



COMUNE DI CHIASSO

**PIANO PARTICOLAREGGIATO
DEL QUARTIERE SOLDINI**

NORME DI ATTUAZIONE

*Edizione adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 13.03.2000.
Approvazione del Consiglio di Stato il 22 gennaio 2002 e il 4 aprile 2006.*

Varianti di adeguamento 1: art. 4 e art. 8 - ics: CC 15.03.2004 - CdS 23.02.2005

Varianti di adeguamento 2: EP 2.7: CC 20.09.2004 - CdS 14.02.2005

Varianti di adeguamento 3: piani 548/1-2 art. 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 12 – CdS 04.04.2006

(Versione di riferimento maggio 2020)

I.	<u>DISPOSIZIONI GENERALI</u>	2
Art. 1	<u>Base legale, comprensorio</u>	2
Art. 2	<u>Scopi, effetti</u>	2
Art. 3	<u>Componenti</u>	2
II.	<u>DESTINAZIONI</u>	3
Art. 4	<u>Destinazioni d'uso</u>	3
III.	<u>INTERVENTI EDILIZI</u>	3
Art. 5	<u>Definizioni</u>	3
Art. 6	<u>Distanze</u>	4
Art. 7	<u>Quantità edificatorie concesse</u>	4
Art. 8	<u>Prescrizioni edificatorie</u>	5
Art. 9	<u>Tetti</u>	7
IV.	<u>PRESCRIZIONI D'ARREDO</u>	8
Art. 10	<u>Aree a verde</u>	8
Art. 11	<u>Alberature</u>	8
Art. 12	<u>Aree pubbliche d'arredo urbano</u>	8
V.	<u>ALTRE PRESCRIZIONI</u>	9
Art. 13	<u>Strade</u>	9
Art. 14	<u>Posteggi</u>	9
Art. 15	<u>EAP e approvvigionamenti</u>	9
Art. 16	<u>Deroghe</u>	9
Art. 17	<u>Entrata in vigore</u>	9

I. DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Base legale, comprensorio

1. La base legale del Piano Particolareggiato del Quartiere Soldini (in seguito PPQS) è costituita dagli art. 54 e 55 Legge cantonale di applicazione della legge federale (LALPT).
2. Il PPQS disciplina l'uso della parte di territorio comunale delimitata dal PR con tale denominazione.
3. In questo comparto vale in via principale il PPQS e subordinatamente, per quanto non specificato nel PPQS, le norme d'attuazione del PR; restano riservate le disposizioni del diritto federale e cantonale.

Art. 2

Scopi, effetti

1. Accanto agli obiettivi generali propugnati dal PR, i seguenti tre obiettivi principali fungono da guida per la pianificazione territoriale del Quartiere Soldini:
 - a) Confermare il carattere preminentemente residenziale del Quartiere, inoltre riequilibrare le densità dell'insediamento prevedendo di principio un incremento dell'edificabilità lungo le strade perimetrali e una diminuzione o mantenimento dell'edificabilità nei settori interni, con particolare attenzione alla riduzione delle immissioni foniche e ad un'adeguata dotazione di servizi d'interesse pubblico.
 - b) Conferire un nuovo assetto agli spazi pubblici e di riferimento, rivalutando nel contempo in forma complementare gli spazi privati, migliorando le possibilità di fruizione delle aree di svago ed i collegamenti con gli altri comparti cittadini.
 - c) Mantenere e migliorare la qualità di vita della popolazione, conferendo una nuova immagine di riferimento e "a misura d'uomo" al quartiere, con particolare attenzione alla valorizzazione delle zone pedonali, delle alberature per migliorare le attività d'incontro e sociali.
2. Con la sua approvazione il PPQS crea il vincolo di pubblica utilità per tutte le espropriazioni e imposizioni previste dalle sue componenti costitutive.

Art. 3

Componenti

Il PPQS è composto da:

- piano "concetti d'intervento"
- in scala 1:1'000 (no. 548-1)
- piano "assetto degli spazi pubblici e viabilità"
- in scala 1:1'000 (no. 548-2)
- piano "destinazioni e indici di sfruttamento"
- in scala 1:2'000 (no. 548-3)
- piano "altezze degli edifici" in scala 1:2'000 (no. 548-4)
- piano viario in scala 1:2'000 (no. 548-5)
- rapporto di pianificazione (per il piano di realizzazione si fa riferimento al PR generale)
- le presenti norme d'attuazione

II. DESTINAZIONI

Art. 4

Destinazioni d'uso

1. Zone A e B

Sono ammesse costruzioni di carattere prevalentemente residenziale.

Può essere ammesso l'inserimento di piccole attività di servizio non moleste, purché non in contrasto con la vocazione residenziale della zona.

2. Zona C

Sono ammesse costruzioni di carattere residenziale con possibilità di inserimento di contenuti commerciali-amministrativi non conflittuali con la residenza.

3. Zone D

Sono ammesse costruzioni con contenuti non o poco molesti di carattere produttivo o commerciale-amministrativo.

Sono vietate le attività legate al trattamento e alla distribuzione di sostanze carburanti e le destinazioni residenziali ad eccezione delle abitazioni indispensabili per il personale di sorveglianza.

E' ammessa la formazione di aree di deposito all'aperto; secondo quanto previsto dall'art. 31 delle NAPR, parte prima.

III. INTERVENTI EDILIZI

Art. 5

Definizioni

1. Linee d'edificazione

Si distinguono le seguenti linee d'edificazione:

- linea d'arretramento
- linea di costruzione

a) Linea d'arretramento

Essa costituisce il limite fino al quale è possibile costruire.

b) Linea di costruzione

Essa indica l'allineamento obbligatorio per le nuove costruzioni e le ricostruzioni.

2. Contiguità

Ove specificato (art. 6.2), l'edificazione a confine è ammessa, in assenza di aperture, senza l'accordo del confinante, che a sua volta in caso di mancata contiguità, deve rispettare la doppia distanza da confine.

3. Volumetrie assegnate

E' il volume fuori terra realizzabile su un fondo. Si ottiene con la seguente formula:

$$V = L \times B \times H \times X\%$$

dove:

- V volume assegnato, calcolato soltanto per le parti fuori terra secondo la norma SIA 416
L lunghezza lungo lo sviluppo delle linee di edificazione
B profondità della fascia edificabile
H altezza massima concessa fuori terra
X% fattore percentuale di limitazione delle volumetrie

Art. 6

Distanze

1. Distanze

Dove le distanze tra edifici non siano determinate dalle linee d'edificazione (vedi piani no. 548-1 e no. 548-2) e ove non si edifichi in contiguità, fanno stato le seguenti distanze minime da confine:

4.50 ml ove sono ammesse altezze fino a 12.50 ml e

6.00 ml ove sono ammesse altezze fino a 16.50 ml

Per le altezze di riferimento fa stato il piano no. 548-4.

2. Contiguità

La contiguità è ammessa lungo via Milano e lungo Via Soldini (su ambo i fronti stradali) e dove indicato dal piano.

3. Costruzioni sotterranee

Di regola è ammessa l'edificazione a confine, salvo ove l'interesse pubblico è preponderante, in particolare per esigenze tecniche di urbanizzazione e d'arredo.

Art. 7

Quantità edificatorie concesse

Volumetrie e quantità edificatorie concesse

Il piano no. 548-1 e in complemento il piano no. 548-3 specificano le quantità edificatorie concesse nei diversi comparti per mezzo di:

- a) edifici da salvaguardare
- b) volumetrie consolidate
- c) volumetrie esistenti da valorizzare
- d) volumetrie esistenti da eliminare e/o sostituire
- e) nuovi edifici con volumetria assegnata
- f) nuove volumetrie di riferimento
- g) prescrizioni complementari per grandi superfici

Art. 8

**Prescrizioni
edificatorie**

- a. Edifici da salvaguardare
Sono ammessi interventi di manutenzione, riattazione, ristrutturazione e trasformazione, purché risultino compatibili con la valorizzazione dell'edificio e rispettosi delle sue caratteristiche formali originarie.
- b. Volumetrie consolidate
Il piano indica gli edifici con delle volumetrie preesistenti. Questi edifici possono essere oggetto di manutenzione ordinaria, senza modifiche dell'involucro volumetrico esistente. La loro demolizione è permessa sulla base di una licenza edilizia che ne preveda la ricostruzione nel rispetto dei parametri di sfruttamento di zona (vedi piano no. 548-3).
- c. Volumetrie esistenti da valorizzare
Il piano indica gli edifici le cui volumetrie preesistenti sono conformi per destinazioni e dimensione alle caratteristiche residenziali del quartiere risp. sono conformi alla zona artigianale in cui sono inseriti.
Gli edifici in zona residenziale possono essere riattati o ristrutturati entro tale volumetria. La loro demolizione è permessa unicamente sulla base di una licenza edilizia che preveda la ricostruzione di una volumetria fuori terra uguale o corrispondente almeno all'80% delle potenzialità edificatorie del fondo. Il Municipio può autorizzare ricostruzioni che si scostino dalle volumetrie preesistenti per motivi di carattere architettonico e/o ambientale tali da favorire una riqualifica formale del comparto. Nel caso specifico vale l' I.s. massimo assegnato nel piano no. 548-3.
Gli edifici situati in zona D (artigianale-commerciale) e in zona EAP sottostanno unicamente al rispetto degli indici edificatori fissati per le rispettive zone.
- d. Volumetrie esistenti da eliminare e volumetrie da sostituire con una nuova edificazione
Il piano definisce due tipi di edifici le cui volumetrie preesistenti sono in contrasto con il disegno urbanistico e/o le destinazioni di zona.
Quegli edifici che il piano indica come "Volumetrie da eliminare" dovranno essere rimossi (senza possibilità di riedificazione) in occasione del primo intervento di riattazione, di ristrutturazione o di altro intervento ex-novo che interessi il mappale.
Gli edifici sostitutivi delle "Volumetrie esistenti da sostituire con nuova edificazione" dovranno avere destinazioni e volumetrie conformi alle nuove disposizioni vigenti ed essere ubicati nel rispetto delle linee di edificazione del comparto. Negli stabili sorti prima del 31.12.2000 sono esclusi gli ampliamenti.

L'edificio situato sul mappale no. 2044 RFD dovrà essere eliminato

- nell'ambito di un piano di quartiere specifico che inglobi tutto il comparto 7, intervento per il quale il Municipio può concedere un bonus di comparto fino al 20% sull'indice di sfruttamento (non cumulabile con altri bonus, segnatamente quello del cpv. g) oppure
- nell'ambito di un riassetto o di una riedificazione avente funzioni di servizio al quartiere (posteggi, depositi, bar-ristorante, spazi ricreativi ecc.); essa potrà avere un'altezza massima di 4.00 ml; è richiesta una copertura arredata e/o a verde.

e. Nuovi edifici con volumetria assegnata

Il piano indica volumetrie che necessitano delle dimensioni assegnate per ottenere un ridisegno urbanisticamente equilibrato del Quartiere e che richiedono un riordino fondiario e spaziale necessario per le nuove edificazioni, altrimenti pressoché impossibile per la conformazione ed estensione delle rispettive parcelle.

Il valore del fattore "X" è il seguente:

X = 90 % su Via Guisan

X = 80 % su Via Soldini e Via Chiesa

X = 70 % su Via Borromini

f. Nuove volumetrie di riferimento

Esse delimitano un'auspicabile completazione della composizione plano-volumetrica del quartiere Soldini.

L'ingombro planimetrico assegnato (piano no. 548-1) e le altezze di zona (piano no. 548-4) determinano il volume edificabile massimo sfruttabile nel rispetto dell'1.s. e/o dell'1.e. indicati dal piano no 548-3.

L'istante può proporre una diversa soluzione di assetto spaziale e urbanistico rispetto allo sviluppo planimetrico codificato dagli edifici puntinati in rosso, purché tale soluzione evidenzi un apprezzabile miglioramento generale e completi come pure si integri in modo coerente nell'impianto urbanistico proposto dal PP nel settore interessato.

g. Prescrizioni complementari per grandi superfici

Piani di quartiere facoltativi – abrogato cpv g) a partire dal 31.12.2013 in base all'art. 121 della "Legge sullo sviluppo territoriale" e all'art. 118 del "Regolamento della Legge sullo sviluppo territoriale".

Art. 9

Tetti

1. Sui tetti piani è ammessa la creazione di corpi non destinati a contenere superfici computabili nella SUL (superficie utile lorda) e segnatamente di corpi tecnici che si elevano ad una quota massima di ml 3.50 oltre a quella concessa dal PP.
La volumetria deve essere contenuta entro due ipotetici piani inclinati aventi una pendenza di 45 gradi, con origine nel punto d'intersezione fra la quota superiore della soletta ed il filo facciata; l'altezza supplementare è misurata rispetto a questa quota.
2. I tetti piani principali sono da considerare quali elementi architettonici ed essere adeguatamente risolti e disegnati, anche tramite la formazione di spazi attrezzati, di terrazzi o giardini pensili.
3. Tetti inclinati o curvati devono essere contenuti entro due ipotetici piani inclinati similmente a quanto specificato al cpv. 1.

IV. PRESCRIZIONI D'ARREDO

- Art. 10**
Aree a verde
1. Nelle zone A, B e C deve essere arredata e mantenuta a verde un'area possibilmente unitaria pari al 30 % della superficie edificabile del fondo; nella zona D vale un minimo del 15 %.
 2. L'arredo a verde va realizzato prioritariamente verso gli spazi pubblici di riferimento, sulle fasce segnalate dal PPQS (Strade veicolari e pedonali: vedi piano no. 548-2).
- Art. 11**
Alberature
1. Le alberature obbligatorie (da mantenere o da realizzare) sono rappresentate negli elaborati grafici del PPQS (vedi piano no. 548-2).
 2. Sui lotti ove è indicato tale vincolo, in caso di nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, riattamenti, ampliamenti o interventi che modificano lo stato fisico o le caratteristiche morfologiche del suolo, è obbligatoria la formazione di un'alberatura unitaria con piantagioni ad alto fusto (altezza iniziale minima di ml 5.00).
 3. Il Comune può richiedere ai proprietari l'esecuzione anticipata di questi interventi, per ottenere una completazione organica del quadro urbanistico prefigurato dal PPQS.
- Art. 12**
Aree pubbliche d'arredo urbano
1. Tali sistemazioni d'arredo, in particolare le piazze, le strade con prevalenza pedonale e ciclabile e le rispettive superfici di contorno, sono soggette a studi di dettaglio.
 2. Il "muro da salvaguardare" segnalato sul lato nord del mappale no. 2077 può essere oggetto di interventi di tipo conservativo e/o che ne valorizzino il carattere urbanistico nel contesto dato.
 3. Il Comune può stipulare convenzioni di permuta per sistemazioni di confini per aree private e pubbliche e allestire interventi di arredo urbano. Tali costi saranno a carico dell'ente pubblico.

V. ALTRE PRESCRIZIONI

- Art. 13**
Strade
1. Le gerarchie stradali sono segnalate a titolo indicativo, in quanto fa stato il Piano del traffico del PR generale.
 2. Sono riservate le prescrizioni d'arredo del PPQS.
- Art. 14**
Posteggi
1. Negli elaborati grafici del PPQS (vedi piano no. 548-2) sono rappresentate le aree su cui sono ammessi posteggi privati in superficie e senza coperture ed i relativi accessi, fatta eccezione per i comparti 14, 16 e 17, in cui sono ammessi altri posteggi all'aperto.
 2. Il piano segnala la possibile ubicazione di posteggi coperti o interrati in cui il Comune si riserva la possibilità di realizzazione a proprio carico, unitamente ai proprietari nell'ambito della copertura dei loro fabbisogni, ciò in funzione di un eventuale futuro deficit d'offerta. Il Comune può delegare a privati o altri enti la realizzazione e/o gestione di tali posteggi.
 3. Accessi a posteggi non sono ammessi lungo la tratta a prevalenza pedonale di Via Guisan.
 4. Per il calcolo del fabbisogno e di eventuali contributi sostitutivi valgono le NAPR e il relativo regolamento.
- Art. 15**
EAP e approvvigionamenti
- Per quanto non specificato dal PPQS fanno stato le NAPR come pure il Piano dei servizi tecnologici.
- Art. 16**
Deroghe
- Fanno stato le NAPR.
- Art. 17**
Entrata in vigore
- Il PPQS entra in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.