



Chiasso, 12 giugno 2013  
Ris. mun. 957 / 11 giugno 2013

Municipio  
Piazza Col C. Bernasconi 1  
6830 Chiasso

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

**MESSAGGIO MUNICIPALE N. 9/2013 -----**  
**SUL RAPPORTO DELLA COMMISSIONE SPECIALE PER L'ESAME DEL PIANO**  
**REGOLATORE RELATIVO ALLA MOZIONE DEL CONSIGLIERE COMUNALE**  
**CLAUDIO ALFIERI CHIEDENTE DI PREVEDERE, NELL'AMBITO DELLA FU-**  
**TURA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE, UNA MODIFICA E/O AMPLIA-**  
**MENTO DEGLI INDICI EDIFICATORI, PORTANDOLI PER ESEMPIO DA R5 A**  
**R7 -----**

Al lodevole  
CONSIGLIO COMUNALE  
6830 C h i a s s o

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

Il Municipio, nel preavviso di data 16 gennaio 2013, riferisce che lo studio in corso per un'analisi territoriale e di verifica d'attuazione del Piano Regolatore costituirà l'elemento base per procedere a una revisione. Tale studio serve principalmente a fornire le basi conoscitive sull'evoluzione e sullo stato attuale del territorio, quale punto di riferimento per gestire lo sviluppo futuro del Comune di Chiasso nel contesto regionale, oltre che in quello transfrontaliero.

Tra gli indirizzi pianificatori di ordine superiore citati nel preavviso, il Piano Direttore Cantonale in particolare auspica, per l'agglomerato Chiasso-Mendrisio, la concentrazione degli insediamenti all'interno delle attuali zone edificabili, quale misura ottimale per favorire uno sviluppo territoriale sostenibile, andando in pratica nella direzione proposta nella mozione.

L'Esecutivo conferma che nell'ambito della revisione del PR rientreranno la valutazione, l'analisi e la formulazione di proposte relative a modifiche e/o aumenti degli attuali indici (indice di sfruttamento, indice di edificabilità, volume edificato massimo), rispetto ai parametri edificatori in vigore attualmente.

La Commissione PR, nel rapporto di data 13 marzo 2013, attira l'attenzione sul lento esaurirsi delle superfici edificabili, nell'ottica di un riuso e della densificazione, nonché sulla riqualifica degli spazi dismessi da parte delle FFS, un orientamento in linea con gli indirizzi della legislazione superiore nella pianificazione e in sintonia con la proposta contenuta nella mozione, che l'Esecutivo invita ad accogliere.

Pertanto, richiamato quanto sopra esposto, il Municipio propone di

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:

il Segretario:

Moreno Colombo

Umberto Balzaretti



Allegati: - rapporto Commissione PR  
- preavviso del Municipio  
- mozione

**RAPPORTO DELLA COMMISSIONE SPECIALE PER L'ESAME DEL PIANO REGOLATORE  
SUL 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 AM-  
PLIAMENTO DEGLI INDICI EDIFICATORI, PORTANDOLI PER ESEMPIO DA R5 A R7**

---

Chiasso, 13 marzo 2013

Egregio Signor Presidente,  
gentili signore, egregi signori Consiglieri Comunali,

La città di Chiasso, come altre realtà del cantone, ha visto per decenni accrescere il proprio patrimonio immobiliare attraverso l'occupazione di spazi posti sulla cintura periferica, fino a coinvolgere le frazioni di Pedrinate e Seseglio.

Le particolari caratteristiche morfologiche, l'importante presenza degli impianti ferroviari e il lento esaurirsi delle superfici edificabili alimenta la necessità di correggere la tendenza centrifuga dello sviluppo territoriale, in una dinamica centripeta, di nuovo attenta al patrimonio esistente, nell'ottica del riuso, della densificazione e della riqualifica degli spazi dismessi (impianti ferroviari).

Lo sviluppo dell'agglomerato Chiasso-Mendrisio, identificato dal Piano Direttore Cantonale come centro logistico produttivo, vede quale requisito principe per uno sviluppo territoriale sostenibile la concentrazione degli insediamenti all'interno delle attuali zone edificabili.

Lo studio di analisi territoriale e di verifica d'attuazione del PR recentemente avviato dal Municipio, come illustrato dall'On. Camponovo durante un recente colloquio con la Commissione, permetterà di comprendere le dinamiche che hanno portato alla Chiasso di oggi e alimenterà le strategie volte a densificare, riqualificare e migliorare il territorio con grande attenzione alla qualità di vita e urbana.

La Commissione Speciale per l'esame del Piano Regolatore, dopo aver attentamente analizzato la mozione espressa dal Consigliere Comunale Claudio Alfieri, visto il preavviso del Municipio di Chiasso, ma soprattutto alla luce dei chiarimenti espressi dal mozionante in sede d'intervista, ritiene la sostanza della mozione plausibile.

Alla luce di quanto precedentemente espresso, la Commissione Speciale per l'esame del Piano Regolatore invita il lodevole Consiglio Comunale a voler accogliere la mozione.

Con la massima stima

Per la Commissione Speciale per l'esame del Piano Regolatore

Alessandro Zara, Presidente



Ester Camponovo, Verbalista



Claudio Alfieri



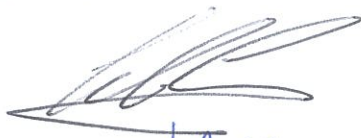
Sirio Balerna



Bruna Bernasconi



Carlo Coen



Denise Maranesi



Gianandrea Mazzoleni



Paolo Zürcher





Chiasso, 16 gennaio 2013

Ris. mun. 64 / 15 gennaio 2013

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:

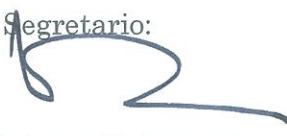
LA MOZIONE DEL CONSIGLIERE COMUNALE CLAUDIO ALFIERI CHIEDENTE DI PREVEDERE, NELL'AMBITO DELLA FUTURA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE COMUNALE, UNA MODIFICA E/O AMPLIAMENTO DEGLI INDICI EDIFICATORI, PORTANDOLI PER ESEMPIO DA R5 A R7, È ACCOLTA 'A SENSI DEI CONSIDERANDI. -----

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 Balzaretto

Allegata: mozione

Lodevole  
Municipio del Comune di Chiasso  
6830 Chiasso

Pedrinato, 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.

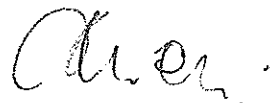
Il territorio della nostra città è oggi già ampiamente sfruttato e sarebbe buona cosa cercare di salvaguardare le poche superfici verdi rimaste; eccezioni potrebbero naturalmente riguardare eventuali aree dismesse dalle nostre ferrovie o altre situazioni particolari che si venissero a creare.

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