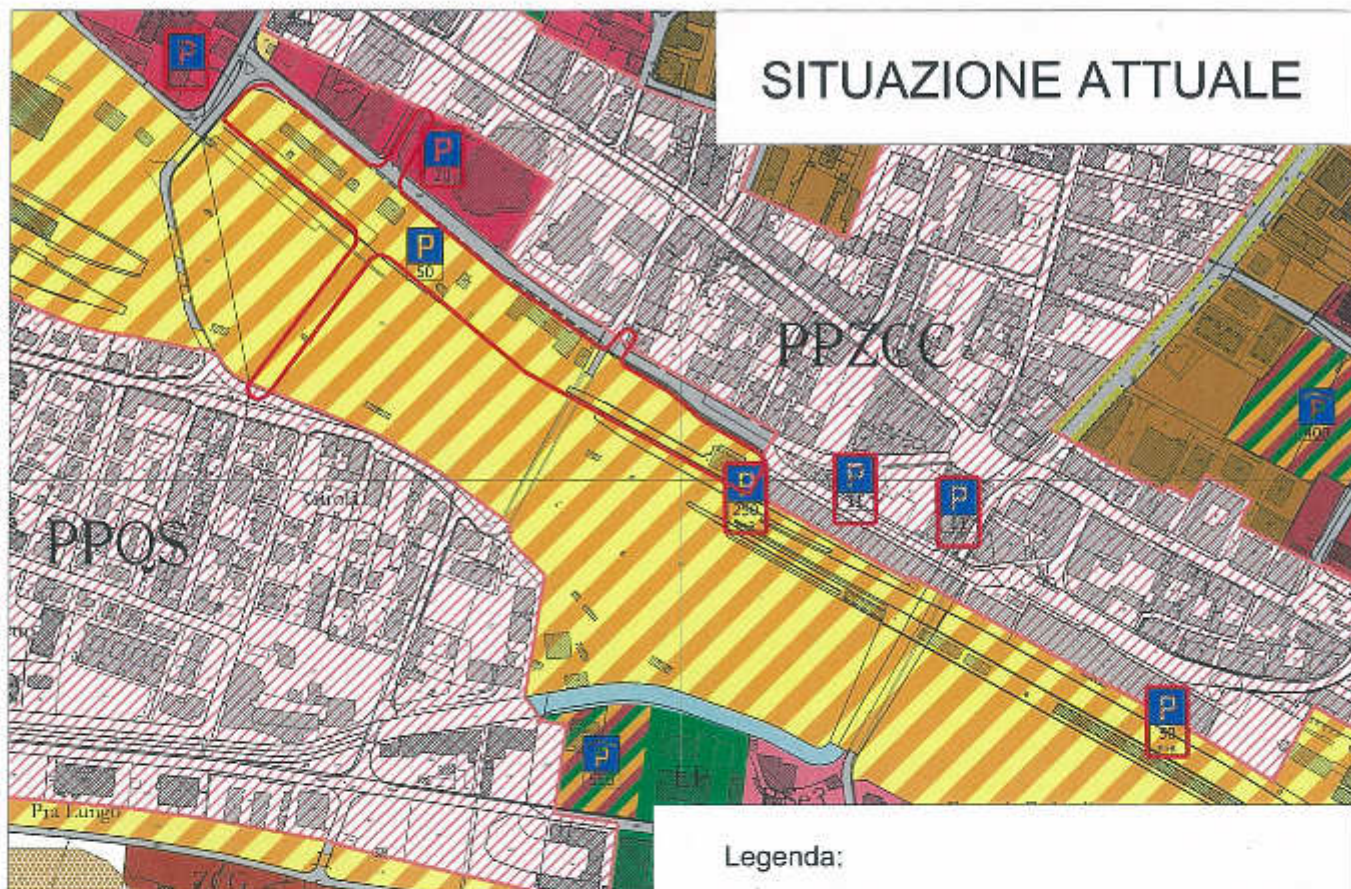
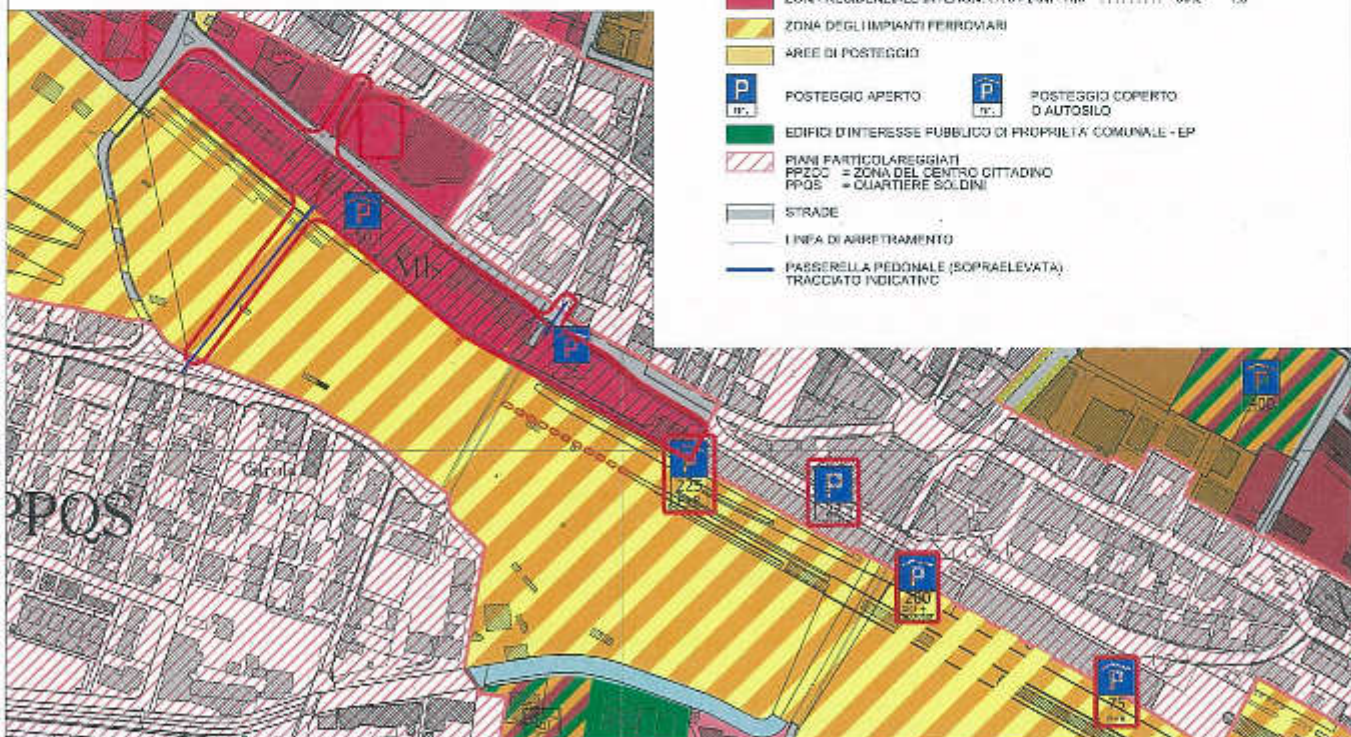


SITUAZIONE ATTUALE



VARIANTE



Legenda:

	I.O.	I.S.
 PERIMETRO OGGETTO DI VARIANTE		
 ZONA RESIDENZIALE INTENSIVA A 7 PIANI - RIT	30%	1,6
 ZONA MISTA INTENSIVA SPECIALE - MIS - v. scheda 1:1000		1,8
 ZONA RESIDENZIALE INTENSIVA A 6 PIANI - RIB	30%	1,5
 ZONA DEGLI IMPIANTI FERROVIARI		
 AREE DI POSTEGGIO		
P POSTEGGIO APERTO		
P POSTEGGIO COPERTO O AUTOSILO		
 EDIFICI D'INTERESSE PUBBLICO DI PROPRIETÀ COMUNALE - EP		
 PIANI PARTICOLAREGGIATI		
 PPZCC = ZONA DEL CENTRO CITTADINO		
 PPOS = QUARTIERE SOLDINI		
 STRADE		
 LINEA DI ARRETRAMENTO		
 PASSERELLA PEDONALE (SOPRAELEVATA) TRACCIATO INDICATIVO		

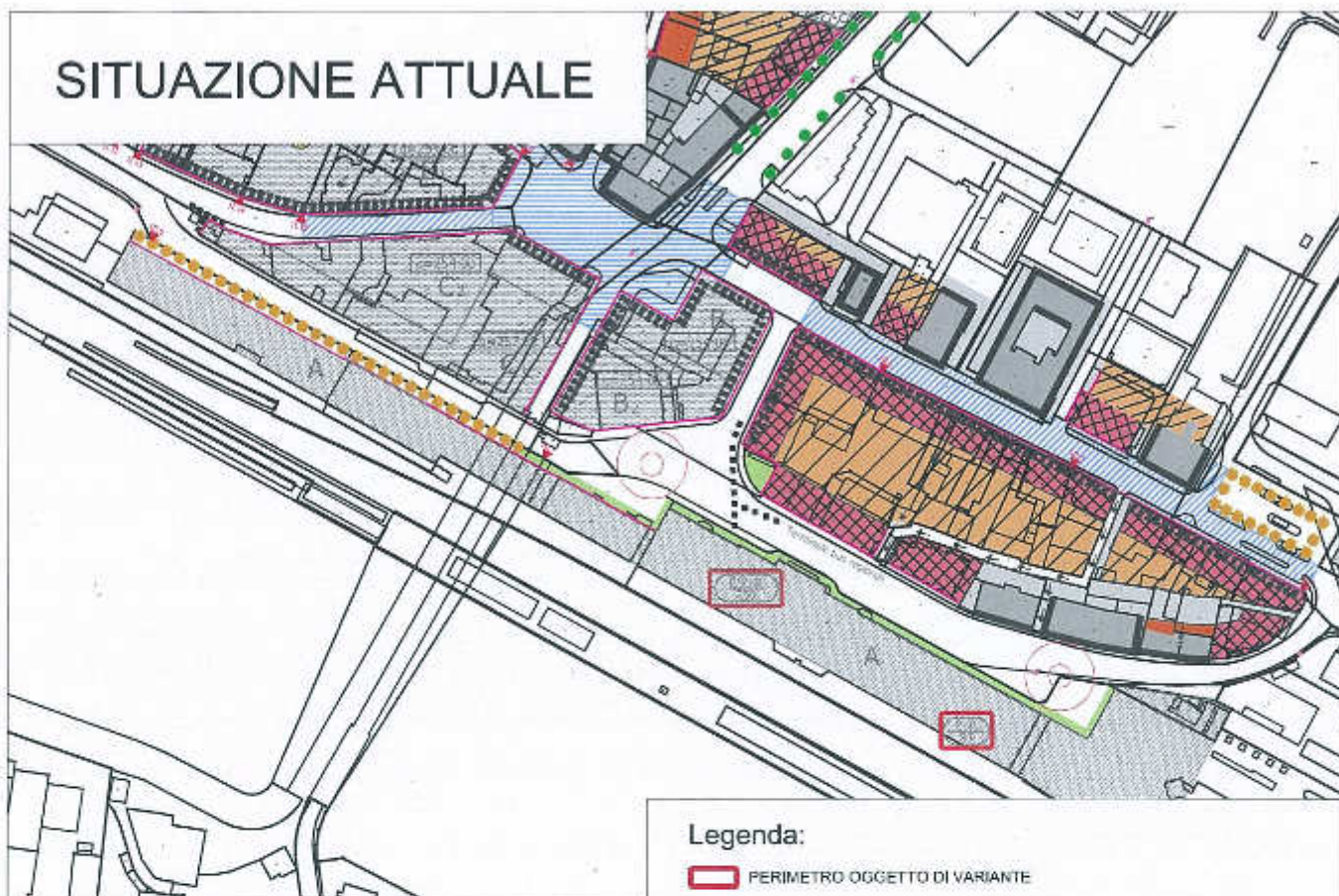
VARIANTE del PR "FFS - viale Manzoni, mapp. 159"

a) piano delle zone

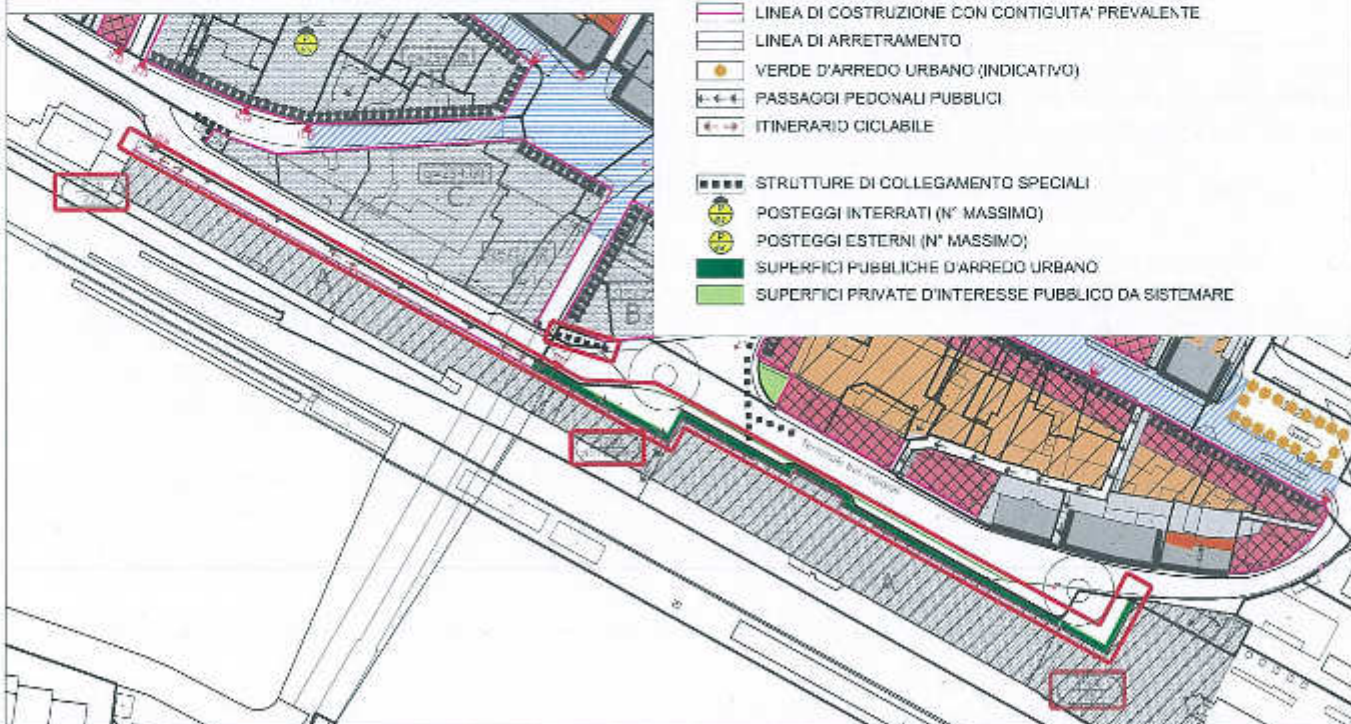
b) piano delle attrezzature e edifici pubblici

c) piano del traffico

SITUAZIONE ATTUALE



VARIANTE



Legenda:

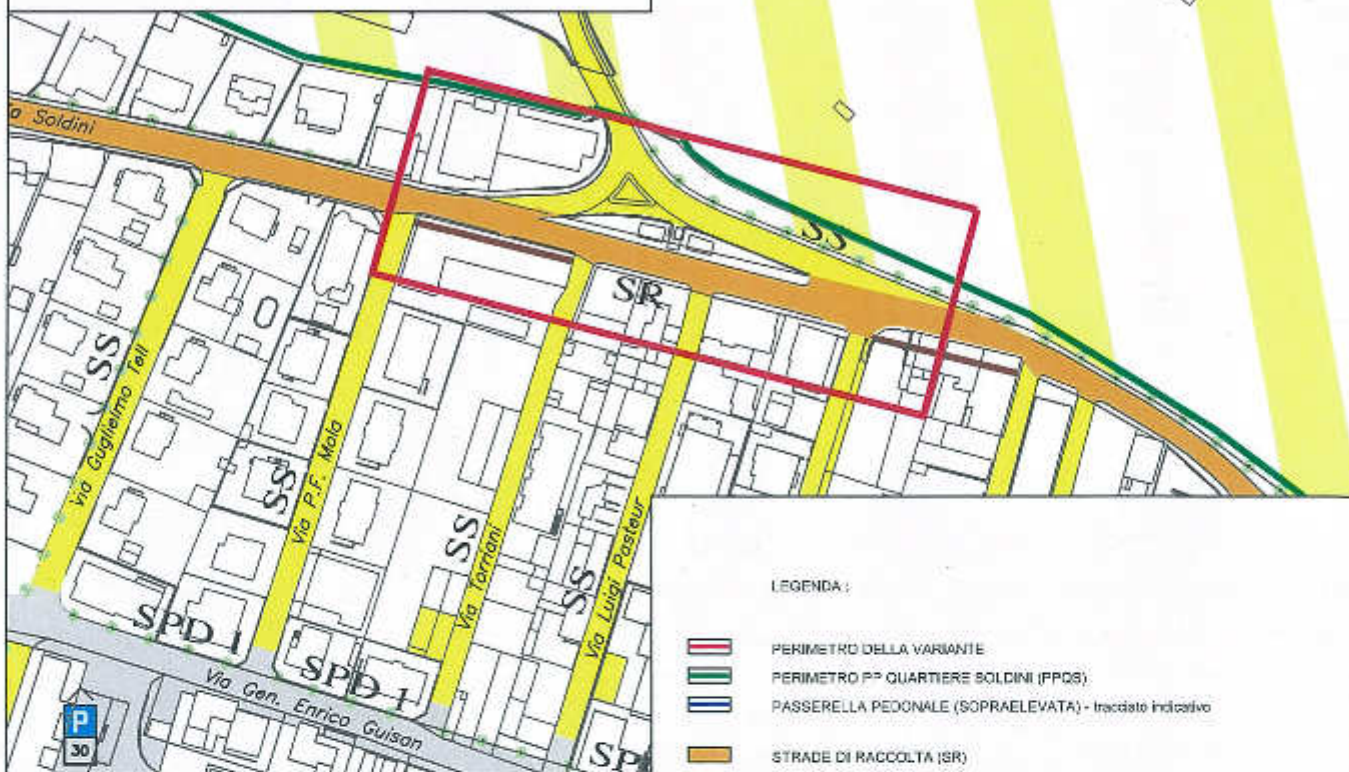
- PERIMETRO OGGETTO DI VARIANTE
- EDIFICI CON VINCOLO CONSERVATIVO
- EDIFICI RICOSTRUIBILI
- SUPERFICI CON EDIFICAZIONE PRIORITARIA E VOLUMETRIA VINCOLATA
- SUPERFICI RETROSTANTI D'EDIFICAZIONE LIBERA
- LINEA DI COSTRUZIONE CON CONTIGUITA' PREVALENTE
- LINEA DI ARRETRAMENTO
- VERDE D'ARREDO URBANO (INDICATIVO)
- PASSAGGI PEDONALI PUBBLICI
- ITINERARIO CICLABILE
- STRUTTURE DI COLLEGAMENTO SPECIALI
- POSTEGGI INTERRATI (N° MASSIMO)
- POSTEGGI ESTERNI (N° MASSIMO)
- SUPERFICI PUBBLICHE D'ARREDO URBANO
- SUPERFICI PRIVATE D'INTERESSE PUBBLICO DA SISTEMARE

VARIANTE del PR-ZCC "FFS - via Manzoni / via Motta"
 Piano particolareggiato della zona del centro cittadino

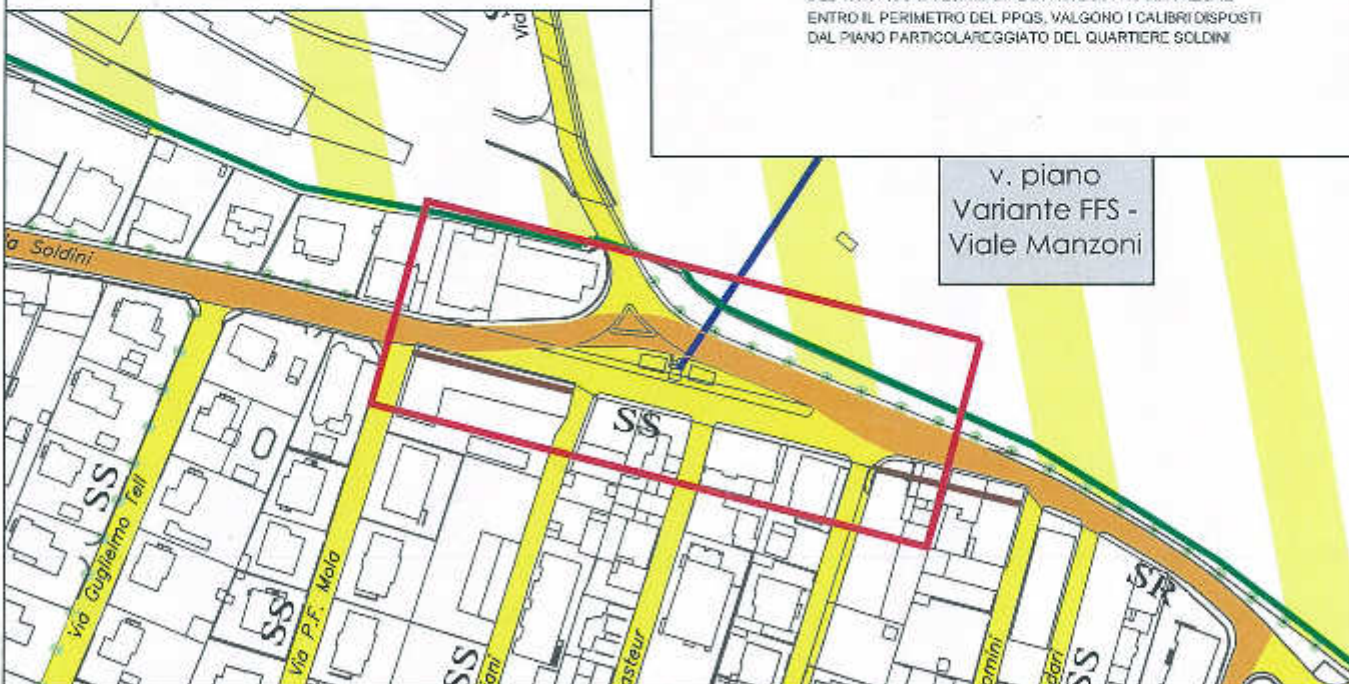
a) tipi e concetti d'intervento (piano di sintesi)

b) piano d'assetto degli spazi pubblici

SITUAZIONE ATTUALE



VARIANTE



LEGENDA:

- ▬ PERIMETRO DELLA VARIANTE
- ▬ PERIMETRO PP QUARTIERE SOLDINI (PPQS)
- ▬ PASSERELLA PEDONALE (SOPRAELEVATA) - tracciato indicativo
- ▬ STRADE DI RACCOLTA (SR)
- ▬ CALIBRO ATTUALE
- ▬ STRADE DI SERVIZIO (SS)
- ▬ SS CALIBRO ATTUALE CON SISTEMAZIONE E/O MISURE DI MODERAZIONE DEL TRAFFICO DA ESAMINARE IN FASE DI PROGETTAZIONE ENTRO IL PERIMETRO DEL PPQS, VALGONO I CALIBRI DISPOSTI DAL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL QUARTIERE SOLDINI

v. piano
Variante FFS -
Viale Manzoni

VARIANTE del PR e del PPQS "via Soldini, incrocio via Rampa"

- a) piano del traffico comparto cittadino
- b) PPQS, piano viario nr. 548.5



Osservazioni:

in grassetto o barrato sono evidenziate le modifiche proposte con le presenti Varianti

in rosso corsivo figurano osservazioni esplicative complementari

A. MODIFICHE NAPR, PARTE PRIMA

Art. 3 Componenti

Formalizzazione della tavola complementare relativa alla rete dei percorsi ciclabili.

Il PR si compone:

a. di rappresentazioni grafiche su piani catastali in scala 1 : 2000:

- piano delle zone;
 - piano delle attrezzature ed edifici pubblici;
 - piano del paesaggio;
 - piano del traffico (**con tavola complementare "rete percorsi ciclabili" in scala 1:5'000**);
 - piano generale delle canalizzazioni;
 - piano impianti tecnologici (AGE);
- e in scala 1:5'000:
- piano dei gradi di sensibilità al rumore.



Art. 5 Ripartizione del territorio comunale in zone

Aggiunta riferimento alla nuova zona

Il territorio giurisdizionale di Chiasso - Pedrate è suddiviso nelle seguenti zone:

- ZCC = Zona del centro cittadino
- PPQS = Piano Particolareggiato del Quartiere Soldini
- NT = Nucleo tradizionale (Pedrate e Seseglio)
- ZCN = Zona di completazione del nucleo
- RI7 = Zona residenziale intensiva a 7 piani
- AC7 = Zona amministrativa commerciale intensiva
- MIs = Zona mista intensiva speciale**
- RI6 = Zona residenziale intensiva a 6 piani
- RSi5 = Zona residenziale semi-intensiva a 5 piani
- RSe3 = Zona residenziale semi estensiva a 3 piani
- RE3 = Zona residenziale estensiva a 3 piani
- RE2 = Zona residenziale estensiva a 2 piani
- RU2 = Zona residenziale unifamiliare a 2 piani
- Zcg = Zona cantine e grotti
- Fe = Zona degli impianti ferroviari
- Do = Zona degli impianti doganali
- AEP = Zona per attrezzature ed edifici d'interesse pubblico
- Zasp = Zona attrezzature sportive private
- Bo = Zona forestale
- Ag = Zona agricola
- Zr = Zona senza destinazione specifica
- PrNa = Zona di protezione della natura

Art. 11 Tetti piani, corpi tecnici

Aggiunta riferimento alla nuova zona

... omissis

2. Nelle zone RI7, **MIs**, RI6 e RSi5 i tetti piani sono da considerare quali elementi architettonici ed essere adeguatamente risolti e disegnati, anche tramite la formazione di spazi attrezzati, di terrazzi o di giardini pensili.



Art. 14 bis Piano di Quartiere

Nuovo articolo

1. Piani di quartiere obbligatori

Allo scopo di promuovere insediamenti urbanisticamente validi, in conformità agli obiettivi del PR, le norme o il piano delle zone delimitano i comparti nei quali l'edificazione è soggetta a piano di quartiere.

Le norme che disciplinano i singoli comparti definiscono eventuali ulteriori requisiti qualitativi specifici, i parametri edificatori, le condizioni e le facilitazioni che possono essere concesse.

2. Requisiti

2.1 Oltre a eventuali requisiti particolari specificati nelle norme di zona i piani di quartiere devono adempiere almeno i seguenti requisiti qualitativi generali:

- a. promozione degli obiettivi generali del PR;
- b. edificazione costitutiva di un insieme ordinato e armonioso, espressione di una qualità architettonica riconosciuta. I tetti vanno arredati a verde o in duro secondo un progetto unitario;
- c. edificazione a sua volta integrata nel paesaggio in modo ordinato e armonioso, con una chiara identità e riconoscibilità nel territorio. E' richiesta una lettura del paesaggio che deve avvenire su più scale e va illustrata nei documenti che costituiscono il PQ. Per edificazioni su terreni in pendio la massa edificata, vista anche dal basso e a distanza, deve essere articolata nella forma e anche rispetto a spazi liberi arredati in modo che da una parte salvaguardi la trasparenza della collina (lasciar affiorare fra volumi il vuoto e sullo sfondo il terreno) e dall'altro concorra a mantenere il carattere d'uso estensivo della stessa;
- d. disegno qualificato e apertura ad uso collettivo di superfici d'incontro e di svago (oltre alle aree già previste come tali dal PR) come piazze, attrezzature per giochi o costruzioni e viali ad uso comunitario; collocazione di adeguati servizi di quartiere (illuminazione, posti di raccolta rifiuti ecc.);
- e. tracciato di percorsi pedonali e ciclabili interni correttamente relazionato con le aree circostanti e i percorsi comunali, nettamente separato dalle strade aperte al transito veicolare;
- f. aree veicolari ridotte al minimo, con disposizione concentrata degli accessi veicolari e razionale organizzazione dei posteggi, interrati o entro la proiezione dello stabile per i residenti e in superficie, limitati al minimo indispensabile, per visitatori e fornitori;
- g. sistemazione esterna rispettosa dell'orografia esistente, intesa come intervento che non modifica sostanzialmente la struttura naturale;
- h. criteri architettonico-costruttivi (riduzione al minimo delle perdite caloriche, sfruttamento ottimale dell'irraggiamento solare, isolamento termico, ...) e d'inserimento spaziale (orientamento in funzione della durata d'insolazione, dell'orografia del terreno, ...) volti a conseguire un risparmio energetico e un aspetto architettonico di qualità. Nella costruzione o riattazione degli edifici va



rispettato uno standard energetico elevato corrispondente almeno alla classe B del Certificato energetico cantonale degli edifici (CECE);

- i. presentazione di adeguate garanzie per una realizzazione completa e continuativa dell'intera edificazione, precisando per quanto necessario le tappe di attuazione.

2.2. Per quanto attiene le componenti grafiche, illustrative e esplicative, fa stato l'art 77 RLst.

3. Procedura

Valgono gli art. 54 e 55 Lst e 78 e 79 RLst.

La licenza vincola la realizzazione degli edifici secondo le premesse urbanistiche e formali del progetto approvato, ciò nel rispetto delle tappe di attuazione predisposte. Il successivo adeguamento del programma di realizzazione a tappe può essere richiesto in forma di variante alla licenza edilizia a condizione che sia assicurata la debita coerenza urbanistica.

Capitolo 2: Zone

Tabella riassuntiva delle prescrizioni per le zone edificabili

Valgono in ogni caso le disposizioni delle singole zone e quelle dell'articolo 9 concernenti le distanze.

...., omissis

*) ZCC = vedi art. n. 33 **) NT = vedi art. n. 34 ***) ZCN = vedi art. n. 35

****) ACs = vedi art. n. 36 ter *****) MIs = vedi art. 36 ter



Art. 36 ter Zona mista intensiva speciale – MIs

Inserimento nuovo articolo

1. Questa zona è soggetta alla procedura di piano di quartiere ai sensi dell'art. 14 bis, suddivisa nei due settori A e B delimitati sulla specifica scheda di edificabilità in scala 1:1'000 allegata alle NAPR parte I.. Valgono inoltre le specifiche grafiche indicate su questa scheda.

I piani di quartiere nei settori A e B possono essere soggetti a licenza edilizia come piano di quartiere unico oppure in forma separata.

2. Destinazioni:

- a. E' concessa l'edificazione di costruzioni con contenuti residenziali e di formazione. Sono pure ammessi in via subordinata (SUL massima < 50%) contenuti commerciali e di lavoro non molesti.

Nel settore B sono ammessi centri per la formazione. E' ammesso il travaso degli indici con la zona A del PPZCC.

- b. Nel settore B l'edificazione va coordinata ed è subordinata alla realizzazione dei posteggi P+R e degli altri posteggi pubblici e privati richiesti.

3. Valgono i seguenti parametri edificatori:

- a. Indice di sfruttamento
(valore minimo risp. massimo): I.s. min = 1.5 I.s. max = 1.8
- b. Altezza massima: quota 259.00 m.s.m.
- c. Area verde
(valore minimo): Settore A = 40 %
Settore B = 20%
- d. Distanze:
- dai confini privati e dall'area pubblica: valgono le linee di arretramento e di costruzione indicate nella scheda d'edificabilità 1:1000;
 - fra edifici:
 - o rispetto a edifici in altre zone contigue fa stato la doppia distanza da confine;
 - o all'interno della zona, nessun vincolo, purché ciò risulti compatibile con le esigenze funzionali proprie ai diversi edifici e che si presenti un'adeguata soluzione architettonica.

4. Vale il grado II di sensibilità ai rumori.

5. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a. Protezione dalle immissioni foniche:
- a.1 verso i fronti d'edificazione sul lato ferrovia e sui lati strada (Via Motta, Viale Manzoni, Via Rampa) è richiesta la formazione di una facciata continua e chiusa – ossia senza finestre apribili che si affacciano sulle



suddette fonti di rumore o che siano a vista sulle stesse, senza ostacoli che vi si frappongano (ad es. facciata a doppia pelle, vetrata e/o muro di protezione ecc.) - con un'altezza di facciata che si sviluppa almeno fino alla quota superiore dell'eventuale finestra al servizio di locali sensibili al rumore;

- a.2 i locali sensibili al rumore con aperture possono essere ubicati in corti interne rispetto alle fonti di rumore, ritenuto che siano predisposti ad una quota inferiore a quella delle facciate di cui alla lit. a.1.

Nell'ambito del progetto di Piano di quartiere va debitamente dimostrata l'efficacia delle misure protettive di carattere costruttivo adottate per rispettare i valori limite definiti dall'OIF, sia in relazione al rumore del traffico ferroviario che di quello stradale.

b. Protezione dagli incidenti rilevanti (OPIR):

Le domande di costruzione dovranno rispettare le disposizioni legali in materia (Ordinanza federale sulla protezione dagli incidenti rilevanti OPIR). Per far fronte ad incidenti sulla tratta ferroviaria, va garantita l'accessibilità agli enti di intervento.

Sono inoltre richiamate le misure atte a minimizzare la portata degli effetti di un incidente rilevante sulla popolazione qualora il rischio scaturito dallo screening sia nella zona cosiddetta di transizione. In particolare occorre considerare le seguenti misure contenute nella guida "Aiuto alla pianificazione, Coordinamento tra pianificazione del territorio e prevenzione degli incidenti rilevanti".

- Misure di sicurezza alla fonte per gli impianti ferroviari.
- Prevedere un involucro edilizio compatto con un tipo di costruzione massiccio.
- Predisporre lungo la linea ferroviaria le utilizzazioni secondarie quali locali accessori, locali tecnici e depositi.
- Per quanto possibile le aperture sulle facciate non vanno orientate verso gli impianti; in ogni caso, se necessarie ad assicurare qualità urbanistica ed architettonica, le stesse vanno ridotte al minimo nel numero e nelle dimensioni.
- Gli ingressi dovrebbero servire anche da vie di fuga naturali. Bisogna prevedere vie d'accesso brevi e non orientate verso gli impianti.
- I punti di aspirazione degli impianti di ventilazione e di climatizzazione non devono essere orientati verso gli impianti e devono essere rialzati il più possibile dal suolo.

Le domande di costruzione dovranno considerare le necessarie misure atte a ridurre il grado di rischio.

- c. Principi di arredo: le superfici non edificate vanno arredate a verde o in duro secondo un progetto unitario parte integrante del Piano di quartiere. Lungo Viale Manzoni, da Via Rampa fino sul retro della Chiesa Parrocchiale, la sistemazione fra questa strada e la facciata degli edifici va eseguita al livello del campo stradale adiacente (ev. fino a ca. 20 cm di scarto per un marciapiede o cordolo di separazione).

- d. Aree verdi e di svago: 1/3 dell'area verde richiesta va arredata e attrezzata quale area di svago al servizio delle funzioni residenziali e di lavoro.



- e. **Posteggi:** nella realizzazione dei posteggi privati va considerato adeguatamente l'inserimento dei posteggi pubblici previsti dal PR (in part. coordinamento edificazione, accessi ecc.). Nel settore B le volumetrie dei posteggi possono estendersi, per quando necessario, anche fuori terra.
- f. **Passerelle e percorsi pedonali:** il loro tracciato figura a titolo indicativo sui piani di PR.
Per l'attraversamento della zona MIs - settore A il Piano di quartiere ne preciserà le caratteristiche (parti a livello o sopraelevate). Vale il principio di assicurare la debita continuità e sicurezza della percorrenza.
I proprietari dei fondi situati nel settore A sono tenuti a sottoscrivere una convenzione con il Comune prima del rilascio della licenza edilizia che regoli la loro partecipazione ai costi di urbanizzazione correlati alla realizzazione delle passerelle e dei percorsi pedonali all'interno del settore A e fino a giungere via Soldini. La partecipazione a carico dei proprietari posti entro il perimetro del settore A, da computare in quotaparte sulle rispettive superfici edificabili, sarà tra un minimo del 30% e un massimo del 50%, ciò in proporzione all'I.s. effettivamente sfruttato fra il minimo e il massimo indicati al cpv. 3 lit. a.
- g. **Costruzioni accessorie:** non sono ammesse; ove necessarie sono equiparate alle costruzioni principali.
- h. **Spazio d'attesa per i servizi di trasporto pubblici:** Lungo Viale Manzoni, d'intesa con l'autorità competente, va predisposto un adeguato spazio d'attesa.
- i. **Tappe d'attuazione:** ove previste, va data la preminenza all'edificazione in altezza sul fronte urbano di Viale Manzoni.

Art. 44 quater Elementi del Piano del Traffico

Aggiunta al cpv. 2 di una precisazione sulle sistemazioni riguardante gli autosili o posteggi coperti.

... omissis

- 2. I posteggi pubblici e d'interesse pubblico si suddividono, secondo le loro caratteristiche costruttive in:
 - posteggi scoperti
 - posteggi coperti

Nel Piano del traffico sono indicate le aree riservate per posteggi pubblici e le capienze approssimative. **Ove sono indicati autosili o posteggi coperti, nel caso siano realizzati su più piani, è ammessa la sistemazione dell'ultimo piano fruibile quale piano non coperto, parzialmente o totalmente, purché si provveda ad un adeguato arredo architettonico di questa parte della costruzione (finale, pergolato, arredi verdi o simili).**

... omissis



B. MODIFICHE NAPP-ZCC

Art. 8 Zona prevalentemente commerciale

Aggiunta al cpv. 2. la destinazione per la formazione (scuole, SUPSI, ecc.)

1. Si tratta di quei lotti edificabili per i quali il "piano dei contenuti urbani" prescrive la seguente quota minima di SUL abitativa:
il 60 % nei comparti da 1.1 a 1.10, 2.6 e 4.6;
il 50 % nei comparti 2.1, 2.2, 3.1, 3.4 e 4.3;
il 0 % nei comparti 2.3., 2.4, 2.7, 3.2, 3.3, 3.5 e 3.6.
2. La SUL sfruttabile è da destinare alle seguenti utilizzazioni:
 - attività commerciale e di servizio;
 - attività alberghiere e/o turistiche;
 - attività artigianali non moleste;
 - utilizzazione abitativa, nel rispetto delle normative vigenti in materia di protezione delle immissioni nocive;
 - **centri per la formazione.**
3. Nel caso di edificazioni a tappe su uno o più fondi, il Municipio può derogare alla quota minima abitativa di cui al cpv. 1 ove sia assicurato che nell'ambito dell'attuazione futura dell'edificazione a tappe la quota minima abitativa sarà rispettata.

Art. 25 Prescrizioni particolari per il comparto A

Aggiornamento della marginale e aggiunta al cpv. 2. sui quantitativi, la tipologia e la disposizione dei posteggi ammessi

1. Altezza degli edifici
Vale l'altezza massima indicata dal PP.
2. Posti ~~auto~~ di sosta
E' vincolata la realizzazione dei posteggi fino ad un massimo di 300 posti auto da utilizzare quali P + R e/o K + R. I posteggi possono essere suddivisi in più specifiche aree; in particolare è ammessa anche una traslazione parziale o totale di detto quantitativo sulla limitrofa zona Mls.
Vanno realizzati almeno 150 e fino a un massimo di circa 200 posti di sosta per bici e scooter.



C. MODIFICHE NAPR, PARTE TERZA

Art. 35 Contributo sostitutivo per la costruzione di posteggi

Aggiunta zona Mis alla categoria assieme alle zona RI7 e AC7

ZONE	COSTO COSTRUZ.	VAL. TERRENO		TOTALE	NUOVO CONTRIBUTO 25 %
		m ²	TOTALE		
RI7 - AC7 - Mis	2'500.-	900.-	22'500.-	25'000.-	6'250.-
RI7	2'500.-	750.-	18'750.-	21'250.-	5'300.-
RI6	2'500.-	650.-	16'250.-	18'750.-	4'700.-
RSI5	2'500.-	550.-	13'750.-	16'250.-	4'100.-
RSe3	2'500.-	350.-	8'750.-	11'250.-	2'800.-
RSe3	2'500.-	400.-	10'000.-	12'500.-	3'125.-
RSe3	2'500.-	300.-	7'500.-	10'000.-	2'500.-
PPQS	2'500.-	450.-	11'250.-	13'750.-	3'450.-
PPQS	2'500.-	350.-	8'750.-	11'250.-	2'800.-
ZCC	2'500.-	2'800.-	70'000.-	72'500.-	18'100.-
ZCC	2'500.-	1'650.-	41'250.-	43'750.-	10'900.-
ZCC	2'500.-	1'000.-	25'000.-	27'500.-	6'900.-
ZCC	2'500.-	1'400.-	35'000.-	37'500.-	9'400.-
ZCC	2'500.-	1'000.-	25'000.-	27'500.-	6'900.-
RE3 RE2	2'500.-	300.-	7'500.-	10'000.-	2'500.-
RE3 RE2	2'500.-	200.-	5'000.-	7'500.-	1'900.-
RU2	2'500.-	300.-	7'500.-	10'000.-	2'500.-
NT ZCN	2'500.-	150.-	3'750.-	6'250.-	1'500.-



Metodo di computo:

1. Per ogni posto auto è fissata una superficie di m² 25 comprensiva delle aree di circolazione.
2. Per ogni posto auto è fissato il costo di costruzione valutato per pavimentazione in asfalto e per terreno aperto e prativo. Importo costo di costruzione: fr. 2'500.--.
3. Il valore del terreno viene definito suddividendo il territorio in zone corrispondenti alle zone di PR per le quali viene stabilita una stima media.

Art. 36 Contributo sostitutivo per la formazione di aree verdi

Aggiunta zona Mis alla categoria assieme alle zone RI7 e AC7.

L'importo del contributo viene così stabilito:

ZONA

CONTRIBUTO PER MQ

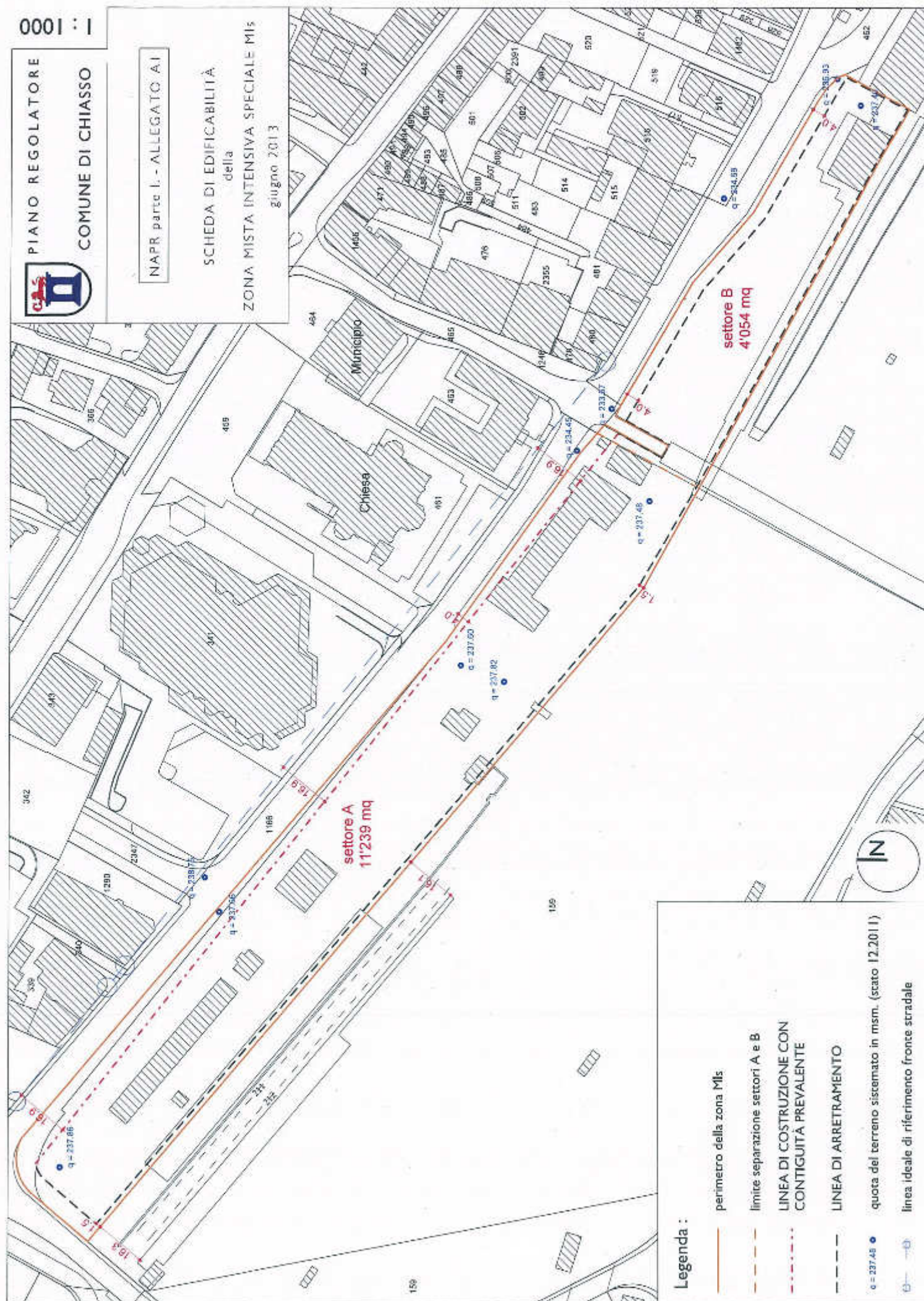
RI7 - AC7 - Mis	est di viale Volta	fr.	250.--
RI7	restante	fr.	200.--
RI6		fr.	200.--
RSi5		fr.	150.--
RSe3	nord	fr.	125.--
RSe3	sud	fr.	125.--
RSe3	sud (collina Penz)	fr.	100.--
PPQS	Zona A	fr.	150.--
PPQS	Zona B, C, e D	fr.	100.--
ZCC	0 % abitativa	fr.	725.--
ZCC	50 % abitativa sottocomparti 3.1, 3.4, 2.1	fr.	425.--
ZCC	60 % abitativa	fr.	275.--
ZCC	50 % abitativa sottocomparti 2.2, 4.3	fr.	350.--
ZCC	80 % abitativa	fr.	250.--
NT ZCN		fr.	50.--

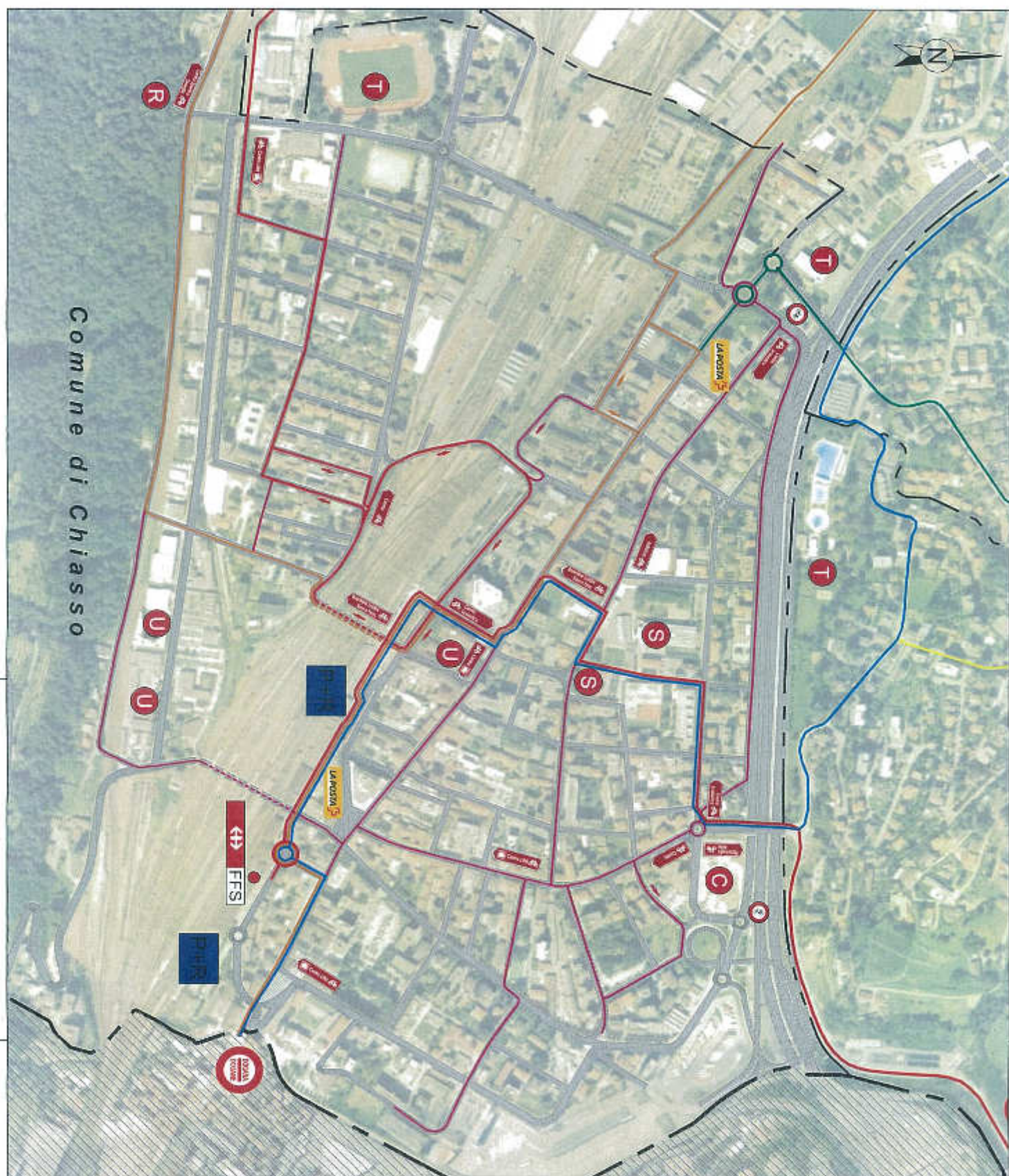
I contributi sostitutivi vengono restituiti nella misura in cui l'obbligazione primaria di eseguire le aree verdi venga adempiuta nel termine di 10 (dieci) anni dall'imposizione.



NAPR parte I. - ALLEGATO AI

SCHEDA DI EDIFICABILITÀ
della
ZONA MISTA INTENSIVA SPECIALE M15
giugno 2013





- Percorso N3
- Percorso cantonale
- Percorso R2
- Percorso R3
- Percorso comunale
- Percorso di collegamento fuori comune
- ↔ Segnaletica

- T Centro sportivo
- R Centri ricreativi
- S Centro scolastici
- C Centri commerciali
- U Uffici pubblici
- P+R Park & Ride

— Strada



Ufficio tecnico comunale
via C. Cattaneo
6830 CHIASSO

Comune di CHIASSO

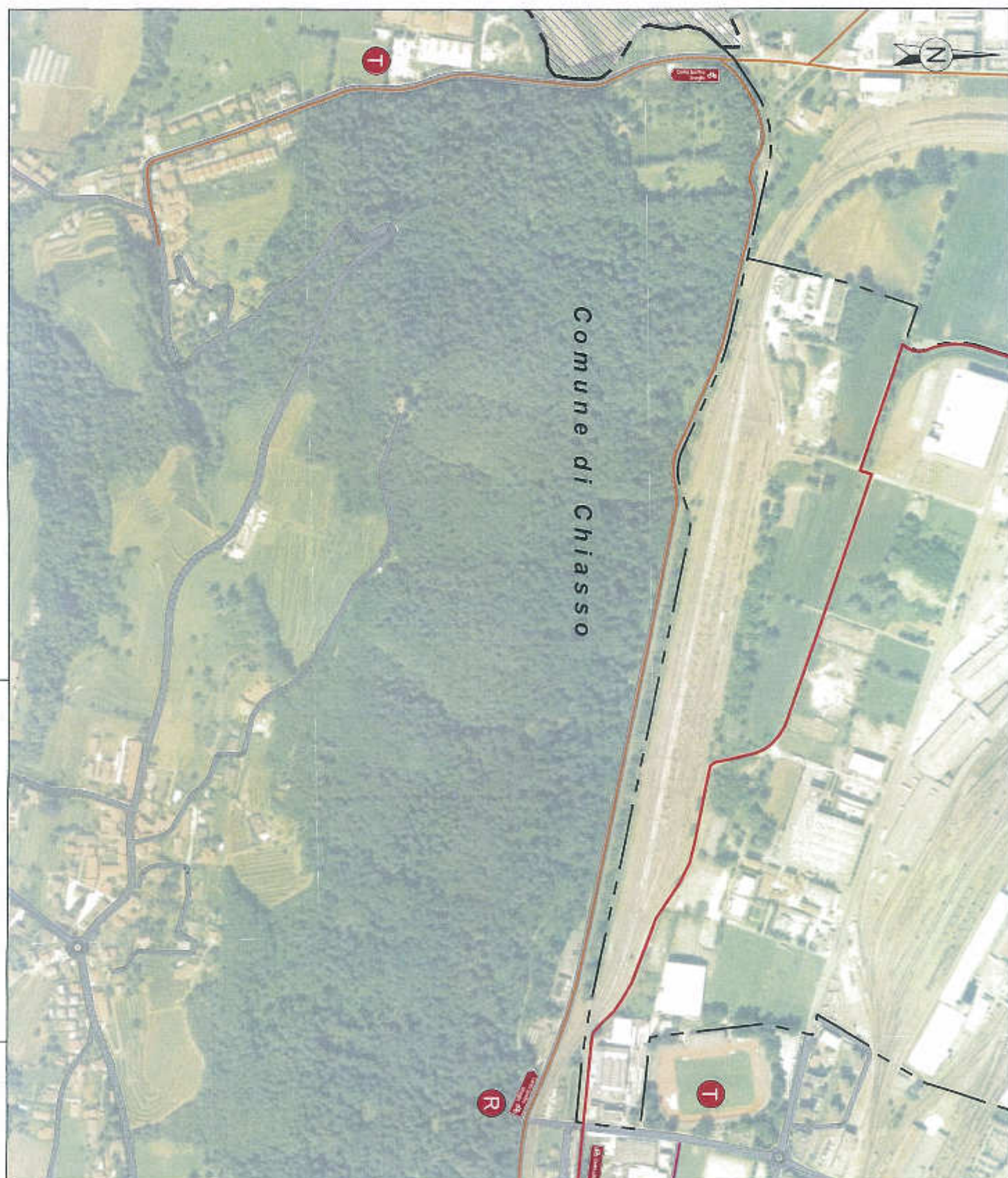
Piano del traffico - Tavola complementare 1
Rete percorsi ciclabili - Comparto cittadino

scala 1:5000

data dicembre 2013

pagina 1

disegnato RUP



- Percorso N3
- Percorso cantonale
- Percorso R2
- Percorso R3
- Percorso comunale
- Percorso di collegamento fuori comune
- T Segnaletica

- T Centro sportivo
- R Centri scolastici
- C Centri commerciali
- C Uffici pubblici
- C Park & Ride

— Strade



Ufficio tecnico comunale
via C. Cattaneo
6830 CHIASSO

Comune di CHIASSO

scala 1:5000

data dicembre 2015

Piano del traffico - Tavola complementare 2
Rete percorsi ciclabili - Comparto Penz-Seseglio

copio 1

disegnato R/P