

COMUNE DI LUINO

PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO IN VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO IN ZONA SPECIALE Z2 DENOMINATA "EX AREA BORRI" IN VARIANTE AL PRG EX ART.2 L.R. 23/97

STANDARD PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Tronco di pubblica fognatura

Svincolo stradale e messa in sicurezza via Sbarra

Arredo e messa in sicurezza dei percorsi pedonali tra P.zza S. Francesco – ViaSbarra

RELAZIONE TECNICA

Proprietario: l'IDEA srl - Luino

Progetto: Arch. M. Salvato

Luglio 2007

Tronco di pubblica fognatura

Nel Piano Attuativo ex Area Borri era stato approvato il progetto esecutivo per la realizzazione di un tronco di pubblica fognatura preordinato al futuro collegamento della località Carnella con percorso lungo il torrente Lazzaretto fino alla fognatura esistente di v. della Vittoria.

Tale soluzione è stata abbandonata nella presente Variante al P. Attuativo in favore di un intervento che non si limiti a soddisfare l'allacciamento alla rete degli immobili di nuova costruzione, ma che con una prospettiva allargata ad un ambito territoriale tenga presente delle maturate esigenze di collegare la zona della Carnella. Il nuovo tronco di pubblica fognatura, con un percorso molto più lungo collegherà il collettore esistente della Carnella, attraverso la proprietà del Farina, passando lungo il tratto in ampliamento della v. Jacobino fino alla curva a monte di p.zza S. Francesco, a fianco al muro di confine della proprietà Idea, lungo la v. Sbarra proseguendo in via Pellegrini, raddoppiando il tratto esistente in via Mazzini fino all'incrocio con la rete principale in v. del Porto. Il percorso attraversa due aree private, la fascia a lato dei condotti, per una larghezza necessaria ad interventi di ispezione e manutenzione, sarà asservita alla pubblica amministrazione.

Si rimanda alle tavole di progetto esecutivo, capitolato e voci di computo metrico estimativo per maggiori dettagli.

Svincolo stradale e messa in sicurezza via Sbarra

Il progetto per la realizzazione di svincolo stradale non presenta varianti rispetto al piano approvato.

Lo svincolo a progetto permetterà di distribuire il traffico in entrata ed uscita dal nuovo insediamento proveniente da entrambi i sensi di marcia.

L'intervento ha per oggetto l'esecuzione dei lavori e provviste occorrenti per la realizzazione di uno svincolo stradale a martello con spartitraffico in rilievo, con localizzazione di dissipatori di velocità. Il progetto prevede in sintesi:

- la posa di doppio gruppo in tripla fila di dissipatori di velocità in granito lungo la carreggiata di P.zza S. Francesco proveniente da v. Lugano
- realizzazione di marciapiedi in cubetti di granito grigio del Piemonte "Sienite" pezz. 8/10 e cordoli in cemento vibrocompresso con finitura martellinata
- pavimentazione dello svincolo sino al nastro asfaltato di via Sbarra, in cubetti di granito del Piemonte "Sienite" pezz. 8/10 ed aiuole seminate a prato con cordoli in granito
- segnaletica orizzontale e verticale come da Codice della Strada
- integrazione dell'illuminazione pubblica secondo le disposizioni degli enti erogatori dei pubblici servizi e a norma del Codice della Strada.

Si rimanda alle tavole di progetto esecutivo, capitolato e voci di computo metrico estimativo per maggiori dettagli.

Arredo e messa in sicurezza dei percorsi pedonali tra p.zza S.Francesco - via Sbarra

Il progetto rimane invariato rispetto al piano approvato, le opere in oggetto sono in avanzato stato di realizzazione, in quanto è stata data priorità alla necessità di mettere in sicurezza il collegamento pedonale altrimenti pericoloso.

L'intervento prevede un collegamento pedonale protetto e privo di barriere architettoniche che da p.zza S.Francesco porti al marciapiedi in v. Sbarra, in particolare.

Il progetto prevede:

- rifacimento tratto di pavimentazione in porfido rosso di Cuasso al Monte come esistente all'inizio dell'attuale giardinetto prospiciente la proprietà Comunale
- realizzazione nuovo marciapiedi in cubetti di granito grigio, con cordoli in cemento martellinati e muretto di sostegno verso strada
- riordino aiuola esistente di separazione piantumata con cespugli
- apertura di un passaggio sulla parete del portico esistente
- sistemazione tratto di marciapiede lato portico con pavimentazione in boccette di fiume
- nuova apertura su parete del portico esistente, largh. 185 cm h. 240 cm, mediante inserimento di doppia putrella HE140b, riquadratura e tinteggiatura, nonché rifacimento pavimentazione in beola a lastre
- realizzazione passaggio in rampa con muretto di sostegno con parapetto in metallo fino all'arrivo in piano, pavimentazione i cubetti di porfido grigio
- raccordo della porta di ingresso alla cantina dell'edificio e delle aperture esistenti
- predisposizione e messa in opera di illuminazione con faretti ad incasso
- sistemazione degli eventuali pozzetti esistenti su nuove quote

Si rimanda alle tavole di progetto esecutivo, capitolato e voci di computo metrico estimativo per maggiori dettagli.

All....

COMUNE DI LUINO

PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO IN VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO IN ZONA SPECIALE Z2 DENOMINATA "EX AREA BORRI" IN VARIANTE AL PRG EX ART.2 L.R. 23/97

STANDARD PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Parcheggio Pubblico

Piazzetta con fontana scenografica e area di manovra

Scalinata panoramica verso via Jacobino da Luino e collegamento

Strada panoramica – ampliamento di via Jacobino da Luino

RELAZIONE TECNICA

Proprietario: l'IDEA srl - Luino

Progetto: Arch. M. Salvato

Luglio 2007

Parcheggio Pubblico

Le prescrizioni particolari delle NTA del PRG prevedono l'individuazione di una superficie da destinare a parcheggio pubblico minima pari a 3000mq. Il P.A. approvato ne Piano Attuativo prevedeva per adempiere alle indicazioni urbanistiche un sistema di parcheggio pubblico pluripiano con accesso ed uscita diretta sulla piazzetta tramite due coppie di rampe carraie. I piani di parcheggi, uno interrato l'altro ad una quota più alta rispetto al livello della piazza/rotatoria non erano di uso esclusivo pubblico ma una parte era destinata a soddisfare le esigenze di posti auto per la residenza e il direzionale.

La variante oggi proposta risolve le problematiche di traffico e gestione che la prima soluzione avrebbe sicuramente innescato.

La possibilità di poter ricavare il piano interrato dei parcheggi ad una inferiore di oltre un metro a quella prevista nel 1° P.A. fa in modo che il piano dei parcheggi superiori risulti quasi in piano con la piazzetta/rotatoria che si attesta su quota +218.82. Il complicato sistema di doppie rampe carraie può perciò essere abbandonato a favore di una sola rampa d'entrata e una d'uscita, dalla pendenza ridotta, decongestionando gli accessi e il traffico della piazzetta.

Il piano fuori terra potrà essere destinato tutto a parcheggio pubblico, l'Amministrazione potrà così beneficiare di ampio e comodo parcheggio ad uso pubblico al livello del piano di campagna.

La rimanente superficie destinata a parcheggio pubblico verrà individuata subito all'ingresso del complesso, sul lato destro, in parte coperta dalla piastra della piazzetta rialzata dell'albergo. I posti auto pubblici saranno serviti da un ampio corsello a senso unico che in uscita si immette nella piazza rotaria e da qui alla via Sbarra.

Il numero dei posti a disposizione è 96, a cui se ne aggiunge uno riservato ai disabili in v. Jacobino, al lato del Belvedere.

Piazzetta con fontana scenografica ed area di manovra

La piazzetta rappresenta il portale d'ingresso a tutti gli edifici e le attività previste dal Piano Attuativo, nonché, nodo strategico per il passaggio di tutti i flussi sia veicolari che pedonali.

La conformazione a rotatoria è quella che meglio assolve al compito di smistare le automobili verso le varie destinazioni: parcheggio pubblico e privato, accesso di servizio all' albergo e infine l'accesso all'asilo.

Al contrario di quanto normalmente avviene per le rotonde stradali, dove gli attraversamenti pedonali sono lungo la circonferenza della carreggiata viabile, nel progetto gli attraversamenti sono previsti su tre raggi della rotatoria. Tale scelta scaturisce dalla necessità di incrementare la sicurezza dei pedoni allontanandoli dalle rampe di accesso carraie.

Al centro della piazzetta sarà realizzata una fontana, la vasca realizzata quasi a filo di calpestio, avrà una profondità ridotta e l'effetto scenografico sarà garantito da giochi e zampilli d'acqua.

La pavimentazione sarà curata sia nei materiali (porfido e pietra) sia nell'aspetto.

La piazzetta sarà corredata con idonea segnalazione orizzontale e verticale, arredo urbano ed impianto di illuminazione.

Rispetto al progetto approvato sono state introdotte alcune migliorie in quanto sono diminuiti gli accessi carrai doppi a vantaggio delle aiuole e degli spazi pedonali inoltre, è stato previsto un piccolo gazebo per un addetto/custode del parcheggio.

Scalinata panoramica verso via B. Jacobino e collegamento verticale

Nell'ottica progettuale la scalinata dovrebbe sostituire/riprendere il vecchio tracciato della via Nizza. La scalinata panoramica, articolata con piazzette e terrazzamenti prospettanti il Lago Maggiore, con scala e passerella pedonale, che dal piano della piazzetta interna collega la v. Jacobino superando un dislivello di circa 15 mt.

Il primo corpo scala partendo dal basso sarà costituito da una struttura metallica di sostegno dei pianerottoli e dei gradini, con pedate in pietra e da un involucro di chiusura e copertura della struttura stessa in metallo e vetro stratificato.

Tale scala sarà resa scenografica dalla struttura portante in metallo simile ad un albero, con tronco e rami a cui verranno fissati i gradini e i pianerottoli.

Il tratto che separa questa prima scala alla scalinata principale sarà superato grazie ad una passerella aerea in piano. La passerella sarà in acciaio e c.a. con impalcato ligneo, la linea semplice e slanciata non appesantirà lo skyline.

La scalinata principale posta in posizione centrale a cavallo tra la struttura ricettiva e il complesso residenziale sarà costituita da più rampe con un massimo di 10 alzate, interrotte da terrazzamenti panoramici e pianerottoli di sosta arredati. In corrispondenza del terrazzamento intermedio alla salita, di dimensioni maggiori sarà costruita una fontana a cascata continua con vasca in sasso. Per la pavimentazione dei gradini e dei pianerottoli saranno utilizzati materiali che riprendono la v. Jacobino, quindi boccette e lastre di beola.

L'intera struttura verrà attrezzata con idonea illuminazione sia per gli spazi aperti che per la prima scala chiusa da vetro.

Il progetto della scalinata presenta delle modifiche minime, rispetto al Piano Attuativo, nella distribuzione delle alzate delle varie rampe per far fronte all'accorciamento dell'ultima rampa in alto dovuto all'ampliamento della carreggiata della v. Jacobino.

Strada panoramica – ampliamento della v. Jacobino

Con l'intento di riqualificare non solo il fronte lago ma anche il lato a monte dell'area oggetto del Piano sono stati previsti due interventi mirati a valorizzare due aspetti territoriali preesistenti: il tracciato della v. Jacobino e lo scorcio panoramico che la posizione elevata permette.

Per rendere maggiormente fruibile la via è stato progettato il suo ampliamento, a due corsie più marciapiede, rendendola pertanto carraia fino quasi alle scale in prossimità dell'incrocio con via Carnella.

Questo intervento comporta in alcuni tratti della via la ricollocazione del muro in pietra che oggi fa da confine della proprietà, che per mantenere il legame storico e l'immagine che il passato ci ha tramandato, sarà realizzato ex novo con materiale di recupero, il muro dividerà le due corsie mantenendo l'originale percezione della stradina che risale lungo costa. Nel muro saranno lasciate delle aperture in corrispondenza degli accessi alle abitazioni.

L'ampliamento della strada, la cui pavimentazione sarà mantenuta in boccette come l'esistente, permetterà il passaggio dei mezzi dei VV.FF. per far fronte alla necessità di raggiungere gli edifici residenziali più a monte del complesso in progetto, assolvendo alla normativa di sicurezza antincendio. Il tratto in ampliamento della via Jacobino sarà ceduto a standard. A fianco della carreggiata a valle sarà realizzato un marciapiede da cui sarà possibile ammirare il Lago Maggiore. La strada sarà dotata di illuminazione impianto di canalizzazione acque e arredo urbano. Sotto il piano stradale sarà posato un tratto della nuova fognatura pubblica.

Alla fine del nuovo tratto percorribile in auto sarà creato un parcheggio su due livelli, dove poter peraltro si potrà invertire comodamente il senso di marcia.

Le aree oggetto delle opere sopra descritte saranno ad ultimazione dei lavori cedute al Comune o asservite come standard.

Nel Piano Attuativo approvato le aree a standard oggetto di opere di urbanizzazione era state calcolate in base ad una percentuale di abbattimento pari al 58% in quanto le aree da cedere erano in parte di utilità al privato per destinazioni ammesse dal P.A. o perché in proiezione a aree di esclusivo utilizzo privato. Tale aree pertanto non venivano considerate al fine del soddisfacimento degli standard di legge in base alla loro superficie reale ma al 58% di questa superficie.

Nella presente variante tale procedura è stata mantenuta pur con qualche cambiamento:

- per le superfici destinate alla scalinata panoramica, alla piazzetta con fontana e all'accesso all'asilo, non essendo state varianti di rilievo nel progetto, l'abbattimento in percentuale della superfici rimane invariato quindi il 58%
- per il parcheggio pubblico la percentuale di abbattimento è diventata del 75% in quanto sono state apportate delle modifiche nella distribuzione dell'area che permettono una migliore fruizione e gestione da parte dell'Amministrazione Comunale a cui verrà ceduto
- la strada panoramica in ampliamento in v. Jacobino, opera non presente nel precedente P.A., sarà considerata al 50% della superficie in quanto di utilità all'operatore privato per raggiungere il parcheggio
- il belvedere da realizzare alla fine della v. Jacobino, in quanto opera di riqualificazione urbana e consolidamento geologico, non vincolato in alcun modo ad utilizzo diverso da quello pubblico verrà considerato al 100%.

La superficie totale a standard da considerarsi sarà frutto della sommatoria delle singole aree a seguito dell'abbattimento in percentuale.

All....

COMUNE DI LUINO

**PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO IN VARIANTE AL
PIANO ATTUATIVO IN ZONA SPECIALE Z2 DENOMINATA
"EX AREA BORRI" IN VARIANTE AL PRG EX ART.2 L.R. 23/97**

**STANDARD PER OPERE DIVERSE
DALLE URBANIZZAZIONI SECONDARIE**

Accesso all'asilo

RELAZIONE TECNICA

Proprietario: l'IDEA srl - Luino

Progetto: Arch. M. Salvato

Luglio 2007

Accesso all'asilo

La scuola materna di proprietà parrocchiale gode della servitù di passaggio per l'accesso alla struttura sia carraio che pedonale, il Piano Attuativo teneva conto di tali esigenze prevedono un accesso automobilistico privilegiato che dalla piazzetta percorrendo un rampa portasse al cancello dell'asilo posto ad una quota superiore.

La Variante ricalca tale soluzione inoltre prevede delle opere aggiuntive per collegare pedonalmente ma, in caso di necessità, anche con veicoli il retro dell'edificio e la porzione di parco adiacente. Tali opere garantirebbero una adeguata via di fuga dalla scala antincendio dell'asilo attraverso un percorso esterno fino all'ingresso carraio dell'asilo, ove possono arrivare i mezzi di soccorso, allo stesso tempo verranno realizzate le rampe pedonali e il marciapiede per accedere ai piani inferiori dell'edificio.

All....

COMUNE DI LUINO

PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO IN VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO IN ZONA SPECIALE Z2 DENOMINATA "EX AREA BORRI" IN VARIANTE AL PRG EX ART.2 L.R. 23/97

STANDARD QUALITATIVO

Belvedere in V. Jacobino
Studio idraulico e ambientale per riqualificazione
Torrente Lazzaretto

RELAZIONE TECNICA

Proprietario: l'IDEA srl - Luino
Progetto: Arch. M. Salvato

Luglio 2007

Belvedere in via Jacobino

Nella stesura del progetto esecutivo si è ritenuto in accordo con l'Amministrazione di apportare alcune modifiche al Belvedere.

Al fine di migliorare la coniugazione con la via Jacobino, la fruizione e non ultimo il cono ottico-Panoramico, il poggio belvedere è stato spostato di quota portandolo al livello della strada.

La nuova posizione garantirà l'utilizzo della struttura anche ai disabili a cui verrà riservato un posto auto da asservire ad uso pubblico perpetuo.

La soluzione permette il mantenimento di un albero ad alto fusto (canfora) esistente, il cui grosso tronco fungerà idealmente da fulcro del belvedere.

Gli spazi di sosta terrazzati per i pedoni saranno alternati da aiuole e un marciapiede di collegamento con la strada.

Il belvedere sarà attrezzato con panchine, impianto di illuminazione e fontananella pubblica.

Il marciapiede sarà pavimentato con lastre di pietra e bocchette, i terrazzamenti con materiale simil legno, mentre le aiuole saranno piantumate con alberelli o arbusti.

La struttura verrà realizzata dietro il muro in pietra esistente e sopra il parcheggio privato, la superficie da cedere a standard rimarrà in variata.

Il belvedere nel suo nuovo allestimento risulterà ancora di più un apprezzabile completamento del sistema degli spazi pubblici integrandosi con la nuova strada in ampliamento della v. Jacobino con la scalinata panoramica. Il tutto nell'ottica di migliorare la fruizione paesistica ambientale delle risorse panoramiche che il Lago Maggiore offre alla nostra città.

Riqualficazione ambientale torrente Lazzaretto

Nell'ottica di perseguire una riqualficazine a carattere territoriale e non limitata all'ambito dell'area interessata dal P.A. si inserisce il progetto di sistemazione spondale del torrente Lazzaretto.

Attualmente il tracciato del corso d'acqua dalla zona Carnella fino allo sbocco nel lago presenta una grave situazione di degrado delle sponde, dovuto a tratti in frana, argini e muri di contenimento della riva in pessimo stato, presenza nell'alveo di tronchi d'albero abbattuti o sradicati ed infestazione di arbusti e rovi.

L'operatore si impegna allo sviluppo di uno studio idraulico ed ambientale del torrente per definire i livelli di intervento da attuare nell'ambito della gestione del reticolo idrico minore e per la realizzazione della fognatura di connessione con la zona Carnella, da realizzarsi a margine del torrente stesso.