

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
Documento di Piano



AMBITO EX OSPEDALE SANT'ANNA - INQUADRAMENTO TERRITORIALE



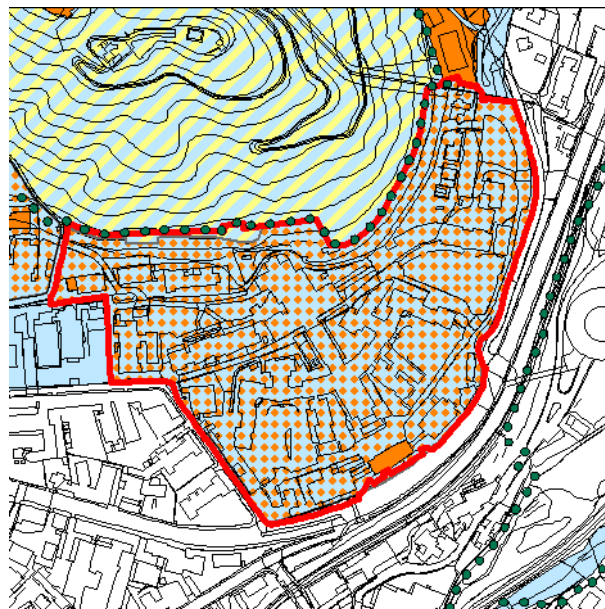
INFORMAZIONI

| | |
|-------------------------|------------------|
| Superficie dell'ambito: | 83891 mq |
| Proprietà: | Pubblico/Privata |

LOCALIZZAZIONE DELL'AMBITO

L'ambito, baricentrico rispetto al territorio comunale in corrispondenza della delimitazione urbanistica e fisico/morfologica tra convalle e parti periferiche, tessuto storico ottocentesco dei primi del Novecento e sviluppo edilizio della seconda metà dello stesso secolo, costituisce un'ideale porta d'accesso alla convalle e contestualmente è il fondale della direttrice di penetrazione proveniente da Milano, al piede della proiezione perpendicolare del Castel Baradello nonché punto di congiunzione tra i versanti della dorsale del Monte Croce e del Monte Tre Croci, in seno al Parco regionale della Spina Verde.

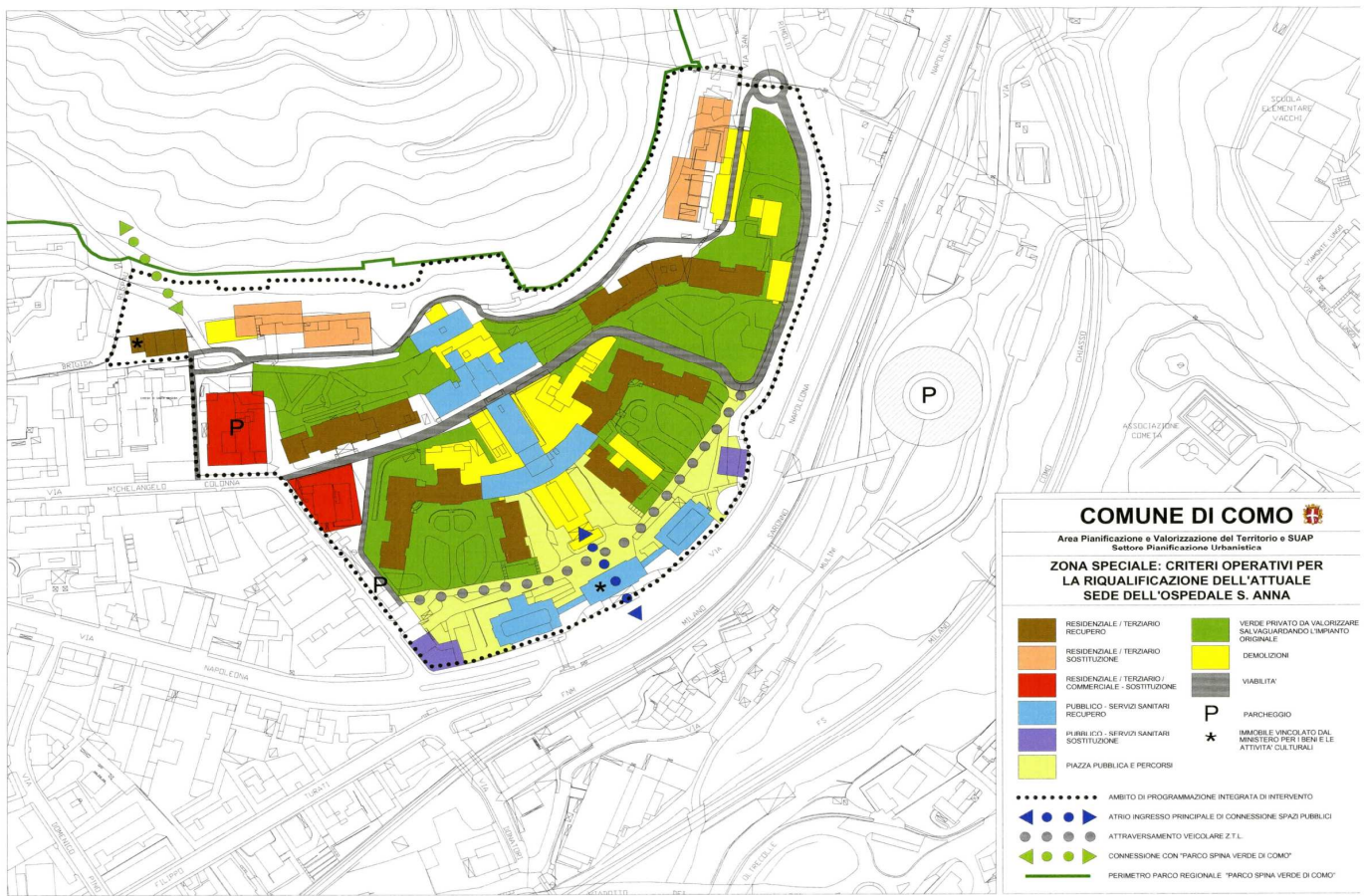
DESCRIZIONE DELL'AMBITO



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



PROGETTO



INDIRIZZI PROGETTUALI PER LA PREDISPOSIZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

L'Ambito dell'ex Ospedale Sant'Anna viene individuato come ambito soggetto a programmazione integrata d'intervento, secondo quanto disposto dall'Atto Integrativo del 01.03.2011 all'Accordo di Programma sottoscritto in data 13.12.2003. Ai sensi dell'art. 87 e sgg. della Lr. 12/2005 dovrà garantire la riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio e ambientale, verificando altresì il quadro della mobilità sull'intero ambito.

Gli obiettivi generali e gli indirizzi della programmazione integrata di intervento concernono quanto segue:

- va tutelato il patrimonio verde connotativo degli spazi aperti dell'impianto originario, salvaguardandolo attraverso il mantenimento delle essenze arboree, anche di pregio;
- conseguentemente all'applicazione del decreto di vincolo ex Ministero per i Beni e le Attività Culturali e D.Lgs. 42/2004, andranno affiancati – agli interventi di riqualificazione delle aree interessate – anche interventi di sostituzione tali da generare un continuum tra la piazza pubblica e gli spazi pedonali; si tratta di aree che, pertanto, non potranno venire interessate da recinzioni private, tranne quelle poste sul perimetro del comparto, così da consentire la lettura e fruizione di un quartiere unitario;
- va prevista la creazione di una piazza pubblica davanti all'edificio denominato "monoblocco", insieme a una serie di connessioni pedonali trattate con tecniche di moderazione del traffico, quali spazi di collegamento tra i diversi spazi pubblici costitutivi della "cittadella sanitaria"; in qualità di atrio/androne principale, dovrà venire mantenuto e valorizzato l'ingresso pedonale oggi esistente in corrispondenza della via Napoleona, quale spazio di specifica connotazione dell'immobile, così come prescrive il provvedimento di apposizione di vincolo del Ministero per i

Beni e le Attività Culturali, valorizzando altresì l'edificio con la salvaguardia delle attuali funzioni;

- d) il comparto verrà interessato da una viabilità principale (a doppio senso di marcia) d'attraversamento del quartiere, per collegare via Teresa Rimoldi/via S. Carpofo con via Colonna adeguando l'attuale calibro del sottopasso veicolare in corrispondenza della porzione nord del monoblocco; è prevista inoltre una strada residenziale, trattata con sistemi di moderazione del traffico, di servizio e accesso agli edifici della porzione nord del comparto, a ridosso col Parco regionale della Spina Verde;
- e) i parcheggi privati devono essere previsti interrati sotto gli edifici di nuova realizzazione e, in subordine, in corrispondenza degli edifici previsti in demolizione o degli spazi liberi, utilizzando il naturale dislivello del terreno;
- f) va prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico interrato per un numero minimo di 100 posti auto lungo la via Colonna, in corrispondenza degli edifici in sostituzione, al quale andrà affiancata una ulteriore dotazione di parcheggi pubblici a raso, a servizio dei Poliambulatori, nel tratto iniziale di via Colonna in corrispondenza dell'attuale corsia d'accesso all'Ospedale, confermando gli attuali spazi di sosta a rotazione posti in corrispondenza dell'ingresso da via Napoleona, in prossimità dell'accesso pedonale esistente;
- g) l'autosilo di Val Mulini sarà mantenuto a servizio della Cittadella sanitaria in quanto costituisce parte integrante della dotazione di attrezzature d'uso pubblico e d'interesse generale;
- h) vanno recuperati gli edifici esistenti per i quali sono previste destinazioni residenziali e terziarie, conservando l'impostazione planivolumetrica nell'attuale configurazione; è ammesso il recupero del piano sottotetto con rigorosa salvaguardia della geometria e dell'aspetto estetico/percettivo dell'attuale manto di copertura, anche attraverso il riuso/integrazione dei materiali;
- i) i nuovi edifici per i quali sono previste destinazioni residenziali e terziarie, in prossimità dei fabbricati adiacenti alla chiesa di San Carpofo, dovranno venire orientati secondo l'allineamento riportato nello schema plani volumetrico, allegato al programma integrato d'intervento, in modo da costituire un fronte continuo orientato a sud/est che contribuisca alla formazione di una nuova cortina edilizia, inserendo i nuovi volumi previsti sul retro di via Colonna nell'andamento morfologico del suolo e nel rispetto del verde circostante;
- j) i nuovi edifici per i quali sono previste destinazioni residenziali, terziarie e commerciali dovranno venire organizzati in modo da riprendere e ricomporre gli allineamenti preesistenti che caratterizzano l'abitato di via Colonna;
- k) i nuovi edifici per i quali sono previste destinazioni pubbliche dovranno integrare in chiave moderna le tre palazzine prospicienti la via Napoleona, costituendo due nuove importanti attestazioni, anche visive, degli spazi pubblici;

La realizzazione della prevista "Cittadella sanitaria" risponde ai fabbisogni espressi dalla popolazione insediata e dal bacino territoriale di gravitazione in relazione al ruolo del Comune di Como in qualità di Polo attrattore.

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

- a) 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;
- b) allo scopo di mitigare le potenziali interferenze tra il nuovo ambito ed il SIC Spina Verde, andrà prevista la salvaguardia e la riqualificazione della fascia boscata residuale a margine con il Parco Regionale e il SIC.

VALUTAZIONE PAESAGGISTICA

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

L'Ambito dell'ex Ospedale Sant'Anna è collocato alle pendici del Colle Baradello, in continuità con il territorio del Parco Regionale della Spina Verde e risulta compreso tra l'insediamento storico della Basilica di San Carpofo e il borgo di Camerlata, lungo il tracciato della vecchia strada Regina. La localizzazione "a cerniera" tra la città costruita e la periferia in espansione degli anni '20 del secolo scorso, fu ritenuta idonea per la realizzazione di un elemento morfologico "forte" quale il nuovo ospedale cittadino.

Tale peculiarità è leggibile ancor oggi, sottolineata anche dall'edificio "Monoblocco" che pur innestato sull'impianto originario, si è affermato negli ultimi trent'anni come elemento identificativo del complesso ospedaliero.

La posizione e l'orografia del luogo rendono visibile il complesso da diversi punti del paesaggio circostante e ne fanno pertanto un delicato nodo paesaggistico in relazione alla componente percettiva, oltre che storico-culturale, simbolica e morfologica. Tali valutazioni hanno condotto alla scelta di mantenere l'impianto esistente per la realizzazione della nuova Cittadella sanitaria, a seguito dello spostamento della struttura ospedaliera.

Da un punto di vista naturalistico l'ambito risulta povero di elementi naturali, sebbene l'area sia adiacente alla grande *core area* del Parco Regionale Spina Verde e dell'omonimo SIC.

In corrispondenza del margine superiore si rileva la presenza di un lembo del bosco che ricopre le pendici del Colle del Baradello, ove domina la Robinia pseudoacacia.

CLASSE DI SENSIBILITÀ DEL SITO



Grado di sensibilità medio

INDIRIZZI PAESAGGISTICI

Considerata la valenza strategica dell'area, gli interventi di riqualificazione e valorizzazione previsti dal P.I.I. dovranno tendere a rafforzare i caratteri identitari del luogo e a ricercare un rapporto dialettico con il complesso monumentale di S. Carpofo, il quartiere di Camerlata, il Parco Spina Verde.

Nello specifico si prevede il recupero degli edifici dell'originario impianto a ventaglio degli anni '30 e l'eliminazione delle superfetazioni; i nuovi edifici, previsti in adiacenza al complesso di San Carpofo e in via Colonna presso la Chiesa di Santa Brigida, dovranno essere distribuiti in modo da seguire l'andamento morfologico del terreno, nel rispetto dell'esistente dotazione a verde e dovranno riprendere e ricomporre gli allineamenti che caratterizzano l'abitato storico. I nuovi edifici con destinazioni pubbliche si dovranno invece integrare in chiave moderna con le palazzine esistenti prospicienti via Napoleona e presentarsi come nuove importanti attestazioni lungo il perimetro sud/est dell'ambito. Nello spazio antistante l'edificio "monoblocco", si prevede la realizzazione di un'ampia piazza pubblica e un sistema di connessioni e percorsi pedonali, al fine di strutturare uno spazio di relazione proprio di un quartiere urbano.

La progettazione del sistema della nuova viabilità interna e dei parcheggi sarà volta a preservare le connotazioni morfologiche del comparto e a ricercare soluzioni capaci di sfruttare il declivio naturale.

Si prevede inoltre, la tutela della dotazione a verde già strutturata, che connota gli spazi aperti dell'impianto originario, e la riqualificazione della fascia boscata residuale a margine del territorio del Parco Spina Verde, con il quale si dovranno tessere una serie di relazioni per migliorarne la fruibilità.

Il nuovo intervento dovrà infine, creare un sistema di rapporti visivi, in grado di assicurare relazioni percettive con gli elementi storico-architettonici e naturalistico - ambientali adiacenti.

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.

Si ritiene fondamentale la salvaguardia e riqualificazione della fascia boscata residuale a margine con il Parco Regionale e pSIC Spina Verde.

I volumi degli edifici di rilevante valore storico, intendendo con tale terminologia non solamente quelli vincolati da apposito decreto ma anche quelli dotati di caratteri tipologico/architettonici di pregio (padiglioni storici e quelli che hanno assunto un valore connotativo (monoblocco) dovranno essere mantenuti nella loro integrità eliminando eventuali elementi e volumi aggiunti negli anni recenti estranei all'impianto.

PARAMETRI

Comparto Sant'Anna – Zona Speciale

- 1) recupero degli edifici esistenti per i quali sono previste destinazioni residenziali, terziarie ed esercizi pubblici: volumetria e altezza esistente;
- 2) nuovi edifici per i quali sono previste destinazioni residenziali, terziarie ed esercizi pubblici: Slp per piano 1600 mq per ognuno dei due ambiti di riedificazione, n. max piani 3;
- 3) nuovi edifici per i quali sono previste destinazioni residenziali, terziarie, commerciali ed esercizi pubblici: Slp 1600 mq per l'edificio adiacente la chiesa di Santa Brigida e 1.000 mq per l'altro edificio posto lungo il fronte di via Colonna, per ognuno dei due ambiti di riedificazione n. max piani 5.

Superfici commerciali delle medie superfici

- superfici di vendita complessiva con possibilità di distribuzione planimetrica anche in diverse unità, da localizzarsi nel nuovo edificio adiacente alla chiesa di Santa Brigida, per un massimo di 800 mq;
- superfici di vendita complessiva con possibilità di distribuzione planimetrica anche in diverse unità, da localizzarsi nell'altro nuovo edificio posto lungo il fronte di via Colonna, per un massimo di 600 mq;
- esercizi di vicinato: insediabili in base alla disciplina vigente in materia di urbanistica commerciale.

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).