



Chiasso, 29 marzo 2017
Ris. mun. 530 / 28 marzo 2017

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. 3 / 2017 -----
INTEGRANTE IL MM 26 / 2015 -----
**ACCOMPAGNANTE LE VARIANTI DI PR RELATIVE ALLA NUOVA ZONA MI-
STA INTENSIVA SPECIALE (MIS) AI MAPPALI 159 RFD CHIASSO (PARZIALE),
DI PROPRIETÀ FFS, E 1166 RFD CHIASSO (PARZIALE), DI PROPRIETÀ DEL
COMUNE DI CHIASSO, UNITAMENTE AD ALTRI ADEGUAMENTI DEL PIANO
REGOLATORE (PR), DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA DEL
CENTRO CITTADINO (PPZCC) E DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL
QUARTIERE SOLDINI (PPQS), CORRELATI A MODIFICHE INERENTI AD AL-
CUNI POSTEGGI PUBBLICI E PARK & RAIL (P+R), NONCHE' A PASSAGGI
PEDONALI E CICLABILI** -----

Al lodevole

CONSIGLIO COMUNALE

6830 Chiasso

Egregio signor Presidente,

Gentili signore, egregi signori Consiglieri comunali,

In data 16 dicembre 2015 è stato emanato il Messaggio municipale 26 /2015 riguardante la creazione di una nuova zona mista intensiva speciale - MIs - a ridosso dell'area ferroviaria lungo viale Manzoni e via Motta, suddivisa a livello pianificatorio nei 2 settori A e B con differenti destinazioni, unitamente alle seguenti modifiche:

- ✦ riorganizzazione di alcuni posteggi pubblici e Park & Rail (P+R), in prossimità e nell'area oggetto di variante;
- ✦ aggiornamento dei passaggi e camminamenti pedonali/ciclabili, tra cui una nuova struttura di collegamento speciale (scala mobile o ascensore), collocata lungo la scalinata esistente tra via Favre e via Motta;
- ✦ inserimento di una passerella pedonale al di sopra della ferrovia per collegare il Quartiere Soldini con il centro cittadino, unitamente ad una limitata modifica della gerarchia stradale di via Soldini, tra via Mola e via Grütli, e all'inserimento di una passerella pedonale sopra via Motta, parallelamente a via Dunant.

Il perimetro della variante riguarda principalmente i fondi delle FFS, situati tra via Rampa, viale Manzoni, via Motta, il Magazzino VI (limite PPZCC - Piano Particolareggiato della Zona del Centro Cittadino) e i binari delle FFS.

Nel MM 26/2015 sono state esposte le ragioni che giustificano in termini d'interesse pubblico la variante di PR in oggetto e che fondano sulla decisione delle Ferrovie Federali (FFS) di svincolare una parte della superficie del loro mappale 159 RFD Chiasso di ca. 14'760 mq e ca. 525 mq del mappale 1166 RFD Chiasso (di proprietà del Comune) dalla funzione di carattere strettamente ferroviario, di modo che vengono a cadere i presupposti per mantenere dette superfici nella "zona degli impianti ferroviari".

La Commissione speciale del Piano Regolatore in data 10 febbraio 2016 ha rilasciato il proprio rapporto favorevole sul MM 26/2015, trovandosi d'accordo sulla valenza politica della variante e condividendone i contenuti, per cui invita il Consiglio comunale ad approvare il MM in oggetto.

Il Consiglio comunale ha sospeso la decisione sul MM 26/2015 in attesa che venisse formalizzato un accordo su un diritto di superficie tra le FFS (proprietarie del fondo) e il Cantone, relativo all'attuale area P+R delle FFS lungo via Motta per la realizzazione della Scuola d'arti e mestieri di sartoria (SAMS) e della Scuola specializzata superiore di tecnica dell'abbigliamento (STA).

Nel frattempo sono stati concordati i parametri di massima fra FFS e Cantone su cui fonderà il diritto di superficie, anche se occorre ancora qualche aggiustamento di dettaglio.

ULTERIORE RICHIESTA DI FFS IMMOBILI DI MODIFICARE L'AREA OGGETTO DI VARIANTE DI PR

Indipendentemente da ciò, all'inizio di febbraio 2017 il settore Immobili FFS unitamente a quello dell'Infrastruttura FFS hanno formalmente esplicitato che, nell'ambito della variante di PR citata nel MM 26/2015, il perimetro fra questi due settori FFS, coinvolti in tale variante, è stato oggetto di una modifica assimilabile ad una rettifica confini di portata contenuta, ma che comunque comporta un aggiornamento.

Infatti, il nuovo progetto di FFS infrastruttura "Orizzonte 2025", presentato e sviluppato all'interno del "Piano Quadro Chiasso", prevede la creazione di un nuovo binario parallelo a quelli esistenti per il ricovero dei treni del traffico regionale nell'area ferroviaria posta tra via Rampa e via Dunant.

Questa esigenza porta quindi ad una riduzione della superficie interessata dalla modifica della variante di PR, definita quale settore A (area situata tra via Rampa, viale Manzoni, via Dunant, zona impianti ferroviari) e in misura minore un leggero aumento del perimetro pianificatorio definito quale settore B (area situata tra via Dunant, via Motta, Magazzino VI FFS, zona impianti ferroviari), a causa della soppressione di un binario.

Questa area è destinata alla realizzazione delle scuole SAMS / STA.

Le FFS hanno espresso la piena consapevolezza di giungere in una fase molto avanzata della procedura pianificatoria e si sono dichiarate mortificate, ma per le FFS il progetto infrastrutturale assume un'importanza prioritaria rispetto agli immobili.

Le FFS hanno confermato formalmente alla fine di marzo 2017 il nuovo limite del comparto speciale MIs a favore del settore Infrastruttura ai fini della realizzazione di nuovi binari per il ricovero dei treni regionali TILO e la parte a favore di FFS Immobili.

SINTESI DELLA MODIFICA DELL'AREA DELLA NUOVA ZONA MIS

La zona mista intensiva speciale MIs, prevista nella variante di PR contenuta nel MM 26/2015 denota una superficie complessiva di 15'293 mq, di cui mq 11'239 nel settore A e di mq 4'054 nel settore B.

L'adattamento del nuovo limite edificabile porta ad una nuova superficie complessiva di 14'719 mq, con la seguente ripartizione: settore A 10'147 mq, settore B 4'572 mq.

La differenza risulta essere di – 574 mq.

Si tratta in sostanza di una contenuta riduzione dell'area edificabile rispetto a quanto precedentemente pianificato.

La modifica è marginale e non necessita pertanto di ulteriore procedura pianificatoria a livello di esame preliminare dipartimentale o di informazione pubblica. Inoltre, l'area oggetto di modifica non è posta a confine con proprietà private, bensì si situa all'interno e rivolta essenzialmente verso la stessa area ferroviaria.

MODIFICA DEI DOCUMENTI DI PR RISPETTO A QUELLI CONTENUTI NEL MM 26/2015

La modifica del comparto in oggetto comporta l'aggiornamento dei piani con l'indicazione dell'area edificabile speciale MIs e lo spostamento della linea di arretramento all'interno della zona edificabile.

Sono pertanto da modificare i seguenti documenti:

- Da annullare:
il piano delle zone, AEP, Traffico, n. 925.11Vffs.1, settembre 2014;
la scheda di edificabilità, allegato A1, giugno 2013.
- Nuovi documenti da adottare:
il piano delle zone, AEP, Traffico, n. 925.11Vffs.1, marzo 2017;
la scheda di edificabilità, allegato A1, marzo 2017.

- Documento a carattere indicativo:

Viene integrato un rapporto pianificatorio complementare a carattere informativo che evidenzia unicamente le componenti oggetto di modifica.

Per tutti gli altri punti rimane valido il rapporto pianificatorio, dicembre 2015.

I contenuti del Rapporto pianificatorio complementare, marzo 2017, riguardano i seguenti punti, numeri di riferimento ripresi dal rapporto di pianificazione, dicembre 2015:

Introduzione

Ad 2.2: perimetri di variante:

spiegazioni della modifica del perimetro di Variante della zona MIs

Ad 2.4: modifiche al piano delle Zone (PR Generale)

aggiornamento aree e SUL

Ad 2.5: modifiche al piano del traffico (PR Generale)

menzione al recente aggiornamento della verifica fabbisogno posteggi

Ad 2.11: altre modifiche degli atti di PR

aggiornamento della ricapitolazione della contenibilità territoriale comunale

All. A4: Tabella di contenibilità del PR

aggiornamento della tabella.

Tutti gli altri documenti della variante (norme di attuazione del PR, planimetrie, ecc.) non vengono modificati.

AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI DI PR

Le varianti come tali si concretizzano tramite la modifica degli atti contenuti nel MM 26/2015 con la sostituzione e l'aggiunta dei nuovi documenti citati al punto precedente.

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

risolvere:

NUOVI PARAGRAFI IN AGGIUNTA AL DISPOSITIVO DI RISOLUZIONE
CONTENUTO NEL MM 26 / 2015 :

Aggiunta al punto A)

- PER LA NUOVA ZONA MISTA INTENSIVA SPECIALE – MIS AI MAPPALI 159 (PARZIALE) E 1166 (PARZIALE) RFD CHIASSO, FA STATO IL PIANO 925.11.Vffs.1, MARZO 2017. -----

Aggiunta al punto E)

- PER LA NUOVA SCHEDA DI EDIFICABILITA' FA STATO L'ALLEGATO A1, MARZO 2017.-----

Aggiunta al punto 2)

- 2 bis) SI PRENDE ATTO DEL RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE COMPLEMENTARE (AVENTE CARATTERE INDICATIVO). -----

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

PER IL MUNICIPIO,

il Sindaco:

il Segretario:

Bruno Arrigoni *



Umberto Balzaretti

Allegati: - estratto piano delle zone / piano del traffico / piano delle attrezzature ed edifici pubblici in vigore e varianti: nuova zona MIs / posteggi P+R / posteggi pubblici / passerella pedonale sopra ferrovia / passerella sopra via Motta, marzo 2017;
- "scheda di edificabilità comparto speciale MIs", marzo 2017.

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

- il Piano Variante di PR "FFS -Viale Manzoni" Piano delle zone e Piano del traffico e AP-EP / scala 1:2000, marzo 2017;
- il Rapporto di pianificazione complementare, marzo 2017.

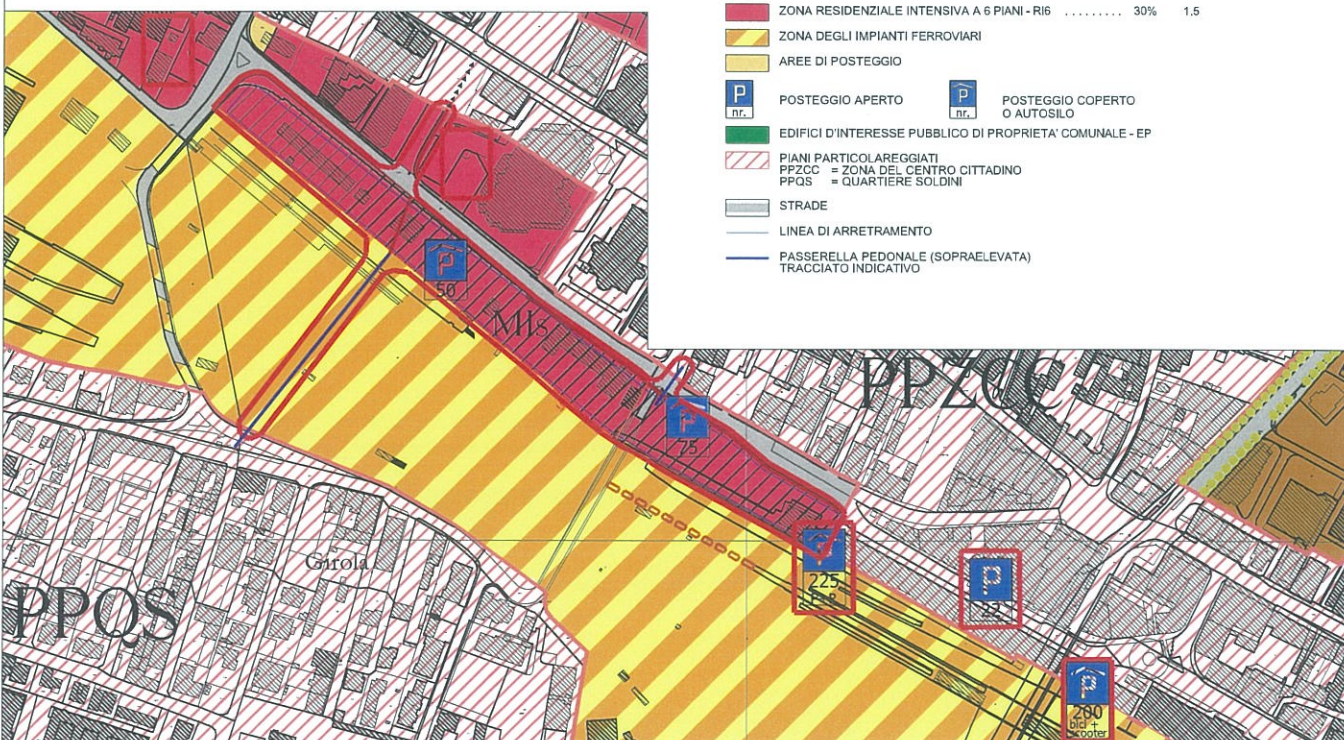
SITUAZIONE ATTUALE



Legenda:

	I.O.	I.S.
PERIMETRO OGGETTO DI VARIANTE		
ZONA RESIDENZIALE INTENSIVA A 7 PIANI - RI7	30%	1.6
ZONA MISTA INTENSIVA SPECIALE - MIs - v. scheda 1:1000		1.8
ZONA RESIDENZIALE INTENSIVA A 6 PIANI - RI6	30%	1.5
ZONA DEGLI IMPIANTI FERROVIARI		
AREE DI POSTEGGIO		
POSTEGGIO APERTO		
POSTEGGIO COPERTO O AUTOSILO		
EDIFICI D'INTERESSE PUBBLICO DI PROPRIETA' COMUNALE - EP		
PIANI PARTICOLAREGGIATI		
PPZCC = ZONA DEL CENTRO CITTADINO		
PPQS = QUARTIERE SOLDINI		
STRADE		
LINEA DI ARRETRAMENTO		
PASSERELLA PEDONALE (SOPRAELEVATA)		
TRACCIATO INDICATIVO		

VARIANTE



VARIANTE del PR "FFS - viale Manzoni, mapp. 159"

a) piano delle zone

b) piano delle attrezzature e edifici pubblici

c) piano del traffico

Marzo 2017

SCHEDA DI EDIFICABILITÀ

della

ZONA MISTA INTENSIVA SPECIALE MIS

marzo 2017

