

We Project s.r.l

Management for urban development

Via Valtellina n°6, 20159 Milano, tel +39 02 48002752, i.bresciani@weproject.it www.weproject.it



Oggetto: *Riqualificazione dell'area "ex Cariboni" in Comune di Colico*

Progetto esecutivo

Allegato 2 (2 copie):

- Relazione tecnica - Paesaggistica

We Project s.r.l

Management for urban development

Via Valtellina n°6, 20159 Milano, tel +39 02 48002752, i.bresciani@weproject.it www.weproject.it



Oggetto: *Riqualificazione dell'area "ex Cariboni" in Comune di Colico*

RELAZIONE TECNICO - PAESAGGISTICA

Progetto esecutivo

We Project s.r.l

Management for urban development

Via Valtellina n°6, 20159 Milano, tel +39 02 48002752, i.bresciani@weproject.it www.weproject.it



Oggetto: Riqualficazione dell'area "ex Cariboni" in Comune di Colico

1. Premesse e inquadramento territoriale

L'area di progetto si trova nel comune di Colico, situato nella provincia di Lecco, e più nello specifico sull'area denominata "ex Cariboni" proprietà dello stesso ente.

Il Comune di Colico si pone in modo baricentrico rispetto all'area interna dell'Alto Lago di Como e delle Valli del Lario, rappresentando un punto di raccordo e di collegamento tra la sponda comasca e quella lecchese, oltre che un luogo di transito da e per la Valchiavenna e la Valtellina.

La rigenerazione di una porzione di paese che per tanti anni ha rappresentato il degrado urbano, desta inoltre un interesse locale, per tutti i cittadini che vivono quotidianamente le sponde lacustri.

Analizzando l'area da un punto di vista della posizione geografica, sono stati individuati gli assi principali e le direttrici di interesse turistico che convergono nel comune di Colico, che lo rendono baricentrico rispetto ad essi e punto di partenza per la maglia di itinerari sovralocali dell'intero territorio (Figg 1.1 e 1.2). Dal Comune di Colico sono facilmente raggiungibili verso nord, il lago di Mezzola con la vicina riserva naturale "Pian di Spagna" e il fiume Adda.

Sempre a nord si trova inoltre il sistema dei Forti (Forte di Fuentes e Forte di Montecchio) che rappresentano una delle più importanti attrattive turistiche della zona (il Forte di Montecchio Nord, del 1921, si è candidato per diventare Patrimonio Unesco dell'Umanità).

Verso sud troviamo le attrattive fornite dalla penisola di Olgiasca, con l'abbazia di Piona, Corenno Plinio e l'Orrido di Bellano; verso sud est i massicci delle Prealpi orobiche con gli itinerari dell'alta Valsassina ed il sentiero del viandante.

Ad est è possibile raggiungere Sondrio, mentre a sud troviamo Lecco.



Fig. 1.1 L'area di progetto con l'indicazione dei principali assi di interesse sovralocale.

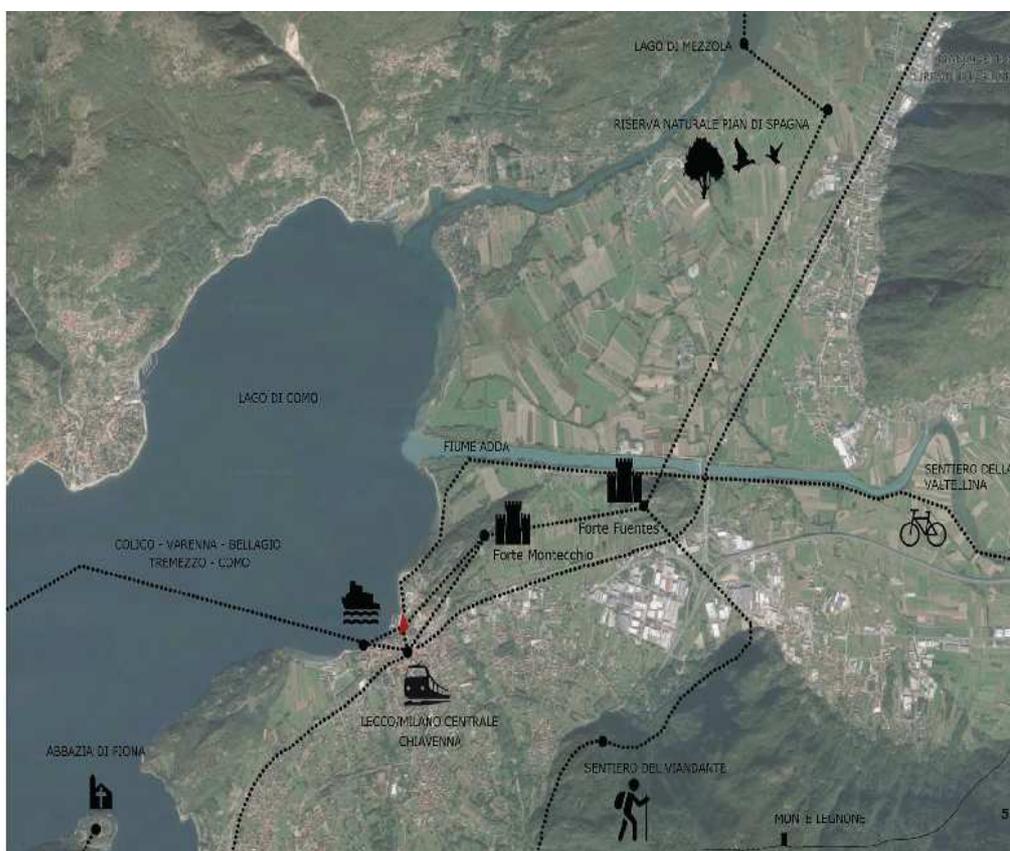


Fig. 1.2 Le principali attrattive turistiche presenti sul territorio.

Analizzando più da vicino l'area (Fig. 1.3) dell'ex Cariboni, essa è posizionata a ridosso del lungo lago, all'incrocio tra via alle torri e via Montecchio Nord, e presenta nelle immediate vicinanze:

- il punto di accesso al **Sentiero della Valtellina**, ciclovia che percorre l'intera Valtellina fino a Bormio e che prende avvio a Colico proprio nelle immediate vicinanze dell'area;
- l'attracco della **navigazione lacuale**;
- la **stazione ferroviaria** (direttrice Milano – Tirano e diramazione verso la Valchiavenna);
- **spazi pubblici** (biblioteca e auditorium)



Fig. 1.3 Le principali direttrici che attraversano l'area a livello locale.

Si tratta quindi di una zona interessata da flussi di visitatori e utenti, che ben si presta ad ospitare servizi pubblici a carattere turistico, portatori di beneficio all'intero territorio.

L'area rappresenta un punto nodale per il sistema di mobilità ciclistica sovralocale e punto di legame tra il tessuto consolidato del centro colichese con le aree lacuali in via di formazione.

A livello di percorsi regionali, essa si trova nel punto di collegamento tra la ciclovia dell'Adda (che parte da Cremona) il Sentiero della Valtellina (che raggiunge Tirano passando per Sondrio e costeggiando l'Adda) e l'itinerario della Valchiavenna (che costeggia il lago di Mezzola).

Questo solo per quanto riguarda i percorsi ciclabili esistenti.

Valutando il sistema di tracciati in fase di progetto o di realizzazione, è subito evidente come Colico si ponga in maniera baricentrica e nodale rispetto ad essi.

Per la sponda comasca si svilupperanno i percorsi della "Strada Regina" e sono in fase di progetto altri tracciati di media e alta difficoltà.

Sono inoltre in fase di ideazione i percorsi della Valsassina, che permetteranno di raggiungere Dervio e Bellano.

Risulta quindi evidente l'importanza di Colico come snodo di itinerari, punto di partenza all'interno del vasto sistema turistico e della rete di percorsi sovracomunali.

Ulteriori considerazioni sono state fatte riguardo agli utenti che andranno ad usufruire dei servizi dell'area, soprattutto sulle tipologie di turisti e sui loro interessi.

L'area è attrattiva per numerose tipologie di utenti, che hanno la possibilità di dedicarsi allo sport, immergersi nella natura, scoprire la storia e la cultura enogastronomica del luogo.

Gli amanti dello sport possono percorrere, oltre ai percorsi indicati precedentemente, il sentiero del Viandante (sul monte Legnone), l'itinerario di mezza costa da Crema a Sorico, oppure possono dedicarsi ai numerosi sport lacustri come vela, windsurf e kitesurf.

Dal punto di vista paesaggistico la zona presenta una grande varietà di scenari, sia lacustri che montani. Oltre al lago di Como su cui si affaccia il comune di Colico, nelle immediate vicinanze troviamo il Lago di Mezzola, con la riserva Naturale Pan di Spagna, raggiungibili attraversando le sponde del fiume Adda.

Caratteristica unica di Colico sono i quattro colli, i tre Montecchi e la penisola di Olgiasca, sopravvissuti all'erosione glaciale, che costeggiano il lago e offrono vegetazione e paesaggi unici; alle spalle dell'abitato si erge l'imponente mole del Monte Legnone con i suoi 2610 metri s.l.m.

L'aspetto paesaggistico è perfettamente integrato e arricchito da quello storico ed artistico.

Nell'area sono presenti, come già accennato, il Forte di Montecchio (distante solo 1 km dall'area di progetto) e quello di Fuentes (a 3 km).

Lo studio delle nuove proposte di assetto dell'area ha portato allo sviluppo delle seguenti linee di interesse che definiscono gli obiettivi del progetto:

- recuperare l'intera superficie, attraverso l'abbattimento delle strutture esistenti e pericolanti
- realizzare spazi a **verde pubblico** attrezzato
- allestire servizi di **promozione** e **accoglienza** turistica
- valorizzare la **cultura enogastronomica** del territorio
- incrementare la **mobilità dolce** e intelligente
- ideare zone con funzione **didattica** ed aggregativa
- adottare un approccio improntato sulla **riqualificazione ambientale**
- portare beneficio all'intero **territorio**, oltre che al comune stesso
- utilizzare tecnologie che favoriscano il **risparmio energetico**
- favorire la creazione di una **rete turistica** di servizi sovralocale
- **incrementare** il turismo su tutto il territorio
- restituire alla **comunità** un'area attualmente degradata e inutilizzata
- contrastare il consumo di suolo
- rendere vantaggioso l'intervento per tutta l'area e per i comuni limitrofi.

2. Stato di fatto

L'area di progetto versa in una situazione di grave degrado e abbandono, a causa degli anni di incuria e disuso. La situazione attuale ha ripercussioni sfavorevoli sul quadro turistico precedentemente esposto, poiché restituisce un'immagine negativa non solo al comune, ma all'intero territorio.

Il progetto è improntato sulla riqualificazione ambientale dell'area, sulla rinascita del sito che altrimenti rimarrebbe in condizioni di declino.

L'intervento porterà grandi benefici in termini di recupero e valorizzazione per tutta l'area, grazie ad un approccio progettuale incentrato sul minimo impatto e sull'attenzione per l'ambiente.

L'area ex Cariboni ha una superficie di circa 7900 mq, sulla quale insistono i fabbricati dismessi, un tempo adibiti ad uso terziario/produttivo dalla Cariboni Paride Spa. Troviamo un edificio centrale ad uso uffici (Fig. 2.1) in pessime condizioni e pericolante, un capannone e un corpo di tettoie che si sviluppa ad "L" costituito da elementi reticolari.

L'ex insediamento industriale fu edificato nei primi del '900 dalla famiglia Cariboni, originaria proprio del comune di Colico. L'area nonostante lo stato di incuria, fa quindi parte della storia del comune e merita di essere riqualificata e di rinascere in una nuova veste che contribuisca alla valorizzazione del territorio.

L'area si trova in un punto strategico del territorio comunale, affacciata sul lago e con alle spalle il monte Legnone.



Fig. 2.1 Il corpo principale dell'ex Cariboni versa in condizioni di grave degrado e abbandono

La bellezza del paesaggio è disturbata dalla mole dell'edificio principale che impedisce la vista direttamente sul lago e che disturba la visuale verso monte (Figg. 3.2 e 3.3). La zona, come già detto, risulta essere un punto nodale dal quale partire per raggiungere differenti realtà territoriali.

La strada adiacente al complesso permette di raggiungere verso nord i due Forti, mentre verso sud si ricollega alla rinnovata fascia del lungolago di Colico.



Fig. 3.2 La vista verso il lago, ostruita dal corpo principale

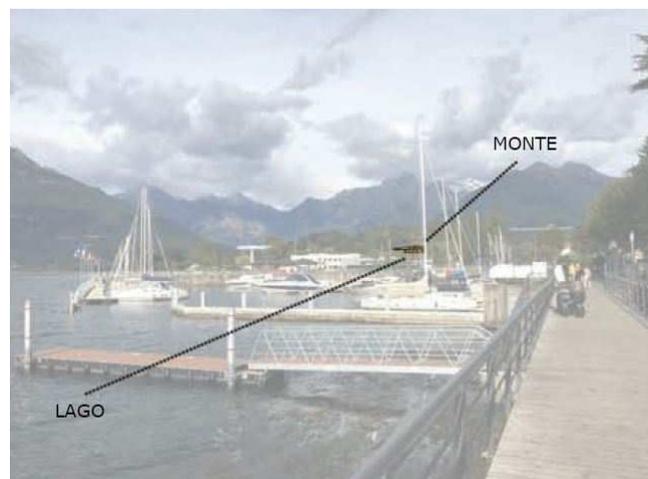


Fig. 3.3 La struttura che si erge sull'asse lago-monte

Inoltre, proprio in prossimità dell'ex Cariboni, parte il percorso ciclabile che costeggia il fiume Adda, sul quale verrà realizzata una nuova passerella, e che attraversa la Valtellina. L'area di intervento, comprendendo aree esterne alla "ex Cariboni", sarà di circa 10.400 mq.

3. Progetto

La proposta progettuale ha l'obiettivo di riqualificare un'area che risulta essere nodale sia per il comune di Colico che per l'intero territorio dell'alto lago di Como. L'obiettivo è quello di trasformare un'area in disuso e degradata in una sorta di "vetrina", dove presentare la variegata offerta turistica e promuovere il territorio sotto ogni aspetto. Le caratteristiche dell'area la rendono ricca di potenzialità di trasformazione, con il vantaggio di restituire al territorio uno spazio che attualmente risulta inutilizzato e che conferisce un'immagine negativa al comune.

L'approccio progettuale, si impernia sulla trasformazione e la rinascita di quest'area grazie all'inserimento di servizi e funzioni che porteranno beneficio sia al comune che al territorio. Questi servizi saranno incentrati sull'accoglienza turistica, sull'informazione e sulla promozione delle numerose possibilità offerte dal territorio nonché sulla fruizione dell'intera superficie.

Grazie a tale valorizzazione, il comune di Colico diventerà lo snodo principale di una vasta rete turistica, fulcro di un sistema costituito da itinerari tra lago e montagna, siti storici, aree dall'alto valore naturalistico e percorsi dedicati allo sport in particolare al surf ed ciclismo turistico.

Il nuovo polo, frutto del processo di rigenerazione e bonifica, sarà il punto di unione tra gli assi del turismo, della mobilità e paesaggistici, rinascendo come punto di contatto tra le realtà del lago e quelle della montagna.

L'intero processo progettuale è mosso dall'attenzione per l'ambiente, dalla volontà di tutelarlo e di valorizzarlo, tramite un approccio eco-sostenibile e pensando a soluzioni tecniche in grado di ridurre al minimo l'impatto negativo sul territorio.

Con queste premesse si è impostato un progetto pensato e disegnato per rispondere alle esigenze concrete del comune e dell'intero territorio.

Si è quindi creata la base per la rivitalizzazione del comparto attraverso la ricucitura del tessuto urbano tra est ed ovest. Il centro cittadino in uscita verso est prolungato attraverso la prosecuzione del viale pedonale di ampio calibro per poi giungere alla frammentazione in corrispondenza del principale luogo di interesse dove trovano collocazione una piazza longitudinale ed i servizi principali dedicati all'informazione turistica, allo svago ed alle attività sportive lacuali e di mobilità dolce.

Come accennato, la ricucitura tra due porzioni del paese vede il suo maggior risultato nell'eliminazione del tracciato carrabile e nell'integrazione delle aree verdi in riva al lago con l'attuale parco giochi. Un corridoio verde che parte da centro cittadino direttamente al lago.

L'utilizzo di linee curve e disegni poco geometrici enfatizza la fluidità delle linee che

attraverso percorsi ciclabili dedicati e percorsi pedonali aggrega e distribuisce le funzioni insediative.

La dinamicità è quindi il motivo principale del progetto che collega il vecchio e il nuovo, il centro con il lago.

Grazie alla creazione e alla suddivisione in aree tematiche e funzionali, il progetto consente una grande varietà di attività svolgibili all'interno dell'area. Per i turisti e per la comunità sarà possibile scoprire il territorio e la sua cultura, rilassarsi negli spazi attrezzati a verde pubblico, gustare i prodotti locali, socializzare, fare acquisti, viaggiare in maniera intelligente e sostenibile, informarsi, fare sport all'aria aperta, partecipare a manifestazioni e divertirsi.

Entrando nello specifico dell'idea progettuale, all'interno dell'area saranno installati:

- una struttura di **accoglienza turistica**, punto di partenza per la scoperta del territorio e per la sua promozione,
- spazi per ospitare **un chiosco e un punto vendita** dedicato alla scoperta e all'acquisto dei prodotti locali, che valorizzi la cultura enogastronomica,
- **servizi igienici pubblici**,
- postazioni di **bike sharing e kite sharing** attrezzate con mezzi elettrici e alimentate con pannelli solari,
- una postazione di **bike assistance**, posizionata in un punto strategico di passaggio e di partenza, attrezzata per la manutenzione e la ricarica delle biciclette,
- predisposizione di area libera e verde, parco ludico per bambini in ampliamento dell'esistente

Questi elementi sono posizionati in maniera da essere collegati tramite percorsi pedonali, appositamente disegnati, dalla geometria fluida, che conferiscono carattere e dinamicità.

Questi percorsi sono il frutto dello studio degli assi principali dell'area e sono ideati per permettere il collegamento da qualsiasi punto sia interno che esterno. Si viene a creare una maglia geometrica che unisce tutti i volumi, gli spazi e le realtà dell'intorno.

Nella zona centrale convergono tutti i percorsi così da formare uno spazio di condivisione e di convergenza.

Tutti i volumi che sorgeranno saranno ridotti, bassi, non impattanti sul paesaggio e sempre studiati per ridurre al minimo le ripercussioni sull'ambiente.

I due edifici, uno con funzione di chiosco, ufficio turistico e servizi igienici, l'altro con funzioni di bike sharing, kite sharing e officina bike, sono dislocati al centro dell'area e costituiscono l'unica presenza volumetrica del progetto. Progettati con struttura in xlam coibentato presentano un'architettura essenziale con l'utilizzo di materiali naturali.

Le facciate risultano per lo più costituite da serramenti apribili a scomparsa onde garantire un utilizzo non solo estivo delle funzioni insediative. Gli edifici sono dotati di impianti così come evidenziato nei progetti specifici allegati.

In particolare, l'edificio adibito a chiosco/ufficio turistico è stato posizionato in prossimità dell'esistente struttura in concessione demaniale del centro nautico, al fine di mascherarlo con una quinta di alberi di alto fusto.

Con lo stesso approccio si è pensato al disegno della pavimentazione dell'intera area, in modo da creare uno spazio che induca a modalità di uso diverse e non programmate, un luogo aperto, unitario nell'identità e molteplice nell'uso.

Il tracciato sarà costituito da forme fluide che conferiranno un forte elemento di unità del progetto e contemporaneamente, grazie alla declinazione diversa nell'utilizzo di materiali, dimensione e combinazione, diventeranno lo strumento per la creazione di situazioni molteplici e varie.

A sud dell'area, collegato con il parcheggio della biblioteca comunale, è prevista la realizzazione di circa 40 nuovi posti auto che integreranno quelli già presenti nel comparto.

L'illuminazione dell'area è progettata per l'abbattimento dei consumi e dei costi di manutenzione: una rete intelligente di punti luce LED, posizionati per dare il massimo della visibilità, della sicurezza e per ridurre l'inquinamento luminoso. Un insieme di luci che si adatta alle varie aree tematiche e alle diverse necessità visive.

L'illuminazione dell'area sarà inoltre integrata coi punti luci presenti nelle strade di accesso al sito.

Sarà incrementato il livello di fruibilità e di fruizione da parte sia dei residenti che dei turisti, al fine di sostenere la riappropriazione dell'area da parte della popolazione e di valorizzare le possibili cadute sull'economia turistica dell'intera area.

Il progetto gioverà all'intero territorio, ponendosi all'interno della vasta rete turistica sovralocale, contribuendo al suo incremento, alla sua crescita e al suo sviluppo futuro.

Il piano finanziario del progetto cerca di porre le basi per un prossimo completamento che riguarderà la fornitura di arredo urbano, l'intensificazione delle essenze arboree ed il fondamentale collegamento funzionale con l'attuale parco giochi comunale.