

Lecco (LC) – Adp “Polo Universitario”



Scala 1:20.000



Ambito d'intervento -(Programma "it2000"- ortofoto digitale a colori dell'intero territorio italiano-
©Compagnia Generale Ripreseeree S.p.A. - Parma)



Planimetria dello stato di fatto

Inquadramento territoriale

La città di Lecco è dominata da due elementi naturali significativi: da un lato il gruppo dolomitico del Grigna-Resegone, dall'altro il Lago.

Il comune di Lecco nei suoi confini attuali ha circa ottant'anni, infatti è il risultato dell'unione di otto comuni, avvenuta tra il 1923 e il 1928. Oltre ad occupare l'area pianeggiante, i vecchi centri erano disposti lungo le valli dei torrenti. La crescita della città ha creato una saldatura tra i diversi nuclei, tanto che oggi l'area urbana si estende continua su tutta la parte piana e nelle tre valli.

La città è tagliata da nord a sud dalla ferrovia; ai due confini estremi la ferrovia è tangente al lungolago, poi la sponda si allontana e la stazione risulta posta proprio alle spalle del vecchio centro di Lecco.

La trama delle strade di Lecco può essere vista come lo sviluppo degli assi originari che da Bergamo, dalla Valtellina e dalla Valsassina si incrociano nel cuore della città, per superare il Lario e proseguire per Milano e Como.

Negli ultimi anni l'espansione urbana di Lecco e dei centri industriali circostanti ha saturato le aree che in passato erano connotate dal paesaggio agrario.

Oggi la città è al centro di una vasta area metropolitana, dominata dalla dispersione e dall'uso allargato del territorio. Si connota come un polo urbano caratterizzato da aree residenziali, servizi e infrastrutture, ma anche da aree che originariamente avevano una funzione connessa ad attività produttive, oggi fortemente in crisi o già abbandonate.

La parte di città interessata dall'Accordo di Programma è caratterizzata dalla frammistione degli spazi urbani: luoghi della residenza e luoghi della produzione, ma anche edilizia recente ed edilizia storica, parti progettate e parti cresciute per accumulazione e stratificazione successive.

Da quando le dinamiche di trasformazione urbana hanno investito anche questa parte di città, in particolar modo con la dismissione dell'Ospedale e dello scalo ferroviario della "Piccola", la necessità di una trasformazione qualitativa è diventata imprescindibile.

Obiettivi dell'Accordo

Obiettivo principale è la realizzazione di un polo universitario per i territori delle Province di Lecco e di Sondrio.

L'insediamento del nuovo polo universitario del Politecnico di Milano rientra nel progetto "Politecnico rete", che prevede una diffusione territoriale non per singole sedi, ma come confederazione di sedi.



Vista dell'ex scalo ferroviario

Estensione del territorio comunale: 45,93 Km²

Popolazione: 45.874 abitanti al 1.01.03

Tipo di intervento: riqualificazione urbanistica di area dismessa localizzata in ambito urbano

Destinazione d'uso: attrezzature pubbliche, residenziale, commerciale

Superficie territoriale: 53.500 mq

S.I.p. Residenziale Pubblica: 35.000 mq

S.I.p. Commerciale: 2.000 mq (vicinato)

S.I.p. Pubblica: 15.500 mq

Standard indotti dall'intervento: 29.825 mq

Standard ceduti (parcheggi): 31.250 mq

Progettista: Politecnico di Milano - Area Progetti Speciali Edilizi - Responsabile Ing. G. Scagliotti, Consulente Prof. G. Turchini

Comune di Lecco-Settore Ambiente Pianificazione e Sviluppo Territoriale - Responsabile Arch. Marco Cassin-Gruppo di Lavoro: Dott. Fabrizio Rusconi, Arch. Paola Molinelli, Arch. Valeria Comi con Ing. Pierluigi Mascetti

Lo scopo del progetto è quello di individuare ed offrire funzioni e servizi attualmente non presenti nella città, attraverso l'integrazione di funzioni pubbliche civiche e funzioni proprie dell'Istituto Universitario. Ciò implica l'eliminazione del cosiddetto "recinto universitario", confinato esclusivamente nell'area del vecchio ospedale, a favore di una struttura pensata come continuum del tessuto urbano lecchese.

L'Accordo di Programma è pertanto finalizzato a perseguire concretamente tale finalità, individuando la piattaforma strategica per le successive azioni di trasformazione delle aree, sia sotto il profilo del progetto urbano, che del suo modello gestionale-operativo.

Attraverso lo strumento dell'Accordo di Programma il Comune di Lecco ha affrontato il tema della restituzione di una significativa parte della città, quasi completamente dismessa, oggi caratterizzata da una debole connotazione funzionale e morfologica. Un "laboratorio della riqualificazione urbana", alla ricerca di soluzioni in grado di superare la situazione di marginalità e l'assenza di sbocchi di collegamento dell'area nel suo attuale utilizzo, favorendo la localizzazione di funzioni centrali di tipo pubblico, aggregative, di incontro e di utilizzo collettivo, fortemente interconnesse e disposte lungo assi a percorrenza pedonale alternativi alle strade veicolari.



Il vecchio Ospedale – L'edificio a pettine

Contenuti dell'intervento

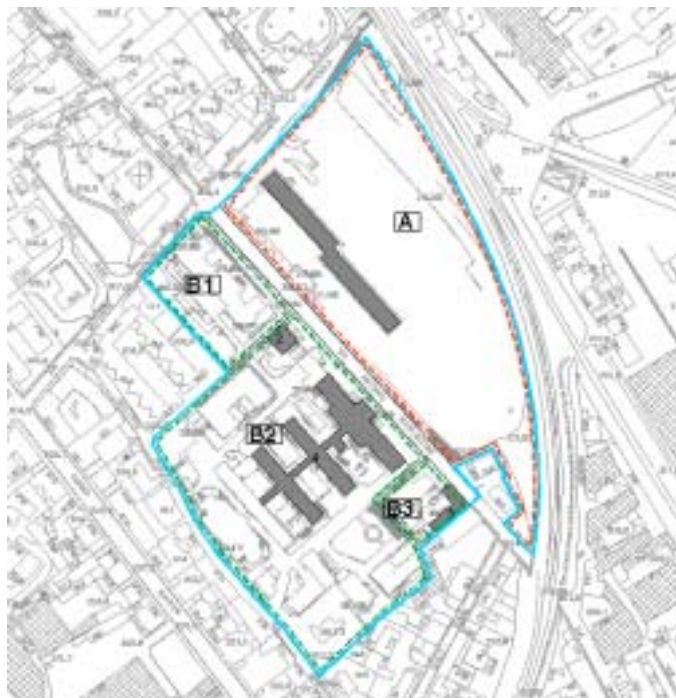
L'area interessata dall'Accordo è delimitata a nord dalla Ferrovia, mentre a sud confina con il nucleo storico di Pescarenico. E' soggetta parzialmente a vincolo ambientale (ex Legge Galasso) art. 142 lett.c del D.Lgs. N. 42/2004 e rientra nella visuale sensibile " veduta di Lecco da Malgrate" individuata, ai sensi dell'art.30 delle NTA del Piano Territoriale del Parco Adda Nord, dal Piano di Settore: Siti Paesistico Culturali Sensibili.

L'area è attraversata dalla via Ghislanzoni che divide l'ambito in due parti. Da un lato l'area dello scalo ferroviario dismesso (comparto A), dall'altro la struttura del vecchio ospedale (comparto B). L' impianto ottocentesco dell'ex ospedale si compone di un edificio in linea che si attesta su via Ghislanzoni, al quale si aggancia perpendicolarmente una struttura a doppio pettine, che termina con un blocco di più recente costruzione destinato alle sale operatorie.

Il progetto si propone il recupero dell'impianto morfologico ottocentesco, in particolare per gli edifici sul fronte della via Ghislanzoni e per quelli del doppio pettine, come concordato con la Soprintendenza.



L'ingresso del vecchio Ospedale su via Ghislanzoni



Planimetria con l'indicazione dei comparti d'intervento

Gli edifici restanti, lungo la via Previati, saranno invece demoliti, per lasciare posto alle nuove strutture didattiche del Polo Universitario.

Nel comparto A è prevista la localizzazione di funzioni pubbliche. Il mercato, un parco pubblico e un parcheggio interrato. E' previsto inoltre l'insediamento di attività commerciali negli edifici esistenti e in nuove costruzioni da realizzare in fregio alla via Ghislanzoni. La localizzazione della nuova biblioteca comunale e la sua progettazione in forma di bozza, il disegno urbano complessivo dell'area e delle sue relazioni con gli ambiti limitrofi, sono stati oggetto di uno specifico concorso di idee.

Il comparto B è stato suddiviso in tre sub-comparti (B1; B2; B3). Nel comparto B1 verranno localizzate le funzioni d'importanza strategica sia per il Politecnico che per il Comune, come la Biblioteca che potrà comprendere altre funzioni di carattere culturale (auditorium, sala conferenze ecc..).

Nel comparto B2, in cui è localizzato l'edificio a pettine dell'ex ospedale, sono previste le principali funzioni universitarie, ossia gli spazi per ricerca e didattica, da insediare in parte negli edifici esistenti, in parte in nuovi volumi.

Infine nel comparto B3 verranno insediate altre funzioni universitarie, in parte in edifici esistenti e in parte in nuovi stabili.

Il progetto prevede inoltre la realizzazione di parcheggi pertinenziali e pubblici, per circa 1250 posti auto. I parcheggi sotterranei saranno realizzati sia nel comparto A che nel comparto B, sotto gli edifici di nuova costruzione.



Planimetria generale e accessibilità – studio di fattibilità



Progetto preliminare - vista prospettica

Da un punto di vista urbanistico, il progetto individua alcuni assi di riferimento generati dalla maglia esistente.

Tali assi, originati sull'area dell'ex ospedale dall'edificio a "pettine" e sull'area della "Piccola" dall'asse dei due capannoni esistenti, rappresentano il punto di riferimento per la configurazione del progetto edilizio.

Sono stati individuati anche assi di permeabilità, sia visuali che di attraversamento pedonale, da assumere a matrice del progetto.

Infatti la connessione tra gli spazi interni dell'Università e le aree esterne e pubbliche e la trasformazione della via Ghislanzoni in percorso pedonale è uno dei principi fondativi del progetto.

A livello viabilistico viene consigliata una soluzione che tenga conto dei problemi di congestione presenti sulla via Amendola, privilegiando scelte progettuali che non vadano ad incrementare il traffico su tale asse viabilistico.

Il progetto prevede la realizzazione di un collegamento in sottopasso dalla via Badoni, per oltrepassare la ferrovia e congiungersi direttamente con il parcheggio interrato nel comparto A.

La riqualificazione dell'area dello scalo ferroviario, con la localizzazione di un parcheggio pluripiano sotterraneo, costituisce un elemento decisivo ed imprescindibile per la risoluzione del pressante problema del collegamento viabilistico tra l'area in esame e il sistema delle arterie di collegamento interurbano.

Altro criterio progettuale è quello di collegare le funzioni più specificamente didattiche dell'Università con quelle pubbliche del Parco e del Mercato. A questo scopo è prevista l'individuazione di funzioni "cerniera" (biblioteca ed Auditorium), da localizzarsi lungo il lato sud-ovest della via Ghislanzoni. Questi spazi sono stati pensati come direttamente collegati con tutti gli spazi verdi che verranno realizzati nell'area della Piccola e di pertinenza dell'Università e del Parco Mercato.

L'area del mercato, ridefinita nel sistema a verde del parco ed attrezzata, deve divenire un possibile luogo di sviluppo di funzioni ed attività sinergiche, al fine di rivitalizzare e riqualificare tutte le aree del comparto in modo continuativo, durante l'arco dell'intera settimana.

L'Amministrazione Comunale

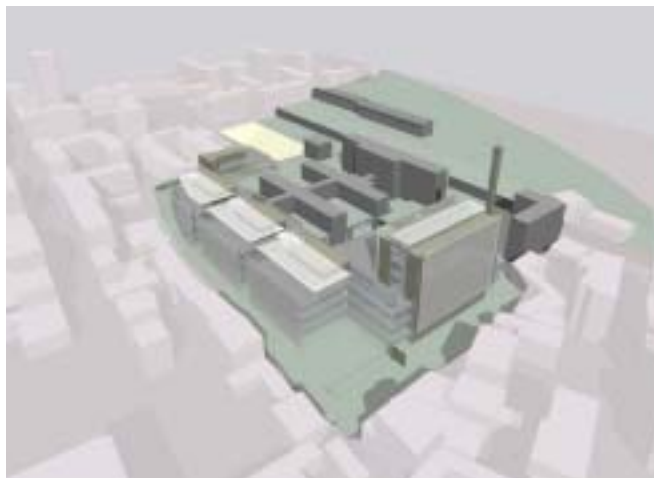
Al di fuori delle esperienze pianificatorie e dei consolidati programmi di gestione delle trasformazioni territoriali l'accordo di programma e più in generale gli strumenti complessi consentono l'attivazione di processi d'interazione negoziale tra i diversi soggetti coinvolti, del tutto sganciati dalle tipicizzate prassi amministrative. Tale approccio e il relativo percorso metodologico per la definizione degli interventi territoriali si inserisce con una certa difficoltà nella tradizionale divisione del processo decisionale nelle disgiunte fasi di formulazione delle politiche territoriali nell'ambito del piano urbanistico e di verifica operata all'interno del progetto. In una prospettiva non più puramente vincolistica dell'attività amministrativa, maggiormente orientata a promuovere e sostenere le trasformazioni, il nodo rimane il rintracciare i luoghi e il tempo ove si formano le intenzionalità dello sviluppo che per essere sociale, riguardare cioè le aggregazioni dell'uomo, deve comprendere le dimensioni economica (intesa come utilizzo delle risorse) e territoriale (intesa come definizione dello spazio della città in relazione alle attività ed alle attitudini umane). In estrema sintesi almeno due appaiono i campi di esplorazione paradigmatica: il ruolo del progetto all'interno del più generale rapporto con il piano urbanistico e le metodologie di definizione di correlate forme di programmazione degli interventi previsti.

La città, in virtù della progressiva modificazione del sistema produttivo (superamento del sistema fordista-polverizzazione dei processi-conseguente adeguamento strutturale delle attività e dei poli-contrazione delle megastutture verso minuti e parcellizzati insediamenti) ha visto cambiare significativamente le modalità di risposta ai bisogni espressi: dall'accumulazione edilizia per addizione (dell'espansione, erodendo le aree agricole di margine), verso la riqualificazione delle aree defunzionalizzate all'interno della città consolidata. Di fatto l'attuale condizione storico giuridica del piano pone l'Amministrazione Pubblica in un ruolo predeterminato di controllo di conformità formale del progetto una volta definite ed assunte le regole generali nel piano, con la conseguenza ormai consuetudinaria che questa conformità formale assuma spesso più importanza della prestazione qualitativa e sostanziale che il progetto può erogare nei confronti dello sviluppo urbano. Mediante strumenti ad un alto grado di flessibilità è ipotizzabile identificare un livello di programmazione e di strategia caricata di un'ottica temporale, in grado di gerarchizzare hic et nunc le attività che si intendono governare (economiche, sociali, etc.). Lo strumento del programma complesso, opportunamente pensato diviene, attraverso la temporizzazione del fare (gli interventi) pubblico e/o privato, il paradigma attraverso cui scandire le previsioni bidimensionali (se si può fare, cosa si può fare) tipiche della pianificazione generale, mutandole in tridimensionali ovvero aggiungendo la fase del quando si può fare. Non si tratta di abbandonare il piano urbanistico, ma aprirlo ad un processo continuo di verifica e di messa a punto sulla base dei bisogni, espressi (nel presente) dalle parti sociali opportunamente confrontati con le risorse politiche ed economiche via via disponibili o attivabili.



Progetto preliminare - vista da est

Progetto preliminare - vista da sud



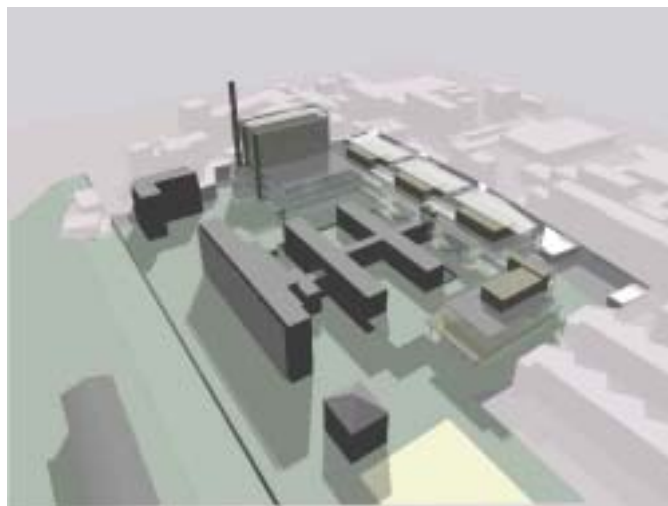
In questo quadro è possibile mantenere aperto il processo decisionale di pianificazione attraverso i recenti strumenti della programmazione di intervento, che utilizzano l'accordo di programma e le azioni integrate, evitando il rischio, sempre presente, di concepire una città per singole parti la cui realizzazione è motivata dalle attese sociali di sviluppo sostenibile dell'ambiente urbano. Un programma caratterizzato da un continuum di interventi gravato dalla semplice sommatoria di modificazioni, minute o meno, si qualifica inefficace sotto il profilo del governo della città. Viceversa ove un disegno organico -strutturale e strategico- esiste, esso tende nelle fasi di attuazione "cronotopica" a riverificarsi in continuazione generando nuove ipotesi di coerenza.

Tra gli elementi sostanziali che costituiscono il trait d'union tra piano e progetto possiamo annoverare a titolo esemplificativo: la fattibilità economica dei progetti con particolare riguardo alle economie interne (analisi costi-ricavi), l'efficacia sociale degli interventi, la valutazione a scala territoriale degli interventi proposti, la valutazione delle qualità intrinseche dei progetti e dei cambiamenti che si producono nel contesto territoriale di riferimento, la valutazione del livello di coinvolgimento partecipativo del tessuto sociale locale. Occorre affrontare la ricerca e la costruzione di modelli interpretativi della città che possano restituire nell'immediato agli attori delle decisioni le ricadute ambientali delle scelte con un elevato grado di attendibilità e sostenibilità. Questi modelli interpretativi necessitano di essere realizzati su postulati concettuali, con il supporto di sistemi di gestione di informazioni complesse disponibili al momento dell'assunzione delle decisioni. Definita la relazione tra piano e progetto, per risultare efficace rispetto ai bisogni espressi è necessario definire programmaticamente:

- a) Il livello di partecipazione dei soggetti coinvolti nel reperimento delle risorse economiche;
- b) La scala delle priorità d'intervento che garantisca, unitamente allo studio delle strategie globali relative ai fenomeni di e in trasformazione della città (sociali, economici etc.), una fitta ragnatela di conoscenze atte ad individuare quali, come e possibilmente da chi debbono essere perseguiti gli obiettivi definiti prioritari;
- c) La temporizzazione degli interventi per il raggiungimento del migliore sviluppo possibile (nell'ambito degli interventi privati, come per quelli pubblici).

Da ultimo e qui solo brevemente citato, non deve essere sottovalutato né il tema della qualità del "prodotto" urbanistico ed edilizio, né il processo di coinvolgimento: l'assunzione delle scelte deve passare attraverso un continuo processo di partecipazione dei diversi soggetti coinvolti, siano essi i cittadini o gli attori istituzionali nell'ambito del rapporto consapevolezza/consenso.

Arch. Marco Cassin (Dirigente del Settore Ambiente Pianificazione e Sviluppo Territoriale del Comune di Lecco)



Progetto preliminare - vista da nord

Progetto preliminare - vista da ovest

