



Municipio
Piazza Col C. Bernasconi 1
6830 Chiasso

Tel. +41 (91) 695 08 20
Fax +41 (91) 695 08 49
municipio@chiasso.ch

PREAVVISO DEL MUNICIPIO DI CHIASSO ALLA MOZIONE DEL CONSIGLIERE COMUNALE CLAUDIO ALFIERI CHIEDENTE DI PREVEDERE, NELL'AMBITO DELLA FUTURA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE COMUNALE, UNA MODIFICA E/O AMPLIAMENTO DEGLI INDICI EDIFICATORI, PORTANDOLI PER ESEMPIO DA R5 A R7

Al lodevole
CONSIGLIO COMUNALE
6830 Chiasso

Egregio signor Presidente,
Gentili signore, egregi signori Consiglieri comunali,

Con riferimento alla mozione menzionata di data 2 maggio 2012, presentata nella seduta del Consiglio comunale del 1. ottobre 2012, il Municipio osserva di aver recentemente avviato uno studio di analisi territoriale e di verifica d'attuazione del PR, che costituirà l'elemento base per procedere a una revisione del PR, e in particolare delle zone di edificazione.

Tale studio serve principalmente a fornire le basi conoscitive sull'evoluzione passata e sullo stato attuale del territorio, quale punto di riferimento per gestire lo sviluppo futuro del nostro Comune nel contesto regionale, oltre che in quello transfrontaliero.

Di seguito ricordiamo alcune tappe:

- 10 agosto 1988: approvazione del Piano regolatore (PR) da parte del Consiglio di Stato, con richiesta di adattamenti;
 - 15 dicembre 1993: approvazione del Piano Particolareggiato della Zona del Centro Cittadino (PPZCC);
 - 22 gennaio 2002: approvazione del Piano Particolareggiato del Quartiere Soldini (PPQS).
- Accanto a queste, sono comunque state affrontate ed implementate altre varianti di PR.

Il Piano Direttore cantonale (PD), scheda "Modello territoriale M1" definisce le 3 aree territoriali: Locarnese e Vallemaggia, Bellinzonese e Tre Valli, rispettivamente Luganese con il Mendrisiotto. Questi due ultimi agglomerati, sempre più funzionalmente integrati, tendono a configurarsi come una sola zona urbana, mentre l'agglomerato Chiasso-Mendrisio si sta delineando quale centro cantonale prevalentemente a carattere logistico e produttivo.

Il territorio cantonale è stato inoltre suddiviso funzionalmente in 5 categorie: centro, suburbano, periurbano, retroterra e montagna. La gerarchia urbana tra i centri cantonali deve garantire le peculiarità regionali, evitando sovrapposizioni e conflitti di locazione. La concentrazione degli insediamenti è il requisito principale di uno sviluppo territoriale sostenibile, motivo per il quale, nei prossimi anni lo sviluppo degli insediamenti dovrà concentrarsi all'interno delle attuali zone edificabili.

Le aree centrali e suburbane, così come codificate negli spazi funzionali, vanno densificate in modo appropriato e conformemente alla qualità urbanistica, in consonanza con le strategie di sviluppo dei comparti urbani e in relazione ai mezzi di trasporto pubblico. Pure le aree dismesse vanno adeguatamente riutilizzate.

Il nostro Comune è considerato funzionalmente quale centro.

L'impostazione del PD si basa sui principi stabiliti dall'Ufficio federale dello sviluppo territoriale (ARE), ossia densificazione degli insediamenti, limitazione della loro crescita, sviluppo compatto nelle ubicazioni adatte e aumento della loro qualità. L'ARE vuole favorire lo sviluppo centripeto degli insediamenti, tenendo conto dell'allacciamento al trasporto pubblico. Lo sviluppo centripeto degli insediamenti è un principio d'altronde contemplato dal PD nella scheda R6 "Sviluppo e contenibilità del PR". Quest'ultima, quale risposta al dimensionamento eccessivo delle zone edificabili dei Comuni ticinesi, prevede che nell'orizzonte temporale del Piano direttore, in conformità con la Legge federale sulla pianificazione del territorio e il Modello territoriale del PD (scheda R1), le zone edificabili non debbano di principio essere ampliate.

Per il Mendrisiotto e Basso Ceresio la strategia si traduce nei seguenti punti:

- aumentare l'attrattiva delle aree centrali, intensive e semi-intensive, prevedendo densificazioni e aumenti degli indici mirati in quelle ben allacciate al trasporto pubblico (TP), nonché riqualifiche di aree dismesse o nuove pianificazioni in aree dal forte potenziale. Ciò dovrà permettere, a medio termine, di recuperare per il fondovalle una struttura urbana dagli insediamenti maggiormente riconoscibile, all'interno di linee di forza del paesaggio che preservino dei corridoi ecologici;
- per le aree estensive, frenare il loro sviluppo nelle zone collinari, pedemontane e montane, mantenendo le caratteristiche di insediamenti di carattere estensivo, con indici commisurati e, se del caso, rivedendo i perimetri degli azzonamenti;
- per le attività produttive, favorire il loro sviluppo nelle aree maggiormente idonee, vale a dire quelle identificate dal PD quali poli di sviluppo economico (scheda R7);
- per i contenuti che rientrano nella categoria Grandi generatori di traffico, sono confermati gli indirizzi del PD, secondo le modalità indicate nella scheda R8.

Il Programma di agglomerato di seconda generazione (PAM2) ha trattato l'argomento e ripreso i contenuti del Piano Direttore e i principi stabiliti dall'Ufficio federale dello sviluppo territoriale.

La scheda IN1 "Aree centrali e intensive" del PAM2 descrive la misura relativa allo sviluppo delle aree centrali e intensive, in cui rientra il comparto cittadino del nostro comprensorio, con l'obiettivo di aumentarne l'attrattiva attraverso alcuni principi, quali l'aumento dell'indice di sfruttamento nelle aree con qualità d'allacciamento al Trasporto Pubblico almeno in classe C (linea cadenzata con "buchi" ed eventualmente corse supplementari). Minimo 10 coppie di corse e 3 corse supplementari dal lunedì al venerdì: 8 coppie di corse il sabato e 6 la domenica; nessun servizio serale, rispettivamente, per aree di grandi dimensioni, tramite i Piani Particolareggiati (PP) o i vincoli di Piani di Quartiere (PQ), la valorizzazione dei nuclei storici dei paesi, la qualità urbana degli spazi pubblici e delle aree aperte per migliorare la vivibilità / qualità di vita, ecc..

Fatte queste dovute premesse, legate agli indirizzi pianificatori di ordine superiore (federali e cantonali), si conferma che un obiettivo nell'ambito della revisione del PR sarà la valutazione, l'analisi e la formulazione di proposte relative a modifiche e/o aumenti degli attuali indici edificatori (indice di sfruttamento, indice di edificabilità, volume edificato massimo), rispetto ai parametri edificatori in vigore attualmente.

Pertanto, alla luce delle considerazioni di cui sopra, vi invitiamo a voler

r i s o l v e r e:

LA MOZIONE DEL CONSIGLIERE COMUNALE CLAUDIO ALFIERI CHIEDENTE DI PREVEDERE, NELL'AMBITO DELLA FUTURA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE COMUNALE, UNA MODIFICA E/O AMPLIAMENTO DEGLI INDICI EDIFICATORI, PORTANDOLI PER ESEMPIO DA R5 A R7, È ACCOLTA 'A SENSI DEI CONSIDERANDI. -----

Vogliate gradire, egregio signor Presidente, gentili signore ed egregi signori Consiglieri comunali, l'espressione della nostra stima.

PER IL MUNICIPIO,

il Sindaco:

Moreno Colombo



il Segretario:

Umberto Balzaretti

Allegata: mozione



Lodevole
Municipio del Comune di Chiasso
6830 Chiasso

Pedrinete, 2 maggio 2012

Avvalendomi della facoltà concessami dagli art. 67 della LOC e 38 del Regolamento Comunale mi permetto di presentare la seguente

MOZIONE

Revisione Piano Regolatore

Prendo spunto da alcuni articoli riportati di recente sui media locali, nei quali si parlava dell'interesse da parte di promotori stranieri di costruire a Chiasso un grattacielo di una trentina di piani in zona parcheggio via Maestri Comacini, per sottoporvi una proposta che da tempo volevo portare all'attenzione di questo Lodevole Municipio.

Il territorio della nostra città è oggi già ampiamente sfruttato e sarebbe buona cosa cercare di salvaguardare le poche superfici verdi rimaste; eccezioni potrebbero naturalmente riguardare eventuali aree dismesse dalle nostre ferrovie o altre situazioni particolari che si venissero a creare.

In considerazione del fatto che nei prossimi anni è prevista una revisione del Piano Regolatore comunale chiedo al Municipio, nell'ottica della discussione nelle specifiche commissioni, di voler esaminare la possibilità di permettere ai proprietari di immobili siti nel centro città di meglio sfruttare in altezza i loro sedimi, mediante la modifica e/o ampliamento degli indici edificatori (portandoli per es. da R5 a R7). Se questa proposta fosse accettata gli stessi proprietari sarebbero invogliati a investire nella ristrutturazione e/o ampliamento dei loro edifici nel centro di Chiasso, sapendo di poter contare in futuro su una maggiore entrata da reddito da affitti.

Sono convinto che questa proposta possa destare un certo interesse e favorire i numerosi proprietari di questi immobili, molti dei quali risiedono e pagano le imposte a Chiasso; da non sottovalutare inoltre le positive ricadute sulle imprese e gli artigiani della zona, ai quali sarebbe garantito lavoro per un periodo di più anni.

Anche il Comune ne trarrebbe vantaggio, in termine di maggiori entrate fiscali, grazie all'incremento del numero di persone che verrebbero ad abitare a Chiasso.

Nell'attesa di una risposta, confidando in un vostro positivo riscontro, porgo i miei più cordiali saluti.



Claudio Alfieri
Consigliere comunale PPD