

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
Documento di Piano



AMBITO DI PONTE CHIASSO - INQUADRAMENTO TERRITORIALE



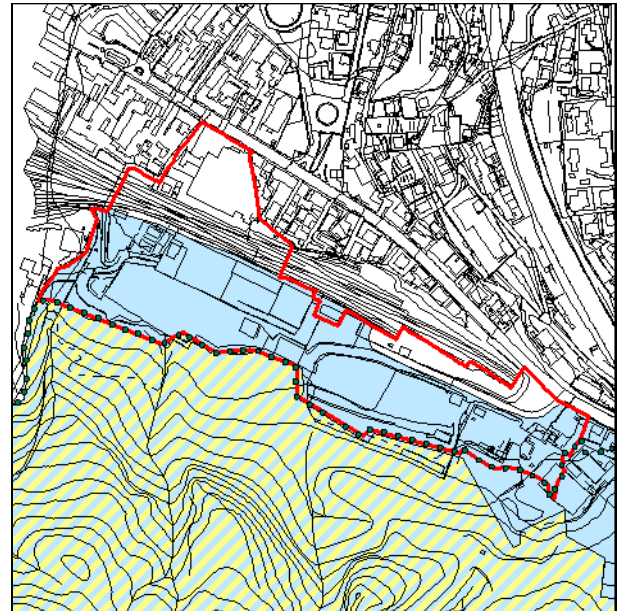
INFORMAZIONI

Superficie dell'ambito	89852 mq
Proprietà:	Privata

LOCALIZZAZIONE DELL'AMBITO

L'ambito risulta ripartito in due comparti: il comparto interposto tra il versante est della dorsale del Parco Spina Verde di Como, a confine con la Confederazione Elvetica ed il quartiere di Ponte Chiasso, corrisponde alle aree dell'ex ditta di produzione vernici Lechler, e costituisce un affaccio, parte integrante del fronte prospiciente la via Bellinzona, e al contempo uno spazio strategico di connessione col più ampio comparto retrostante, riferibile all'ex ditta Albarelli unitamente all'area dell'Autoparco Comense.

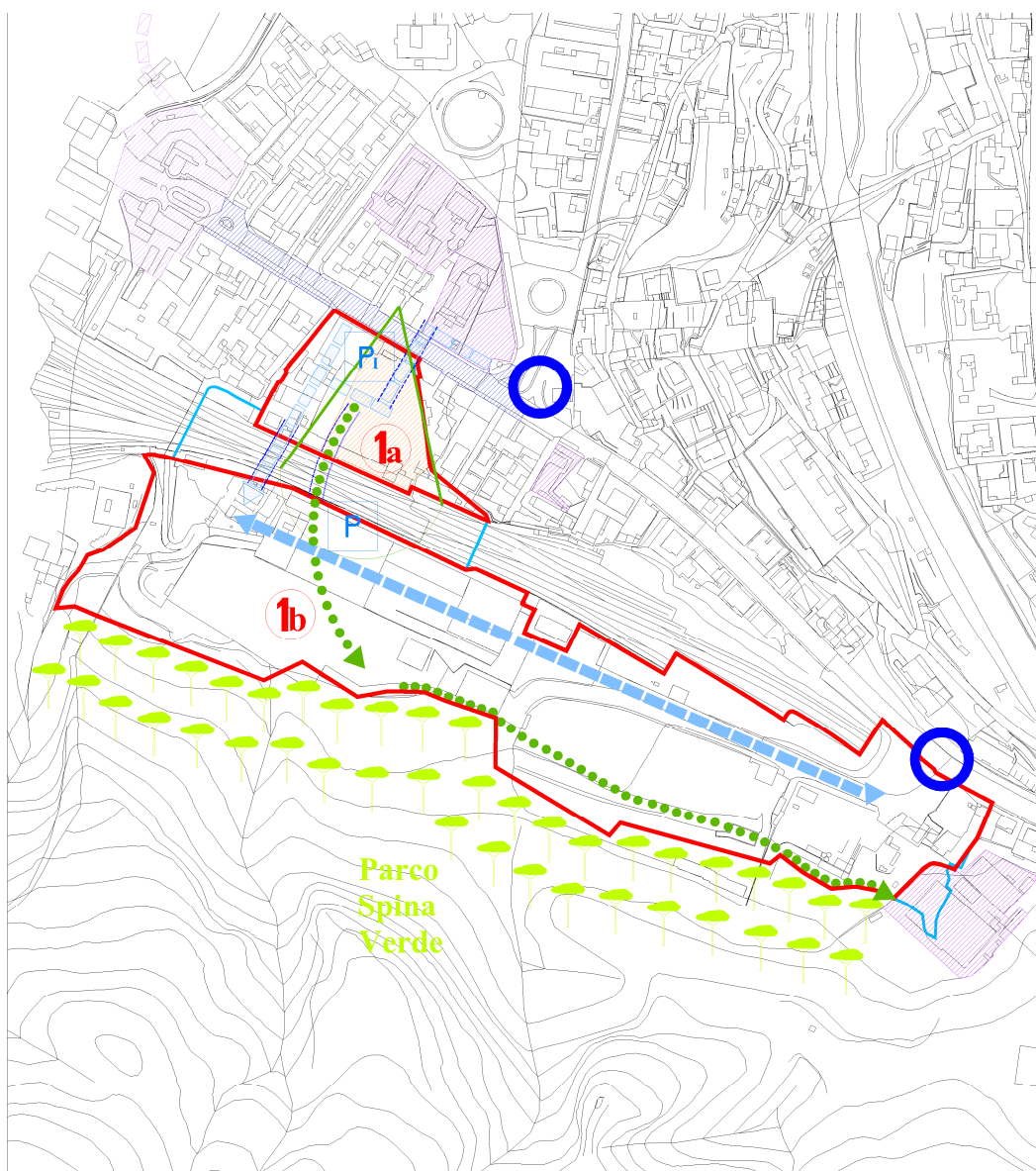
DESCRIZIONE DELL'AMBITO



	Individuazione ambito		Vincolo monumentale
	Spina Verde/S.I.C.		Cautela monumentale
	Dlgs 42/04		Vincolo idrogeologico



PROGETTO



INDIRIZZI PROGETTUALI

La riqualificazione dell'ambito, mediante la predisposizione di un Programma Integrato di Intervento, deve portare al riassetto dell'intero quartiere conseguendo un risultato analogo e speculare a quello raggiunto dalla confinante Chiasso attraverso il decentramento dell'attuale asse di attraversamento veicolare e d'accesso alla Confederazione (parte terminale di via Bellinzona), col suo spostamento verso nord-est esternamente al quartiere, insieme al trasferimento della dogana, in consonanza con quanto programmato dalla stessa cittadina svizzera.

L'intervento di riassetto e di riqualificazione di questo comparto comporterà in una visione complessiva mediante la predisposizione di un unico Programma Integrato di Intervento, il perseguimento dei seguenti obiettivi:

- **infrastrutturali** : ridefinizione dell'attuale tracciato come vero asse locale di quartiere con carattere di strada urbana in zona residenziale, terziaria e commerciale, caratterizzata anche dall'arredo e dalla regolamentazione degli accessi e della sosta.

Realizzazione di una piazza pubblica prospiciente la via Bellinzona, con un sottostante parcheggio pubblico multipiano per 150 posti auto, in coerenza con le previsioni del piano della sosta e dei servizi, consentendo di dotare l'abitato di uno spazio pubblico identitario d'incontro ed aggregazione. Gli interventi dovranno altresì prevedere due rotatorie, rispettivamente in corrispondenza di piazzale Frank e lungo via Bellinzona all'altezza di via Oldelli, la realizzazione di due ingressi al comparto ex Lechler, di cui uno mediante sottopasso veicolare alla stessa via Bellinzona ed un tunnel sotto la sede delle Ferrovie dello Stato di connessione veicolare tra i due comparti.

- **insediativi:** la realizzazione dovrà promuovere la ricerca di qualità urbana, oggi del tutto assente, per tutti gli edifici e spazi d'uso pubblico e d'interesse generale, innescando così la spirale virtuosa della riqualificazione delle costruzioni esistenti che oggi ci restituiscono l'immagine di un tessuto misto, frastagliato e disorganico; contestualmente permetterà la valorizzazione del tratto terminale di via Bellinzona mediante interventi strutturali di regolazione del traffico e interventi di arredo urbano.

Gli aspetti funzionali delle aree dismesse caratterizzanti l'ambito, in considerazione della loro localizzazione/grado d'insolazione non posseggono che marginalmente una vocazione residenziale (area Lechler); devono quindi venire pensati in funzione di attività commerciali, con una pluralità di piccole – medie strutture di vendita in veste di parco commerciale, terziario e ricettivo, strettamente correlate alla vicinanza doganale, alla stazione elvetica e all'agglomerato connesso, in virtù di un prospettabile interscambio economico con la Svizzera e il nord – Europa.

Nel caso sia previsto l'insediamento di GSV o "parco commerciale", per come sopra definito, tale insediamento dovrà rispettare i limiti dimensionali e le procedure stabilite dall'art.56 delle norme del PTCP, comma 3, lett b) e commi da 5 a 10.

- **ambientali:** l'orografia del luogo, l'articolazione delle destinazioni d'uso e la condizione fortemente integrata al tessuto urbano esistente comportano che gli interventi abbiano necessariamente anche una decisa valenza in termini di riqualificazione paesistica e territoriale e che pertanto proponga un "nuovo paesaggio", in grado di orientare le prospettive strategiche legate alla definizione fisica di una rinnovata "porta" per l'Italia; verso tale direzione, le definizioni morfologiche e planivolumetriche dovranno essere contraddistinte da elementi di pregio architettonico e compositivo. Lo stesso intervento dovrà studiare la possibilità di connettere, mediante un percorso ciclopedonale che sovrappassa il tracciato ferroviario, l'abitato di Ponte Chiasso con l'area retrostante, ex Albarelli e gli impianti sportivi adiacenti la frazione, lungo la base del versante del Parco Urbano della Spina Verde.

CONTENUTI DEL PROVVEDIMENTO DI VALUTAZIONE D'INCIDENZA COMUNITARIA N. 75/19334 DEL 15.05.2013

- a) a supporto della progettazione definitiva/esecutiva degli interventi, andrà predisposto uno specifico ed approfondito studio finalizzato, in particolare, ad evidenziare gli impatti potenzialmente esercitabili in termini di inquinamento atmosferico, acustico e luminoso derivanti dall'incremento della presenza antropica, nonché le soluzioni tecnico-progettuali volte a minimizzare gli impatti su specie e habitat del SIC;
- b) dovrà essere prevista la messa a dimora di filari e siepi, da realizzarsi prioritariamente con specie autoctone incluse negli elenchi del PTCP e dei regolamenti comunali del verde, al fine di determinare un incremento della qualità ecologica dell'ambito;
- c) allo scopo di mitigare le potenziali interferenze tra il nuovo ambito e il SIC Spina Verde, andrà realizzata, lungo il margine di contatto, una fascia-filtro tramite messa a dimora specie arboree ed arbustive autoctone incluse negli elenchi del PTCP e del Piano d'Indirizzo Forestale del Parco Regionale Spina Verde.

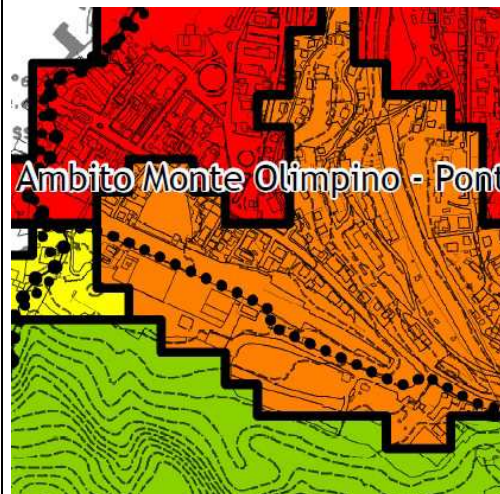
VALUTAZIONE PAESAGGISTICA

DESCRIZIONE DELL'AMBITO PAESAGGISTICO E RELAZIONE CON IL SISTEMA DELLE RETI ECOLOGICHE

L'ambito è localizzato nella parte nordoccidentale del territorio di Como, compreso tra il Parco Spina Verde, la linea ferroviaria delle FS, lo scalo ferroviario della dogana Svizzera e la via Bellinzona; si colloca lungo il percorso fisico e visivo che incontra chi giunge nel nostro Paese da Svizzera e Nord Europa ed appare oggi in stato di degrado e abbandono, al margine di un tessuto cittadino da riqualificare e da rinnovare anche sotto l'aspetto dell'immagine urbana.

L'ambito si presenta attualmente povero di elementi naturali o seminaturali, fatta eccezione per una ristretta fascia di margine boscato, con prevalenza di specie pioniera, posta all'estremità occidentale dello stesso; l'ambito offre pregevoli scorci visuali verso il retrostante Parco Spina Verde.

CLASSE DI SENSIBILITÀ DEL SITO



Grado di sensibilità basso e medio

INDIRIZZI PAESAGGISTICI

La proposta progettuale dovrà portare ad una riqualificazione paesaggistico-territoriale dell'intero quartiere, con interventi che sappiano stimolare la costruzione di un nuovo paesaggio e creare una rinnovata porta d'accesso alla città di Como e all'Italia. I nuovi edifici dovranno essere di pregio architettonico e compositivo e dovranno ricercare una relazione con l'intero abitato di Ponte Chiasso, divenendone elemento caratterizzante, capace di generare un rinnovamento ad ampia scala ed una riqualificazione del tessuto urbano esistente. In quest'ottica particolare attenzione sarà posta allo studio della nuova piazza e alla ridefinizione dell'ultimo tratto di via Bellinzona, da trasformare in asse locale di quartiere; la ricollocazione della Dogana, in coerenza e accordo con le previsioni della città di Chiasso, potrà aprire a nuove e più stimolanti soluzioni progettuali.

Il nuovo comparto dovrà essere direttamente collegato all'abitato mediante percorsi ciclopeditoni e sovrappassi/sottopassi pedonali e veicolari, mentre si dovranno realizzare nuovi varchi di connessione con il Parco Spina Verde. Gli interventi infrastrutturali dovranno prestare la massima attenzione al contesto paesaggistico entro cui si inseriscono e divenire essi stessi elementi di qualità urbana. L'ambizione di questo intervento è infatti quello di dare specificità e carattere, anche in termini di qualità paesaggistica, a una zona di confine che oggi appare "terra di nessuno", attraverso interventi di riqualificazione del tessuto urbano esistente, la realizzazione di nuovi importanti interventi infrastrutturali e la valorizzazione del sistema naturalistico - ambientale costituito dal limitrofo Parco.

MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Gli interventi dovranno porre attenzione alla conservazione/valorizzazione degli scorci visuali che si aprono in direzione del retrostante Parco Regionale e pSIC Spina Verde, anche attraverso il posizionamento dei volumi in progetto che consenta il mantenimento di idonei varchi trasversali che connettano, anche a scopo fruitivo, la viabilità principale al Parco.

La messa a dimora di filari e siepi, da realizzarsi prioritariamente con specie autoctone incluse negli elenchi del PTCP e dei regolamenti comunali del verde, potrà determinare un'incremento della qualità paesaggistica dell'ambito. Risulterà necessario prevedere anche la realizzazione di aree a verde urbano di dimensioni proporzionate alla superficie dell'ambito. Allo scopo di mitigare le potenziali interferenze tra il nuovo ambito e il Parco Regionale, lungo il margine a contatto andrà realizzata una fascia-filtro tramite messa a dimora specie arboree ed arbustive autoctone incluse negli elenchi del PTCP e del Piano d'Indirizzo Forestale del Parco Regionale Spina Verde.

- il posizionamento dei volumi di progetto che devono tenere conto della fascia d'inedificabilità prevista dalle norme di "polizia idraulica".

**PARAMETRI DI ORIENTAMENTO PER LA PREDISPOSIZIONE DEL
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO**

COMPARTO 1

COMPARTO 1a (ex Lechler)

Superficie territoriale	10250 mq	I.t. min 1.8 mc/mq	I.t. max 2.0 mc/mq
H max	L'altezza degli edifici verrà determinata in fase di progettazione, privilegiando la qualità architettonica delle soluzioni proposte. La progettazione dovrà proporre uno skyline caratterizzato da un'articolazione dei volumi conciliabile con il contesto.		
Destinazioni d'uso	Tutte ad eccezione I ed A – AS		

COMPARTO 1b (ex Albarelli – Autoparco C.)

Superficie territoriale	71080 mq	I.t. min 0.35 mq/mq	I.t. max 0.5 mq/mq
H max	L'altezza degli edifici verrà determinata in fase di progettazione, privilegiando la qualità architettonica delle soluzioni proposte. La progettazione dovrà proporre uno skyline caratterizzato da un'articolazione dei volumi conciliabile con il contesto attesa la particolare prossimità del Parco Spina Verde.		
Destinazioni d'uso	Tutte ad eccezione di R , I ed A		

Le aree oggetto di riqualificazione o trasformazione sono potenzialmente soggette a fenomeni di insalubrità; per le stesse deve pertanto essere presentata idonea proposta di Piano di Indagine Ambientale preliminare, che consenta di verificare la salubrità dei suoli e sottosuoli ai fini del giudizio di risanamento (Titolo III, capitolo 2, punto 3.2.1 del Regolamento Locale d'Igiene Tipo).