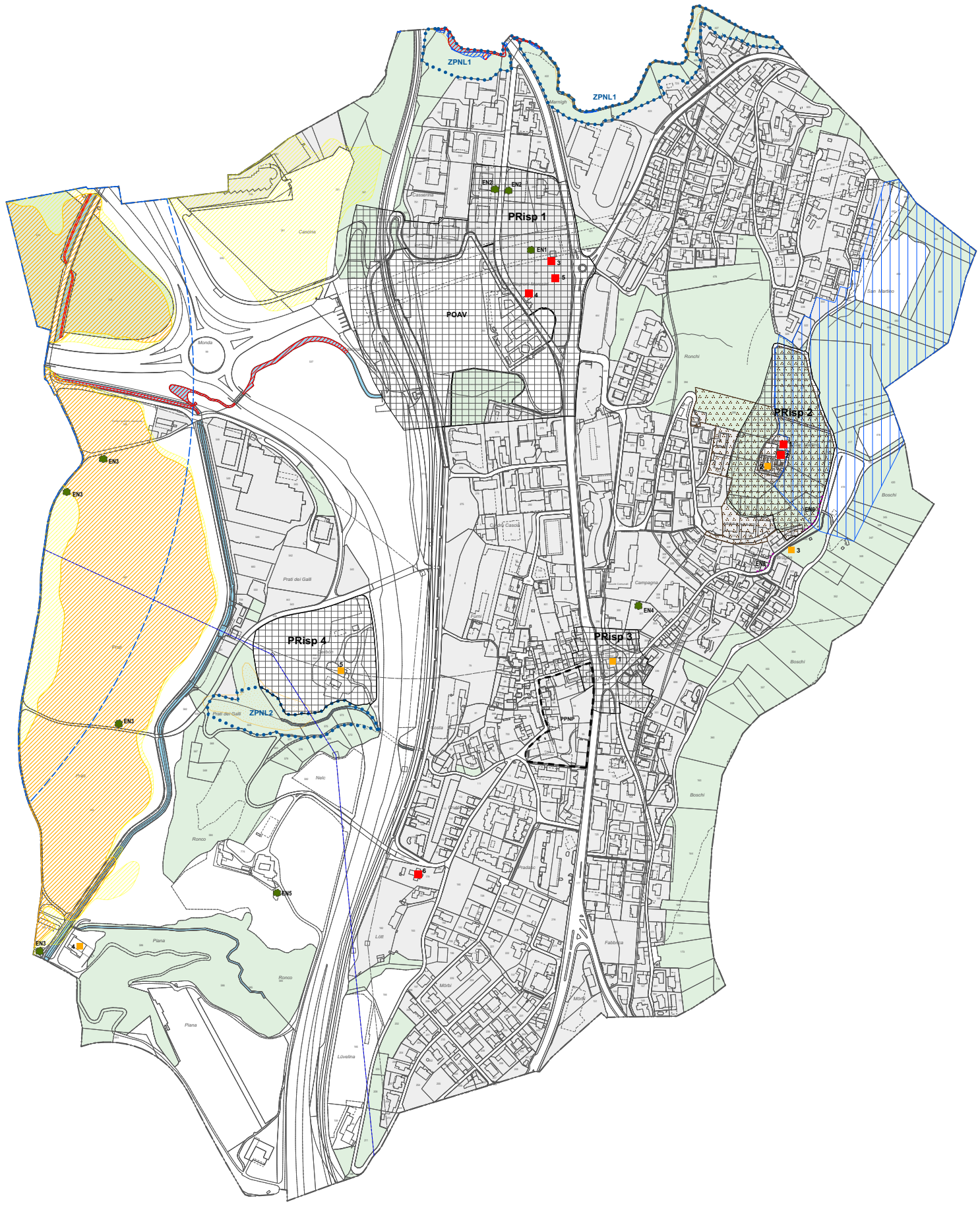
7 Parco Morosini

8 Giardino in località Nucleo di Vezia

9 Camera decompressione gas in località Prato dei Galli

10 Area di compostaggio in località Gerbone

11 Edificio tecnico in località Mörbi



Adeguamento del PR in Vigore alla LST (in fase di approvazione) - Piano delle zone PZ2 - scala non definita

PIANO DELLE ZONE PZ2

Il disegno a lato illustra il Piano delle Zone (PZ2) secondo la forma LST (in approvazione)

All'interno di questo disegno sono riportati gli ambientali e paesaggistici, tra cui:

- le zone di pericolo;
- le zone di protezione della natura;
- gli elementi emergenti protetti;
- i beni culturali tutelati (beni di interesse cantonale e beni di interesse locale);
- i perimetri di rispetto dei bei culturali:
- i perimetri di interesse archeologico.

ZONA DI PERICOLO

Zona esposta a pericolo di alluvionamento

pericolo elevato
pericolo medio
pericolo basso
pericolo residuo

Zona esposta a pericolo indicativa

zona esposta a pericolo di movimenti di versante

ZONA DI PROTEZIONE

Zona di protezione della natura di importanza locale

ZPNL1 zona di protezione Marnìgh
ZPNL2 zona di protezione Prati dei Galli-Gerbone

ELEMENTI EMERGENTI

Protezione

EN1 Gruppo arboreo
EN2 Filari di platani
EN3 Filari di alberi
EN4 Comparto arboreo
EN5 Faggi

EN6 Muri a secco

BENI CULTURALI

Beni culturali protetti

BCC bene culturale di interesse cantonale

BCC1 Casa cappellanica di S. Martino
BCC2 Oratorio di S. Martino
BCC3 Mausoleo della famiglia Morosini
BCC4 Oratorio di S. Giuseppe
BCC5 Parco retrostante Villa Negroni
BCC6 Casa Graf

BCL bene culturale di interesse locale

BCL1 Chiesa di S. Maria Annunziata
BCL2 Cimitero
BCL3 Cappella
BCL4 Affresco raffigurante l'Arcangelo Gabriele
BCL5 Masseria Gerbone formata dall'edificio, l'edificio secondario (fienile) e dall'aia selciata

Perimetri di rispetto

PRisp1 Complesso di Villa Negroni
PRisp2 Complesso di San Martino
PRisp3 Chiesa di S. Maria Annunziata
PRisp4 Masseria Gerbone

Perimetri di interesse archeologico e beni archeologici

PIA1 San Martino

CONTENUTI ORIENTATIVI

Zona di protezione delle acque sotterranee

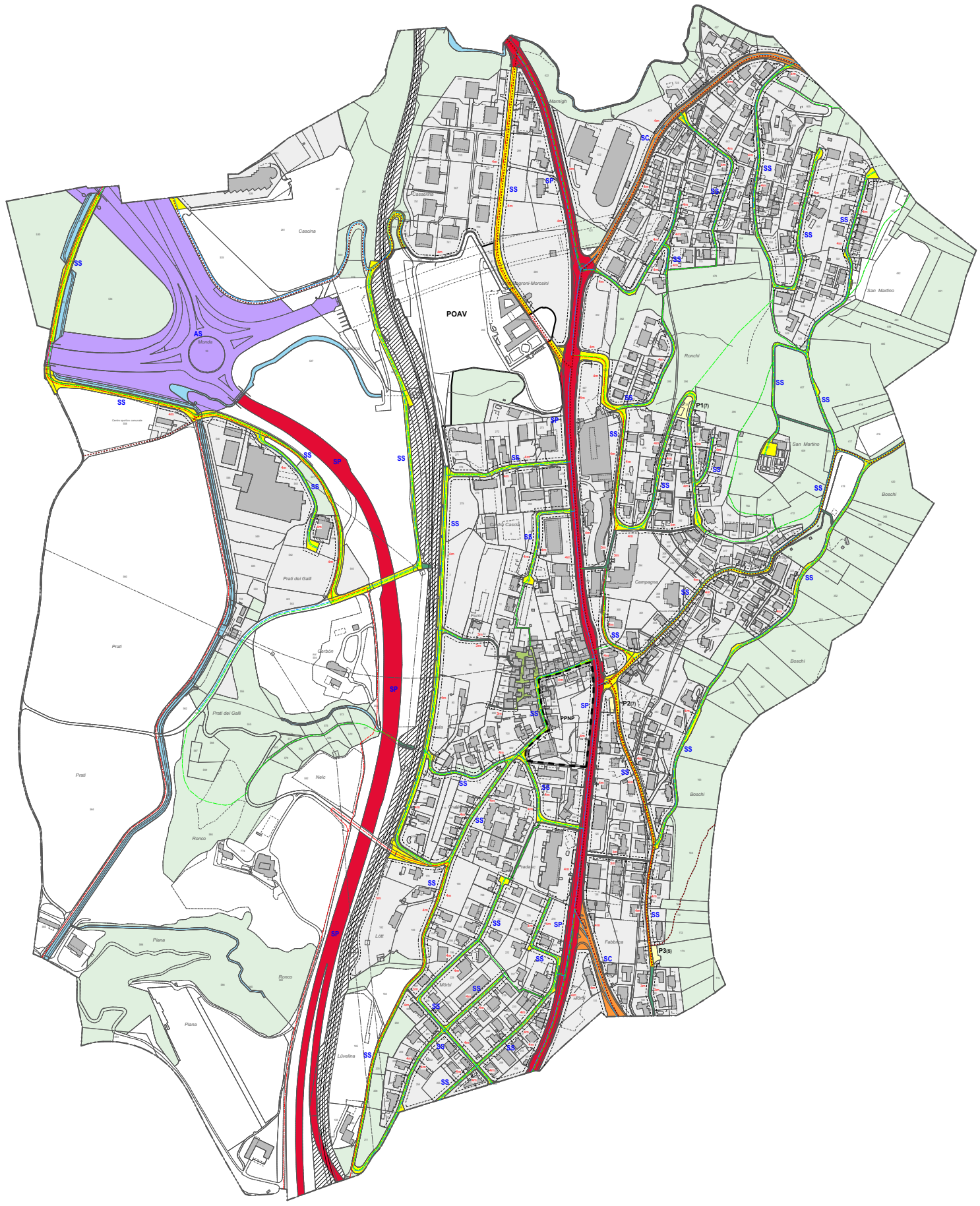
zona di protezione delle acque sotterranee

Zone e vincoli di protezione della natura

Riserva naturale della Bolla di San Martino

INFORMAZIONE INDICATIVA

POAV perimetro oggetto di altra variante (adottata dal CC. il 18.06.2020)



Adeguamento del PR in Vigore alla LST (in fase di approvazione) - Piano delle urbanizzazioni PU - scala non definita

PIANO DELLE URBANIZZAZIONI PU

Il disegno a lato illustra il Piano delle Urbanizzazioni (PU) secondo la forma LST (in approvazione).

Il PU riporta i vincoli della rete delle vie di comunicazione, tra cui:

- le aree stradali suddivise in diverse categorie (autostrada, strada principale, strada di collegamento, strada di servizio, ecc.)
- i percorsi pedonali e ciclabili (locali);
- i percorsi ciclabili di competenza cantonale e i sentieri escursionistici del piano cantonale;
- i posteggi pubblici;
- l'area ferroviaria.

STRADE

AS autostrada
SP strada principale
SC strada di collegamento
SS strada di servizio
SPe strada prevalentemente pedonale
Pe strada pedonale

PERCORSI PEDONALI E CICLABILI

PP percorsi pedonali
PCSE sentiero escursionistico del piano cantonale
percorsi ciclabili locali
percorsi ciclabili di competenza cantonale

POSTEGGI PUBBLICI

P posteggio all'aperto

TRASPORTI PUBBLICI

area ferroviaria

ELEMENTI VARI

linea di arretramento

INFORMAZIONE INDICATIVA

POAV perimetro oggetto di altra variante (adottata dal CC. il 18.06.2020)

PIANO DELLE ZONE

zona edificabile
zona forestale
corso d'acqua
Piano particolareggiato nucleo Pradasc

ANALISI SWOT

PREMESSA

L'analisi SWOT è uno strumento di pianificazione strategica per valutare i punti di forza, di debolezza, le occasioni e le minacce nella logica di sviluppo di una qualsiasi attività, in questo caso per quanto concerne lo sviluppo del tessuto urbano. La sigla SWOT significa letteralmente:

- Strengths - punti di forza
- Weaknesses - le debolezze
- Opportunities - le opportunità
- Threats - le minacce

Alcune delle domande sulle quali si concentreranno le riflessioni generali sono ad esempio:

- Quali sono i punti forti e i punti deboli per quanto concerne insediamento, paesaggio e trasporti?
- Quali margini di manovra vi sono per quanto concerne lo sviluppo territoriale? Qual è la necessità di agire?

Sulla base dell'analisi svolta, vengono da un lato stabiliti i settori, gli elementi e le qualità che vanno conservati; dall'altro lato vengono illustrati i potenziali, i margini di manovra a la necessità di agire.

PUNTI DI FORZA

- Patrimonio storico-architettonico del nucleo e degli elementi di pregio
- Contesto naturale del versante e della piana
- Strutture sportive e scolastiche
- Tessuto insediativo prettamente residenziale ben connesso con le aree urbane di Lugano, Massagno, Savosa, Lamone-Cadempino e la Capriasca
- Aree strategiche per lo sviluppo urbano di qualità
- Buona accessibilità TP (trasporto pubblico su gomma)
- Percorso ciclabile di competenza comunale/cantonale e sentiero escursionistico del piano cantonale

OPPORTUNITÀ

- Promozione e sviluppo di aree pubbliche
- Sviluppo di aree insediative di qualità
- Riqualifica delle aree lavorative
- Valorizzazione della sostanza storica e dei beni culturali tutelati
- Implementazione e sviluppo della rete di mobilità lenta
- Elementi di qualità nelle zone residenziali grazie a spazi ancora liberi e elementi naturali

L'analisi relativa ai temi elencati ai capitoli precedenti porta il Comune a individuare le occasioni e le opportunità per perseguire attivamente lo sviluppo insediativo centripeto di qualità, nonché le criticità e i rischi che potrebbero ostacolare questo processo virtuoso in assenza di misure correttive.

Tali considerazioni sono riassunte qui sotto e permettono di identificare:

- Punti di forza
- Punti di debolezza
- Opportunità
- Minacce, intese come rischi e criticità.

Questi quattro ambiti permettono di comprendere su quali tematiche il Comune può concentrare le proprie energie per migliorare la qualità e l'attrattività del proprio territorio e su quali punti invece interrogarsi in quanto elementi repulsori della qualità e dell'attrattività del comune.

Nei capitoli seguenti gli elementi emersi da questa analisi saranno affrontati in relazione alle Strategie e alla Azioni che concorrono a promuovere lo sviluppo territoriale di qualità.

DEBOLEZZE

- Alcune zone residenziali con poca permeabilità di mobilità lenta
- Area lavorativa (artigianali-industriale) priva di spazi esterni di qualità e senza un disegno d'insieme
- Asse stradale principale (cantonale), con traffico veicolare importante, privo di qualità e decoro urbano
- Rete della mobilità lenta puntualmente implementabile

MINACCE

- Sviluppo di un'edificazione priva del disegno degli spazi liberi ed aree di interesse pubblico nei quartieri abitativi
- Nuovi interventi edilizi funzionali/speculativi che precludano la possibilità nei grandi comparti di sviluppare urbanità di qualità (spazi attrattivi di quartiere)
- Interventi squalificanti sugli edifici storici
- Sviluppo delle aree lavorative privo di spazi pubblici e connessioni pedonali con l'abitato e il paesaggio

STRATEGIA

All'interno del contesto comunale vengono individuati i luoghi e le reti che sono preminenti ai fini della strategia di sviluppo territoriale e che possono essere così suddivisi:

- LUOGHI
  i luoghi strategici;
  i luoghi sensibili;
- RETI
  la rete degli spazi pubblici e delle aree verdi;
  la rete della mobilità lenta e dei trasporti pubblici.



Luoghi strategici e sensibili - scala 1: 7'500

LUOGHI

LUOGHI STRATEGICI

I luoghi strategici sono quelli che dispongono di interessanti riserve edificatorie e che per situazione attuale o interventi previsti si prestano o si presteranno in modo particolare per concentrarvi la parte preponderante dell'attesa crescita degli abitanti e degli addetti, garantendo nel contempo un'interessante qualità di vita. I luoghi strategici sono un tassello fondamentale per concretizzare gli obiettivi dello sviluppo insediativo centripeto (edificazione supportata dallo sviluppo di spazi pubblici e/o di interesse pubblico). I luoghi strategici possono essere visti come aree in cui la densità del costruito deve essere accompagnata da un alto livello di qualità dello stesso. Qualità intesa sia come inserimento appropriato nel contesto delle volumetrie che di promozione di spazi pubblici e/o di di interesse pubblico attraverso sinergie efficaci tra pubblico e privato. Ai sensi della scheda R6 del piano direttore i luoghi strategici sono:

- ben allacciati al trasporto pubblico;
- dotati nelle vicinanze di servizi e infrastrutture utili per gli abitanti e per le attività economiche;
- posti lungo i principali assi stradali urbani e nei centri.

All'interno del territorio comunale di Vezia sono stati identificati i seguenti luoghi strategici:

- comparto Manor (in corrispondenza dell'ampio posteggio);
- comparto Furni (PQ);
- comparto Cà del Caccia;
- comparto in località ai Lött (in zona residenziale e non edificato);
- comparto lavorativo (artigianale) in località Prato dei Galli.

In sintesi, i luoghi strategici sono rappresentati da comparti che per loro natura ben si prestano a dinamiche di sviluppo urbanistico. Sviluppo che, in funzione del contesto, oltre alla realizzazione privata, deve promuovere la realizzazione di contenuti pubblici e valorizzare gli spazi liberi, sia minerali (piazze percorsi, ecc.) che naturali (parchi, giardini ecc.).

In queste aree, la densità edilizia ed il potenziale edificatorio dovranno essere funzionali all'obiettivo della qualità urbana e dovranno essere coerenti con il dimensionamento delle zone edificabili. In particolare per questi comparti, saranno da valutare le opportunità di portare avanti progetti urbani sostenuti da concetti paesaggistici e di vivibilità legati alle dinamiche di sviluppo generale del comune. Sarà opportuno quindi sviluppare sinergie tra pubblico e privato che risultino essere sostenibili per entrambi, promuovendo una progettazione condivisa che riesca a mediare l'aspetto economico con quello urbano-paesaggistico.

LUOGHI SENSIBILI

La qualità di vita passa anche attraverso la salvaguardia dei luoghi sensibili, ossia di quei comparti che si distinguono per il loro valore naturale e di svago per gli abitanti. Sono gli spazi liberi che dal punto di vista urbanistico, architettonico, ambientale sociale, culturale concorrono a definire un carattere identitario aumentando la vivibilità del luogo. Questi luoghi ricchi di storia, di patrimonio o di natura, fonte di ricordi o sensazioni positive, sono o potranno divenire, in seguito a interventi di cura e valorizzazione, degli ambienti piacevoli e dei luoghi determinanti per l'identità di un comune.

I luoghi sensibili sono quelli che di principio non si prestano ad un ulteriore sviluppo insediativo. Essi contribuiscono a creare un'armoniosa alternanza fra volumi costruiti e spazi liberi, bilanciando il potenziale edificatorio complessivo entro i limiti della crescita prevista.

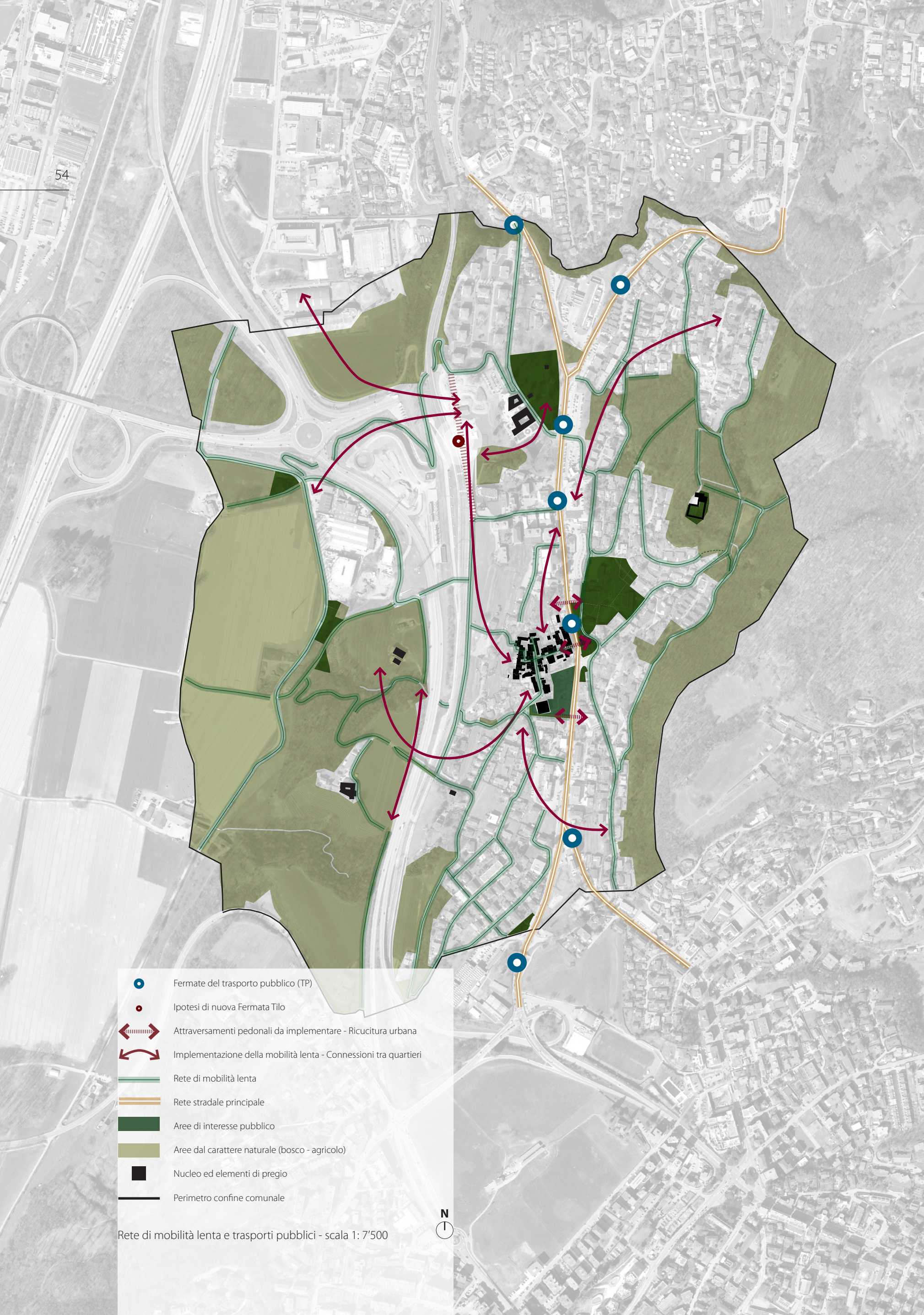
All'interno del territorio comunale di Vezia, oltre alla piana agricola (tenuta Bally) e il comparto boscoso che si relaziona a Porza e Comano (comparti sensibili per propria natura), sono stati individuati i seguenti luoghi sensibili:

- il comparto agricolo e l'area vignata nella quale è inserita la masseria Gerbone;
- l'ampio comparto non edificato a prossimità dello svincolo autostradale "panettone", che già oggi presenta delle percorrenze pedonali (elemento di continuità e connessione con la piana);
- il parco Morosini;
- l'ampio comparto (parco-prato) a valle di Villa Negroni;
- il comparto scolastico con parco e zone di svago e gioco;
- il comparto amministrativo.

I luoghi sensibili devono essere legati ed integrati al concetto insediativo quali elementi fondamentali per raggiungere la qualità d'insieme e offrire spazi di vita pregiati. I luoghi sensibili rappresentano "occasioni urbane" da cogliere per supportare e promuovere la qualità e la densità dei luoghi strategici e degli insediamenti.

Nei comparti sensibili le strategie da valutare sono:

- promuovere lo sviluppo dello spazio pubblico (nuove aree pubbliche o ad uso pubblico);
- salvaguardare e qualificare gli spazi pubblici e/o di interesse pubblico esistente;
- tutelare e valorizzare le strutture urbanistiche, gli impianti, gli edifici, gli oggetti e gli spazi liberi privati degni di protezione;
- tutelare e valorizzare gli elementi e le funzioni naturali, nonché gli elementi di pregio paesaggistico;
- implementare la mobilità lenta per creare una buona connessione alla rete del trasporto pubblico, allo scopo di accrescerne l'utilizzo e l'apprezzamento da parte degli abitanti, in modo tale da aumentare la vivibilità dei quartieri.



Rete di mobilità lenta e trasporti pubblici - scala 1: 7'500

RETI

SPAZI PUBBLICI E AREE VERDI

Per lo sviluppo dell'insediamento di qualità, lo spazio libero gioca un ruolo centrale, sia laddove è opportuna una riqualifica, sia laddove si pensa ad un aumento delle possibilità edificatorie. La densità, nel senso di urbanità di qualità, necessita infatti di spazi liberi idonei. Con spazi pubblici si intendono tutti quei luoghi dove è possibile svolgere la vita della collettività alimentando la vitalità del Comune: le piazze, i percorsi della mobilità lenta, gli spazi aperti correlati ad edifici d'utilizzo pubblico, ecc. Si tratta di luoghi in cui la gente suole incontrarsi, luoghi in cui si possono generare attività sociali, culturali, ricreative, di svago, ecc.

Le aree verdi sono invece quelle aree interamente o principalmente ricoperte di copertura vegetale come prati o boschi che offrono l'opportunità di svolgere delle attività di svago come passeggiate, giri in bicicletta, corsa, ecc. ma anche semplicemente per ammirare il paesaggio offerto dalla natura. Anche in questo caso quindi si tratta di luoghi che svolgono un importante ruolo aggregativo e di relax per i cittadini. L'insieme degli spazi pubblici relazionati alle aree verdi sono elementi che concorrono a promuovere il concetto di vivibilità. Le connessioni tra spazi pubblici ed aree verdi in seno al territorio sono fondamentali per offrire un'ampia e capillare rete di spazi dedicati allo svago ed alla socialità, collegati tra loro da percorsi di mobilità lenta sicuri e funzionali.

A livello strategico, si tratterà quindi di:

- aumentare ulteriormente l'accessibilità e la qualità di questi spazi secondo un concetto coerente di disegno d'insieme;
- potenziare le relazioni tra loro ove ancora necessario;
- trattare le strade interne ai quartieri come veri e propri spazi pubblici, con disegno ed arredo di qualità, in particolare laddove non si dispone di altri spazi liberi da aprire al pubblico;
- mettere in relazione le principali aree verdi non solo tramite percorsi, ma anche a livello paesaggistico, ad esempio tramite alberature e fasce verdi.

Occorrerà quindi lavorare in modo trasversale sui terreni pubblici e sui terreni privati. L'esistenza e la qualità degli elementi naturali dovrebbe difatti prescindere dalla loro proprietà, così come l'equilibrio ambientale ed il benessere della popolazione che devono concorrere a perseguire il concetto di vivibilità.

MOBILITA' LENTA E TRASPORTI PUBBLICI

Questa rete è composta, da una parte, dai percorsi pedonali e ciclabili (abbinati a strade o autonomi) e, dall'altra, dalle linee e dalle fermate dei trasporti pubblici su gomma. Prestare grande cura a questi due vettori di mobilità significa incrementare la qualità degli scambi sociali e la conoscenza e l'apprezzamento del territorio insediato, oltre a ridurre il traffico veicolare. La rete dei percorsi di mobilità lenta e quella dei trasporti pubblici è da legare in maniera importante alla rete degli spazi pubblici e delle aree verdi, in modo da rendere attrattivo l'uso e lo sviluppo da parte degli utenti di questi ultimi. La rete di mobilità lenta va implementata sfruttando al meglio i sedimi stradali già esistenti che, in ampi comparti del comune sono già moderati con velocità 30 km/h. In particolare, visto il ruolo fondamentale svolto dalle strade carrabili nella rete di mobilità lenta, bisogna prevedere degli interventi mirati volti all'aumento della sicurezza e della protezione degli utenti deboli della strada, come marciapiedi, piste o corsie ciclabili, ecc. Laddove possibile e necessario, è auspicata la creazione di passaggi dedicati all'interno del tessuto costruito già esistente per l'utilizzo esclusivo da parte di pedoni e ciclisti.

La rete della mobilità lenta deve essere completa e capillare sul territorio per poter essere complementare all'offerta di trasporti pubblici. Offerta caratterizzata da un trasporto pubblico su gomma articolata sugli assi principali che attraversano il comune da nord a sud. Come verificato nel capitolo di analisi, la rete di mobilità lenta di Vezia è già attualmente ben sviluppata, permettendo di servire i diversi settori del territorio, collegando tra loro i quartieri, i comparti di interesse pubblico e il nucleo. All'interno del territorio comunale, il rapporto tra la rete di mobilità lenta e la rete del trasporto pubblico porta ad individuare le seguenti strategie.

<u>MOBILITÀ LENTA</u>

Sviluppare la rete di mobilità lenta valorizzando le connessioni esistenti e realizzando puntuali connessioni mancanti, segnatamente:

- riqualificare ed implementare la rete longitudinale di mobilità lenta, soprattutto lungo via San Gottardo (compresi gli attraversamenti)
- promuovere le connessioni est-ovest cosi da favorire le seguenti connessioni: bosco di San Martino-Nucleo, Nucleo-Comparto Furni, Nucleo-Comparto Gerbone, Villa Negroni-Prato dei Galli
- promuovere le connessioni nord-sud tra il Nucleo e Villa Negroni e tra il Nucleo e il comparto Manor (connessioni alternative a via San Gottardo)

<u>TRASPORTO PUBBLICO</u>

- promuovere la possibilità di realizzare una nuova stazione ferroviaria sul territorio comunale (a valle di Villa Negroni, lungo la vecchia linea ferroviaria);
- eventualmente implementare la frequenza e la copertura oraria delle attuali linee di trasporto pubblico che già oggi servono in modo adeguato e capillare il territorio comunale.

In conclusione, l'obiettivo strategico qui promosso consiste nel valorizzare la rete di mobilità lenta esistente, implementandola puntualmente al fine di completare la maglia in modo continuo, sicuro e con qualità.

AZIONI

Le azioni sono singole proposte sviluppate prevalentemente nei luoghi strategici e sensibili e tramite le reti individuate come preminenti.

Le specifiche azioni, rese coerenti nel loro insieme, fanno sempre riferimento alle tematiche di sviluppo territoriale.



Valorizzazione del paesaggio - scala 1:7'500

VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

RELAZIONE TRA SPAZI LIBERI E COSTRUITO

La relazione tra spazi costruiti e spazi liberi costituisce uno degli elementi cardine per uno sviluppo territoriale armonioso e sostenibile. Le aree verdi e gli elementi naturali, come prati o boschi, offrono l'opportunità di svolgere delle attività di svago come passeggiate, giri in bicicletta, corsa, ecc. ma anche semplicemente per ammirare e vivere il paesaggio offerto dalla natura.

Le relazioni tra questi elementi naturali ed il tessuto insediativo di Vezia si sviluppano prevalentemente nei seguenti comparti:

- il vasto comparto naturale del bosco di San Martino, con percorsi pedonali ed aree di svago, che definisce il limite est del territorio comunale e che paesaggisticamente si relaziona a Porza, Comano e Cureglia;
- la vasta area agricola sulla piana del Vedeggio (tenuta Bally), quale area penetrante paesaggistica ad ovest del versante che si relaziona con Cadempino, Manno, Bioggio e Breganzona. Si tratta di un comparto pregiato, dal carattere agricolo, che offre numerose possibilità di svago (percorsi) a scala regionale.

Questi ampi comparti paesaggistici racchiudono tra loro l'urbanità di Vezia, la quale si sviluppa longitudinalmente, tra il versante boscoso ad est (alle spalle) e l'area agricola pianeggiante ad ovest (di fronte - verso il paesaggio).

Questo contesto è completato e valorizzato dalla rete degli spazi pubblici e dalle aree di svago, tra cui:

- parco pubblico Morosini;
- il comparto scolastico con relativi spazi esterni per lo svago (parco giochi, parco, campetto);
- il centro sportivo in località Monda;
- lo spazio pubblico del comparto amministrativo;
- il giardino storico (parco) di Villa Negroni (valenza visiva e di contesto).

Questi spazi liberi rispetto alla struttura edificata sono ben collocati e risultano essere un valore aggiunto per il territorio di Vezia in quanto questi comparti:

- permettono di definire i limiti dell'edificato all'interno di una logica di transizione continua tra aree naturali e quartieri urbani;
- fungono da area di svago a livello comunale. Svago inteso come fruizione di uno spazio libero, verde, con profondità paesaggistica importante, attraverso percorrenze esistenti, ecc.).

L'insieme di questi elementi, relazionati tra loro dalla rete paesaggistica e di mobilità lenta, gioca un ruolo fondamentale nel perseguimento del concetto di "vivibilità", il loro sviluppo e la loro implementazione come "oasi" trova riscontro nell'importanza che hanno rappresentato durante il Laboratorio di Villaggio.

MESSA IN RETE DEGLI SPAZI PUBBLICI

Riuscire a mettere in rete gli spazi pubblici e gli spazi di interesse pubblico, attraverso la rete di mobilità lenta, permette di riflesso di sviluppare un tessuto urbano attrattivo, in cui sia l'edificazione esistente che quella prevista dal PR, possano avvalorarsi di una "vivibilità" che evolve il concetto di "abitare" una casa, in "vivere" un luogo.

La rete e lo sviluppo degli spazi pubblici a Vezia può essere inteso:

- il parco sottostante Villa Negroni, se messo in rete con il parco Morosini, il nucleo del paese e il comparto amministrativo, potrebbe ampliare la qualità dei "momenti" di svago;
- l'area non edificata a prossimità dello svincolo autostradale "panettone", che potrebbe essere implementato quale parco;
- il Ri Gaggio, rivitalizzazione e viale alberato, quale elemento di qualità per l'area artigianale;
- l'implementazione di percorsi di mobilità lenta attrezzati e che connettano in modo sicuro e attrattivo la piana e il versante.

Parallelamente allo sviluppo degli spazi pubblici in cui il Comune può intervenire direttamente, è opportuno promuovere una visione di sviluppo urbano di qualità che passi anche dall'azione privata. Difatti, sviluppare gli spazi di interesse pubblico, anche nell'ambito di progetti privati, permette ai promotori di aumentare l'attrattività e trasformare l'intervento edilizio, da "quantitativo" a "qualitativo". In tal senso ne beneficia l'intera collettività, oltre che il privato stesso (logica della comunità abitativa che è uno dei concetti su cui si sono fondati i nuclei).

ALTRI ELEMENTI: ALBERATURE

Il tessuto insediativo è intervallato da giardini privati, parchi, e dagli spazi aperti, nonché dalle alberature ancora presenti sul territorio.

In particolare, il piano regolatore in vigore (PR), identifica le alberature protette, segnatamente:

- nel comparto scolastico;
- nel parco Morosini e a nord di esso;
- a prossimità del centro sportivo la Monda;
- nelle vicinanze della cantina Bally - von Teufenstein;
- nella piana agricola (tenuta Bally).

Il concetto di alberature deve essere orientato sia alla protezione degli elementi preminenti esistenti, sia alla valorizzazione/implementazione di questi elementi nell'ambito di nuovi progetti urbani. Per lo sviluppo delle aree ancora poco sfruttate, o nei comparti non ancora edificati, è essenziale prevedere elementi di paesaggio che accompagnino la struttura edificata (giardini privati, aree di svago e percorsi pedonali, ecc.). In questo modo è possibile sviluppare dei progetti di qualità che mirano ad avvicinare l'uomo e la natura. Gli elementi alberati, che possono essere puntuali (gruppi) o lineari (filari), strutturano il paesaggio e rafforzano la relazione tra spazio costruito e spazi liberi.

Questi elementi di paesaggio potrebbero essere approfonditi con l'obiettivo di creare una maglia verde all'interno del territorio comunale. In tal senso ci si può riferire all'inventario delle alberature protette (attualmente sotto ricorso al TRAM).

Nuove connessioni pedonali e ciclopedonali (sicurezza e continuità)

Nuovo Percorso Vita

Attraversamenti pedonali da implementare - Ricucitura urbana

Rete di mobilità lenta esistente

Aree di interesse pubblico

Aree dal carattere naturale (bosco - agricolo)

Nucleo ed elementi di pregio

Perimetro confine comunale

N

Sviluppo della mobilità lenta - scala 1:7’500

SVILUPPO DELLA MOBILITÀ LENTA

INTRODUZIONE

La mobilità pedonale e carrabile si sviluppa, per funzioni, caratteristiche e geometrie, su tracciati diversi. In particolare la mobilità lenta deve essere vista non solo come un insieme di tracciati funzionali agli spostamenti, ma anche come un vero e proprio spazio di interesse pubblico, che spesso rappresenta l'unico spazio collettivo all'interno dei quartieri. Questo tema è fortemente legato al tema dello spazio pubblico, del decoro urbano, del paesaggio e della vivibilità.

All'interno di una realtà già ampiamente edificata come quella di Vezia questo tema assume sempre più un ruolo di primaria importanza nella dinamica di sviluppo del territorio in generale e nelle aree edificabili rimanenti. Infatti, lo sviluppo adeguato della rete di mobilità lenta permette di migliorare la qualità di vita degli abitanti, incrementando la sicurezza dei percorsi e aumentando la vivibilità delle strade e del tessuto edificato.

Lo sviluppo della rete di mobilità lenta è uno degli elementi che concorrono a garantire uno sviluppo urbanistico sostenibile e vivibile. Da qui la necessità di definire una rete di percorsi pedonali e ciclabili efficace e completa fra i principali punti attrattivi e di interesse pubblico del Comune.

Vezia, oltre alle percorrenze pedonali interne al nucleo, dispone già di percorsi pedonali che creano una rete interessante all'interno del comune.

Tuttavia, vi sono delle aree che non hanno ancora trovato una soluzione definitiva da questo punto di vista e che offrono la possibilità di implementare la maglia pedonale su tutto il comune. In questo senso, l'implementazione della rete pedonale potrebbe accompagnare ed in alcuni casi seguire la rete formata dalle strutture paesaggistiche specifiche al territorio di Vezia.

In generale, a livello strategico, uno degli obiettivi è quello di migliorare la qualità paesaggistica dei percorsi pedonali:

- favorendo la permeabilità degli spazi;
- promuovendo delle percorrenze che non siano solo dirette e sicure, ma anche attrattive dal punto di vista paesaggistico;
- riorganizzando i posteggi veicolari lungo le strade, che devono essere trattati anche dal profilo paesaggistico (ad esempio posizionandoli in luoghi più nascosti), dando maggior qualità visiva, ma senza ridurre il numero di stalli;

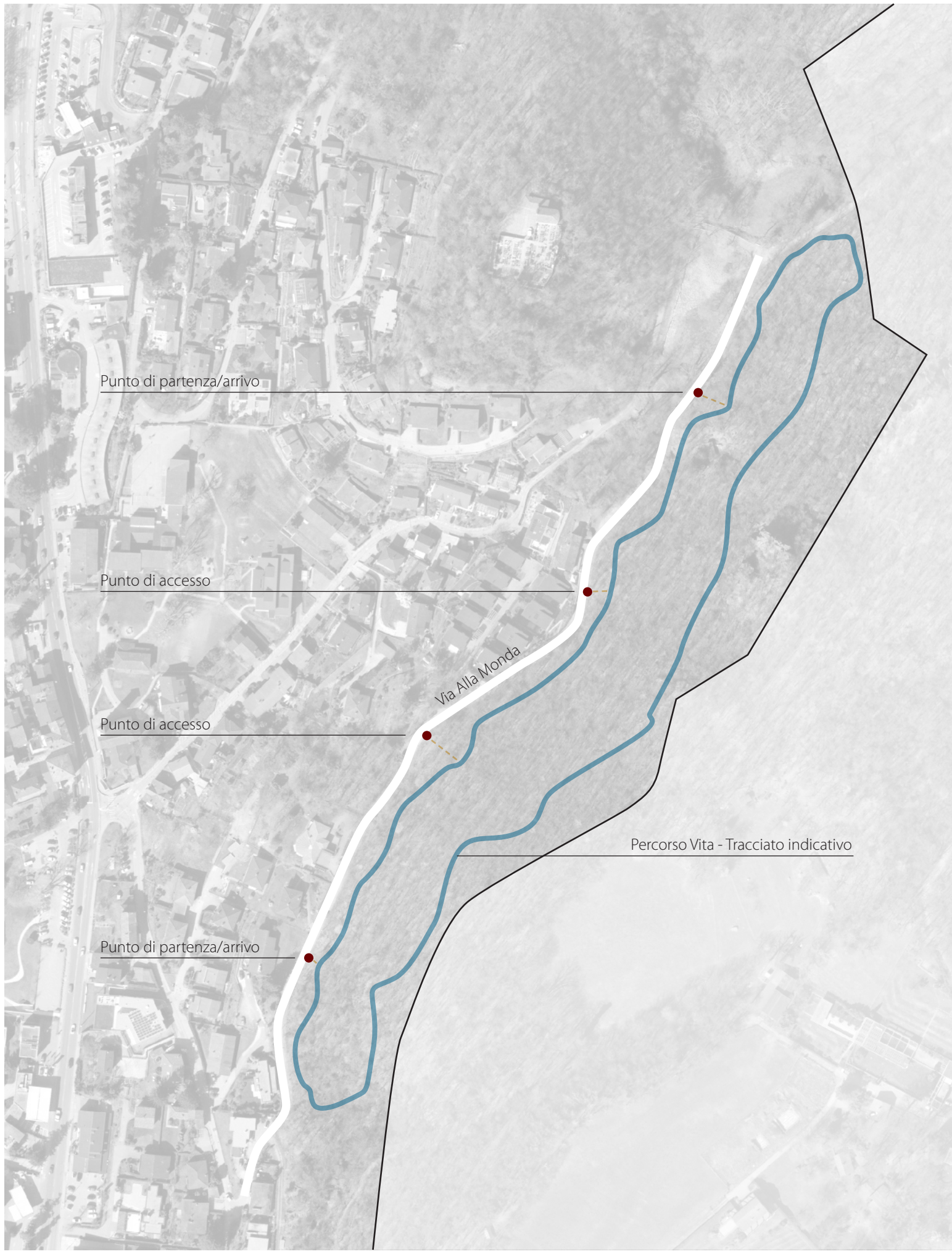
Pur disponendo già di diversi percorsi pedonali lungo l'asse nord-sud che presentano una buona qualità, vi sono delle aree che offrono la possibilità di implementare la maglia pedonale in modo capillare su tutto il comune. In particolare favorendo i collegamenti est-ovest e realizzando connessioni specificatamente dedicate al pedone e laddove possibile indipendenti dagli assi stradali principali.

La planimetria a lato illustra una prima ipotesi del concetto di implementazione della rete di mobilità lenta per l'intero territorio comunale.

Le principali connessioni di mobilità lenta da implementare sono:

- tra via del Sole e via Selva (prolungano il sentiero già esistente);
- tra via Selva e via Maringo (connessione attualmente non possibile);
- tra via cà del Caccia e via alla Cassina (connessione stradale esistente ma non ancora percorribile, prevista quale strada ciclopedonale nell'ambito della variante di PR denominata Villa Negroni adottata dal CdS nell'ottobre 2023);
- tra via San Gottardo e via cà del Caccia, attraverso il comparto di Villa Negroni (concetto di permeabilità del comparto Villa Negroni, da approfondire);
- via alla Cassina, tra il cavalcavia Prato dei Galli e il "panettone ATG" (strada ATG esistente a ovest della linea ferroviaria, ma chiusa da cancelli);
- tra via cà del Caccia e via ai Cedri;
- tra il nucleo e via San Gottardo;
- attraversamenti di via San Gottardo;
- tra via San Gottardo e via Regina;
- tra via ai Lotti, via Luvelina e via Morbio;
- tra via Morbio e via Borromini;
- tra la masseria Gerbone e via alla Ressiga (percorso ciclabile di competenza cantonale);
- tra la masseria Gerbone e la piana agricola (sentiero alternativo alla via Ressiga, attraverso il frutteto).

Parte dei collegamenti citati sono già consolidati nel PR in vigore. In questi casi si tratta di attuare il carattere pedonale. Diversamente, altri collegamenti, talvolta già esistenti come "traccia informale", necessiteranno di un'iscrizione a PR mediante apposita procedura di variante.



Percorso Vita - scala 1:5'000

INTRODUZIONE

Direttamente legato al sistema di percorsi di mobilità lenta, si cita anche lo sviluppo del percorso vita, quale elemento di mobilità di svago legato allo sport e legato all'uso di una parte di territorio poco sfruttata.

A tal proposito, la scheda R9 del piano direttore cantonale si riferisce alle aree di svago di prossimità. Quest'ultima identifica l'area di svago "Porza-Vezia" che interessa i comuni di Comano, Cureglia, Massagno, Porza, Savosa e Vezia. Tale area di svago è stato aggetto, nel 2014, di una valutazione preliminare allestita dall'Autorità cantonale. Questo studio di base, oltre a identificare gli assi strategici per la valorizzazione del comparto in chiave di svago, identifica anche le varie misure di accessibilità alle aree naturali per lo svago.

In quest'ambito è stata rilevata l'importanza di 4 settori principali in cui promuovere le aree per lo svago di prossimità:

- San Martino
- Parco Vira
- San Rocco
- Pan Gallina, Crocifisso, Rovello, Roncaccio

Il percorso vita si inserisce all'interno delle logiche di mobilità lenta del versante boschivo Vezia-Porza.

PERCORSO VITA

Coerentemente con gli intenti e gli obiettivi promossi con la scheda R9 del PD, il Comune di Vezia ha promosso uno studio preliminare per la realizzazione di un percorso vita nel versante boscoso a monte di via alla Monda.

Questo progetto di percorso vita permetterebbe di:

- avvicinare la popolazione ad una zona Boschiva attualmente poco utilizzata;
- inserirsi in maniera ottimale nella zona collegando più punti d'interesse ancora poco sfruttati (futuro parco scolastico, parete di falesia per scalate, Bolla di San Martino);
- promuovere la parziale rivalorizzazione della zona Boschiva (castagneto);
- utilizzare il legno del posto nella costruzione degli attrezzi e del sentiero;
- inserire il tracciato nell'ambito della Città dell'Energia come progetto faro/ecologico, movimento e salute per tutte le fasce della popolazione;
- disporre di sussidi cantonali messi a disposizione per questi interventi.

Questo progetto rappresenta un importante elemento di vivibilità per gli abitanti sia alla scala comunale che intercomunale, essendo legato ad un concetto di aree di svago di prossimità sul promontorio boschivo tra Vezia e Porza.

Per tale motivo si ritiene che questo elemento sia da promuovere ulteriormente nell'ambito del presente documento strategico territoriale.



Spazio pubblico - scala 1:7'500

SVILUPPO SPAZIO PUBBLICO

INTRODUZIONE: DECORO URBANO

Il termine decoro, dal latino *decorum* significa "ciò che sta bene, è ben fatto, conviene". Per Vitruvio il "*decor*" è l'aspetto dell'opera libera da difetti, composta di elementi il cui valore è da tutti riconosciuto. Analogamente, il decoro urbano definisce la bellezza e la dignità dello spazio urbano, soprattutto nelle sue parti di uso collettivo. In senso lato, il decoro urbano esprime un concetto estetico e morale che concerne la qualità sociale della città, in quanto corrisponde alla responsabilità civile del cittadino nei confronti della collettività. Nella pratica urbanistica lo sviluppo del decoro urbano è una competenza dell'amministrazione comunale che provvede alla progettazione, alla realizzazione e alla manutenzione a volte anche grazie alla cooperazione e alla sinergia con i proprietari privati.

Ad esempio si può citare l'art. 76 della LST in cui si parla di contratti di diritto pubblico che i Comuni possono portare avanti ed istituire assieme ai proprietari privati. I piani di agglomerato quali PAM, PAL, PALoc ecc., oltre agli aspetti funzionali, forniscono degli input sul tema del decoro urbano.

Il decoro urbano è segno di civiltà e necessita di una visione generale all'interno della quale inserire elementi di arredo, naturali e minerali, che siano coerenti con il disegno dello spazio pubblico di cui sono componenti essenziali. Il decoro urbano non è solo legato all'estetica, ma serve anche come strumento per progettare la sicurezza degli spazi pubblici e per migliorare la qualità spaziale tra carreggiata stradale e edificio.

Il valore del decoro dev'essere visivo e funzionale. La qualità dello spazio pubblico o percepito come pubblico e dello spazio privato dalla "valenza" pubblica passa attraverso la coerenza di disegno. In questo contesto, le regole da fissare a PR dovranno definire un linguaggio comune tra i diversi ambienti, tra il pubblico e il privato, un concetto d'arredo unitario.

Il decoro urbano si deve occupare anche del limite, inteso come linea fisica tra le diverse proprietà, dei limiti che sulla carta hanno forme e valenze legate a logiche di diritto, ma che nella realtà costruita determinano il paesaggio. Disegnare e pensare questi limiti (opere di cinta, ecc.) diviene un lavoro che può contribuire al decoro urbano di qualità.

La città è lo spazio dell'uomo: disegno, dimensione, proporzione e coerenza tra elementi, tra colori, tra materiali, determinano le relazioni tra pieni e vuoti, tra estetica collettiva ed estetica privata.

Il decoro urbano è un segno che caratterizza il luogo e ne avvalora la qualità estetica e funzionale nonché di riflesso quella economica.

Promuovere il decoro urbano non sempre necessita di progetti di riqualifica estremamente complessi, a volte è sufficiente avere una visione d'insieme generale e intervenire con azioni puntuali che poi nel tempo possono essere implementate. In questo caso il piano regolatore può ad esempio prevedere delle zone d'incontro, può arrivare a definire modelli e colori (ad esempio in caso di piani particolareggiati).

L'arredo urbano concorre a definire il decoro generale di un luogo, esso comprende diversi elementi, sia tecnici che ludici, sia minerali che naturali, quali ad esempio: sedute, fontane, alberature, candelabri, cestini porta rifiuti, cartelloni pubblicitari, segnaletica verticale, segnaletica orizzontale, paletti e/o elementi dissuasori, ecc.

L'arredo urbano deve tendere ad inserirsi in modo armonioso ed equilibrato all'interno dello spazio pubblico, in maniera tale da caratterizzare un luogo, diventando uno sfondo discreto e importante per qualificare il contesto sociale e delle attività dell'uomo. Ad esempio, potrà caratterizzare e definire i nuclei storici, valorizzandoli e mettendoli in relazione tra loro.



Riqualifica di spazio pubblico (sagrato) tra chiesa e strada cantonale

LA PIAZZA DEL NUCLEO

Il nucleo di Vezia, che si è sviluppato lungo la via Daldini, non dispone oggi di una vera e propria Piazza di paese; l'unico angolo di sosta è rappresentato dallo spazio antistante l'ex-stabile comunale che incrociando via Daldini forma uno slargo. Il vicino comparto amministrativo, anche se dispone di un'area esterna pavimentata, non riesce ad assumere la connotazione di piazza del nucleo.

Si potrebbe quindi ricavare uno spazio pubblico di qualità interessante, suscettibile di divenire l'elemento di connessione tra nucleo e comparto amministrativo: la piazza del nucleo, una piazza assolata posta a sud dell'ex-stabile comunale, di dimensioni proporzionate al luogo (disegno indicativo). Con poco si potrebbe guadagnare l'ampiezza di un'apertura tra nucleo e comparto amministrativo determinando un "luogo" per gli abitanti e valorizzando uno spazio che oggi risulta essere frammentato.

Questa visione potrebbe essere perseguita attraverso un aggiornamento normativo puntuale. Non si esclude tuttavia che il tema in oggetto possa rientrare anche in una logica più ampia di rivalutazione di alcuni contenuti del PPNP. Si potrebbe avviare uno studio preliminare sugli scenari futuri di sviluppo tenuto conto anche del progetto stradale cantonale su via San Gottardo e delle visioni promosse nell'ambito del "laboratorio di villaggio (2022)".



I due stabili comunali connessi tra loro da Piazza e Parco.

SAGRATO DELLA CHIESA

Nell'ambito del progetto stradale cantonale su via San Gottardo (in fase di progetto di massima) è stata proposta l'idea di definire un concetto di ricucitura urbana tra nucleo e il comparto scolastico. In questa visione, tra via Daldini e la chiesa dell'Annunciazione B.V.M. è previsto un nuovo assetto viario che riduce i calibri stradali a favore delle fasce pedonali laterali. Inoltre, in corrispondenza di questo punto è previsto un nuovo attraversamento pedonale con isola sparti traffico (in due fasi). La progettazione stradale è l'occasione per poter promuovere la riqualifica delle aree laterali alla strada stessa. In particolare, si propone di ricavare un vero e proprio sagrato, di cui la chiesa oggi ne è praticamente sprovvista. Attualmente il Municipio sta già portando avanti questa visione confrontandosi e dialogando con il Dipartimento del Territorio. Nello specifico, sulla base di quanto progettato fin'ora, si propone di sviluppare una materialità di qualità in senso longitudinale con una seduta, una fontana e due alberi, in modo tale da aprire lo spazio verso il contesto del nucleo (relazione di apertura tra i comparti).

Concetto di sviluppo di spazio pubblico aree indicative
Concetto di sviluppo della mobilità lenta
Valorizzazione del paesaggio



Il comparto ecclesiastico e l'idea di un sagrato longitudinale



Vista dell'area antistante l'ex-stabile comunale - attuale cesura



Vista del sagrato della Chiesa dell'Annunciazione Beata Vergine Maria

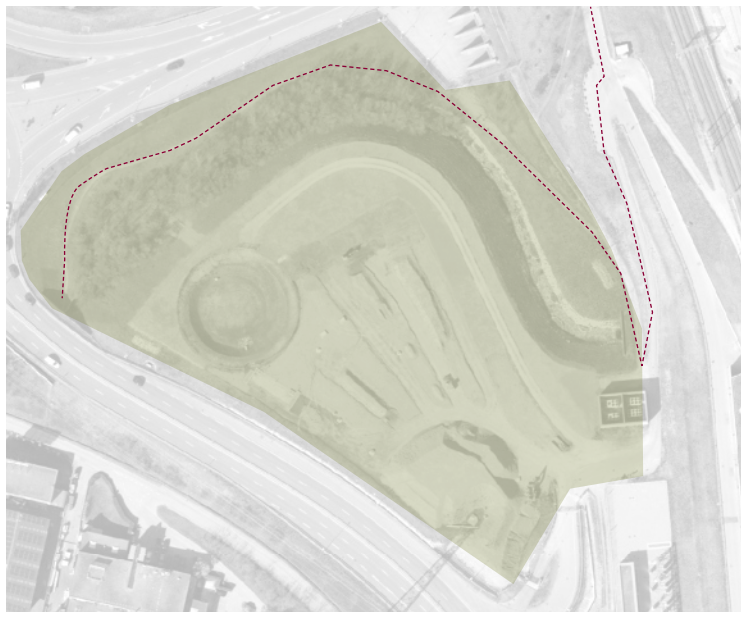
PARCO ALPTRANSIT

In prossimità dell'imbocco della galleria Vedeggio-Cassarate, il paesaggio di Vezia è caratterizzato dalla presenza di un promontorio ("panettone") artificiale creato con il materiale di scavo del cantiere AlpTransit.

Questo comparto, oggi sistemato a verde, è caratterizzato dalla presenza di un percorso pedonale che attraversa l'intera area e permette dei collegamenti con il centro sportivo la Monda e Villa Negroni.

Per questa ragione, tale comparto riveste un ruolo importante e offre l'opportunità di implementare il concetto di parco o di area verde di paesaggio, rendendo così interessante la fruibilità della collettività. Quest'area, se resa pubblicamente fruibile e sistemata a parco, diverrebbe un nuovo spazio di interesse pubblico di connessione tra Villa Negroni e la piana del Vedeggio.

Questa possibilità dovrà essere approfondita e promossa con il Cantone, quale proprietario del fondo.



L'area del cantiere AlpTransit - aerofotogrammetria dello stato di cantiere

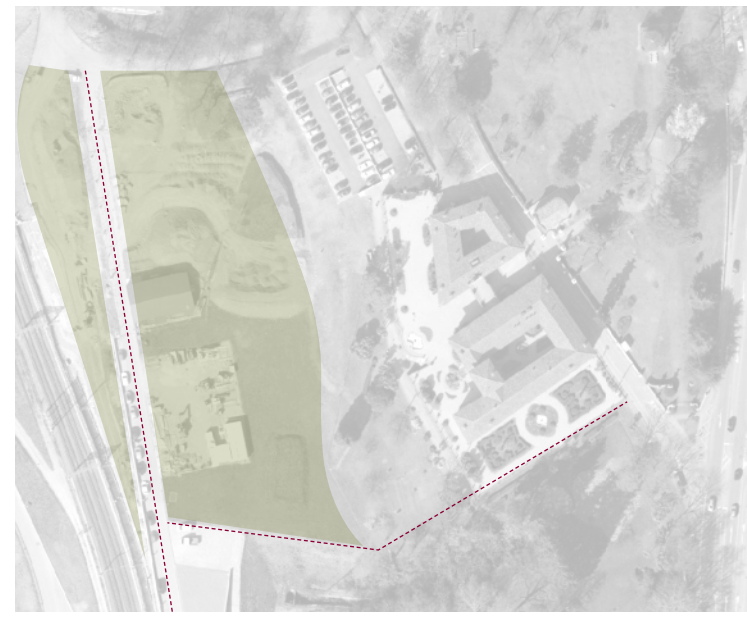


Vista dell'area AlpTransit sistemata - attuale

PARCO VILLA NEGRONI

Il comparto di Villa Negroni ha una grande qualità sia in termini urbanistici (tassello nobile) che in termini di paesaggio (ampie aree a parco). Dal profilo urbanistico, il comparto si presta ad accogliere un ulteriore puntuale sviluppo edificatorio. Per questa ragione, il Comune ha promosso un'apposita procedura di variante di PR (in approvazione). In particolare, il nuovo volume sarà collocato nella parte nord-est del comparto in linea con gli edifici storici esistenti. L'edificio risulterà essere posizionato dunque a monte del promontorio e dell'attuale parco di villa Negroni (giardino storico), la cui vocazione sarà ulteriormente rinforzata grazie alla sistemazione (in corso) dell'area libera sottostante che si estende fino alla strada asfaltata e che negli anni ha funto da area di cantiere AlpTransit. Questa condizione offre l'opportunità di permettere l'utilizzo pubblico di questo nuovo spazio (o di parte di esso) che, grazie all'apertura della strada di cantiere (connessione ciclopedonale) sarà integrato nel contesto territoriale di Vezia.

Nella logica della rete degli spazi di interesse pubblico, sarebbe altresì interessante connettere questo spazio con il parco Morosini (per esempio attraverso una connessione pedonale). Questo permetterebbe di creare dinamiche interessanti nei movimenti degli abitanti e una buona capillarità a supporto dei quartieri limitrofi, nonché un sistema di spazi verdi di qualità ben connessi tra loro.



Il parco sottostante Villa Negroni durante la fase di cantiere AlpTransit



Vista della parte di parco sottostante la Villa negroni - sistemata

Stabile ex-Casa Comunale

Tenuta Bally - von Teuefenstein

Concetto di valorizzazione del nucleo

Concetto di valorizzazione degli elementi di pregio (BCC, BCL)

Elemento particolare da valutare come Bene Culturale

Aree di interesse pubblico

Aree dal carattere naturale (bosco - agricolo)

Nucleo ed elementi di pregio

Perimetro confine comunale

N

Valorizzazione patrimonio storico - scala 1:7'500

VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO



INTERVENTI E TRASFORMAZIONI

Gli **interventi di recupero** degli edifici esistenti saranno di principio da promuovere ed indirizzare verso la conservazione della sostanza storica ancora esistente. Occorrerà incentivare questi interventi, in alcuni casi renderli possibili, ricercando un equilibrio tra i diversi interessi in gioco: la sostanza storica; le esigenze abitative e/o lavorative contemporanee; i costi di intervento. In questo senso, le occasioni di rivitalizzazione del nucleo potrebbe diventare il motore per il recupero anche architettonico degli edifici.

Il tema degli **ampliamenti e delle nuove costruzioni** può risultare particolarmente delicato, in particolare laddove la struttura del nucleo è fortemente caratterizzato dalla forma dei suoi spazi liberi e laddove questi ultimi sono essenziali per la leggibilità e riconoscibilità dei nuclei stessi. Così come è da escludere la demolizione incontrollata degli edifici esistenti, anche ampliamenti e nuove costruzioni saranno da valutare e moderare in funzione delle caratteristiche dei singoli nuclei.

Intervenire su alcuni elementi vuol dire effettuare una scelta di principio che si basa sulla contrapposizione fra due concetti diametralmente opposti:

- trasformare in continuità storica;
- trasformare snaturando l'oggetto.

In generale, la sfida è quella di portare a **trasformare in continuità storica**, con interventi mirati a preservare la sostanza materica e il carattere dell'oggetto. Individuando gli elementi essenziali che consentono di mantenere il carattere originale dell'edificio e con esso la continuità storica e materica con la tradizione.

Trasformare in continuità storica è ciò che si intende agevolare e promuovere. Agevolare attraverso misure concrete (ad esempio con incentivi) e promuovere attraverso la conoscenza, la formazione di una sensibilità comune sui valori dei nuclei storici.

Recuperare, ampliare, costruire, trasformare: con quale linguaggio architettonico? Le norme di PR generalmente definiscono regole di carattere conservativo del linguaggio tradizionale. Si potrà tuttavia anche valutare la possibilità di reinterpretazione in chiave contemporanea del linguaggio tradizionale, da calibrare e ponderare. In quest'ambito, se ritenuto opportuno, si potrà anche valutare la possibilità di elaborare un piano particolareggiato o comunque altri piani grafici di maggior dettaglio che accompagnino e chiariscano le norme di PR e gli interventi ammessi nel nucleo.

ELEMENTI DI PREGIO

Per quanto riguarda i beni culturali, come illustrato nelle analisi, il Comune di Vezia presenta diversi beni culturali tutelati, sia a livello cantonale che locale.

Nell'ambito dell'adeguamento del PR alla LST (in fase di approvazione), il Comune di Vezia ha già provveduto all'istituzione delle tutele di beni culturali (riportati nelle analisi del presente PAC):

- di interesse cantonale
  - Casa Graf (mapp. 179 RFD);
  - Villa Negroni e il suo parco (aspetto portato avanti nella variante di PR Villa Negroni, adottata dal Consiglio comunale e attualmente in fase di approvazione)
- di interesse locale:
  - Cimitero, mapp. 406 RFD;
  - Cappella, mapp. 322 RFD;
  - Affresco raffigurante l'Arcangelo Gabriele, mapp. 586 (bene culturale d'interesse locale in proposta).

Oltre a quanto già tutelato nel PR, si annovera la presenza di edifici di un certo pregio non tutelati ma che potrebbero essere oggetto di una valutazione in tal senso, come ad esempio:

- lo stabile dell'ex-Municipio;
- la cantina della Tenuta Bally - von Teufenstein.

Il Municipio potrà in futuro procedere ad una rivalutazione globale del patrimonio edificato per introdurre, laddove necessario, in una prossima variante di PR, delle misure di conservazione e protezione allo scopo di mantenere le caratteristiche storico-architettoniche di edifici di pregio.

In sintesi, in complemento di quanto già fatto, vi è l'opportunità di procedere con una specifica valutazione atta a capire la necessità di tutelare a livello locale anche altri elementi di pregio. A tal fine il Municipio potrebbe avvalersi del parere cantonale che potrebbe allestire il **censimento dei beni culturali.** Questo strumento, identifica gli oggetti la cui opportunità di tutela a livello locale dovrà essere valutata dal Municipio.

Eventuali oggetti ritenuti degni di protezione saranno infine vincolati tramite una variante pianificatoria. Va da sé che il Municipio ha inoltre la facoltà di istituire delle tutele di interesse locale in modo puntuale anche in assenza del censimento.

Area per lo sviluppo di contenuti pubblici o di interesse pubblico

Aree di interesse pubblico

Aree dal carattere naturale (bosco - agricolo)

Nucleo ed elementi di pregio

Perimetro confine comunale

N

Sviluppo di contenuti pubblici - scala 1:7'500

SVILUPPO DI CONTENUTI PUBBLICI

INTRODUZIONE

Lo sviluppo dei primi piani regolatori del Ticino, risalenti agli anni '80, ha determinato una conformazione territoriale carente di spazio pubblico; aspetto oggi ben noto e percepito dalla popolazione.

Proprio in quest'ottica, lo sviluppo centripeto promuove il concetto di urbanità, in cui gli spazi pubblici e di interesse pubblico diventano il supporto indispensabile al territorio insediato e alle edificazioni future.

Si tratta di spazi legati alla vivibilità di un luogo, di spazi che possano aumentare la qualità dei quartieri residenziali, ma anche di quelli lavorativi, di spazi che oltre ad ottemperare a bisogni funzionali siano messi in rete tra loro, di spazi capillari nel territorio che aumentano la vivibilità del tessuto edificato.

L'urbanistica di quest'epoca è quella dedita alla promozione dello spazio pubblico, affinché anche il territorio più sfruttato, più antropizzato, più urbano, possa essere vivibile e attrattivo. Un'urbanistica legata al paesaggio e che nella propria evoluzione possa intravedere lo sviluppo delle aree di interesse pubblico come elemento di valorizzazione del territorio e della massa costruita.

Lo sviluppo di contenuti pubblici amplifica l'attrattiva di un territorio, il quale potrebbe divenire (secondo questa logica di evoluzione) di per sé un'alternativa valida nei confronti di diversi problemi infrastrutturali e sociali con cui oggi siamo confrontati.

Nel comune di Vezia si possono riscontrare le seguenti aree nelle quali poter sviluppare contenuti pubblici o di interesse pubblico:

- il comparto di svago alla Bolla di San Martino;
- il comparto non edificato a nord del parco Morosini, che oggi si trova in parte in zona mista e in parte in zona residenziale;
- il comparto "Manor" dove oggi si trova la grande area asfaltata del posteggio del centro commerciale;
- il comparto scolastico;
- il comparto vignato circostante la masseria Gerbone (dove è pure in realizzazione il frutteto).

COMPARTO DI SVAGO BOLLA S. MARTINO

In tempi recenti il Municipio di Vezia ha valutato preliminarmente la possibilità di valorizzare, quale area di svago, il comparto della Bolla di San Martino.

Nello specifico l'obiettivo generale promuoveva la realizzazione di un'area di svago con relative percorrenze e diversi interventi naturalistici e paesaggistici.

Finora questa visione non ha trovato ancora riscontro reale, tuttavia si ritiene che l'obiettivo promosso di valorizzare l'area di svago alle Bolle di San Martino sia un tema ancora attuale e sentito dagli abitanti.

Si tratta quindi di mantenere viva quest'idea e cercare di concretizzarla nel prossimo futuro, breve-medio termine.

In tal senso, a proposito di sviluppo di contenuti pubblici, in questo caso per lo svago si menziona il percorso vita, in fase di progettazione che assume un interesse intercomunale (vedi azione sviluppo di mobilità lenta).

COMPARTO MOROSINI

Il comparto a nord del parco Morosini si estende trasversalmente da via Morosini fino alla strada Cantonale. Secondo il PR in vigore la metà ovest del comparto si trova in zona residenziale, mentre la metà est si trova in zona mista (ciò che verosimilmente ne rende più difficoltoso lo sviluppo).

In passato è stato promosso da AILA (Associazione Italiana di Lugano per gli anziani, proprietaria dei sedimi) un progetto per l'edificazione di una casa per anziani autosufficienti con spazi di interesse pubblico e sistemazioni esterne relazionate al parco Morosini. La relativa variante di PR non è però stata accolta dal Consiglio comunale di Vezia.

Si riconosce comunque l'interesse pubblico per uno sviluppo di carattere sociale di questo spazio a contatto con il parco Morosini. Con quale funzione e con quale densità edilizia sarà da approfondire tenendo anche conto delle motivazioni sviluppate dalle parti nel corso della citata variante di PR non accolta.

Lo sviluppo futuro dovrà promuovere l'integrazione con il parco Morosini e relazionarsi al contesto circostante in modo tale che paesaggio e destinazioni di interesse pubblico possano essere sviluppati in un disegno di insieme.



L'area edificabile a contatto con il parco Morosini



Vista dell'area edificabile a contatto con il Parco Morosini

COMPARTO MANOR (POSTEGGIO)

Il comparto Manor è caratterizzato da una grande superficie asfaltata per il momento utilizzata come posteggio (ca. 5'500 m^2). Riferita alla struttura urbana di Vezia, quest'area, destinata alla zona mista secondo il PR in vigore, non è risolta e rappresenta un "vuoto" urbano dall'importante potenziale e carattere evolutivo. Negli anni sono state approfondite diverse proposte di sviluppo e di riqualifica, di livello sia cantonale che comunale, nessuna delle quali ha potuto sinora concludersi. Per esprimere appieno il suo potenziale, l'evoluzione di questo comparto potrebbe:

- promuovere contenuti di interesse pubblico, quali per esempio strutture formative, residenze per studenti, strutture ricettive, piccole attività commerciali, stabili amministrativi, residenza;
- promuovere qualità delle volumetrie e degli insediamenti (facciate, materiali e proporzioni);
- permettere lo sviluppo di aree di interesse pubblico (valenza visiva e paesaggistica);
- sviluppare spazi pubblici puntuali o lineari che possano fungere da elementi di qualità sia per gli insediamenti che per l'urbanità;
- definire connessioni di mobilità lenta sugli assi est-ovest e nord-sud, in modo da creare un comparto baricentrico al sistema edificato esistente;
- garantire che la trasformazione assuma un carattere ed un ruolo urbano coerente con i principi federali e cantonali (densificazione supportata da qualità - sviluppo centripeto).



L'area del posteggi Manor



Vista dell'area del posteggi Manor

COMPARTO SCOLASTICO

Il comparto scolastico (scuola elementare e dell'infanzia), dove è anche presente la chiesa, riveste un ruolo importante nella "vita" del Comune. Assieme al comparto del centro civico (Municipio), costituisce infatti il principale luogo di interesse pubblico e di aggregazione a scala comunale. Si tratta infatti di un importante luogo di incontro, fortemente "vissuto" dalla popolazione (studenti, frequentatori della chiesa, famiglie) che offre anche diverse opportunità di svago (spazi esterni, campetto, ecc.). La vita di questo comparto è altresì arricchita dalla presenza del centro giovanile / oratorio che trova sede nell'edificio ubicato tra la chiesa e la scuola.

Questo contesto di pregio, coerentemente con quanto emerso nel Laboratorio di Villaggio, potrebbe essere ulteriormente valorizzato. Si tratta di valutare l'opportunità di completare l'offerta introducendo dei contenuti complementari a quanto già esistente. In questo senso la riflessione può portare sia sugli spazi esterni (p. es. offerta sportiva, infrastrutture per lo svago, arredo, ecc.) che sui contenuti "edificati" (p. es. sala proiezioni, punto di ristoro, ludoteca, ecc.).

Se condivisa dal Municipio, una tale riflessione in merito potrebbe essere condotta in modo partecipativo, così da proseguire la dinamica instaurata nell'ambito del Laboratorio di Villaggio.

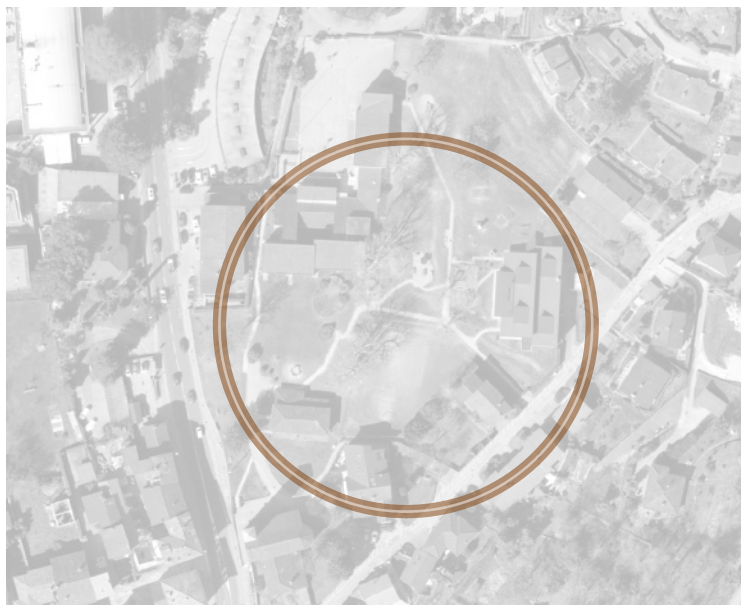
MASSERIA GERBONE

Il comparto in località Gerbone, ubicato in zona agricola, è caratterizzato dalla presenza della vecchia masseria con annessa stalla, da tempo non più utilizzata (dismessa).

È attualmente in corso un progetto che intende recuperare i volumi della vecchia masseria, tutelati a livello locale, ridando nuova vita all'intero comparto. In particolare, la masseria Gerbone diventerà la nuova fattoria della Fondazione OTAF dove troverà sede il nuovo laboratorio agricolo destinato agli utenti della Fondazione (attualmente ad Origlio), che contempla anche la presenza del frutteto (in fase di realizzazione).

Questo tipo di intervento, che riesce a coadiuvare l'intervento all'interno di un "luogo sensibile" per uno scopo dal forte carattere sociale, rappresenta una valida occasione per poter riqualificare e riportare nella dinamica collettiva di Vezia il comparto stesso.

L'intervento architettonico a carattere sociale potrà quindi ridare vigore all'intera area vignata. In quest'ottica le connessioni pedonali e la maglia della rete di mobilità lenta laddove possibile potrebbe essere implementata.



Il comparto scolastico



Il comparto in località Gerbone



Vista del comparto scolastico



Vista del comparto in località Gerbone

Zone edificabili

Nucleo ed elementi di pregio

Perimetro confine comunale

N

Interesse pubblico e incentivi - scala 1:7'500

PROMOZIONE DELL'INTERESSE PUBBLICO

INTERESSE PUBBLICO E INCENTIVI

Il Comune di Vezia è già oggi caratterizzato dalla presenza di elementi particolari che rivestono un interesse pubblico, come ad esempio la Masseria Gerbone, ecc.

Si tratta di realtà e/o contenuti specifici che, pur sviluppandosi su proprietà private, contribuiscono ad aumentare l'attrattività e la complessità della così detta "macchina urbana": un sistema in cui il privato, il pubblico e le strutture private di interesse pubblico concorrono a promuovere le dinamiche abitative legate al concetto di urbanità.

Secondo questa lettura, il territorio di Vezia, anche grazie alla sua vicinanza con la massa urbana della città di Lugano e alle importanti infrastrutture viarie, potrebbe risultare attrattivo anche in futuro per lo sviluppo di contenuti di interesse pubblico.

Per tali motivi, la promozione dell'interesse pubblico potrebbe essere intesa anche come sviluppo di sinergie tra pubblico e privato. A tal proposito, è volontà del Municipio che questo tema possa trovare riscontro, qualora ve ne fosse l'occasione, in modo tale da poter coordinare in maniera sinergica i progetti che hanno come obiettivo lo sviluppo dell'interesse pubblico.

In questa più ampia visione, si potrebbe valutare l'opportunità di concedere degli incentivi edificatori a fronte del perseguimento di un chiaro interesse pubblico come ad esempio: gli stabili a pigione sostenibile, le case per studenti, le residenze per anziani autosufficienti, ecc.

A livello strategico si ritiene opportuno che questa possibilità non sia a priori circoscritta ad una specifica area, ma che possa dipendere dall'interesse pubblico di ogni singolo progetto, dalla coerenza territoriale e dalle necessità che ne giustifichino lo sviluppo.

In sintesi, l'opportunità di concedere degli incentivi edificatori a questa tipologia di progetti andrà valutata puntualmente caso per caso, e dipenderà dalla:

- funzionalità del progetto stesso, che dovrà dimostrare di essere fortemente legato allo sviluppo dell'interesse pubblico;
- qualità urbanistica e architettonica (inserimento nel contesto e promozione di spazi liberi, che nel migliore dei casi potrebbero essere liberamente fruibili)

In conclusione, qualora l'opportunità fosse confermata, si dovrà procedere con delle specifiche varianti di PR atte a favorire questo sviluppo sinergico tra pubblico e privato.

Zone edificabili

Nucleo ed elementi di pregio

Perimetro confine comunale

N

Zone edificabili - scala 1:7'500

COSCIENZA URBANA COLLETTIVA



L'urbanistica è una questione di cultura. Ad esempio i nuclei storici ci dimostrano come forma e contenuto siano stati sviluppati nell'insieme di una socialità formatasi con regole non scritte che hanno permesso di sviluppare il bene comune, coniugando la qualità residenziale con la necessità di avere e vivere spazi di interesse pubblico.

Con l'avvento della città diffusa e con lo sviluppo di sistemi urbani caratterizzati dell'edificazione a tappeto, del cosiddetto "sprawl", la società ha subito una progressiva individualizzazione della visione urbana.

Questa evoluzione ha contribuito a creare un territorio, a volte standardizzato, in cui gli spazi collettivi, gli spazi di transizione, di svago, di socialità e quindi di urbanità sono estremamente carenti e/o ridotti.

In questo contesto territoriale, in cui lo spazio utilizzabile è limitato, l'ente pubblico si fa promotore di sviluppare spazi primari e contenuti di interesse pubblico. Tuttavia la sola forza dell'ente pubblico non può essere sufficiente per sviluppare un tessuto urbano "vivibile" nel proprio insieme, come ad esempio lo erano i sistemi urbani dei nuclei.

In tal senso occorre formare una coscienza collettiva partendo dalla cultura urbana degli abitanti: una coscienza urbana per riappropriarsi dell'identità di un luogo.

Questo concetto si contrappone al concetto dei quartieri dormitorio, ponendo al centro della riflessione l'abitante che è legato al senso di collettività. In tal senso il contributo del privato (piccolo sforzo) può generare e rivestire un grande interesse per l'insieme del Comune.

Si tratta di promuovere lo sviluppo di una coscienza civica collettiva attraverso un percorso partecipativo e sensibilizzando i privati allo sviluppo di un territorio in cui ritrovare la propria storia personale.

In parte l'esercizio del Laboratorio di Villaggio ha già contribuito ad attivare una sorta di "coscienza collettiva".

Da una parte abbiamo l'amministrazione pubblica che si confronta costantemente con le dinamiche territoriali degli abitanti e dall'altra abbiamo i privati, gli abitanti.

Nello sviluppo territoriale queste due parti, amministrazione e privati, devono dialogare al fine di costruire e promuovere sia la dinamica economica che la dinamica di vivibilità. Per poter attivare una dinamica sostenibile, gli attori in gioco devono poter parlare la stessa lingua e confrontarsi secondo la semplice logica dello sforzo comune, in modo tale che ognuna delle parti possa essere soddisfatta.

Per tale motivo si potrebbero promuovere:

- interventi edilizi che possano creare attrattiva per gli abitanti e accrescere la vivibilità del comune;
- ricercare, attraverso la sinergia con i privati, la realizzazione di puntuali spazi che possano assumere un interesse pubblico e contribuire alla rete degli spazi pubblici dell'intero comune;
- evitare insediamenti chiusi rispetto al contesto per favorire realtà di quartiere con spazi liberi valorizzanti il territorio, e quindi aumentando l'attrattiva per l'insieme della popolazione.

Si tratta di interventi puntuali che potrebbero richiedere poche risorse al privato, ma che poi nel loro insieme potrebbero generare un gran valore per la comunità, si tratta ad esempio di promuovere:

- semplici connessioni pedonali ricavate a cavallo dei limiti di proprietà;
- diritti di passo per garantire la continuità della rete di mobilità lenta;
- piccoli spazi quali aree di sosta e/o di svago per il quartiere;
- stalli in autorimesse dedicate evitando il proliferare di stalli in superficie;
- elementi di paesaggio lungo i fronti strada degli assi principali.

Si tratta di instaurare a livello culturale il concetto in cui la forza del privato possa aiutare il pubblico in una dinamica che permette di ricavare vivibilità e quindi di riflesso, attrattività.

Aree edificabili non ancora edificate o sotto sfruttate (sviluppo urbanistico di qualità)

Aree dal carattere naturale (bosco - agricolo)

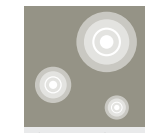
Nucleo ed elementi di pregio

Perimetro confine comunale

N

Sviluppo di aree - scala 1:7'500

SVILUPPO DI AREE


Sviluppo centralità multifunzionale

VIVIBILITÀ NELLA DENSITÀ

Negli ultimi anni, sia nelle città che in realtà urbane di dimensioni più contenute, si cerca di promuovere lo sviluppo centripeto. In tal senso, la Confederazione ha sancito quali siano gli obiettivi generali e il Cantone, attraverso la nuova legge sullo sviluppo territoriale (LST), promuove assieme ai singoli Comuni le strategie pianificatorie che riprendano i concetti di densità, di centro, di qualità.

Per frenare il processo di "dispersione" degli insediamenti, occorre adottare delle misure con un approccio costituito fondamentalmente da un'utilizzazione più efficiente delle superfici edificabili. Costruire nella sostanza edificata significa intervenire in un sistema esistente di utilizzazioni e di rapporti di vicinato ed è auspicabile armonizzare i diversi interessi per ottenere successo. Pertanto uno sviluppo centripeto di qualità deve essere ben armonizzato con le altre attività a incidenza territoriale, come ad esempio la pianificazione dei trasporti e la promozione dell'attrattiva locale. È importante chiarire che il termine "densificare" non è inteso come il solo aumento degli indici o con la creazione di nuove aree edificabili, ma è inteso più come "trasformare/concentrare" l'edificazione laddove le necessità e gli sviluppi volumetrici e architettonici potranno determinare la "città"; e quindi inteso come una trasformazione supportata dallo sviluppo di spazi pubblici e/o di interesse pubblico (creare urbanità).

Pe tali motivi la densificazione deve essere accompagnata dalla qualità urbana e per la qualità urbana. Densificare significa pensare a nuovi spazi urbani che dovranno rapportarsi alla logica di sviluppo futuro. Nel comune di Vezia il tema della qualità dovrà essere perseguito nell'insieme del territorio.

Per perseguire la qualità "urbana" è possibile lavorare su diversi piani, quali ad esempio:

- promuovendo lo sviluppo di nuovi spazi pubblici (o di interesse pubblico) e riqualificando gli spazi pubblici esistenti;
- ponendo attenzione al contesto naturale, che non deve essere sacrificato a scapito di un'edificazione sparsa. Gli elementi naturali all'interno dell'urbano devono essere salvaguardati e valorizzati;
- promuovendo la buona architettura, con edifici pensati in modo da garantire un inserimento ordinato ed armonioso nel paesaggio e nel tessuto urbano esistente; volumetrie ordinate e proporzionate al contesto;
- sviluppando i "vuoti" urbani con progetti ben integrati nel tessuto comunale capaci di generare spazi di interesse pubblico (connessioni pedonali, disegno di insieme, spazi di interesse pubblico, gestione dei posteggi, ecc.).

Densificare ha senso solo se si persegue contemporaneamente la qualità dello spazio pubblico e la qualità del disegno degli spazi liberi (spazi di pertinenza privata).

SVILUPPO NEL CONTESTO DI VEZIA

Il tessuto insediativo di Vezia è caratterizzato dalla presenza di alcuni comparti, alcuni dei quali sono stati identificati nel capitolo di analisi come "vuoti" urbani, che non hanno ancora trovato una soluzione al proprio sviluppo urbano, ma che presto potrebbero essere oggetto di edificazione e/o trasformazione. Trasformazione che potrebbe incidere sull'immagine del costruito dell'abitato di Vezia.

Per quanto concerne lo sviluppo di aree, tematica di questa scheda, si individuano i seguenti comparti:

1. il comparto Manor (Porta Nord);
2. altri comparti (Porta Sud);
3. il comparto in località Furni (PQ);
4. il comparto in località ai Lott;

Per questi comparti, che si prestano allo sviluppo urbano di qualità, occorre portare avanti progetti sostenuti da concetti paesaggistici e di vivibilità che siano fortemente legati alle dinamiche di sviluppo del Comune. Lo sviluppo di questi comparti, difatti, offre l'opportunità di perseguire progetti urbanistici di interesse collettivo:

- implementando la maglia pedonale in modo tale da integrare questi comparti all'interno delle logiche di vivibilità e attrattività;
- promuovendo un disegno degli spazi liberi di qualità;
- promuovendo spazi di interesse pubblico decorosi e ben integrati nel disegno d'insieme (aree di svago, parco, ecc.);
- perseguendo dei progetti di qualità (intesa come qualità urbana e architettonica).

L'edificazione e/o la concentrazione di massa costruita dev'essere proporzionata al contesto, deve poter legarsi al contesto in cui si sviluppa attraverso la relazione tra aree private e aree pubbliche, deve poter rispondere ai contenuti di paesaggio.

Sarà opportuno sviluppare progetti che permettano ai privati di realizzare il potenziale edificatorio e nel contempo permettano al pubblico l'utilizzo di aree e sedimi che interconnessi tra loro possano garantire un tessuto edificato vivibile.

L'obiettivo di questa scheda è quello di tener presente che lo sviluppo di questi comparti deve andare di pari passo con il tema della qualità urbana, la quale potrebbe essere promossa nell'ambito del loro sviluppo edificatorio.

Uno degli obiettivi potrebbe essere quello di approfondire le modalità di sviluppo urbanistico, insediativo e paesaggistico dei singoli comparti, in modo tale da permettere di precisare successivamente i vincoli pianificatori/paesaggistici che potranno essere iscritti nel PR.

Gli strumenti pianificatori che si possono mettere in campo sono diversi: zona speciale, zona di pianificazione, variante di PR, piano di quartiere, contratto di diritto pubblico, ecc.

COMPARTO MANOR (PORTA NORD)

Il comparto Manor è caratterizzato da una grande superficie asfaltata per il momento utilizzata come posteggio (ca. 5'500 m^2). Riferita alla struttura urbana di Vezia, quest'area, destinata alla zona mista secondo il PR in vigore, non è risolta e rappresenta un "vuoto" urbano dall'importante potenziale e carattere evolutivo. Negli anni sono state approfondite diverse proposte di sviluppo e di riqualifica, di livello sia cantonale che comunale, nessuna delle quali ha potuto sinora concludersi. Per esprimere appieno il suo potenziale, l'evoluzione di questo comparto potrebbe:

- promuovere contenuti di interesse pubblico, quali per esempio strutture formative, residenze per studenti, strutture ricettive, piccole attività commerciali, stabili amministrativi, residenza;
- promuovere qualità delle volumetrie e degli insediamenti (facciate, materiali e proporzioni);
- permettere lo sviluppo di aree di interesse pubblico (valenza visiva e paesaggistica);
- sviluppare spazi pubblici puntuali o lineari che possano fungere da elementi di qualità sia per gli insediamenti che per l'urbanità;
- definire connessioni di mobilità lenta sugli assi est-ovest e nord-sud, in modo da creare un comparto baricentrico al sistema edificato esistente;
- garantire che la trasformazione assuma un carattere ed un ruolo urbano coerente con i principi federali e cantonali (densificazione supportata da qualità - sviluppo centripeto).

ALTRI COMPARTI (PORTA SUD)

Nella parte sud del territorio comunale, a ridosso dell'incrocio tra via San Gottardo e la strada cantonale che scende da Savosa, vi sono tre comparti non ancora edificati, segnatamente:

- mapp. 641 RFD
- mapp. 216 RFD
- mapp. 150 e 151 RFD (per i quali è stata recentemente rilasciata e rinnovata la licenza edilizia per la realizzazione di uno stabile commerciale-amministrativo).

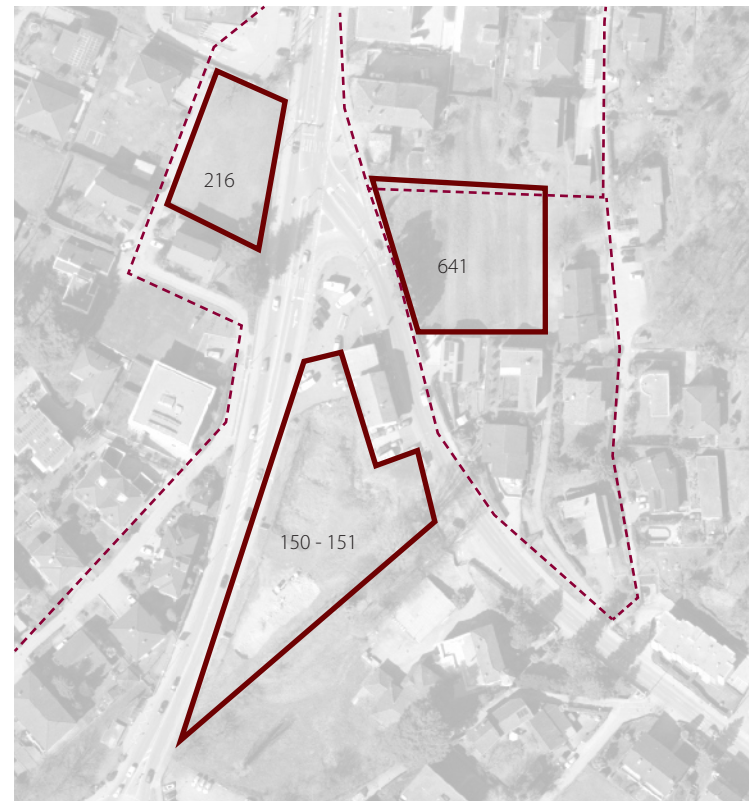
Nel loro insieme, questi tre comparti (che complessivamente rappresentano una superficie di oltre 9'000 mq), ricoprono un ruolo strategico nel contesto urbano di Vezia: la Porta Sud.

L'edificazione di questi ultimi deve quindi:

- implementare la rete di mobilità lenta così da integrare questi comparti nel contesto circostante;
- ricercare progetti architettonici capaci di valorizzare il contesto di porta sud del Comune;
- promuovere la realizzazione di spazi esterni di qualità, che possano assumere anche un interesse pubblico.



Comaprto Manor - scala 1:5'000



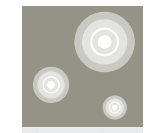
Altri comparti - scala 1:5'000



Vista della grande area a posteggio antistante la Manor



Vista da via San Gottardo


Sviluppo centralità multifunzionale

COMPARTO FURNI

Il comparto Furni-Costa, ubicato sul versante a valle del nucleo, tra la via San Gottardo e la ferrovia, riveste un ruolo strategico a livello comunale. Si tratta infatti di un comparto di dimensioni importanti (ca. 20'000 mq), la cui edificazione contribuirà a cambiare l'immagine urbana di Vezia. Secondo il PR in vigore, lo sviluppo dell'intero comparto è subordinato all'allestimento di un piano di quartiere (PQ).

Negli anni sono state approfondite diverse proposte di sviluppo edilizio, nessuna delle quali si è finora concretizzata. Nel presente PAC si conferma l'importanza di perseguire i seguenti obiettivi:

- sviluppare un disegno d'insieme capace di generare la dovuta qualità di quartiere (architettonica, paesaggistica, ecc.), garantendo un inserimento armonioso nel paesaggio;
- implementare la maglia di mobilità lenta (connessioni con il nucleo e con via cà del Caccia);
- sviluppare il carattere urbano del quartiere lungo via Ferrata;
- perseguire un'elevata qualità architettonica (edifici) e paesaggistica degli spazi esterni, che possono assumere anche un interesse pubblico (spazi liberi di quartiere);
- ridurre al minimo la presenza di posteggi in superficie.

COMPARTO AI LOTT

Il comparto in località ai Lott (mapp. 182 e 183 RFD), anche se caratterizzato dalla presenza della linea ferroviaria, vive di una prossimità con le aree agricole della piana. È un comparto ampio di ca. 8'000 mq.

Questo comparto, ubicato in zona R2 secondo il PR in vigore, risulta oggi ampiamente sotto sfruttato (presenza di una sola abitazione). Nella logica di una sua futura edificazione/trasformazione, si potrebbe realizzare una progettazione:

- attenta al contesto e alle dinamiche rispetto agli elementi infrastrutturali presenti;
- capace di generare un disegno di insieme di qualità (spazi liberi).

Quest'aspetto potrebbe avvenire sia sulla base del PR in vigore senza escludere però l'eventuale opportunità di procedere con una specifica variante di PR atta a promuovere questi obiettivi.



Comparti Furni - scala 1:5'000


Comparto Ai Lött - scala 1:5'000


Vista del comparto Furni da via Ferrata

Riqualifica di Aree

Aree dal carattere naturale (bosco - agricolo)

Nucleo ed elementi di pregio

Perimetro confine comunale

Riqualifica di aree - scala 1:7'500

N

RIQUALIFICA DI AREE

PREMESSA

Si tratta di un tema di interesse generale e attuale, indispensabile nella logica di trasformazione ed evoluzione del territorio.

La riqualifica di aree può essere promossa a qualsiasi scala e a qualsiasi contesto urbano che per diversi motivi presenta:

- una situazione priva di decoro urbano, vetusta o decadente;
- spazi disordinati e incoerenti tra loro;
- una struttura edificata priva di un disegno ordinato, armonioso e coerente con il contesto e con la destinazione d'uso;
- un utilizzo dispersivo e di poco valore del territorio (posteggi, depositi materiali a cielo aperto);
- uno spazio pubblico e una rete di mobilità lenta inesistenti.

Il tema della riqualifica si promuove prevalentemente in quelle aree che spesso sono già state oggetto di edificazione ed il cui sfruttamento non valorizza il contesto territoriale in cui l'edificazione si inserisce.

Nel comune di Vezia, il principale comparto che può essere oggetto di una riqualifica è il quartiere residenziale ubicato a valle di via San Gottardo, a ridosso di via cà del Caccia.

COMPARTO R3 (EDIFICI DI 5-7 PIANI)

Il comparto in oggetto è destinato in parte alla zona mista e in parte alla zona R3 (3 livelli). La situazione attuale è caratterizzata dalla presenza di una struttura edificata eterogenea e non sempre conforme al PR in vigore (edifici che talvolta si sviluppano su 5-7 livelli e non rispettano i parametri edificatori). Questa situazione di non conformità, che limita gli interventi ammessi sugli edifici stessi, non incentiva i proprietari a realizzare interventi di miglioria e/o di riqualifica (sia sugli edifici che sugli spazi esterni). Ciò ha, di fatto, contribuito a generare una sorta di "stallo" che, urbanisticamente, si traduce in un contesto urbano privo di particolari qualità, non valorizzato e che non genera urbanità.

Dal profilo pianificatorio, quale "motore" per la riqualifica urbanistica dell'intero comparto, si potrebbe valutare l'opportunità di intraprende una specifica variante di PR volta a:

- adeguare i parametri edificatori (conformemente alla situazione attuale) così da promuovere le possibilità di mutazione urbana;
- definire, quale elemento fondamentale di supporto alla densità urbana, le esigenze di riqualifica degli spazi esterni che devono essere oggetto di un disegno di insieme capace di generare qualità (permeabilità pedonale, spazi di interesse pubblico, limitazione delle possibilità di stazionamento in superficie, ecc.).

In questo modo si potrà avviare una dinamica di riqualifica che nel tempo conferirà qualità al quartiere.



Comparto R5-R7 - scala 1:2'500



Vista da via Ferrata



Vista da via Cà del Caccia

Valorizzazione di aree lavorative

Aree lavorative

Aree dal carattere naturale (bosco - agricolo)

Nucleo ed elementi di pregio

Perimetro confine comunale

N

Valorizzazione delle aree lavorative - scala 1:7’500

VALORIZZAZIONE AREE LAVORATIVE

Riqualifica
aree produttive

INTRODUZIONE

Il comune di Vezia dispone delle seguenti aree lavorative o a vocazione lavorativa, che hanno diverse valenze tra loro:

- il comparto artigianale in località Prati dei Galli, (approfondito qui a margine);
- il comparto artigianale in località Cascina. Tale area è interessante dal profilo delle connessioni intercomunali, dato che a livello territoriale è la prosecuzione sud dell'area industriale/artigianale di Cadempino, con campi di gioco (tennis, calcio, ecc.). Valorizzare la connessione ciclopedonale con questo comparto permetterebbe di aumentare l'attrattività per abitanti di Vezia che vogliono recarsi verso nord, verso le infrastrutture sportive, evitando di passare sulla strada cantonale.
- il comparto di Villa Negroni (centro formativo legato al settore economico-bancario) - oggetto di procedura di variante di PR attualmente in approvazione;
- le fasce longitudinali lungo via San Gottardo, che accolgono diverse attività di carattere commerciale e/o terziario (zona mista secondo il PR in vigore) approfondito nell'azione "Sviluppo su asse stradale principale).

IL COMPARTO PRATI DEI GALLI

L'area lavorativa in località Prati dei Galli (vocazione artigianale-industriale), ubicata nella parte nord del territorio comunale, a prossimità della piana agricola e delle infrastrutture sportive la Monda, presenta una situazione priva di qualità e poco valorizzata.

In termini urbanistici, questo comparto non è pienamente risolto: qualità urbana e architettonica migliorabile, presenza di spazi esterni utilizzati come deposito e/o con scarsa qualità.

Questa situazione non può essere ritenuta soddisfacente anche in considerazione del pregiato ed interessante contesto circostante caratterizzato dalla presenza della piana agricola e delle infrastrutture sportive la Monda.

Da notare altresì che il comparto artigianale, a termine, beneficerà anche di un importante miglioramento dell'accessibilità veicolare. In particolare, grazie alla realizzazione dello svincolo industriale ("baffo", vedi azione "Infrastrutture di mobilità"), l'area lavorativa sarà direttamente connessa alla rete stradale a scala regionale / cantonale.



Vista dell'area Artigianale in località Prati dei Galli

In sinergia con l'evoluzione di cui sopra, l'obiettivo promosso con il presente PAC, è quello di valorizzare e riqualificare l'intero comparto. Dal profilo urbanistico, si tratta quindi di portare una qualità urbana all'interno della zona artigianale così che possa risultare più attrattiva per:

- l'insediamento di nuove attività ad alto valore aggiunto;
- i fruitori del comparto agricolo e delle infrastrutture la Monda.

La qualità urbana del comparto può essere perseguita attraverso:

- spazi esterni disegnati e progettati in modo da evitare il più possibile gli spazi di risulta (decoro urbano);
- la definizione di spazi esterni di qualità, con valore paesaggistico, disegno di insieme e puntuale arredo. Elementi fondamentali per accrescere l'attrattività dell'intero comparto e per far "vivere" l'area lavorativa;
- la rinaturazione del Ri Gaggio. In particolare, dal profilo architettonico, il fronte ovest degli edifici dovrebbe essere trattato come fronte principale, ordinato e decoroso, in quanto relazionato agli spazi di interesse pubblico (centro sportivo, percorso pedonale lungo il riale).
- la riqualifica della zona di ingresso, oggi poco "leggibile" e caratterizzata da sistemazioni poco ordinate;
- dal profilo dei contenuti, congiuntamente alla promozione di attività a più altro valore aggiunto, si potrebbe anche promuovere la realizzazione di puntuali contenuti di servizio a supporto della zona lavorativa (es. punto di ristoro), fondamentali per accrescere l'attrattività del comparto.

Questi aspetti possono essere affrontati e approfonditi nell'ambito di una specifica variante di PR. Contestualmente, quest'ambizione può già essere promossa dal Municipio qualora dovessero presentarsi occasioni di trasformazione (progetti privati).



Area Artigianale in località Prati dei Galli - scala 1:2'500

Rete stradale principale

Fasce laterali via S. Gottardo

Aree di interesse pubblico

Aree dal carattere naturale (bosco - agricolo)

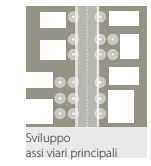
Nucleo ed elementi di pregio

Perimetro confine comunale

N

Via San Gottardo - scala 1:7'500

SVILUPPO SU ASSE VIARIO PRINCIPALE



INTRODUZIONE

Via San Gottardo attraversa l'insieme del territorio comunale, da nord a sud. Quest'infrastruttura viaria riveste un'importanza a livello regionale e presenta un carico veicolare - di transito - importante con oltre 16'000 passaggi al giorno (fonte: TGM map.geo.admin.ch).

L'arteria stradale rappresenta un importante elemento di cesura a livello comunale. Quest'ultima presenta infatti un carattere prettamente funzionale e stradale, nel quale il veicolo è prioritario. L'attrattiva per il pedone, malgrado la presenza di marciapiedi continui su entrambi i lati, è infatti ridotta.

Da un lato questa "arteria" viaria accoglie le destinazioni attrattive a livello economico e di sviluppo urbano, dall'altra rappresenta uno spazio che risulta essere controverso per gli abitanti, i quali soffrono del forte carattere stradale che essa assume.

Più nel dettaglio, le principali problematiche legate alla strada cantonale possono essere così riassunte:

- importante carico veicolare con conseguenti impatti di natura fonica;
- assenza di alberature e di sistemazioni attrattive per la mobilità lenta;
- sistemazione esterna delle attività con affaccio sulla strada:
    - non sempre di qualità, raramente arredata a verde e con sistemazioni di interesse pubblico;
    - spesso destinata a spazi di circolazione e posteggi che amplificano il carattere viario e funzionale della strada;
    - decoro urbano non sempre idoneo
- moltiplicazione degli accessi e predominanza dello spazio dedicato all'automobile.

La riqualifica urbanistica della strada cantonale non deve essere vista solo come una trasformazione funzionale, ma dev'essere supportata da interventi di sistemazione degli spazi tra strada ed edifici atti a portare qualità architettonica ed urbanistica.

RIQUALIFICA DI VIA S. GOTTARDO

Considerate le problematiche esposte a lato, e coerentemente con quanto emerso nell'ambito del Laboratorio di Villaggio, a livello strategico si propone un concetto di riqualifica della strada cantonale.

Nell'ambito di questo processo di riqualifica, che può essere implementato progressivamente nel tempo e in funzione delle opportunità, si tratta:

- creare una visione d'insieme affinché ogni singolo progetto riesca ad esprimere qualità urbana;
- integrare nel tempo la qualità dei singoli progetti nell'ottica di implementare uno spazio pubblico lineare lungo la cantonale che definisce il carattere del luogo.

La riqualifica generale della strada è quindi legata, oltre che all'evoluzione del campo stradale (già oggetto di progettazione cantonale), ad una riqualifica di qualità degli spazi e delle aree ubicati lungo strada.

Si tratta infatti di spazi che possono assumere nel loro insieme un interesse pubblico (tra la facciata degli edifici e il ciglio della strada).

L'implementazione della riqualifica poggia sui seguenti principi:

- limitare la moltiplicazione degli accessi veicolari favorendo la mutualizzazione degli accessi;
- moderare la realizzazione di spazi stradali (vie di circolazione e posteggi) paralleli alla strada cantonale;
- promuovere una sistemazione qualitativa degli spazi tra la facciata degli edifici e il ciglio della strada (qualità dei materiali, decoro urbano, ecc.).
- promuovere e favorire l'insediamento di attività con funzione attrattiva (attivazione dei piani terra).

RICUCITURA URBANA

Nel 2020 il Comune ha avviato uno studio di riqualifica infrastrutturale su via San Gottardo che, partendo dalla rotonda di Vezia (a nord), si estende fino al semaforo con Savosa (a sud).

Il progetto è stato suddiviso in 3 tratte:

- tratta nord - dal comparto centrale alla rotonda verso Cadempino;
- quella centrale - dal comparto amministrativo fino al comparto scolastico;
- tratta sud - dal comparto centrale al semaforo per Savosa/ Massagno.

Il progetto ha proposto nella tratta centrale un concetto di trasversalità, in modo tale da unire nucleo e comparto amministrativo con la Chiesa dell'Annunciazione e il comparto scolastico (ricucitura urbana) e un concetto di tratte di approccio per le tratte nord e sud, che prevedevano una riqualifica con viale alberato e fascia centrale multifunzionale. Dopo vari incontri con le Autorità cantonali, il progetto è stato rivisto ed è attualmente in fase di progettazione di massima, il quale:

- mantiene il concetto di fascia multifunzionale al centro della carreggiata;
- abbandona il concetto delle alberature centrali (boulevard alberato), ritenute pericolose dal DT per il traffico veicolare;
- prevede lo spazio per i ciclisti nelle tratte di approccio (nord e sud);
- mantiene il concetto di ricucitura urbana nella tratta centrale.

RICUCITURA URBANA

La ricucitura urbana, condivisa ampiamente dal Cantone e dal Municipio, è rafforzata da un nuovo attraversamento pedonale (in due fasi) che, posto in linea diretta tra la chiesa dell'Annunciazione e via Daldini, permette di ottenere una connessione diretta tra nucleo e comparto scolastico. Il concetto di ricucitura urbana è rafforzato inoltre dalla riduzione della careggiata veicolare, intervento che permette di guadagnare spazio laterale sia per il fronte del nucleo che per il sagrato della chiesa dell'annunciazione.

Questa tipologia di intervento, oltre a permettere la riqualifica dello spazio pubblico con qualità, ha la valenza di una moderazione in cui i veicoli tenderanno a rallentare. Per quest'area stradale l'asupicio del Comune è quello di poter introdurre, in futuro, una zona 30.



Vista dell'area di connessione tra nucleo e chiesa (in progettazione)



scala 1:5'000

DESTINAZIONI D'USO

Sotto certi aspetti, per Vezia via San Gottardo si potrebbe considerare come una centralità lineare. Infatti, questa "arteria" viaria accoglie la maggior parte delle attività che a livello economico e di sviluppo urbano risultano essere attrattive.

Il PR in vigore, ad eccezione del comparto del nucleo e del comparto scolastico, prevede che le fasce laterali che costeggiano via San Gottardo siano destinate a zona mista. In realtà, il tessuto edificato (eterogeneo) esistente talvolta presenta:

- un carattere misto conforme al PR;
- un carattere quasi elusivamente lavorativo-commerciale (per esempio comparto Manor, edificio Coop, garage Mercedes, ecc.);
- un carattere prevalentemente residenziale (per esempio in località Morbi, a scendere in direzione di Cadempino o nel comparto di via Kosciuszko, ecc.).

Dal profilo pianificatorio, si potrebbe portare avanti la riflessione in merito all'evoluzione delle destinazioni d'uso lungo via San Gottardo con l'obiettivo di meglio adeguarsi alla situazione attuale e alla diversità dei contesti. Nello specifico si può valutare l'opportunità di:

- confermare la valenza residenziale dei comparti che oggi sono già ampiamente edificati con contenuti abitativi;
- confermare la zona mista nei comparti che effettivamente lo sono;
- eventualmente, codificare e precisare la valenza lavorativa dei comparti che attualmente presentano contenuti esclusivamente lavorativi;
- escludere o limitare la possibilità di realizzare nuovi grandi generatori di traffico (GGT).

Questi aspetti dovranno in ogni modo essere approfonditi nell'ambito di una specifica procedura di variante di PR, così da valutare nel dettaglio la vocazione di ogni singolo comparto.

In questo contesto, si inseriscono inoltre dei comparti "particolari", già trattati nel presente PAC, segnatamente:

- comparti Porta Sud (vedi azione "Sviluppo di aree");
- comparto Manor e comparto Morosini (vedi azione "Sviluppo di contenuti pubblici".

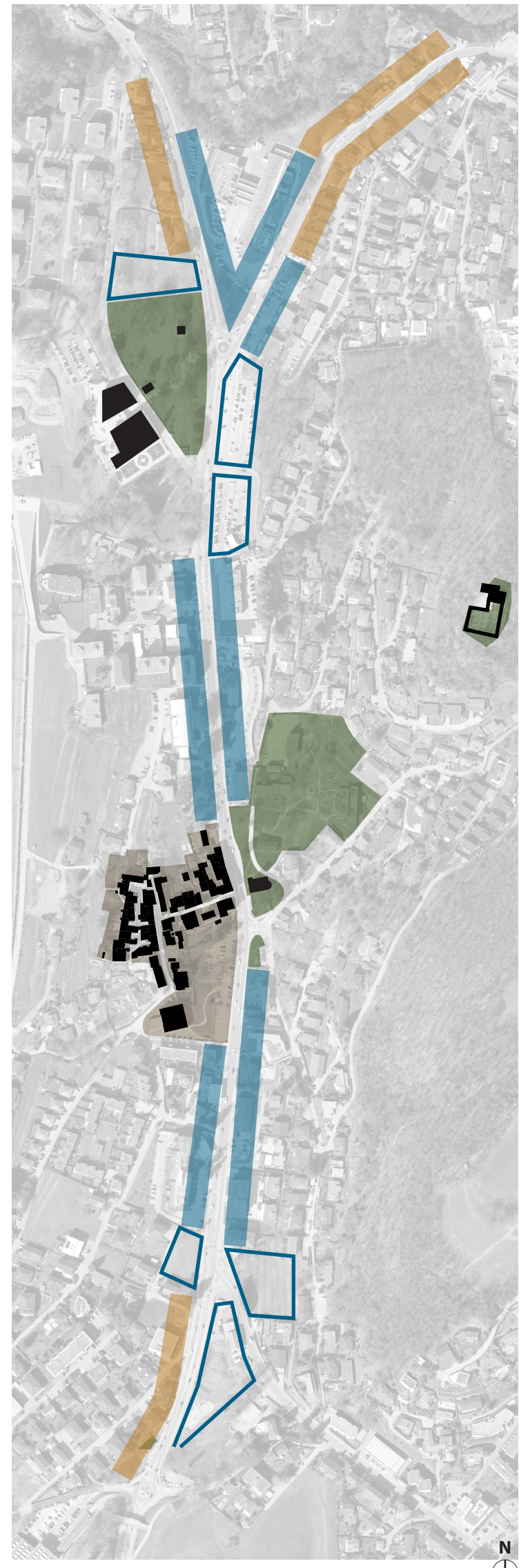
Vocazione mista/lavorativa

Vocazione residenzaie

Comparti particolari



Edifici lungo via San Gottardo



scala 1:5'000

Proposta di nuova stazione FFS - Linea Tilo

Svincolo industriale

Tratte stradali da migliorare (allargamenti puntuali, moderazione, decoro)

Strada ciclopedonale

Aree dal carattere naturale (bosco - agricolo)

Nucleo ed elementi di pregio

Perimetro confine comunale

N

Infrastrutture di mobilità - scala 1:7’500

INFRASTRUTTURE DI MOBILITÀ

PREMESSA

Coerentemente con quanto indicato nel capitolo dedicato alle analisi, il territorio comunale di Vezia è caratterizzato dalla presenza di una rete stradale ben sviluppata e funzionale. L'arteria principale, via San Gottardo, è oggetto di un progetto condotto dall'autorità cantonale è già approfondito nel presente PAC (vedi azione "Sviluppo su asse viario principale"). Dal profilo viario - infrastrutturale, Vezia è interessato dai seguenti aspetti, che presentano dei livelli di approfondimento diversi, illustrati di seguito:

- svincolo industriale;
- via cà del Caccia (e asse parallelo alla ferrovia)
- via del Sole;
- fermata FFS.

Elemento specifico

Per quanto riguarda la situazione pianificatoria relativa alla tipologia di alcune strade (coattive e/o di servizio), dove la situazione attuale è diversa da quanto vincolato a PR, si richiama l'approfondimento di studio indicato nel capitolo relativo al piano regolatore.

Svincolo industriale

Il problema principale per le aree residenziali, sia del Comune di Vezia che di Cadempino, è l'accesso odierno ai comparti lavorativi, che avviene esclusivamente dalla strada cantonale che collega i Comuni stessi, attraversando una densa zona residenziale. Quest'aspetto è stato oggetto di diversi approfondimenti coordinati dall'Autorità cantonale che hanno confermato l'opportunità di utilizzare l'attuale bretella AlpTransit in entrata al comparto lavorativo e di realizzare una nuova bretella d'accesso alle corsie che salgono verso Breganzona-Massagno.

Questo dispositivo permette l'aggancio in entrata e in uscita all'asta che dalla rotonda PVP porta alla rotonda Povrò per la sola zona lavorativa di Vezia, migliorandone le condizioni d'accesso generali e rispondendo alle esigenze sopracitate.

Quest'evoluzione (nuova accessibilità veicolare) è accompagnata da una riorganizzazione dei flussi sulle strade agricole. In particolare, con opportune misure di polizia (barriere) occorrerà evitare che il traffico in transito sulle strade d'accesso al comparto industriale di Vezia possa accedere alle strade agricole e transitare in direzione di Cadempino.

Dal profilo pianificatorio, il Comune di Vezia ha concretizzato questi aspetti in un'apposita variante di PR (attualmente in fase di approvazione).

Via cà del Caccia (e asse parallelo alla ferrovia)

L'asse stradale parallelo alla rete ferroviaria (via Ferrata, via Costa e via Cassina) riveste un ruolo importante a scala comunale in quanto:

- si tratta di un'importante connessione nord - sud, parallela a via San Gottardo;
- si inserisce nella logica di sviluppo del comparto residenziale (PQ Furni).

Il concetto generale di mobilità, già promosso / consolidato nell'ambito della variante di PR relativa al comparto Villa Negroni può essere così riassunto:

- rete viaria residenziale parallela all'attuale tracciato ferroviario, che scaturisce dalle modifiche apportate da AlpTransit, e crea un servizio a pettine;
- a partire da via cà del Caccia, via Cassina permette l'accessibilità ciclopedonale a Villa Negroni (transito di veicoli a motore ammesso eccezionalmente con misure di polizia);
- l'accesso veicolare principale a Villa Negroni è previsto da est, a partire da via Morosini.

Come detto via cà del Caccia, nonché il traffico veicolare che vi circola, è (sarà) anche influenzato dallo sviluppo del comparto residenziale Furni Costa. Per questa ragione, in funzione di quanto effettivamente riscontrato, si potrà valutare la possibilità di prevedere delle misure di accompagnamento (slarghi puntuali) per favorire l'incrocio di veicoli (per esempio nel tratto che raccorda via Costa e via San Gottardo).

Via del Sole

Si tratta di una connessione stradale di quartiere (strada di servizio), a fondo cieco, che permette l'accesso veicolare al comparto residenziale. Lungo via dal Sole, pur non trattandosi di una strada trafficata, si possono verificare delle situazioni in cui l'incrocio di due veicoli risulta difficoltoso (calibro ridotto e presenza di proprietà private su ambo i lati). Di conseguenza, si potrebbe valutare l'opportunità di migliorare le possibilità di incrocio realizzando degli slarghi puntuali.

Fermata FFS

Il territorio di Vezia è attraversato dalla rete ferroviaria nazionale (rete AlpTransit) e dalla rete regionale (vecchia linea). Tuttavia, sul territorio comunale, non è presente nessuna stazione ferroviaria. A livello strategico, nel presente PAC, si conferma l'opportunità di valutare la possibilità di prevedere una fermata ferroviaria sul territorio di Vezia.

Nello specifico, quest'ultima potrebbe essere implementata in corrispondenza della linea regionale ("vecchia linea"), a valle del comparto di Villa Negroni.

La nuova fermata sarebbe così ubicata in un luogo strategico del territorio comunale e, oltre ad offrire delle interessanti possibilità di collegamento all'insieme della popolazione, vivrebbe dei flussi generati dalla dinamica economico-lavorativa del Comune, segnatamente:

- del vicino comparto di Villa Negroni, polo scolastico e formativo di interesse cantonale e per cui è previsto un ulteriore sviluppo (aspetto promosso nell'apposita variante di PR - in fase di adozione);
- dal vicino comparto lavorativo in località Prato dei Galli che, anche grazie alla migliore accessibilità veicolari, beneficerà di una nuova dinamica di riqualifica e sviluppo.

Coordinamento intercomunale scala 1: 30'000

N

Connessioni e relazioni di mobilità lenta

Massa urbana della città di Lugano

Perimetro confine comunale

Connessioni e relazioni di mobilità lenta

Massa urbana della città di Lugano

Comparti paesaggistici dalla valenza intercomunale

Perimetro confine comunale

CADEMPINO

CUREGLIA

COMANO

MANNO

PORZA

VEZIA

BIOGGIO

SAVOSA

LUGANO


Sinergie intercomunali regionali

INTERCOMUNALITÀ

PREMESSA

Il Comune, tramite il proprio piano regolatore, disciplina l'uso del territorio definendo scopo, luogo e misura del suolo.

La definizione delle politiche di gestione e sviluppo territoriale alla sola scala comunale (approccio pianificatorio degli ultimi decenni) ha messo in evidenza la difficoltà di poter riflettere sull'evoluzione intercomunale del territorio, generando talvolta spazi frammentati e realtà disfunzionali.

Il territorio in senso lato, con le proprie dinamiche di evoluzione, non si "ferma al confine comunale" e va oltre alle possibilità e alle capacità di intervento del singolo Comune.

Difatti vi sono delle tematiche generali e/o alcuni progetti puntuali, che necessitano di un coordinamento alla scala intercomunale o regionale che permettano di sviluppare una visione di insieme del territorio più ampia e coerente rispetto alle proprie dinamiche e possibilità di evoluzione. Si tratta in particolare di:

- infrastrutture stradali, la cui rete deve essere coordinata a scala intercomunale e regionale;
- rete di trasporto pubblico, la cui maglia va definita a scala territoriale (regionale);
- reti di mobilità lenta (pedonale e ciclabile), la cui capillarità a scala comunale non può prescindere dalle possibilità di connessioni con i comuni limitrofi;
- comparti naturali e/o paesaggistici che assicurano delle continuità e/o delle strutture paesaggistiche a scala territoriale e che non si limitano al territorio comunale;
- importanti infrastrutture di interesse pubblico (infrastrutture scolastiche, infrastrutture per lo svago, ecc.), la cui programmazione e copertura territoriale va coordinata ricercando sinergie intercomunali;
- tematiche legate alla sostenibilità e alla resilienza ambientale di un territorio;
- dinamiche di sviluppo economico.

I programmi di agglomerato (nello specifico PAL3), hanno permesso di integrare lo sviluppo comunale all'interno di un contesto regionale, in particolare per la pianificazione e la realizzazione di infrastrutture di trasporto (pubblico e non) e di mobilità lenta.

COORDINAMENTO INTERCOMUNALE

Vezia è inserito nel contesto territoriale del Luganese. Il Comune, oltre a essere incluso nel PAL3, è giocoforza implicato in tematiche dalla valenza territoriale che sono affrontate e coordinate a scala sovracomunale.

Dal punto di vista territoriale, i principali aspetti che necessitano un coordinamento a scala intercomunale e/o regionale - talvolta già avvenuto o attualmente in corso - sono (lista non esaustiva):

- i comparti naturali e paesaggistici dal risvolto sovracomunale il cui mantenimento e valorizzazione in chiave paesaggistica, naturalistica sociale (svago) necessita un coordinamento a scala intercomunale. segnatamente:
  - il vasto comparto naturale (bosco di San Martino) e di svago che definisce il limite est del territorio comunale e che paesaggisticamente si relaziona a Savosa, Cureglia, Porza e Comano;
  - la piana agricola del Vedeggio (tenuta Bally), polmone verde / agricolo del Luganese e che si relaziona a Manno, Bioggio e Breganzona;
- i comparti scolastici di interesse regionale / cantonale che devono essere accessibili tramite una rete di trasporto pubblico e di mobilità lenta sicura e continua coordinata a scala intercomunale, segnatamente:
  - Liceo cantonale Lugano 2 (Lilu2), ubicato in territorio di Savosa;
  - Scuola Media, in territorio di Massagno;
- i comparti sportivi e di svago di importanza sovracomunale e/o la cui offerta (infrastrutture) e accessibilità (veicolare, TP e mobilità lenta) deve essere coordinata a scala sovracomunale, segnatamente:
  - le infrastrutture sportive (campo da calcio) in località la Monda a Vezia;
  - i campi da tennis Les Amis, a cavallo tra Cadempino e Vezia;
  - il centro sportivo di Cadempino (campi da Calcio, Palamondo, ecc.)
- le connessioni di mobilità lenta con i comuni limitrofi e in direzione delle stazioni ferroviarie (Lugano e Lamone-Cadempino), in gran parte già coordinate e definite all'interno del PAL3;
- i progetti infrastrutturali di rilevanza intercomunale (Porta Ovest).

SOSTENIBILITÀ E ENERGIE RINNOVABILI

POLITICA ENERGETICA

La politica energetica svizzera è regolata dalla Legge federale sull'energia (LEn), dalla Legge federale sull'approvvigionamento elettrico (LAEl) e dalla Strategia energetica 2050 che pone le basi per una transizione energetica volta a ridurre i consumi energetici abbandonando progressivamente l'energia nucleare in favore di fonti energetiche rinnovabili indigene. La politica energetica cantonale, ai sensi della LEn, è stabilita dal Piano energetico cantonale (PEC), che definisce il quadro di riferimento per il settore dell'energia che deve svilupparsi secondo i seguenti indirizzi:

- miglioramenti in termini di efficienza, efficacia e risparmio energetico per diminuire i consumi energetici;
- conversione energetica e abbandono di energie fossili per ridurre le emissioni di CO_2;
- produzione energetica ed approvvigionamento efficienti, sicuri, sostenibili e diversificati.

Questi indirizzi si traducono in obiettivi settoriali che riguardano la produzione di energia elettrica e termica, la cogenerazione, la distribuzione e il consumo finale. Al fine di concretizzare gli obiettivi della politica energetica federale e cantonale, il ruolo dei Comuni è fondamentale. Essi hanno il compito di avviare processi di pianificazione energetica a livello locale, ad esempio elaborando un piano energetico comunale (PECo). In ambito normativo sul risparmio energetico, il Gran Consiglio si è pronunciato su un aggiornamento della LEn proposto dal Consiglio di Stato (messaggio governativo n. 7896 del 1 ° ottobre 2020) che rende in generale più restrittive le norme in ambito di efficienza energetica per tutte le tipologie di proprietari (sia privati, che pubblici).

È previsto, per esempio:

- l'obbligo da parte dei nuovi edifici di produrre in modo autonomo una parte dell'energia elettrica a copertura del proprio fabbisogno tramite l'impiego di energie rinnovabili, il che si tradurrà tipicamente nell'installazione di un impianto fotovoltaico;
- l'obbligo di risanamento per riscaldamenti elettrici centralizzati con distribuzione di calore e scaldaacqua elettrici centralizzati;
- la creazione della base legale per poter obbligare i proprietari di edifici ad allacciarsi a una determinata rete di teleriscaldamento alimentata da fonti rinnovabili o calore residuo, se tale opzione è sostenibile dal profilo tecnico ed economico. Il costo dell'energia fornita dalle reti di teleriscaldamento deve perciò essere concorrenziale per rapporto ai sistemi convenzionali di riscaldamento, al fine di garantire la proporzionalità della norma. Ritenuto che in molti casi è il Comune a farsi promotore di reti di teleriscaldamento o indirettamente tramite un sostegno alle iniziative di privati o comunque con l'autorizzazione edilizia, la competenza in materia è assegnata al Municipio.
- Ai Comuni è data la facoltà di rendere vincolanti gli elementi del proprio Piano energetico comunale includendoli negli strumenti di pianificazione locale. I Comuni potranno quindi adottare vincoli e provvedimenti più ambiziosi rispetto ai requisiti minimi definiti dalla legge cantonale, nel rispetto del quadro legale superiore.

Queste ultime due novità potranno in particolare aprire per il Comune le seguenti nuove prospettive, da approfondire e perseguire:

- il costante aggiornamento **del Piano Energetico Comunale** (PECo);
- integrare la **politica energetica** nella pianificazione del territorio, ovvero **nel PR**, sulla base dei principi fissati nel PECo.

Il Comune di Vezia, già certificato quale comune "Città dell'Energia", dispone già di un PECo. Il suo prossimo aggiornamento, previsto dal 2024, porterà ad un documento più completo, con cambio di denominazione ("**Strategia energetica e climatica comunale**")

I principi della guida Città dell'Energia e della Strategia energetica e climatica comunale saranno fondamento dei progetti pianificatori, in particolare con l'inserimento a PR di vincoli energetici.

Questa riflessione dovrà tenere conto e dovrà essere coerente e coordinata con quanto promosso nel Piano energetico e climatico cantonale.

MISURE A LIVELLO LOCALE

Come indicato, il tema della sostenibilità, energetica ed ambientale, rappresenta una materia sempre più presente e condivisa a diversi livelli. Di seguito sono elencate alcune misure (catalogo delle misure di città dell'energia) che potrebbero e dovrebbero essere valutate nel corso della futura procedura pianificatoria.

In tal senso il Comune:

- dispone di un piano energetico basato sulla protezione del clima, il quale indica le zone in cui impiegare i vettori energetici rinnovabili e di calore residuo, presentando strategie e obiettivi;
- affronta il tema dell'efficienza energetica e della protezione del clima attraverso strumenti vincolanti per i proprietari fondiari: riduzione parcheggi, costruzioni compatte, densificazione edilizia, rinverdimento, ecc.;
- indica misure concrete per ridurre il traffico veicolare e promuove la mobilità lenta e sostenibile tramite un piano di mobilità;
- realizza una rete pedonale e ciclabile attrattiva su tutto il territorio comunale;
- realizza zone a velocità moderata e zone d'incontro;
- realizza un numero adeguato di parcheggi per biciclette sicuri e attrattivi;
- migliora la qualità dei trasporti pubblici;
- adotta misure di salvaguardia delle acque.

Questi assi strategici generali sono già affrontati in modo trasversale all'interno delle strategie e delle azioni del PAC.

SOSTENIBILITÀ CLIMATICA

Al fine di mitigare l'impatto dei cambiamenti climatici secondo gli obiettivi della Strategia climatica a lungo termine della Confederazione Svizzera, i Comuni sono da tempo chiamati ad impegnarsi per ridurre le loro emissioni di gas a effetto serra. Nell'ottica di aumentare la resilienza del territorio, specialmente per contrastare l'aumento delle temperature in ambito urbano, la politica climatica, parallela e complementare alla politica energetica, potrebbe concretizzarsi attraverso svariate misure. Per esempio:

- definire delle esigenze minime volte a favorire l'utilizzo di materiali ad alta capacità riflettente (albedo) negli spazi pubblici e nelle costruzioni con affaccio sugli spazi aperti. E più in generale, promuovere infrastrutture efficienti con tecnologie e materiali idonei;
- favorire l'utilizzo di rivestimenti permeabili;
- favorire il mantenimento di spazi liberi e corridoi d'aria;
- vegetalizzare gli spazi pubblici, i principali itinerari pedestri (su strada), le stazioni dei trasporti pubblici e i principali luoghi d'incontro. E più in generale, vegetazione arborea e natura in città (oasi verdi, rinverdimento di tetti e facciate);
- utilizzare materiali sostenibili, a partire dalla realizzazione di spazi pubblici quali ad esempio i parchi gioco;
- favorire, tramite adeguate disposizioni, la vegetalizzazione dei tetti, specialmente nei comparti lavorativi (l'evapotraspirazione generata aumenta l'efficienza di eventuali pannelli solari presenti sul tetto);
- favorire l'apporto dell'acqua negli spazi pubblici e/o negli spazi minerali (specchi d'acqua, fontane, canali, bacini, gestione a cielo aperto delle acque pluviali);
- sviluppare una strategia di gestione differenziata degli spazi verdi comunali (spazi prativi a gestione estensiva favorevoli alla biodiversità);
- prendere delle disposizioni affinché le nuove edificazioni favoriscano il flusso della ventilazione naturale e la circolazione dell'aria;
- definire una strategia efficiente ed ecologica dell'illuminazione degli spazi pubblici e privati;
- definire una strategia d'impiego efficiente, ecologico e parsimonioso delle risorse idriche;
- sostenere l'agricoltura locale in modo da favorire i consumi di prossimità;
- promuovere l'informazione alla popolazione, l'adesione a progetti pilota e le sinergie tra progetti privati e pubblici.

Alcune misure possono essere implementate direttamente, altre necessitano di una base legale a livello di PR.

È essenziale mettere in atto una strategia di adattamento che permetta di ridurre i rischi e sfruttare le eventuali opportunità delle variazioni climatiche, integrando misure sul breve, medio e lungo termine. È dunque fondamentale investire fin da subito energie e risorse in misure di prevenzione e adattamento sul lungo termine che, pur non mostrando necessariamente risultati immediati, sono più efficaci e convenienti. Gli effetti di una pianificazione climatica lungimirante manifestano la propria efficacia a medio e lungo termine, permettendo di evitare ingenti spese a posteriori per opere palliative.

ULTERIORI PROSPETTIVE

Le ulteriori prospettive per la "crescita" del Comune in ambito di sostenibilità e risparmio energetico possono essere ad esempio:

- **Informazione e sensibilizzazione:**
  Si tratta di mantenere nel tempo il servizio di consulenza per aiutare i cittadini nell'implementazione di progetti specifici (risanamento edifici, incentivi, sostituzione impianti, ecc.) e l'attenzione verso momenti di formazione/informazione rivolti alla popolazione.
- **Incentivi:**
  Si tratta di mantenere nel tempo gli incentivi già previsti nel campo dell'involucro edilizio, degli impianti, del trasporto pubblico e dell'elettromobilità (e-bike, ecc.). Si potrà inoltre valutare l'opportunità e la possibilità di inserire anche degli incentivi per l'elaborazione dei certificati energetici (certificati CECE, ecc.).
- **Funzionamento degli edifici:**
  Inserire i principi di risparmio energetico nel campo del costruito è fondamentale (risanamenti involucro; sostituzione impianto di riscaldamento; risanamento impianto a legna; installazione collettori solari o pannelli fotovoltaici; acquisto elettrodomestici, ecc.).
  Nel caso degli edifici storici e/o rurali, vi saranno particolari elementi di attenzione da considerare e normatizzare nell'ambito del piano regolatore, ove necessario. Si tratta in particolare dei seguenti elementi:
  - isolazione delle pareti: si dovrà ponderare il risparmio energetico con la opportunità di mantenere la particolare "vibrazione" delle facciate originali, in particolare ove realizzate in sasso a vista o intonaco originale. Si potranno in questo senso valutare anche soluzioni alternative quali ad esempio gli intonaci termoisolanti o l'isolazione interna;
  - impianti solari: si dovrà valutare e calibrare il possibile impatto degli impianti solari (termico o fotovoltaico) sui tetti degli edifici storici. Si potranno in questo senso valutare le recenti tecnologie che consentono impianti di forme e colori differenti, sempre più efficienti, andando a definire a PR prescrizioni che si adattino ad una tecnica sempre in evoluzione;
  - altre tipologie di produzione di calore: si dovrà in ogni caso limitare l'impatto di questi impianti e delle relative infrastrutture sulla sostanza storica.

In sintesi, la sfida è quella di trovare soluzioni a favore dell'energia rinnovabile che si integrino in modo armonioso con gli edifici storici e rurali, preservandone i valori.

Vi sono in questo senso diversi esempi già realizzati, di cui si potrà tenere conto (ad esempio visibili su Interreg Alpin Space - Atlas, HiBER Tool e HiBER atlas). Gli esempi dimostrano che questa sfida implica la ricerca di volta in volta di soluzioni ***ad hoc*** per il singolo edificio, non standardizzate.

VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO

INTRODUZIONE

Negli ultimi anni, sia nelle città che nelle realtà urbane di dimensioni più contenute, si è cercato di promuovere lo sviluppo centripeto. La Confederazione ha definito gli obiettivi generali, mentre il Cantone, attraverso la nuova Legge sullo sviluppo territoriale (LST), promuove insieme ai singoli Comuni strategie pianificatorie che integrano i concetti di densità, centralità e qualità. Per contrastare il processo di "dispersione" degli insediamenti, è fondamentale adottare misure che permettano un utilizzo più efficiente delle superfici edificabili.

Costruire all'interno del contesto edificato significa intervenire su un sistema già esistente di utilizzazioni e rapporti di vicinato, e per ottenere successo è essenziale armonizzare i diversi interessi in gioco. Pertanto, uno sviluppo centripeto di qualità deve essere accompagnato da una pianificazione integrata con altre attività di rilevanza territoriale, come la pianificazione dei trasporti e la promozione dell'attrattività locale.

Va sottolineato che il termine "densificare" non implica solo l'aumento degli indici edificatori o la creazione di nuove aree edificabili. Talvolta, densificare significa trasformare o concentrare l'edificazione in aree già esistenti, dove le necessità volumetriche e architettoniche possano determinare una forma di "città". La densificazione, pertanto, deve essere accompagnata dalla qualità urbana e perseguire la qualità degli spazi pubblici e delle interconnessioni sociali.

Per quanto riguarda Vezia, essendo una realtà periurbana fortemente legata al contesto naturale di versante, piuttosto che di densificazione, si tratta di puntare sulla qualità a supporto dell'edificato esistente (nuclei) e delle aree edificabili. Questo obiettivo può essere perseguito su diversi fronti:

- Qualità dello spazio pubblico: creando spazi pubblici funzionali e accoglienti, che siano in grado di favorire la vita sociale e la fruizione quotidiana della città.
- Attenzione al contesto naturale: evitando la dispersione edilizia e salvaguardando gli elementi naturali all'interno dell'urbano, come i parchi, i giardini e le alberature lungo le strade, valorizzandoli come parte integrante del tessuto urbano.
- Promozione di buona architettura: progettando edifici che si integrano armoniosamente nel paesaggio e nel tessuto urbano esistente, con particolare attenzione alla riduzione delle superfici stradali, alla cura della sistemazione del terreno, degli spazi liberi e delle aree di svago comuni.

Per Vezia non si può esprimere un concetto di densificazione, ma piuttosto un concetto di valorizzazione del contesto nell'ambito della promozione e dello sviluppo delle aree edificabili esistenti e dei contenuti di interesse pubblico. Promuovendo uno sviluppo equilibrato e sensibile che rispetti il contesto naturale, senza compromettere il benessere dei residenti e la fruibilità degli spazi pubblici.

LA SCHEDA R6 DEL PD

La scheda R6 del Piano Direttore (PD) chiede ai Comuni di verificare il dimensionamento delle zone edificabili del Piano Regolatore (PR) in vigore, includendo un compendio dello stato dell'urbanizzazione e un calcolo delle riserve per i prossimi 15 anni. Il dimensionamento delle zone edificabili per i prossimi 15 anni dipende dal rapporto tra le riserve di terreno edificabile ragionevolmente sfruttabili e i dati di crescita delle unità insediative previste per lo stesso periodo.

Secondo la scheda R6, se le riserve superano del 20% il fabbisogno previsto (cioè se il rapporto è superiore al 120%), è necessario adottare misure per salvaguardare la pianificazione, in modo da non pregiudicare la possibilità di correggere il dimensionamento eccessivo mediante riduzione di superfici edificabili. Il processo di verifica del dimensionamento prevede le seguenti fasi:

- Allestire il compendio dello stato dell'urbanizzazione, che fornisce un quadro della situazione attuale dello sfruttamento delle aree edificabili.
- Calcolare la contenibilità delle riserve edificabili sfruttabili per i prossimi 15 anni, determinando quante unità abitative e posti di lavoro possono essere ospitati nelle riserve di zona edificabile nel medesimo periodo.
- Stimare la crescita presumibile delle unità insediative per i prossimi 15 anni, utilizzando previsioni statistiche di crescita e documenti di pianificazione (come le previsioni USTAT e i piani di agglomerato).

La Sezione dello sviluppo territoriale valuta la plausibilità del dimensionamento del PR proposto dal Comune e fornisce un riscontro entro 3 mesi.

RISULTATI DEL DIMENSIONAMENTO DEL PR

Nel maggio 2022, il Municipio ha elaborato il calcolo del dimensionamento del Piano Regolatore (PR) in vigore, sottoponendolo al Dipartimento del Territorio (DT) per un esame di plausibilità.

A tale scopo, l'esecutivo comunale ha fornito una serie di dati tecnici aggiornati, relativi alle riserve edificatorie esistenti, rapportandoli alla proiezione della crescita demografica attesa, intesa sia come incremento della popolazione residente sia come evoluzione del numero di posti di lavoro sul territorio comunale. Sulla base di questi dati, il Municipio ha ritenuto che il dimensionamento del PR fosse pari al 74%, evidenziando così una situazione di sottodimensionamento.

Nel maggio 2025, la Sezione dello sviluppo territoriale (SST) ha esperito il proprio esame di plausibilità. In quest'ambito ha confermato le riserve di contenibilità a 15 anni, ma ha riconosciuto una crescita, in particolare degli abitanti, leggermente inferiore a quanto sostento dal Municipio. Ne consegue che i valori di dimensionamento del PR sono stati leggermente rivisti.

Nello specifico, i dati calcolati dalla SST mostrano che le riserve del PR in vigore per i prossimi 15 anni:

- sono leggermente sovradimensionate per quanto riguarda gli abitanti (116%);
- sono sottodimensionate per quanto riguarda i posti di lavoro (78%).

In base al dato complessivo del dimensionamento delle zone edificabili del PR in vigore, pari al 95%, la SST ha concluso che:

- Il Piano regolatore del Comune di Vezia è correttamente dimensionato;
- Il Comune non ha l'obbligo di adottare misure di salvaguardia della pianificazione, ai sensi della scheda R6:

Si può dunque concludere che, alla data di maggio 2025, il Piano Regolatore (PR) in vigore nel Comune di Vezia, nel suo complesso, non presenta particolari problemi di dimensionamento da risolvere. Questo consente al Comune di proseguire con i propri progetti di sviluppo insediativo, nel rispetto dei principi stabiliti dalla Legge sulla pianificazione del territorio (LST) e secondo un'impostazione di sviluppo centripeto e di qualità.

IL PAC DI VEZIA

A fronte di una condizione non problematica della dimensione delle zone edificabili, e dopo aver strutturato un documento strategico territoriale che definisce diverse azioni e temi di sviluppo - talvolta anche trasversali rispetto al tema del dimensionamento - si può confermare che il presente PAC:

- è strutturato per consentire l'attuazione di azioni specifiche che considerano la gestione e il disegno del territorio, identificando i luoghi strategici e sensibili;
- è pensato per portare avanti i temi urbanistici e paesaggistici, come la mobilità lenta e lo spazio pubblico, che possono essere realizzati indipendentemente dal risultato del dimensionamento del PR;
- è uno strumento facilmente implementabile nel tempo a seconda delle future necessità e opportunità legate ad eventuali nuove tematiche che potranno paventarsi.

In questo senso, il PAC fornisce un quadro strategico per promuovere la qualità urbana e territoriale nel Comune di Vezia. Lo sviluppo dei luoghi strategici individuati nelle strategie può favorire la crescita demografica, attirando nuovi abitanti, incentivando l'aumento della popolazione e contribuendo così a favorire lo sfruttamento della componente residenziale del Piano Regolatore in vigore.

PIANIFICAZIONE FUTURA

Per il Municipio si tratta di adattare il Piano Regolatore in vigore, secondo le strategie delineate dal PAC, seguendo i seguenti passaggi:

- aggiornamento generale del PR entro 8 anni dalla ricezione dell'esame di plausibilità, ovvero entro maggio 2033;
- in ogni momento, ed in particolare nell'ambito di future varianti di PR che incidono in modo significativo sulla contenibilità, o nell'ambito della futura revisione del PR, al Municipio è data facoltà di aggiornare la verifica del dimensionamento delle zone edificabili integrando le edificazioni nel frattempo realizzate, ciò che permetterà di disporre di un "punto di partenza" aggiornato verificando così se le riserve edificabili a quel momento saranno ancora commisurate alla crescita prevista per i successivi 15 anni.

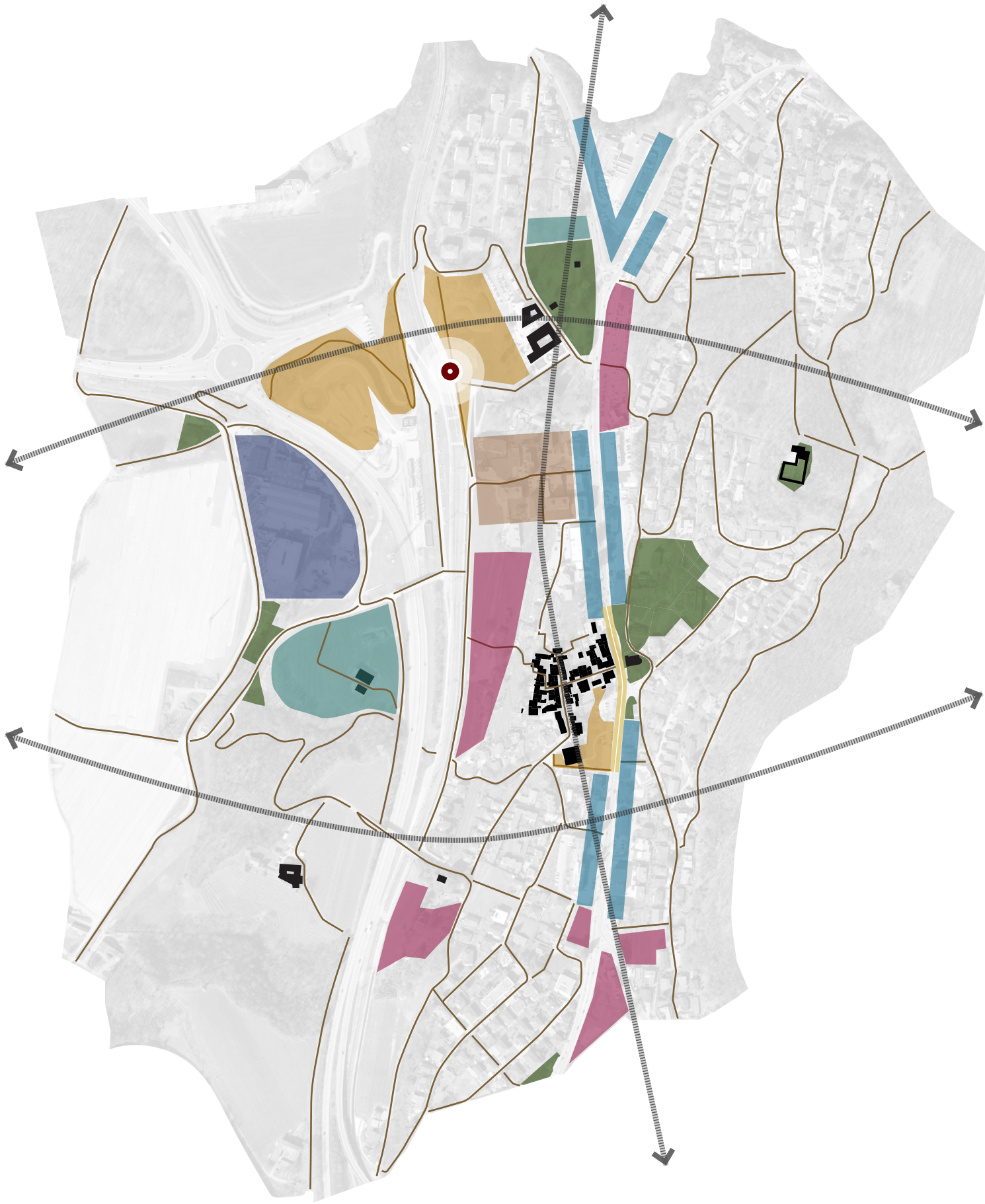
Ciò non toglie che nel frattempo possano essere elaborate varianti di PR puntuali per far fronte a esigenze comunali puntuali:

- la variante di PR deve tenere conto del risultato scaturito dall'esame di plausibilità e indicare le eventuali modifiche al calcolo della contenibilità delle riserve a 15 anni
- come detto sopra, un aggiornamento della verifica del dimensionamento globale del PR è necessario solo qualora la variante di PR puntuale dovesse incidere in maniera significativa sul dimensionamento del PR.

Premesso quanto detto, ed in coerenza con gli obbiettivi di qualità promossi nel presente PAC, nell'ambito di successive procedure pianificatorie o al momento della revisione del PR, il Municipio potrà valutare l'opportunità di attuare misure puntuali, giustificate da obiettivi urbanistici-paesaggistici, che potranno concorrere alla riduzione del potenziale edificatorio (in particolare degli abitanti). Tali opportunità dovranno anche essere valutate, se del caso, alla luce dell'aggiornamento del calcolo della contenibilità.

PIANO DI SINTESI

Piano generale in cui sono identificate nel loro insieme le principali Azioni di sviluppo territoriale



Concetto di sviluppo di relazioni tra centralità ed aree esterne

Proposta di nuova stazione FFS - Linea Tilo

Ricucitura urbana - riqualifica strada cantonale

Rete di mobilità lenta da sviluppare

Nucleo ed elementi di pregio

Sviluppo delle destinazioni lavorative in zona mista lungo Via S.Gottardo

Sviluppo e riqualifica area lavorativa

Spazi pubblici da sviluppare/promuovere

Aree edificabili da valorizzare/riqualificare (edificazione di qualità)

Aree di sviluppo

Sviluppo di contenuti di interesse pubblico

Aree di interesse pubblico

Piano di sintesi scala 1:10'000

PIANO DI SINTESI

Questo piano riassume in un disegno d'insieme le principali azioni che sono scaturite dal PAC in coerenza con gli obiettivi e le strategie dello stesso.

Mette in relazione le diverse tematiche trattate tra loro dimostrando la coerenza generale degli argomenti sviluppati e delle azioni comunali da promuovere.

ATTUAZIONE

Capitolo conclusivo in cui è verificata la relazione tra strategie generali e azioni puntuali,
con una semplificazione degli aspetti attuativi ed una breve conclusione.

VERIFICA TRA STRATEGIA E AZIONI

Il presente capitolo costituisce una sintesi del macro-capitolo delle AZIONI del PAC. Questo capitolo intende infatti verificare e chiarire la relazione esistente tra le azioni e le STRATEGIE, entrambe proposte nell'ambito del presente PAC. In questo modo è possibile anche verificare se gli obiettivi urbanistici, pianificatori e paesaggistici legati alle nuove sensibilità e alle nuove direttive federali e cantonali trovano posto e dettano le linee di principio della strategia territoriale/ pianificatoria per lo sviluppo del comune.

Nella tabella riportata sotto sono indicate le azioni proposte e per ognuna di esse si evidenzia la relazione con una o più delle quattro strategie delineate in questa sede.

Alcune delle azioni proposte, più complesse rispetto ad altre, racchiudono in sé tutti gli ambiti strategici; altre azioni sono invece più specifiche e puntuali, anche se in realtà si confrontano con almeno due ambiti strategici.

Tale verifica serve inoltre a capire quale dei quattro ambiti strategici sia più o meno oggetto delle azioni da sviluppare in futuro, dando un'idea di massima sulla valenza, sulla vocazione del comune e sulla linea degli interventi da attuare.

Infine, tenuto conto che le strategie delineate possono rimanere valide anche per altri comuni, tale verifica serve anche a collocare il PAC di ogni comune all'interno di una logica di sviluppo coerente per tutto il territorio Ticinese, in linea con le linee guida cantonali.

Anche se ogni realtà insediativa ha ovviamente i propri temi, le proprie valenze e le proprie ipotesi di sviluppo, cercare di uniformare secondo principi urbanistici e/o strategie generali il territorio comunale in una logica regionale e cantonale può definire nel tempo sinergie e coerenza nello sviluppo sostenibile del territorio. Territorio che negli ultimi decenni è stato oggetto di trasformazioni profonde e in alcuni casi incisive.

AZIONI	**STRATEGIA**			
	LUOGHI SENSIBILI	LUOGHI STRATEGICI	RETE DEGLI SPAZI PUBBLICI E DELLE AREE VERDI	RETE DELLA MOBILITÀ E DEI TRASPORTI PUBBLICI
Valorizzazione del paesaggio	*		*	*
Sviluppo della mobilità lenta	*	*	*	*
Sviluppo spazio pubblico		*	*	
Valorizzazione del patrimonio storico	*	*	*	
Sviluppo di contenuti pubblici		*	*	
Promozione interesse pubblico		*	*	
Coscienza urbana collettiva	*	*	*	*
Sviluppo di aree		*	*	*
Riqualifica di aree		*	*	*
Valorizzazione aree lavorative		*	*	*
Sviluppo su asse stradale principale		*	*	*
Infrastrutture di mobilità		*		*
Intercomunalità	*	*	*	*
Sostenibilità e energie rinnovabili	*	*	*	*
Valorizzazione del territorio	*	*	*	*

SOSTEGNO ALL'AZIONE DEL COMUNE

Il PAC facilita l'azione in materia di gestione del territorio del Comune, che può basare le sue decisioni e le sue scelte su una visione globale di sviluppo insediativo, solida e a lungo termine, evitando così di rispondere unicamente a necessità puntuali e contingenti.

Il PAC può per esempio essere utilizzato da subito dal Municipio come riferimento per valutare progetti e chiedere miglioramenti o contropartite a favore della comunità (diritti di passo pubblico, aree verdi e aperte al pubblico, ecc.).

Il PAC aiuta il Municipio a sostenere un dialogo costruttivo con i privati, ampliando il suo ruolo di semplice controllore dell'applicazione normativa del piano regolatore.

Il PAC, inoltre, funge da riferimento per le politiche di allocazione dei servizi e delle infrastrutture pubbliche comunali (impianti sportivi, attrezzature per lo svago, istituzioni culturali, sedi scolastiche, offerta sanitaria, ecc.), grazie alla determinazione dei luoghi strategici della vita del comune. Aiuta ad individuare i luoghi dove mettere in pratica piccoli interventi per migliorarne la fruibilità e far maturare, presso gli abitanti, una maggiore consapevolezza del valore del proprio territorio.

Il PAC, che integra i contenuti di diversi studi e documenti pianificatori o progettuali disponibili, permette dunque al Comune di dotarsi di uno strumento per influenzare attivamente la trasformazione e la qualità del proprio territorio e, quindi, la qualità di vita di chi vi abita e vi lavora.

PRINCIPI DI PIANIFICAZIONE CONDIVISA

Per propria natura, lo sviluppo di proposte urbanistiche, nonché le procedure pianificatorie che ne derivano, sono un processo complesso nel quale:

- vanno considerate diverse tematiche settoriali (edificazione, mobilità, paesaggio, diritto, economia, ecc.);
- confluiscono interessi pubblici e privati;
- sono coinvolti e interessati diversi attori (istituzioni, privati, associazioni, popolazione, ecc.).

Per far fronte alla complessità legata alla trasformazione del territorio, è fondamentale chinarsi sulle modalità di svolgimento del processo di elaborazione della proposta urbanistico-pianificatoria. Il processo diventa parte determinante della dinamica di trasformazione, trasformazione il cui risultato non può prescindere da un processo progettuale condiviso.

Per far fronte a queste sfide, in diverse realtà della Svizzera interna, l'integrazione dei diversi gruppi di interesse è diventata una prassi ormai consolidata per arrivare a un progetto / proposta condivisa. Le esperienze maturate dimostrano chiaramente che, procedendo in questo modo, vi sono maggiori probabilità che il progetto venga recepito in modo più favorevole a tutti i livelli, sebbene non si possa escludere in assoluto l'eventualità di successive contestazioni (ricorsi).

In questo senso occorre concepire un processo di coinvolgimento e partecipazione che permetta di allargare la cerchia degli attori in gioco in una dinamica costruttiva, volta a creare consenso e con l'obiettivo di consolidare una pianificazione che risolva il territorio.

Anche nella nostra realtà, per una determinata tipologia di proposte urbanistiche, particolarmente complesse e/o dalla forte componente pubblica ad esempio, la sola attuazione delle fasi procedurali di coinvolgimento previste dalla legge rischia - a volte - di non essere sufficiente. Si possono infatti generare procedure pianificatorie protratte nel tempo e che sovente non risolvono il territorio (elevato numero di ricorsi e abbandono di procedure).

Un maggiore coinvolgimento e partecipazione dei diversi attori potrebbe essere in questi casi utile. Ciò è in linea con quanto indicato dalla scheda R1 di PD e con quanto già promosso dal Comune di Vezia nell'ambito del Laboratorio di Villaggio. D'altra parte, è anche chiaro che le modalità di coinvolgimento dei diversi attori (istituzionali, privati, associazioni, popolazione, ecc.), rispettivamente gli aspetti progettuali sui quali vi è margine di apprezzamento e partecipazione, vanno accuratamente definiti caso per caso, in funzione del contesto e dell'obiettivo ricercato. Questo compito è di competenza del Municipio che è, e che resta, l'ente pianificatante garante dell'interesse pubblico.

In conclusione, anche per dar seguito alla dinamica intrapresa con il Laboratorio di Villaggio, si rileva che alcune delle azioni, indirizzi e opportunità progettuali identificate nel presente PAC ben si prestano a dei processi di coinvolgimento della popolazione e dei diversi attori territoriali, in vista di un loro consolidamento politico-strategico e procedurale.

ATTUAZIONE DEL PAC

Come detto, l'utilità del PAC oltrepassa l'applicazione in ambito pianificatorio, ovvero l'adattamento del piano regolatore comunale, diventando un supporto per inquadrare in una chiara prospettiva di sviluppo futuro l'attività quotidiana delle autorità comunali.

Sulla base del PAC, il Municipio potrà agire su diversi livelli ed in diversi ambiti, tutti necessari per raggiungere buoni risultati nell'ambito dello sviluppo centripeto di qualità e della densificazione:

- promuovere modifiche del proprio piano regolatore in linea con la visione strategica delineata dal presente PAC;
- verificare che le eventuali modifiche di piano regolatore in corso siano in linea con la visione strategica delineata dal presente PAC;
- promuovere progetti concreti alla scala comunale, relativi al paesaggio, alla moderazione del traffico, all'arredo urbano.

AZIONI	STUDI PIANIFICATORI (VPR)	PROGETTI
Valorizzazione del Paesaggio	Promozione di studi ambientali per l'approfondimento e la valorizzazione del paesaggio, come ad esempio per il comparto del bosco di San Martino e la piana agricola. Studio paesaggistico per valutare le misure per implementare la maglia verde all'interno del territorio comunale e inserire a PR i vincoli necessari.	Implementazione e promozione di nuove alberature (assi stradali, spazi pubblici, zone per scopi pubblici e in corrispondenza delle percorrenze pedonali, comparti che vedranno nuove edificazioni, ecc.). Interventi puntuali a valorizzazione del rapporto tra uomo e paesaggio, come ad esempio: alberature, posa di arredo urbano, sviluppo del verde pubblico, ecc.
Sviluppo della mobilità lenta	Studio sulla mobilità lenta finalizzato alla promozione e all'implementazione di una maglia pedonale capillare e continua. Successivo inserimento degli eventuali nuovi vincoli necessari a PR.	Realizzazione di percorsi pedonali laddove già possibile (proprietà pubblica) o dove già vincolati a PR. Realizzazione di punti di sosta e integrazione della segnaletica laddove necessario. Promozione di connessioni di mobilità lenta dalla di interesse pubblico nell'ambito di progetti privati. Interventi di riqualifica e di arredo urbano lungo strade e spazi di interesse pubblico, in relazione alle percorrenze pedonali. Realizzazione del Percorso Vita su via alla Monda.
Spazio pubblico	<u>In generale</u> La riqualifica degli spazi pubblici passa attraverso la realizzazione di interventi che non sempre richiedono varianti di PR. Laddove invece necessario, introduzione di norme di PR volte a promuovere la riqualifica degli spazi pubblici e/o di interesse pubblico. <u>In particolare</u> Studio di fattibilità/approfondimenti per l'implementazione dei seguenti spazi di interesse pubblico: • Piazza del nucleo • Parco AlpTransit (da coordinare con il Cantone) • Parco di Villa Negroni Secondo necessità, iscrizione a PR dei vincoli pianificatori necessari.	<u>In generale</u> Promozione di interventi di valorizzazione del contesto pubblico attraverso l'arredo urbano, in particolare su strade e spazi che oggi pur avendo un interesse pubblico sono puramente spazi funzionali. Implementazione di spazi di interesse pubblico nell'ambito delle aree oggetto di riqualifica, riconversione e/o sviluppo (sia su sedimi pubblici che privati). <u>In particolare</u> Riqualifica del sagrato della Chiesa, nell'ambito del progetto stradale cantonale.
Valorizzazione patrimonio storico	<u>Beni culturali</u> Aggiornamento della lista dei vincoli di tutela dei beni culturali, in particolare quelli di interesse locale (eventualmente sulla base del censimento allestito dal Cantone). <u>Nucleo di Vezia</u> Definire un concetto di sviluppo e valorizzazione del nucleo ed eventualmente valutare l'opportunità di elaborare un piano particolareggiato o adeguare gli aspetti normativi vigenti in maniera puntuale.	Progetti di recupero e valorizzazione di edifici esistenti. Nell'ambito dei progetti privati assicurarsi che gli interventi nel nucleo siano inseriti in modo ordinato e armonioso nel contesto e non compromettano la riconoscibilità del nucleo stesso.
Sviluppo di contenuti pubblici	<u>In generale</u> Definizione a PR i contenuti ammessi o promossi nelle aree di interesse pubblico laddove è previsto uno sviluppo. Introduzione di norme di PR idonee a garantire lo sviluppo auspicato dei comparti con contenuti pubblici. <u>In particolare</u> Approfondimento e studio di fattibilità/programmatico per lo sviluppo di contenuti di interesse pubblico: • comparto scolastico (di competenza comunale) • comparto Morosini, comparto Manor (da coordinare con i privati, in funzione delle opportunità)	Implementazione e accompagnamento ai progetti di interesse pubblico promossi nell'ambito delle (future) varianti di PR. Masseria Gerbone (progetto OTAF): progetto in corso. Area di svago Bolle di San Martino.
Promozione dell'interesse pubblico	Valutare di volta in volta l'opportunità di concedere eventuali incentivi edilizi per progetti che perseguono un chiaro interesse pubblico. Aspetti da consolidare con successive puntuali varianti di PR.	
Coscienza urbana collettiva	Sensibilizzare, coinvolgere ed informare i cittadini e i proprietari privati alla tematica.	Promuovere, nell'ambito di progetti particolarmente incisivi sul territorio (edilizia privata), interventi di valorizzazione che concorrano all'interesse pubblico e alla qualità di vita di tutto il Comune.

ORDINE TEMPORALE

Nel caso di Vezia non vi è un ordine temporale preciso di attuazione delle diverse azioni.

I temi non sono soggetti a un'impostazione gerarchica, ma piuttosto sono interventi puntuali che possono essere portati avanti in parallelo oppure in maniera autonoma.

In questo senso aumenta la flessibilità di poter intervenire nel tempo laddove risulta essere più o meno necessario ed in modo tale che nessuna delle azioni sia dipendente dallo sviluppo di un'altra azione, ma piuttosto che ne sia il complemento.

Azioni autonome e flessibili nel tempo ma che rientrano in una visione complessiva e coerente. Questo può permettere di agire pensando in maniera generale e tenendo in considerazione le varie tematiche in sospeso, ma realizzando e attuando in tempi brevi la tematica puntuale.

AZIONI	STUDI PIANIFICATORI (VPR)	PROGETTI
Sviluppo di aree	In generale Introduzione di norme di PR volte a promuovere e incentivare lo sviluppo di aree edificabili di qualità integrate nel contesto (implementazione della maglia pedonale, mantenimento degli spazi di interesse pubblico, promozione di aree verdi e sistemazioni esterne di qualità, ecc.). In particolare Elaborazione di studi di fattibilità volti a verificare le possibilità e le modalità di sviluppo, sulla base dei quali quale definire i requisiti qualitativi da rispettare e vincolare a livello normativo (variante di PR): • comparto Manor • comparto ai Lott	Promuovere e accompagnare, nell'ambito del rilascio delle licenze edilizie, lo sviluppo qualitativo delle aree insediative (decoro urbano, spazi esterni, qualità dell'edificato, ecc.). Nell'ambito dell'edificazione del comparto Furni-Costa (in progettazione), promuovere l'inserimento ordinato e armonioso dei nuovi volumi, l'implementazione di connessioni pedonali verso il nucleo, la qualità degli spazi esterni di quartiere di interesse pubblico, ecc.
Riqualifica di aree	In generale Introduzione di norme di PR volte a promuovere e incentivare lo sviluppo di aree edificabili di qualità integrate nel contesto (implementazione della maglia pedonale, mantenimento degli spazi di interesse pubblico, promozione di aree verdi e sistemazioni esterne di qualità, ecc.). In particolare Elaborazione del concetto di riqualifica per lo sviluppo del quartiere "Cà del Caccia", sulla base del quale definire i requisiti qualitativi da rispettare e vincolare a livello normativo (variante di PR).	Promuovere e accompagnare, nell'ambito del rilascio delle licenze edilizie, lo sviluppo qualitativo delle insediative (decoro urbano, spazi esterni, qualità dell'edificato, ecc.).
Valorizzazione aree lavorative	In generale Introduzione di norme di PR volte a promuovere e incentivare lo sviluppo di aree edificabili di qualità integrate nel contesto (implementazione della maglia pedonale, mantenimento degli spazi di interesse pubblico, promozione di aree verdi e sistemazioni esterne di qualità, ecc.). In particolare Elaborazione del concetto di valorizzazione dell'area artigianale Prati dei Galli, sulla base del quale definire i requisiti qualitativi da rispettare e vincolare a livello normativo (variante di PR).	Promuovere e accompagnare, nell'ambito del rilascio delle licenze edilizie, lo sviluppo qualitativo delle insediative (decoro urbano, spazi esterni, qualità dell'edificato, ecc.).
Sviluppo su asse stradale principale	Riqualifica di via San Gottardo Approfondimento del concetto di riqualifica delle aree tra la facciata degli edifici e il ciglio della strada cantonale, sulla base del quale si potrà valutare la necessità di procedere a una variante di PR coerentemente con gli obiettivi del PAL 3. Destinazioni d'uso Approfondire e consolidare il concetto di evoluzione delle destinazioni dei contenuti ammessi lungo via San Gottardo; aspetto che dovrà essere consolidato nell'ambito di una variante di PR.	Promuovere interventi privati con sistemazioni esterne di qualità che permettano di favorire la qualità degli spazi ubicati tra la facciata degli edifici e il ciglio della strada (PAL 3) Portare avanti il progetto di ricucitura urbana all'altezza del nucleo (tratta centrale), attualmente in fase di progettazione.
Infrastrutture di mobilità	Approfondire, intavolando una discussione con il Cantone e le FFS, l'opportunità di realizzare una fermata TILO sul territorio comunale. Verificare l'opportunità di realizzare puntuali slarghi di via Cà del Caccia e via del Sole (eventuali nuove superfici destinate al campo stradale devono essere oggetto di una variante di PR). Aspetto specifico: valutare, nell'ambito di uno studio di dettaglio, la situazione pianificatoria relativa ai vincoli stradali (strade coattive-strade di servizio). L'eventuale adeguamento dei vincoli di PR dovrà essere consolidato attraverso una specifica variante di PR.	Implementare e realizzare i seguenti progetti (già oggetto di variante di PR): • svincolo industriale con relativo disciplinamento delle strade agricole; • attuazione del carattere ciclopedonale quale accesso alla Villa Negroni.
Intercomunalità	Partecipare e/o promuovere attivamente gli studi pianificatori-urbanistici-paesaggistici alla scala regionale che necessitano un coordinamento intercomunale.	Finalizzare i progetti intercomunali in corso. Progettare i comparti comunali puntuali all'interno di una più ampia riflessione intercomunale.
Sostenibilità e energie rinnovabili	Costante aggiornamento del Piano energetico (PECo) e possibilità di allestire un piano climatico comunale (isole di calore, gestione del verde, strategie di apporto dell'acqua negli spazi pubblici, ecc…). Il Comune intende aggiornare il PECo quale Strategia energetica e climatica comunale. Successivamente, inserimento della tematica energetica a livello pianificatorio (vincoli di PR).	Promozione di progetti esemplari, sia dal punto di vista energetico (efficienza energetica, consumo energetico, vettore) che climatico (mitigazione del fenomeno di isole di calore urbano e, più in generale, dei cambiamenti climatici). Erogazione di incentivi.
Valorizzazione del Territorio	Verificare e sviluppare le varianti di PR in relazione al dimensionamento del PR e al concetto di paesaggio. Possibile aggiornamento del calcolo del dimensionamento del PR integrando le edificazioni nel frattempo realizzate.	Promozione di progetti di dimensioni contenute laddove le premesse territoriali sano legate più alla natura che all'urbanità.



CONCLUSIONI DI CARATTERE GENERALE

Il carattere di un territorio si sviluppa in senso positivo attraverso il concetto di qualità del costruito. Dunque, è doveroso gestire con lungimiranza le zone edificabili attraverso concetti urbanistici e norme atte a promuovere il semplice rapporto tra edificato e natura, atte a preservare la qualità di vita residenziale che potrebbe essere a rischio se messa sotto assedio da un'incontrollata forza edificatrice.

Vezia è una realtà di paese fortemente legata alla vicina scala cittadina che potrebbe incentrare il proprio sviluppo puntando sul disegno degli spazi liberi (sia pubblici che privati), sullo sviluppo di spazi pubblici (aperti, di qualità e interconnessi tra loro) e sullo sviluppo di una rete di mobilità lenta capillare e continua sul territorio.

Grazie all'attuazione delle azioni proposte dal PAC, si potrà puntare a:

- unire punti e luoghi strategici (scuole-piazze-fermate bus, nucleo, ecc.);
- progettare e caratterizzare i vuoti urbani;
- preservare il territorio laddove opportuno e vantaggioso per l'insediamento stesso.

Sulla base delle tematiche toccate dal PAC, si potranno calibrare i futuri progetti e verificarne l'efficacia all'interno di un programma di definizione delle priorità di realizzazione.

Nella dinamica di sviluppo e trasformazione del comune è necessario creare delle sinergie tra interesse pubblico ed interesse privato. L'interesse pubblico potrà essere perseguito dando qualità agli spazi pubblici o d'uso pubblico e fissando regole condivise, atte a promuovere edilizia privata di qualità (architettura, inserimento nel paesaggio, cura dei dettagli di contatto con gli spazi pubblici).

In tal senso, la responsabilità privata non è minore di quella pubblica. La qualità del costruito va ricercata e vissuta non come un obbligo ma come contributo all'immagine del paese, alla propria qualità di vita e vivibilità sociale. La qualità generale così ottenuta, infine, valorizza (e quindi ripaga) sia l'investimento privato che quello pubblico.

Occorrerà in particolar modo implementare la rete di mobilità lenta e degli spazi di interesse pubblico, definire le regole per lo sviluppo e la valorizzazione del nucleo, intervenire con misure per preservare il valore dei comparti particolarmente sensibili, prevedere delle norme qualitative per le zone residenziali, in una visione "ampia" e coerente con il contesto.

PROSSIMI PASSI

L'esecutivo prende atto del presente documento, ne valuta le visioni, lo condivide e lo adotta.

Una volta adottato, il documento potrà essere richiamato a sostegno delle future modifiche pianificatorie (puntuali o generali) o dei progetti concreti a breve-medio termine.

Il documento non intende essere un documento statico e assoluto, bensì uno strumento che fornisce una visione di insieme ed una base di partenza per le prossime azioni da intraprendere.

Ciò significa che per esigenze diverse che dovessero manifestarsi in futuro, si potrà interagire puntualmente sul territorio con azioni in parte anche differenti o supplementari a quelle del PAC.

Le strategie resteranno tuttavia le stesse e forniranno una base solida ed un quadro chiaro entro cui gestire i cambiamenti urbanistici e le situazioni ad oggi non prevedibili.

STORICO DELLE MODIFICHE APPORTATE NEL TEMPO AL PAC

SETTEMBRE	2023	ELABORAZIONE DOCUMENTO E PRESENTAZIONE/CONDIVISIONE CON IL CONSIGLIO COMUNALE
MARZO	2024	AGGIORNAMENTO CON INTEGRAZIONI PUNTUALI DELLE NOTE MUNICIPIO - UTC - CC
OTTOBRE	2025	AGGIORNAMENTO DOCUMENTO CON INTEGRAZIONE ESAME DI PLAUSIBILITÀ SST

PLANIDEA SA

PIANIFICAZIONE | AMBIENTE | SPAZIO PUBBLICO

Via Campagna 22 - 6952 - Canobbio

T. 091 220 28 20

info@planidea.ch

FONTI:

map.geo.admin.ch

Swisstopo.images

Ticino.ch

www.vezia.ch