

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**  
**Documento di Piano**



**AMBITO VIALE INNOCENZO XI - INQUADRAMENTO TERRITORIALE**



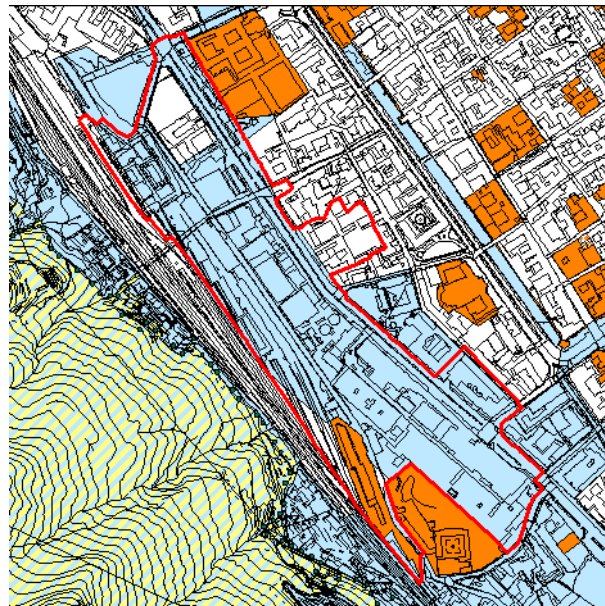
**INFORMAZIONI**

Superficie territoriale:	179558 mq
Proprietà:	Pubblico/Privata

**LOCALIZZAZIONE DELL'AMBITO**

L'ambito, che si estende parallelamente al tracciato del torrente Cosia, oggi corrispondente all'asse di viale Innocenzo XI, si distingue come risultato del "naturale" processo di antropizzazione della convalle ascrivibile alla storica localizzazione degli opifici tessili, che ha saldato l'impianto originario della Città alle pendici del versante est della dorsale della Spina Verde.

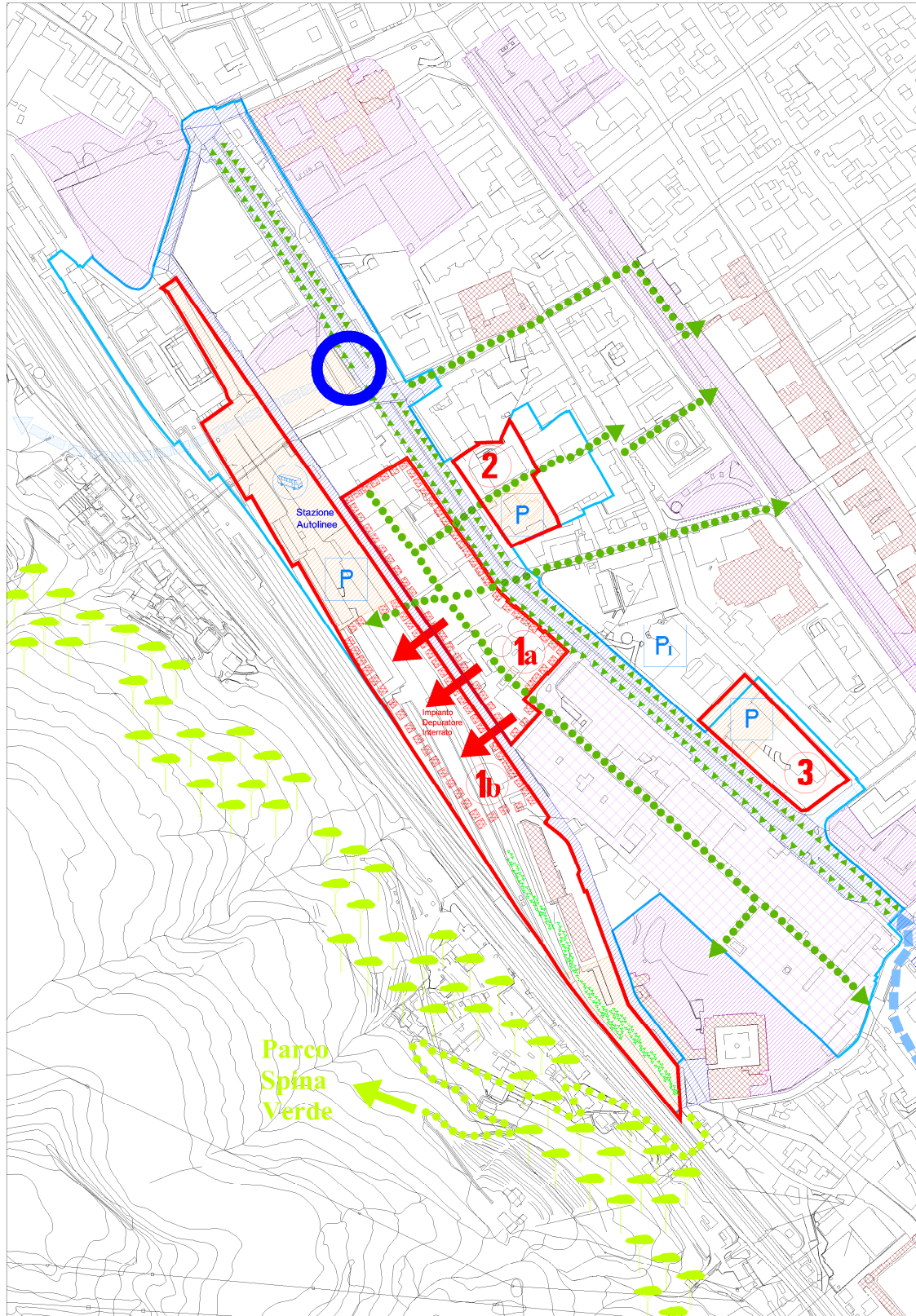
**DESCRIZIONE DELL'AMBITO**



	Individuazione ambito		Vincolo monumentale
	Spina Verde/SIC		Cautela monumentale
	Dlgs 42/04		Vincolo idrogeologico



PROGETTO



## INDIRIZZI PROGETTUALI

L'intervento di riassetto e di riqualificazione di questo ambito comporterà, in una visione complessiva, di dover considerare e perseguire i seguenti obiettivi:

- **infrastrutturali** : in coerenza con i provvedimenti sulla sosta (espressi dal Piano dei servizi) e col sistema della mobilità, occorre che tale generale riconversione venga affiancata, in qualità di dotazione di spazi e/o attrezzature d'interesse pubblico e generale, dalla realizzazione della prevista stazione d'attestazione delle autolinee relative ai quadranti sud e nord/est.

L'insediamento di tale stazione, da localizzarsi in corrispondenza della porzione dell'ex scalo merci più prossima a via Venini, per una superficie complessiva di circa 12.000 mq, comporta anche la realizzazione nel sottosuolo di un parcheggio di interscambio multipiano per complessivi 700 posti auto e, in corrispondenza dell'attuale sede Enel, di un'ulteriore parcheggio multipiano per complessivi 250 posti auto.

- **insediativi** : l'integrazione e valorizzazione dei manufatti monumentali e dei loro intorni (S. Abbondio, SS. Cosma e Damiano, fabbricati delle dogane etc.);

la rivisitazione e riqualificazione dei fronti allineati su viale Innocenzo, con l'eventuale ripensamento in chiave di restyling industriale dei corpi di fabbrica compresi tra via S. Abbondio e Comodepur, quali importanti testimonianze di archeologia industriale;

la sostituzione delle strutture poste in corrispondenza delle attuali aree Comodepur, Enel, Blockbuster e contermini, con nuovi complessi a vocazione residenziale che assicurino un giusto mix funzionale;

Relativamente al comparto 1, le aree risultano essere ripartite come segue in due sub compartimenti reciprocamente dipendenti per l'attuazione degli interventi: la valorizzazione dell'attuale sedime della Comodepur con concentrazione sulla stessa della volumetria secondo i parametri di seguito riportati, discende dalla realizzazione di un nuovo complesso di funzioni pubbliche in corrispondenza dell'ex scalo merci, comparto territoriale ricompreso tra i fabbricati delle dogane (vincolati) e l'attuale area adibita a parcheggio. Il nuovo complesso prevede l'arretramento dell'impianto Comodepur nell'interrato e la realizzazione della citata stazione delle autolinee con sottostante parcheggio di interscambio. Funzioni complementari di questa ultima struttura (esercizi pubblici, attrezzature ricettive ecc.) potranno essere previste a fronte di rilevanti benefici pubblici. La slp delle funzioni complementari sarà esplicitamente determinata, nell'ottica della programmazione negoziata, in fase di definizione delle attrezzature pubbliche sopra richiamate e/o potrà essere dislocata privilegiando il recupero dei volumi corrispondenti ai fabbricati delle dogane;

- **ambientali** : la connessione delle aree e degli immobili storici e/o di particolare pregio ambientale dovrà avvenire attraverso la realizzazione di spazi a verde, piazze e percorsi pubblici (es. il recupero e prolungamento del percorso di distribuzione ciclopedonale interna al comparto, l'attuale via Don Brusadelli) nonché valorizzando le percorrenze di collegamento tra gli spazi a parco (Parco Spina Verde) e la città storica;

la riqualificazione e valorizzazione ambientale dell'attuale viale Innocenzo IX, regolamentando gli accessi, rivedendo il numero e dislocazione degli spazi di sosta in sede propria, rinnovando l'arredo urbano anche con un significativo impianto di essenze arboree, che attribuisca all'asse connotazioni di viale alberato.

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

- a) a supporto della progettazione definitiva/esecutiva degli interventi, con particolare riferimento all'arretramento dell'impianto Comodepur nell'interrato, andrà predisposto uno specifico ed approfondito studio idrogeologico finalizzato, in particolare, ad evidenziare gli impatti di progetto potenzialmente esercitabili sulla falda acquifera, nonché le soluzioni tecnico-progettuali volte a risolvere eventuali criticità in tal senso riscontrate;
- 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.

## VALUTAZIONE PAESAGGISTICA

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

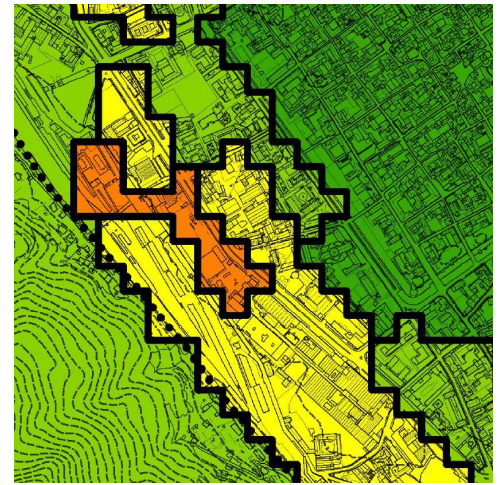
L'ambito individuato è ampio ed eterogeneo, e corrisponde sostanzialmente alla fascia compresa tra il tracciato delle Ferrovie dello Stato e l'asse di Viale Innocenzo XI, cui vanno aggiunti i comparti ex "Blockbuster" ed Enel.

In quest'area e nelle adiacenze vi sono importanti testimonianze di carattere storico-monumentale, quali il complesso della Basilica di S. Abbondio e della ex Chiesa dei SS. Cosma e Damiano, la chiesa della SS. Annunciata, i fabbricati denominati "Dogana di S. Abbondio", l'ex Convento di S. Margherita e il Collegio Gallio; lungo viale Innocenzo XI si rileva inoltre la presenza di episodi di archeologia industriale, memoria di quelli che furono tra i più importanti opifici tessili.

L'ambito è fortemente segnato dalla presenza di strutture che contribuiscono a trasmettere un'immagine di degrado, quali l'ex Scalo merci o i fabbricati produttivi dismessi del comparto ex "Blockbuster", o più in generale restituiscono un carattere di "periferia urbana", come l'impianto del depuratore acque reflue Comodepur.

Da un punto di vista naturalistico è da rilevare la presenza del Torrente Cosia, e della Roggia Molinara, entrambi intubati, e al di là del tracciato ferroviario, si ergono i rilievi del Parco Spina Verde; tuttavia l'ambito risulta privo di elementi naturali o seminaturali, ed è ecologicamente isolato rispetto alle reti ecologiche locali e alla grande *core area* rappresentata dal Parco Regionale e dall'omonimo SIC.

### CLASSE DI SENSIBILITÀ DEL SITO



**Grado di sensibilità elevato e medio**

## MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Gli interventi dovranno porre attenzione alla conservazione/valorizzazione degli scorci visuali che si aprono in direzione del retrostante Parco Spina verde, sino al Colle Baradello.

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 ed ecologica dell'ambito.

Idonee schermature del nuovo edificato andranno previste in direzione degli ambiti esterni assoggettati a vincolo monumentale.

A tale riguardo risulterà necessario prevedere anche:

- il mantenimento di un'ideale fascia di in edificabilità nell'intorno del compendio S. Abbondio – SS. Cosma e Damiano allo scopo di preservare la leggibilità garantendone la percepibilità da diversi punti di osservazione;
- la salvaguardia dei cono visuali che si attestano sulla viabilità pubblica in direzione del compendio;
- la conservazione delle caratteristiche tipologiche e materiche dei volumi esistenti quali elementi di testimonianza dell'archeologia industriale e degli edifici delle dogane;
- il posizionamento dei volumi di progetto che devono tenere conto della fascia d'inedificabilità prevista dalle norme di "polizia idraulica".

**PARAMETRI DI ORIENTAMENTO****COMPARTO 1****COMPARTO 1a (COMODEPUR)**

Superficie territoriale	15747 mq	I.t. min 1.8 mc/mq	I.t. max 2.2 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.		
Destinazione Uso	Tutte ad eccezione di <b>I</b> ed <b>A</b>		

**COMPARTO 1b (SCALO MERCI)**

Superficie territoriale	38084 mq	Indice territoriale	Parametri funzionali
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 prossimità del Parco Spina Verde.		
Destinazione Uso	Servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale <b>S</b> ed in quota parte Terziario/Ricettivo <b>T</b>		

**COMPARTO 2 ( BLOCKBUSTER)**

Superficie territoriale	4574 mq	I.t. min 1.8 mc/mq	I.t. max 2.2 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.		
Destinazione Uso	Tutte ad eccezione di <b>I</b> ed <b>A</b>		

**COMPARTO 3 ( ENEL)**

Superficie territoriale	6072 mq	I.t. min 1.8 mc/mq	I.t. max 2.2 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.		
Destinazione Uso	Tutte ad eccezione di <b>I</b> ed <b>A</b>		

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).