

ORDINE DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI PROVINCE DI COMO LECCO SONDRIO

Via Tommaso Grossi 8/a - Tel. 031.304949 – fax 031.302322

OSSERVAZIONI AL RAPPORTO AMBIENTALE DEL PIANO DIRETTORE DELL'EX OSPEDALE S. ANNA DI COMO.

In merito ai contenuti ed obiettivi del Piano Direttore, ed in particolare del Rapporto Ambientale, presentato in sede di Conferenza di VAS (Valutazione Ambientale Strategica), si propone all'attenzione delle Autorità Proponente e Procedente le Osservazioni emerse in sede analisi del documento descrittivo della situazione in atto e di quella che si andrà a creare in futuro con la nuova proposta progettuale.

Con l'occasione lo scrivente Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali delle Province di Como Lecco Sondrio esprime piena soddisfazione all'Amministrazione comunale di Como per aver avviato una forma di consultazione di VAS per interventi di natura urbanistica ed ambientale molto rilevanti e significativi per il territorio Comasco, come la futura destinazione della sede dell'ex Ospedale S. Anna.

Si ritiene di fornire osservazioni e proposte relativamente alle materie di paesaggio, beni ambientali, biodiversità, vegetazione ed ecosistemi, aspetti di metodo e monitoraggio

Le osservazioni di seguito descritte sono presentate in modo consequenziale ai capitoli e paragrafi del testo del Rapporto Ambientale (RA) .

1. Il "Piano Direttore" non risulta tra i Documenti da sottoporre a VAS dalle norme di riferimento del punto 1.1. Si chiede perciò di identificare in modo congruo la documentazione da sottoporre a VAS al fine di non inficiare il lavoro svolto in sede di Conferenza di VAS.

2. Si condivide (1.3 pag. 6, ripreso nel punto 1.3.1) il principio di eliminare gli elementi che, snaturando la conformazione del sito, compromettono la leggibilità e la chiarezza formale; tale principio, applicato già agli elementi architettonici, sia ulteriormente ribadito anche per gli elementi ambientali e paesaggistici, nonché per le aree verdi e le aree boscate.

(1.3.1 D) Il nuovo piano insediativo proposto da Piano Direttore ' *propone al confine Nord una nuova edificazione che "irrigidisce" il piede della collina attraverso una serie di corpi in linea* ', ben 4, che enfatizzano la divisione a muraglia con il Parco della Spina Verde, venendo meno alla ricerca di continuità morfologica e di un ridotto impatto paesaggistico.

Tali strutture non consentono né garantiscono l'accessibilità al Parco Regionale della Spina Verde di Como. I corridoi tra i singoli edifici non assumono la fisionomia né di assi visuali, né di varchi di accesso e fruizione del parco.

3. (rif.to al punto IV pag. 6) L'effetto di separazione e confinamento del verde, rispetto all'area ex S. Anna è ulteriormente esaltato dalla richiesta di elevare l'attuale altezza massima delle costruzioni da metri 16 a 24 metri, che si valuta inopportuna e dannosa all'intero intervento. L'Ospedale non ha la specifica funzione di valorizzare le aree incrementando gli indici volumetrici, dovrebbe semmai preoccuparsi degli aspetti ambientali e di igiene ambientale della intera collettività.

La proposta di maggiore edificabilità (esplicitata a pag. 6) che corrisponde unicamente all'esigenza di valorizzare economicamente l'area è contraria ai criteri di riqualificazione ambientale, di conservazione della biodiversità, di conservazione delle aree boscate ed di percezione paesaggistica dell'intera collina soprastante, da ogni punto visuale della città e delle strade di transito da Albate a Lipomo e da Como a Garzola, fino a Brunate. Al fine di valorizzare l'area, sull'esperienza di analoghe situazioni, si suggerisce di sviluppare la ricerca del migliore utilizzo delle aree sotterranee (underground), con progetti che prevedono conformazioni a catino per la penetrazione di luce anche in profondità.

Inoltre, vista la natura dell'area di proprietà pubblica, si ritiene congruo il mantenimento dei previsti indici di insediamento, 60% del volume insediabile per SP (Servizi pubblici) e 40% per B2 (funzioni residenziali ecc. private).

Tale scelta è motivata anche dalle osservazioni riportate nel documento in esame (rif.to 2.1 - pag. 16) e condivise dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale che *"l'area del compendio ex S. Anna è posta all'interno dell'area urbana di Como con le maggiori criticità riscontrate a causa della "vivacità" degli insediamenti che non hanno coerenza all'interno di un quadro organico territoriale e generando effetti negativi anche sulle condizioni di mobilità e decadimento della qualità urbana ed ambientale"*.

4. Flora e vegetazione (Rif.to 3.3.1).

Un elemento che dequalifica la proposta progettuale, e non ben esplicito nella relazione del Rapporto Ambientale, è la perdita di circa (non sono riportate le superfici finali) 10.000 mq. (circa 1 ettaro) di bosco di latifoglie più o meno pregiate collocato in continuità con il Parco Regionale Spina Verde.

Di tale scelta è opportuna la verifica di ammissibilità (ai sensi della L.R. 27/2004 e Reg. Reg. n° 5 del 20/07/07), in quanto la trasformazione d'uso dei suoli boscati, se classificabili "ad alto fusto", benché di superfici edificabili, non è ammessa. A maggior ragione se non sono per cause di pubblica utilità, ma per residenze private (zona B2). Il bilancio delle aree verdi descritto a pg. 30, per cui si ottiene una perdita complessiva di superficie vegetata solo di circa 700 m², mette a confronto tipologie vegetali non equivalenti e di valore ambientale e paesaggistico radicalmente diverso. Da una parte si trasformano 10.000 mq. di bosco d'alto fusto e dall'altra si propongono in compensazione aree verdi di giardini, aiuole, rotonde stradali e spartitraffico. Inoltre, dall'area ottenuta dall'abbattimento del monoblocco centrale viene ricavata un'ampia piazza lastricata (pag. 12) anziché un'area verde di quartiere.

E' noto che, sotto il profilo tecnico e ambientale, aiuole e strisce verdi possono realizzare una funzione di arredo verde urbano, in parte anche di tipo paesaggistico, tuttavia, si ritiene che l'occasione di riqualificazione dell'area ex S. Anna richieda un impegno maggiore sulle aree verdi in coerenza con le aree adiacenti (Parco Naturale Spina Verde). Aiuole e giardini, pur con la dignità ed il ruolo che svolgono, non raggiungono lo scopo di incrementare la biodiversità o i sistemi verdi forestali.

La condivisibile conservazione degli alberi di pregio esistenti (cedri, ippocastani ecc.) si deve estendere e collegare alla realizzazione di un "sistema paesaggio". A tal fine si ricorda che, la dichiarata volontà di conservazione di alberi preesistenti si risolve spesso in un sostanziale fallimento, verificabile a distanza di qualche anno, per le

alterazioni prodotte nel contesto, al suolo, alle radici, con drastiche riduzioni di chioma, nonché al mutamento delle condizioni generali nell'immediato contorno degli alberi.

5. Biodiversità e corridoi ecologici.

Il Rapporto descrive in modo corretto il concetto di biodiversità presente sull'area del Parco Spina Verde, ma al punto di descrivere la relazione con il nuovo progetto riconosce che *“la riqualificazione enfatizza la discontinuità attraverso la realizzazione dei nuovi edifici”*.

Di seguito (punto 3.3.4), in tema di corridoi ecologici, si riconosce che *“la futura riqualificazione dell'area ex S. Anna aggrava ulteriormente l'effetto isolante”* delle due porzioni di Parco della Spina Verde

Non si condivide il fatto che non siano previsti interventi di miglioramento della situazioni in atto, anzi si accetta ed enfatizza ulteriormente la discontinuità e l'isolamento della componente naturale.

La scelta progettuale risulterebbe dunque non in linea con i principi di compatibilità ambientale, in quanto accetta passivamente i difetti strutturali del progetto senza proporre miglioramenti, ripercorrendo le scelte negative del passato (criticate in precedenza nel RA).

6. Paesaggio e segni caratterizzanti (Rif.to 3.6.3).

Si condivide la premessa ed il metodo di valutazione delle Unità di Paesaggio. *‘ Nel caso dell'area in esame, hanno compromesso non solo l'immagine del complesso, ma soprattutto la chiarezza e la leggibilità dello spazio. ‘*

Si condividono anche i risultati delle valutazioni (pag. 81) delle Udp C e D (area Grassi) con punteggio di qualità di 5,28 (dove il minimo è 0, ed il massimo 6,86) e dell'ex Ospedale S. Anna: punteggio 3.

Al fine di comprendere il valore del nuovo insediamento abbiamo attribuito gli stessi valori numerici applicati dal Rapporto Ambientale ai vari elementi di Unità di paesaggio al nuovo insediamento. La parte a padiglioni a Villa (SP) punti 5,5. Insediamento B2: punteggio di qualità: 1 (al massimo 1,5).

Il metodo di lavoro del RA indica che parte del nuovo insediamento rischia di essere peggiore dell'attuale. Dato che i risultati confermano questo rischio è necessario inserire varianti e/o modifiche.

7. Misure per ridurre gli impatti.

Le modificazioni più consistenti sono sulla morfologia del paesaggio e sulle qualità delle aree verdi.

Le compensazioni proposte sono molto generiche ed alcune non praticabili.

Non è praticabile la ricollocazione delle zolle erbose accantonate prima degli scavi, non sopravvivono e comunque le zolle erbose formano aiuole, rotonde e bordure ai lati di strada ed accessi. Perdono la loro funzione ecologica. Piuttosto pare importante conservare per il successivo riuso lo strato superficiale di terreno, il suolo agrario, la terra di coltivo, in quanto costituisce il risultato dell'azione combinata naturale ed antropica di fattori biotici ed abiotici di un tempo lunghissimo ed è di fatto insostituibile e non surrogabile

L'indicazione di *“piantagioni dove il progetto lo consente”* è generico e poco *“progettuale”*. Le aree verdi, i corridoi ecologici e gli aspetti paesaggistici richiedono un progetto di maggiore dettaglio.

Gli interventi descritti sono essenzialmente “puntuali”, mentre dovrebbero perseguire l’obiettivo di ricomporre un “sistema del verde” locale e, possibilmente, di congiunzione tra le aree isolate.

Al punto 5.1.4. del RA si prevede la futura progettazione di “ponti ecologici”. Il collegamento per favorire la migrazione della biodiversità deve essere pianificato e progettato durante questa fase preliminare degli interventi nella concretezza delle reali possibilità del Piano.

La compatibilità ambientale delle grandi opere deve essere contemplata negli interventi di mitigazione e ricomposizione ambientale fin dall’inizio del loro processo.

8. Metodo.

Sul metodo si ritiene utile osservare che le fasi di pianificazione e poi di progettazione siano fasi determinanti e conclusive per quanto riguarda i fattori di modifica della morfologia, del paesaggio, della vegetazione e della biodiversità. Su questi elementi non è concesso il beneficio del monitoraggio, essendo per loro natura conclusivi e non modificabili in fasi successive, mentre lo sono i temi di mobilità, emissioni rumorose, gestione dei rifiuti e qualità dell’aria.

Pertanto si chiede che durante la fase progettuale si operi valutando le alternative di progetto e si tengano conto delle osservazioni dei contributi emersi in sede di VAS.

9. Uso del suolo

Un’ultima annotazione riguarda il principio qualificante dello sviluppo urbanistico senza o con il minor uso di suolo, fatto proprio dalla Regione anche nella L.R. 12/ 2005.

Si ritiene che, almeno nel caso di interventi di Enti pubblici come per il caso in oggetto, vista l’edificazione del nuovo Ospedale su un’area inedificata (di 76.200 mq.) che coinvolge suoli agrari e ambiti paesaggistici di pregio, il progetto dovrebbe attuare una sorta di compensazione mediante un positivo riuso delle aree dismesse, consistente nella loro restituzione al miglioramento ambientale o mediante la formazione di nuove aree verdi, almeno su parte delle aree dismesse.

La riqualificazione della sede dell’ex Ospedale S. Anna è una occasione unica , sia di valorizzare l’area a fini pubblici, ma anche per cercare di migliorare la situazione morfologica e ambientale del Parco Regionale Spina Verde, che nel sito in esame presenta la situazione di maggiore criticità, con un restringimento a “collo di bottiglia” che separa in modo netto la parte del Monte Tre Croci con il Baradello.

L’occasione potrebbe portare alla riqualificazione morfologica del paesaggio urbano di Como, caratterizzato in passato da vivacità e intensità edificatoria.

Il nuovo insediamento potrebbe contemplare il collegamento, con un vero ponte ecologico o sottopasso ecologico, le aree divise, eventualmente rinunciando a parte dei nuovi insediamenti.

In conclusione, il Piano si espone in modo esplicito all’osservazione di voler usufruire della massima superficie edificabile e all’incremento ulteriore di volumetria, senza lasciare un segno di valore nel contesto ambientale di Como, anzi, con una consistente perdita di fascia boscata di pregio (circa 10.000 mq) . Perciò si ritiene necessario inserire, in termini di contenuti, adeguate migliorie nel complesso della pianificazione che risulta ad oggi non molto originale, se non nelle parti di recupero del disegno architettonico originario.

L'auspicio è di poter recuperare anche sotto il profilo ambientale e paesaggistico una migliore morfologia generale di leggibilità da più zone visuali delle aree verdi del Parco, con gli inserti architettonici del Baradello e S. Carpoforo.

Firma :

Dr. Giorgio Buizza , Presidente

Dr. Angelo Vavassori, Commissione Urbanistica e Territorio