



Comune di Chiasso

Programma d'azione comunale PAC per uno sviluppo insediativo centripeto di qualità

GRUPPO DI LAVORO PEDRINA & GOLFETTI / 22 FEBBRAIO 2022

Indice della presentazione

- Inquadramento generale
- Verifica di dimensionamento del PR vigente
- Strategia di sviluppo urbano
- Comparto cittadino
- Pedrinate e Seseglio
- Misure e interventi in ambito urbano
- Prossimi passi

INQUADRAMENTO GENERALE



RIFERIMENTI

dai precedenti studi pianificatori:

**PSTC - piano strategico territoriale comunale
(2016)**

Gli obiettivi guida del PSTC

❑ Economia e sviluppo territoriale

obiettivo di riposizionamento e rilancio di Chiasso per rafforzarne il ruolo economico in ambito regionale e transfrontaliero

❑ Società e sviluppo territoriale

obiettivo di miglioramento del quadro territoriale al servizio della qualità di vita dei cittadini, tramite la ricucitura urbana dei diversi quartieri di Chiasso

❑ Ambiente e sviluppo territoriale

Obiettivo di salvaguardia e valorizzazione delle risorse naturali e ambientali

Una strategia di rigenerazione urbana per affrontare le sfide climatica e di qualità di vita



COMUNE DI CHIASSO
REVISIONE PIANO REGOLATORE
PIANO STRATEGICO
TERRITORIALE COMUNALE

PSTC

01

Concetto PSTC:
Piano sovracomunale

fabio pedrina

economista lic. oec. publ.
Pianificatore urbanistico reg. e feu.

Via Stazione 46
6780 Airolo

tel. 091 825 82 21 fax. 091 825 82 22
email. info@studiohabitat.ch
web. www.studiohabitat.ch

MAURO GALFETTI

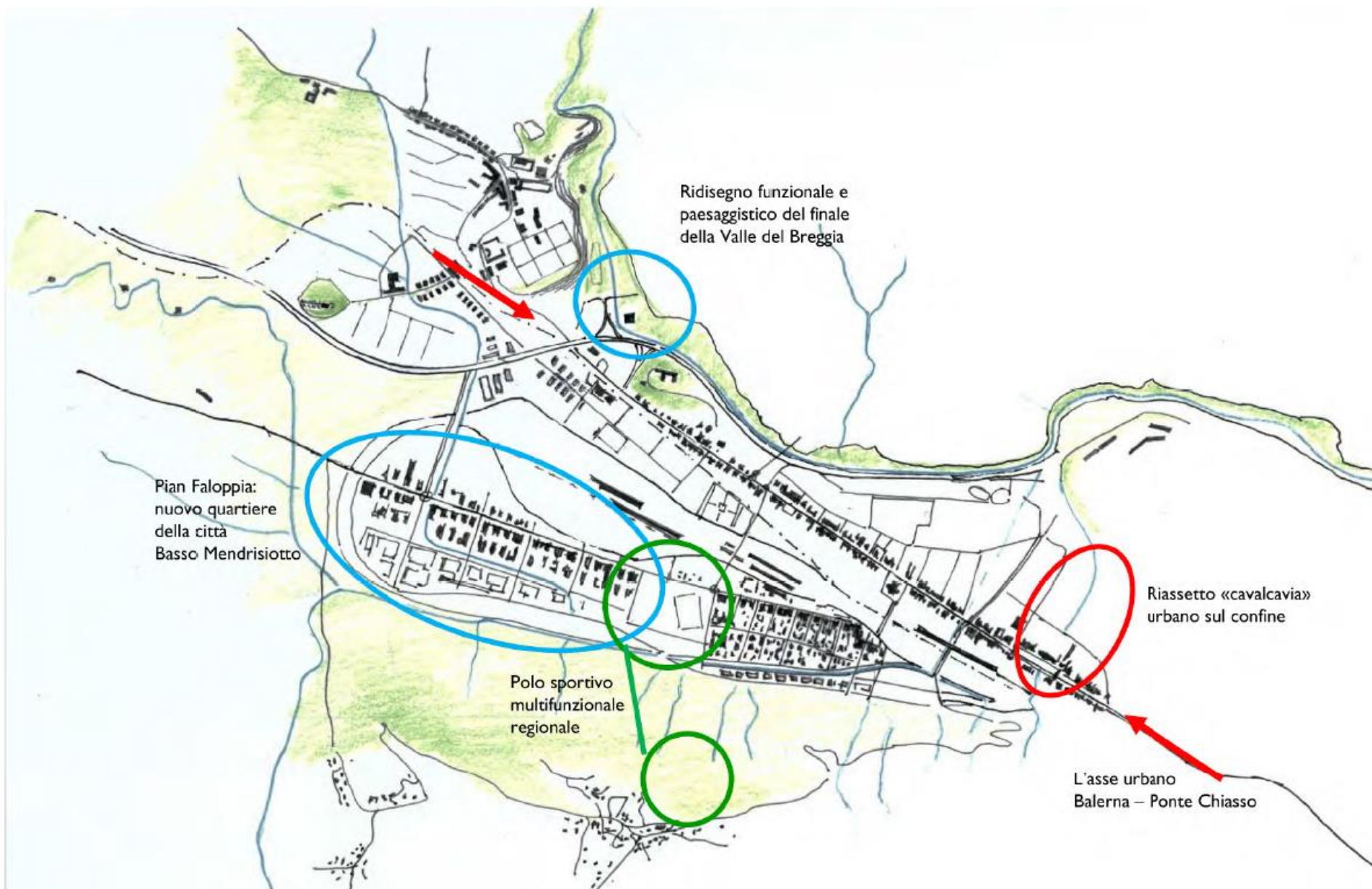
arch. dipl. ETH/SDA/OTIA/REG (A)
e pianificatore PSU

Via alla Chiesa 3
6962 Viganello

tel. 091 971 97 28
fax. 091 972 30 63 cell. 079 207 11 73
email. mauro_galfetti@bino.com

Scala	-
Dimensione	A3
Data piano	marzo 2016
Collaboratori	CB
Progetto_nome file	Base_PSTC.ppt

PSTC – Piano di concetto sovracomunale del 2016





COMUNE DI CHIASSO
REVISIONE PIANO REGOLATORE
PIANO STRATEGICO
TERRITORIALE COMUNALE
PSTC

02

Concetto PSTC:
Piano del comparto urbano

fabio pedrina
economista lic. oec. publ.
Pianificatore atbz-nda reg-e fau

Via Stazione 45
6780 Airolo
tel. 091 825 82 21 fax. 091 825 82 22
email. info@studiohabita.ch
web. www.studiohabita.ch

MAURO GALFETTI
arch. dipl. ETH/SIA/OTIA/REG (A)
e pianificatore PSU

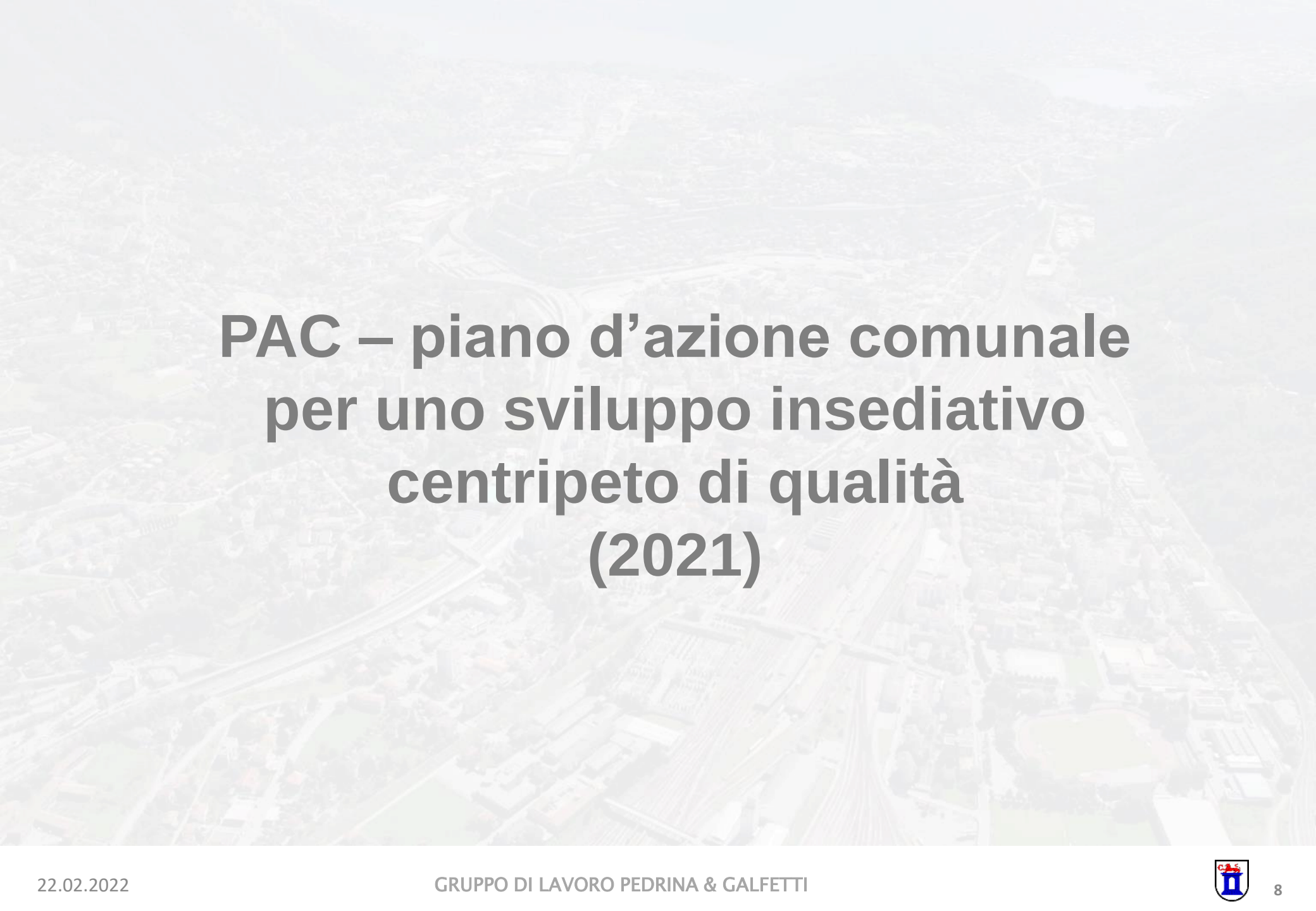
Via alla Chiesa 3
6962 Viganello

tel. 091 971 97 28
fax. 091 972 30 63 cell. 079 207 11 73
email: mauro_galfetti@ticino.com

Scala
Dimensione
A3
Data piano
marzo 2016
Collaboratori
CB
Progetto_nome file
base_PSTC.pn

- Centro città
- Polo culturale/scuolastico da valorizzare
- Quartiere Soldini
- Porte di accesso urbano
- Comparto Centro storico
- Zona per edifici ed attrezzature di interesse pubblico
- Comparto di riqualificazione per fruizione pubblica
- Stazione internazionale FFS
- Sistemazione accesso Stazione internazionale FFS
- Comparto di sviluppo insediativo
- Comparto di ricultura e collegamento urbano
- Comparto sovrastuttura FFS ricultura urbana
- Ricultura Centro Città - Quartiere Soldini
- Comparto di riqualificazione urbanistica e funzionale
- Comparto transfrontaliero
- Comparto di riqualificazione attività produttive
- Aree impianti FFS
- Asse di qualificazione degli spazi pubblici
- Asse di qualificazione urbanistico e funzionale
- Collegamento Centro Città - Quartiere Soldini
- Asse di collegamento spazi a fruizione pubblica
- Asse di collegamento traffico regionale
- Collegamento pedonale pubblico locale
- Collegamento traffico locale
- Autostrada
- Linea ferroviaria FFS (persone e merci)



An aerial photograph of a town, likely Pedrina, showing a river, a large stadium, and various residential and commercial buildings. The image is faded to serve as a background for the text.

PAC – piano d'azione comunale per uno sviluppo insediativo centripeto di qualità (2021)

Nuove visioni e misure per un orientamento territoriale che valorizza diversamente le vocazioni di Chiasso

1

Preservare un'adeguata qualità abitativa degli insediamenti
(art. 1 cpv. 2a bis LPT)
per incrementare la qualità di vita, quindi il benessere.



PAC

per orientare il governo
del territorio verso lo sviluppo
insediativo centripeto di qualità

2

Sviluppare le aree già
insediate
(art. 1 cpv. 2a bis LPT)
per accogliere in futuro una
parte preponderante di
abitanti, posti di lavoro e di
posti letto

3

Razionalizzare l'impiego
di risorse naturali e i costi
Per promuovere
un'efficiente
urbanizzazione: energia,
acque, trasporto pubblico
e rete stradale.

Lo sviluppo insediativo centripeto di qualità

Lo sviluppo insediativo centripeto è uno sviluppo sostenibile e durevole che ha per obiettivo quello di **riorganizzare e riorientare le zone edificabili**,
ciò al fine di **migliorare la qualità di vita** e di **accogliere in futuro** una parte preponderante della **crescita di abitanti e di posti di lavoro**.

Il PAC è il Piano d'azione comunale per realizzare lo sviluppo auspicato.

Linee Guida cantonali

Dipartimento del territorio

Programma d'azione comunale per lo sviluppo insediativo centripeto di qualità

Orientare uno sviluppo qualitativo degli
insediamenti attorno alla rete di spazi liberi

Ottobre 2018

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. Il presupposto necessario per la sua elaborazione è la verifica del dimensionamento delle zone edificabili (contenibilità e compendio) ai sensi della scheda R6 del Piano direttore.
- Il PAC va elaborato entro 3 anni dall'entrata in vigore della scheda R6. Inoltre, sempre dall'entrata in vigore della scheda R6, le revisioni o le varianti di Piano regolatore che incidono in modo significativo sul dimensionamento del Piano regolatore e sull'assetto del territorio insediativo devono essere accompagnate dal PAC.

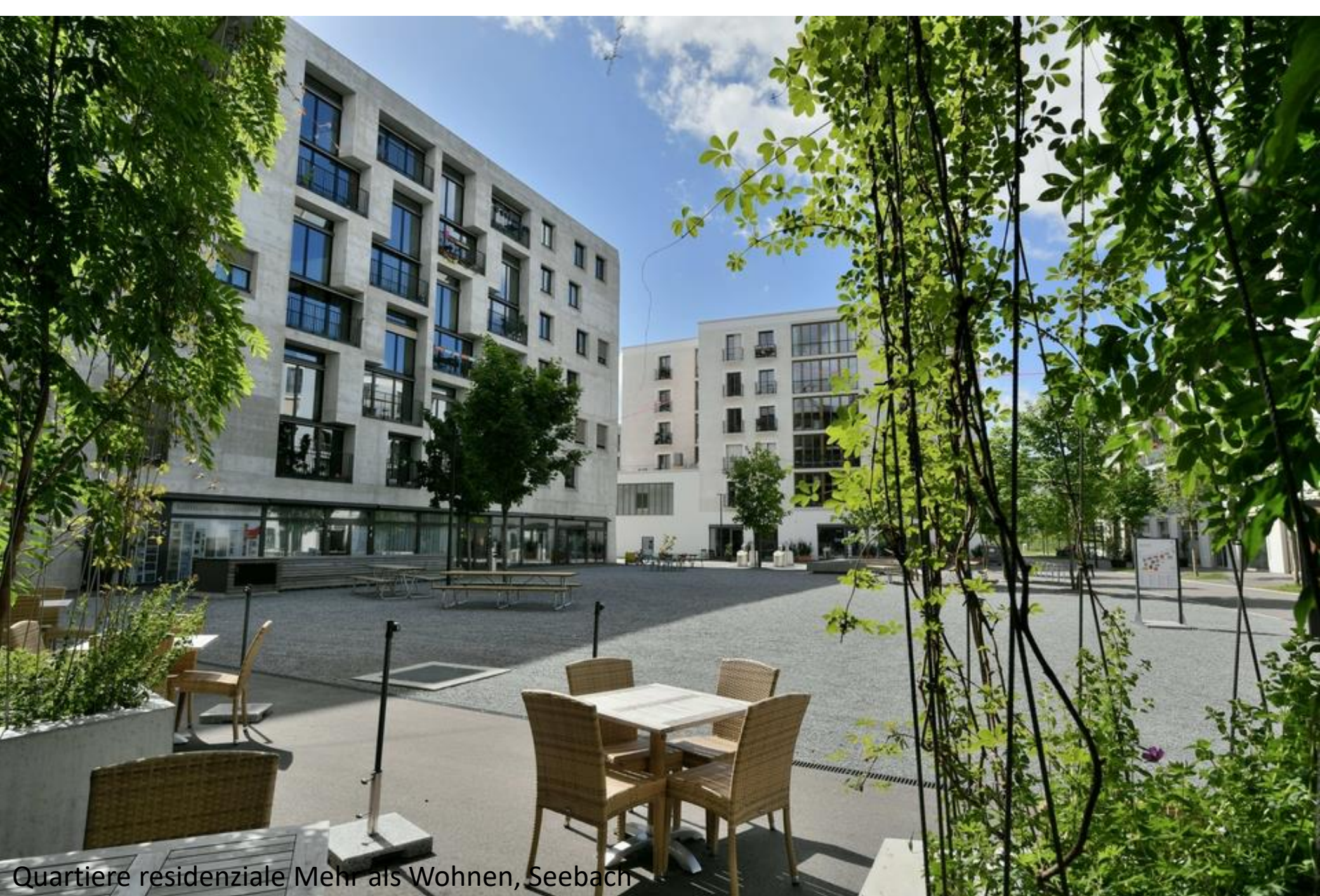
Piano d'azione per programmare lo sviluppo auspicato



Decisione politica del Municipio

Il programma d'azione comunale PAC

- serve a definire lo sviluppo insediativo centripeto di qualità;
- è uno strumento strategico e operativo, non ha effetti vincolanti;
- individua gli ambiti e gli elementi chiave dove intervenire per:
 1. creare la **rete degli spazi pubblici e delle aree verdi**
 2. tracciare la **rete della mobilità lenta e del trasporto pubblico**
 3. sviluppare i **luoghi strategici**
 4. salvaguardare e valorizzare i **luoghi sensibili**
- illustra le azioni e i provvedimenti necessari e la loro programmazione, al fine di perseguire uno sviluppo centripeto di qualità.



Quartiere residenziale Mehr als Wohnen, Seebach





Quartiere residenziale ABZ, Wiedikon

Quartiere residenziale Werdwies, Altstetten

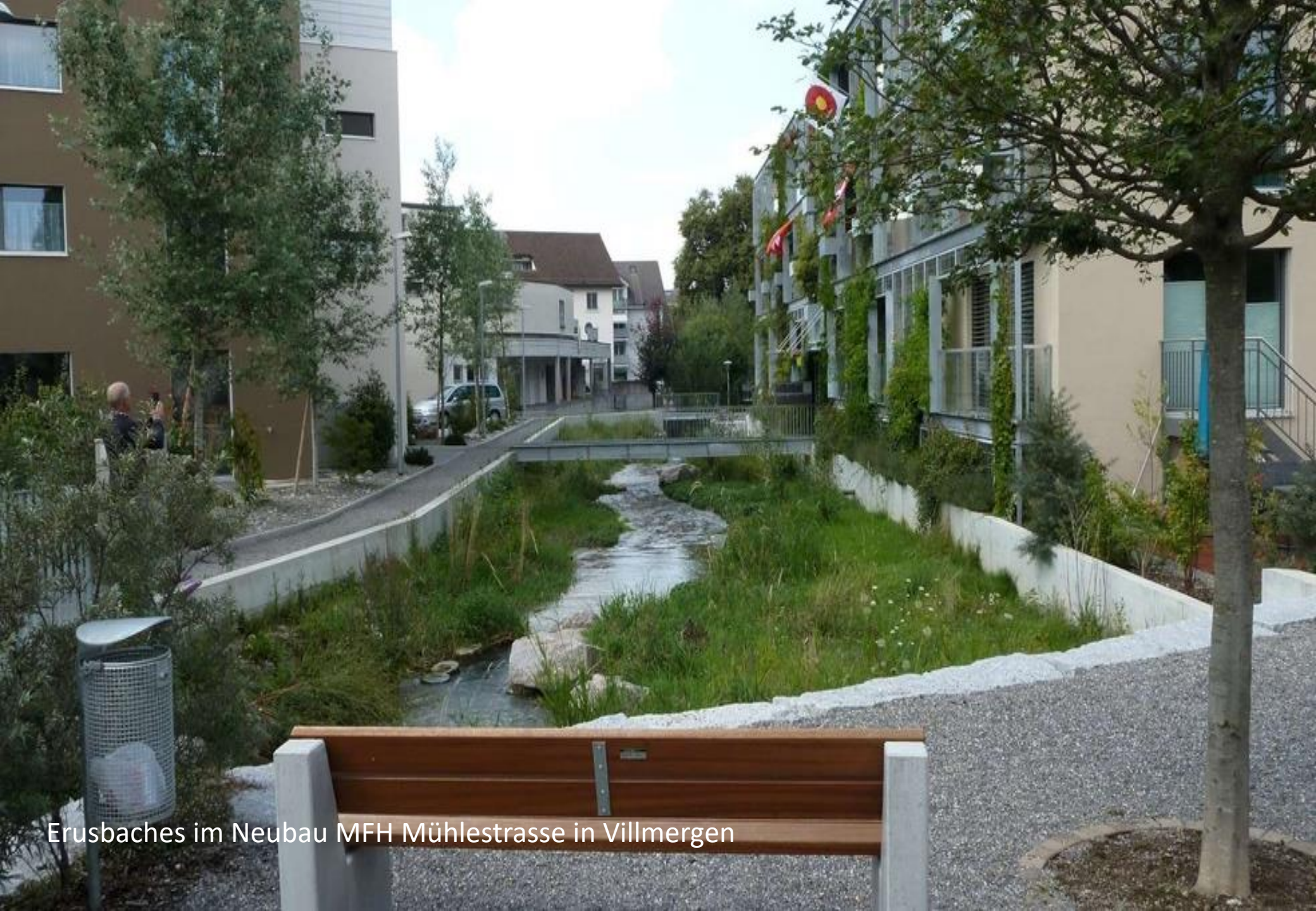


Quartiere residenziale Riedmatt, Ebikon



Residenza con strutture per il dopo scuola, Rue à Thomas, Payerne





Erusbaches im Neubau MFH Mühlestrasse in Villmergen

An aerial photograph of a city, likely Turin, showing a river, a large stadium, and surrounding urban areas. The image is faded and serves as a background for the text.

LA VERIFICA DI DIMENSIONAMENTO DEL PR VIGENTE in base alle schede R1 e R6 del PD

Risultanze della verifica di dimensionamento del PR vigente: esame di plausibilità SST del 2.12.2021

L' esame di plausibilità mira a verificare se le riserve mobilizzabili in un orizzonte temporale di 15 anni risultino in linea con le prognosi di sviluppo, attestando quindi un dimensionamento corretto o meno del PR vigente, quale base per il futuro adeguamento dello stesso alla legislazione federale e cantonale in materia.

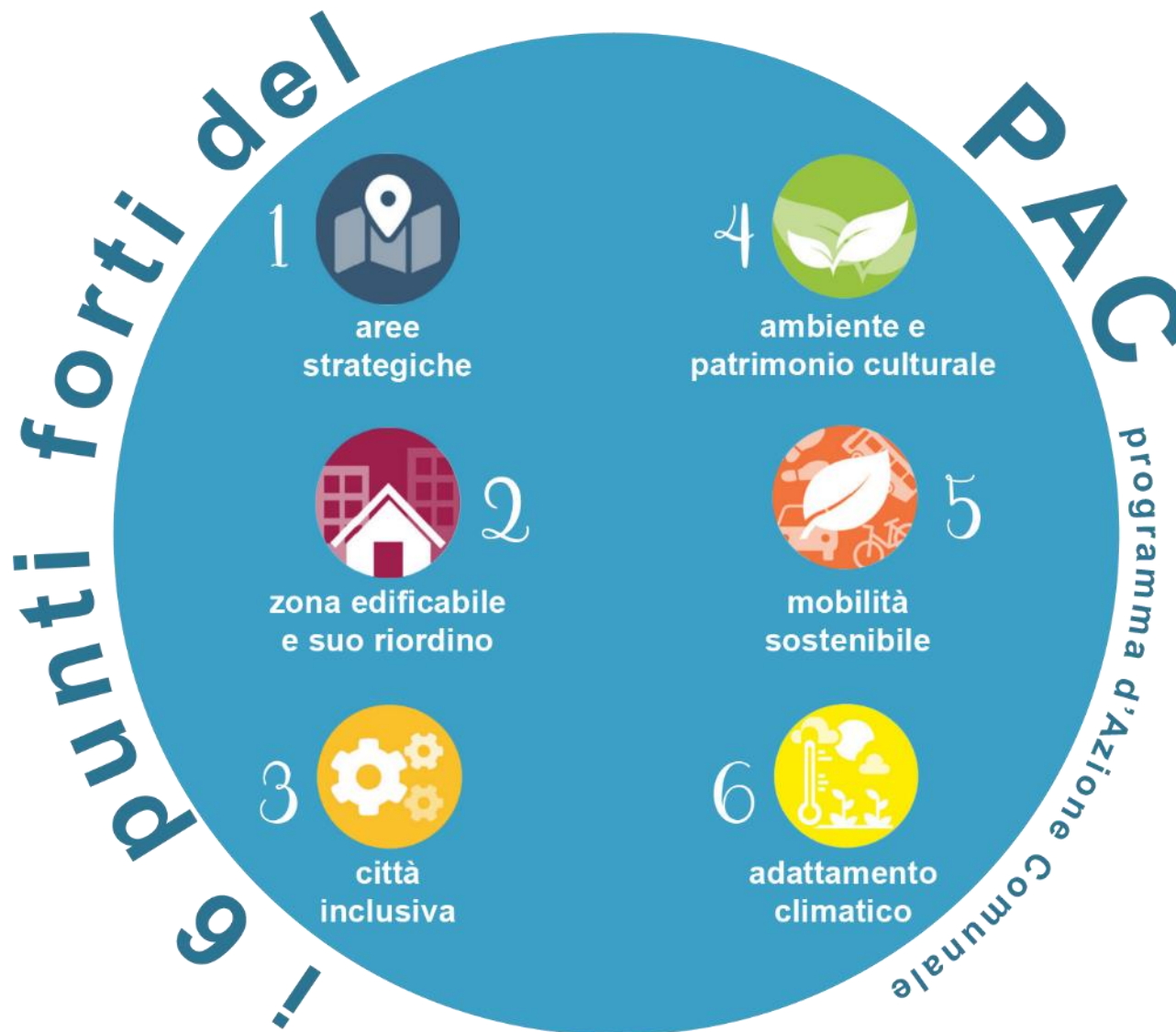
Con un tasso del 95% di sfruttamento si deve concludere che ad oggi il PR non risulta sovradimensionato. Con un aggiornamento dei dati statistici secondo le più recenti previsioni potrebbe risultare che questo tasso di sfruttamento si modifichi ma verosimilmente non andrà a superare la soglia del 120%, ciò che richiederebbe l'immediata adozione di misura di salvaguardia della pianificazione.

Non sarà pertanto necessario procedere nella prossima fase di revisione del PR ad una riduzione nel complesso dei vigenti potenziali edificatori. Le verifiche tecniche sin qui svolte mettono in luce un eccesso di disponibilità di potenziali edificatori riservati alla residenza e insufficienti potenziali riservati alle attività lavorative, da cui l'esigenza di provvedere in futuro ad un loro bilanciamento.

STRATEGIA DI SVILUPPO URBANO

Una Chiasso unita per una Chiasso sostenibile

In sintesi: i punti forti del PAC





PIANO REGOLATORE
COMUNE DI CHIASSO

PAC - PIANO DI CONCETTO

1:5'000

Spazi verdi e pubblici

- Area pubblica e privata comprendenti spazi aperti da valorizzare
- Spazio pubblico significativo esistente
- Zona pedonale esistente o da realizzare
- Altro spazio pubblico di relazione
- Riqualifica spazi aperti e posteggi
- Area verde esistente



Asse di collegamento di spazi a fruizione pubblica



Viale alberato



Zona agricola - ampie radure



Vigneto - patrimonio paesaggistico



Area forestale



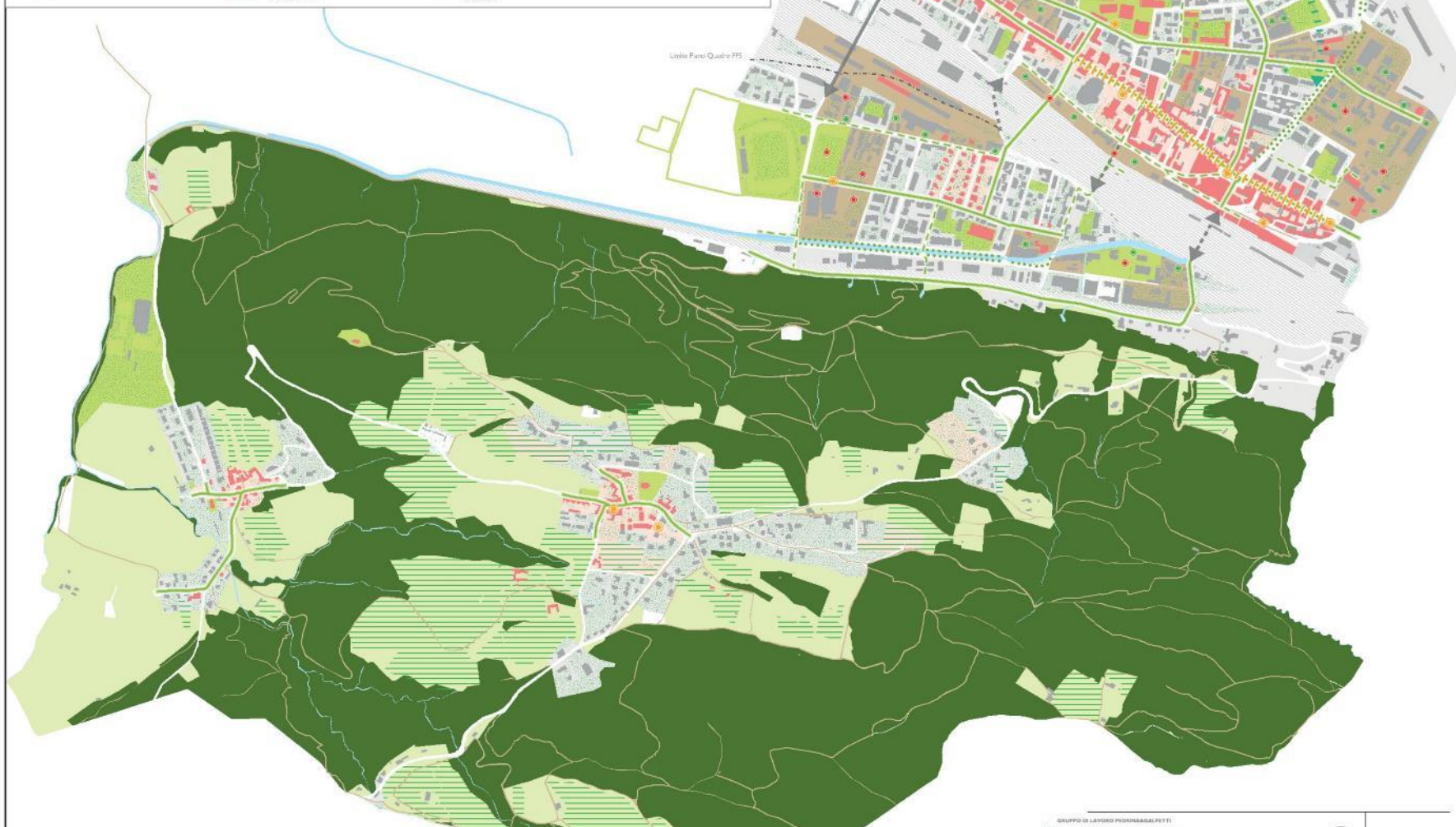
Corso d'acqua

Mobilità

- Asse principale di mobilità lenta integrata
- Asse secondario di mobilità lenta integrata
- Asse di collegamento trasversale
- Zona autostradale
- Area ferroviaria
- Sentiero

Insedimenti

- Luogo strategico
- Luogo o edificio sensibile
- Altra zona edificabile



Unità Piano Quadro PPS

COMPARTO CITTADINO



Spazi verdi e pubblici

- Aree pubbliche e private comprendenti spazi aperti da valorizzare
- Spazio pubblico significativo esistente
- Zona pedonale esistente o da realizzare
- Altro spazio pubblico di relazione
- Riqualifica spazi aperti e posteggi
- Area verde esistente

- Asse di collegamento di spazi a fruizione pubblica
- Viale alberato
- Zona agricola - ampie radure
- Vigneto - patrimonio paesaggistico
- Area forestale
- Corso d'acqua

Mobilità

- Asse principale di mobilità lenta integrata
- Asse secondario di mobilità lenta integrata
- Asse di collegamento trasversale
- Zona autostradale
- Area ferroviaria
- Sentiero

Insediamenti

- Luogo strategico
- Luogo o edificato sensibile
- Altra zona edificabile

Dicembre 2021

0 200 Metri





Interventi per temi specifici

Diradamento edilizio ►

conferma sostanziale vigente PR

- ✓ nel quartiere del PPQS di Via Albertolli/Via Tell
- ✓ nel sottocomparto Via Franscini/Via Bossi

Comparti sensibili ►

adattamenti puntuali

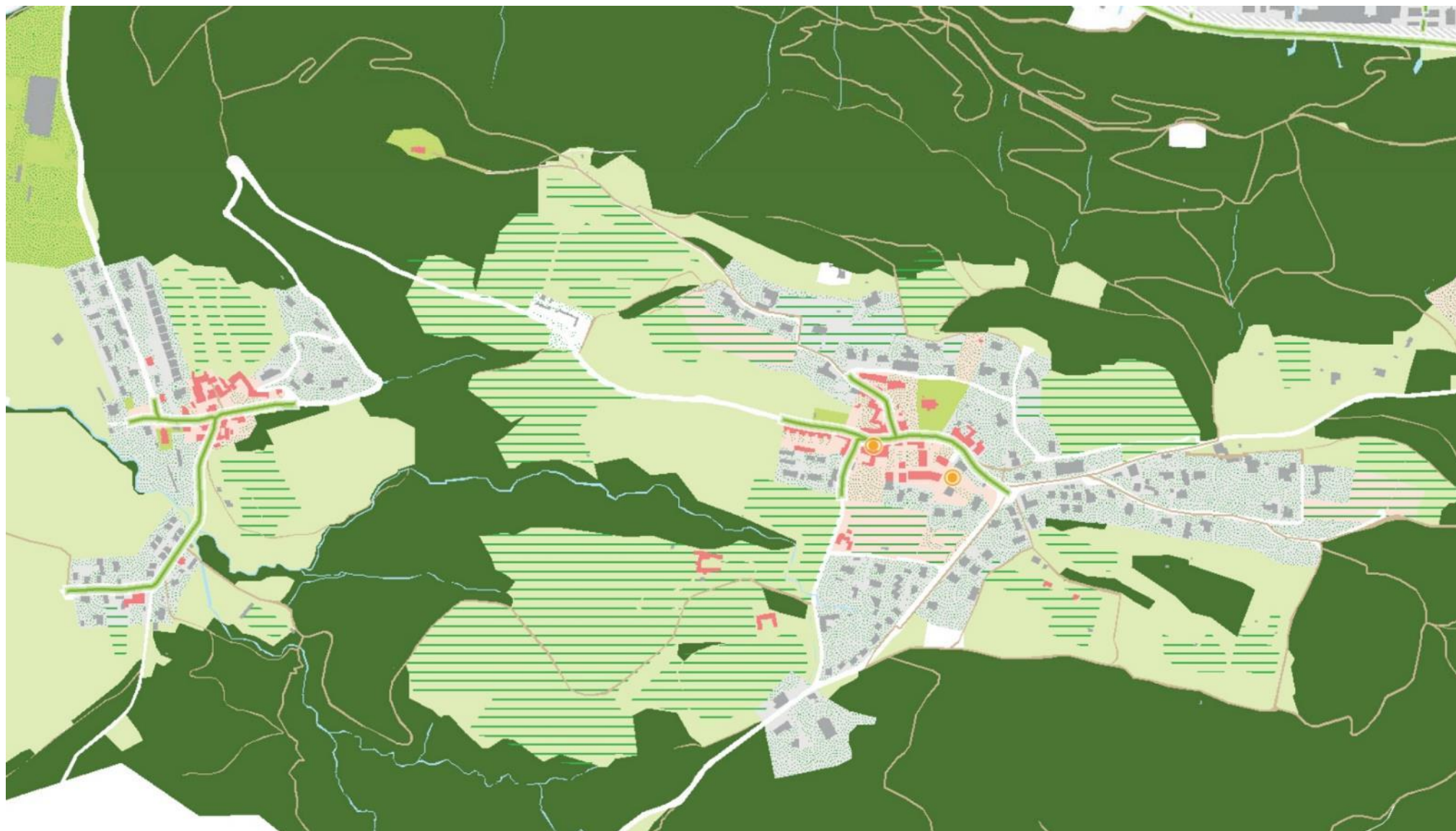
es. sostituire vincoli planovolumetrici con mantenimento della sostanza edilizia esistente

Zone consolidate ►

adattamenti puntuali

- ✓ verificare i comparti PQ del PP-ZCC
- ✓ es. prevedere, con adattamenti delle normative generali, misure particolari di promozione della qualità urbana (es. promozione tetti e arredi a verde, alberature su fondi privati ecc.)

PEDRINATE E SESEGLIO

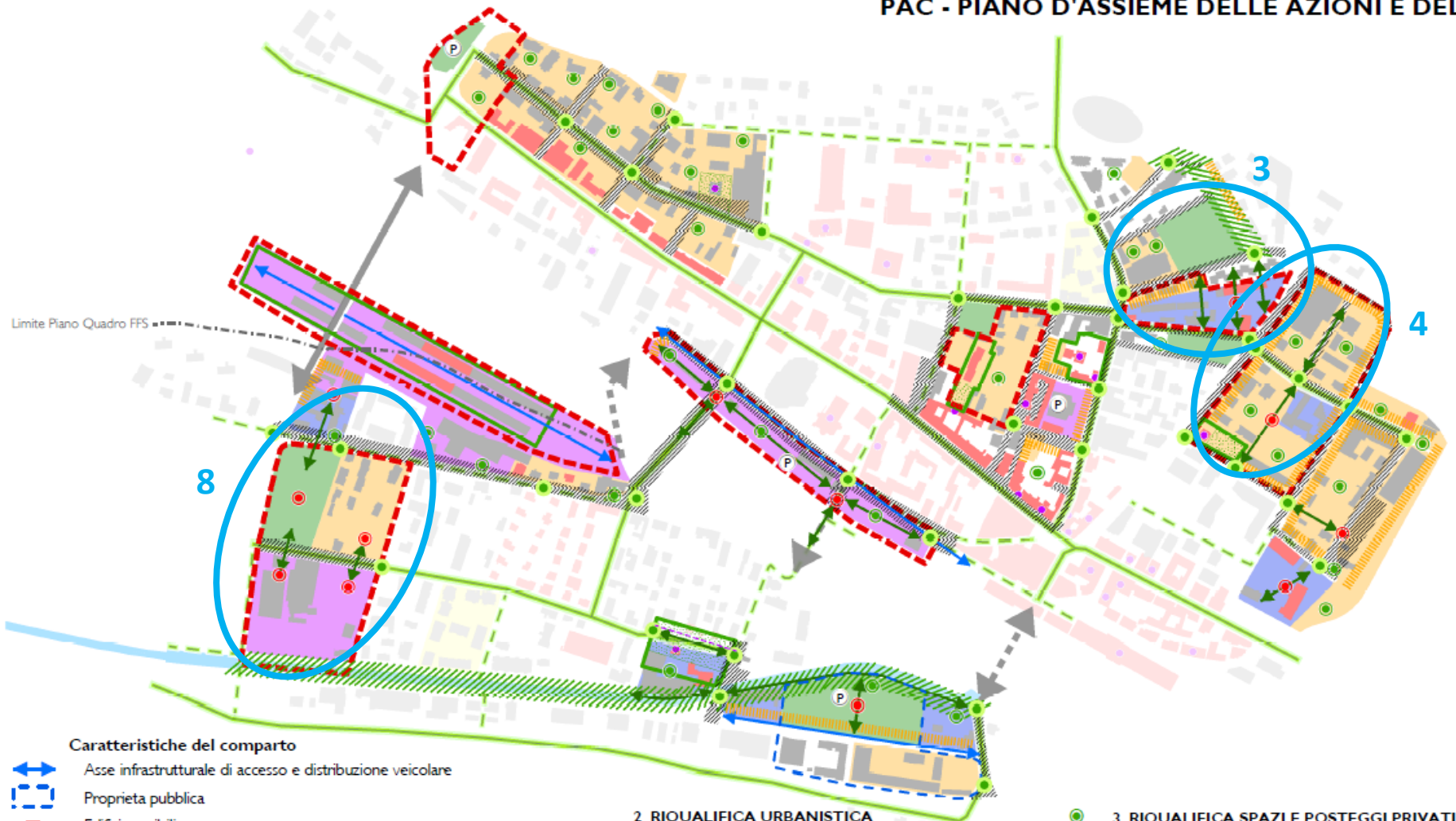


MISURE E INTERVENTI IN AMBITO URBANO

Dal PAC al PR

Il Municipio

- definisce le priorità tra i 9 comparti strategici ► programma
- definisce la procedura per i progetti unitari interdisciplinari
Mandati di studio paralleli (sostenuto dal Gruppo di lavoro)
- imposta lo strumento pianificatorio di variante di PR (ev. modifica parametri di zona, Piano particolareggiato o schede di edificabilità di comparto, Piani di quartiere, tipo di incentivi, ecc.)
- attiva procedure pianificatorie



Caratteristiche del comparto

- Asse infrastrutturale di accesso e distribuzione veicolare
- Proprietà pubblica
- Edifici sensibili
- Beni culturali (punteggio ≥ 3.4)
- Autosilo (PR in vigore)
- Percorsi pedonali/sentieri (PR in vigore)

I SPAZI PUBBLICI e implementazione della rete della mobilità lenta

- a) Valorizzazione dello spazio pubblico con interventi di moderazione del traffico e riqualifica
- b) Riqualifica incroci e nuovi spazi pubblici
- c) Valorizzazione degli spazi fruibili interni al comparto
- d) Fruibilità comparto: creazione di collegamenti pedonali e spazi pubblici di relazione

2 RIQUALIFICA URBANISTICA

- a) Area di intervento specifico
 - Rinnovamento urbanistico di quartieri vetusti
 - Riqualifica urbanistica di quartieri sottosfruttati (mobilitazione delle riserve disponibili)
 - Riconversione urbanistico funzionale
 - Riqualifica urbanistica con diradamento edilizio
 - Zone per scopi pubblici
- b) Comparto sensibile in relazione a beni di interesse storico
 - Verde privato sensibile
- c) Allineamenti sui fronti strada
- d) Progetto unitario interdisciplinare

- 3 RIQUALIFICA SPAZI E POSTEGGI PRIVATI
- 4 RIQUALIFICA ZONE PER SCOPI PUBBLICI

Dicembre 2021

0 200 Metri



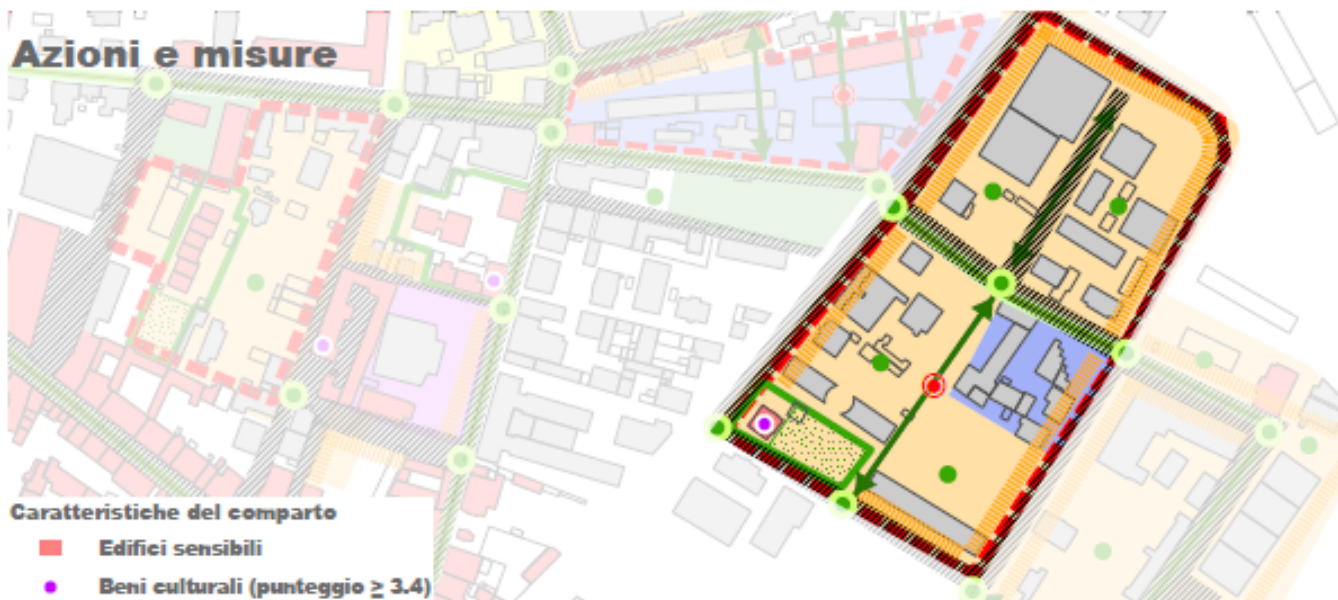
GRUPPO DI LAVORO PEDRINA & GALTETTI

I 3 COMPARTI PRIORITARI

Azioni e misure



- Caratteristiche del comparto**
- Edificio sensibile
- 1 SPAZI PUBBLICI e implementazione della rete della mobilità lenta**
- ▨ a) Valorizzazione dello spazio pubblico con interventi di moderazione del traffico
 - b) Riqualifica incroci e nuovi spazi pubblici
 - ▨ c) Valorizzazione degli spazi fruibili interni al comparto
 - ◀●▶ d) Fruibilità comparto: creazione di collegamenti pedonali e spazi pubblici di relazione
- 2 RIQUALIFICA URBANISTICA**
- a) Area di intervento specifica
 - Rinnovamento urbanistico di quartieri vetusti
 - Riqualifica urbanistica di quartieri sottosfruttati (mobilitazione delle riserve disponibili)
 - Zone per scopi pubblici
 - c) Valorizzazione edilizia sul fronte strada
 - d) Progetto unitario interdisciplinare
- 3 RIQUALIFICA SPAZI E POSTEGGI PRIVATI**
- 4 RIQUALIFICA ZONE PER SCOPI PUBBLICI**



1 SPAZI PUBBLICI e implementazione della rete della mobilità lenta

- a) Valorizzazione dello spazio pubblico con interventi di moderazione del traffico
- b) Riqualifica incroci e nuovi spazi pubblici
- c) Valorizzazione degli spazi fruibili interni al comparto
- d) Fruibilità comparto: creazione di collegamenti pedonali e spazi pubblici di relazione

2 RIQUALIFICA URBANISTICA

- a) Area di intervento specifica
 - Rinnovamento urbanistico di quartieri vetusti
 - Riqualifica urbanistica di quartieri sottosfruttati (mobilitazione delle riserve disponibili)
- b) Comparto sensibile di relazione a beni di interesse storico
 - Verde privato sensibile
- c) Valorizzazione edilizia sul fronte strada
- d) Progetto unitario interdisciplinare

3 RIQUALIFICA SPAZI E POSTEGGI PRIVATI

Tavola comparto N. 4
Via Volta/via Comacini

Azioni e misure



1 SPAZI PUBBLICI e implementazione della rete della mobilità lenta



a) Valorizzazione dello spazio pubblico con interventi di moderazione del traffico



b) Riqualifica incroci e nuovi spazi pubblici



c) Valorizzazione degli spazi fruibili interni al comparto



d) Fruibilità comparto: creazione di collegamenti pedonali e spazi pubblici di relazione

2 RIQUALIFICA URBANISTICA

a) Area di intervento specifica



Riconversione urbanistico funzionale



Zone per scopi pubblici

Riqualifica urbanistica di quartieri sottosfruttati
(mobilitazione delle riserve disponibili)



d) Progetto unitario interdisciplinare



4 RIQUALIFICA ZONE PER SCOPI PUBBLICI

in relazione agli interventi di valorizzazione del fiume Faloppia

PROSSIMI PASSI

Prossimi passi e scadenze indicative

2022

febbraio Il Municipio licenzia nell'ambito del seguito dei lavori sul PAC il MM relativo ai mandati di studio paralleli (MSP) per i comparti 3+4+8

estate auspicata crescita in giudicato della decisione del CC

autunno Via ai lavori sui MSP

2023

primavera risultanze dei MSP

estate decisioni del Municipio sul seguito (comparti e adattamenti PR generale)



GRAZIE