



Chiasso, 9 settembre 2020

Ris. mun. 1107 / 7 settembre 2020

Municipio
Piazza Col C. Bernasconi 1
6830 Chiasso

Tel. +41 (58) 122 48 20
Fax +41 (58) 122 48 49
municipio@chiasso.ch

**MESSAGGIO MUNICIPALE N. 9 / 2020 -----
ACCOMPAGNANTE LA VARIANTE DI PR RELATIVA ALLA ZONA ATTREZZA-
TURE SPORTIVE PRIVATE (ZASP) IN LOCALITÀ SESEGLIO INERENTE AI
MAPPALI 105, 106, 446 E 156 (PARZIALE) RFD CHIASSO, SEZIONE PEDRINA-
TE -----**

Al lodevole

CONSIGLIO COMUNALE

6830 C h i a s s o

Egregio signor Presidente,

Gentili signore, egregi signori Consiglieri comunali,

1. Breve istoriato dei mappali oggetto di variante di PR

I fondi ai mappali 105, 106 e 446 RFD Chiasso, sezione Pedrinate, località Seseglio, mediante decisione del Consiglio comunale del 9 dicembre 1986, nel contesto dell'adozione del Piano Regolatore di Chiasso, erano stati inseriti in zona senza destinazione specifica.

Contro questo azzonamento, gli allora proprietari avevano interposto ricorso.

Il Consiglio di Stato, nella decisione di approvazione del Piano Regolatore di Chiasso, di data 10 agosto 1988, pur respingendo il ricorso, aveva invitato il Municipio a voler studiare una variante di PR relativa ai fondi di proprietà dei ricorrenti, che considerasse una rivalutazione dell'assetto formale e ambientale di quel contesto territoriale.

Il comparto oggetto di variante è stato quindi modificato una prima volta nel 1993, con l'approvazione del Consiglio di Stato, mediante la creazione della Zona per Attrezzature Sportive Private (ZASP); l'allora Tribunale della Pianificazione Territoriale (TPT) in data 24 gennaio 1997 respinse il ricorso interposto dai proprietari dei fondi, che avevano chiesto, in alternativa, un azzonamento quale zona artigianale-industriale o subordinatamente quale zona residenziale RE3.

Successivamente, in data 19 giugno 2013, il Consiglio comunale ha adottato una variante di PR, modificando la Zona da Attrezzature Sportive Private – ZASP, in Zona Speciale Sportiva Turistica ZSST.

Questa variante è stata oggetto di referendum, accolto dalla maggioranza dei cittadini il 24 novembre 2013 con 1'193 voti contro 854 voti. Quindi i succitati mappali sono rimasti inseriti in Zona Attrezzature Sportive Private – ZASP.

Dal 2010 è stata accertata la necessità di una bonifica del terreno, da effettuare in caso di una qualsiasi edificazione.

In base all'Ordinanza federale sui siti inquinati (Ositi), il sedime è qualificato quale sito inquinato da sorvegliare.

Il pericolo latente che in un futuro le sostanze riscontrate nel terreno potrebbero movimentarsi e finire nella falda o nel Faloppia, non può essere considerato solo ipotetico.

La Sezione per la Protezione dell'Aria, dell'Acqua e del Suolo (SPAAS) ha chiesto al Municipio in data 14 ottobre 2016 di procedere all'asportazione dei rifiuti dal fondo, come la legislazione in materia di rifiuti prescrive.

Senonché al Municipio è parso che giusta la normativa vigente i rifiuti siano una cosa e la contaminazione del fondo non sia esattamente il medesimo concetto, per cui ha richiesto un parere legale.

In altre parole l'Esecutivo ha maturato la convinzione che la liceità del procedimento richiesto dal Cantone è tutt'altro che scontata e la questione è tutt'altro che di poco conto, poiché occorre chiarire le responsabilità di quanto avvenuto (se perturbatore per causa o per situazione e chi abbia avuto questo ruolo), poiché alla posizione sono connessi elevati costi di smaltimento.

Infatti, la situazione riguardante lo stato d'inquinamento dei terreni in disamina è in sintesi la seguente: i primi 50 cm del terreno vanno smaltiti in discarica reattore; la maggior parte dello strato di terreno dai 50 cm ai 100 cm va smaltita in una discarica di inerti e una parte residuale di detto strato ancora in discarica reattore.

Indipendentemente dalle modalità, sussiste comunque anche un chiaro interesse pubblico ad affrontare e risolvere una volta per tutte la questione legata alla contaminazione dei fondi in disamina.

Tornando al progetto edilizio, il 19 ottobre 2010 era stata rilasciata la licenza di costruzione per edificare il Centro Benessere, includente quale parte integrante il rapporto di proposta di bonifica, nel senso che i costi di risanamento e deposito del materiale inquinato sarebbero stati assunti dai promotori del Centro benessere.

Parimenti nel caso di una nuova domanda di costruzione, deve essere presentato un progetto di bonifica del terreno.

In questo senso il perfezionamento di una variante di PR si dimostra l'unica via percorribile per giungere ad una soluzione, che nello stesso tempo risolva a breve la problematica legata al risanamento del sito inquinato.

A gennaio 2019 il Municipio ha discusso preliminarmente con i Capigruppo delle forze politiche la possibilità di avviare una variante riduttiva di PR sui fondi citati, rispetto a quella del 2013 e l'esito dell'incontro è stato sostanzialmente positivo.

A febbraio 2020, il Municipio ha presentato la variante di PR in oggetto, in un incontro alla presenza di un delegato per ciascuno dei Gruppi politici rappresentanti in Consiglio comunale, unitamente a tutti i membri della Commissione comunale PR, chiedendo alla fine ai rappresentanti politici e alla Commissione PR, di comunicare le rispettive prese di posizione in vista della prosecuzione dell'iter procedurale della variante di PR.

I preavvisi dei gruppi politici possono essere così riassunti: PLR: d'accordo; US e I Verdi: non hanno ragioni ostative di massima; Lega: favorevole; PPD: favorevole, pur con alcune perplessità di alcuni membri; Commissione PR: maggioranza favorevole. Sulla scorta di queste prese di posizione, il Municipio ha risolto di proseguire con l'iter procedurale.

2. Considerazioni di ordine pianificatorio

Mediante la variante qui proposta, si intendono creare le premesse per la realizzazione di un Centro sportivo multifunzionale nell'attuale zona per attrezzature sportive private a Seseglio, la quale da un punto di vista normativo delle NAPR si è rivelata non sufficientemente adeguata allo scopo edificatorio previsto.

Non si tratta quindi di conferire un indirizzo pianificatorio del tutto nuovo a questo comparto, rispetto al vigente PR, piuttosto di operarne una ricalibratura, per permettere anche di risolvere i problemi pendenti, derivanti dal persistente stato di abbandono dell'area.

Così come la variante di PR rigettata con il referendum, anche quella di cui si discute qui, segue la procedura ordinaria ai sensi dell'art. 25 ss. della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst).

Il Dipartimento del Territorio nell'esame preliminare sulla proposta rigettata poi col referendum, aveva emanato in data 12.11.2012 un preavviso sostanzialmente positivo, segnalando un aspetto meritevole di ulteriore approfondimento, nella richiesta di estendere la distanza minima delle costruzioni dal torrente Faloppia (v. approfondimento al punto 6.2).

I mappali indicati e oggetto di variante di PR si trovano sin dal 1993 in zona edificabile e più precisamente in "Zona Attrezzature Sportive Private" (ZASP), per la quale vige l'art. 44 bis NAPR, parte prima, secondo cui è concessa la realizzazione di impianti sportivi.

3. Motivazioni d'interesse pubblico

I motivi di fondo che giustificano in termini di interesse pubblico questa variante di PR sono simili a quelli che avevano guidato la vigente codifica di connotazione sportiva a PR di questa zona speciale adiacente al Centro sportivo comunale di Seseglio.

Il vigente azzonamento ZASP, confermato dalla decisione del Tribunale della pianificazione del Territorio del 24 gennaio 1997, era stato motivato, prendendo in considerazione:

- da un lato "la sua vicinanza con il centro sportivo comunale", da cui le possibili sinergie legate ad altri contenuti sportivi, e nel contempo le specificità dell'ubicazione che "renderebbe molto problematico qualsiasi altro azzonamento";
- dall'altro la "necessità di operare un riordino di un comparto allora deturpato dalla presenza di attività piuttosto nocive". L'azzonamento è stato infatti voluto quale strumento per spingere in direzione di una nuova, ma soprattutto diversa destinazione di zona che fosse in grado di assicurare ai Chiassesi un'offerta supplementare a livello sportivo e di svago, sanando i conflitti legati all'attività industriale - artigianale di deponia allora esplicata in loco e oggi dismessa, tanto che l'area attualmente denota un certo inselvaticimento.

Questi due aspetti sono tutt'ora validi.

Ai motivi di fondo, che giustificano oggi in termini di interesse pubblico l'avvio di una nuova variante di PR, si aggiungono le seguenti considerazioni:

- il fondo, situato all'ingresso di Seseglio per chi proviene da Novazzano e ubicato prima del Centro sportivo comunale, giace in uno stato d'abbandono;
- dal punto di vista ambientale la situazione è da sanare e la concretizzazione di un progetto permette di concretizzare la bonifica del terreno;
- non sono mai pervenute domande di costruzione conformi all'attuale destinazione d'uso prevista a PR, ciò che denota la scarsa attrattiva della regolamentazione vigente per operatori privati.

Il Municipio ritiene che il vigente indirizzo edificatorio possa essere attualizzato anche alla luce dello sviluppo cantonale e svizzero nel settore delle offerte private di attività sportive e di svago, creando parimenti le premesse per un'ulteriore diversificazione dell'offerta a livello locale e regionale. In questo senso le giustificazioni di pubblica utilità di allora sono ancora valide, e risultano rafforzate da questi nuovi elementi rilevabili oggi.

In sostanza, la variante in oggetto mira ad una ridefinizione delle possibilità di insediamento di attività sportive previste in origine, in particolare:

- con l'aggiunta della componente turistico-sportiva;
- con la conseguente precisazione e codifica dei parametri edificatori in forma ridotta.

4. Obiettivi

La variante pone pertanto le basi pianificatorie per:

- creare le premesse per mettere a frutto un'iniziativa privata particolarmente interessante per lo sviluppo socio-economico del Comune e della regione, in linea con l'indirizzo di fondo, che il PR vigente già ammette per il comparto Campagna;
- prendere spunto dal progetto privato per recuperare e riutilizzare un comparto che è già stato edificato, ed è urbanizzato, pur se in stato di trascuratezza;
- bonificare un fondo, oggi inserito nell'inventario cantonale dei siti inquinati da risanare e sorvegliare, con un recupero in termini ambientali ed economici di una portata considerevole;
- riqualificare un territorio che attualmente si pone male nel contesto in cui sorge, perché svischia l'immagine dell'adiacente Centro sportivo comunale, nonché l'entrata del nucleo di Seseglio, in cui ci si imbatte subito dopo;
- vincolare con adeguate prescrizioni edificatorie la ricerca di soluzioni urbanistiche e architettoniche di qualità, che permettano di caratterizzare il paesaggio del luogo;
- tenere in considerazione il fatto che il progetto, cui ora si fa riferimento, potrebbe per un motivo o per l'altro non trovare concretizzazione, per cui la regolamentazione pianificatoria deve considerare la necessaria flessibilità rispetto ad altri possibili futuri progetti;
- tutelare adeguatamente gli interessi del Comune in relazione all'iniziativa privata, anche in relazione alle garanzie di realizzazione.

Il Municipio è convinto che grazie alle modifiche di azzonamento qui proposte si possa da un lato risolvere la questione della contaminazione del suolo e dall'altro creare le premesse per una struttura polivalente.

5. Caratteristiche variante riduttiva

La principale modifica che si propone è un circoscritto ampliamento delle destinazioni ammesse, nel senso di considerare non solo come finora “impianti sportivi di tipo complementare rispetto a quelli realizzati e previsti nel vicino centro sportivo comunale” bensì in termini generali “infrastrutture di carattere sportivo e/o turistico-ricreativo, anche aventi carattere multifunzionale con i servizi ivi connessi”. Non sono ammessi grandi generatori di traffico (GGT), alberghi e strutture ricettive simili.

Il primo punto conseguente alla ridefinizione delle destinazioni è la proposta riferita ad una modesta correzione del limite di zona rispetto all'adiacente zona pubblica riservata al centro sportivo comunale.

Il secondo punto di caratterizzazione della nuova zona concerne lo strumento urbanistico di gestione: la presenza di fatto di un fondo unico e la necessità di coordinare l'intervento edificatorio quale nuovo tassello urbanistico a fianco di una zona per attrezzature pubbliche, ha portato, pur rinunciando all'obbligo di Piano di quartiere, a codificare prescrizioni simili, miranti a perseguire puntuali obiettivi qualitativi, che trovano riscontro a livello normativo.

Il terzo punto di caratterizzazione della nuova zona prevede, quale necessario corollario, l'assegnazione alla ridefinita zona speciale di tutti i parametri edificatori che ne permettono la debita caratterizzazione, riducendoli tuttavia rispetto alla variante del 2013, segnatamente:

- a. l'intensità dello sfruttamento massimo viene ridotto e vengono proposti due parametri di sfruttamento, che vanno ambedue rispettati. Da un indice di sfruttamento (I.s.) massimo 0.9 si passa a I.s. massimo = 0.6, mentre l'indice di edificabilità (I.e.) passa da 4.5 mc/mq a un I.e. massimo = 4.0 mc/mq;
- b. l'altezza massima viene ridotta da ml 12.50 a 9 ml, con la possibilità di estendere l'altezza fino a ml 12.50 solo per un terzo della superficie di occupazione dell'edificio principale, rivolto verso il mappale 156 RFD Chiasso, sezione Pedrinate (Centro sportivo Seseglio, di proprietà del Comune);
- c. l'offerta di posteggi viene ridotta da 150 ad un massimo di 120 posti auto.

Nelle prescrizioni normative sono evidentemente codificati anche i requisiti qualitativi che il futuro insediamento dovrà soddisfare.

6. Altri aspetti della variante di PR

6.1 Traffico veicolare

Per quanto riguarda il traffico veicolare privato indotto da una tale infrastruttura, sulla base dei rilevamenti effettuati dallo studio specialistico incaricato, lungo via Resiga, nel tratto di strada tra via Passeggiata e la Dogana di Ponte Faloppia, il traffico medio giornaliero nel 2019 era pari a 7'600 veicoli.

Gran parte di questi esce ed entra dal valico indicato.

In presenza di una nuova attività, l'aumento viene stimato sulla scorta del modello del traffico per un incremento del 5.8 %, che porta a un numero massimo di 8'040 veicoli giornalieri.

Di questi 440 transiti in più, il maggior traffico nei 2 nuclei di Pedrinate e Sese-glio è stimato a un massimo di 70-80 veicoli al giorno, corrispondenti in media a meno di 5 veicoli all'ora, ciò che è da considerare un volume di traffico alquanto modesto.

6.2 Spazio riservato ai corsi d'acqua

Nella variante si precisano gli arretramenti dai corsi d'acqua, in modo da costituire una fascia di protezione, definita dalla legislazione federale vigente in materia, "spazio riservato ai corsi d'acqua" (vedasi OPAC - Ordinanza federale sulla protezione delle acque).

Le indicazioni grafiche riportate nel piano di Variante scaturiscono dall'incarto di Variante "Definizione dello spazio riservato alle acque ai sensi dell'OPAC" datato settembre 2018, rassegnato per esame preliminare al DT il 29.11.2018. Il Dipartimento ha trasmesso il 17.07.2020 l'esame preliminare senza inoltrare osservazioni rispetto a quanto già pianificato nella variante in oggetto.

6.3 Mappale 156 RFD Chiasso, sezione Pedrinate – località Sese-glio

Il mappale 156 menzionato, di proprietà del Comune di Chiasso, è inserito nel PR in "zona attrezzature d'interesse pubblico di proprietà comunale – AP". La variante riguarda solo marginalmente questo fondo.

7. Modifica degli atti di PR

La variante come tale si concretizza tramite la modifica dei seguenti atti:

7.1 Piano delle zone, Piano del traffico e Piano delle attrezzature pubbliche e edifici pubblici

Inserimento dei mappali 105, 106, 446 e 156 (parziale) RFD Chiasso, sezione Pedrinate in Zona per Attrezzature Sportive Private (ZASP).

7.2 Norme di Attuazione del PR, parte prima

art.44bis: Zona per attrezzature sportive private (ZASP)

Aggiornamento delle prescrizioni, funzionale al riassetto della zona.

Parte integrante della variante è pure il rapporto di pianificazione, di carattere indicativo.

8. Esito dell'esame preliminare

Seguendo la procedura stabilita precedentemente dalla Legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT) ed ora dalla Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) e dal relativo Regolamento (RLst), entrati in vigore il 1° gennaio 2012, il Municipio in data 10 luglio 2012 ha approvato la variante trasmettendola il 31 luglio 2012 al Dipartimento del Territorio per l'esame preliminare, il quale in data 12 novembre 2012 ha rilasciato il suo rapporto d'esame preliminare positivo.

Da un punto di vista giuridico, non è necessario un ulteriore esame preliminare, in quanto per legge l'esame preliminare dipartimentale non sottostà ad una scadenza temporale di validità e la nuova variante di PR è riduttiva nei parametri, rispetto a quella approvata dal Consiglio comunale il 19 giugno 2013.

9. Informazione pubblica e presa di posizione del Municipio

Il Municipio ha posto in pubblica consultazione per un periodo di 30 giorni, dal 25 maggio 2020 al 26 giugno 2020, gli atti delle varianti di PR.

Durante il periodo di consultazione degli atti è pervenuta un'unica osservazione.

In sintesi, un proprietario di un fondo situato in via Campagna ha espresso il proprio rammarico per il fatto che il Municipio riproponga una variante di PR malgrado l'esito negativo della votazione popolare.

Al Municipio è noto l'esito del referendum, ma la variante presentata differisce da quella formulata nel MM n. 4 del 2013, in quanto riduce in modo significativo i parametri edificatori e si prefigge di risanare un territorio attualmente abbandonato, che sviluppa il sito e l'adiacente centro sportivo comunale.

In questo contesto, il Municipio ha domandato il parere dei vari Gruppi politici e della Commissione PR prima dell'attivazione dell'iter e sulla base dell'ampia adesione di principio alla variante, ha dato seguito alla procedura.

10. Prosecuzione della procedura

La variante oggetto del presente messaggio ha seguito l'iter procedurale previsto dalla Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) e relativo Regolamento (RLst) e viene quindi sottoposta a codesto Consesso per l'adozione di sua competenza; successivamente sarà pubblicata e, trascorsi i termini ricorsuali, trasmessa al Consiglio di Stato per l'approvazione di sua competenza.

Restando a vostra disposizione per ulteriori ragguagli, che riterrete utili e necessari, vi invitiamo a voler

risolvere:

1. È ADOTTATA LA VARIANTE DI PR ZONA PER ATTREZZATURE SPORTIVE PRIVATE (ZASP) AI MAPPALI 105, 106, 446 e 156 (PARZIALE) RFD CHIASSO, SEZIONE PEDRINATE, LOCALITÀ SESEGLIO, COMPRENDENTE: -----
 - 1.1 L'AGGIORNAMENTO DEL PIANO DELLE ZONE, PIANO DEL TRAFFICO E DEL PIANO DELLE ATTREZZATURE E EDIFICI PUBBLICI; -----
 - 1.2 LA MODIFICA ALL'ARTICOLO 44 BIS "ZONA PER ATTREZZATURE SPORTIVE PRIVATE" (ZASP), DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PR, PARTE PRIMA;
 - 1.3 IL RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE DI CARATTERE INDICATIVO. -----
2. IL MUNICIPIO È AUTORIZZATO A COMPLETARE LE PROCEDURE D'APPROVAZIONE A' SENSI DEL PUNTO 10 DEL PRESENTE MESSAGGIO. -----

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

PER IL MUNICIPIO,

il Sindaco:

Bruno Arrigoni *



il Segretario:

Umberto Balzaretti

Allegati: - estratto piano delle zone – piano del traffico – piano delle attrezzature e edifici pubblici – zona ZASP, mappali 105, 106, 446 e 156 (parziale) RFD Chiasso, sezione Pedrinate;
- art.44bis “Zona per Attrezzature Sportive Private (ZASP)” delle Norme d’Attuazione del PR, parte prima.

I seguenti documenti sono ostensibili presso l’Ufficio Tecnico comunale:

- rapporto di pianificazione citato;
- planimetria piano delle zone – piano del traffico – piano delle attrezzature e edifici pubblici – zona ZASP, mappali 105, 106, 446 e 156 (parziale) RFD Chiasso, sezione Pedrinate, luglio 2020 studio habitat.ch, Airolo.

Legenda:



PERIMETRO OGGETTO DI VARIANTE



ZONA ATTREZZATURE SPORTIVE PRIVATE - ZASP



ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO DI PROPRIETÀ COMUNALE - AP



ZONA SPECIALE DI MANTENIMENTO DEGLI INSEDIAMENTI - ZMI



STRADA DI COLLEGAMENTO



LINEA DI ARRETRAMENTO



ZONA AGRICOLA



ZONA FORESTALE (INDICATIVA)



LIMITE BOSCHIVO DEFINITIVO



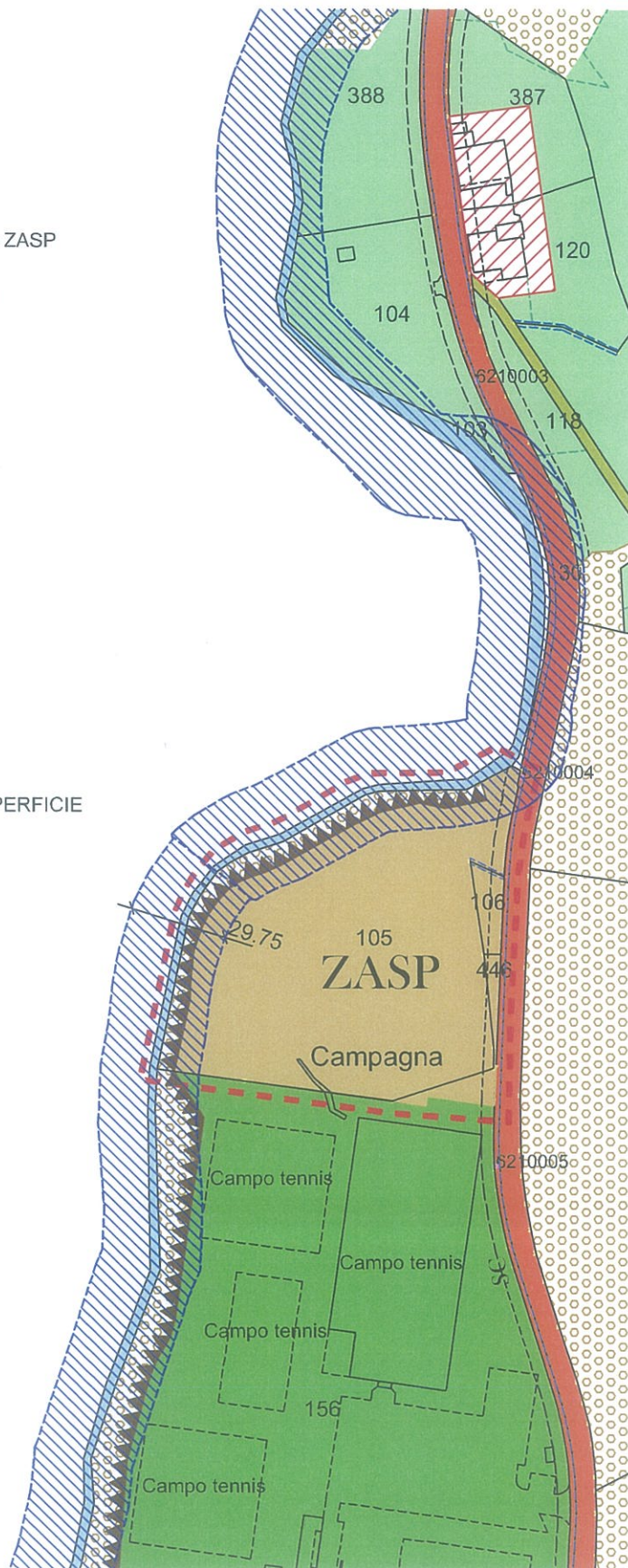
ZONA DI PROTEZIONE DELLE ACQUE DI SUPERFICIE
oggetto di Variante con procedura separata



1: 2'000



PIANO REGOLATORE
COMUNE DI CHIASSO



VARIANTE DI PR "ZASP SESEGLIO"

PIANO DELLE ZONE
PIANO DEL TRAFFICO
PIANO DELLE ATTREZZATURE E EDIFICI PUBBLICI

Luglio 2020



MODIFICHE NAPR, PARTE PRIMA

Oss. : riformulazione completa del vigente art. 44bis

Art. 44bis Zona per attrezzature sportive private (Zasp)

- ~~a. E' concessa la realizzazione di impianti sportivi di tipo complementare rispetto a quelli realizzati o previsti nel vicino centro sportivo comunale di Seseglio; oltre alle infrastrutture di servizio relative ai singoli impianti, è concesso l'inserimento di una buvette.~~
- ~~b. Gli impianti principali e le infrastrutture di servizio vanno inserite nel territorio in modo armonioso; essi vanno coordinati con quelli del centro sportivo comunale riguardo alle loro incidenze paesaggistico-ambientali.~~
- ~~c. Il Municipio esamina i progetti particolari e limita, a dipendenza delle esigenze di interesse pubblico, l'intensità di sfruttamento e d'occupazione del territorio, nonché l'inserimento dei posteggi. Il parametro di posteggi richiesti figurante sul piano è perciò indicativo di questa disposizione.~~

1. E' concessa la realizzazione di infrastrutture di carattere sportivo e/o turistico-ricreativo, anche aventi carattere multifunzionale con i servizi ivi connessi.

Non sono ammessi grandi generatori di traffico (GGT), alberghi e strutture ricettive simili.

2. Il nuovo insediamento deve formare un'unità territoriale chiaramente riconoscibile e con identità propria, tenuto conto dell'adiacente Centro sportivo comunale; esso deve proporre un'immagine che metta in evidenza un valore aggiunto al comparto urbano in cui si inserisce; è richiesta una lettura del paesaggio che deve avvenire su più scale e va illustrata nei documenti che costituiscono la domanda di costruzione.

In particolare, l'inserimento delle costruzioni deve soddisfare i seguenti requisiti:

- i volumi costruiti e gli spazi liberi devono formare un insieme urbanistico unitario e armonioso, tenendo in particolare considerazione le caratteristiche paesaggistiche ed ambientali del comparto e delle aree circostanti. Va presa quale riferimento anche la maglia ortogonale che caratterizza l'impianto insediativo dell'adiacente Centro sportivo comunale;
- la composizione dell'edificazione deve essere nel suo insieme qualificata dal profilo planimetrico e volumetrico;
- la conformazione finale del terreno di contorno alle edificazioni deve riservare la dovuta attenzione alle specificità delle aree marginali, come pure dei fondi confinanti.

3. Valgono i seguenti parametri edificatori:

- a. Indici di sfruttamento: I.s. max = 0.6 e I.e. max fuori terra = 4.0 mc/mq

"fuori terra" sono considerate quelle volumetrie sporgenti oltre il livello naturale del terreno, tenuto conto della situazione fondiaria e di fatto al 1.1.2012. Fa stato la norma SIA 416.

- b. Altezza massima: 9.00

E' data la possibilità di estendere l'altezza fino a ml 12.50 solo per un terzo della superficie di occupazione dell'edificio principale, parte rivolta verso il mappale 156 RFD Chiasso, sezione Pedrinete (Centro sportivo Seseglio, di proprietà del Comune).



- c. Area verde minima 30 %

al minimo 1/3 dell'area verde richiesta va arredata e attrezzata quale area di svago al servizio delle funzioni previste. Al massimo 1/2 dell'area verde richiesta può essere realizzata sul tetto delle costruzioni.

L'area verde formata su sottofondi artificiali è riconosciuta tale solo se le condizioni e le tecniche esecutive e di gestione assicurano un'effettiva ed adeguata permanenza del verde.

- d. Distanze:

- dai confini privati ml 3.00
- fra edifici:
 - o rispetto a edifici in zone contigue fa stato la doppia distanza da confine;
 - o all'interno della zona, nessun vincolo, purché ciò risulti compatibile con le esigenze funzionali proprie ai diversi edifici e che si presenti un'adeguata soluzione architettonica.

4. Vale il grado III di sensibilità ai rumori.

5. Valgono inoltre le seguenti prescrizioni particolari:

- a. Approvvigionamento energetico: vanno possibilmente favoriti in particolare l'inserimento spaziale e accorgimenti costruttivi atti a sfruttare il solare passivo, come pure l'installazione di impianti che sfruttano fonti di energia rinnovabile.
- b. Protezione dalle immissioni foniche: vanno adottate le misure protettive volte a ridurre il più possibile eventuali immissioni moleste.
- c. Accessibilità: è richiesta una disposizione razionale e concentrata degli accessi veicolari, dei posteggi e delle piazze di carico e scarico per i servizi, con minimizzazione delle superfici veicolari all'aperto. Il progetto deve evidenziare come sono considerati i mezzi pubblici di trasporto e la mobilità lenta, anche in considerazione di quanto richiesto alla lit. d. del presente capoverso.
- d. Posteggi: il calcolo del fabbisogno di posteggi va allestito in base alla specifica norma VSS; l'offerta di posteggi deve essere rispettosa del Regolamento cantonale posteggi privati (Rcpp) ai sensi della LST e non può comunque superare il massimo di 120 posti auto; oltre le 20 unità, i posteggi devono essere interrati o coperti.
- e. Costruzioni accessorie: non sono ammesse; ove necessarie sono equiparate alle costruzioni principali.

Nella relazione tecnica vanno illustrate le scelte progettuali in applicazione dei requisiti suesposti. Il Municipio si riserva di richiedere l'allestimento di un modellino plastico come pure di adeguati fotomontaggi del progetto nel contesto territoriale allargato alle aree di contorno, in modo da garantire la lettura delle parti più significative per evidenziare le relazioni paesaggistiche, spaziali e funzionali del progetto.