

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
Documento di Piano



AMBITO EX TICOSA - INQUADRAMENTO TERRITORIALE



INFORMAZIONI

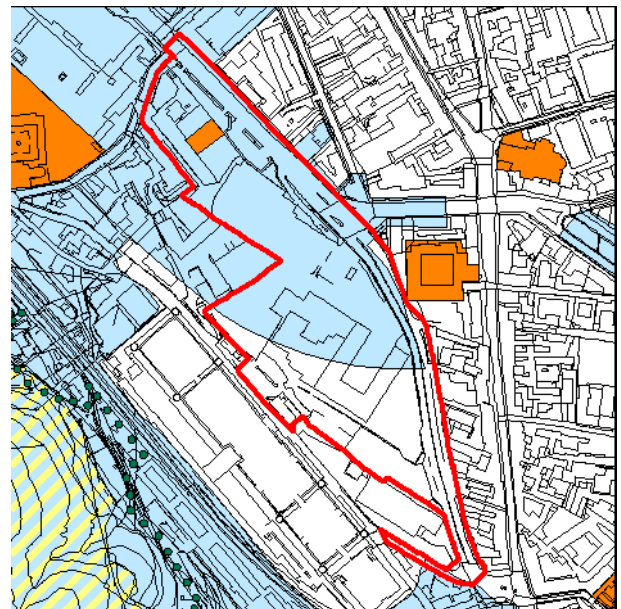
Superficie dell'ambito:	58128 mq
Proprietà:	Privata

LOCALIZZAZIONE DELL'AMBITO

L'area contigua al borgo storico di via Milano alta risulta delimitata sul lato ovest dal tracciato stradale della via Regina Teodolinda, caratterizzato dal fronte del cimitero monumentale e dall'abitato adiacente la chiesa di S. Abbondio, sul lato nord – est dal tracciato di viale Roosevelt che ricalca un tratto del corso del torrente Cosia.

Si distingue anch'esso come risultato del 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.

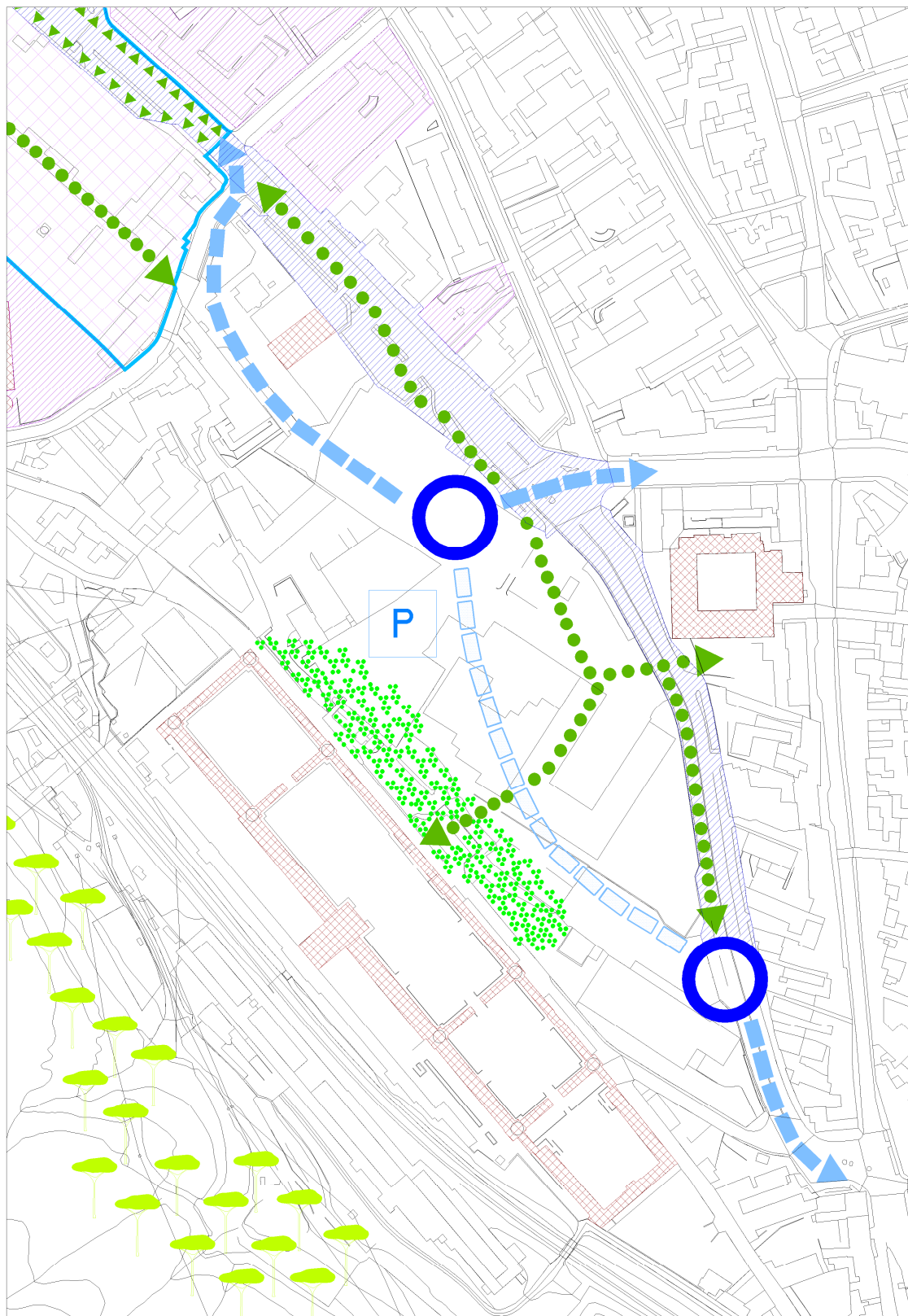
DESCRIZIONE DELL'AMBITO



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



PROGETTO



INDIRIZZI PROGETTUALI

Con specifico riferimento all'area denominata "Ticosa sud", a riprova dell'eccezionale valenza strategica dell'ambito, sono state nel tempo studiate e presentate diverse proposte progettuali, che l'Amministrazione con propria deliberazione (DCC n.47 del 21 ott. 2002 – D.C.C. n.22 del 31 maggio 2005) ha inteso recepire e sintetizzare negli obiettivi di riqualificazione di seguito riportati:

- **infrastrutturali**

Definizione/risoluzione dell'attraversamento Nord/Sud (via Grandi/viale Innocenzo) compreso l'innesto con l'asta orientale (viale Roosevelt/viale Giulio Cesare) con l'obiettivo di congiungere il borgo storico di via Milano Alta valorizzando la fabbrica dell'ex convento di Santa Chiara quale fulcro del nuovo assetto urbanistico, da realizzarsi preferibilmente mediante l'interramento della strada e con il minore impatto ambientale possibile;

Realizzazione di un parcheggio pubblico in coerenza con gli strumenti comunali oltre alle dotazioni previste dalle norme vigenti (mantenimento/incremento dell'offerta attuale);

Creazione di spazi pedonali pubblici (piazze e percorsi) che consentano l'integrazione dell'Area Ticosa con il resto della Città, con particolare riferimento alla via Milano;

- **insediativi**

Inammissibilità delle seguenti destinazioni d'uso: agricolo, produttivo (salvo eventuali proposte di produttivo ad alta tecnologia avente caratteristiche di sostenibilità all'interno del comparto), commerciale riferito alla grande distribuzione ed alla media distribuzione alimentare (superficie consentita: non alimentare fino a 2500 mq., alimentare fino a 250 mq.) ammissibilità per contro di tutte le altre destinazioni d'uso.

Usi regolati: superfici commerciali fino ad un massimo del 25% della slp totale; La tipologia del centro commerciale è consentita al piano terra degli edifici esclusivamente attraverso l'inserimento di strutture commerciali non accorpate, mediante la riproposizione della tipologia commerciale che caratterizza la città storica.

- **ambientali**

Creazione di un'area a verde pubblico che sia, per superficie e per progetto, di effettiva connessione tra la Città, il Cimitero Monumentale ed il Parco della Spina Verde con particolare attenzione alla definizione di spazi e percorsi pedonali. Il sistema del verde pubblico dovrà soddisfare adeguate condizioni ambientali e valorizzare il complesso monumentale della Basilica di Sant'Abbondio ed il tessuto storico circostante mediante il mantenimento di un'idonea fascia di inedificabilità nell'intorno del compendio di Sant'Abbondio – Santi Cosma e Damiano ed attraverso la salvaguardia dei con visuali che si percepiscono dalla viabilità pubblica in direzione di tale compendio.

Recupero anche funzionale dell'edificio denominato "Santarella" destinandolo ad attività culturali e/o museali.

Sulla base degli indirizzi sopra riportati è stato predisposto e presentato un progetto di Programma Integrato di Intervento (P.G. 48592/06 del 17/10/2006) adottato con deliberazione Consiliare n.35 del 26/07/2010, per il quale l'Amministrazione si riserva la possibilità di variare il perimetro dell'ambito di riferimento ed i contenuti del Programma Integrato di Intervento stesso.

VALUTAZIONE PAESAGGISTICA

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

L'ambito è compreso tra la via Regina Teodolinda, il borgo di S. Abbondio, il viale Roosevelt, via Grandi e il borgo storico di via Milano, ed è segnato dalla presenza di importanti testimonianze di carattere storico-monumentale quali il complesso della basilica di S. Abbondio e della chiesa dei SS. Cosma e Damiano, e l'ex convento di Santa Chiara; a questi si aggiunge la testimonianza di archeologia industriale rappresentata dall'ex centrale termica della tintostamperia Ticos, denominata "il Santarella".

L'ambito risulta privo di elementi naturali o seminaturali, e risulta separato rispetto alle reti ecologiche locali e alla grande *core area* rappresentata dal Parco Spina Verde.

SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA



Grado di sensibilità media

INDIRIZZI PAESAGGISTICI

Considerato il ruolo strategico dell'ambito, l'intervento dovrà determinare un vero e proprio ridisegno dell'intera area centrale cittadina e generare un ripensamento delle relazioni interne e delle connessioni con il tessuto compatto della Città Murata e dei Borghi storici e con il polo naturalistico della Spina Verde. In particolare si dovrà congiungere il nuovo quartiere con il borgo storico di via Milano alta, valorizzando l'ex convento di Santa Chiara quale fulcro del nuovo assetto urbanistico, creando spazi pedonali pubblici (piazze e percorsi) che consentano l'integrazione dell'Area Ticos con la Città.

Si prevede inoltre la creazione di un'area a verde pubblico che, per superficie e per attrezzature, sappia generare un effettivo legame tra la Città, il Cimitero Monumentale ed il Parco della Spina Verde. Il sistema del verde pubblico dovrà peraltro soddisfare adeguate condizioni ambientali e valorizzare il complesso monumentale della Basilica di Sant'Abbondio e tutto il tessuto storico circostante.

Gli interventi dovranno infine prestare la massima attenzione alla conservazione e valorizzazione degli scorci visuali esistenti e dovranno valorizzare le qualità paesaggistiche dell'ambito.

MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Nella previsione degli interventi andrà posta attenzione alla conservazione/valorizzazione degli scorci visuali che si aprono in direzione del retrostante Parco Spina Verde, sino al Colle Baradello, anche tramite il posizionamento della volumetria prevista su un sedime tale consenta il mantenimento di idonei varchi trasversali che connettano, anche a scopo fruitivo, la viabilità principale al Parco.

La messa a dimora di 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. La realizzazione di aree a verde urbano dovrà essere di dimensioni proporzionate alla superficie dell'ambito.

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

PARAMETRI			
Superficie territoriale	41800 mq	Indice territoriale	2,75 mc/mq
Volumetria edificabile	114950 mc		
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).			

Superficie territoriale	41800 mq	Indice territoriale	2,75 mc/mq
Volumetria edificabile	114950 mc		

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).