



COMUNE DI CHIASSO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA DEL CENTRO CITTADINO

NORME DI ATTUAZIONE

Edizione approvata dal Consiglio di Stato il 15 dicembre 1993 e successive approvazioni,

ultima il 29 agosto 2018

Versione maggio 2020

<u>No articolo</u>	<u>Contenuto</u>	<u>Pagina</u>
Titolo primo: Disposizioni generali		
1	Base legale e legislazione applicabile	4
2	Scopi ed effetti	4
3	Componenti	5
4	Comprensorio	5
Titolo secondo: Contenuti urbani		
5	Localizzazione e quantificazione	6
6	Principio	6
7	Zona prevalentemente abitativa	6
8	Zona prevalentemente commerciale	7
Titolo terzo: Interventi edilizi		
<u>Capitolo 1: Principi generali</u>		
9	Tipi di intervento	8
10	Principio generale	8
11	Definizione e prescrizioni generali	9
<u>Capitolo 2: Interventi conservativi</u>		
12	Localizzazione	12
13	Principio e condizioni generali	12
14	Prescrizioni particolari	12
<u>Capitolo 3: Interventi di salvaguardia dei valori ambientali</u>		
15	Localizzazione	14
16	Principio e condizioni generali	14
17	Prescrizioni particolari	14

<u>No articolo</u>	<u>Contenuto</u>	<u>Pagina</u>
	<u>Capitolo 4: Nuovi interventi</u>	
18	Localizzazione	15
19	Principio e condizioni generali	15
20	Prescrizioni particolari lungo le strade pubbliche	15
21	Prescrizioni particolari per le superficie retrostanti	16
22	Prescrizioni particolari per superficie con piano di quartiere facoltativo (<i>abrogato dal 31.12.2013</i>)	17
	<u>Capitolo 5: Interventi nei comparti speciali</u>	
23	Localizzazione	18
24	Principio generale	18
25	Prescrizioni particolari per il comparto A	18
26	Prescrizioni particolari per i comparti B, D e E	18
27	Prescrizioni particolari per il comparto C	20
28	Prescrizioni particolari per il comparto F	21
29	Prescrizioni edificatorie particolari	22
	<u>Capitolo 6: Disposizioni speciali</u>	
30	Tetti e sottotetti	24
31	Piani interrati	24
32	Tinteggio stabili	25
33	Alberi e piante pregiate	25
34	Superficie private non edificabili	25
35	Superficie private di interesse pubblico	25
36	Superficie pubbliche d'arredo urbano	26
37	Portici, sottopassi e passaggi pedonali di utilizzazione pubblica	26
38	Posteggi	27
39	Distributori di carburanti	27
40	Attrezzature e edifici d'interesse pubblico (AEP)	27

Piano particolareggiato della zona del centro cittadino - norme di attuazione

<u>No articolo</u>	<u>Contenuto</u>	<u>Pagina</u>
41	Strade e marciapiedi	28
42	Accessi verso l'area pubblica	28
43	Parcellazioni	28
	Schizzi esplicativi	29

Titolo primo: Disposizioni generali

Art. 1 Base legale e legislazione applicabile

1. La base legale del Piano particolareggiato della zona del centro cittadino (in seguito PPZCC) é costituita dagli art. 54 e 55 della legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione (LALPT) del 23 maggio 1990.
2. Per la zona del centro cittadino (in seguito ZCC) vale in via principale il PPZCC e subordinatamente, in quanto applicabili le Norme di attuazione del PR (NAPR) parte I e parte III.

Restano riservate le disposizioni del diritto federale e cantonale.

Art. 2 Scopi ed effetti

1. Il PPZCC persegue lo scopo di recuperare in termini qualitativi la struttura urbanistica del comprensorio cittadino, segnatamente:
 - mirando alla rivitalizzazione ed alla riqualificazione ambientale della ZCC;
 - riportando l'abitazione nel centro cittadino, riequilibrando il rapporto fra le superficie d'utilizzo abitative e del terziario e potenziando, in particolare, l'abitabilità del quartiere tra via E. Bossi e viale A. Volta;
 - stabilendo delle connessioni qualificate di tipo urbano tra il quartiere Soldini e il centro;
 - creando le premesse per una sistematica circolazione pedonale e veicolare conforme agli obiettivi predetti e consolidata nel Piano viario;
 - dotandolo di attrezzature pubbliche urbane e di quartiere rispondenti ai bisogni della cittadinanza.
2. Il PPZCC crea con la sua approvazione la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni, permuta e restrizioni di proprietà previste.

Art. 3 Componenti

Il PPZCC è composto:

- dal "piano dei contenuti urbani" in scala 1 : 2000;
- dal "piano tipi e concetti d'intervento: piano di sintesi" in scala 1:1000 denominato in seguito Piano particolareggiato (PP);
- dal "piano d'assetto degli spazi pubblici" in scala 1 : 1000;
- dalle presenti norme di attuazione;
- dal rapporto di pianificazione.

Inoltre a titolo indicativo sono allegati:

- il "piano degli ingombri delle facciate" in scala 1 : 1000;
- i "piani illustrativi dei sottocomparti" in scala 1 : 500.

Art. 4 Comprensorio

Il comprensorio è quello definito dal "Piano particolareggiato" indicato dall' art. 3 delle presenti norme.

Titolo secondo: Contenuti urbani

Art. 5 Localizzazione e quantificazione

Nel "Piano dei contenuti urbani" sono localizzate e quantificate le diverse possibilità d'utilizzazione della superficie utile lorda (SUL) sfruttabile.

Art. 6 Principio

1. Il piano dei contenuti indica le proporzioni minime di SUL che vanno obbligatoriamente riservate alla funzione abitativa; non viene fissata alcuna quotaparte minima per altri tipi di utilizzazione, che possono pertanto ripartirsi liberamente la quotaparte residua giusta gli artt. 7 e 8.
2. La proporzione minima di SUL abitativa va rispettata nel complesso del sottocomparto. Segnatamente, diversi proprietari del sottocomparto possono accordarsi su un diverso riparto delle SUL abitative sulle proprie particelle, purché la quota minima prescritta venga rispettata sul totale delle particelle in questione. Tali accordi vanno iscritti a Registro Fondiario.
3. Nei fondi, il cui accesso veicolare viene assicurato da strade di servizio indicate dal piano viario, è vietato l'inserimento di contenuti che comportano un consistente afflusso di veicoli pesanti, sia per il trasporto di merci che di passeggeri, quali per esempio terminali per servizi pubblici o per case di spedizione, ecc..

Art. 7 Zona prevalentemente abitativa

1. Si tratta di quei lotti edificabili per i quali il "piano dei contenuti urbani" prescrive una quota minima di SUL abitativa dell'80 %: sono i sottocomparti 4.1, 4.2, 4.4 e 4.5.
2. La SUL sfruttabile è da destinare alle seguenti utilizzazioni:
 - abitazioni, prevalentemente di carattere primario e con unità abitative di media o grande dimensione;
 - attività artigianali non moleste, di servizio e commerciali.

3. Per i contenuti degli edifici almeno il 50 % della SUL totale va adibita a unità abitative di 4 o più locali.

Le immissioni dovute all'inserimento dei contenuti artigianali e commerciali, nonché il traffico veicolare in questa zona vanno regolamentati in funzione dell'obiettivo di promozione dell'abitabilità nel quartiere e secondo le vigenti disposizioni in materia.

Art. 8 Zona prevalentemente commerciale

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;
lo 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.

Titolo terzo: interventi edilizi

Capitolo 1: Principi generali

Art. 9 Tipi di intervento

Le disposizioni del presente titolo disciplinano i vari tipi di intervento edilizio vincolati al rispetto dei contenuti urbani prescritti al titolo secondo, segnatamente:

- gli interventi conservativi;
- gli interventi di salvaguardia dei valori ambientali;
- i nuovi interventi;
- gli interventi nei comparti speciali.

Art. 10 Principio generale

1. Edificazioni a nuovo, totali o parziali, ricostruzioni o riattazioni di edifici principali e di costruzioni accessorie, che per forma, assetto e tinteggio non si inseriscono coerentemente e conformemente agli obiettivi del PPZCC nell'ambiente urbano, in quello di quartiere e degli spazi pubblici, non sono ammesse, anche se conformi a tutte le norme edilizie e tecniche vigenti.
2. Per la valutazione dell'inserimento nell'ambiente urbano, in quello di quartiere e negli spazi pubblici valgono principalmente l'ordinamento spaziale e funzionale dei seguenti elementi:
 - posizione e forma dell'edificio;
 - composizione delle facciate e del tetto, materiali impiegati e loro tinteggio; particolare importanza assumono lo zoccolo, le aperture a balcone o d'altro tipo, i cornicioni di gronda, il frontale;
 - adeguatezza degli accessi pedonali e veicolari all'interno del fondo ed in collegamento con quelli esterni; in particolare accessi e usi dei fondi vanno commisurati alle caratteristiche delle strade indicate dal piano d'assetto degli spazi pubblici come pure agli obiettivi specificati nelle presenti norme;
 - spazi esterni di fruizione degli utenti, in particolare la delimitazione verso le strade o piazze pubbliche e l'arredo delle superficie verdi.

3. Il Municipio può richiedere all'istante tutta la documentazione supplementare ritenuta necessaria per la valutazione di ogni progetto (modellino in scala appropriata, diagramma delle ombre, fotografie, ecc.)

Art. 11 Definizione e prescrizioni generali

1. Linea di costruzione con contiguità prevalente.

Ove è indicata la linea di costruzione vale l'obbligo di edificazione in contiguità lungo la stessa con altezza prescritta o vincolante.

La volumetria è da considerare acquisita ai fini dello sfruttamento. La contiguità può essere interrotta nei casi in cui il fronte dell'edificio, considerato singolarmente oppure assommato al fronte di un edificio contiguo preesistente, presenti una lunghezza complessiva superiore ai 25 ml.

Lungo il fronte degli edifici sono ammesse rientranze oltre la linea di costruzione, purché risulti una composizione ambientale-volumetrica che rispecchi nel risultato finale il principio dell'allineamento con contiguità prevalente propugnato dal PP (crosta urbana).

2. Altezze

- a. Le altezze definite dal presente piano indicano la differenza fra la quota inferiore, corrispondente alla quota del marciapiede nel punto medio della particella sul fronte affacciatesi lungo il corso principale (o a questo più prossimo), e la quota superiore, che indica il filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto degli edifici.

La quota superiore così misurata è valida per tutto il fondo, sia per le superficie dette "con volumetria vincolata" che per quelle "retrostanti". Fa stato la situazione particellare esistente al momento dell'approvazione di questo piano.

- b. Altezza prescritta

Ove è indicata un'altezza prescritta, l'altezza delle nuove costruzioni o ricostruzioni è vincolante per una profondità minima di ml 9.00 e massima di ml 12.00 (crosta urbana), riservate le prescrizioni di distanza del cpv. 3; è acconsentita una differenza massima di ml 1.00 inferiore all'altezza data.

c. Altezza massima e minima

Ove è indicata un'altezza massima, detta quota superiore non può essere superata dalle nuove costruzioni o ricostruzioni. Viceversa, ove è indicata un'altezza minima, detta quota inferiore deve essere uguale o maggiore a quella indicata.

d. Altezza vincolante

Ove è indicata un'altezza vincolante, la quota superiore delle ricostruzioni o sopraelevazioni è riferita al filo di gronda dello stabile indicato.

3. Distanze tra edifici e da confine (vedasi schizzo esplicativo allegato)

a. Per edificazioni con plano-volumetria indicata giusta l'art. 11, cpv. 1 (crosta urbana):

1. sulle parti laterali dei fondi (perpendicolarmente all'asse del corso principale) vale l'obbligo di edificazione in contiguità, salvo i seguenti casi:

- interrotta la contiguità prevalente giusta l'art. 11 cpv. 1, va osservata una distanza minima da confine di ml 4.00, riservata una distanza minima fra edifici di ml 8.00 in presenza di aperture su ambedue i fronti contrapposti;
- negli altri casi in presenza di un edificio esistente con aperture, la nuova edificazione sul fronte contrapposto deve avvenire a confine senza aperture, riservata una distanza di ml 4.00 dall'edificio esistente;

2. verso il retro dei fondi va osservata una distanza minima da confine di ml 5.00, salvo i seguenti casi:

- se la profondità del fondo (inferiore a ml 17.00) non permette il rispetto della volumetria vincolata, la distanza minima da confine è di ml 3.00, riservata una distanza minima rispetto a edifici esistenti di ml 6.00;
- è permessa l'edificazione a confine con l'accordo del confinante che si impegna a costruire in contiguità o di assumere a suo carico l'intera distanza fra edifici; l'accordo si ritiene concluso con la sottoscrizione del piano di sistemazione annesso alla domanda di costruzione; il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici.

b. Per superficie definite retrostanti:

1. va osservata una distanza minima dagli altri confini di:

ml 5.00 per altezze fino a ml 16.50, rispettivamente

ml 6.00 per altezze fino a ml 19.50,

riservato un supplemento di distanza di ml 3.00 da edifici esistenti; fa eccezione il caso in cui l'edificazione avvenga a confine con l'accordo del confinante.

In questo caso l'altro confinante può edificare a confine o assumere la maggior distanza da confine; il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici.

2. fra facciate contrapposte di uno stesso edificio va rispettata una distanza minima di ml 10.00 per altezze fino a ml 16.50, rispettivamente ml 12.00 per altezze fino a ml 19.50.

4. Volume edificabile

Per i comparti speciali il volume edificabile massimo (v.e.) è calcolato nel modo seguente:

$v.e. = \text{superficie costruibile} \times \text{altezza massima del comparto o del sottocomparto.}$

La superficie costruibile è data dalla moltiplicazione della superficie edificabile del fondo o dei fondi in questione con l'indice d'occupazione previsto per il comparto speciale.

Il volume edificabile deve essere calcolato sulla base della norma SIA 416. La quota 0.00 ml è considerata nel punto medio sul fronte stradale altimetricamente più basso dei fondi in questione (o più prossimo a quest'ultimi, per quei fondi che non confinano con le strade).

In casi particolari, per fondi con indicato più di una quota quale altezza massima, il volume edificabile (v.e.) è calcolato nel modo seguente:

$v.e. = \text{superficie costruibile} \times \text{media aritmetica delle altezze massime segnalate dal piano.}$

Capitolo 2: Interventi conservativi

Art. 12 Localizzazione

Sono soggetti a intervento conservativo gli edifici indicati nel PP.

Art. 13 Principio e condizioni generali

Sono ammessi gli interventi di manutenzione, riattazione, ristrutturazione e trasformazione, purché risultino compatibili con il mantenimento delle volumetrie preesistenti o originarie e rispettosi delle caratteristiche intrinseche degli edifici in questione.

Art. 14 Prescrizioni particolari

1. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a. Facciate di "valore architettonico":

devono essere restaurate considerando le caratteristiche architettoniche emergenti: le aperture al piano terreno possono essere adeguate alle esigenze degli eventuali contenuti commerciali, a condizione che venga rispettato il ritmo di ripartizione delle aperture dei piani superiori e che tutte le componenti compositive esterne risultino rispettose delle altre componenti della facciata.

b. Facciate di "valore ambientale":

devono essere ripristinate considerando i tratti architettonici fondamentali originari o preesistenti. Sono possibili interventi di riordino degli elementi compositivi e la formazione di nuove aperture nel rispetto dei valori architettonici dell'edificio.

c. Facciate senza alcuna indicazione:

possono essere eliminate costruendo in contiguità; in caso contrario vanno ripristinate in consonanza con le caratteristiche architettoniche dell'edificio.

d. Tinteggio:

tutte le facciate vanno tinteggiate con tonalità adeguate (vedasi art. 32).

e. Tetti inclinati:

devono essere mantenuti nella forma e pendenza preesistenti e ripristinati in quella originaria; per la loro copertura devono essere utilizzate delle tegole rosse.

Eccezioni sono possibili su preavviso del Municipio e sentito il parere delle competenti autorità cantonali.

f. Interventi all'interno degli edifici:

su modifiche di strutture ed elementi determinanti il carattere e la tipologia degli edifici, il Municipio decide caso per caso nel rispetto del principio pianificatorio stabilito.

g. Eccezioni:

lo stabile alla particella no 598 RFD può essere sopraelevato di un piano.

Capitolo 3: Interventi di salvaguardia dei valori ambientali

Art. 15 Localizzazione

Gli edifici soggetti ad interventi di salvaguardia dei valori ambientali sono indicati nel PP.

Art. 16 Principio e condizioni generali

Nei settori in questione vale l'obiettivo di preservare un carattere di unitarietà e coerenza architettonico-urbanistica del comparto o tratto di strada interessato.

Sono ammessi interventi di manutenzione, riattazione, ristrutturazione, trasformazione, sopraelevazione o ricostruzione nel rispetto delle volumetrie indicate dal PP.

Art. 17 Prescrizioni particolari

1. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a. Facciate di "valore ambientale":

devono essere ripristinate considerando i tratti architettonici fondamentali oppure riformulate nel rispetto del principio e dell'obiettivo giusta l'art. 16; di regola nelle facciate devono prevalere i pieni sui vuoti; le stesse vanno intonacate alla stabilitura e tinteggiate (vedasi art. 32).

b. Facciate senza alcuna indicazione:

possono essere oggetto di nuove proposte progettuali.

c. Altezza degli edifici ricostruibili:

valgono l'altezza prescritta, o l'altezza vincolante, indicate caso per caso nel PP e definite dall'art. 11, cpv. 2.

d. Tetti:

valgono le disposizioni dell'art. 14, lett. e.

Capitolo 4: Nuovi interventi

Art. 18 Localizzazione

I fondi in cui sono consentiti nuovi interventi sono indicati nel PP.

Art. 19 Principio e condizioni generali

1. Vengono contrassegnati 3 tipi di superficie edificabili:

- a. superficie affaccianti sulle strade pubbliche, per le quali non viene computato un indice di sfruttamento, ma assegnata una volumetria massima edificabile fuori terra (crosta urbana);
- b. superficie retrostanti, la cui edificabilità è possibile nell'ambito di uno sfruttamento massimo di tutto il fondo, inclusa quindi l'edificazione affaccianti sulle strade (crosta urbana) nel rispetto di un indice di sfruttamento massimo dato;
- c. superficie con piano di quartiere facoltativo, edificabili secondo la procedura particolare indicata all'art. 22.

Ricostruzioni e nuove costruzioni sono consentite conformemente alle rispettive prescrizioni particolari.

Sono vincolanti l'occupazione, le linee di arretramento o di costruzione con contiguità prevalente e le indicazioni d'altezza figuranti sul PP.

Art. 20 Prescrizioni particolari lungo le strade pubbliche

1. Per le superficie affaccianti sulle strade pubbliche della ZCC (crosta urbana) vale il principio dell'edificazione prioritaria con volumetria vincolata, riservate le seguenti condizioni:

a. edificabilità e distanze:

l'edificazione è riconosciuta su tutta la lunghezza del fondo per una profondità massima di ml 12.00, secondo le prescrizioni dell'art. 11 (maggiori profondità sono possibili edificando le superficie retrostanti, purché non venga superato l'indice di sfruttamento massimo ai sensi dell'art. 21).

b. sfruttamento:

la volumetria edificabile è definita dalla prescrizione d'altezza della lettera c. (volumetria acquisita); non viene computato alcun indice di sfruttamento. E' obbligatoria l'edificazione prioritaria sul fronte dei corsi rispetto ad altre eventuali possibilità di nuova edificazione del fondo. L'ultimo piano superiore può occupare al massimo 70 % della superficie del piano tipo, ad eccezione delle zone con SUL abitativa minima dello 0 % (vedasi piano dei contenuti urbani) e delle zone con altezze uguali o inferiori a ml 16.50.

c. altezza degli edifici:

vale l'altezza prescritta indicata dal PP e definita dall'art. 11, cpv. 2.

d. posti auto:

almeno il 60 % dei posteggi devono essere interrati.

La realizzazione dei posteggi richiesti può essere dislocata parzialmente o totalmente nelle superficie retrostanti nel rispetto dell'art. 21 lett. f).

Gli accessi vanno approntati nel rispetto dell'art. 42.

Art. 21 Prescrizioni particolari per le superficie retrostanti

1. Per queste superficie vale il principio dell'edificazione libera, riservate le seguenti condizioni particolari:

a. indice di sfruttamento:

1. I.s. massimo:

2.3 nella zona prevalentemente commerciale (vds. art. 8);

2.0 nella zona prevalentemente abitativa (vds. art. 7);

esso deve essere computato sulla superficie totale della particella inclusa nella ZCC, comprensivo quindi anche delle superficie utili lorde della parte di fondo edificata a norma degli articoli 16 o 20 (edificazioni della crosta urbana).

Fa stato la situazione particellare esistente al momento dell'approvazione del PPZCC.

2. Per i fondi che si trovano interamente su superficie dette retrostanti vale un indice di sfruttamento massimo di 1.6.
 3. Per i fondi che si trovano a cavallo di due zone, è concesso un travaso d'indice di sfruttamento della zona limitrofa di altra destinazione a favore della superficie situate nella ZCC; lo stesso va annotato nel registro degli indici. Valgono comunque tutte le altre prescrizioni di zona.
- b. Indice di occupazione:
nessun vincolo, riservato il rispetto delle prescrizioni alle lettere d., e.. Per i fondi che si trovano interamente su superficie retrostanti vale un indice di occupazione massimo del 40 %.
- c. Altezza degli edifici:
vale l'altezza massima indicata dal PP e definita dall'art. 11, cpv. 2.
- d. Distanze:
valgono le prescrizioni dell'art. 11, cpv. 3
- e. Area verde di svago:
va arredata ed attrezzata al piano terreno, in funzione delle esigenze degli utenti, un'area minima corrispondente al 30 % della superficie qui definita retrostante.
- f. Posti auto:
almeno il 60 % dei posteggi devono essere interrati. Nelle corti è vietata la realizzazione di posteggi aperti e in vista.
Gli accessi vanno approntati nel rispetto dell'art. 42

Art. 22 Prescrizioni particolari per superficie con piano di quartiere facoltativo

Abrogato 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".

Capitolo 5: Interventi nei comparti speciali

Art. 23 Localizzazione

I comparti speciali sono indicati nel PP.

Art. 24 Principio generale

Sono ammesse ricostruzioni e nuove costruzioni nei limiti definiti dalla relativa regolamentazione particolare.

Art. 25 Prescrizioni particolari per il comparto A

1. Altezza degli edifici

Vale l'altezza massima indicata dal PP.

2. Posti di sosta

E' vincolata la realizzazione dei posteggi fino ad un massimo di 180 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 MIs.

Vanno realizzati almeno 150 e fino a un massimo di circa 200 posti di sosta per bici e scooter.

Art. 26 Prescrizioni particolari per i comparti B, D e E

a. L'occupazione, le linee d'arretramento o di costruzione con contiguità prevalente e le indicazioni d'altezza o quote s.l.m. figuranti sul PP sono vincolanti.

b. Altezza o quota prescritta per edificazioni su 6 piani fuori terra:

comparti B ₁ e B ₂ , D ₁ e D ₂	quota 254.00 mslm
comparto E	ml 19.50

c. Indice di occupazione

(valore massimo) 100 %

d. Indice di sfruttamento B, E	60 %	} del volume edificabile massimo (v.e. calcolato secondo l'art. 11, cpv. 4)
Indice di sfruttamento D ₁	90 %	
Indice di sfruttamento D ₂	70 %	

e. Quali prescrizioni di distanza fanno stato le disposizioni dell'art. 11, cpv. 1 e 3.

f. Posti auto:

tutti i posteggi ammessi nei singoli comparti devono essere interrati.

Al mappale nr. 590 RFD, deve essere realizzato un autosilo di 65 posti auto di breve durata destinati al pubblico con vincolo di entrata e di uscita su via Livio.

Lo stesso accesso deve essere unico e obbligatoriamente fruibile per i veicoli privati del comparto D; per i veicoli privati del sottocomparto D₂ è permessa la possibilità di un unico accesso alternativo da vicolo dei Chiesa.

g. Arredo pubblico a PT:

nel comparto D₁, oltre ai vincoli pubblici del PP (portici, passaggi pedonali, ecc.), va arredata quale spazio di fruizione e libero accesso al pubblico una superficie minima del 10 % del fondo. La posizione di questi vani sarà decisa di comune accordo fra istante e Municipio; queste volumetrie vanno computate nello sfruttamento in base alla norma SIA 416.

Art. 27 Prescrizioni particolari per il comparto C

- a. L'occupazione, le linee di arretramento o di costruzione con contiguità prevalente e le indicazioni d'altezza figuranti sul PP sono vincolanti.
- b. Quota prescritta per edificazioni su 6 piani fuori terra:
- comparto C₁:
 - quota 254.00 mslm su piazza Indipendenza e
 - quota 257.50 mslm su via G. Motta
 - comparto C₂:
 - quota 254.00 m.s.l.m. su via Livio e
 - quota 257.50 m.s.l.m. su via G. Motta
- c. Indice di occupazione
- | | |
|------------------|-------|
| (valore massimo) | 100 % |
|------------------|-------|
- d. Indice di sfruttamento:
- | | |
|---------------------------|--|
| - comparto C ₁ | 90 % |
| - comparto C ₂ | 80 % del volume edificabile massimo (v.e. calcolato secondo l'art. 11, cpv. 4) |
- e. Quali prescrizioni di distanza fanno stato le disposizioni dell'art. 11, cpv. 1 e 3.
- f. Posti auto:
Tutti i posteggi ammessi devono essere interrati.

Art. 28 Prescrizioni particolari per il comparto F

- a. Il Settore A è costituito dal mappale 605 RFD Chiasso, il Settore B dai mappali 603, 604, 1836 e 606 RFD Chiasso.

L'occupazione, le linee di arretramento o di costruzione con contiguità prevalente e le indicazioni d'altezza figuranti sul PP sono vincolanti. Deroghe riguardo alle linee di costruzione possono essere concesse solo in caso di un'edificazione unitaria su tutto il comparto.

- b. Altezze:

Settore A Altezza prescritta = ml 12.40; contrariamente a quanto prescritto dall'art. 11 cpv 2.b, detta altezza vincolante si applica a tutta la superficie edificabile del settore

Settore B Altezza minima risp. massima ml 15.00 risp. 19.50

- c. Indice di occupazione:

Settore A 60 % Settore B 50 %

- d. Indice di sfruttamento volumetrico:

Settore A 100 % Settore B 80 %

del volume edificabile massimo (v.e. calcolato secondo l'art. 11, cpv 4)

L'indice di sfruttamento calcolato in base alla formula

$SUL / \text{superficie edificabile}$ non può comunque superare il valore l.s. = 2.3

E' concesso un bonus massimo sui parametri di sfruttamento volumetrico del 20 % nel caso di un'edificazione di concezione unitaria su almeno 2/3 della superficie del comparto (ca. 3'800 mq); in questo caso il Municipio, ai sensi dell'art. 23 NAPR, può concedere delle eccezioni riguardo alle altezze e sulle linee di costruzione, nel senso che possono essere trasformate in linee di arretramento.

- e. Oltre a quanto specificato dalle linee di costruzione e arretramento valgono le seguenti distanze minime fra gli edifici:

Settore A 6.00 ml Settore B 9.00 ml

Fra i mappali 604 e 606, viste le preesistenze, vale comunque una distanza da confine di ml 4.50, salvo nel caso in cui i proprietari si accordino su una diversa ripartizione delle distanze minime fra edifici o in caso d'edificazione in contiguità.

f. Posti auto:

Tutti i posteggi ammessi devono essere integrati nel volume costruito. Oltre al fabbisogno ammesso di comparto, è possibile la realizzazione di 200 posti auto di breve durata d'uso pubblico.

Le volumetrie fuori terra destinate a autosilo vanno computate nel calcolo del volume edificabile rispettivamente della SUL.

Art. 29 Prescrizioni edificatorie particolari

I mappali 366, 382 parziale, 383, 386 e 1'905 RFD Chiasso sottostanno alle seguenti prescrizioni particolari per quanto attiene i seguenti aspetti (per il resto fanno stato le altre normative applicabili delle presenti NAPPZCC):

- a. Mappali 366 parziale, 382 parziale, 383 parziale RFD Chiasso, in riferimento alle "superfici retrostanti":
- l'occupazione massima è delimitata dalle linee di arretramento o di costruzione e dall'edificio con vincolo conservativo esistente;
 - sulle "superfici retrostanti" il volume edificabile massimo (in base alla norma SIA 416) é di mc 18'000.
- b. Mappali 1'905 e 386 parziale RFD Chiasso, in riferimento alle "superfici retrostanti":
- é ammessa un'occupazione a PT fino a un massimo del 100 %;
 - sulle "superfici retrostanti" il volume edificabile massimo (in base alla norma SIA 416) del mappale 1'905 RFD Chiasso é di mc 6'700 e del mappale 386 RFD Chiasso é di mc 400.

c. Aperture:

E' possibile realizzare le aperture tra l'edificio vincolato con facciate di valore architettonico situato sul mappale 383 e gli edifici di contorno.

d. Posti auto:

Tutti i posteggi ammessi devono essere interrati. I posteggi sotterranei devono essere coordinati in modo da formare un accesso unico per tutti i mappali sopra elencati. Le relative modalità saranno definite da convenzioni, in accordo con il Municipio.

e. Edifici e attrezzature pubblici:

Se le volumetrie destinate a funzioni pubbliche ai sensi dell'art. 49 NAPR non sfruttassero completamente i potenziali edificatori concessi, nelle volumetrie restanti è ammesso l'inserimento di altri contenuti residenziali e/o commerciali.

Capitolo 6: Disposizioni speciali

Art. 30 Tetti e sottotetti

1. Sui tetti piani é ammessa la creazione di corpi non destinati a contenere superficie computabili nella superficie utile lorda (SUL) e segnatamente di corpi tecnici che si elevano fino ad una quota massima di ml 3.50 oltre a quella concessa dal PP per il comparto in questione.

La volumetria deve essere contenuta entro due ipotetici piani inclinati aventi una pendenza di 45 gradi, con origine al 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 di giardini pensili.

3. Tetti inclinati o curvati devono essere contenuti nella linea teorica con pendenza massima di 45 gradi e una quota massima dalla gronda al punto più alto (a partire dalla quota superiore dei cornicioni di gronda) di ml 3.50 oltre a quella concessa dal PP.

4. E' concesso lo sfruttamento dei sottotetti fino ad un massimo del 50 % della SUL del piano tipo ad esclusione delle zone con altezze dell'edificio superiori a ml 16.50.

Art. 31 Piani interrati

1. I piani interrati e semi-interrati non possono essere destinati ad usi abitativi.

2. La SUL destinata a scopi commerciali nei piani interrati, eccetto i depositi, segnatamente il tesoro banca, il tesoro clienti e gli spazi di accesso e servizio necessari al loro uso, va dedotta in compensazione dei piani superiori. Ciò non si applica per gli interventi nei comparti speciali.

Art. 32 Tinteggio stabili

Il tinteggio degli stabili della ZCC sottosta' ad approvazione particolare del Municipio. La relativa domanda deve essere inoltrata dal proprietario prima dell'esecuzione del tinteggio, allegando i relativi campioni.

Art. 33 Alberi e piante pregiate

1. Per la messa a dimora delle nuove alberature segnate nei piani (spazi pubblici o privati d'interesse pubblico), il Municipio può derogare alle distanze di legge.

2. Le piante pregiate indicate sul piano particolareggiato non possono essere abbattute e devono essere salvaguardate dai loro proprietari.

L'abbattimento e la relativa sostituzione sono autorizzati unicamente allorquando la crescita ulteriore di una pianta creasse una situazione di pericolo o potesse danneggiare fondazioni e/o muri di edifici nelle prossimità.

Art. 34 Superficie private non edificabili

Le superficie definite "Superficie private non edificabili" vanno mantenute tali e in buono stato.

Le "corti" non possono essere edificate; non è ammessa la loro pavimentazione in asfalto.

Art. 35 Superficie private d'interesse pubblico

1. Le superficie private d'interesse pubblico definite dal PP devono essere sistemate in conformità al "piano d'assetto degli spazi pubblici".

2. Eccezioni sono possibili se nell'interesse della comunità o per proposte di pregio. Non può essere annullata la funzione destinata allo spazio specifico.

In particolare:

- gli spazi privati detti "superficie verdi" vanno sistemati come tali e devono essere accessibili al pubblico; è riservata la possibilità di formazione dei necessari accessi veicolari secondo il principio dell'art. 42;
- per le "superficie private d'arredo urbano", le proposte di sistemazione hanno carattere indicativo e possono essere ulteriormente precisate o modificate dal Municipio in accordo con il proprietario del fondo.

3. L'assetto complessivo dovrà essere unitario e coerente alle indicazioni e agli obiettivi del PP.

Il Comune assume a suo carico le spese per l'arredo di queste superficie nonché la relativa manutenzione.

Art. 36 Superficie pubbliche d'arredo urbano

Le indicazioni su queste superficie contenute nel "piano d'assetto degli spazi pubblici" hanno carattere indicativo.

Gli interventi di sistemazione, in particolare le piazze e le rispettive superficie viabili di contorno, sono soggetti a studi di dettaglio.

Art. 37 Portici, sottopassi e passaggi pedonali di utilizzazione pubblica

1. La formazione dei sottopassi e passaggi pedonali indicata sul piano particolareggiato ha valore vincolante; il tracciato e le caratteristiche geometriche hanno unicamente valore indicativo e verranno definiti dal progetto esecutivo. In caso di interruzione della contiguità giusta l'art. 11, cpv. 1., è comunque obbligatoria la formazione dell'elemento coperto lungo tutto il fronte del fondo.
2. La formazione di altri portici oltre a quelli indicati sul piano non è ammessa se non per edificazioni di particolare pregio urbanistico nell'interesse di una migliore fruizione ed uso dello spazio pubblico.
3. Il Municipio può richiedere l'adeguamento dei progetti per la salvaguardia dei sopraccitati vincoli.

Art. 38 Posteggi

1. Il numero di posteggi viene calcolato secondo le normative dell'art. 45 NAPR, parte prima.
2. Il Comune si impegna a realizzare i posteggi pubblici mancanti previsti dal PR, in funzione della sua attuazione.
3. In caso di edificazione parziale o a tappe, la quotaparte di posteggi interrati o coperti va realizzata immediatamente. Posteggi coperti a PT e ai piani superiori posti nella proiezione dell'edificio principale sono equiparabili ai posteggi interrati.
4. Sulle aree che il PP destina a posteggio pubblico coperto possono essere ubicati dei posteggi esterni fintanto che non sarà realizzato il previsto autosilo.

Art. 39 Distributori di carburanti

In tutta la ZCC è assolutamente vietata la realizzazione, il potenziamento, la ristrutturazione e la riapertura dopo cessazione di attività e l'ampliamento di distributori di carburanti.

Per gli impianti esistenti è concesso l'adeguamento alle direttive in materia di protezione ambientale.

Gli impianti che hanno cessato la loro attività devono essere rimossi.

Art. 40 Attrezzature e edifici d'interesse pubblico (AEP)

Per queste superficie valgono le prescrizioni dell'art. 49 delle NAPR.

Art. 41 Piazze, strade e marciapiedi

1. La gerarchia delle strade all'interno del PPZCC è definita dal Piano del traffico.

Le caratteristiche geometriche delle strade e dei marciapiedi e i relativi tracciati planimetrici sono inseriti nel piano a titolo indicativo. Il loro assetto definitivo sarà fissato con il progetto esecutivo da pubblicare in conformità alle disposizioni di legge. Ciò vale anche per quanto attiene la sistemazione stradale di contorno che tocca le piazze cittadine (in part. Piazza Boffalora, Piazza Col Bernasconi e Piazza Elvezia, in cui gli interventi vanno coordinati con riferimento all'art. 36 (soggetti a studi di dettaglio).

2. La loro funzione non può essere contraria alle indicazioni del PP.
3. Per le "strutture di collegamento speciali" indicate nel piano, il Municipio predispone i necessari accorgimenti atti al superamento del significativo dislivello fra le diverse quote agibili, ciò in casi di necessità anche con infrastrutture mobili speciali (scale mobili, lift, sottopassi, ecc.).

Art. 42 Accessi verso l'area pubblica

1. Per i fondi situati lungo Corso San Gottardo, via E. Bossi e viale A. Volta non sono ammessi accessi veicolari privati diretti. Questi devono essere formati di regola sul retro o lateralmente verso le strade di raccolta o di servizio esistenti. Il Municipio può concedere eccezioni nei casi di provata impossibilità di realizzazione.
2. Valgono per questi e per gli altri casi, eccetto i comparti con piano di quartiere, le prescrizioni dell'art. 46 NAPR. Le condizioni d'accesso per i comparti con piano di quartiere verranno fissate di volta in volta nell'ambito d'approvazione dei piani stessi e a dipendenza delle esigenze di sicurezza per la viabilità pubblica.

Art. 43 Parcellezioni

Le parcellezioni di un fondo a cavallo delle zone regolate dagli articoli 20 e 21 (crosta urbana e superficie retrostanti) comportano in caso di edificazione esistente o nuova il rispetto di una distanza fra edifici di almeno 12 ml (misura dal limite interno dell'edificazione vincolata).

Per il calcolo della SUL fa stato la situazione particellare esistente al momento dell'approvazione del PPZCC.

schizzi esplicativi – riferiti all'art. 11.3

*a disposizione presso il Dicastero Pianificazione, via C. Cattaneo 3,
Chiasso*