

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
Documento di Piano



AMBITO EX O.P.P. SAN MARTINO- INQUADRAMENTO TERRITORIALE



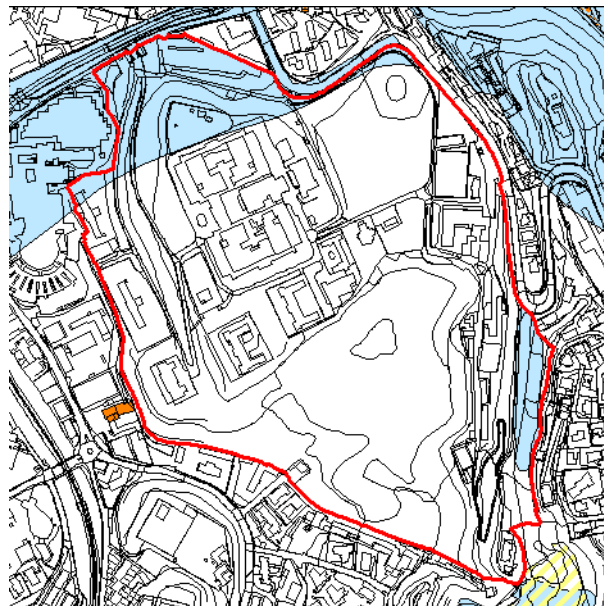
INFORMAZIONI

Superficie dell'ambito:	285297 mq
Proprietà:	Privata

LOCALIZZAZIONE DELL'AMBITO

L'ambito, corrispondente alle aree dell'ex Ospedale psichiatrico provinciale di San Martino, risulta fisicamente delimitato dal corso del torrente Cosia, dal tracciato stradale della Statale per Lecco e dall'abitato di Lora, dalle vie Carso e Vodice e dal tracciato delle Ferrovie Nord Milano. Lo stesso vede insediate attualmente le sedi del Politecnico di Milano e dell'Università dell'Insubria, dell'Istituto tecnico Setificio, nonché i fabbricati che costituivano l'originario complesso ospedaliero, oggi in parte utilizzati dall'ASL e dall'associazione ARCA.

DESCRIZIONE DELL'AMBITO



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

PROGETTO



INDIRIZZI PROGETTUALI

L'ambito dell'ex Ospedale psichiatrico provinciale di San Martino, da assoggettarsi a riconversione funzionale mediante l'attivazione di specifico Accordo di Programma, è legato all'opportunità di trasferire e unificare le varie strutture universitarie, dislocate sul territorio comunale, in un unico Campus universitario.

L'intervento dovrà, come prodromica condizione, salvaguardare l'impianto tipologico originario dell'ex Ospedale psichiatrico e prevedere la valorizzazione del parco e la sua fruizione quale attrezzatura cittadina. L'alta accessibilità, la dimensione e le valenze ambientali, la possibilità di recuperare i fabbricati esistenti, la prossimità della sede del Politecnico di Milano e dell'Università dell'Insubria, dell'Istituto tecnico Setificio, oltre alla dotazione di alloggi per studenti nelle immediate vicinanze, sono tutti elementi che concorrono a confermare come nuova destinazione funzionale strategica quella del Campus universitario. In relazione a tale scelta di riclassificazione funzionale, risultano di conseguenza ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: università, residenza universitaria ed esercizi di vicinato connessi all'insediamento universitario, ed altre

destinazioni d'uso complementari: eventuali tipologie produttive altamente qualificate legate alla ricerca tecnologica avanzata, a funzioni di eccellenza e all'offerta di corsi di specializzazione a livello internazionale. Si sottolinea che la realizzazione del nuovo complesso universitario, in qualità di campus, è strettamente legata e integrata alla realizzazione di un parco cittadino, caratterizzato da verde anche ad alto grado di naturalità e prossimo al centro urbano; la circostanza, piuttosto rara, di poter disporre di un'area di rilevanti dimensioni, prossima alla città di convalle e già di proprietà pubblica, "obbliga" tutti gli enti coinvolti a promuovere la fruizione collettiva di questo prezioso bene. In considerazione di tali potenzialità, si ritiene che ulteriori funzioni di servizio e svago (biblioteca, ludoteca, osservatorio, cineteca, librerie etc.), rivolte a tipologie e fasce d'età diverse, potrebbero conferire al comparto un'eccezionale valenza come ambito d'aggregazione e di incontro. Per contro, risultano inammissibili le destinazioni d'uso residenziale, commerciale e produttivo che non rivestano i caratteri di cui sopra (nonché, ovviamente, agricole).

In relazione agli interventi di riconversione degli edifici esistenti dovrà essere garantito il mantenimento dell'impianto originario e la completa e totale conservazione delle caratteristiche tipologiche - architettoniche e materiche.

Le destinazioni residenziali e commerciali, poiché ancillari e di valorizzazione della funzione principale, dovranno risultare strettamente funzionali alla destinazione principale e, in quota percentuale (riferita alla superficie lorda di pavimento ad uso didattico), strettamente dettate dalle motivate/comprovate esigenze di ordine logistico/organizzativo che le giustificano. Sino alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma "Sono confermate le strutture e le aree che risultano in comodato alla Cooperativa Sociale Arca di Como".

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

- a) dovranno essere tutelate, in termini di conservazione integrale e riqualificazione, le superfici forestali esistenti, nonché le altre "strutture vegetali" di pregio quali alberate, filari ecc.;
- b) eventuali interventi finalizzati alla fruizione didattica, scientifica e/o ricreativa andranno realizzati con tecniche non invasive e con modalità tali da garantire la salvaguardia dei valori naturalistici e paesaggistici dei comparti boscati e dei prati stabili.

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

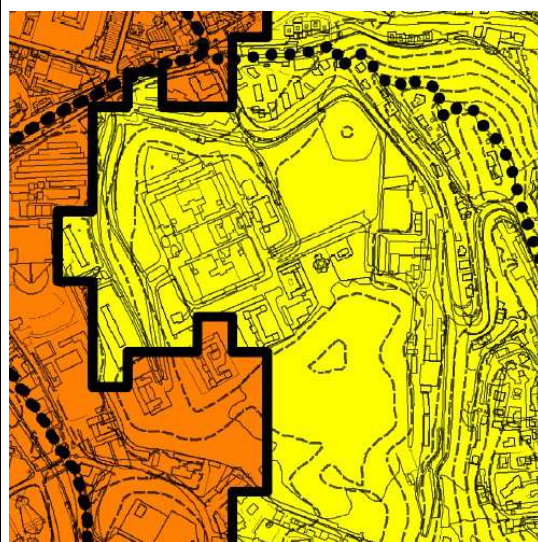
Collocato tra il complesso destinato all'istruzione superiore e all'università di Via Castelnuovo e l'abitato di Lora, affiancato dal Torrente Cosia e dalla Strada statale per Lecco, l'ambito si inserisce in una continuità territoriale di carattere naturalistico-ambientale. L'area è caratterizzata dalla presenza di edifici risalenti a epoche diverse, anche di carattere storico-monumentale e di valore testimoniale.

Il complesso ospedaliero data alla fine dell'800, quando la ricerca di un luogo per la cura delle malattie mentali trovò soluzione in questo ambito di elevato pregio ambientale, con l'edificazione dei fabbricati rifacendosi al tipo della "villa con parco". Negli anni successivi furono costruiti nuovi padiglioni e potenziata la viabilità interna; in seguito, il complesso venne esteso anche all'adiacente villa padronale detta Monte Verde.

Con la dismissione dell'ospedale e l'assegnazione dei fabbricati a diversi enti, ha inizio il progressivo degrado dell'ambito, che rende ora necessario un intervento complessivo di recupero e valorizzazione. Le notevoli dimensioni del parco, di cui buona parte con connotazione boschiva, ne fanno un elemento di grande rilevanza ambientale; si riscontra inoltre la presenza di un'ampia area a prato e di viali con filari arborei anche di pregio.

All'interno dell'ambito sono presenti luoghi privilegiati per la percezione panoramica del territorio della convalle. L'ambito si

SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA



Grado di sensibilità medio e basso

colloca in corrispondenza di un rilevante varco ecologico di connessione tra il Parco Spina Verde e il proposto PLIS della Valle del Cosia, pur interrotto dalla presenza della Strada statale per Lecco.	
INDIRIZZI PAESAGGISTICI Tutela e valorizzazione del parco con particolare attenzione alla notevole presenza arborea anche di pregio e alla conservazione dell’ampio prato presente nell’area, nell’ottica della salvaguardia del paesaggio naturale quale elemento generatore di qualità paesaggistica. Miglioramento del sistema dei percorsi di fruizione paesaggistica del parco quale attrezzatura cittadina, anche in considerazione della connessione con i limitrofi spazi a verde. Salvaguardia dell’impianto tipologico originario degli edifici con interventi di recupero e valorizzazione delle connotazioni storiche ed architettoniche anche in relazione alle connessioni funzionali. Tutela e valorizzazione delle visuali sensibili.	
MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE	
Il Documento di Piano prevede l’attuazione di interventi di recupero e valorizzazione dei fabbricati esistenti, si ritiene indispensabile la tutela delle superfici agro-forestali esistenti nonché delle altre “strutture vegetali” di pregio esistenti, quali alberate, filari ecc. Eventuali interventi finalizzati alla fruizione didattica, scientifica e/o ricreativa andranno realizzati con tecniche non invasive e con modalità tali da garantire la salvaguardia dei valori naturalistici e paesaggistici dei comparti boscati e dei prati stabili.	
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).	