

Copia



COMUNE DI LUINO
(Provincia di Varese)

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 8

Adunanza del 18/03/2003

Sessione ordinaria
pubblica di prima convocazione

OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO ATTUATIVO IN ZONA SPECIALE Z2 DENOMINATO "EX AREA BORRI", DI INIZIATIVA PRIVATA, IN VARIANTE AL P.R.G. AI SENSI DELLA LETT. I), COMMA 2, ART. 2 DELLA L.R. N. 23/1997.

L'anno duemilatre, addì diciotto 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 11/03/2003 protocollata al n. 4172.

Intervengono i Signori:

N.	Cognome e Nome	P	A	N.	Cognome e Nome	P	A
1	MENTASTI Dr. Gianercole	SI		12	MELE Giovanni	SI	
2	CASTELLI Dott. Piermarcello	SI		13	MANDANICI Avv. Maria Claudia	SI	
3	FRANZETTI Caterina	SI		14	MINELLI Dott. Luca	SI	
4	GOBBATO Geom. Paolo	SI		15	TOSI Dott. Pietro	SI	
5	PIAZZA Silvano	SI		16	MARTINELLI Ivan Luigi	SI	
6	LIARDO Rag. Vincenzo	SI		17	ALFARANO Dott. Marta		SI
7	VAGLIO Vito	SI		18	MARELLI Rag. Luigi	SI	
8	PELLICINI Dott. Andrea	SI		19	MICOTTI Roberto	SI	
9	LEDDA Dott. Fabio	SI		20	AMALFI Giuseppe	SI	
10	BUCHI Pierfrancesco	SI		21	CAPRARO Avv. Luciana	SI	
11	GIANNUZZI Ercole	SI					
PRESENTI: 20				ASSENTI: 1			

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 BUCHI Pierfrancesco, MARTINELLI Ivan Luigi, LEDDA Dott. Fabio ed invita il Consiglio a trattare l'argomento di cui in oggetto.



OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO ATTUATIVO IN ZONA SPECIALE Z2 DENOMINATO "EX AREA BORRI", DI INIZIATIVA PRIVATA, IN VARIANTE AL P.R.G. AI SENSI DELLA LETT. I), COMMA 2, ART. 2 DELLA L.R. N. 23/1997.

OMISSIS

Dopo di che,

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITA l'illustrazione del Sindaco;

DOPO gli interventi:

- dei Consiglieri Tosi, Micotti, Mandanici, Martinelli, Buchi, Giannuzzi;
- degli Assessori Franzetti, Liardo, Castelli;

RICHIAMATA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 02/07/2002 di adozione del Piano Attuativo in Zona speciale Z2 denominato "ex Area Borri", di iniziativa privata, in variante al P.R.G. ai sensi della lett. I), comma 2, art. 2 della L.R. n. 23/1997 e proposto dal seguente operatore: Hinterland Società Cooperativa Edilizia S.c. a r.l., con sede legale in Milano, Via Palmanova n. 22, rappresentata "pro-tempore" dal Signor Vincenzo Maltese, nato a Tangeri (Marocco) il 03/10/1939 e residente in Milano, Via Val Bavona n. 2, Codice fiscale n. MLT VCN 39R03 Z330T, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione;

ATTESO che, preordinata all'attuazione del Progetto Attuativo in oggetto, è proposta variante al Piano Regolatore Generale ex lett. i), comma 2, art. 2 della L.R. n. 23/1997, da approvare contestualmente al Piano Attuativo, finalizzata a:

- ex lett. i): variare la quantità minima di aree a standard in cessione dal 70% al 47% della superficie per standard dovuta, senza modificare i parametri di dimensionamento urbanistico generale del Piano Attuativo;

PREMESSO che la deliberazione di adozione, esecutiva, con i relativi allegati ed unitamente a tutti gli elaborati costituenti il piano attuativo in variante al P.R.G. di cui all'oggetto, ai sensi della L.R. n. 23/1997, è stata depositata a libera visione del pubblico presso la sede comunale (Ufficio Urbanistica), previo avviso affisso all'Albo Pretorio e pubblicato su un giornale quotidiano in data 31/07/2002, per la durata di trenta giorni consecutivi;

ATTESO che nel periodo di pubblicazione del Piano Attuativo in oggetto, in variante al P.R.G. ai sensi della L.R. n. 23/1997, e nei trenta giorni successivi, quindi dal 31/07/2002 al 29/09/2002, sono pervenute presso il Comune di Luino n. 3 osservazioni / opposizioni, conservate agli atti e di cui una sintesi è riportata nel "Registro delle Osservazioni / Opposizioni" allegato sotto la lettera A) alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, presentate da:

- Osservazione n. 1 : Parrocchia di Luino, nella persona del Parroco pro-tempore Reverendo Prevosto don Piergiorgio Solbiati, in data 25/09/2002 prot. n. 14139;
- Osservazione n. 2 : Sig. Alberto Tarroni, in qualità di Presidente del Circolo Legambiente "Valcuvia e Valli del Luinese", in data 26/09/2002 prot. n. 14171;
- Osservazione n. 3 : Sig.ri Badi Mario, Begni Alessandro, Longhi Antonietta Teresa, Palladino Teresa, Moriello Rocco, Pannese Pasquale, Rigaut Carla, Kel Rosa, Perfetti Renzo, Lamia Sonia, in data 26/09/2002 prot. n. 14191;

VISTA la "Relazione tecnico - giuridica" redatta dal Dirigente del Settore Tecnico e le "Proposte di controdeduzione alle Osservazioni / Opposizioni" pervenute, fatte proprie dalla

Giunta Comunale, con le quali si formula nei confronti delle stesse puntuali controdeduzioni e preso atto che nelle medesime si propone:

1. di accogliere parzialmente l'osservazione n. 1 presentata dalla Parrocchia di Luino, nella persona del Parroco pro-tempore Reverendo Prevosto don Piergiorgio Solbiati;
2. di non accogliere l'osservazione n. 2 presentata dal Sig. Alberto Tarroni, in qualità di Presidente del Circolo Legambiente "Valcuvia e Valli del Luinese";
3. di non accogliere l'osservazione n. 3 presentata dai Sig.ri Badi Mario, Begni Alessandro, Longhi Antonietta Teresa, Palladino Teresa, Moriello Rocco, Pannese Pasquale, Rigaut Carla, Kel Rosa, Perfetti Renzo, Lamia Sonia;

il tutto come meglio precisato e motivato nei sopra citati documenti;

PREMESSO che il Piano Attuativo in variante al P.R.G. in oggetto, già adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 02/07/2002, è composto dai sotto indicati elaborati, redatti a firma dei progettisti Dott. Maurizio Salvato e Geom. Maurizio Sartorio, con studio professionale sito in Luino, come adeguati in seguito al parziale accoglimento dell'osservazione n. 1 sopra richiamata, di cui con la dizione "Bis" sono indicati gli elaborati aggiornati ed integrati così come meglio descritto nella relazione tecnico giuridica redatta dal dirigente del Settore Tecnico ed allegata alla presente deliberazione:

- Elenco Documentazione allegata:

1. Titoli di proprietà;
2. Documentazione catastale;
3. Inquadramento grafico urbanistico;
4. Relazione storico-descrittiva;
5. Documentazione fotografica;
6. Relazione preliminare di fattibilità;
- 7 Bis. Relazione di progetto;
8. Relazione tecnico-illustrativa dell'intervento;
- 9Bis. Calcoli urbanistici e standard;
- 10Bis. Progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
11. Atto preliminare di servitù con ENEL per spostamento cabina;
12. Scheda reti tecnologiche;
13. Relazione tecnica tratto di fognatura di interesse comunale;
14. Verifica superfici e altezze;
- 15Bis. Schema di convenzione;

- Elenco Tavole grafiche allegate:

1. Estratto mappa del Comune di Luino, Foglio n. 14, All. A, con perimetrazione della Zona Z2 di P.R.G.;
2. Rilievo plano-altimetrico di dettaglio con indicazione dei limiti di proprietà, azionamento di P.R.G. e calcolo superfici;
3. Rilievo plano-altimetrico di dettaglio;
4. Sezioni stato di fatto con indicazione della LNT ricostruita;
5. Progetto tratta fognaria di interesse comunale;
- 6Bis. Planimetria di progetto: livello terreno + 217,60 e + 218,54;
- 7Bis. Planimetria di progetto: livello 1^ piastra + 220,30 e 221,24;
8. Planimetria di progetto: livello 2^ piastra + 223,00 e 223,94;
9. Planimetria di progetto: livello del piano terra delle residenze da + 225,70;
10. Planimetria di progetto: livello del piano tipo;
11. Planimetria di progetto: coperture;
12. Planimetria generale di progetto;

13. Sezioni di progetto sovrapposte allo stato di fatto;

14. Sezioni di progetto sulla scalinata panoramica;

15/a Bis. Planimetria standard;

15/b Bis. Planimetria standard;

16Bis. Individuazione standard e superficie fondiaria;

17. Individuazione superficie coperta;

18. Prospetto di progetto A-A;

19. Prospetto di progetto B-B;

20. Prospetto di progetto C-C;

21. Prospetto di progetto D-D;

22. Prospetto di progetto E-E;

23Bis. Tavola esplicativa (a): proiezione inserimento edifici nel fronte territoriale;

24Bis. Tavola esplicativa (b): proiezione inserimento edifici nel fronte territoriale;

DATO ATTO che tali elaborati sono conformi alla deliberazione della Giunta Regionale del 25/07/1997, n. 6/30267 "Adempimenti previsti dall'art. 7, comma 2 della L.R. n. 23/1997 - Accelerazioni del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali e disciplina del regolamento edilizio - documentazione a corredo dei piani urbanistici attuativi";

ATTESO che risulta necessario aggiornare lo schema di convenzione allegato al suddetto Piano Attuativo ed adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 02/07/2002, modificandone gli articoli, così come meglio descritto e puntualmente motivato nella "Relazione tecnico - giuridica" redatta dal Dirigente del Settore Tecnico, al fine di:

- modificare ed integrare i dati dimensionali in rapporto alle modifiche operate sull'organizzazione e disposizione degli spazi a parcheggio pubblico a seguito dell'accoglimento parziale dell'Osservazione n. 1;
- meglio precisare le modalità procedurali relative alla presentazione ed approvazione da parte della Giunta Comunale del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, relative al Piano Attuativo in oggetto, prevista dopo la presente approvazione del Piano Attuativo e prima della stipula della convenzione stessa;
- meglio precisare la forma di diritto reale connessa al trasferimento delle aree che risulta in asservimento ad uso pubblico perpetuo in luogo della cessione, come precedentemente indicato;

VISTI gli elaborati, predisposti dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Luino, relativi alla rettifica dello schema di convenzione allegato al Piano Attuativo in oggetto:

- Schema di convenzione adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 02/07/2002;
- Schema di convenzione aggiornato, ove nella forma grassetto - corsivo sono riportate le modifiche apportate;

ASSUNTO il parere favorevole di erogabilità del Servizio Acquedotto espresso dall'Azienda A.S.P.E.M. S.p.A. e pervenuto in data 12/02/2002, prot. n. 2351;

ASSUNTO il parere favorevole igienico-sanitario ai sensi dell'art. 230 del T.U.L.L.SS., relativo al Piano Attuativo in oggetto, pervenuto in data 23/10/2002, prot. n. 15518, dall'Azienda Sanitaria Locale della Provincia di Varese, Dipartimento di Prevenzione - Servizio di Sanità Pubblica, Unità Operativa Igiene Pubblica;

ASSUNTO il parere favorevole della Comunità Montana Valli del Luinese riguardante il Piano Attuativo in oggetto, pervenuto il 21/11/2002, prot. n. 17273, espresso con deliberazione del Consiglio Direttivo n. 145 del 26/07/2002;

ASSUNTO altresì il parere favorevole del Servizio Manutenzioni ed Ecologia del Comune di Luino relativo al Piano Attuativo in oggetto;

PRESO ATTO che la Commissione Consiliare Territorio si è espressa favorevolmente in merito alle proposte di controdeduzione ed alla proposta di approvazione del Piano Attuativo in oggetto, nella seduta del 11/03/2003;

RITENUTO di approvare in via definitiva il Piano Attuativo in variante al P.R.G. di cui trattasi, in quanto sono da ritenersi confermate le scelte progettuali dello stesso, e di approvare, in particolare, in via definitiva lo schema di convenzione aggiornato, allegato sotto la lettera C) alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, in quanto non modificativo dei parametri urbanistici indicati nel Piano Attuativo adottato;

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

VISTA la variante al Piano Regolatore Generale in procedura semplificata ex L.R. n. 23/1997, per modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente nei centri storici e chiarimenti nell'applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 29/07/2000, entrata in vigore con la pubblicazione sul B.U.R.L. n. 444 del 02/11/2000;

VISTE la Legge Regionale n. 23 del 23/06/1997 relativa alla "Accelerazione del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali e disciplina del regolamento edilizio", la circolare esplicativa n. 37 del 10/07/1997 e la deliberazione della Giunta Regionale n. 6/49916 del 19/05/2000 di approvazione delle schede tecniche regionali;

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

VISTA la Legge Regionale n. 51/1975 sulla "Disciplina urbanistica del territorio regionale e misure di salvaguardia per la tutela del patrimonio naturale e paesistico" e successive modifiche e integrazioni;

VISTA la Legge Regionale n. 60/1977 sulle "Norme di attuazione della legge 28/01/1977, n. 10 in materia di edificabilità dei suoli" e successive modifiche e integrazioni;

VISTA la Legge Regionale n. 1/2001 sulla "Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso di immobili e norme per la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico";

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;

RITENUTO di procedere nel modo seguente:

- votazione separata per ciascuna controdeduzione alle osservazioni / opposizioni presentate;
- votazione per l'approvazione definitiva del Piano Attuativo in variante al P.R.G. di cui all'oggetto;

CONSIDERATO pertanto che ciascuna controdeduzione è oggetto di separata votazione come segue:

- Controdeduzione all'Osservazione n. 1;

CON voti 17 favorevoli e 3 astenuti (gruppo Luino Civica), espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE l'Osservazione / Opposizione n. 1 presentata dalla Parrocchia di Luino, nella persona del Parroco pro-tempore Reverendo Prevosto don



Piergiorgio Solbiati, in data 25/09/2002 prot. n. 14139, per le motivazioni riportate nel documento "Controdeduzioni alle osservazioni / opposizioni", allegato sotto la lettera B) alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale.

- Controdeduzione all'Osservazione n. 2;

CON voti 12 favorevoli e 8 astenuti (gruppi Centro Sinistra per Luino, Luino Civica e Alleanza Nazionale), espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

2. DI NON ACCOGLIERE l'Osservazione / Opposizione n. 2 presentata dal Sig. Alberto Tarroni, in qualità di Presidente del Circolo Legambiente "Valcuvia e Valli del Luinese", in data 26/09/2002 prot. n. 14171, per le motivazioni riportate nel documento "Controdeduzioni alle osservazioni / opposizioni", allegato sotto la lettera B) alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale.

- Controdeduzione all'Osservazione n. 3;

CON voti 12 favorevoli, 3 contrari (gruppo Centro Sinistra per Luino) e 5 astenuti (gruppi Luino Civica e Alleanza Nazionale), espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

3. DI NON ACCOGLIERE l'Osservazione / Opposizione n. 3 presentata dai Sig.ri Badi Mario, Begni Alessandro, Longhi Antonietta Teresa, Palladino Teresa, Moriello Rocco, Pannese Pasquale, Rigaut Carla, Kel Rosa, Perfetti Renzo, Lamia Sonia, in data 26/09/2002 prot. n. 14191, per le motivazioni riportate nel documento "Controdeduzioni alle osservazioni / opposizioni", allegato sotto la lettera B) alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale.

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

RITENUTO altresì doversi procedere alla definitiva approvazione del Piano Attuativo in oggetto;

CON voti 12 favorevoli e 8 astenuti (gruppi Centro Sinistra per Luino, Luino Civica e Alleanza Nazionale), espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

4. DI APPROVARE nelle forme di legge la variante al Piano Regolatore Generale ex lett. I), comma 2, art. 2 della Legge Regionale n. 23/1997 ed in particolare la Scheda tecnica regionale informativa relativa ai dati urbanistici di variante.

5. DI APPROVARE il Piano Attuativo in Zona speciale Z2, denominato "ex Area Borri", di iniziativa privata, in variante al P.R.G. ai sensi della lett. I), comma 2, art. 2 della L.R. n. 23/1997, proposto dalla Società Cooperativa Edilizia Hinterland S.c. a r.l., con sede in Milano, Via Palmanova n. 22, rappresentata "pro-tempore" dal Signor Vincenzo Maltese, nato a Tangeri (Marocco) il 03/10/1939 e residente in Milano, Via Val Bavona n. 2, C. F. n. MLT VCN 39R03



Z330T, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, in conformità agli elaborati specificati in premessa e redatti a firma dei progettisti Dott. Arch. Maurizio Salvato e Geom. Maurizio Sartorio con studio professionale in Luino, dando atto che gli stessi sono stati opportunamente modificati e adeguati in seguito al parziale accoglimento dell'osservazione n. 1 sopra richiamata.

6. **DI APPROVARE** in via definitiva lo schema di convenzione allegato sotto la lettera C) al presente atto quale parte integrante e sostanziale, nel testo modificato in conseguenza delle correzioni in premessa meglio descritte, apportate per effetto dell'accoglimento parziale dell'osservazione n. 1, nonché per meglio precisare le modalità procedurali ed operative relative alle opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo in oggetto.

7. **DI APPROVARE** l'alienazione del reliquato stradale della superficie di mq. 57 a favore dell'operatore proponente il Piano Attuativo in oggetto, per l'importo complessivo pari a €. 4.415,79 (diconsi Euro quattromilaquattrocentoquindici/79), corrispondente alla stima economica del valore da attribuire all'area ceduta all'operatore in sede di convenzione, correlata all'operazione di rifusione fondiaria.

8. **DI DARE ATTO** che le spese per il frazionamento ed il rogito notarile saranno sostenute totalmente dai privati.

9. **DI DARE ATTO** che, così come previsto nello schema di convenzione, prima della stipula della stessa dovrà essere approvato con deliberazione della Giunta Comunale il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo in oggetto.

10. **DI DARE ATTO** altresì che l'attuazione degli interventi residenziale/direzionale ed alberghiero previsti dal Piano Attuativo in oggetto resta subordinata al rilascio della concessione edilizia e dell'autorizzazione paesistica di cui al D.Lgs. n. 490/1999, relative all'intero comparto.

11. **DI DARE MANDATO** al Dirigente del Settore Tecnico del Comune di Luino per tutti gli adempimenti conseguenti alla definizione del presente atto e per introdurre ulteriori eventuali modifiche che si rendessero strettamente necessarie alla stipula della convenzione allegata al presente atto.

A questo punto esce dalla sala, in quanto febricitante, il Consigliere Micotti. I presenti scendono a 19.



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 1 aprile 2003 e vi rimarrà affissa per 15 giorni consecutivi.

Luino, li 1 aprile 2003

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO SEGRETERIA, AFFARI
GENERALI ED ISTITUZIONALI**
F.to (Dott.ssa Simona CORBELLINI)

ESECUTIVITA'

11 APR. 2003

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

11 APR. 2003

Luino, li _____

COMUNE DI LUINO (VARESE)

È COPIA CONFORME ALL' ORIGINALE

Luino, li 24 APR. 2003



L'Istruttore Direttivo
del Servizio Urbanistica / Edilizia Privata
(dott. arch. Fabio Lamon)



Allegato A)

REGISTRO delle OSSERVAZIONI / OPPOSIZIONI al PIANO ATTUATIVO in Zona Speciale Z2 "Ex area Borri"

N° 3 Osservazioni / Opposizioni pervenute nei termini : dal 31/07/2002 al 29/09/2002

N° Oss.	N° Protocollo Data	Osservante/Oppositore	Sintesi delle osservazioni/opposizioni	Sintesi argomentazioni adottate
1	14139 25/09/2002	Parrocchia di Luino, nella persona del Parroco pro- tempore Reverendo Prevosto don Piergiorgio Solbiati	1) Richiesta di dislocare i parcheggi ad uso pubblico dal piano a quota +217,60 ml. al piano a quota 220,30 ml. Così come da accordi intercorsi con l'operatore; 2) Richiesta di formazione di un collegamento col sopra citato parcheggio al fine di garantire l'accessibilità in condizioni di sicurezza; 3) Destinare i parcheggi a quota +217,60 ml. Ad uso privato.	La collocazione del parcheggio pubblico al piano interrato è di grave pregiudizio alla sicurezza specie nelle ore notturne. Rivendica il diritto di proprietà del suolo interessato dal passaggio della fognatura e di una porzione dello stabile adibito ad uffici della fabbrica.



25 FEB. 2003

Piazza Crivelli/Serbelloni 1 - c.a.p. 21016 - c.f. 8400 0310 122 - p.iva 00238010128
 telefono 0332 543.539 - fax 543.504 (Servizio Tecnico) - 543.516 (Protocollo)
 V:\URBANISTICAPIANI-ESECUTIVIPA-Z2-Borri\Registro_Osservazioni_Borri.doc

Il Dirigente del Servizio
 Urbanistica / Edilizia Privata
 (dott. arch. Stefano Inzolini)



N° Oss.	N° Protocollo Data	Osservante/Oppositore	Sintesi delle osservazioni/opposizioni	Sintesi argomentazioni addotte
2	14171 26/09/2002	Sig. Alberto Tarroni, in qualità di Presidente del Circolo Legambiente "Valcuvia e Valli del Luinese"	<p>1) Richiesta di non procedere all'approvazione del Piano attuativo in quanto in contrasto con le N.T.A. del P.R.G.;</p> <p>2) Richiesta di predisporre N.T.A. del Piano attuativo che riduca l'altezza massima consentita per i fronti a monte (minore di 9,00 ml.), aumenti le aree da mantenere a verde piantumato, introduca un indice di superficie coperta e di verde traspirante anche per le aree a standard;</p> <p>3) Richiesta di limitare il parcheggio multipiano entro il sedime degli edifici e introdurre norme per la formazione di aree con piante ad alto fusto nelle aree a parcheggio scoperte;</p> <p>4) Eliminazione della scalinata panoramica, di parte del parcheggio pubblico e della rotatoria per realizzate collegamenti con la zona Z1 e percorsi pedonali non pavimentati verso le aree verdi a nord.</p>	<p>Il massiccio aumento dell'area costruita e lo spropositato sviluppo in altezza sono in contrasto con le caratteristiche proprie dell'area circostante.</p> <p>Il progetto non adotta particolari cautele nel programmare la trasformazione di un'area con vincolo ambientale ex D.Lgs. n°490/99.</p> <p>Inoltre non v'è alcun riferimento al Piano Territoriale Paesistico Regionale.</p> <p>Vi è la preoccupazione che tutte le piante esistenti siano destinate all'abbattimento.</p> <p>Non vi è alcun interesse pubblico nella realizzazione di piazzetta, rotatoria e scalinata panoramica, ed il parcheggio qui collocato è al servizio dell'insediamento e non arreca vantaggi al resto della città.</p> <p>È errato il criterio adottato per la ricostruzione della quota del terreno naturale ai fini del calcolo delle altezze, in quanto si ritiene che quando il terreno abbia perso la sua conformazione naturale l'altezza debba misurarsi dalla quota zero corrispondente al piano di spiccato degli edifici dai cortili esistenti.</p> <p>Non è conforme alle norme il calcolo delle altezze relativo all'edificio residenziale in quanto lo si considera suddiviso in quattro immobili consentendo così una altezza massima realizzabile superiore.</p>





N° Oss.	N° Protocollo Data	Osservante/Oppositore	Sintesi delle osservazioni/opposizioni	Sintesi argomentazioni addotte
3	14191 26/09/2002	Sigr.ri Badi Mario, Begni Alessandro, Longhi Antonietta Teresa, Palladino Teresa, Moriello Rocco, Pannese Pasquale, Rigaut Carla, Kel Rosa, Perfetti Renzo, Lamia Sonia	1) Richiesta di imporre una diversa distribuzione dei volumi nel rispetto delle caratteristiche ambientali ed architettoniche della zona; 2) Prescrivere un'altezza massima a monte che non modifichi l'attuale vista verso il lago alle proprietà confinanti e monetizzare integralmente le aree a standard per consentire un maggior sviluppo orizzontale e dell'area a verde, eliminando il parcheggio pubblico che in tale posizione risulta solo al servizio dell'insediamento e di poco vantaggio alla città; 3) Correggere gli elaborati poiché è errata la modalità di calcolo dell'altezza massima realizzabile; 4) Errato considerare l'intervento residenziale scomposto in quattro edifici, ciò porta ad un inesatto calcolo delle altezze; 5) Nel Piano attuativo non vi è alcun riferimento ai criteri ed indirizzi di tutela e valutazione della criticità paesistica degli interventi indicati dal Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con Delibera di C.R. n° 43749 del 06/03/2001.	L'intervento è in contrasto con le caratteristiche architettoniche proprie delle aree circostanti e si caratterizza da un impatto visivo negativo. Desta perplessità il parere degli esperti ambientali componenti la commissione edilizia laddove si afferma che la vista dal lago non presenta impatto data la notevole presenza di piante di cui peraltro è previsto l'abbattimento. L'altezza degli edifici previsti priverebbe le abitazioni della vista panoramica, depauperandone il loro valore. I volumi sono tutt'altro che staccati. La riduzione dal 70% al 47% delle aree standard da cedere non soddisfa sufficientemente l'esigenza di contenere le altezze in favore di una maggiore utilizzazione in senso orizzontale delle aree. Il criterio utilizzato per la ricostruzione della linea naturale del terreno contrasta con l'art. 7 delle N.T.A. del P.R.G. e si propone quale linea naturale del terreno il piano di spiccatto degli edifici esistenti. Il considerare gli edifici 1R, 2R, 3R, 4R un unico blocco sarebbe un escamotage per consentire un'altezza massima realizzabile superiore. Non vengono adottate particolari cautele nel programmare la trasformazione di un'area con vincolo ambientale ex D.Lgs. n° 490/1999 e nulla viene detto circa il regime delle acque.





11/02/2003

PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE alle OSSERVAZIONI/OPPOSIZIONI PIANO ATTUATIVO in Zona Speciale Z2 "Ex area Borri"

N° Oss.	Osservante / Oppositore	Sintesi delle osservazioni / opposizioni	Controdeduzioni
1	Parrocchia di Luino, nella persona del Parroco pro-tempore Reverendo Prevosto don Piergiorgio Solbiati	<p>1) Richiesta di dislocare i parcheggi ad uso pubblico dal piano a quota +217,60 ml. al piano a quota 220,30 ml. Così come da accordi intercorsi con l'operatore;</p> <p>2) Richiesta di formazione di un collegamento col sopra citato parcheggio al fine di garantire l'accessibilità in condizioni di sicurezza;</p> <p>3) Destinare i parcheggi a quota +217,60 ml. Ad uso privato.</p>	<p>Si accusa agli atti un documento di accordo intercorso tra l'osservante e l'operatore preordinato, da una parte, a modificare l'organizzazione delle aree pubbliche a parcheggio, dall'altra, ad esprimere la piena soddisfazione delle richieste avanzate dalla Parrocchia.</p> <p>In particolare l'accordo prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'organizzazione dei parcheggi pubblici in parte al piano terra ed in parte al piano primo; - la formazione di una passerella pedonale e carrabile per l'accesso diretto e complanare all'asilo; - la disponibilità dell'osservante ad assicurare l'asservimento dell'area interessata dal passaggio della fognatura a favore dell'operatore e successivamente sempre gratuitamente a favore del Comune di Luino; - la disponibilità dell'osservante a sottoscrivere ogni e qualsiasi atto inerente istanze e documentazioni a corredo del Piano Attuativo che, così come proposto in modifica, assente. <p>Valutata la portata delle modifiche inerenti l'organizzazione degli spazi a parcheggio e la formazione della passerella, nonché ritenuta meritevole di approvazione la proposta sotto il profilo funzionale, estetico ed urbanistico, se ne propone l'approvazione in accoglimento parziale dell'osservazione presentata.</p> <p>Si da atto che i trasferimenti immobiliari previsti nel preliminare di accordo ineriscono una fase successiva il convenzionamento del Piano Attuativo e che pertanto non necessita la sottoscrizione da parte dell'osservante della convenzione.</p> <p>Si propone l'accoglimento parziale dell'osservazione n° 1 con la sostituzione degli elaborati modificati in ordine alla diversa organizzazione degli spazi a parcheggio.</p>



25 FEB. 2003

Piazza Crivelli/Serbelloni 1 - cap. 21016 - c.f. 8400 0310 122 - p.iva 00238010128
telefono 0332 543 539 - fax 543 504 (Servizio Tecnico) - 543 516 (Protocollo)
V.AURBANISTICA-APIANI-ESECUTIVNA-Z2-Borri/Registro_Contriodeduzioni_Borri.doc

Il Dirigente del Servizio
Urbanistica Privata
(dott. arch. Stefano Intorini)



N. Oss. 2

Osservante / Oppositore
Sig. Alberto Tarroni, in qualità di Presidente del Circolo Legambiente "Valcuvia e Valli del Luinese"

Sintesi delle osservazioni / opposizioni

1) Richiesta di non procedere all'approvazione del Piano attuativo in quanto in contrasto con le N.T.A. del P.R.G.;
2) Richiesta di predisporre N.T.A. del Piano attuativo che riduca l'altezza massima consentita per i fronti a monte (minore di 9,00 ml.), aumenti le aree da mantenere a verde piantumato, introduca un indice di superficie coperta e di verde traspirante anche per le aree a standard;
3) Richiesta di limitare il parcheggio multipiano entro il sedime degli edifici e introdurre norme per la formazione di aree con piante ad alto fusto nelle aree a parcheggio scoperte;
4) Eliminazione della scalinata panoramica, di parte del parcheggio pubblico e della rotatoria per realizzate collegamenti con la zona Z1 e percorsi pedonali non pavimentati verso le aree verdi a nord.

Controdeduzioni

Si controdeduce all'osservatore puntualmente con riguardo ai numeri apposti nell'osservazione da 1 a 4 lì definiti "osservazioni", in realtà articolazione di un unico documento di osservazione.
I contenuti della controdeduzione di seguito sviluppata fanno riferimento alle argomentazioni addotte nello stesso documento di osservazione, laddove non sufficientemente comprensibile, in termini di riferimenti, il dispositivo articolato dell'osservazione:

Punto 1 dell'osservazione n° 2

Nella relazione tecnico - giuridica, di accompagnamento al procedimento, si dimostra la conformità del Piano Attuativo alle N.T.A. del vigente P.R.G..

In particolare si riferisce che la misurazione dell'altezza è conforme a quanto stabilito nelle N.T.A. in forza delle quali va calcolata per ogni edificio: "per edificio, con riferimento alla Circolare Ministero dei Lavori Pubblici 23 luglio 1960, n. 1820, - cui si rinviava per la lettura integrale -, si intende qualsiasi costruzione coperta separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto e possa avere una o più scale autonome".

Poiché gli edifici 1R, 2R, 3R, 4R richiamati nell'osservazione rispondono a tali requisiti, si rileva la correttezza nell'applicazione della norma.

Inoltre, sempre in merito ai dubbi di conformità del progetto con le N.T.A. del P.R.G., relativamente all'impostazione del punto di riferimento per il calcolo dell'altezza, si chiarisce:

- la base di riferimento per il calcolo dell'altezza massima delle costruzioni è quella riferibile alla quota media di intersezione dell'edificio col terreno allo stato naturale; in presenza di costruzioni preesistenti, lo stato naturale di riferimento è quello riconducibile al profilo medio naturale del terreno, che sarà rinvenibile a seguito delle demolizioni, correlabile anche a possibili compensazioni. Un concetto coerente con l'inciso definito nelle Norme Tecniche d'Attuazione, che appunto prevedono la possibile, preventiva sistemazione del terreno propedeutica agli interventi edilizi. Poiché trattasi di piano attuativo e non di semplice concessione edilizia, correttamente sotto il profilo procedurale e conformemente alle norme, fra gli elaborati di piano è stata indicata la linea del profilo medio naturale del terreno conseguente alle demolizioni che dimostra, nella sua geometria longitudinale, le compensazioni al netto degli edifici preesistenti.

Per quanto sopra motivato si propone di non accogliere il punto 1 dell'osservazione n° 2.





Punto 2 dell'osservazione n° 2

Il progetto di piano attuativo è conforme ai parametri urbanistico – edilizi stabiliti nel Piano Regolatore Generale adottato con deliberazione Consiliare n. 48 del 11/12/1997, approvato, ai sensi del 1° comma dell'art. 13 della L. R. n. 23/1997, con deliberazione della Giunta Regionale n. 44613 del 30/07/1999 di proposta di modifiche d'ufficio, accettate integralmente da questa Amministrazione con deliberazione Consiliare n. 61 del 16/09/1999 che equivale ad approvazione definitiva del Piano, entrato in vigore il 03/11/1999 con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 44 del 03/11/1999;

La richiesta formulata in questo punto dell'osservazione di ridefinire i parametri urbanistico – edilizi, non risulta competente in questa sede in quanto da riferire al procedimento di approvazione del P.R.G..

Pertanto si propone di non accogliere il punto 2 dell'osservazione n° 2 in quanto non competente.

Punto 3 dell'osservazione n° 2

La particolare conformazione oro-morfologica del sito nonché le caratteristiche geotecniche evidenziate nei documenti di piano non consentono di soddisfare il suggerimento contenuto nel punto dell'osservazione, cioè di sezionare completamente l'area di intervento in profondità, senza incorrere in metodologie oltremodo invasive sia sotto l'aspetto ambientale ma anche sotto il profilo della fattibilità tecnico – economica dell'operazione.

D'altra parte, la consistente concentrazione volumetrica prevista dal P.R.G. è propria di una scelta precisa del Piano Regolatore Generale stesso, che alloca lo sfruttamento edificatorio nell'ambito del Piano Attuativo in Zona speciale Z2, ai margini del centro storico ma adiacente alle ampie zone a verde storico piantumato della Zona speciale Z1 e del parco dell'asilo.

Una scelta strategica del P.R.G. che evidentemente sottende il mantenimento del parco storico dell'asilo e la conservazione del parco storico della Zona Z1 (oggi interessata dal restauro della Villa Fonteviva), che garantiscono quella corona di filtro verde permeabile costituita da alberi ad alto fusto, all'operazione nell'area dell'ex calzaturificio Borri.

Per quanto sopra motivato, si propone di non accogliere il punto 3 dell'osservazione n° 2.

2

Punto 4 dell'osservazione n° 2

Non si condividono le argomentazioni adottate per richiedere l'eliminazione della scalinata panoramica, di parte del parcheggio e della rotonda di accesso, in quanto l'organizzazione planivolumetrica e l'impianto degli spazi pubblici risponde a scelte conseguenti ad un importante percorso negoziale condotto tra operatore ed amministrazione verso l'attuazione di quanto richiesto proprio dalle prescrizioni particolari delle N.T.A. del vigente P.R.G.:

- realizzazione di un minimo di 3.000 mq di aree a parcheggio pubblico anche multipiano;
- sistemazione e arredo urbano in rapporto alla Piazza San Francesco e alla Via Sbarra.

Il progetto risponde a queste prescrizioni che si condividono.

L'attestazione di un parcheggio pubblico a monte del centro storico e la formazione di una piazzetta e di un percorso di penetrazione in seno al Piano Attuativo, coniugano un gradevole senso urbano con l'esigenza di dotare la zona di posti pubblici e di occasioni per la fruibilità del paesaggio.

Pertanto si propone di non accogliere il punto 4 dell'osservazione n° 2.

Per quanto sopra motivato si propone di non accogliere l'osservazione / opposizione n° 2.





N° Oss.	Osservante / Oppositore	Sintesi delle osservazioni / opposizioni	Controdeduzioni
3	Sig.ri Badi Mario, Begni Alessandro, Longhi Antonietta, Teresa, Palladino Teresa, Moriello Rocco, Pannese Pasquale, Rigaut Carla, Kel Rosa, Perfetti Renzo, Larnia Sonia	<p>1) Richiesta di imporre una diversa distribuzione dei volumi nel rispetto delle caratteristiche ambientali ed architettoniche della zona;</p> <p>2) Prescrivere un'altezza massima a monte che non modifichi l'attuale vista verso il lago alle proprietà confinanti e monetizzare integralmente le aree a standard per consentire un maggior sviluppo orizzontale e dell'area a verde, eliminando il parcheggio pubblico che in tale posizione risulta solo al servizio dell'inseadimento e di poco vantaggio alla città;</p> <p>3) Correggere gli elaborati poiché è errata la modalità di calcolo dell'altezza massima realizzabile;</p> <p>4) Errato considerare l'intervento residenziale scomposto in quattro edifici, ciò porta ad un inesatto calcolo delle altezze;</p> <p>5) Nel Piano attuativo non vi è alcun riferimento ai criteri ed indirizzi di tutela e valutazione della criticità paesistica degli interventi indicati dal Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con Delibera di C.R. n° 43749 del 06/03/2001.</p>	<p>Controdeduzioni</p> <p>Si controdeduce alle osservazioni / opposizioni contenute nel documento ed articolate in 5 punti.</p> <p><u>Punto 1 dell'osservazione n° 3</u></p> <p>Il progetto di Piano Attuativo è stato interessato da un processo di confronto dialettico in fase di istruttoria procedimentale proprio per mitigare l'impatto di quella concentrazione volumetrica lì prevista dal P.R.G., secondo gli indici ed i parametri specificati per la Zona speciale Z2 dalle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G..</p> <p>Per meglio apprezzare il risultato dell'inseadimento territoriale del progetto, è stato elaborato un grafico esplicativo riportante il profilo degli edifici sovrapposto al profilo della strada a monte, Via Iacobino, e del limite superiore del muro di confine esistente, nonché della sagoma delle alberature d'alto fusto che saranno mantenute.</p> <p>Anche da questi elaborati esplicativi non si rilevano quelle condizioni di contrasto e di incoerenza con le caratteristiche ambientali ed architettoniche della zona lamentate dall'osservante per quanto attiene i rapporti con le costruzioni limitrofe, inoltre si rileva come gli edifici previsti nel Piano Attuativo siano ubicati rispettando le distanze dai fabbricati limitrofi esistenti.</p> <p>Pertanto si propone di non accogliere il punto 1 dell'osservazione n° 3.</p> <p><u>Punto 2 dell'osservazione n° 3</u></p> <p>Proprio per garantire quel risultato di rimodellazione delle masse volumetriche in maniera più distribuita sulla superficie territoriale, il Piano Attuativo prevede la riduzione della effettiva area a standard prevista in favore di una maggiore monetizzazione.</p> <p>Ritenendo importante la realizzazione del parcheggio pubblico a servizio del vicino centro storico non si ritiene opportuno e coerente con le scelte urbanistiche di fondo del P.R.G. diminuire le aree a standard in cessione, quindi eliminare il parcheggio pubblico per proporre la ridefinizione degli altri parametri indicati.</p> <p>Pertanto si propone di non accogliere il punto 2 dell'osservazione n° 3.</p>



Punti 3 e 4 dell'osservazione n° 3

Il progetto di piano attuativo è conforme ai parametri urbanistico – edilizi stabiliti nel Piano Regolatore Generale adottato con deliberazione Consiliare n. 48 del 11/12/1997, approvato, ai sensi del 1° comma dell'art. 13 della L. R. n. 23/1997, con deliberazione della Giunta Regionale n. 44613 del 30/07/1999 di proposta di modifiche d'ufficio, accettate integralmente da questa Amministrazione con deliberazione Consiliare n. 61 del 16/09/1999 che equivale ad approvazione definitiva del Piano, entrato in vigore il 03/11/1999 con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 44 del 03/11/1999.

La richiesta formulata in questo punto dell'osservazione di ridefinire i parametri urbanistico – edilizi, non risulta competente in questa sede in quanto da riferire al procedimento di approvazione del P.R.G..

Pertanto si propone di non accogliere i punti 3 e 4 dell'osservazione n° 3 in quanto non competenti.

Punto 5 dell'osservazione n° 3

Non si conviene con quanto argomentato nel punto dell'osservazione poiché la documentazione di progetto del Piano Attuativo esplicita sia il processo di sovrapposizione insediativa sulla base della stratificazione storico – territoriale, sia l'inquadramento paesistico – ambientale.

Si rileva, peraltro, che il progetto esprime nella documentazione relazionale e negli elaborati di studio il carattere della restituzione planivolumetrica che ha permesso in sede di istruttoria di elaborare l'azione valutativa e l'espressione del parere da parte della commissione edilizia integrata dagli esperti ambientali.

Il riferimento al Piano Territoriale Paesistico Regionale è implicito nel procedimento correlato all'approvazione del Piano Attuativo, nel parere ambientale della Commissione Edilizia integrata, parere preordinato all'assunzione del provvedimento di autorizzazione ex art. 7 della Legge n. 1497/1939 e D.Lsg. n. 490/1999.

Pertanto si propone di non accogliere il punto 5 dell'osservazione n° 3.

Per quanto sopra motivato si propone di non accogliere l'osservazione / opposizione n° 3.

