

Copia



COMUNE DI LUINO
(Provincia di Varese)

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 9

Adunanza del 19/03/2007

Sessione ordinaria
pubblica di prima convocazione

OGGETTO: ADOZIONE PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "EX AREA BORRI" ZONA "Z2".

L'anno **duemilasette**, addì **diciannove** del mese di **marzo** alle ore **21:00**, nella Sala delle adunanze consiliari presso il Palazzo Comunale, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunito il Consiglio Comunale sotto la presidenza del Presidente del Consiglio Dr. Gianercole Mentasti, a seguito di convocazione in data 12/03/2007 protocollata al n. 4532.

Intervengono i Signori:

N.	Cognome e Nome	P	A	N.	Cognome e Nome	P	A
1	MENTASTI Dr. Gianercole	SI		12	VANETTI Geom. Carluccio	SI	
2	LIARDO Rag. Vincenzo	SI		13	CORBETTA Aris	SI	
3	GOBBATO Geom. Paolo	SI		14	CALEFFI Federico	SI	
4	TALDONE Dr. Giuseppe	SI		15	BIANCHI Dr. Enrico	SI	
5	BUCHI Pierfrancesco	SI		16	ROSSI Dott. Emilio	SI	
6	PELLICINI Avv. Andrea	SI		17	MANDANICI Avv. Maria Claudia	SI	
7	GIANNUZZI Rag. Ercole	SI		18	MINELLI Dott. Vittorio	SI	
8	TONELLA Rag. Silvio	SI		19	CASTELLI Dott. Piermarcello	SI	
9	MASERATI Paola	SI		20	FRANZETTI Caterina	SI	
10	SARCHI Vittorio	SI		21	BAROZZI Geom. Alessandro	SI	
11	LATTUADA Flavio	SI					
PRESENTI: 21				ASSENTI: 0			

Partecipa all'adunanza con le funzioni attribuite dalle sopracitate normative: Il Segretario Generale Dott. Mauro FIORINI.

Il Presidente, riconosciuta la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta, chiama quali scrutatori i Signori FRANZETTI Caterina, TONELLA Rag. Silvio, CALEFFI Federico ed invita il Consiglio a trattare l'argomento di cui in oggetto.

OGGETTO: ADOZIONE PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "EX AREA BORRI" ZONA "Z2".

OMISSIS

Dopo di che,

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITA la relazione del Sindaco;

DOPO gli interventi dei Consiglieri Rossi, Franzetti, Barozzi, Mandanici e Bianchi;

DOPO le repliche del Sindaco;

DOPO l'intervento del Consigliere Minelli, che preannuncia il proprio voto favorevole;

VISTO il Piano Regolatore Generale - Variante Generale - approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 44613/1999, recepita con la deliberazione del Consiglio comunale n. 61/1999, ed entrato in vigore il 03/11/1999 con la pubblicazione sul B.U.R.L.;

VISTA la variante parziale al Piano Regolatore Generale, ai sensi della L.R. n. 51/1975 e della L.R. n. 1/2001 in adeguamento al P.R.G. vigente, adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 68 del 14/12/2004; esame delle osservazioni e adozione definitiva con deliberazione del Consiglio comunale n. 3 del 03/03/2005; approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 3310 dell'11/10/2006 di proposta di modifiche d'ufficio, accettate integralmente da questa Amministrazione con deliberazione consiliare n. 48 del 14/11/2006, che equivale ad approvazione definitiva della variante parziale al P.R.G., entrata in vigore con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 52 del 27/12/2006;

VISTO il Documento di Inquadramento approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 55 del 09/11/2004;

VISTA l'integrazione al Documento di Inquadramento approvata con deliberazione consiliare n. 66 del 21/12/2006;

VISTA la Legge Urbanistica Nazionale n. 1150/1942 e sue successive modifiche e integrazioni;

VISTA la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, "Legge per il governo del territorio" e successive modificazioni ed integrazioni;

PREMESSO che:

- è già stato avviato un progetto di pianificazione attuativa per il recupero dell'insediamento produttivo dimesso denominato ex area Borri, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 8 del 18/03/2003, la cui convenzione urbanistica è stata stipulata in data 18 gennaio 2006 con atto n. rep. 46622 racc. n. 22021 del Notaio dott. Cesare Cantù in Milano;
- con la revisione straordinaria del P.R.G., approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 48 del 14/11/2006 di accettazione integrale di modifiche d'ufficio proposte dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 3310 del 11/10/2006, che equivale ad approvazione definitiva della variante parziale al P.R.G., entrata in vigore con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 52 del 27/12/2006, è stata approvata una variante tesa a ripерimetrare l'area di intervento secondo l'effettiva superficie in proprietà dell'operatore, confermando destinazioni d'uso, indici, parametri e prescrizioni speciali dettati per la zona Z.2 dal vigente P.R.G.;
- il piano attuativo convenzionato ad oggi ha visto la realizzazione delle seguenti opere: demolizione del fabbricato esistente, realizzazione di percorso pedonale di Piazza S.

Francesco, realizzazione degli scavi relativi alle opere di urbanizzazione e spostamento di una cabina ENEL;

VERIFICATO che tutte le opere sopra citate sono state regolarmente autorizzate dal Servizio Tecnico Comunale;

DATO ATTO che il soggetto attuatore ha proposto un programma integrato di intervento, conforme alla strumentazione urbanistica, teso ad esaltare le caratteristiche di polifunzionalità dell'insediamento, con una particolare attenzione alla riqualificazione ambientale del torrente Lazzaretto e ad una più organica soluzione al disegno delle attrezzature pubbliche;

CONSIDERATO che il programma integrato di intervento, conformemente a quanto disposto dall'art. 88, comma 2, persegue obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale, nonché in ragione di quanto statuito dall'art. 87, comma 2, della Legge Regionale n. 12/2005 è caratterizzato dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi:

- previsione di una pluralità di destinazioni e funzioni;
- compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate con specifico riferimento alla realizzazione e potenziamento di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

CONSIDERATO che la proposta di programma integrato di intervento afferente l'area denominata "ex area Borri" persegue gli obiettivi di riqualificazione urbana di cui al succitato art. 88, comma 2, nonché presenta gli elementi di cui al dianzi menzionato art. 87, comma 2, ovvero:

- opere di urbanizzazione primaria: l'allacciamento alla fognatura secondo il percorso, che consente la connessione diretta con la zona della Carnella ed il potenziamento della dotazione delle reti fognarie a servizio del centro storico, nonché permette una più agevole manutenzione dell'impianto fognario in quanto previsto lungo strade comunali e spazi pubblici;
- opere di urbanizzazione secondaria: sistemazione area parcheggio pubblico configurato nel programma integrato di intervento su un unico livello a garanzia di una migliore accessibilità; scalinata panoramica con modifica dell'intervento in ragione dell'allargamento della Via Iacopino;
- standard qualitativi: riqualificazione ambientale del torrente Lazzaretto e creazione di percorso panoramico sino al c.d. "balcone belvedere";

VALUTATA, in proposito, anche prospetticamente, l'importanza in termini di fruibilità paesistico-ambientale dei due percorsi pubblici, uno interno all'insediamento, la scalinata panoramica, e l'altro a margine dell'insediamento, ma a due passi dal centro storico, ovvero la creazione di un "balcone belvedere", entrambi significativi nell'ambito del processo in corso di caratterizzazione del sistema degli spazi pubblici;

DATO ATTO che permangono invariate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative a: svincolo stradale e messa in sicurezza di Via Sbarra e percorso pedonale in Piazza S. Francesco, per quanto concerne le opere di urbanizzazione primaria, e la piazzetta con fontana, per quanto concerne le opere di urbanizzazione secondaria;

DATO ATTO che il programma integrato di intervento, nel confermare le funzioni ricettive proposte dal piano attuativo per la zona Z.2, ovvero la realizzazione di una struttura alberghiera, ne propone una più organica articolazione indicando nello schema di progetto un albergo e strutture complementari per qualificare l'impianto, rendendolo più idoneo ad assicurare funzionalità e sostenibilità gestionale alla attrezzatura ricettiva;

ATTESO che il P.I.I. Z.2 è ricompreso nel Documento di Inquadramento approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 55 del 09/11/2004 come "Polo di riqualificazione di

primo livello" e, quindi, considerato un importante episodio di trasformazione per l'attuazione di politiche territoriali comprendenti le funzioni turistico-ricettive;

DATO ATTO che, alla luce delle modifiche apportate dal programma integrato di intervento allo schema di progetto, occorre ridefinire alcuni punti della convenzione urbanistica stipulata in data 18 gennaio 2006 rep. n. 46622 del notaio Cesare Cantù;

VISTO il nuovo schema di convenzione urbanistica e reputato lo stesso congruo ed idoneo a disciplinare i rapporti tra il Comune di Luino e il soggetto attuatore;

VISTI ed esaminati gli elaborati costituenti il piano integrato di intervento di seguito elencati:

All. 1) Titolo di proprietà;

All. 2) Inquadramento urbanistico;

All. 3) Relazioni tecniche;

All. 4) Progetto di massima opere di urbanizzazione primaria;

All. 5) Progetto di massima opere di urbanizzazione secondaria;

All. 6) Progetto di massima a standard diversi da OO.UU. 2°;

All. 7) Progetto di massima opere a "standard qualitativo";

All. 8) Calcoli urbanistici e standard;

All. 9) Verifica volumi e superfici ed altezze degli edifici;

All. 10) Valutazione di compatibilità geologica;

All. 11) Parere preventivo FF.SS. e tavole grafiche;

All. 12) Convenzione;

All. 13) Documentazione fotografica;

Tavole di progetto:

Tav. 1: Planimetria catastale con individuazione mappali;

Tav. 2: Planimetria generale con indicazione dei vincoli;

Tav. 3: Planimetria livello interrato: parcheggio residenza e garages albergo;

Tav. 4: Planimetria livello piazza - rotatoria, parcheggio pubblico ed entrata albergo;

Tav. 5: Planimetria 1° livello parcheggio residenza quota +222.20;

Tav. 6: Planimetria piano terra residenze +225.75;

Tav. 7: Planimetria livello piante albergo- residenza +228.85;

Tav. 8: Planimetria livello piante albergo- residenza +232.57;

Tav. 9: Planimetria livello piante albergo- residenza +235.67;

Tav. 10: Planimetria livello piante albergo- residenza +238.70;

Tav. 11: Planimetria livello piante albergo- residenza +241.60;

Tav. 12: Planimetria livello piante albergo- residenza +244.70;

Tav. 13: Planimetria livello coperture;

Tav. 14: Sezioni di progetto allineate;

Tav. 15: Prospetti e sezioni;

Tav. 16: Planimetria individuazione aree a standard;

Tav. 17: Planimetria delle opere di urbanizzazione primaria;

Tav. 18: Planimetria impianti e reti tecnologiche;

Tavole di verifica:

Tav. 19: Planimetria verifica superficie standard - superficie fondaria;

Tav. 20: Planimetria dei vari piani per verifica parcheggi;

Tavole di confronto:

Tav. 21: Planimetrie di confronto vari piani;

Tav. 22: Confronto prospetti fronte lago;

Tav. 23: Confronto sezioni di progetto - sezioni P.A. approvato;

Tav. 24: Sezioni di progetto con indicazioni sterri e riporti;

Tav. 25: Planimetrie individuazione standard confronto P.I.I. - P.A. approvato;

ACCERTATO che il programma integrato di intervento risulta completo della documentazione necessaria;

ACQUISITI i pareri idraulico e di allacciamento alla fognatura, di allacciamento all'acquedotto e il parere di conformità sulle opere pubbliche;

CONSIDERATO che il P.I.I. sostituisce ad ogni effetto il piano attuativo Z2 richiamato in premessa e che la convenzione urbanistica, parte integrante dello stesso P.I.I., modifica ed integra quella stipulata in data 18 gennaio 2006;

PRESO ATTO che il progetto di programma integrato di intervento è stato esaminato con esito favorevole dalla Commissione Edilizia comunale nella seduta del 15/03/2007;

ATTESO che il P.I.I. non risulta di rilevanza regionale, non rientrando tra i casi previsti dal comma 5 dell'art. 93 della Legge Regionale 12/2005;

ACQUISITO il parere favorevole ai sensi dell'articolo 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, espresso dal Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica in ordine alla regolarità tecnica;

DATO ATTO della propria competenza in materia ai sensi dell'articolo 42 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, quindi ai sensi dell'art. 25 della Legge Regionale 12/97 in quanto trattasi di strumento di programmazione negoziata assunto in variante al P.R.G. ai sensi, per gli effetti e anche secondo le procedure ex Legge Regionale 23/97;

CON voti 15 favorevoli e 6 contrari (gruppi "La Luino che unisce", "Luino Unita" e "Il Futuro per Luino"), espressi nelle forme di legge,

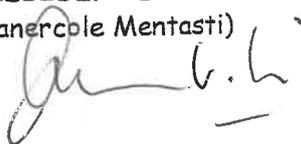
D E L I B E R A

1. **DI ADOTTARE** nelle forme di legge, per le motivazioni indicate in premessa, il programma integrato di intervento denominato "ex area Borri", costituito dagli elaborati elencati in parte narrativa.
2. **DI DARE ATTO** che il P.I.I. sostituisce ad ogni effetto il piano attuativo Z2 richiamato in premessa e che la convenzione urbanistica, parte integrante dello stesso P.I.I., modifica ed integra quella stipulata in data 18 gennaio 2006.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

F.to (Dr. Gianercole Mentasti)



Il Segretario Generale

F.to (Dott. Mauro FIORINI)

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Copia conforme della presente deliberazione verrà pubblicata all'Albo Pretorio del Comune in data 24 aprile 2007 e vi rimarrà affissa per 15 giorni consecutivi.

Luino, lì 24 aprile 2007

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO SEGRETERIA, AFFARI
GENERALI ED ISTITUZIONALI**

F.to (Dott. Mauro VETTOREL)

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 4 MAG. 2007 ai sensi dell'articolo 134, comma 3, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Luino, lì 5 MAG. 2007
