



Municipio  
Piazza Col C. Bernasconi 1  
6830 Chiasso

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

Signora  
Jessica Bottinelli  
6830 Chiasso

**RISPOSTA DEL MUNICIPIO DI CHIASSO ALL'INTERROGAZIONE DELLA  
CONSIGLIERA COMUNALE JESSICA BOTTINELLI SUL CENTRO COMMER-  
CIALE POLARIS IN VIA P. E L. CHIESA / VIA COMO**

Signora Consigliera comunale,

1. Il raffronto con altre aree del Sottoceneri, come quelle citate nell'interrogazione, quali Piano Scairolo, Piano San Martino (Fox Town) e l'area Serfontana, come esposto è improponibile, in quanto già le dimensioni degli insediamenti non sono raffrontabili. La superficie utile lorda del centro commerciale Polaris è di mq 10'300. Il centro commerciale Serfontana, ha una superficie utile lorda di ca. 3 volte superiore e le altre aree citate presentano superficie nettamente maggiori e/o un numero maggiore di negozi (Fox Town ca.160 negozi).

La domanda di costruzione del centro commerciale Polaris è stata coordinata con il rapporto sull'impatto ambientale (RIA), mediante un'analisi della viabilità, del traffico indotto e dei posteggi del centro commerciale, inclusa un'analisi dell'inquinamento atmosferico.

Tutti i servizi cantonali si sono espressi favorevolmente in merito alla domanda di costruzione e al rapporto sull'impatto ambientale, mentre non ci risulta ad esempio che per gli altri GGT costruiti nel Cantone Ticino sia stata richiesta la presentazione di un RIA.

Di conseguenza, esprimersi in maniera sommaria, paragonando la superficie del centro commerciale Polaris con quella degli altri non porta a niente, soprattutto a fronte della profonda analisi dal lato urbanistico-architettonico e ambientale, a cui il centro Polaris è stato sottoposto e che lo stesso ha superato.

2. Il Piano Regolatore vigente destina il comparto tra via Como e via P. e L. Chiesa a due specifiche zone e, più precisamente:
  - zona mista: autosilo pubblico di 550 posteggi privati e contenuti commerciali/ amministrativi, i cui parametri edificatori sono definiti nell'art. 49 cpv. 2e) delle NAPR, parte prima;
  - zona amministrativa commerciale intensiva a 7 piani - AC7, i cui parametri edificatori sono definiti nell'art. 36bis delle NAPR, parte prima.



Inoltre, il Piano del traffico è stato approvato il 10 marzo 2001, con la definizione di una chiara gerarchia stradale, che prevede il trasferimento del traffico di transito verso l'Italia sull'asse Largo Kennedy - via Como - via dei Pedroni - via Comacini - Piazza Elvezia, strade definite principali a PR, previa realizzazione dei ripari fonici sull'autostrada A2, attuata, nel tratto parallelo a via Como (ex-viale Galli), come richiesto dal Consiglio di Stato con la sua approvazione.

Rispetto alla situazione attuale, lo spostamento dell'asse di transito verso l'Italia nel contesto delle opere di Piano del traffico del Mendrisiotto (PTM), comporta un aumento del traffico veicolare lungo via Como - via Comacini di oltre 6'000 veicoli al giorno in direzione della Dogana di Chiasso-Strada, di cui è stato tenuto conto nella pianificazione e nelle rispettive simulazioni, che includono pure i posteggi pubblici a PR.

3. Il Consiglio comunale, nella seduta del 14 maggio 2007, ha autorizzato la vendita dei terreni di proprietà del Comune, posti lungo via Como, per complessivi mq 3'382, e a pagina 3 del relativo messaggio municipale 10/2007 si indica che sui terreni alienati sarebbe sorto un centro commerciale, con al proprio interno un posteggio pubblico di ca. 285 posti auto.
4. La scheda di Piano Direttore R8 "Grandi generatori di traffico – GGT" è entrata in vigore nella primavera di quest'anno e nell'introduzione, il Cantone osserva che le misure volte a limitare gli effetti negativi dei GGT hanno una loro base legale nella legislazione ambientale federale e lo scopo di ridurre l'inquinamento fonico e atmosferico prodotto dal traffico.

L'esperienza ha tuttavia evidenziato che un approccio legato unicamente al rispetto dei valori d'immissione fissati dall'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF) e dall'Ordinanza contro l'inquinamento atmosferico (OIA), anche quando coordinati e integrati con altri aspetti ambientali per mezzo di un *esame dell'impatto sull'ambiente* (EIA), è parziale e limitativo, e rischia di produrre effetti non voluti sull'assetto territoriale.

Una corretta pianificazione, volta a prevenire gli effetti indesiderati dei GGT, si fonda su una visione generale del territorio cantonale, che fa leva su un'adeguata capacità dei suoi assi viari principali e dei rispettivi nodi d'interscambio, nonché su un sostanziale miglioramento del servizio di trasporto pubblico a tutti i livelli, cioè che significa anche garantire un'adeguata accessibilità e funzionalità dei GGT, rendendoli idonei a un loro insediamento. Più in generale ciò significa assicurare lo sviluppo delle attività commerciali, di servizio e del tempo libero.

A tale scopo sono stati identificati dei comparti potenzialmente idonei per GGT che, previa pianificazione comunale, potranno accogliere Grandi Generatori di Traffico.

In particolare, i centri cantonali del polo urbano, tra i quali figura Chiasso, sono considerati idonei ad accogliere i GGT.

I GGT devono essere allacciati adeguatamente alla rete viaria di ordine superiore e disporre di una sufficiente rete viaria all'interno del comparto.

Il centro commerciale Polaris risponde a tali requisiti, trovandosi in prossimità di due semi-svincoli autostradali, in entrata dall'Italia e in direzione nord Lugano/Mendrisio, nonché sull'asse stradale del traffico da e per l'Italia, in direzione Piazza Elvezia.

Per contro, la realizzazione di centri commerciali al di fuori dei centri urbani ha comportato, sia uno svilimento socio-economico del centro urbano, sia una modifica/aumento importante degli spostamenti per soddisfare le necessità quotidiane.

