



# Città di Luino

## Provincia di Varese

# Piano di Governo del Territorio

ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005 n°12

### GRUPPO DI LAVORO P.G.T.

#### Progettazione Urbanistica:

#### **BCG ASSOCIATI**

MASSIMO GIULIANI  
Via Magenta, 17  
27100 Pavia  
Tel.: 0382 572763  
E-Mail: bcgstud@tin.it  
www.massimogiuliani.eu

#### Redazione V.A.S.

NQA Nuova Qualità Ambientale Srl  
Via B. Sacco, 6  
27100 Pavia  
Tel. 0382-304260

#### Studio Geologico

STUDIO DI CONSULENZE GEOLOGICO TECNICHE  
FERRUCCIO TOMASI

### COMUNE DI LUINO

Piazza Crivelli Serbelloni, 1  
21016 Luino Varese  
Tel. : 0332 543511  
Fax : 0332 543516  
comune.luino@legalmail.it  
www.comune.luino.va.it

#### Sindaco:

ENRICO BIANCHI

#### Segretario Generale:

CARLA AMATO

#### Dirigente UTC:

CHIARA REDAELLI

### Variante puntuale 2023

#### Estensore della Variante:

dott. arch. ANNA MANUELA BRUSA PASQUE'

#### Oggetto:

RELAZIONE DI VARIANTE AGGIORNATA A SEGUITO DEL RECEPIMENTO DELLE  
OSSERVAZIONI

#### ADOZIONE

Delibera n° 23  
Seduta Consigliare del 28/04/25

#### APPROVAZIONE

Delibera n° 56  
Seduta Consigliare del 24/11/25

#### PUBBLICAZIONE SUL BURL

Serie avvisi e concorsi n°.....  
del.....

#### Data:

novembre 2025

#### Tavola:

**R**

**COMUNE LUINO**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA VARIANTE PUNTUALE AL PGT VIGENTE  
FINALIZZATA AL RIASSETTO DEI SERVIZI SCOLASTICI E SPORTIVI  
CHE INTERESSANO GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

**Ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005**

**RELAZIONE VARIANTE**

**Aggiornata a seguito recepimento dei pareri alla variante puntuale adottata con Del. C.C. n. 23  
del 28.04.2025**

**Il Sindaco:**

**Dott. Enrico Bianchi**

**Il Responsabile del Settore Territorio**

**Dott.ssa Chiara Redaelli**

**Il Progettista:**

**Arch Anna Manuela Brusa Pasquè**

## PREMESSA

Premesso che il Comune di Luino è dotato di Piano di Governo del Territorio, ai sensi della Legge Regionale 12/2005, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 28 settembre 2012 ed approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 20 marzo 2013, entrato in vigore in data 11 settembre 2013 con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia Serie avvisi e concorsi, n. 37 del 11 settembre 2013.

Successivamente con la Delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 21 aprile 2020 è stata approvata, relativamente a detto PGT, la Variante di Medio Termine al Piano di Governo del Territorio e strumenti complementari ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005, in vigore a decorrere dalla data di pubblicazione del 25 agosto 2021 con la pubblicazione del relativo avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, Serie avvisi e concorsi, n. 34 del 25 agosto 2021.

In fase di attuazione dello strumento urbanistico l'Amministrazione Comunale ha rivalutato il quadro programmato dell'area dello scalo ferroviario, previsto dalla scheda del Documento di Piano del PGT approvato con D.C.C. n. 1 del 21 aprile 2020 (Ambito di Trasformazione denominato TRC 2 - Scalo Ferroviario) con l'indirizzo/obiettivo di rigenerare i plessi scolastici, incluso l'inserimento di servizi sportivi, mediante lo spostamento delle scuole secondarie di secondo grado (Liceo, ITIS, ISIS e CFP) dalle attuali localizzazioni, nell'area libera dismessa a fianco dello scalo ferroviario.

Di conseguenza con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 28 settembre 2023 è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) triennio 2024 - 2026, che nella sezione strategica, indirizzi per il miglioramento delle infrastrutture, intende promuovere un accordo di programma con enti sovracomunali per un'azione di sviluppo territoriale che ha come base portante il concetto di rigenerazione urbana di una parte dell'attuale scalo ferroviario, attualmente dismesso, finalizzato alla realizzazione di un polo scolastico, adeguato ad una didattica contemporanea, ambientalmente sostenibile, in cui la cultura assuma anche il ruolo di sviluppare capacità di relazione interpersonale, connessione e di rete.

Lo strumento individuato e previsto nel DUP è la predisposizione di una Variante 'puntuale' al Documento di Piano ed al Piano dei Servizi finalizzata al riassetto dei servizi scolastici e sportivi derivanti dalle modifiche delle corrispondenti agli Ambiti di Trasformazione delle Aree Centrali.

L'amministrazione Comunale ha dato pertanto avvio con DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 144 DEL 23/10/2023 ai sensi dell'articolo 13 della L.R. n.12/2005 e ss.mm.ii., al procedimento della Variante 'Puntuale' al vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), Documento di Piano e Piano dei Servizi, finalizzata al riassetto dei servizi scolastici e sportivi derivanti dalle modifiche delle corrispondenti agli Ambiti di Trasformazione delle Aree Centrali, avviando altresì, con le modalità previste dall'articolo 4 della stessa legge regionale e dalle ulteriori disposizioni statali e regionali vigenti, la relativa adeguata procedura di valutazione ambientale strategica (VAS).

Tale variante dovrà tenere conto dei dettami della L.R. n. 31/2014, anche attraverso la promozione di interventi di rigenerazione delle aree dismesse, mediante previsioni urbanistiche che, ai fini di un bilancio del consumo di suolo, sia pari a zero o negativo, per cui la stessa legge non ammette varianti al documento di piano che comportino nuovo consumo di suolo al di fuori del tessuto urbano consolidato.

L'avviso di avvio del procedimento è stato pubblicato all'Albo pretorio online in data 15.11.2023, oltre che sul sito internet comunale, sul B.U.R.L. e sui siti SIVAS e PGTweb di Regione Lombardia, riservandosi di prendere in esame e considerare i contributi presentati da chiunque ne avesse interesse entro il 16.12.2023.

A tale data non sono state protocollate istanze inerenti a tale variante.

Durante il periodo in cui venivano raccolte le istanze, l'amministrazione si è confrontata su diversi temi per formulare una propria visione pianificatoria comunale e produrre di conseguenza un documento che verrà recepito nei documenti della variante.

In particolare ha delineato quelli che sono gli obiettivi che si propone di raggiungere nel proprio mandato che in parte potranno trovare riconoscimento e avvio proprio con la presente variante anche se limitata al piano delle regole e dei servizi.

## 1. OBIETTIVI DELL'AMMINISTRAZIONE

L'Amministrazione Comunale ha rivalutato il quadro programmatico dell'area dello scalo ferroviario che è previsto dalla scheda del Documento di Piano del PGT approvato con DCC n. 1 del 21 Aprile 2020 (Ambito di trasformazione denominato AREA TRC 2 - Scalo Ferroviario), facente parte del sistema delle aree centrali.

Tale sistema riguarda un complesso di aree pubbliche e private in parte dismesse che rappresentano una risorsa strategica per la città di Luino per promuovere una riqualificazione complessiva degli spazi centrali e generare un rilancio economico, sociale ed ambientale della città. Queste aree in parte dismesse, in parte sottoutilizzate, hanno lasciato dei "vuoti" non solo come spazio ma anche in termini di relazioni tra episodi urbani, di riferimenti, di significato. L'area dello scalo si pone come barriera di separazione tra il tessuto ottocentesco e l'espansione industriale, e determina una cesura nella città che l'abbandono delle funzioni ad essa connesse ha col tempo amplificato. La superficie occupata dalle funzioni ferroviarie viene percepita infatti come un vuoto all'interno della città consolidata.

L'intervento che si intende avviare consiste nella rifunzionalizzazione della stazione ferroviaria internazionale di Luino, oggi sottoutilizzata e dunque fonte di degrado sociale, oltre che dei fabbricati di notevole interesse storico-architettonico e paesaggistico. L'amministrazione è convinta che solo attraverso l'utilizzo si possa contrastare il degrado, obiettivo non raggiunto in questi anni nonostante gli ingenti investimenti sostenuti per la manutenzione e la cura, a supporto delle azioni adoperate dal proprietario del bene (RFI) e dal Comune di Luino in qualità di concessionario di alcuni spazi.

I fabbricati della stazione e lo scalo ferroviario occupano uno spazio importante (circa 15 ettari) in posizione centrale rispetto alla città: una risorsa strategica per generare un rilancio economico, sociale ed ambientale di Luino. Il contrasto al degrado è auspicato dall'ente proprietario del bene (RFI), dal Comune di Luino che, come già anticipato, si occupa della cura e manutenzione di parte della stessa e dalla Prefettura di Varese. Le preoccupazioni riguardano la sicurezza urbana e i possibili usi impropri, di cui un effetto concreto si è manifestato ad esempio nel mese di gennaio 2023, con un incendio che ha causato danni ai fabbricati della Quinta Locale a disposizione dell'Associazione Verbano Express. Scopo dell'Associazione è il reperimento, il restauro e la conservazione di veicoli ferroviari che in passato hanno prestato servizio lungo le linee ferroviarie del Verbano.

Si prevede l'avvio di variante puntuale alle schede del Documento di Piano e conseguentemente al Piano dei Servizi con lo spostamento delle Scuole secondarie di secondo grado dalle attuali localizzazioni nella zona panoramica sovrastante il centro storico di Luino (Liceo, ITIS e ISIS) e nell'area in prossimità della chiesa di San Pietro con oratorio e cimitero (CFP), nell'area libera a fianco dello scalo ferroviario che ora risulta dismessa. La stessa è attualmente inserita nell'Ambito di Trasformazione delle Aree Centrali dello Scalo Ferroviario, ma nonostante i tentativi di attivare il piano urbanistico da parte del proprietario dell'area (Sistemi Urbani), l'auspicata rigenerazione non è decollata. L'intento è inoltre il conseguente spostamento della volumetria residenziale prevista per lo scalo ferroviario verso la zona panoramica, rigenerando i plessi scolastici, una volta avvenuto l'insediamento degli stessi nello scalo ferroviario. La maggior appetibilità di queste aree per interventi di tipo residenziale e funzioni annesse consentirà di attivare delle economie a favore della sostenibilità economica dell'intervento.

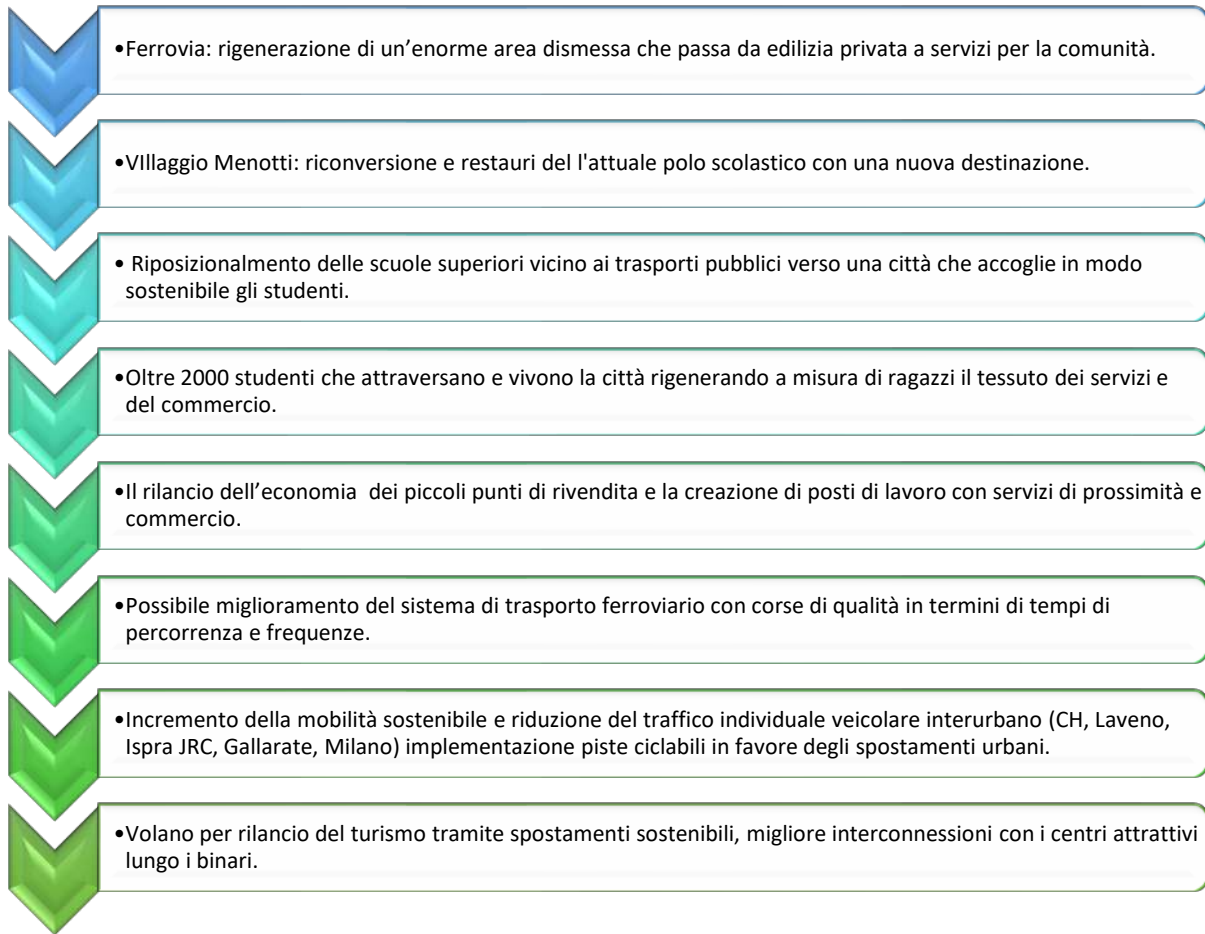
La nuova localizzazione del polo scolastico risulta virtuosamente ed efficientemente inserita nel sistema di viabilità e di trasporto pubblico con indubbi vantaggi dati dalla vicinanza con la stazione ferroviaria e quindi dalla connessione con il trasporto pubblico ferrovia/autobus per gli spostamenti casa-scuola degli studenti e casa-lavoro degli insegnanti.

Questo garantisce il miglioramento della qualità dell'aria, il sostegno a stili di vita più virtuosi e sani, oltre al miglioramento ambientale dell'ambito del Villaggio Menotti che oggi risente fortemente del traffico generato dagli attuali poli scolastici. Tale pianificazione consente inoltre di valorizzare e meglio connettere (mediante la realizzazione di un sovrappasso) tutta l'area della stazione ad oggi sottoutilizzata e oggetto di degrado urbano, introducendo nuove funzioni capaci di innescare un sicuro effetto domino anche sul tessuto circostante. Il sovrappasso connette tutta la città presente oltre la stazione, attraverso un'infrastruttura accattivante dal punto di vista paesaggistico, poiché apre nuovi punti di vista, e che può pertanto incidere anche sulla vocazione turistica della città, oltre che sull'innalzamento della qualità della vita dei residenti.

Non da ultimo, pensando ai cittadini di domani, l'Amministrazione intende promuovere un polo scolastico più adeguato ad una didattica contemporanea, ambientalmente sostenibile e che preveda un campus in cui si possa avere un reale scambio tra tutti gli istituti scolastici e dunque in cui la cultura assuma anche il proprio ruolo di sviluppare capacità di relazione interpersonale, di connessione e di rete.

Data la complessità dell'intervento, l'Amministrazione comunale ha proposto l'attivazione di un Accordo di Programma tra Regione Lombardia, Comune di Luino, Provincia di Varese per la competenza sull'istruzione secondaria superiore, RFI e Sistemi Urbani in qualità di proprietari dell'area, oltre che concessionario di pubblico servizio per la gestione del trasporto ferroviario e della stazione ferroviaria internazionale di Luino, Sovrintendenza per l'interesse paesaggistico rappresentato dalla Stazione Internazionale di Luino, quale opportunità per la trasformazione di questo brano strategico della città. L'Amministrazione ha affidato al Laboratorio Corrado Tagliabue la redazione di un Masterplan per definire l'assetto paesaggistico e il sistema degli spazi ed attrezzature pubbliche per la rigenerazione dell'ex scalo ferroviario. Il grado di approfondimento è quello dello Studio di Fattibilità Tecnico Economico, al fine di definire anche lo scenario economico entro cui costruire l'Accordo di programma.

Lo schema sotto riportato sintetizza gli obiettivi sottesi per lo scalo ferroviario.



Sempre nell'ottica della valorizzazione della città pubblica, la variante intende recepire i contenuti del Piano Generale del Traffico Urbano e del Biciplan, quali strumenti necessari per rendere Luino una città più sostenibile, sicura ed accogliente per tutti, in sintonia con il programma internazionale d'azione Agenda 2030, contenuto negli obiettivi per lo sviluppo sostenibile, così come in particolare riportato nell'obiettivo 11, rendere le città e gli insediamenti umani inclusivi, sicuri, duraturi e sostenibili.

Da ultimo, si intende aggiornare la destinazione d'uso della scheda AVP88 "attrezzature a verde pubblico" Margorabbia, al fine di riconoscere la reale destinazione ed uso dei suoli, sempre nell'ottica della valorizzazione dello spazio pubblico e dell'offerta dei servizi per lo sport, l'aggregazione ed il tempo libero.

## 2. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

La presente variante comporta la modifica puntuale del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei servizi del vigente P.G.T.

In particolare, nel Documento di Piano si prevede:

- modifica del perimetro dell'ambito delle aree centrali definito con la sigla TRC2- Scalo ferroviario riconducendolo alla effettiva area occupata dallo scalo ferroviario, mantenendo in parte gli stessi contenuti, obiettivi e prescrizioni del Piano vigente. Considerato che le aree riconducibili a tale funzione, sono definibili in due comparti distinti, si è ritenuto corretto denominare le due zone come TRC2.a e TRC2.b.
- previsione nuovo ambito denominato **TRSS - AMBITO DI TRASFORMAZIONE - POLO SCOLASTICO-SPORTIVO** che verrà esteso a tutta la superficie del comparto precedentemente inserito nel TRC2, ma non rientrante nel compendio ferroviario. La scheda di nuovo ambito definirà i parametri edilizi ed urbanistici, le destinazioni d'uso ammissibili, le modalità di intervento e gli impegni e gli obiettivi da perseguire.
- Integrazione delle prescrizioni contenute nella scheda d'ambito TRC3 – area ex Visnova con specifiche indicazioni determinate dalla sottoscrizione della relativa convenzione.
- Riconoscimento di 4 nuovi ambiti di rigenerazione urbana che potrebbero concretizzarsi a seguito attuazione delle previsioni contenute nel nuovo ambito **TRSS - AMBITO DI TRASFORMAZIONE - POLO SCOLASTICO SPORTIVO**.

Tali ambiti già individuati nell'ambito del piano dei servizi vigenti verranno inseriti nel documento di piano sono come qui di seguito denominati:

- ARU A ex A.I.S.7 Scuola media superiore "ISIS"
- ARU B ex A.I.S.8 Scuola media superiore ITIS
- ARU C ex A.I.S.10 Scuola media superiore liceo
- ARU D ex A.I.S.78 Centro di formazione professionale

In generale per quanto riguarda sempre il Documento di Piano la variante lascia comunque immutati gli elementi fondamentali che lo caratterizzano quali: il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, l'assetto viabilistico, il quadro conoscitivo del territorio comunale, l'assetto geologico, idrogeologico e sismico e gli aspetti che riguardano gli atti di pianificazione sovracomunale.

Per quanto il Piano delle Regole si prevede:

- Revisione della viabilità per recepimento delle previsioni del PGU e del BICIPLAN

Per quanto il Piano dei servizi si prevede:

- *Aggiornamento delle schede* relative alle attrezzature di interesse sovracomunale previste dal piano vigente così denominate:
  - A.I.S.7 Scuola media superiore "ISIS"
  - A.I.S.8 Scuola media superiore ITIS
  - A.I.S.10 Scuola media superiore liceo
  - A.I.S.78 Centro di formazione professionale

In tali schede vengono introdotte nuove modalità di intervento che potranno attuarsi, dopo l'attuazione dell'**AMBITO DI TRASFORMAZIONE TRSS POLO SCOLASTICO-SPORTIVO**; si prevede infatti il trasferimento dei servizi scolastici nell'ambito TRSS centrale e la riconversione dei volumi esistenti a usi residenziali.

- Revisione della scheda contenuta nel Piano dei Servizi denominata come AVP88 "attrezzature a verde pubblico", per adeguarla all'effettivo uso ed utilizzo delle aree in essa descritte. Nella nuova scheda denominata ASP88 "attrezzature sportive", il perimetro dell'area (ex AVP88) è stato ridotto riportandolo a quello che definisce lo spazio in cui attualmente insistono gli impianti sportivi e gli edifici, con funzioni ad essi correlati o di servizio. La parte restante del comparto è stata indentificata in una nuova scheda, denominata AVP 88 "attrezzature a verde pubblico" che definisce le aree attualmente a prato e non oggetto di edificazioni, salva la presenza di accessori, di limitata dimensione.

Riconoscimento di una porzione di 4.370 mq di area, posta all'interno dell'ambito di trasformazione TRC3 – area ex Visnova, come attrezzatura di parco pubblico, indentificata con una nuova scheda denominata A.V.P.173.

Verificato quindi che, comportando la presente variante modifiche del Documento di Piano, necessita di:

- *parere della Provincia di Varese*, in merito alla compatibilità della variante con il Piano territoriale di coordinamento provinciale ai sensi dell'art. 13, comma 5 della l.r.12/2005,
- *di procedimento di Valutazione ambientale Strategica* ai sensi dell'art. 4 della legge regionale n. 12/2005;

la procedura da utilizzare per la presente variante è quella prevista dall'art 13 della legge regionale n. 12/2005.

La variante interessa:

- Ambiti previsti dal documento di Piano e dal Piano dei servizi;
- Norme tecniche al fine di consentire una interpretazione chiara e univoca per l'attuazione degli interventi
- Il sistema dei servizi;
- Il sistema viario;

La variante non ha invece interessato gli ambiti agricoli e boschivi, di competenza della pianificazione provinciale (ambiti agricoli del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e aree boscate del Piano di Indirizzo Forestale).

Con la presente variante vengono aggiornati i seguenti documenti:

#### Documento di Piano

<b>A16</b>	Aree trasformazione
<b>A17</b>	Processi di riqualificazione aree centrali
<b>A19</b>	Sintesi previsioni PGT
<b>A19.1</b>	Carta del bilancio ecologico
<b>A22</b>	Schede aree trasformazione

#### Piano dei servizi

<b>B3</b>	Azzonamento servizi
<b>B5</b>	Schede servizi esistenti

#### Piano delle regole

<b>C1</b>	Azzonamento
<b>C6</b>	Beni costitutivi

È stato invece prodotto il seguente nuovo documento

- **Relazione illustrativa di variante**

### 3. CONSUMO DI SUOLO: INTEGRAZIONE DEL PTR AI SENSI DELLA L.R. N. 31 DEL 2014

L'Integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) ai sensi della L.R. n. 31 del 2014 per la riduzione del consumo di suolo, è stata approvata dal Consiglio regionale con delibera n. 411 del 19 dicembre 2018. Ha acquistato efficacia il 13 marzo 2019, con la pubblicazione sul BURL n. 11, Serie Avvisi e concorsi, dell'avviso di approvazione (comunicato regionale n. 23 del 20 febbraio 2019). I PGT e relative varianti adottati successivamente al 13 marzo 2019 devono risultare coerenti con criteri e gli indirizzi individuati dal PTR per contenere il consumo di suolo.

La Commissione Europea ha posto un obiettivo quantitativo esplicito: consumo di suolo "zero" nel 2050.

A tale obiettivo è necessario e opportuno giungere progressivamente, valutando le reali previsioni di crescita e la concreta possibilità di riuso del patrimonio edilizio esistente.

La legge regionale 31/2014 ha posto pertanto un obiettivo chiaro per il governo del territorio della Lombardia: ridurre, attraverso l'adeguamento della pianificazione urbanistica vigente, il consumo di suolo libero in quanto "risorsa non rinnovabile e bene comune di fondamentale importanza per l'equilibrio ambientale ...", attivando nel contempo la rigenerazione del suolo attualmente occupato da edificazioni.

La legge regionale assegna ai Comuni il compito di ridurre il consumo di suolo e di rigenerare la città costruita: è infatti il PGT lo strumento finale che, in ragione della legge urbanistica regionale, decide le modalità d'uso del suolo e sono i Comuni, con il supporto di Regione, Province e Città Metropolitana, che devono dare attuazione alle politiche urbanistiche e sociali per la rigenerazione.

Il PTR, dunque:

- si connota come progetto territoriale, in quanto stabilisce obiettivi quantitativi di riduzione del consumo di suolo articolati per territori (a scala provinciale e d'Ambito territoriale omogeneo);
- indica le procedure a livello di pianificazione locale per ottenere tale obiettivo;
- si pone l'obiettivo di salvaguardare i suoli liberi, anche in rapporto alla loro qualità, e detta criteri precisi per raggiungere tale obiettivo;
- compie una prima individuazione delle parti del territorio regionale ove la rigenerazione assume carattere territoriale.

I Criteri per l'attuazione delle politiche di riduzione del consumo di suolo costituiscono lo strumento operativo più importante per le Province, la Città metropolitana e i Comuni, di riferimento per l'adeguamento dei rispettivi piani (PTCP, PTM, PGT).

I criteri riguardano: la soglia di riduzione del consumo di suolo, la stima dei fabbisogni, i criteri di qualità per l'applicazione della soglia, i criteri per la redazione della carta del consumo di suolo del PGT, i criteri per la rigenerazione territoriale e urbana, il monitoraggio del consumo di suolo.

Il progetto di Integrazione del PTR è stato elaborato sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli: è stata stimata l'offerta insediativa derivante dalle previsioni urbanistiche dei PGT (fonte PGTWEB) e la domanda potenziale di abitazioni nel medio-lungo periodo (fonte ISTAT). L'eccedenza di offerta ha orientato la determinazione della soglia di riduzione del consumo di suolo. La soglia di riduzione del consumo di suolo è calcolata come valore percentuale di riduzione delle superfici territoriali degli Ambiti di trasformazione su suolo libero del PGT vigente al 2 dicembre 2014 (data di entrata in vigore della l.r. n. 31 del 2014), da ricondurre a superficie agricola o naturale.

Tale soglia è stata declinata nel piano territoriale delle Province e della Città metropolitana per i singoli Ambiti territoriali omogenei, sentiti i Comuni.

La Carta del consumo di suolo del PGT rappresenta l'intero territorio comunale classificato in tre macro voci: superficie urbanizzata, superficie urbanizzabile, superficie agricola o naturale (con relative sottoclassi e dati quantitativi riportati in forma tabellare). A queste si sovrappongono, se presenti, le "aree della rigenerazione".

In base alla L.R. n. 31 del 2014 alla Regione è affidato il compito, in collaborazione con le Province, la Città Metropolitana e i Comuni, di promuovere l'obiettivo della rigenerazione quale politica per la riduzione del consumo di suolo all'interno degli strumenti di governo del territorio.

Il progetto di Integrazione del PTR, indica i criteri per individuare, nella Carta del consumo di suolo del PGT, le Aree della rigenerazione, ovvero le aree residenziali e non residenziali (già utilizzate da attività economiche)

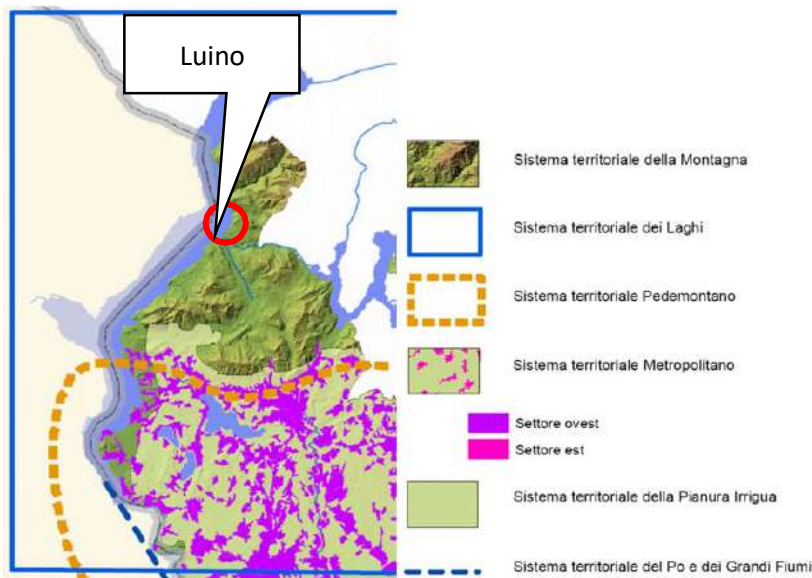
interessate da fenomeni di dismissione/abbandono totale/prevalente o degrado ambientale e urbanistico. (Cap. 4 - Criteri)

In base all' Art. 5. (Norma transitoria) della l.r.31/2014 fino all'adeguamento di cui al comma 3 e, comunque, fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b-ter), della L.R. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, i comuni possono approvare varianti generali o parziali del documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, computato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, e riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della presente legge oppure del primo PGT se entrato in vigore successivamente a tale data.

In tale casistica rientra la presente variante.

**ANALISI COERENZA CON GLI OBIETTIVI ASSUNTI DAL PTR, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AI SISTEMI TERRITORIALI**

Il territorio del comune di Luino rientra nel sistema territoriale dei laghi e della Montagna definiti dal PTR.



F.2 estratto sistemi territoriali del PTR

**COERENZA DEL PGT CON GLI ORIENTAMENTI DEL PTR**

OBIETTIVI DEL SISTEMA TERRITORIALE DEI LAGHI	ST4.1 Integrare il paesaggio nelle politiche di pianificazione del territorio (ob.13, 20, 21).
DECLINAZIONE OBIETTIVI STRATEGICI DEL SISTEMA	Creare strumenti per una sistematica salvaguardia della complessa articolazione del paesaggio dei laghi lombardi, secondo un sistema economico produttivo che pone in stretta relazione lo specchio d'acqua, i centri storici rivieraschi, i nuclei e i percorsi di mezza costa. Proporre un sistema integrato competitivo grazie a progetti che associno la valorizzazione dei fattori paesistico/ambientali con il potenziamento dei servizi e la promozione dell'imprenditorialità locale.

<p>CRITERI AZIONI DI VARIANTE PGT</p>	<p>Attraverso la variante l'Amministrazione comunale intende rivalutare il quadro programmatico dell'area dello scalo ferroviario. Questo ambito fa parte del sistema delle aree centrali della città, un complesso di aree pubbliche e private in parte dismesse che rappresentano una risorsa strategica per la riqualificazione degli spazi centrali e il rilancio economico, sociale ed ambientale della città.</p> <p>Le aree dismesse e sottoutilizzate dello scalo ferroviario rappresentano un "vuoto" sia fisico che relazionale, creando una cesura tra il tessuto ottocentesco e l'espansione industriale di Luino. L'intervento proposto mira alla rifunzionalizzazione della stazione ferroviaria internazionale di Luino, attualmente poco utilizzata e fonte di degrado sociale, nonché dei fabbricati di notevole interesse storico-architettonico e paesaggistico.</p> <p>Gli interventi includono lo spostamento delle scuole secondarie di secondo grado dall'area panoramica e dalla zona della chiesa di San Pietro verso l'area dismessa dello scalo ferroviario. Questo spostamento migliorerà la viabilità e il trasporto pubblico, con benefici ambientali e sociali, oltre a vivacizzare il tessuto esistente, anche in termini di opportunità commerciale ed economica.</p> <p>La pianificazione prevede inoltre la realizzazione di un sovrappasso in grado di connettere la città, oltre che la stazione, valorizzando il paesaggio e favorendo la vocazione turistica della città.</p> <p>In generale i criteri della variante sono finalizzati all'ottimizzazione e consolidamento del tessuto urbano esistente e alla rigenerazione urbana valorizzazione del patrimonio edilizio.</p> <p>L'obiettivo è quello di riassorbire nel tessuto urbano aree, spazi luoghi e volumi ferroviari dismessi o dismettibili agevolando l'integrazione trasportistica con il riposizionamento di terminal bus, la formazione di parcheggi di attestazione e miglioramento del sistema viabilistico di cintura esterna.</p> <p>La finalità è il recupero dei volumi per attività ricettive o di servizi le aree centrali di Luino hanno caratteristiche di "consistente presenza di aree da rigenerare, sottoutilizzate, dismesse e da bonificare, quale pregiudizio alla qualità paesaggistica, ambientale e sociale del territorio".</p> <p>Gli ambiti di trasformazione nelle aree centrali di Luino costituiscono, di fatto, un patrimonio di aree disponibili per l'insediamento di funzioni a consumo di suolo zero in quanto riconducibili ad azioni di rigenerazione urbana di volumi preesistenti ed in gran parte dismessi.</p> <p>L'ambito dello scalo ferroviario si inserisce in un contesto caratterizzato dalla vicinanza del lago e del Fiume Tresa, la progettazione dovrà dunque confrontarsi con questi due elementi integrandosi e valorizzandone le peculiarità. Inoltre gli ambiti che attualmente accolgono L'ISIS e il Liceo risultano strategici nella ricomposizione dell'immagine urbana vista da lago. I fabbricati che negli anni in maniera estemporanea hanno arricchito i plessi scolastici, inserendosi nel sistema villa con giardino potranno essere ripensati e rimodulati, valorizzando la vista da lago.</p> <p>La gestione più sostenibile dell'accessibilità scolastica e la qualificazione a verde dello scalo ferroviario, attraverso la proposizione del parco ferroviario sicuramente completano il quadro dal punto di vista ambientale e del paesaggio.</p>
---------------------------------------	---

	<p>Criteria di tutela del paesaggio: Il loop valorizzazione della percezione del paesaggio con nuove prospettive sul lago e la montagna, per i residenti ma anche i turisti. Valorizzazione economica di tutto l'ambito della stazione dovuto all'inserimento degli istituti scolastici come volano per una nuova economia.</p> <p>Il sovrappasso connette tutta la città presente oltre la stazione, attraverso un'infrastruttura accattivante dal punto di vista paesaggistico, poiché apre nuovi punti di vista, e che può pertanto incidere anche sulla vocazione turistica della città, oltre che sull'innalzamento della qualità della vita dei residenti.</p>
--	--

OBIETTIVI DEL SISTEMA TERRITORIALE LAGHI	DEL DEI	ST4.2 Promuovere la qualità architettonica dei manufatti come parte integrante dell'ambiente e del paesaggio (ob. 5, 20, 21).
DECLINAZIONE OBIETTIVI STRATEGICI SISTEMA	DEL	<p>Promuovere iniziative presso gli operatori pubblici e privati per migliorare la qualità della progettazione architettonica, attenta al corretto inserimento degli interventi edilizi e infrastrutturali nel contesto (incluse le attrezzature turistiche). Promuovere una progettazione e un inserimento dei progetti infrastrutturali in relazione alla rilevante percepibilità delle trasformazioni nel quadro panoramico dei versanti verso lago.</p> <p>Favorire interventi per conservare e valorizzare gli elementi caratterizzanti il sistema, quali: le ville storiche con relativi giardini e darsene, le coltivazioni tipiche (oliveti, limonaie, vigneti a terrazzo...) e i segni caratteristici emergenti del territorio.</p> <p>Favorire, anche mediante specifiche forme di incentivazione, la diffusione di buone pratiche progettuali attente alla conservazione dei caratteri identitari dei centri storici e dei nuclei di antica formazione.</p>
CRITERI /AZIONI DI VARIANTE PGT		La riqualificazione della stazione di Luino come elemento di identità paesaggistica assume un ruolo determinante nello sviluppo territoriale della Città. La possibilità di intervenire su parti della Stazione con interventi diretti ne facilita l'uso, unico motore della manutenzione degli edifici. Stesso vale per la valorizzazione delle ville storiche costituenti i plessi scolastici esistenti, la cui riconfigurazione a residenza ne valorizza sicuramente la composizione architettonica e l'ambiente circostante.

OBIETTIVI DEL SISTEMA TERRITORIALE MONTANO	DEL	ST4.4 Ridurre i fenomeni di congestione da trasporto negli ambiti lacuali, migliorando la qualità dell'aria (ob. 3, 7, 17, 18, 22).
DECLINAZIONE OBIETTIVI STRATEGICI SISTEMA	DEL	Prevenire l'intensificazione dei flussi di traffico su strada, anche valutando attentamente la pianificazione di nuovi insediamenti o la progettazione di eventi fortemente attrattivi, anche considerando la disponibilità di trasporto alternativo al mezzo privato.
CRITERI /AZIONI DI VARIANTE PGT		La nuova localizzazione del polo scolastico risulta virtuosamente ed efficientemente inserita nel sistema di viabilità e di trasporto pubblico con indubbi vantaggi dati dalla vicinanza con la stazione ferroviaria e quindi dalla

	connessione con il trasporto pubblico ferrovia/autobus per gli spostamenti casa-scuola degli studenti e casa-lavoro degli insegnanti. Questo garantisce il miglioramento della qualità dell'aria, il sostegno a stili di vita più virtuosi e sani, oltre al miglioramento ambientale dell'ambito del Villaggio Menotti che oggi risente fortemente del traffico generato dagli attuali poli scolastici.
--	---

OBIETTIVI DEL SISTEMA TERRITORIALE MONTANO	ST2.6 Programmare gli interventi infrastrutturali e dell'offerta di trasporto pubblico con riguardo all'impatto sul paesaggio e sull'ambiente naturale e all'eventuale effetto insediativo (ob. PTR 2, 3, 20).
DECLINAZIONE OBIETTIVI STRATEGICI DEL SISTEMA	Promuovere la pianificazione integrata delle reti infrastrutturali, valutandone preventivamente la compatibilità anche dal punto di vista ambientale, e promuovere una progettazione che integri paesisticamente e ambientalmente gli interventi infrastrutturali Razionalizzare l'offerta di trasporto pubblico, anche attraverso un migliore coordinamento tra le diverse modalità di trasporto e la promozione dell'uso di mezzi compatibili con l'ambiente e di modalità di trasporto innovative, al fine di tendere ad una graduale riduzione delle emissioni di sostanze nocive in atmosfera e delle emissioni sonore.
CRITERI /AZIONI DI VARIANTE PGT	La trasformazione dello scalo ferroviario nasce dalla volontà di collocare il polo scolastico superiore in prossimità dei trasporti pubblici e della rete ciclabile. La presenza della ferrovia e del hub delle autolinee, potenziato anche all'interno del Piano Generale del Traffico Urbano, consente di meglio supportare un servizio pubblico a scala sovralocale, rendendolo più accessibile all'intero territorio dell'Alto Verbano. Anche il BICIPLAN sviluppa una rete ciclabile urbana ed extraurbana, che trova nell'ambito della stazione un nodo di interscambio ciclabile e intermodale a vantaggio delle nuove attività scolastiche e sportive previste. Il completamento di questo ambito valorizza ulteriormente le progettualità portate avanti tramite la Collaborazione con la Svizzera attraverso Il Programma Interreg Smart Border volto a sviluppare e promuovere la mobilità sostenibile.

Si può pertanto affermare che l'insieme delle azioni previste dallo strumento adottato risultano coerenti con gli obiettivi assunti dal Piano regionale, con particolare riferimento a quelli relativi al Sistema Territoriale in cui l'Ente si è riconosciuto.

#### 4. VARIANTE DOCUMENTO DI PIANO

Le varianti introdotte nel documento di Piano sono le seguenti.

**4.1. MODIFICA DEL PERIMETRO DELL'AMBITO DELLE AREE CENTRALI DEFINITO CON LA SIGLA TRC2- SCALO FERROVIARIO RICONDUCENDOLO ALLA EFFETTIVA AREA OCCUPATA DALLO SCALO FERROVIARIO, MANTENENDO GLI STESSI CONTENUTI, OBIETTIVI E PRESCRIZIONI DEL PIANO VIGENTE.**

Gli elaborati che vengono modificati con tale variante sono i seguenti:

- **ESTRATTO ELAB A22 SCHEDE AREE TRASFORMAZIONE PGT VIGENTE CON EVIDENZIATE LE PARTI OGGETTO DI VARIANTE.**

Vengono indicate in **rosso** le parti di nuova introduzione mentre vengono ~~barrate~~ le parti eliminate.

##### 1. Ambito di trasformazione delle aree centrali

#### SCHEDA D'AMBITO DELLE AREE CENTRALI – INDIVIDUAZIONE DELLE AREE



Figura 1: Estratto scheda PGT vigente



Figura 2: Estratto scheda PGT variante

- TRC 1 – ex fabbrica Ratti**
- TRC 2 a-b– scalo ferroviario**
- TRC 3 – area ex Visnova**
- TRCP 1 – area ex Svit**
- TRCP 2 – aree pubbliche lungolago**

Il sistema delle aree centrali riguarda un complesso di aree pubbliche e private in parte dismesse, che rappresentano una risorsa strategica per la città di Luino per promuovere una riqualificazione complessiva degli spazi centrali e generare un rilancio economico, sociale ed ambientale della città. L'Ambito comprende l'area industriale ex-Ratti, le aree pubbliche del lungolago, le aree ferroviarie, l'area ex SVIT e l'area Visnova.

La superficie delle aree centrali rappresenta quasi la metà delle aree urbane o perlomeno di quelle definite nel perimetro urbano novecentesco; alcune funzioni risultano dismesse da ormai oltre dieci anni e hanno lasciato dei "vuoti" non solo come spazio ma anche in termini di relazioni tra episodi urbani, di riferimenti di significato: industria meccano-tessile, aree ferroviarie, campo di calcio, scambio intermodale, aree delle tramvie.

Questa condizione pone il Comune nella responsabilità diciamo pure epocale di stimolare e governare processi di rigenerazione in questi luoghi con la piena consapevolezza di principi e valori che la Comunità va esprimendo o che comunque connotano la sensibilità del territorio: qualità della vita, qualità ambientale, sicurezza, fruizione paesaggistica, mobilità sostenibile, aggregazione, accoglienza, ricettività, sviluppo sostenibile.

**AREA TRC 2a-b - Scalo Ferroviario (Impianto ferroviario)****DESCRIZIONE DELL'AREA**

Il comparto riferito a due aree distinte, comprendente i binari principali funzionali al passaggio dei treni e quelli secondari utilizzati per lo smistamento dei treni stessi, è collocato in posizione centrale rispetto al tracciato delle viabilità principali, fra la città industriale e la città novecentesca centrale, ma non dispone di collegamenti diretti al circuito alle gronde interne.

**CARATTERISTICHE DELL'EDIFICATO ESISTENTE E CONTESTO AMBIENTALE**

L'area dello scalo si pone come barriera di separazione tra il tessuto ottocentesco e l'espansione industriale, e determina una cesura nella città che l'abbandono delle funzioni ad essa connesse hanno col tempo amplificato. La superficie occupata dalle funzioni ferroviarie viene percepita infatti come un vuoto all'interno della città consolidata.

Lo scalo si trova ad una quota più alta rispetto al tessuto residenziale a sud ed est; la sua collocazione sopraelevata rappresenta una grande potenzialità rispetto alla valorizzazione del paesaggio fluviale.

**OBIETTIVI DEL PROCESSO DI RIGENERAZIONE**

Obiettivo delle trasformazioni è procedere ad un progressivo riassorbimento nel tessuto urbano di aree, spazi, luoghi e volumi ferroviari dismessi o dismettibili, agevolando, la formazione di parcheggi di attestazione e miglioramento del sistema viabilistico di cintura esterna.



Figura

3: Estratto scheda PGT vigente



Figura 4: Estratto scheda PGT variante

## MODALITÀ ATTUATIVA

- Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, non comportanti variazioni di standard e/o ampliamenti volumetrici: SCIA e/o Permesso di Costruire;
- Per gli interventi comportanti modifica di standard e/o ampliamenti volumetrici: Permesso di Costruire Convenzionato;
- Per gli interventi che prevedano la realizzazione di strutture commerciali di media dimensione: Piano Attuativo.

## DESTINAZIONI D'USO

Mix direzionale, ricettivo, commerciale di vicinato e di media dimensione con il limite di 750 mq di superficie di vendita, somministrazione, attrezzature culturali, sociali (housing sociale) formative, espositive, di servizio pubblico e servizi ferroviari.

Residenziale e attività compatibili limitato ad un alloggio per il custode della superficie massima di 100 mq di SL.

## INDICI E PARAMETRI

Il Piano non attribuisce specifici indici o parametri da rispettare per le trasformazioni bensì introduce la possibilità di recuperare tutti i volumi esistenti consentendo la possibilità di un incremento ai fini rigenerativi del 20% applicato sul volume "vuoto per pieno" esistente.

Per "vuoto per pieno" si intende il volume totale dello spazio compreso tra le pareti esterne, il pavimento più basso e la copertura, misurato all'esterno.

IC: esistente con possibilità di deroga solo ai fini di interventi rigenerativi.

Skyline, profili paesaggistici, innovazioni dell'immagine urbana: altezza massima uguale all'esistente, ovvero, l'altezza massima di riferimento è quella della stazione.

## PRESCRIZIONI PER AMBITO SMART BORDER

È possibile realizzare parcheggi pubblici anche in pluripiano.

Per il parcheggio Smart Border si auspica la Cessione al Comune dell'area utilizzata dallo in base agli accordi assunti con RFI e ratificati con deliberazione Comunale n. 78 del 18/06/2019.

In caso di mancata attuazione delle previsioni urbanistiche e quindi in esito al mancato perfezionamento della cessione al Comune in termini di aree a standard, l'infrastruttura a parcheggio potrà essere gestita da RFI, proprietario dell'area, convenzionando modalità e termini per il perseguimento degli obiettivi del progetto Smart Border volti ad agevolare la mobilità sostenibile ed in particolare lo scambio gomma / ferro.

## PRESCRIZIONI GENERALI ATTUATIVE

Il comparto TRC2 a-b sarà interessato da interventi di collegamento ciclopedonali e veicolari al servizio dell'ambito TRSS e dalla realizzazione del Parco ferroviario.

Il progetto di rigenerazione dell'area dell'ex scalo ferroviario è riconducibile ai progetti sottoposti alla Verifica di Assoggettabilità alla VIA.

In tema di Rischio di Incidente Rilevante si evidenzia che il territorio di Luino è attraversato dalla linea ferroviaria Bellinzona-Luino-Gallarate/Novara, linea adibita a trasporto merci che riguardano anche sostanze pericolose.

In base a quanto indicato nel Piano di Emergenza Intercomunale del 2016 (rif. relazione del PEI) che, attualmente, risulta in aggiornamento (secondo quanto riferito dal Settore Protezione Civile), le sostanze pericolose movimentate via ferrovia ed i corrispettivi quantitativi variano di anno in anno e di giorno in giorno sensibilmente. I quantitativi in transito sono tuttavia, come trend, in aumento, data la volontà della società Ferroviarie di intensificare i transiti di treni merci lungo la linea.

Data la varietà delle sostanze trasportate e la combinazione dei convogli, si possono verificare, lungo la linea o nelle stazioni ferroviarie, incidenti di varia natura e tipologia: rilasci al suolo di liquidi tossici, nubi tossiche, incendi localizzati e non localizzati, esplosioni di ferrocisterne, etc. per i quali non sono ipotizzabili scenari incidentali tipo. Per tali motivi, si raccomanda di fare riferimento al suddetto Piano che contiene indicazioni sugli scenari possibili in relazione al trasporto di sostanze pericolose via ferrovia.

Gli interventi sugli edifici esistenti dovranno essere progettati **previa** ~~compiutamente secondo le categorie della manutenzione e del restauro e dovranno ottenere preventiva autorizzazione della Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004.~~

Per quanto concerne gli aspetti di tutela archeologica, si sottolinea che l'area della stazione ferroviaria di Luino è stata in passato oggetto di rinvenimenti relativi a tombe databili tra la fase finale dell'Età del Bronzo e l'età romana, che indicano la presenza di una vasta necropoli, i cui resti potrebbero essere ancora conservati in parti del sottosuolo non interessate dai manufatti esistenti o scarsamente intaccate da essi.

Una volta elaborato il progetto definitivo dell'intervento, dovrà essere valutata la sussistenza di un rischio di interferenza dei lavori di scavo previsti, con depositi archeologici potenzialmente conservati nel sottosuolo e provvedere a rispettare le necessarie prescrizioni di tutela.

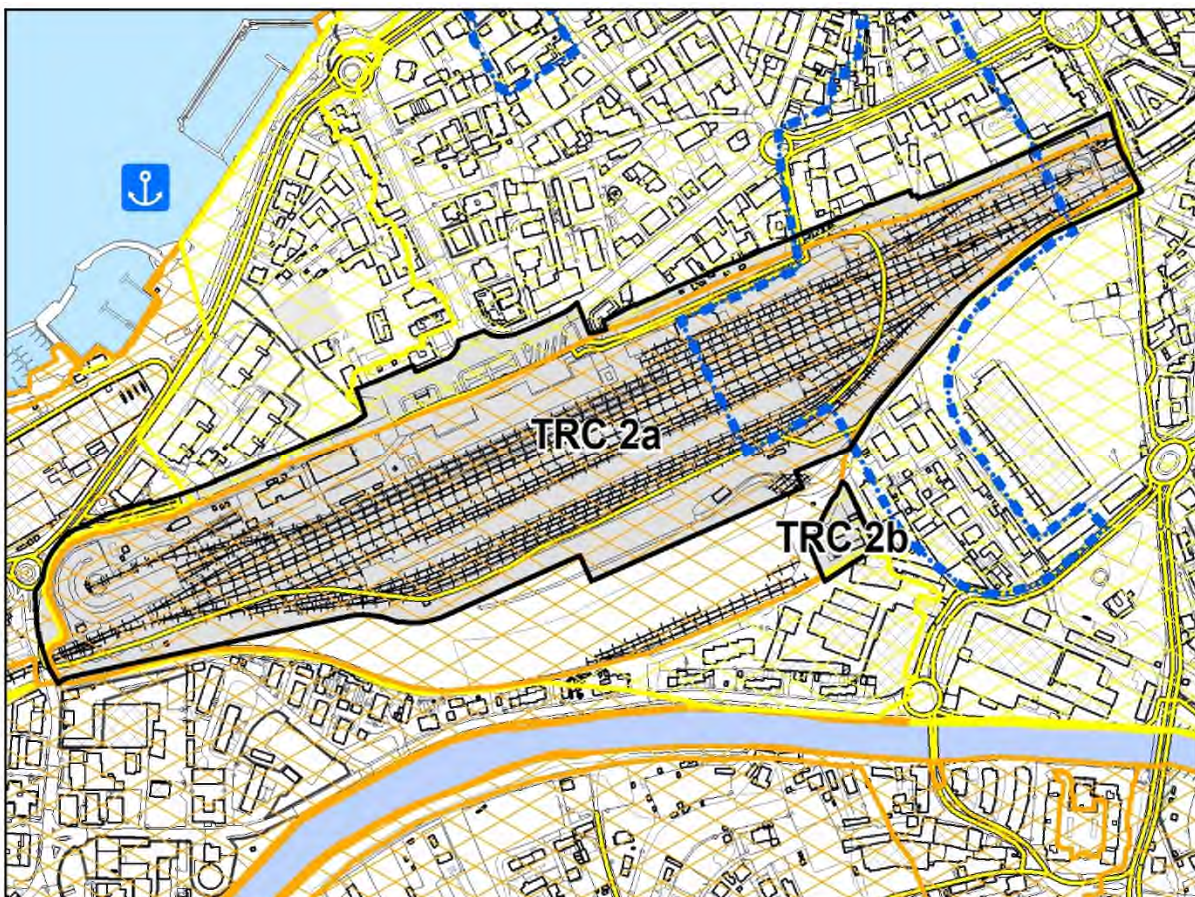
Per quanto riguarda il complesso di aree pubbliche e private in parte dismesse, si ricorda che, in ottemperanza all'Art. 3.2.1 del Regolamento Comunale di Igiene, come modificato al titolo III dalla D.G.R. 4/45266 del 1989, qualsiasi intervento, su un'area industriale dismessa o su terreni utilizzati per il deposito di materiale insalubre e/o inquinante, deve essere subordinato alla verifica della salubrità del suolo e/o della falda.

### PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

Dalla verifica della documentazione, si rileva che:

l'ambito TRC2a ricade in Classe 3 - Aree a scadenti caratteristiche geotecniche (sottoclasse D4);

l'ambito TRC 2b ricade in Classe 2 - Aree senza particolari fenomeni geologici e geomorfologici.



Estratto carta della fattibilità geologica

**RAFFRONTO RISPETTO AI PARAMETRI URBANISTICI PGT VIGENTE E VARIANTE  
AMBITO TRC2**

	<b>VIGENTE</b>	<b>VARIANTE</b>
Superficie territoriale	169.149	133.359 (TRC 2a)
		2.170 (TRC 2b)
		33.620 (TRSS)
Quota volumetrica di rigenerazione prevista	90% volumetria complessiva esistente	volumetria complessiva esistente con incremento ai fini rigenerativi del 20%
Altezza massima ammessa	H. esistente riferimento stazione	H. esistente riferimento stazione

#### 4.2 PREVISIONE NUOVO AMBITO DI TRASFORMAZIONE TRSS- AMBITO DI TRASFORMAZIONE- POLO SCOLASTICO-SPORTIVO CHE VERRÀ ESTESO A TUTTA LA SUPERFICIE DEL COMPARTO PRECEDENTEMENTE INSERITO NEL TRC2 MA NON RIENTRANTE NEL COMPENDIO FERROVIARIO. LA SCHEDA DI NUOVO AMBITO DEFINIRÀ I PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI LE DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI E LE MODALITÀ DI INTERVENTO ED IMPEGNI ED OBIETTIVI DA PERSEGUIRE

Con la riduzione dell'ambito TRC2 – scalo ferroviario al comparto utilizzato dalle infrastrutture ferroviarie, sulla parte restante è stata individuata un'area che sarà oggetto di rigenerazione con la finalità al riassetto dei servizi scolastici e sportivi di interesse sovracomunale.

Nella presente variante sono stati inseriti schemi grafici, descrizioni e dimensionamenti estratti dal Masterplan "assetto paesaggistico sistema spazi ed attrezzature pubbliche: rigenerazione dell'ex scalo ferroviario redatto dal gruppo di lavoro guidato dall'architetto Corrado Tagliabue.

Si riporta qui di seguito la nuova scheda relativa all'ambito di trasformazione TRSS – Polo scolastico- sportivo.

#### TRSS - AMBITO DI TRASFORMAZIONE- POLO SCOLASTICO-SPORTIVO

##### DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area, è collocata in posizione centrale rispetto al tracciato delle viabilità principali, fra la città industriale e la città novecentesca centrale e corrisponde alle superfici poste a sud dei binari principali funzionali al passaggio dei treni e di quelli secondari utilizzati per lo smistamento dei treni stessi; la restante parte del compendio viene mantenuta in ambito di trasformazione TRC2 - scalo ferroviario il cui obiettivo è quello di procedere ad un progressivo riassorbimento nel tessuto urbano di aree, spazi, luoghi e volumi ferroviari dismessi o dismettibili, agevolando l'integrazione trasportistica con il riposizionamento di terminal bus, la formazione di parcheggi di attestazione e miglioramento del sistema viabilistico di cintura esterna.



Figura 5: Estratto aerofotogrammetrico con individuazione nuovo ambito



Figura 6: Estratto Masterplan – Vista - est stato di fatto



Figura 7: Estratto Masterplan – Vista - ovest stato di fatto



Figura 8: Estratto Masterplan – Vista - ovest proposta di intervento



- 1. Plesso scolastico:
  - a. Palestra
  - b. Liceo Scientifico
  - c. I.S.I.S
  - d. I.T.I.S
  - e. C.F.P
- 2. Mensa del dopolavoro ferroviario Centro di Cultura Giovanile Internazionale
- 3. V° Locale - Hub dei Saperi del Territorio
- 4. Spazi per laboratori di restauro e vendita oggetti e complementi di arredo
- 5. Ex Parigine Museo Ferroviario
- 6. Polenziamento attività Associazione Verbano Express.
- 7. Stazione Internazionale di Luino: riordino spazi per Biglietteria, Associazioni banca del tempo, Servizi di alta affluenza, Coworking
- 8. Luinoloop - Soprapasso ciclopedonale.
  - a. Parco Ferroviario
  - b. Viabilità interna al comparto
  - c. Rive amiate

Figura 9: Estratto Masterplan – Vista - est proposta di intervento



Figura 10: Estratto Masterplan – Vista - est proposta di intervento



Figura 11: Estratto Masterplan – Vista - sud proposta di intervento

## OBIETTIVI DEL PROCESSO DI RIQUALIFICAZIONE

L'obiettivo che l'Amministrazione Comunale si è posta con l'avvio della presente variante è riunire in un unico comparto centrale alla città, le scuole superiori, coinvolgendo con un'operazione di riqualificazione/rigenerazione urbana, un ambito strategico, basato sulla formazione e sul futuro dei giovani per la creazione di un *hub* pubblico della formazione e della cultura giovanile internazionale.

Gli indirizzi della proposta meta progettuale si possono sintetizzare nei seguenti punti:

- Conservare e confermare la geografia insediativa dell'impianto storicamente riconducibile all'urbanizzazione industriale.
- Lavorare a livello distributivo su fluidità, movimento e collegamento delle parti, per realizzare luoghi che favoriscano permeabilità e scambio.
- Connettere il futuro "Parco Ferroviario" al nuovo *hub* della formazione e della cultura giovanile internazionale" attraverso un sistema integrato di mobilità pubblica leggera con un soprappasso ferroviario che chiameremo *Luinoloop* che si estenda con la dotazione di contenuti culturali, paesistici, per attività legate al tempo libero nonché alla sua principale funzione: connettere, collegare il CAMPUS alla città.
- Sviluppare dotazioni attrattive a scale differenti - di quartiere e urbana - delle attrezzature per la città pubblica attraverso il disegno di un parco tematizzato ed il recupero rispettoso del passato e della testimonianza simbolica degli edifici utilizzati per la manutenzione delle carrozze dei treni.
- Ricercare una composizione unitaria e compatta delle nuove volumetrie contro la frammentazione e la dispersione percettiva, favorendo contemporaneamente la loro resilienza e sostenibilità attraverso un consumo più controllato del suolo e una ottimizzazione dell'efficientamento energetico derivante dalla configurazione compositiva unitaria.

## MODALITÀ ATTUATIVA

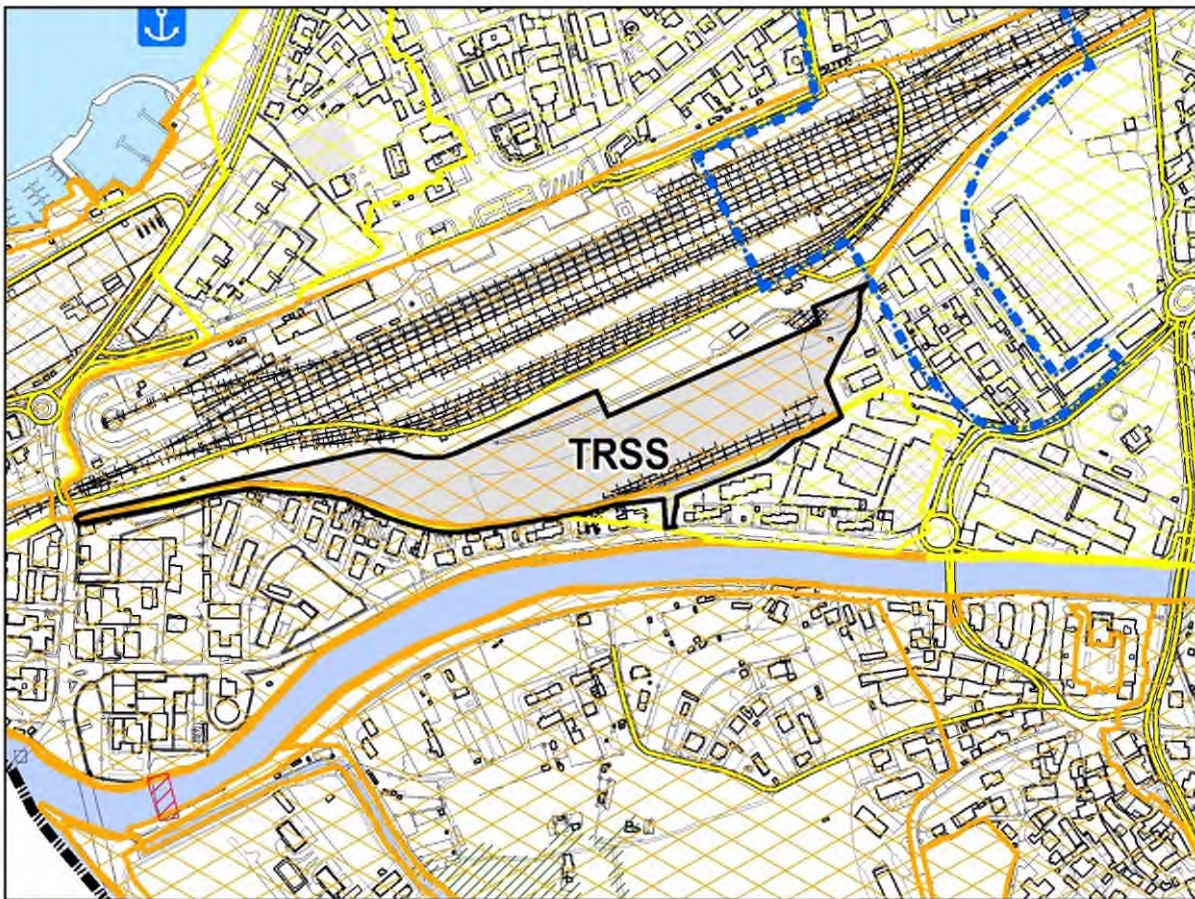
In esito all'approvazione di un Masterplan, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.36 del 23.09.2024 e a seguito dell'acquisizione al patrimonio pubblico dell'area, verranno realizzati le nuove attrezzature pubbliche attivando le fasi di progettazione e direzione lavori così come previste dal nuovo codice per gli appalti D.lgs.36/2023.

## PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

Al fine di mantenere le visuali e i coni ottici verso il lago e di consentire un'ampia percezione del paesaggio sia verso il lago sia verso il fiume, si evidenzia che l'ambito è compreso in "fascia di attenzione percettiva". Pertanto vengono richiamati i contenuti dell'art. 66 del Piano delle Regole, che prevede quanto segue: *"Nel caso di interventi che agiscono all'interno della suddetta fascia, che rispondono a necessità non altrimenti risolvibili, fatto salvo il rispetto di quanto contenuto ai commi 3 e 4 del precedente ART. 58, ai progetti di intervento dovrà essere applicata la verifica di incidenza paesistica secondo quanto previsto dall'ART. 54, con una sensibilità pari a 4, ai sensi di quanto previsto all'ART. 52."*

## PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

Dalla verifica della documentazione, si rileva che l'ambito TRC2a ricade in Classe 3 - Aree a scadenti caratteristiche geotecniche (sottoclasse D4).



Estratto carta della fattibilità geologica

**DESTINAZIONI D'USO**

Attrezzature e servizi pubblici per la cultura, scuole, sport, verde attrezzato, parcheggi.

**INDICI E PARAMETRI**

Il Piano attribuisce specifici indici o parametri di riferimento da rispettare per le trasformazioni previste

<i>Superficie territoriale</i>	33.620 mq
<i>Superficie coperta</i>	12.000 mq
<i>Superficie lorda di pavimento massima</i>	11.600 mq
<i>h. massima</i>	12 mt.
<i>DC- distanza dai confini</i>	5,00 ml.
<i>Ds distanza dalle strade</i>	5,00 ml.
<i>Da</i>	1 albero/arbusto 100 mq di Sf

**PRESCRIZIONI ATTUATIVE**

Il masterplan 2023, **come aggiornato in esito alle risultanze della Conferenza dei Servizi conclusa il 16/07/2024 e approvato con DCC n. n. 36 del 23/09/2024**, costituisce la preconditione affinché venga attuato il processo di valorizzazione del presente ambito.

Le funzioni scolastiche esistenti negli ambiti contrassegnati nel vigente PGT con le sigle A.I.S.7- Scuola media superiore "ISIS", A.I.S.8 - Scuola media superiore ITIS, A.I.S.10 - Scuola media superiore liceo, A.I.S.78 - Centro di formazione professionale, verranno trasferite a seguito accordi con l'Ente provinciale, nel nuovo plesso, individuato con la sigla "TRSS".

L'intervento dovrà garantire la presenza di una quota minima di verde come indicato in tabella e le essenze da piantumare verranno definite attraverso un progetto tecnico culturale del verde.

Per quanto concerne la viabilità dovrà essere realizzato un sovrappasso ciclopedonale *Luinoloop* come indicato nei grafici di impostazione del progetto contenuti nella proposta di Masterplan al fine di collegare tutte le funzioni esistenti e future relative all'area centrale (TRC2-TRSS) con il tessuto urbano circostante. Si riporta qui di seguito lo schema distributivo delineato nella proposta di Masterplan.

## Comparto

1. Plesso scolastico:
  - a. Palestra
  - b. Liceo Scientifico
  - c. I.S.I.S
  - d. I.T.I.S
  - e. C.FP
2. Mensa del dopolavoro ferroviario Centro di Cultura Giovanile Internazionale
3. V° Locale - Hub dei Sapori del Territorio
4. Spazi per laboratori di restauro e vendita oggetti e complementi di arredo
5. Ex Parigine Museo Ferroviario
6. Potenziamento attività Associazione Verbano Express.
7. Stazione Internazionale di Luino: riordino spazi per Biglietteria, Associazioni banca del tempo, Servizi di alta affluenza, Coworking
8. Luinoloop - Sovrapasso ciclopedonale.
  - a. Parco Ferroviario
  - b. Viabilità interna al comparto
  - c. Rive armate

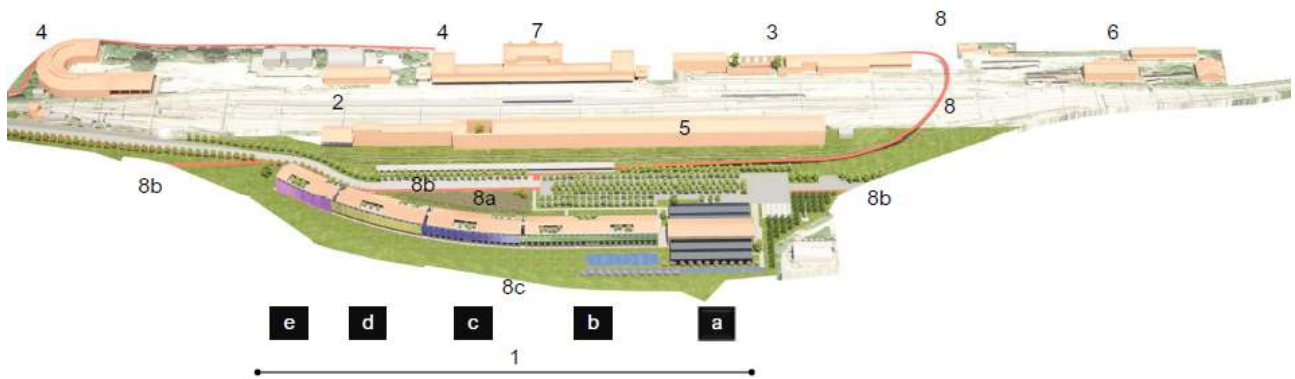


Figura 12: Estratto Masterplan - planimetria generale proposta di intervento progetto a cura dell'Arch Tagliabue Corrado.

Considerato che il progetto prevede la realizzazione di un polo scolastico, secondo l'art. 8 - comma 3 - della legge 447/1995, è obbligatoria la valutazione previsionale di clima acustico. La VPCA è una valutazione che serve a inquadrare il clima acustico presente prima della realizzazione di determinate opere edilizie, per verificare che le condizioni di rumorosità esistenti non rechino fastidio alle attività prossime all'insediamento in quella determinata zona.

In tema di Rischio di Incidente Rilevante si evidenzia che il territorio di Luino è attraversato dalla linea ferroviaria Bellinzona-Luino-Gallarate/Novara, linea adibita a trasporto merci che riguardano anche sostanze pericolose. In base a quanto indicato nel Piano di Emergenza Intercomunale del 2016 (rif. relazione del PEI) che, attualmente, risulta in aggiornamento (secondo quanto riferito dal Settore Protezione Civile), le sostanze pericolose movimentate via ferrovia ed i corrispettivi quantitativi variano di anno in anno e di giorno in giorno sensibilmente. I quantitativi in transito sono tuttavia, come trend, in aumento, data la volontà della società Ferroviarie di intensificare i transiti di treni merci lungo la linea. Data la varietà delle sostanze trasportate e la combinazione dei convogli, si possono verificare, lungo la linea o nelle stazioni ferroviarie, incidenti di varia natura e tipologia: rilasci al suolo di liquidi tossici, nubi tossiche, incendi localizzati e non localizzati, esplosioni di ferrocisterne, etc. per i quali non sono ipotizzabili scenari incidentali tipo. Per tali motivi, si raccomanda di fare riferimento al suddetto Piano che contiene indicazioni sugli scenari possibili in relazione al trasporto di sostanze pericolose via ferrovia. Per quanto riguarda il complesso di aree pubbliche e private in parte dismesse, si ricorda che, in ottemperanza all'Art. 3.2.1 del Regolamento Comunale di Igiene, come modificato al titolo III dalla D.G.R. 4/45266 del 1989, qualsiasi intervento, su un'area industriale dismessa o su terreni utilizzati per il deposito di materiale insalubre e/o inquinante, deve essere subordinato alla verifica della salubrità del suolo e/o della falda.

Si demanda, alla successiva fase progettuale la verifica:

- della salubrità del suolo e/o della falda e in particolare dei procedimenti di bonifica, ai sensi degli Artt. 242- 245 del D. Lgs 152/06;
- della eventuale presenza di pericoli o rischi derivanti dal PAI e dal PGRA e, in attuazione del nuovo Titolo V delle N.d.A. del PAI del fiume Tresa e la messa in sicurezza idraulica dell'area ricadente nell'ambito AVP88 (Attrezzature a verde pubblico);
- della compatibilità dei futuri fabbricati con la fascia di rispetto di linee elettriche a media e alta tensione e di SRB;
- della correttezza della relazione del progetto di invarianza idraulica secondo i contenuti degli Art. 10 e 11 del R.r. 7/2017 e s.m.i.;
- dell'acquisizione della valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione di scuole e della valutazione di impatto acustico in caso di presenza di impianti con emissioni verso l'esterno;
- dell'attivazione della procedura di Assoggettabilità a VIA, ai sensi dell'Art. 6 della Legge Regionale 2 febbraio 2010, n. 5, per il progetto di rigenerazione nell'area dell'ex Scalo Ferroviario.

In fase progettuale si rende necessario un puntuale studio del traffico trasportistico basato su rilievi di traffico aggiornati e una valutazione cautelativa dei flussi veicolari indotti, basata sul raffronto con realtà analoghe già consolidate al fine di ottimizzare gli accessi e gli spostamenti veicolari all'interno del plesso scolastico.

Ai fini di un corretto conteggio dei carichi in arrivo al depuratore, sarà necessario stimare il carico attuale in termini di AE derivanti dai poli scolastici, in quanto non conteggiato dalla variante urbanistica, all'interno della valutazione degli abitanti insediabili, ma gravante comunque sull'impianto di depurazione.

Parimenti, è necessaria una stima degli AE al fine di permettere al gestore Alfa S.r.l. un corretto dimensionamento delle reti di adduzione idrica per servire l'area.

**In sede attuativa dovrà essere verificata, in base alla normativa vigente, la puntuale rispondenza dei carichi depurativi e del dimensionamento idraulico delle reti.**

4.3 VERIFICHE CON TEMATISMI CONTENUTI NEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

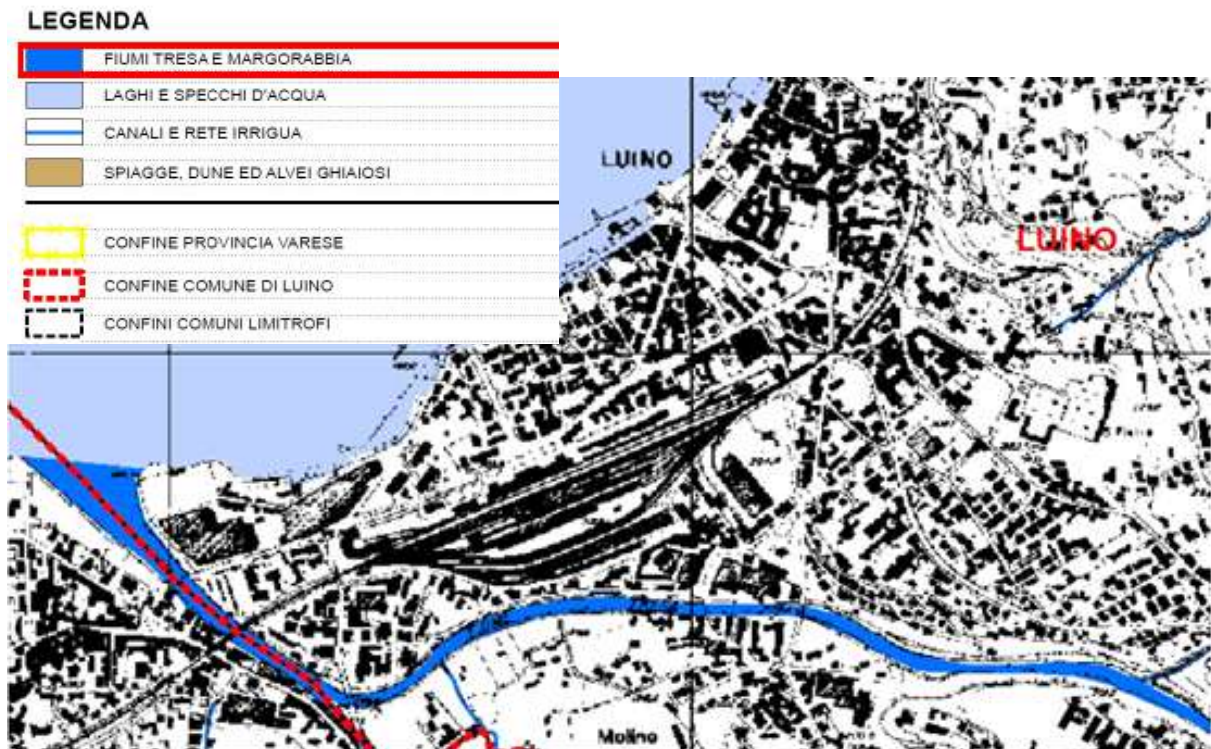


Figura 13: Estratto tav. A7 reticolo idrografico superiore



Figura 14: Estratto tav.2 fasce di rispetto reticolo idrico - polizia idraulica

Rispetto il sistema dei vincoli derivanti dalla presenza del reticolo idrografico non si segnalano interferenze ed incompatibilità



**LEGENDA**

**CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA**

- CLASSE 2 - SENSIBILITA' PAESISTICA BASSA
- CLASSE 3 - SENSIBILITA' PAESISTICA MEDIA
- CLASSE 4 - SENSIBILITA' PAESISTICA ALTA
- CLASSE 5 - SENSIBILITA' PAESISTICA MOLTO ALTA

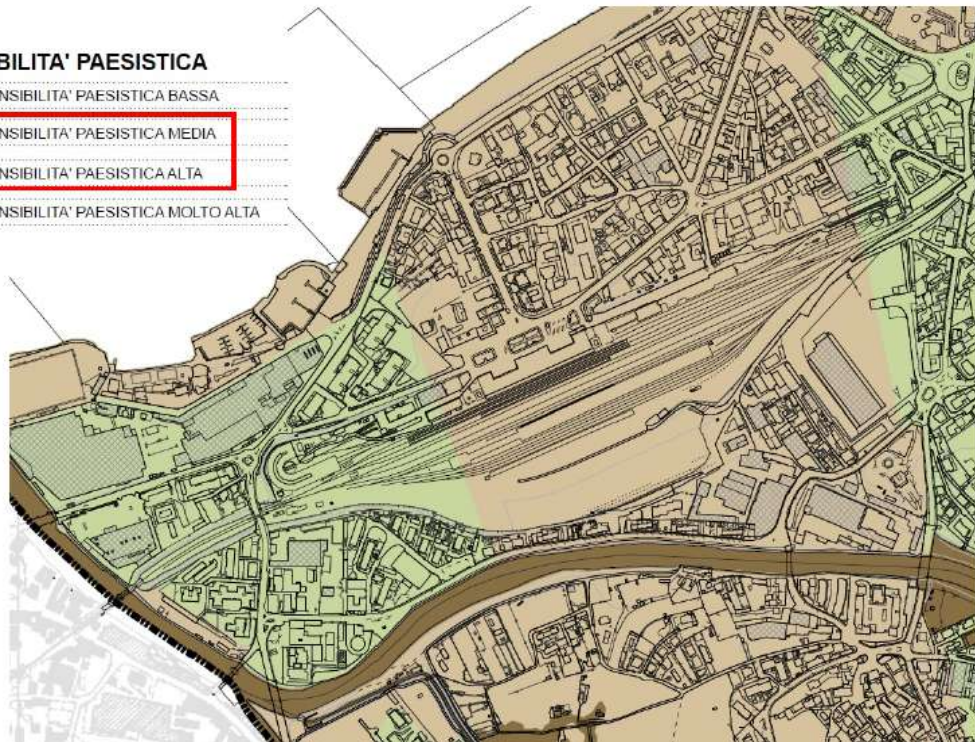


Figura 17: Estratto tav. C7 sensibilità paesaggistica

Rispetto alla definizione della sensibilità paesaggistica non risulta necessario introdurre delle modifiche nell'elaborato.

#### 4.4 INTEGRAZIONE NORMATIVA SCHEDA AMBITO APPARTENENTE ALLE AREE CENTRALI CLASSIFICATO COME TRC3 – AREA EX VISNOVA

Nella presente scheda vengono introdotte alcuni riferimenti o prescrizioni che meglio argomentano le modalità di realizzazione di tale intervento già in fase di realizzazione anche in esito alla sottoscrizione della convenzione con gli operatori effettuata con atto del 5/06/2023.

#### ESTRATTO ELAB A22 SCHEDE AREE TRASFORMAZIONE - AREA TRC3-VISNOVA PGT VIGENTE AREA TRC 3 - Area Visnova

##### DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è collocata ad Est del comparto ferroviario, all'interno della zona industriale, e si affaccia verso Est sulle aree residenziali.

Con la prevista riorganizzazione della viabilità interna, e in particolare con il nuovo asse di gronda esterno al centro, l'area si trova in una posizione strategica dal punto di vista dei collegamenti, diretti con il centro storico e il lungo lago.



##### CARATTERISTICHE DELL'EDIFICATO ESISTENTE E CONTESTO AMBIENTALE

L'area Visnova occupa una depressione tra via Asmara e lo Scalo merci. Per ragioni funzionali l'area era collegata direttamente con lo scalo merci sia da una strada privata che da scambi ferroviari. I collegamenti con la città novecentesca sono esclusivamente pedonali, tramite un sottopasso in corrispondenza dei binari.

## OBIETTIVI DEL PROCESSO DI RIGENERAZIONE

Armonizzare l'impatto delle trasformazioni viabilistiche con un sistema di accessibilità urbana sostenibile ed agevolando la localizzazione strategica di servizi e parcheggi.

## MODALITÀ ATTUATIVA

Piano di coordinamento preliminare utile a gestire la negoziazione preliminare e attuazione anche mediante due Piani attuativi, secondo le modalità di cui alle Norme del Documento di Piano.

Per l'ambito di trasformazione TRC3 – Area Visnova", come previsto nella convenzione sottoscritta in data 5 giugno 2023 , si precisa che in caso di modifica delle localizzazioni delle aree oggetto di prevista cessione/asservimento all'uso pubblico rispetto alle previsioni contenute nel Piano Attuativo, conseguenti a modifiche di cui all'art. 14, comma 12, della L.R. 12/2005, non è necessaria l'approvazione di variante alla presente convenzione, essendo sufficiente la correlata modificazione delle tavole di PA, con presentazione di nuove tavole in allegato al progetto, e l'approvazione di quest'ultimo e della connessa variante planivolumetrica da parte del Comune tramite rilascio del relativo titolo edilizio abilitativo.

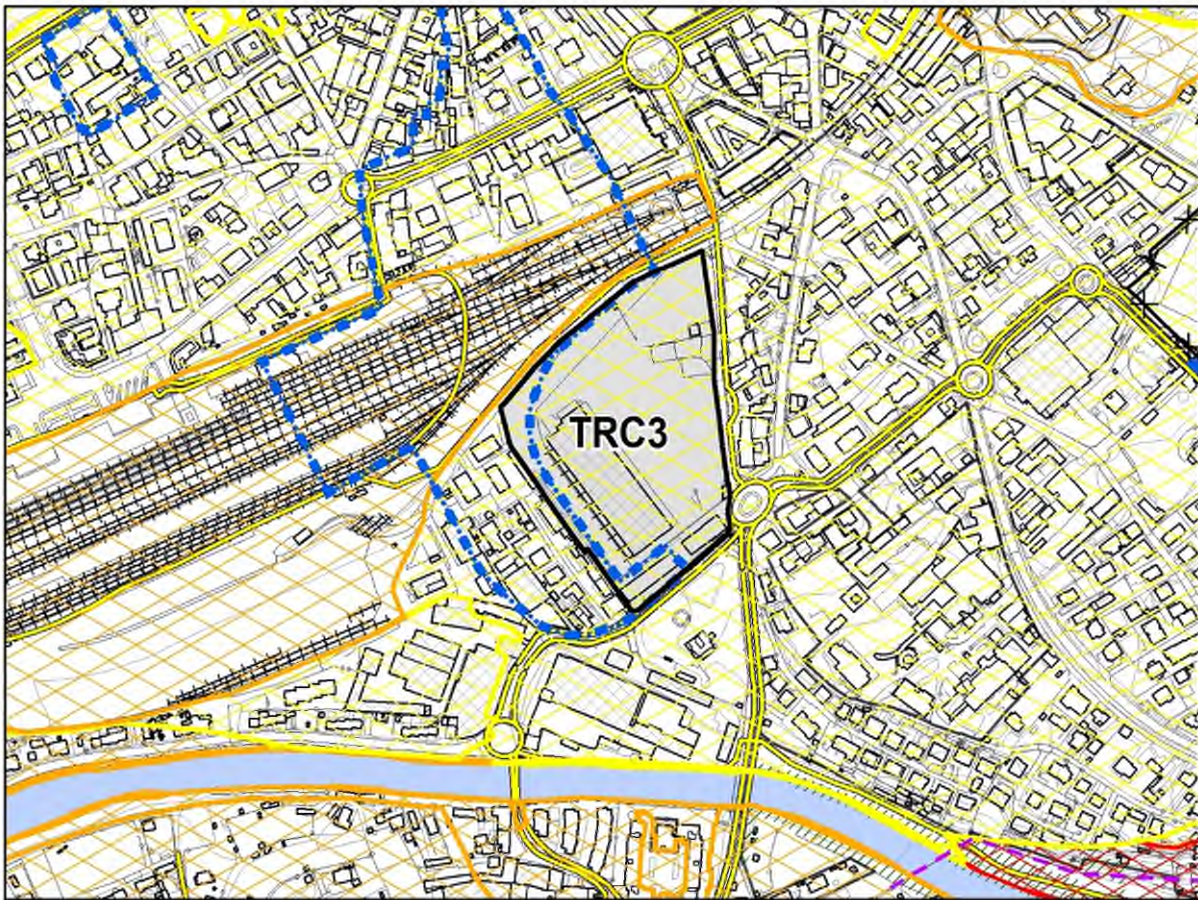
Per tale ambito il soggetto attuatore si è impegnato:

a) alla realizzazione del palazzetto dello sport, sub-ambito B1 ceduto e conteggiato come area a standard urbanistico, indicato dalla scheda dell'ambito di trasformazione TRC 3 Area Visnova del vigente Documento di Piano per un importo complessivo pari ad Euro 3.500.000,00 (tremilionicinquecentomila virgola zero zero) - (comprensivo della struttura, dei parcheggi esterni, di IVA al 10% e costi di progettazione) quale standard qualitativo obbligatorio per l'attuazione del Piano Attuativo, previsto dal P.G.T. con previsione non contestata dal Soggetto attuatore.

b) Entro tre anni dalla sottoscrizione della convenzione, ove non abbia richiesto l'esecuzione dell'intervento di cui al punto precedente, il Comune potrà indicare alla Parte attuatrice, senza necessità di novazioni alla presente convenzione o di varianti al Piano attuativo, quale modalità alternativa di adempimento dello standard qualitativo di cui al primo comma, l'esecuzione di una diversa opera di costo complessivo non superiore a Euro 3.500.000,00 (tremilionicinquecentomila virgola zero zero) - (comprensivo della struttura, dei parcheggi esterni, di IVA al 10% - dieci per cento - e costi di progettazione); il Comune potrà anche indicare, quale ulteriore modalità di adempimento, l'esecuzione di un lotto funzionale di valore non superiore a Euro 3.500.000,00 (tremilionicinquecentomila virgola zero zero), segmento di un'opera di maggior valore. Il Comune indicherà anche il correlativo termine congruo di esecuzione; in caso di indicazione di un'opera di minor valore rispetto alla somma sopra indicata, la Parte attuatrice sarà tenuta al versamento del conguaglio, ai sensi del comma 4 del presente articolo. Il Comune potrà anche indicare un'opera il cui procedimento di acquisizione della condizione di conformità urbanistica sia in itinere. Ove entro il termine di tre anni come sopra indicato, il procedimento di variante urbanistica teso a garantire la conformità urbanistica dell'opera da eseguire non sia ancora esaurito, il suddetto termine sarà prorogato sino alla conclusione del procedimento urbanistico. Qualora entro 3 (tre) anni dalla stipula della convenzione, il Comune di Luino non abbia provveduto a fornire indicazioni per la realizzazione del palazzetto dello sport di cui al primo comma, sarà facoltà del Soggetto Attuatore adempiere in via alternativa all'obbligazione realizzativa di cui al punto a) mediante il pagamento della somma omnicomprensiva di Euro 3.500.000,00 (tremilionicinquecentomila virgola zero zero) - (comprensivo di IVA al 10% - dieci per cento - e costi di progettazione). Nel caso previsto dal comma precedente, le somme dovute saranno versate a favore del Comune di Luino entro novanta giorni dalla richiesta del Comune ovvero dalla scadenza del termine triennale di adempimento dello standard qualitativo ove si siano verificate le condizioni previste dal presente articolo. La realizzazione delle opere di cui al presente articolo verrà garantita direttamente dalla Parte attuatrice ai sensi dell'art. 20, D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 senza beneficiare né di scomputi né di compensazioni e le opere verranno eseguite direttamente dalla stessa trattandosi di opere da realizzarsi in guisa di standard qualitativo, ininfluenti ai fini del perseguimento di previsioni urbanistiche di vantaggio, trattandosi di Piano attuativo conforme al P.G.T., senza applicazione di varianti o deroghe di sorta.

## PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

Dalla verifica della documentazione, si rileva che l'ambito ricade in Classe 2 - Aree senza particolari fenomeni geologici e geomorfologici.



## DESTINAZIONI D'USO

Mix residenziale e attività compatibili

Recupero per attività ricettive o di servizi dell'ex opificio fronte via Voldomino; in caso di rinuncia al recupero e riuso di tale immobile il piano di negoziazione preliminare deve prevedere l'impegno surrogatorio del Comune mediante cessione gratuita dell'immobile.

## INDICI E PARAMETRI

Il Piano non attribuisce specifici indici o parametri da rispettare per le trasformazioni bensì introduce delle quote massime di rigenerazione rispetto ai volumi esistenti.

Quota di rigenerazione volumi esistenti: 70%.

Skyline, profili paesaggistici, innovazioni dell'immagine urbana: altezza massima uguale all'esistente.

Al fine di meglio coordinare la viabilità di accesso al sottopasso il piano di spiccato sistemato potrà essere definito in sede di attuazione fino a circa + mt 1,5 dal piano esistente; in tal caso l'altezza massima potrà superare, entro la stessa misura, quella massima esistente previo studio di inserimento paesaggistico ambientale utile a dimostrare il mantenimento dei coni di visuale e percezione sul profilo del lago Maggiore dalla via dell'Ospedale e relativa rotatoria.

Impianti, attrezzature ed edifici pubblici o a destinazione pubblica: dimensionamento da verificarsi in sede di attuazione anche oltre la quota di rigenerazione.

**PRESCRIZIONI ATTUATIVE**

La fase attuativa dovrà prevedere il recupero per attività ricettive o di servizi dell'ex opificio fronte via Don Folli; in caso di rinuncia al recupero e riuso di tale immobile l'attuazione deve prevedere l'impegno surrogatorio del Comune mediante cessione gratuita dell'immobile.

In fase attuativa deve essere prodotto uno studio dettagliato dell'impatto sulla circolazione e mobilità degli interventi rigenerativi del volume esistente: in particolare dovrà essere riorganizzata la rotatoria dell'Ospedale in ragione della realizzazione del nuovo corridoio di accesso privilegiato al centro di Luino tramite la realizzazione del sottopasso ferroviario, quest'ultimo a cura di RFI; quindi dovrà essere valutato l'impatto in relazione e in coordinamento con il progetto RFI per la soppressione del passaggio a livello di via Voldomino e la realizzazione della sottolinea ferroviaria di via Cairoli. Pertanto, l'ambito dovrà prevedere la realizzazione dello snodo viabilistico per la connessione della nuova viabilità di accesso a Luino mediante sottopasso di via Cairoli con la soprastante via Carnovali per il collegamento verso il Complesso San Vito da una parte e la via Voldomino dall'altra. In caso di rimodulazione della rampa verso l'ospedale è possibile un intervento sostitutivo a quota parte del progetto RFI partecipando attivamente al processo di negoziazione delle varianti.

È possibile realizzare parcheggi pubblici anche in pluripiano.

Realizzazione e cessione al Comune, anche extra oneri con opere pubbliche complementari le opere di urbanizzazione, di un centro espositivo, sportivo, aggregativo ed eventistico pubblico per una capienza di 600 persone: dovrà essere valutata l'opportunità, in merito alla sostenibilità economica della gestione, di introdurre adeguati e complementari spazi commerciali.

A seguito di accordi con l'amministrazione comunale ed in linea con quanto concordato convenzionalmente, la previsione della palestra non verrà realizzata all'interno di tale ambito, ma in un altro sito, indicato dalla amministrazione comunale; di conseguenza l'area in cui tale struttura doveva essere realizzata, viene trasformata in parco pubblico. Tale riconoscimento viene catalogato con una nuova scheda del piano dei servizi denominata A.V.P. 173.

**4.5 RICONOSCIMENTO DI 4 NUOVI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA CHE SI POTRANNO ATTUARE A SEGUITO REALIZZAZIONE DELLE PREVISIONI CONTENUTE NEL NUOVO AMBITO TRSS.**

Gli ambiti individuati nel piano dei servizi vigente con le sigle AIS7- AIS8- AIS10- AIS78 verranno inseriti anche nel documento di piano con la seguente denominazione:

- ARU. A EX A.I.S.7 SCUOLA MEDIA SUPERIORE "ISIS"
- ARU. B EX A.I.S.8 SCUOLA MEDIA SUPERIORE EX ITIS
- ARU. C EX A.I.S.10 SCUOLA MEDIA SUPERIORE LICEO
- ARU. D EX A.I.S.78 CENTRO DI FORMAZIONE PROFESSIONALE

**ARU. A - AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA PER AMBITO SCUOLA MEDIA SUPERIORE "ISIS" Istituto Statale di Istruzione Superiore "Città di Luino - Carlo Volonté"****RIF SCHEDA PIANO SERVIZI A.I.S.7****CARATTERISTICHE DELL'EDIFICATO ESISTENTE E CONTESTO AMBIENTALE****OBIETTIVI DEL PROCESSO DI RIGENERAZIONE- MODALITÀ ATTUATIVE**

A seguito dell'attuazione dell'ambito di Trasformazione **TRSS - AMBITO DI TRASFORMAZIONE - POLO SCOLASTICO-SPORTIVO**, le funzioni pubbliche di interesse sovracomunale presenti in tale comparto, verranno ivi trasferite e i volumi esistenti, attualmente a destinazione scolastica, potranno essere recuperati ai fini residenziali.

La scheda non attribuisce specifici indici o parametri da rispettare per la trasformazione ammessa ai fini residenziali, bensì introduce un incremento del 20% delle volumetrie esistenti, calcolate "vuoto per pieno" ai fini rigenerativi. Per "vuoto per pieno" si intende il volume totale dello spazio compreso tra le pareti esterne, il pavimento più basso e la copertura, misurato all'esterno.

Ogni intervento che esuli dalla manutenzione ordinaria o straordinaria è subordinato all'approvazione di un Permesso di Costruire Convenzionato.

Per tale ambito vengono stabilite le seguenti azioni di semplificazione e accelerazione dei procedimenti:

- ~~Modalità attuativa: Permesso di Costruire Convenzionato, anche in deroga;~~
- le istanze di iniziativa privata hanno diritto di precedenza per l'istruttoria del procedimento riducendo i tempi massimi di 1/3, ~~conferenza dei Servizi inclusa;~~
- gli interventi possono essere preceduti da sessioni istruttorie per la definizione preliminare di contenuti, prestazioni e documentazione delle proposte progettuali.

Verranno incentivati, tramite il riconoscimento di una premialità volumetrica, calcolata al 20% della volumetria esistente ~~determinata con il criterio "vuoto per pieno"~~ per gli interventi di elevata qualità ambientale, che prevedono la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano ed ambientale esistente.

Verranno consentiti usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51 bis, sia prima che durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati.

L'attuazione del P.d.C.C. è subordinato alla dimostrazione della preesistenza o delle modalità di costruzione delle urbanizzazioni primarie, a completo carico e onere dell'operatore. La compatibilità degli interventi nel P.d.C.C. con le urbanizzazioni dovrà essere accertata con gli enti gestori dei servizi di rete. Nel caso che le opere di urbanizzazione primarie e secondarie eventualmente necessarie e realizzabili siano ritenute dal Comune di interesse generale, nella convenzione regolante gli interventi sarà richiesto l'uso pubblico gratuito di tutte o parte delle infrastrutture realizzate, da concedersi dai soggetti attuatori.

Il progetto del P.d.C.C. dovrà essere corredato da un progetto di sistemazione ambientale in cui siano specificate le essenze arboree da piantumare, la loro posizione, gli elementi di arredo (fontane, sentieri, corpi illuminanti, panchine, etc.) da assumere quali elementi vincolanti nella fase attuativa. In queste zone non sono consentite destinazioni commerciali.

E' permessa la realizzazione di:

- attrezzature sportive scoperte ad uso esclusivo degli abitanti del fabbricato di cui l'area a verde è pertinenza.
- locali accessori di deposito attrezzi, tettoie e simili, come previsti dall'ART. 10 delle NTA del PGT vigente.

## DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

**Residenziale ed usi compatibili – Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico**

### PARAMETRI EDILIZI

**If** mc./mq. indice di densità fondiaria esistente con possibilità di incremento del 20% della volumetria complessiva esistente ~~calcolato "vuoto per pieno"~~ ai fini rigenerativi del comparto

**H** altezza massima ammessa uguale all'esistente ~~con possibilità di deroga solo ai fini rigenerativi~~

**Dc** 5,00 ml. distanza dai confini di proprietà

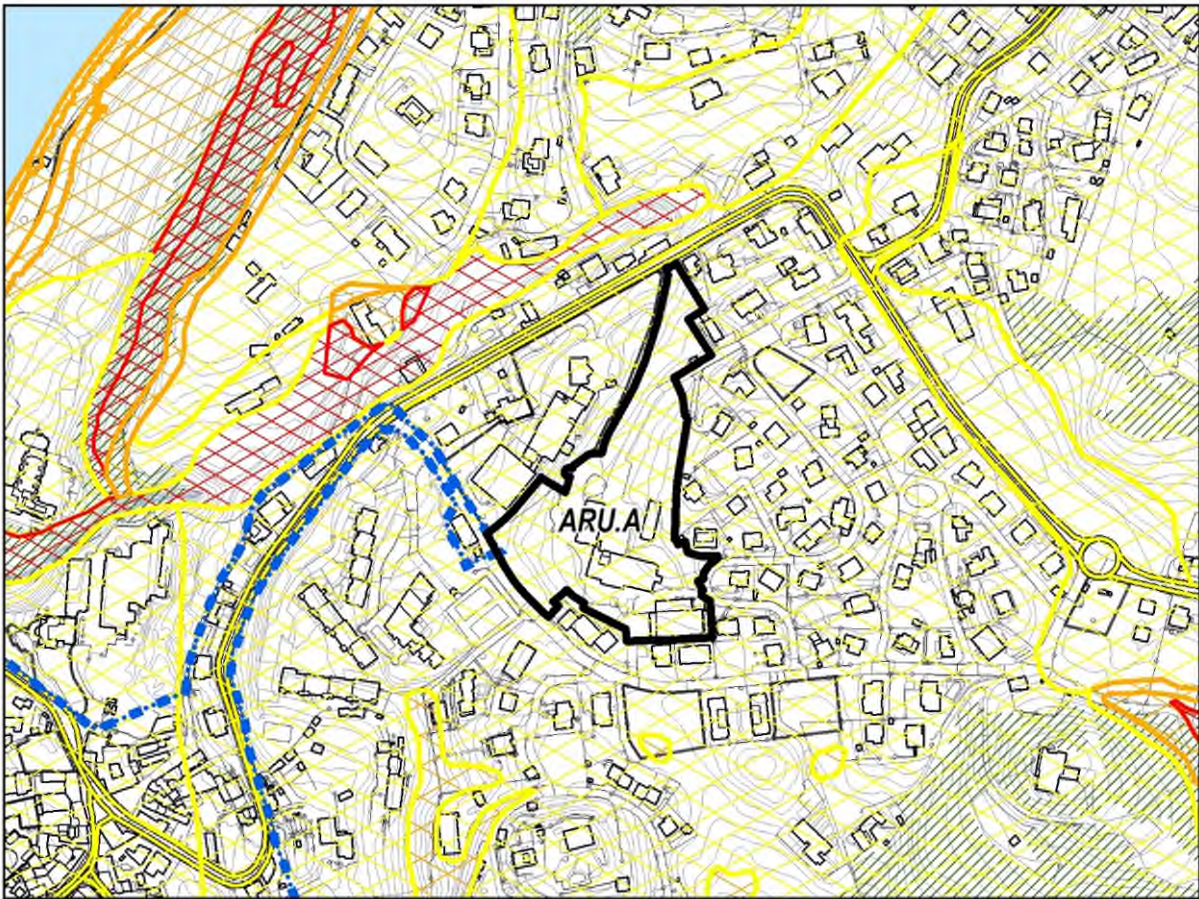
**Ds** 5,00 ml. distanza minima dalla sede strade

**Da** 1 albero/arbusto 200 mq di Sf

**SC** superficie coperta: esistente ~~con possibilità di deroga solo ai fini rigenerativi~~

### PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

Dalla verifica della documentazione, si rileva che l'ambito ricade in Classe 2 - Aree senza particolari fenomeni geologici e geomorfologici.



### **PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE**

La rigenerazione dell'Ambito dovrà prevedere il mantenimento della villa storica; gli interventi edilizi di progetto dovranno essere rispettosi dei caratteri architettonici e stilistici rinvenibili.

L'eventuale demolizione e ricostruzione degli ulteriori corpi di fabbrica presenti nell'ambito, dovrà garantire la permeabilità visiva del e dal lago.

Si richiamano integralmente i contenuti di cui all'articolo 19 "Tutela e valorizzazione dei laghi lombardi" del Piano Paesistico Regionale.

**ARU. B - AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA PER AMBITO SCUOLA MEDIA SUPERIORE "EX ITIS"  
Istituto Statale di Istruzione Superiore "Città di Luino - Carlo Volonté"**

**RIF SCHEDA PIANO SERVIZI A.I.S.8**



**CARATTERISTICHE DELL'EDIFICATO ESISTENTE E CONTESTO AMBIENTALE**

**OBIETTIVI DEL PROCESSO DI RIGENERAZIONE - MODALITÀ ATTUATIVE**

A seguito dell'attuazione dell'ambito di Trasformazione TRSS- **AMBITO DI TRASFORMAZIONE - POLO SCOLASTICO-SPORTIVO**, le funzioni pubbliche di interesse sovracomunale presenti in tale comparto, verranno ivi trasferite e i volumi esistenti, attualmente a destinazione scolastica, potranno essere recuperati ai fini residenziali.

- La scheda non attribuisce specifici indici o parametri da rispettare per la trasformazione ammessa ai fini residenziali, bensì introduce un incremento del 20% delle volumetrie esistenti, calcolate ~~"vuoto per pieno"~~ ai fini rigenerativi. ~~Per "vuoto per pieno" si intende il volume totale dello spazio compreso tra le pareti esterne, il pavimento più basso e la copertura, misurato all'esterno.~~

Ogni intervento che esuli dalla manutenzione ordinaria o straordinaria è subordinato all'approvazione di un Permesso di Costruire Convenzionato.

Per tale ambito vengono stabilite le seguenti azioni di semplificazione e accelerazione dei procedimenti:

- ~~Modalità attuativa: Permesso di Costruire Convenzionato, anche in deroga;~~
- le istanze di iniziativa privata hanno diritto di precedenza per l'istruttoria del procedimento riducendo i tempi massimi di 1/3, ~~conferenza dei Servizi inclusa;~~
- gli interventi possono essere preceduti da sessioni istruttorie per la definizione preliminare di contenuti, prestazioni e documentazione delle proposte progettuali.

Verranno incentivati, tramite il riconoscimento di una premialità volumetrica, calcolata al 20% della volumetria esistente ~~determinata con il criterio "vuoto per pieno"~~ per gli interventi di elevata qualità ambientale, che prevedono la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano ed ambientale esistente.

Verranno consentiti usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51 bis, sia prima che durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati.

L'attuazione del P.d.C.C. è subordinato alla dimostrazione della preesistenza o delle modalità di costruzione delle urbanizzazioni primarie, a completo carico e onere dell'operatore. La compatibilità degli interventi nel P.d.C.C. con le urbanizzazioni dovrà essere accertata con gli enti gestori dei servizi di rete. Nel caso che le opere di urbanizzazione primarie e secondarie eventualmente necessarie e realizzabili siano ritenute dal Comune di interesse generale, nella convenzione regolante gli interventi sarà richiesto l'uso pubblico gratuito di tutte o parte delle infrastrutture realizzate, da concedersi dai soggetti attuatori.

Il progetto del P.d.C.C. dovrà essere corredato da un progetto di sistemazione ambientale in cui siano specificate le essenze arboree da piantumare, la loro posizione, gli elementi di arredo (fontane, sentieri, corpi illuminanti, panchine, etc.) da assumere quali elementi vincolanti nella fase attuativa. In queste zone non sono consentite destinazioni commerciali.

È permessa la realizzazione di:

- attrezzature sportive scoperte ad uso esclusivo degli abitanti del fabbricato di cui l'area a verde è pertinenza.
- locali accessori di deposito attrezzi, tettoie e simili, come previsti dall'ART. 10 delle NTA del PGT vigente.

### **PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE**

L'ambito ARU B risulta compreso in parte nella "fascia di attenzione percettiva individuata dallo stesso PGT (Tav. PdR\_C6) in corrispondenza dell'"ambito di attenzione naturalistica" che si sviluppa nella parte orientale del territorio, ed è interessato in parte da una visuale sensibile.

Al fine di orientare le trasformazioni, si ritiene pertanto opportuno che in fase di progettazione dell'intervento vengano definiti criteri di mitigazione e di inserimento paesaggistico differenziati, con particolare attenzione al contenimento delle altezze in relazione agli edifici esistenti al contorno.

### **DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

**Residenziale ed usi compatibili – Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico**

#### **PARAMETRI EDILIZI**

If mc./mq. indice di densità fondiaria esistente con possibilità di incremento del 20% della volumetria complessiva esistente ~~calcolato "vuoto per pieno"~~ ai fini rigenerativi del comparto

H altezza massima ammessa uguale all'esistente ~~con possibilità di deroga solo ai fini rigenerativi~~

Dc 5,00 ml. distanza dai confini di proprietà

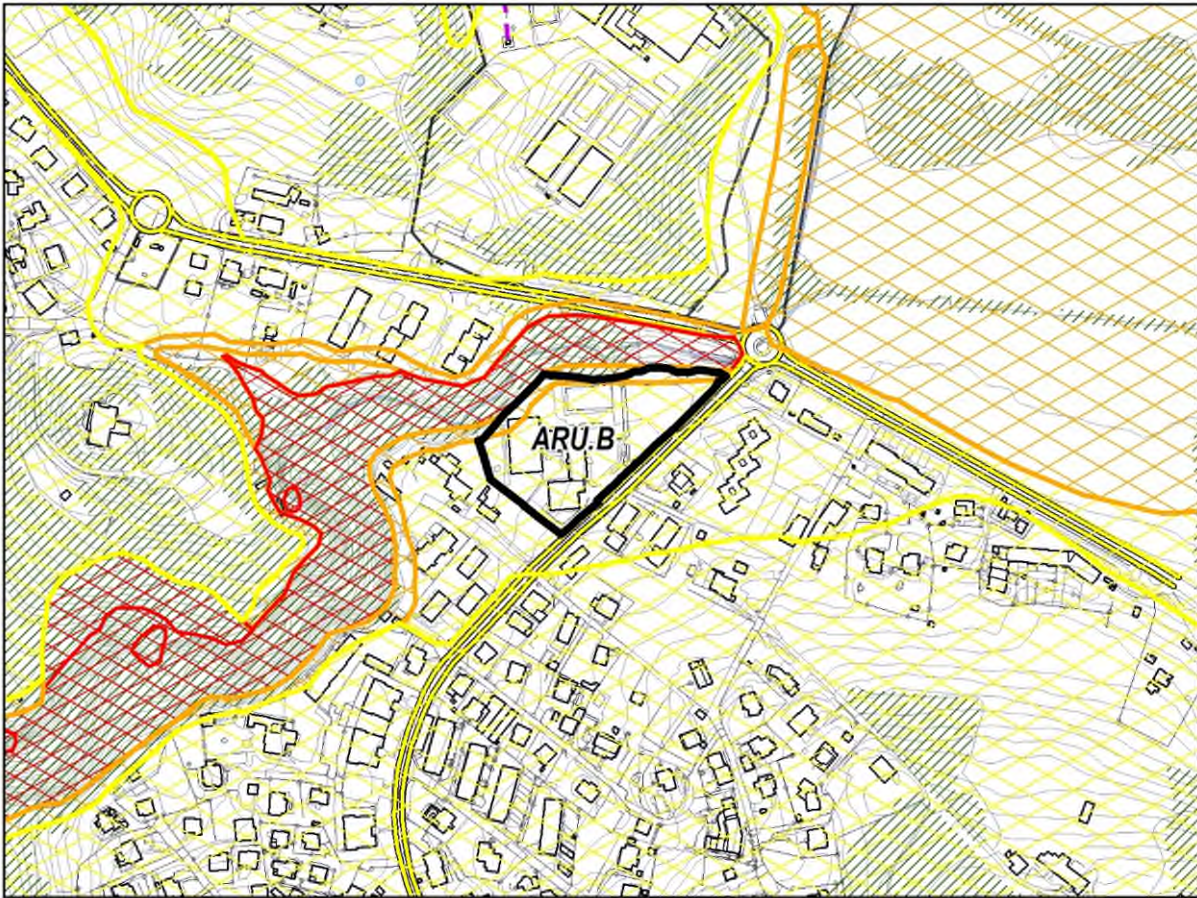
Ds 5,00 ml. distanza minima dalla sede strade

Da 1 albero/arbusto 200 mq di Sf

SC superficie coperta: esistente ~~con possibilità di deroga solo ai fini rigenerativi~~

### PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

Dalla verifica della documentazione, si rileva che l'ambito ricade in Classe 2 - Aree senza particolari fenomeni geologici e geomorfologici.



### PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'ambito risulta parzialmente compreso nella "fascia di attenzione percettiva" individuata dal PGT vigente, in corrispondenza dell'"Ambito di attenzione naturalistica", che si sviluppa nella parte orientale del territorio, e che risulta interessato in parte da una visuale sensibile.

Si dovrà porre massima attenzione all'inserimento volumetrico e al contenimento delle altezze in relazione agli edifici esistenti al contorno in caso di intervento di demolizione e ricostruzione.

Allo scopo si richiamano i contenuti dell'articolo 17 "Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità" del PTR e all'articolo 66 del Piano delle Regole del PGT.

## ARU. C - AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA PER AMBITO SCUOLA MEDIA SUPERIORE "LICEO"

## RIF SCHEDA PIANO SERVIZI A.I.S.10



## CARATTERISTICHE DELL'EDIFICATO ESISTENTE E CONTESTO AMBIENTALE

## OBIETTIVI DEL PROCESSO DI RIGENERAZIONE - MODALITÀ ATTUATIVE

A seguito dell'attuazione dell'ambito di Trasformazione TRSS - **AMBITO DI TRASFORMAZIONE- POLO SCOLASTICO-SPORTIVO**, le funzioni pubbliche di interesse sovracomunale presenti in tale comparto, verranno ivi trasferite e i volumi esistenti, attualmente a destinazione scolastica, potranno essere recuperati ai fini residenziali.

La scheda non attribuisce specifici indici o parametri da rispettare per la trasformazione ammessa ai fini residenziali, bensì introduce un incremento del 20% delle volumetrie esistenti, ~~calcolate "vuoto per pieno" ai fini rigenerativi. Per "vuoto per pieno" si intende il volume totale dello spazio compreso tra le pareti esterne, il pavimento più basso e la copertura, misurato all'esterno.~~

Ogni intervento che esuli dalla manutenzione ordinaria o straordinaria è subordinato all'approvazione di un Permesso di Costruire Convenzionato.

Per tale ambito vengono stabilite le seguenti azioni di semplificazione e accelerazione dei procedimenti:

- ~~Modalità attuativa: Permesso di Costruire Convenzionato, anche in deroga;~~
- le istanze di iniziativa privata hanno diritto di precedenza per l'istruttoria del procedimento riducendo i tempi massimi di 1/3, ~~conferenza dei Servizi inclusa;~~
- gli interventi possono essere preceduti da sessioni istruttorie per la definizione preliminare di contenuti, prestazioni e documentazione delle proposte progettuali.

Verranno incentivati, tramite il riconoscimento di una premialità volumetrica, calcolata al 20% della volumetria esistente ~~determinata con il criterio "vuoto per pieno"~~ per gli interventi di elevata qualità ambientale, che prevedono

la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano ed ambientale esistente.

Verranno consentiti usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51 bis, sia prima che durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati.

L'attuazione del P.d.C.C. è subordinata alla dimostrazione della preesistenza o delle modalità di costruzione delle urbanizzazioni primarie, a completo carico e onere dell'operatore. La compatibilità degli interventi nel P.d.C.C. con le urbanizzazioni dovrà essere accertata con gli enti gestori dei servizi di rete. Nel caso che le opere di urbanizzazione primarie e secondarie eventualmente necessarie e realizzabili siano ritenute dal Comune di interesse generale, nella convenzione regolante gli interventi sarà richiesto l'uso pubblico gratuito di tutte o parte delle infrastrutture realizzate, da concedersi dai soggetti attuatori.

Il progetto del P.d.C.C. dovrà essere corredato da un progetto di sistemazione ambientale in cui siano specificate le essenze arboree da piantumare, la loro posizione, gli elementi di arredo (fontane, sentieri, corpi illuminanti, panchine, etc.) da assumere quali elementi vincolanti nella fase attuativa. In queste zone non sono consentite destinazioni commerciali.

È permessa la realizzazione di:

- attrezzature sportive scoperte ad uso esclusivo degli abitanti del fabbricato di cui l'area a verde è pertinenza.
- locali accessori di deposito attrezzi, tettoie e simili, come previsti dall'ART. 10 delle NTA del PGT vigente.

## **DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

**Residenziale ed usi compatibili – Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico**

### **PARAMETRI EDILIZI**

**If** mc./mq. indice di densità fondiaria esistente con possibilità di incremento del 20% della volumetria complessiva esistente calcolato "vuoto per pieno" ai fini rigenerativi del comparto

**H** altezza massima ammessa uguale all'esistente ~~con possibilità di deroga solo ai fini rigenerativi~~

**Dc** 5,00 ml. distanza dai confini di proprietà

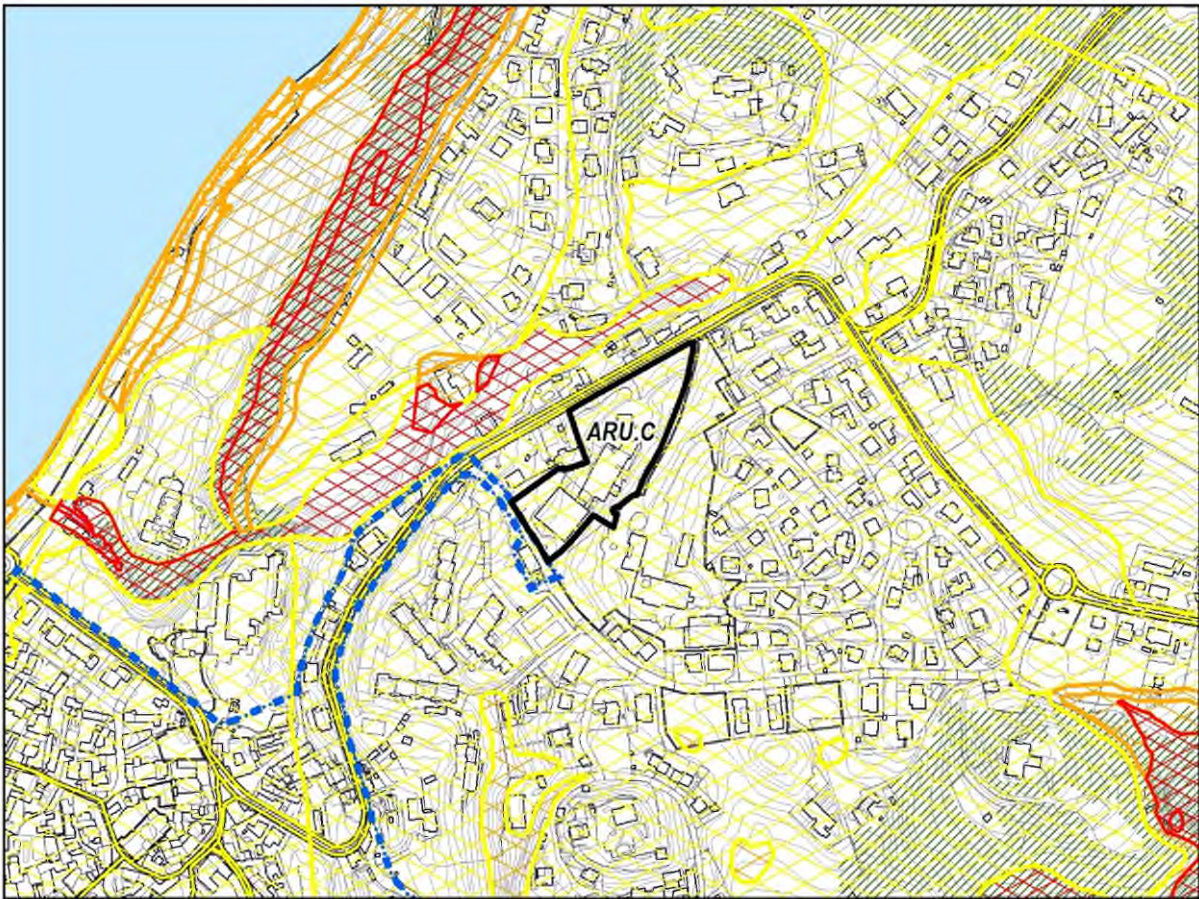
**Ds** 5,00 ml. distanza minima dalla sede strade

**Da** 1 albero/arbusto 200 mq di Sf

**SC** superficie coperta: esistente ~~con possibilità di deroga solo ai fini rigenerativi~~

### **PRESCRIZIONI GEOLOGICHE**

Dalla verifica della documentazione, si rileva che l'ambito ricade in Classe 2 - Aree senza particolari fenomeni geologici e geomorfologici.



### **PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE**

La rigenerazione dell'Ambito dovrà prevedere il mantenimento della villa storica; gli interventi edilizi di progetto dovranno essere rispettosi dei caratteri architettonici e stilistici rinvenibili.

L'eventuale demolizione e ricostruzione degli ulteriori corpi di fabbrica presenti nell'ambito dovrà garantire la permeabilità visiva del e dal lago.

Si richiamano integralmente i contenuti di cui all'articolo 19 "Tutela e valorizzazione dei laghi lombardi" del Piano Paesistico Regionale.

## ARU. D - AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA PER AMBITO CENTRO DI FORMAZIONE PROFESSIONALE

### RIF SCHEDA PIANO SERVIZI A.I.S.78



### CARATTERISTICHE DELL'EDIFICATO ESISTENTE E CONTESTO AMBIENTALE

#### OBIETTIVI DEL PROCESSO DI RIGENERAZIONE - MODALITÀ ATTUATIVE

A seguito dell'attuazione dell'ambito di Trasformazione **TRSS - AMBITO DI TRASFORMAZIONE - POLO SCOLASTICO-SPORTIVO**, le funzioni pubbliche di interesse sovracomunale presenti in tale comparto, verranno ivi trasferite e i volumi esistenti, attualmente a destinazione scolastica, potranno essere recuperati ai fini residenziali.

La scheda non attribuisce specifici indici o parametri da rispettare per la trasformazione ammessa ai fini residenziali, bensì introduce un incremento del 20% delle volumetrie esistenti, calcolate "vuoto per pieno" ai fini rigenerativi. Per "vuoto per pieno" si intende il volume totale dello spazio compreso tra le pareti esterne, il pavimento più basso e la copertura, misurato all'esterno.

Ogni intervento che esuli dalla manutenzione ordinaria o straordinaria è subordinato all'approvazione di un Permesso di Costruire Convenzionato.

Per tale ambito vengono stabilite le seguenti azioni di semplificazione e accelerazione dei procedimenti:

- ~~Modalità attuativa: Permesso di Costruire Convenzionato, anche in deroga;~~
- le istanze di iniziativa privata hanno diritto di precedenza per l'istruttoria del procedimento riducendo i tempi massimi di 1/3, ~~conferenza dei Servizi inclusa;~~
- gli interventi possono essere preceduti da sessioni istruttorie per la definizione preliminare di contenuti, prestazioni e documentazione delle proposte progettuali.

Verranno incentivati, tramite il riconoscimento di una premialità volumetrica, calcolata al 20% della volumetria esistente ~~determinata con il criterio "vuoto per pieno"~~ per gli interventi di elevata qualità ambientale, che prevedono

la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano ed ambientale esistente.

Verranno consentiti usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51 bis, sia prima che durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati.

L'attuazione del P.d.C.C. è subordinata alla dimostrazione della preesistenza o delle modalità di costruzione delle urbanizzazioni primarie, a completo carico e onere dell'operatore. La compatibilità degli interventi nel P.d.C.C. con le urbanizzazioni dovrà essere accertata con gli enti gestori dei servizi di rete. Nel caso che le opere di urbanizzazione primarie e secondarie eventualmente necessarie e realizzabili siano ritenute dal Comune di interesse generale, nella convenzione regolante gli interventi sarà richiesto l'uso pubblico gratuito di tutte o parte delle infrastrutture realizzate, da concedersi dai soggetti attuatori.

Il progetto del P.d.C.C. dovrà essere corredato da un progetto di sistemazione ambientale in cui siano specificate le essenze arboree da piantumare, la loro posizione, gli elementi di arredo (fontane, sentieri, corpi illuminanti, panchine, etc.) da assumere quali elementi vincolanti nella fase attuativa. In queste zone non sono consentite destinazioni commerciali.

È permessa la realizzazione di:

- attrezzature sportive scoperte ad uso esclusivo degli abitanti del fabbricato di cui l'area a verde è pertinenza.
- locali accessori di deposito attrezzi, tettoie e simili, come previsti dall'ART. 10 delle NTA del PGT vigente.

## DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

**Residenziale ed usi compatibili – Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico**

### PARAMETRI EDILIZI

**If** mc/mq indice di densità fondiaria esistente con possibilità di incremento del 20% della volumetria complessiva esistente ~~calcolato "vuoto per pieno"~~ ai fini rigenerativi del comparto

**H** altezza massima ammessa uguale all'esistente ~~con possibilità di deroga solo ai fini rigenerativi~~

**Dc** 5,00 ml. distanza dai confini di proprietà

**Ds** 5,00 ml. distanza minima dalla sede strade

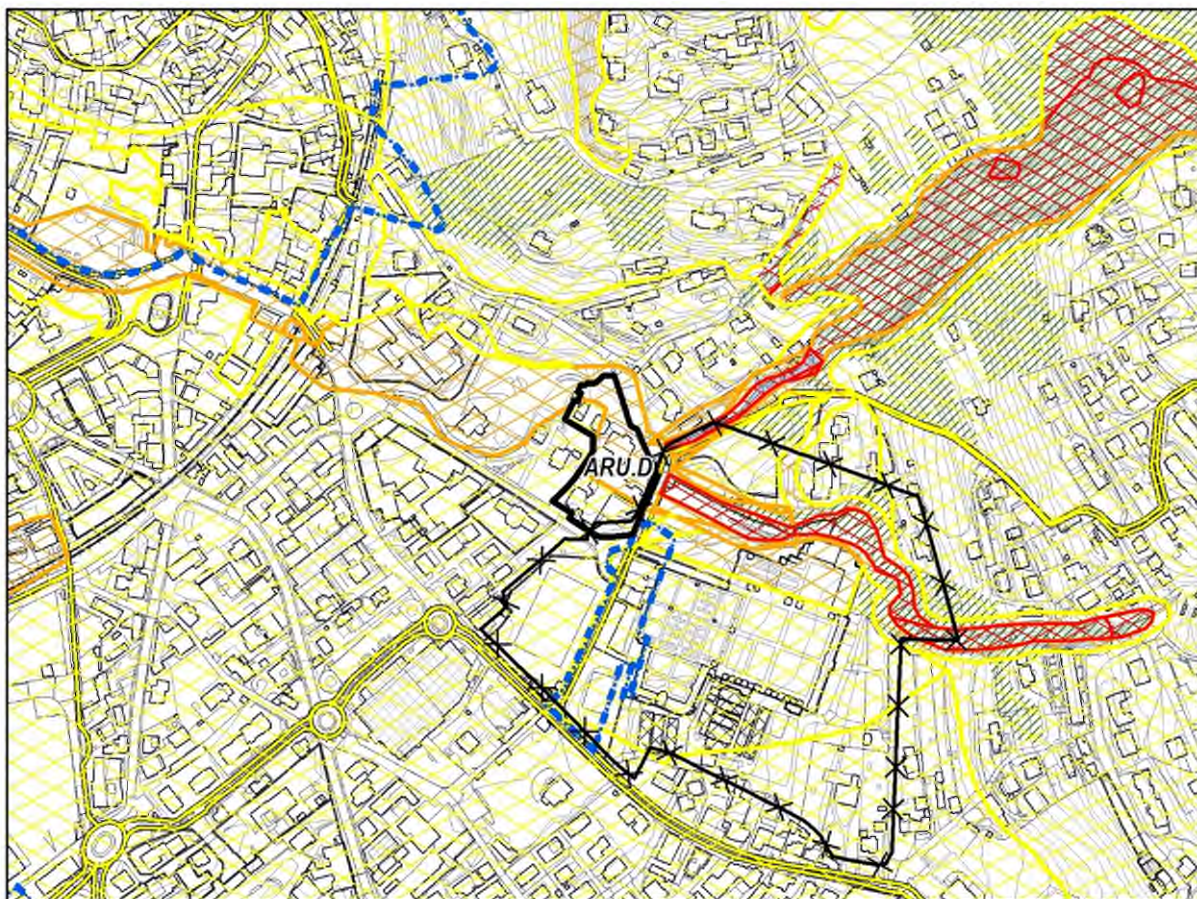
**Da** 1 albero/arbusto 200 mq di Sf

**SC** superficie coperta: esistente ~~con possibilità di deroga solo ai fini rigenerativi~~

## PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

Dalla verifica della documentazione, si rileva che la porzione sud dell'ambito ricade in Classe 2 - Aree senza particolari fenomeni geologici e geomorfologici e la restante porzione dell'ARU D in classe 3 – aree vulnerabili dal punto di vista idraulico sottoclasse C.9Eb.

Si rileva, in particolare, che l'ambito interferisce con un'area allagabile classificata come area a pericolosità elevata Eb nel Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) e come P2/M (ambito RSCM) nelle mappe del Piano di gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA). Su tale area sono in vigore le norme di cui all'art. 9 comma 5 delle N.d.A. del PAI, richiamate all'art. 4 delle Norme geologiche di piano, che non consentono aumenti di volume. Pertanto, l'aumento previsto dalla Variante è ammesso per la sola parte di ambito che è esterna all'area Eb/PAI – P2/M PGRA.



## 5. VARIANTE PIANO DELLE REGOLE

### 5.1. REVISIONE DELLA VIABILITÀ IN PROSSIMITÀ DELLE AREE CENTRALI CON INDICAZIONE DI SOTTOPASSI O SOVRAPPASSI DI PREVISIONE.

Con il Piano Generale del Traffico Urbano e Bicipan in fase di approvazione si è proceduto con lo sviluppo del tema di Riorganizzazione dell'accessibilità all'area centrale.

Per ridurre la pressione automobilistica sull'ambiente urbano e consentire operazioni di recupero e riqualificazione degli spazi la strategia individuata è quella di indurre un maggiore utilizzo delle aree di sosta esterne alla zona centrale, quella cioè delimitata dalla linea ferroviaria, dalla SP.6 e dalla SS.394, da parte dell'utenza di tipo pendolare, così da riservare tale zona agli utenti dei servizi e delle attività economiche presenti.

Con l'imminente avvio dei lavori per la realizzazione del sottopasso di via Cairoli, che sostituirà l'attuale passaggio a livello delle vie Voldomino e Leonardo da Vinci, verrà ripristinato il doppio senso di circolazione di via XXV Aprile, modificando in modo permanente l'assetto circolatorio del centro.

Il piano propone una classificazione delle strade che utilizza il segmento delle strade locali interzonali che viene ulteriormente articolato in primarie, secondarie e complementari al fine di differenziare ulteriormente gli obiettivi di funzionamento che a livello locale caratterizzano le diverse strade.

Alle prime categorie (scorrimento, interquartiere, quartiere) restano associati in modo relativamente 'rigido', standard geometrici e regole di comportamento, alla categoria delle strade 'locali interzonali' restano associati indirizzi più flessibili, definibili come segue:

- le **strade locali interzonali primarie (EF1)** sono strade in cui alle funzioni urbane si affianca un ruolo importante di distribuzione di traffico, il che comporta la ricerca di un equilibrio di funzionamento tra i diversi utenti maggiormente attento alle esigenze di capacità e di fluidità poste dalla circolazione veicolare;
- le **strade locali interzonali secondarie (EF2)**, sono strade in cui le funzioni urbane e di traffico sono più equilibrate ed a cui va di conseguenza assegnato un obiettivo di salvaguardia delle capacità di deflusso, anche se con prestazioni ridotte in termini di fluidità e velocità;
- le **strade locali interzonali complementari (EF3)**, sono strade in cui le funzioni urbane sono nettamente prevalenti su quelle di traffico ed a cui va di conseguenza assegnato un obiettivo di semplice mantenimento di queste ultime nell'ambito di un assetto reso pienamente compatibile con le prime.

Si riporta qui di seguito lo stralcio del progetto relativo all'area oggetto della presente variante urbanistica.

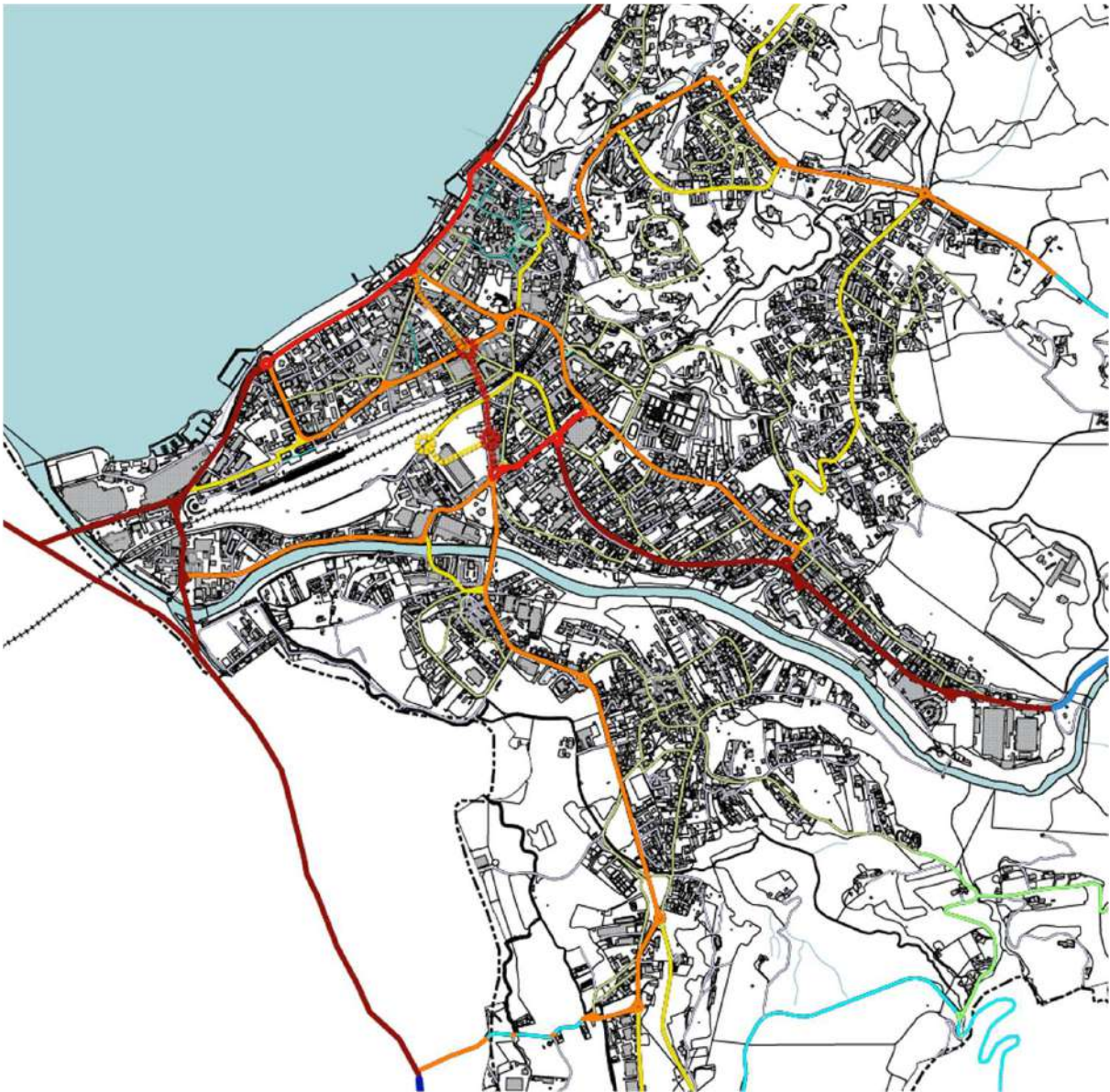


Figura 18: Estratto Tavola 01 – Classificazione della rete stradale - SDP

**LEGENDA**

Classificazione stradale SDP

- Extraurbana secondarie di II livello PTCP
- Extraurbana secondaria di III livello PTCP
- Extraurbana secondaria di IV livello PTCP
- Extraurbana locale F
- Urbana di quartiere E
- Urbana locale interzonale primaria EF1
- Urbana locale interzonale secondaria EF2
- Urbana locale interzonale complementare EF3
- Urbana locale F
- Strada pedonale
- Locali minori (F o Fbis)
- Riservata bus/frontisti
- Urbana locale interzonale primaria EF1 prevista
- Urbana locale interzonale secondaria EF2 prevista
- Urbana locale interzonale secondaria EF3 prevista
- Locali minori (F o Fbis) prevista
- +++++ Ferrovia

Per quanto riguarda la rete ciclabile il Piano parte dalla considerazione che fino ad oggi la mobilità ciclistica a Luino, anche per le ben poco favorevoli caratteristiche orografiche, è poco presente, così come poco presenti sono gli assetti dello spazio pubblico ad essa dedicati o, quantomeno, attenti.

Con l'avvento delle e-bike oggi è possibile superare con facilità i vincoli altimetrici rendendo percorribili itinerari altrimenti proibitivi, e rispondere positivamente alla fortissima crescita della domanda ciclabile annessa alla presenza turistica ed escursionistica.

Il Piano pertanto riconosce, valorizza e mette a sistema una rete di itinerari ciclo escursionistici da offrire alla fruizione di turisti e visitatori: e nel contempo prevede di attrezzare la viabilità interna per ospitare con comodità e sicurezza una rete di connessioni interne che, oltre a rendere accessibili le principali polarità attrattive presenti nel territorio comunale, consenta di raggiungere i punti di innesto della rete di itinerari extraurbani.

Si riportano qui di seguito gli estratti delle tavole di progetto contenute nel Piano Generale del Traffico Urbano e Biciplan.

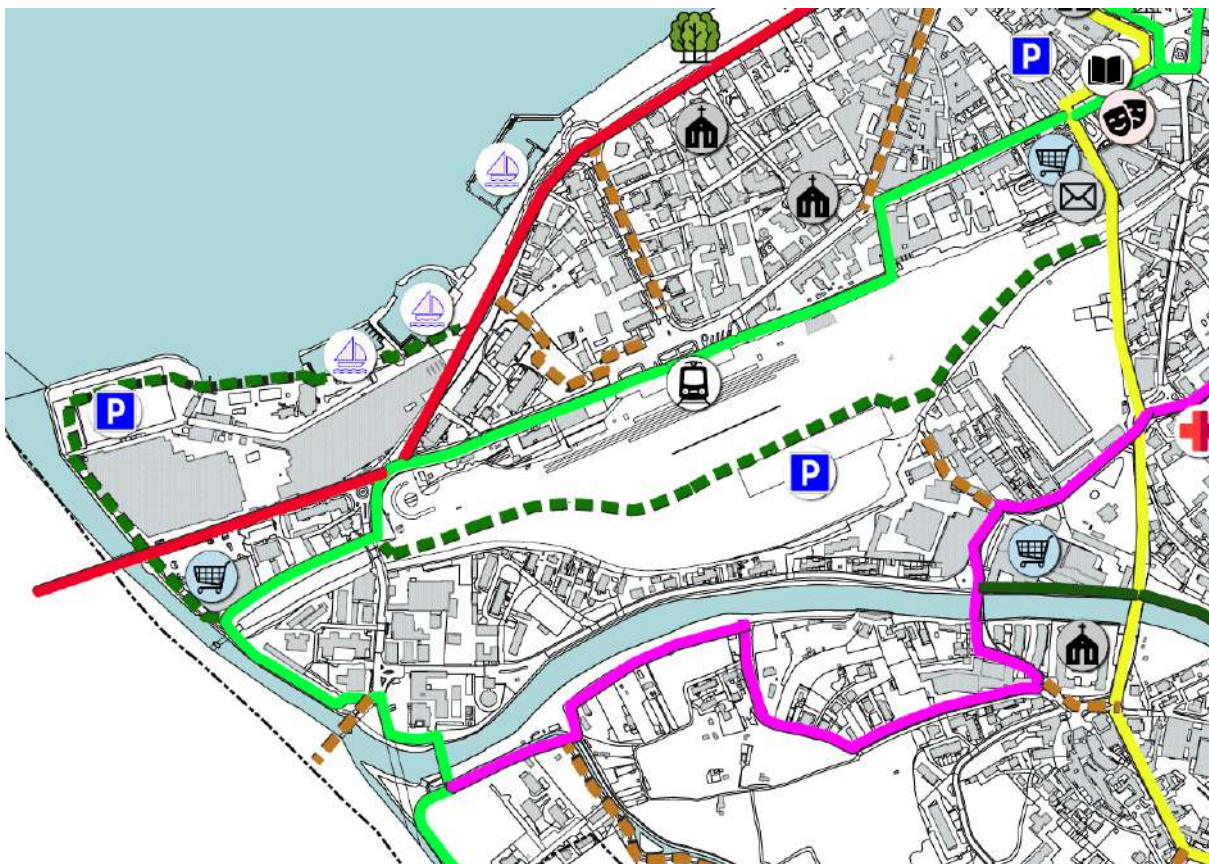


Figura 19: Estratto tav. 07 Ciclovie urbane

CICLOVIE

- 1 Lungolago
- 2 Margorabbia-Dumenza
- 3 Porto vecchio-Creva
- 4 Garibaldi-Voldomino
- 5 Sbarra-Lugano
- 6 Trasversale alta
- - - 7 Percorsi in ambiti di trasformazione
- - - 9 Connessioni complementari
- - - 10 Luino-Fornasette

## LEGENDA

## telaio

- rete principale
- 
- itinerari extraurbani
- connessioni

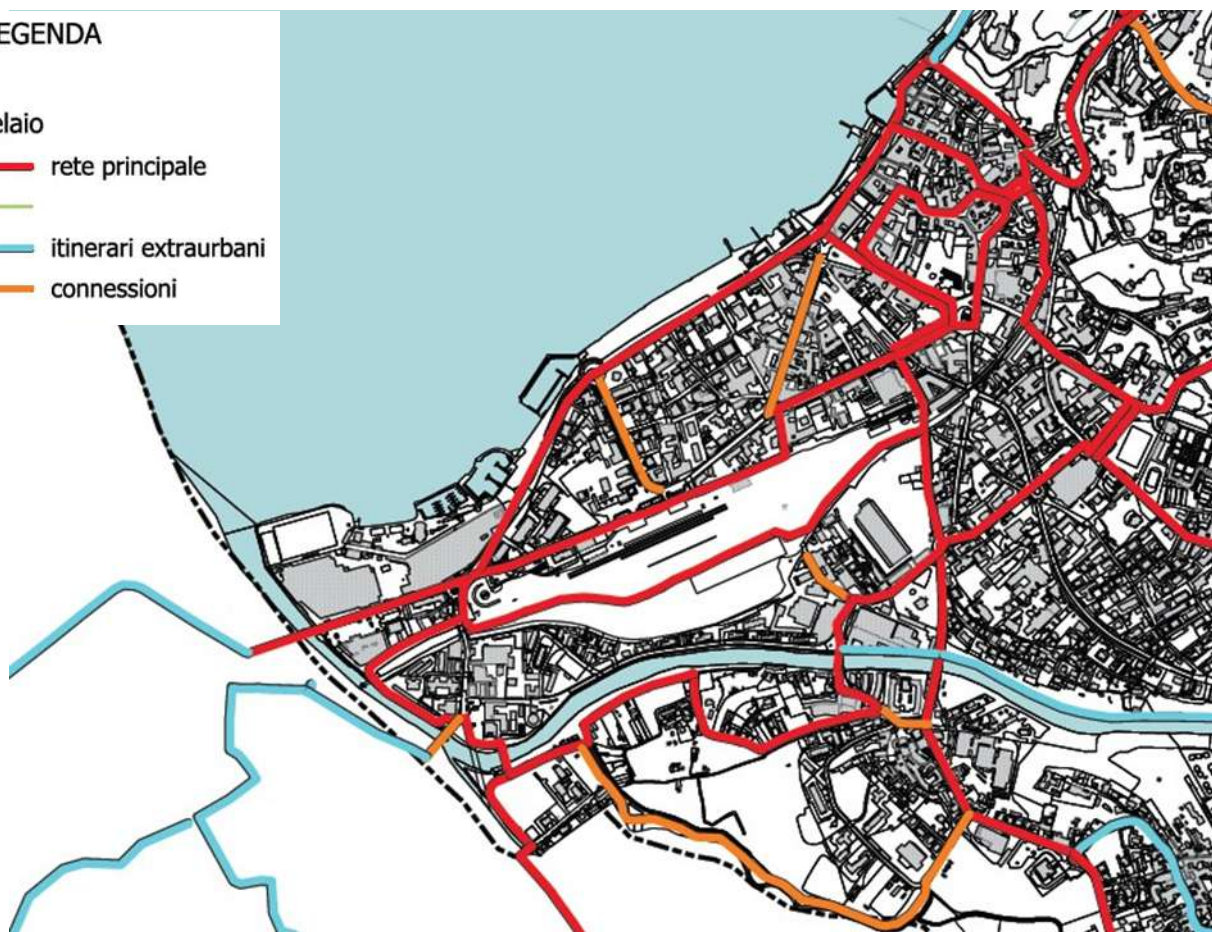


Figura 20: Estratto tav. 06 Telaio ciclabile

La presente Variante provvede a recepire tali indicazioni, al fine di rendere coerenti le previsioni di piano con gli indirizzi del Piano del traffico urbano e Biciplan.

Le tavole del PGT che richiamano l'individuazione e la previsione della rete viaria e ciclabile vengono pertanto aggiornate.

**6. VARIANTE PIANO DEI SERVIZI****6.1 AGGIORNAMENTO DEI CONTENUTI DELLE SCHEDE RELATIVE ALLE ATTREZZATURE DI INTERESSE SOVRACCOMUNALE PREVISTE DAL PIANO VIGENTE COSÌ DENOMINATE:**

**A.I.S.7 SCUOLA MEDIA SUPERIORE “ISIS”  
A.I.S.8 SCUOLA MEDIA SUPERIORE ITIS  
A.I.S.10 SCUOLA MEDIA SUPERIORE LICEO  
A.I.S.78 CENTRO DI FORMAZIONE PROFESSIONALE**

Al fine di introdurre nuove modalità di intervento che potrebbero attuarsi dopo l’attuazione dell’ambito di trasformazione TRSS attraverso il trasferimento dei servizi scolastici al suo interno e la riconversione dei volumi esistenti agli usi residenziali.

**ESTRATTO SCHEDE IDENTIFICATIVE DEI SERVIZI - ALLEGATO B5 PIANO VIGENTE CON EVIDENZIATE LE PARTI OGGETTO DI VARIANTE.**

***Vengono indicate in rosso le parti di nuova introduzione mentre vengono ~~barrate~~ le parti eliminate.***

Con la presente variante viene riconosciuta una porzione di 4.370 mq di area, posta all’interno dell’ambito di trasformazione TRC3 – area ex Visnova, come area attrezzata a parco pubblico; viene pertanto predisposta una nuova scheda denominata A.V.P.173.

**ATTREZZATURE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE: A.I.S.7.**

**ORTOFOTO DI INQUADRAMENTO**



**INQUADRAMENTO**



**DESTINAZIONE D' USO:**

SCUOLA MEDIA SUPERIORE "ISIS"

**LOCALIZZAZIONE:**

VIA /P.ZZA LUGANO

**ACCESSO:**

- da strada pubblica
- da cortile

**PROPRIETA':**

COMUNALE IN CONCESSIONE PROVINCIALE

**CONSISTENZA EDIFICIO:**

- SUP TOTALE DEL LOTTO mq. 16.391
- N. PIANI FUORI TERRA n. 3

**FRUIBILITA' DALL'ESTERNO:**

- A piedi
- In auto
- Parcheggio privato o esclusivo
- Parcheggio disabili



**PRESCRIZIONI**

A seguito attuazione dell'ambito di trasformazione TRSS, le funzioni pubbliche di interesse sovracomunale presenti in tali comparti verranno ivi trasferite e i volumi esistenti attualmente a destinazione scolastica, potranno essere recuperati ai fini residenziali.

In tale caso verrà riconosciuta una premialità rigenerativa pari al 20% della volumetria complessiva esistente calcolata "vuoto per pieno" da realizzare all'interno del comparto. Per "vuoto per pieno" si intende il volume totale dello spazio compreso tra le pareti esterne, il pavimento più basso e la copertura, misurato all'esterno.

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

- Attrezzature per servizi pubblici
- Residenziale e attività compatibili

**ATTREZZATURE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE: A.I.S.8.**

**ORTOFOTO DI INQUADRAMENTO**



**INQUADRAMENTO**



**DESTINAZIONE D'USO:**

SCUOLA MEDIA SUPERIORE "EX ITIS"

**LOCALIZZAZIONE:**

VIA /P.ZZA CERVINIA

**ACCESSO:**

- da strada pubblica
- da parcheggio

**PROPRIETA':**

COMUNALE IN CONCESSIONE PROVINCIALE

**CONSISTENZA EDIFICIO:**

- SUP TOTALE DEL LOTTO mq. 9.555
- N. PIANI FUORI TERRA n. 23

**FRUIBILITA' DALL'ESTERNO:**

- A piedi
- In auto
- Parcheggio privato o esclusivo
- Parcheggio disabili



**PRESCRIZIONI**

A seguito attuazione dell'ambito di trasformazione TRSS, le funzioni pubbliche di interesse sovracomunale presenti in tali comparti verranno ivi trasferite e i volumi esistenti attualmente a destinazione scolastica, potranno essere recuperati ai fini residenziali.

In tale caso verrà riconosciuta una premialità rigenerativa pari al 20% della volumetria complessiva esistente calcolato "vuoto per pieno" da realizzare all'interno del comparto. Per "vuoto per pieno" si intende il volume totale dello spazio compreso tra le pareti esterne, il pavimento più basso e la copertura, misurato all'esterno.

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

- Attrezzature per servizi pubblici
- Residenziale e attività compatibili

**ATTREZZATURE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE: A.I.S.10.**

**ORTOFOTO DI INQUADRAMENTO**



**INQUADRAMENTO**



**DESTINAZIONE D' USO:**

SCUOLA MEDIA SUPERIORE "LICEO"

**LOCALIZZAZIONE:**

VIA /P.ZZA LUGANO

**ACCESSO:**

- da strada pubblica
- da parcheggio

**PROPRIETA':**

COMUNALE IN CONCESSIONE PROVINCIALE

**CONSISTENZA EDIFICIO:**

- SUP TOTALE DEL LOTTO mq. 9.846
- N. PIANI FUORI TERRA n. 3

**FRUIBILITA' DALL'ESTERNO:**

- A piedi
- In auto
- Parcheggio privato o esclusivo
- Parcheggio disabili



**PRESCRIZIONI**

A seguito attuazione dell'ambito di trasformazione TRSS, le funzioni pubbliche di interesse sovracomunale presenti in tali comparti verranno ivi trasferite e i volumi esistenti attualmente a destinazione scolastica, potranno essere recuperati ai fini residenziali.

In tale caso verrà riconosciuta una premialità rigenerativa pari al 20% della volumetria complessiva esistente calcolata "vuoto per pieno" da realizzare all'interno del comparto. Per "vuoto per pieno" si intende il volume totale dello spazio compreso tra le pareti esterne, il pavimento più basso e la copertura, misurato all'esterno.

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

- Attrezzature per servizi pubblici
- Residenziale e attività compatibili

**ATTREZZATURE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE: A.I.S.78.**

**ORTOFOTO DI INQUADRAMENTO**



**INQUADRAMENTO**



**DESTINAZIONE D'USO:**  
CENTRO DI FORMAZIONE PROFESSIONALE

**LOCALIZZAZIONE:**  
VIA /P.ZZA DELLE RIMEMBRANZE

**ACCESSO**

- da strada pubblica
- da cortile

**PROPRIETA':** COMUNALE

**CONSISTENZA EDIFICIO**

- SUP TOTALE DEL LOTTO mq. 6.092

**FRUIBILITA' DALL'ESTERNO**

- A piedi
- Con mezzi pubblici
- In auto
- Possibilità parcheggio pubblico



**PRESCRIZIONI**

A seguito attuazione dell'ambito di trasformazione TRSS, le funzioni pubbliche di interesse sovracomunale presenti in tali comparti verranno ivi trasferite e i volumi esistenti attualmente a destinazione scolastica, potranno essere recuperati ai fini residenziali.

In tale caso verrà riconosciuta una premialità rigenerativa pari al 20% della volumetria complessiva esistente calcolato "vuoto per pieno" da realizzare all'interno del comparto. Per "vuoto per pieno" si intende il volume totale dello spazio compreso tra le pareti esterne, il pavimento più basso e la copertura, misurato all'esterno.

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

- Attrezzature per servizi pubblici
- Residenziale e attività compatibili

6.2 AGGIORNAMENTO DEI CONTENUTI DELLA SCHEDA RELATIVE ALLE ATTREZZATURE PUBBLICHE PREVISTE DAL PIANO VIGENTE COSÌ DENOMINATA AVP88

ESTRATTO SCHEDE IDENTIFICATIVE DEI SERVIZI - ALLEGATO B5 PIANO VIGENTE.

ATTREZZATURE A VERDE PUBBLICO

A.V.P.88

ORTOFOTO DI INQUADRAMENTO



INQUADRAMENTO. ESTRATTO DI MAPPA



DESTINAZIONE D' USO

- PARCO PUBBLICO

LOCALIZZAZIONE

-VIA / P.ZZA GORIZIA-VIA MARGORABBIA  
N° CIVICO

PROPRIETA'

- COMUNALE

CONSISTENZA DELL' EDIFICIO

-SUP. TOTALE DEL LOTTO mq. 80.867

FRUIBILITA' DALL' ESTERNO

- a piedi
- con mezzi pubblici
- in auto
- possibilita' parcheggio pubblico
- parcheggio privato o esclusivo
- parcheggio disabili
- Altro

ACCESSO

- da strada pubblica
- da strada privata
- da cortile
- da parcheggio
- Altro

IMMAGINI



**ESTRATTO SCHEDA IDENTIFICATIVA DEI SERVIZI - ALLLEGATO B5 PIANO VIGENTE CON EVIDENZIATE LE PARTI OGGETTO DI VARIANTE.**

Vengono indicate in rosso le parti di nuova introduzione mentre viene aggiornata la grafica che identifica la destinazione d'uso

**ATTREZZATURE SPORTIVE:  
ORTOFOTO DI INQUADRAMENTO**



**A.S.P. 88.  
INQUADRAMENTO**



**DESTINAZIONE D' USO:**  
ATTREZZATURE SPORTIVE

**LOCALIZZAZIONE:**  
VIA GORIZIA-VIA MARGORABBIA

**ACCESSO:**

- da strada pubblica

**PROPRIETA':**  
COMUNALE  
**IMMAGINI**



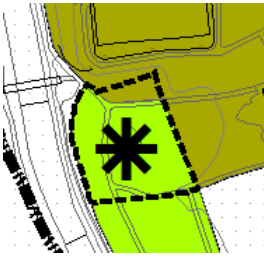
**CONSISTENZA EDIFICIO**  
SUP TOTALE DEL LOTTO mq. 55.880

**FRUIBILITA' DALL'ESTERNO**

- A piedi
- In auto
- In bicicletta
- Possibilità parcheggio pubblico
- Parcheggio privato esclusivo
- Parcheggio disabili

**PRESCRIZIONI:** In tutta l'area potranno essere previste nuove attrezzature, impianti e servizi connessi per il potenziamento dell'impianto sportivo esistente, così come definito dalle Norme CONI. Ai fini di un corretto conteggio dei carichi in arrivo al depuratore, sarà necessario stimare il carico in termini di AE derivanti dalle nuove infrastrutture sportive che si andranno ad insediare.

Parimenti, è necessaria una stima degli AE al fine di permettere al gestore Alfa S.r.l. un corretto dimensionamento delle reti di adduzione idrica per servire l'area.



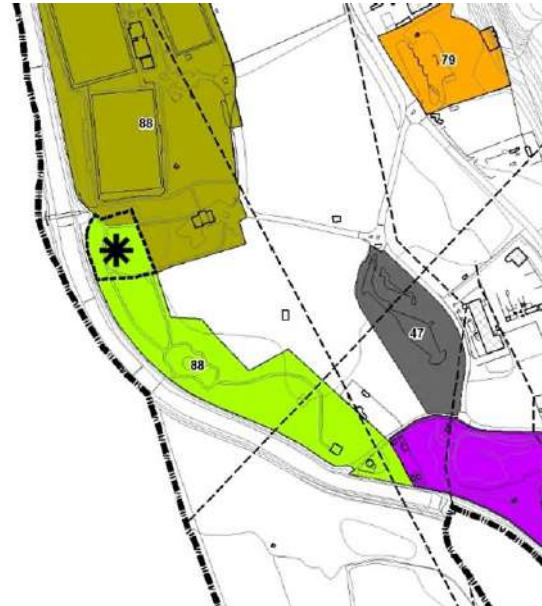
L'eventuale realizzazione nel comparto perimetrato e contrassegnato con asterisco (\*) di attrezzature sportive ad integrazione di quelle esistenti e previste nell'ambito ASP 88 sarà soggetta a Deliberazione motivata del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 9, comma 15 della LR n. 12/2005; in tal caso, come previsto nei Criteri PTR al paragrafo 4.1 (pag. 38) si potrà procedere alla necessaria verifica del bilancio ecologico del suolo e alle conseguenti azioni di suo rispetto anche in occasione della prima variante generale al PGT effettuata ai sensi dell'articolo 13 della L.r. 12/05.

**ATTREZZATURE A VERDE PUBBLICO**

**A.V.P. 88.**

**ORTOFOTO DI INQUADRAMENTO**

**INQUADRAMENTO**



**DESTINAZIONE D' USO:**  
PARCO PUBBLICO

**CONSISTENZA EDIFICIO**  
SUP TOTALE DEL LOTTO mq. 25.210

**LOCALIZZAZIONE:**  
VIA GORIZIA-VIA MARGORABBIA

**FRUIBILITA' DALL'ESTERNO**

**ACCESSO:**

- da strada pubblica

- A piedi
- Con mezzi pubblici
- In auto
- In bicicletta

**PROPRIETA':** COMUNALE

**PRESCRIZIONI**

In tale area potranno essere mantenuti i manufatti accessori esistenti da utilizzare per la manutenzione dell'area verde.



L'eventuale realizzazione nel comparto perimetrato e contrassegnato con asterisco (\*) di attrezzature sportive ad integrazione di quelle esistenti e previste nell'ambito ASP 88 sarà soggetta a Deliberazione motivata del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 9, comma 15 della LR n. 12/2005; in tal caso, come previsto nei Criteri PTR al paragrafo 4.1 (pag. 38) si potrà procedere alla necessaria verifica del bilancio ecologico del suolo e alle conseguenti azioni di suo rispetto anche in occasione della prima variante generale al PGT effettuata ai sensi dell'articolo 13 della L.r. 12/05.

6.3 REDAZIONE NUOVA SCHEDA RELATIVA ALLA ATTREZZATURA DESTINATA A PARCO PUBBLICO

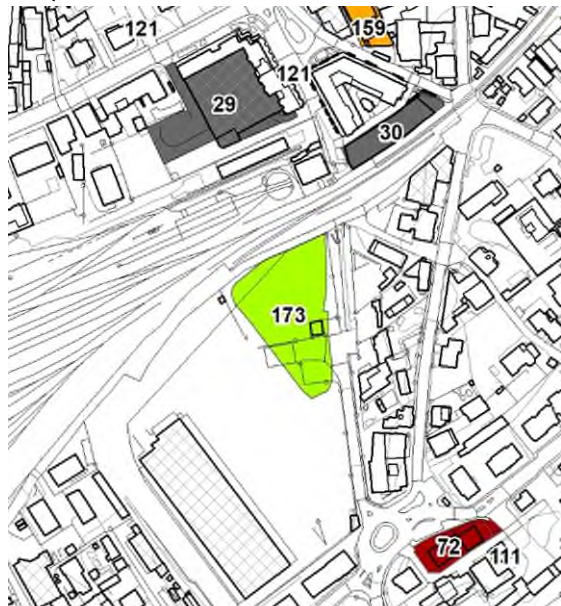
ATTREZZATURE A VERDE PUBBLICO:

A.V.P. 173.

ORTOFOTO DI INQUADRAMENTO



INQUADRAMENTO



DESTINAZIONE D' USO	ACCESSO
PARCO PUBBLICO	<input checked="" type="checkbox"/> Da strada pubblica <input type="checkbox"/> Da strada privata <input type="checkbox"/> Da cortile <input type="checkbox"/> Da parcheggio <input type="checkbox"/> Altro: .....
<b>LOCALIZZAZIONE</b>	
VIA CARNOVALI	
<b>PROPRIETÀ</b>	
- COMUNALE	
<b>CONSISTENZA</b>	<b>IMMAGINI</b>
- SUP. TOTALE DEL LOTTO      mq 4.370	
<b>FRUIBILITÀ DALL'ESTERNO</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> A piedi	
<input checked="" type="checkbox"/> Con mezzi pubblici	
<input checked="" type="checkbox"/> In auto	
<input checked="" type="checkbox"/> In bicicletta	
<input checked="" type="checkbox"/> Possibilità parcheggio pubblico	
<input type="checkbox"/> Parcheggio privato o esclusivo	
<input checked="" type="checkbox"/> Parcheggio disabili	
<input type="checkbox"/> Altro: .....	

7. AGGIORNAMENTI CARTOGRAFICI

7.1 AGGIORNAMENTI CARTOGRAFICI DA INTRODURRE NEL DOCUMENTO DI PIANO VIGENTE PER ALLINEARE LE NUOVE PREVISIONI A QUELLE ILLUSTRATE DALLA PRESENTE VARIANTE

ELAB A16 AREE DI TRASFORMAZIONE VIGENTE

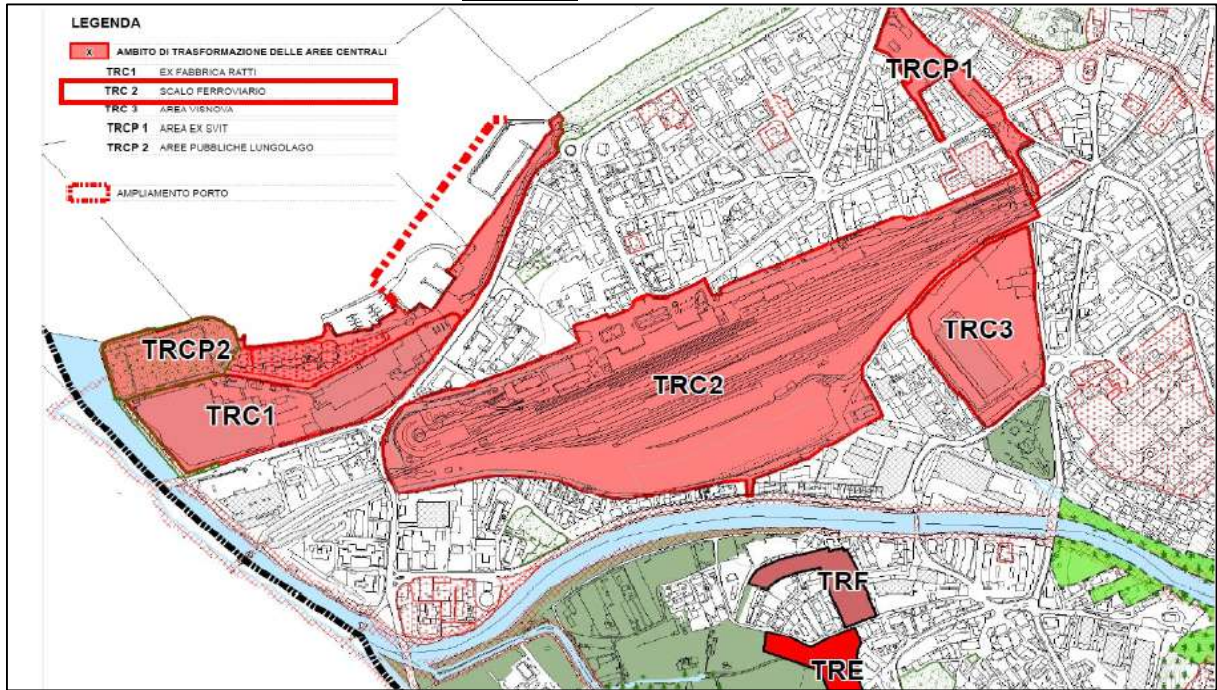


Figura 21: Estratti tav. A16 aree trasformazione vigente

ELAB A16 AREE DI TRASFORMAZIONE VARIANTE

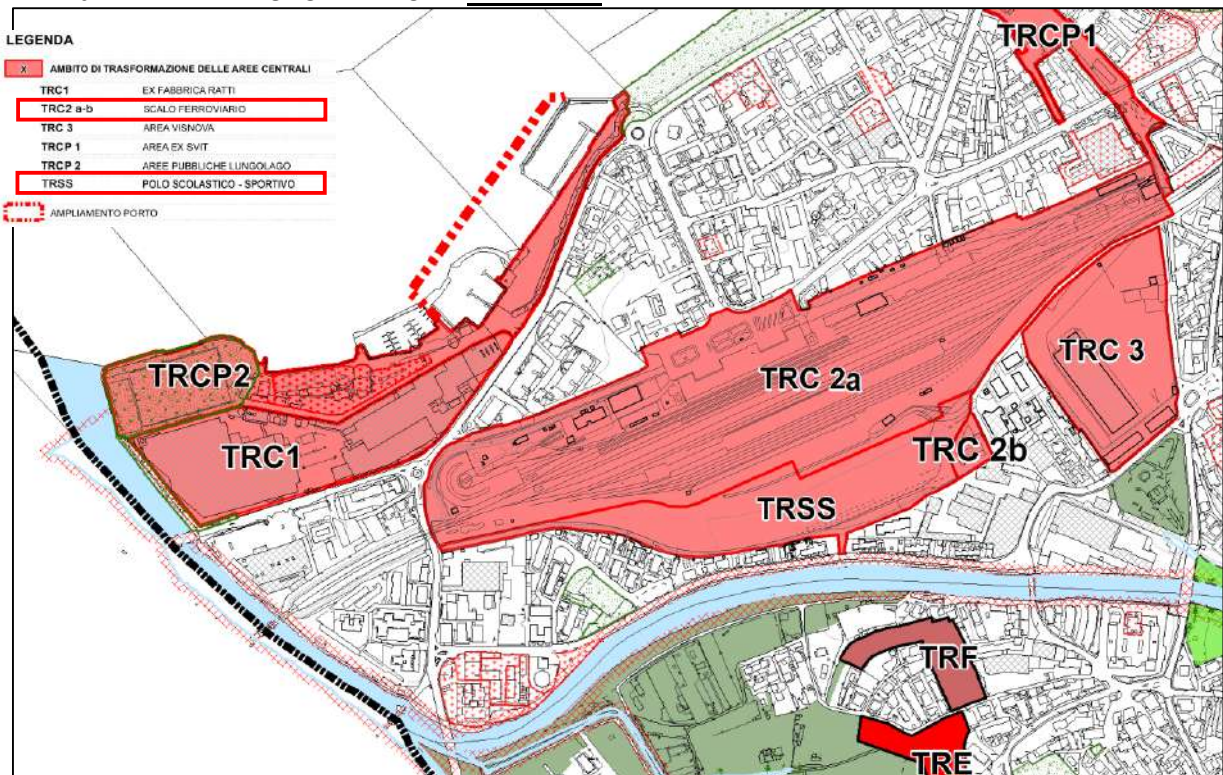


Figura 22: Estratto tav. A16 aree di trasformazione variante

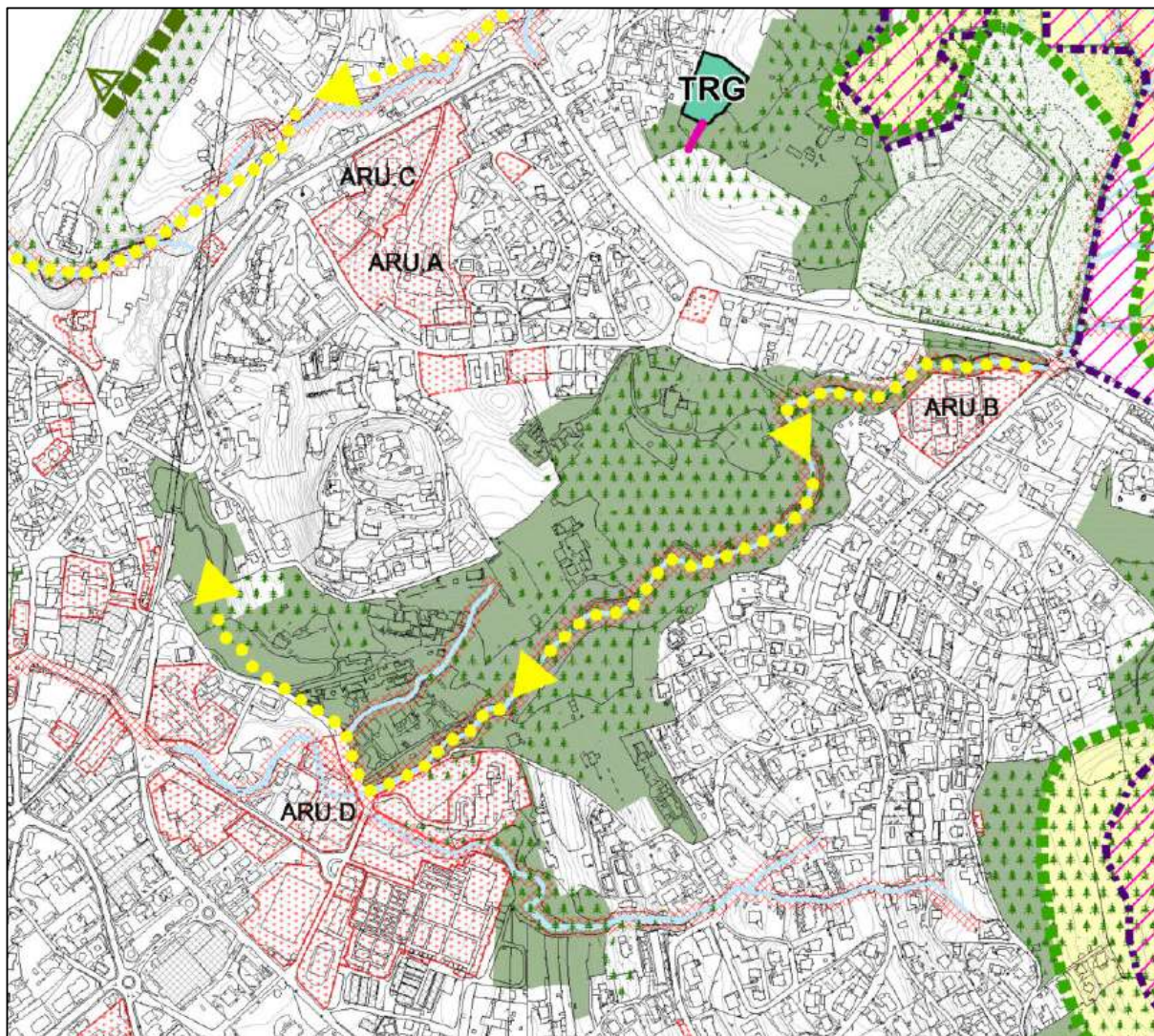


Figura 23: Estratti tav. A16 aree trasformazione variante

ELAB A17 RIQUALIFICAZIONI AREE CENTRALI PGT VIGENTE



Figura 24: Estratto tav. A17 riqualificazione aree centrali vigente

ELAB A17 RIQUALIFICAZIONI AREE CENTRALI VARIANTE

Legenda

Ambiti di trasformazione - aree centrali

-  TRC 1 - area ex Ratti
-  TRC 2 - scalo ferroviario
-  TRC 3 - area Visnova
-  TRCP 1 - area ex SVIT
-  TRCP 2 - aree pubbliche lungolago

-  Edifici dismessi
-  Edifici commerciali esistenti
-  Rotatorie recentemente realizzate
-  Nuove rotatorie previste
-  Nuovi interventi viabilistici
-  Nuovi interventi viabilistici
-  Collegamento con Germignaga



Figura 25: Estratto tav. A17 riqualificazione aree centrali variante



ELAB A19 SINTESI DELLE PREVISIONI PGT VARIANTE



Figura 27: Estratto tav. A19 sintesi delle previsioni di PGT variante

**LEGENDA**

**TERRITORIO URBANO**

- NUCLEO STORICO
- AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI
- PIANI ATTUATIVI REALIZZATI O IN CORSO DI ATTUAZIONE
- AREE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE

**ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE**

- P.I.F. - PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE
- ZONA V.P.A. - VERDE DI PROTEZIONE AMBIENTALE
- ZONA E1 - AGRICOLA
- ZONA E2 - BOSCHIVA
- LAGO MAGGIORE
- FIUMI

**INFRASTRUTTURE ESISTENTI**

- LINEA FERROVIARIA
- PORTO

**AREE DISCIPLINATE NEL DOCUMENTO DI PIANO**

- AREE DI TRASFORMAZIONE (TR.n°)
- AMPLIAMENTO PORTO
- AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA (ARU n°)

**AREE DISCIPLINATE NEL PIANO DEI SERVIZI**

- SERVIZI ESISTENTI E DI PROGETTO

**INFRASTRUTTURE DI PROGETTO**

- VIABILITA' DI PROGETTO
- ROTONDE DI PREVISIONE
- CICLABILE PREVISTA
- PONTE PEDONALE DI PREVISIONE

**CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA**

- CLASSE 2
- CLASSE 3
- CLASSE 4

**VINCOLI**

- AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO
- AREA DI RISPETTO CIMITERIALE
- ELETTRODOTTI 380 kV
- ELETTRODOTTI 132 kV
- ELETTRODOTTI MEDIA/BASSA TENSIONE
- CONFINE SVIZZERO
- CONFINE CITTA' DI LUINO



## BILANCIO ECOLOGICO – L.R. 31/2014

Considerando che la variante puntuale è inerente soltanto agli ambiti del centro e all'area a servizi lungo il Margorabbia, si dà atto che il BES debba essere perfezionato nella fase di adeguamento del PGT al PTCP (o al PTR) attraverso una puntuale verifica dei fabbisogni dei servizi pubblici e degli standard a verde demandando la correzione e la stesura degli elaborati alla prossima variante generale del Piano di Governo del Territorio.

Si dichiara che:

- Nella presente variante NON viene elaborato il Bilancio Ecologico dei Suoli ai sensi dei Criteri vigenti del PTR,
- si demanda tale valutazione alla prossima Variante Generale del PGT, ove sarà altresì valutata l'effettiva qualità ecologica delle aree verdi esistenti e previste in restituzione.
- **si dichiara che la tavola DP\_A19.1 viene modificata nelle sole parti interessate dalla presente variante puntuale.**



ELAB B3 AZZONAMENTO SERVIZI VARIANTE

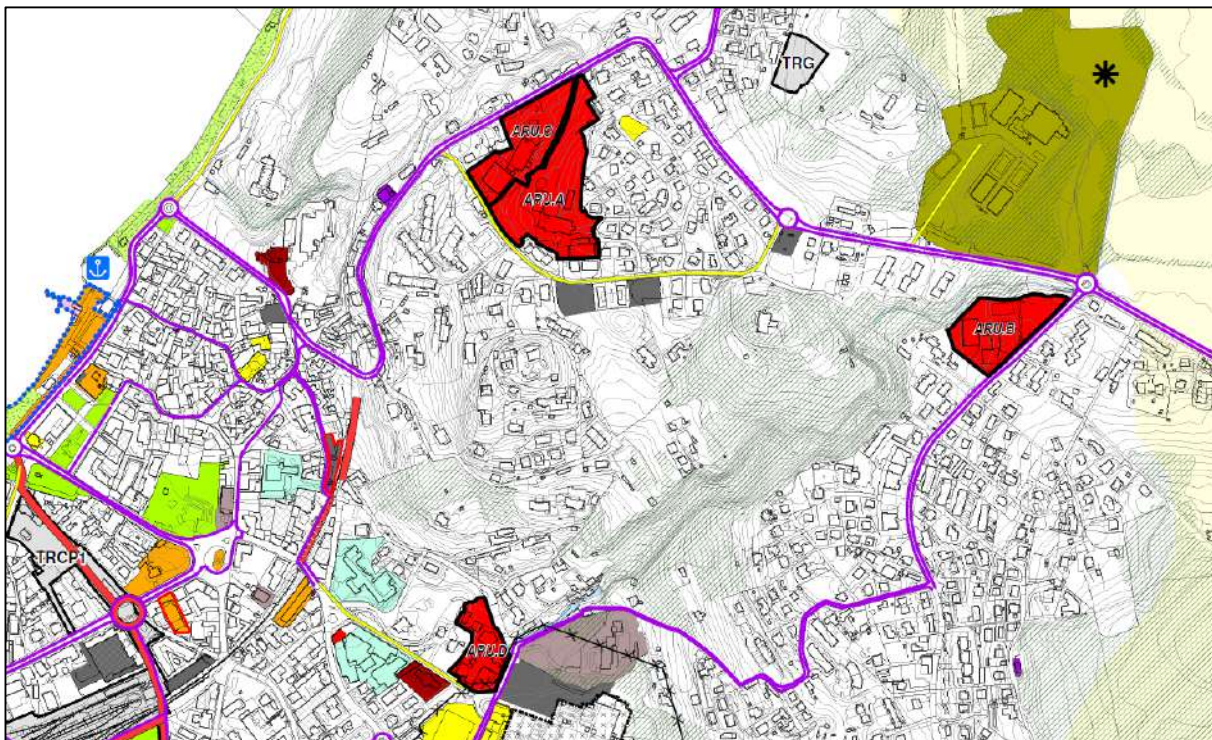
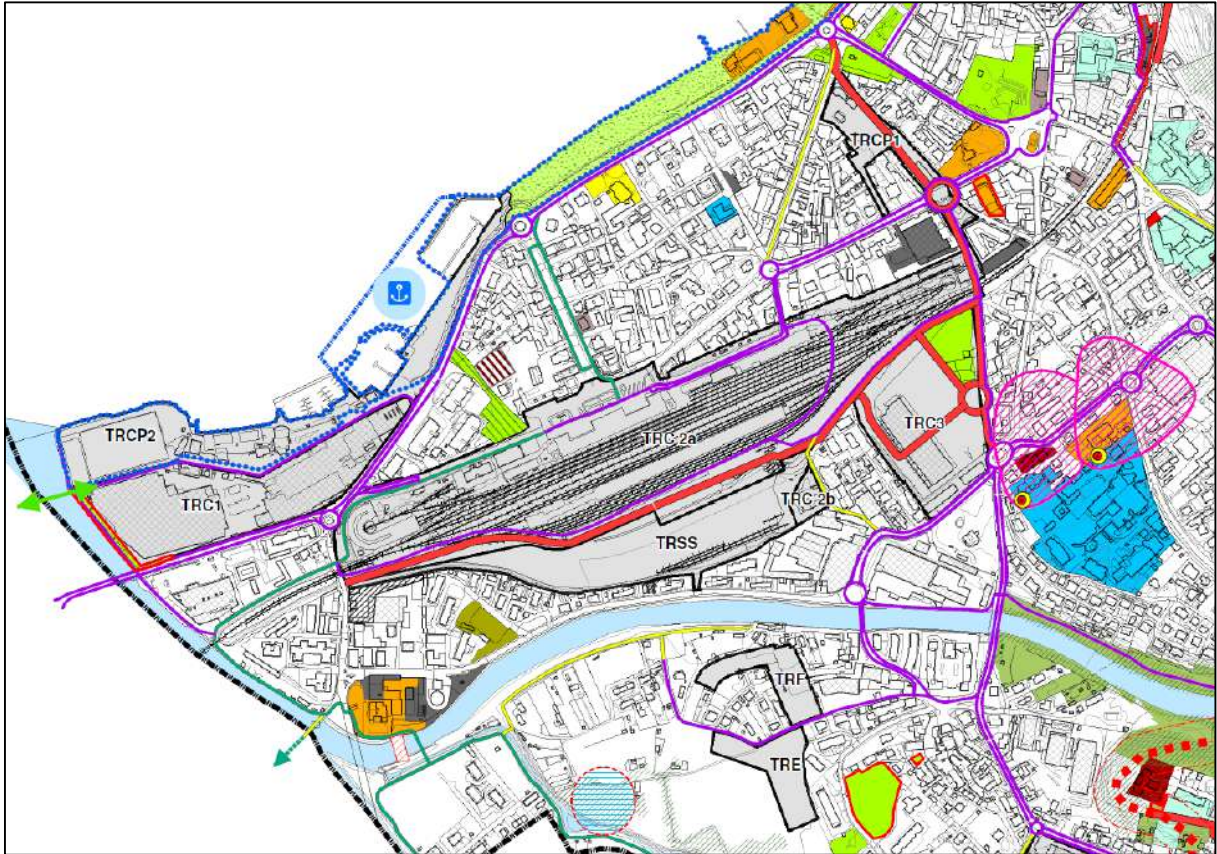


Figura 29: Estratti Tav. B3 Azzonamento servizi variante

AREE DISCIPLINATE DAL DOCUMENTO DI PIANO

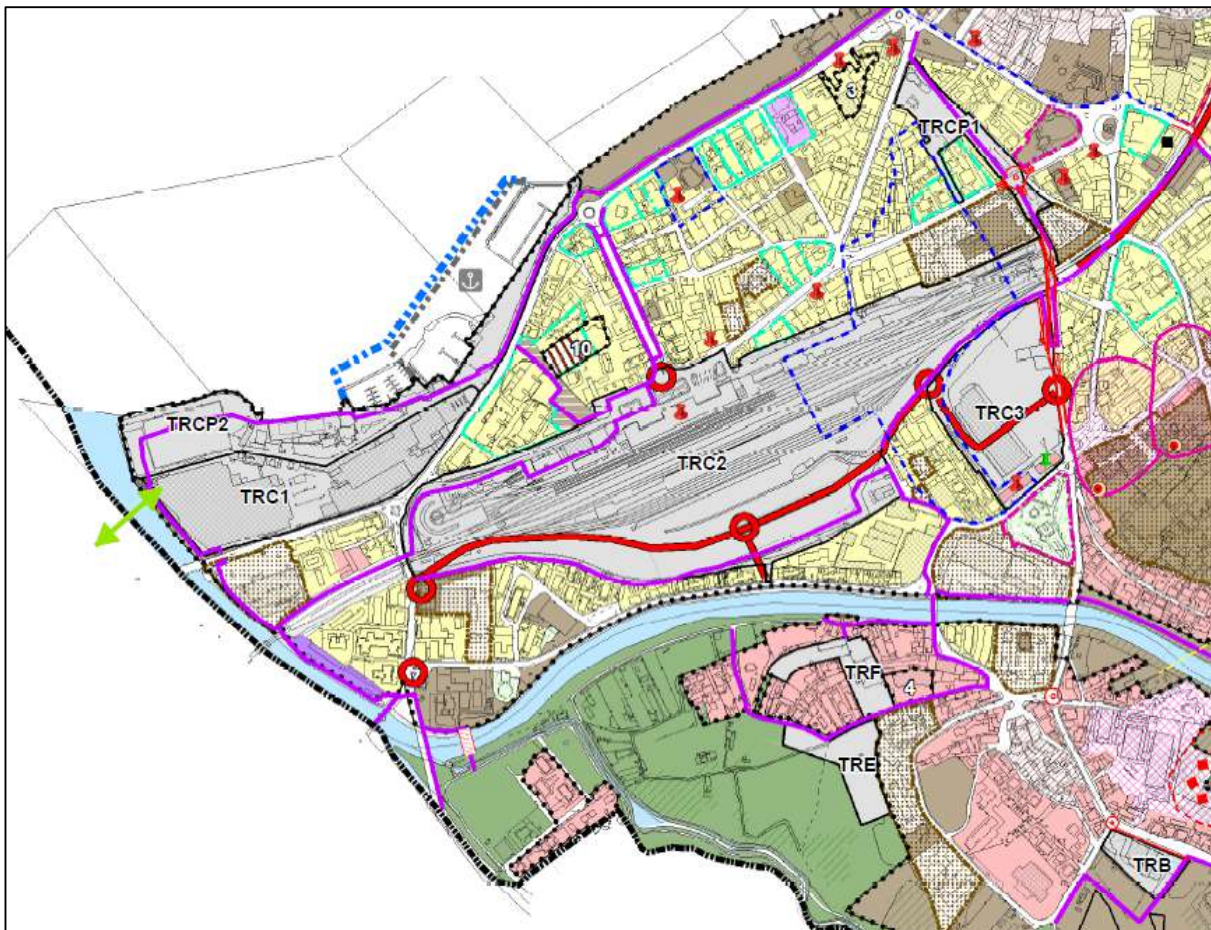
- AREA DI TRASFORMAZIONE (TR.n°)
- AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA (ARU.n°)

**7.3 AGGIORNAMENTI CARTOGRAFICI DA INTRODURRE NEIL PIANO DELLE REGOLE VIGENTE PER ALLINEARE LE NUOVE PREVISIONI A QUELLE ILLUSTRATE DALLA PRESENTE VARIANTE**

**ELAB C1 AZZONAMENTO PGT VIGENTE**

**LEGENDA**

AREE DISCIPLINATE NEL DOCUMENTO DI PIANO	
	AREE DI TRASFORMAZIONE
	AMPLIAMENTO PORTO
AREE DISCIPLINATE NEL PIANO DEI SERVIZI	
	SERVIZI ESISTENTI E DI PROGETTO
AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA	
	AMBITI ARU.N - EX ATTREZZATURE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE A.L.S.
INFRASTRUTTURE DI PROGETTO	
	VIABILITA' DI PROGETTO
	VIABILITA' DI PROGETTO (VARIANTE VIADOTTO FERROVIARIO)
	VIABILITA' DI PROGETTO (VARIANTE INTERNA)
	ROTONDE DI PREVISIONE
	ROTONDE DI PROGETTO
	CICLABILE PREVISTA
	PONTE PEDONALE DI PREVISIONE
	AMPLIAMENTO PORTO
	COLLEGAMENTO SUL TREBA CON GERMIGNAGA
PREVISIONI INFRASTRUTTURALI DEL P.T.C.P. DI VARESE	
	STRADA IN RIQUALIFICA
	STRADA DI PROGETTO
	FASCIA DI SALVAGUARDIA STRADA DI PROGETTO



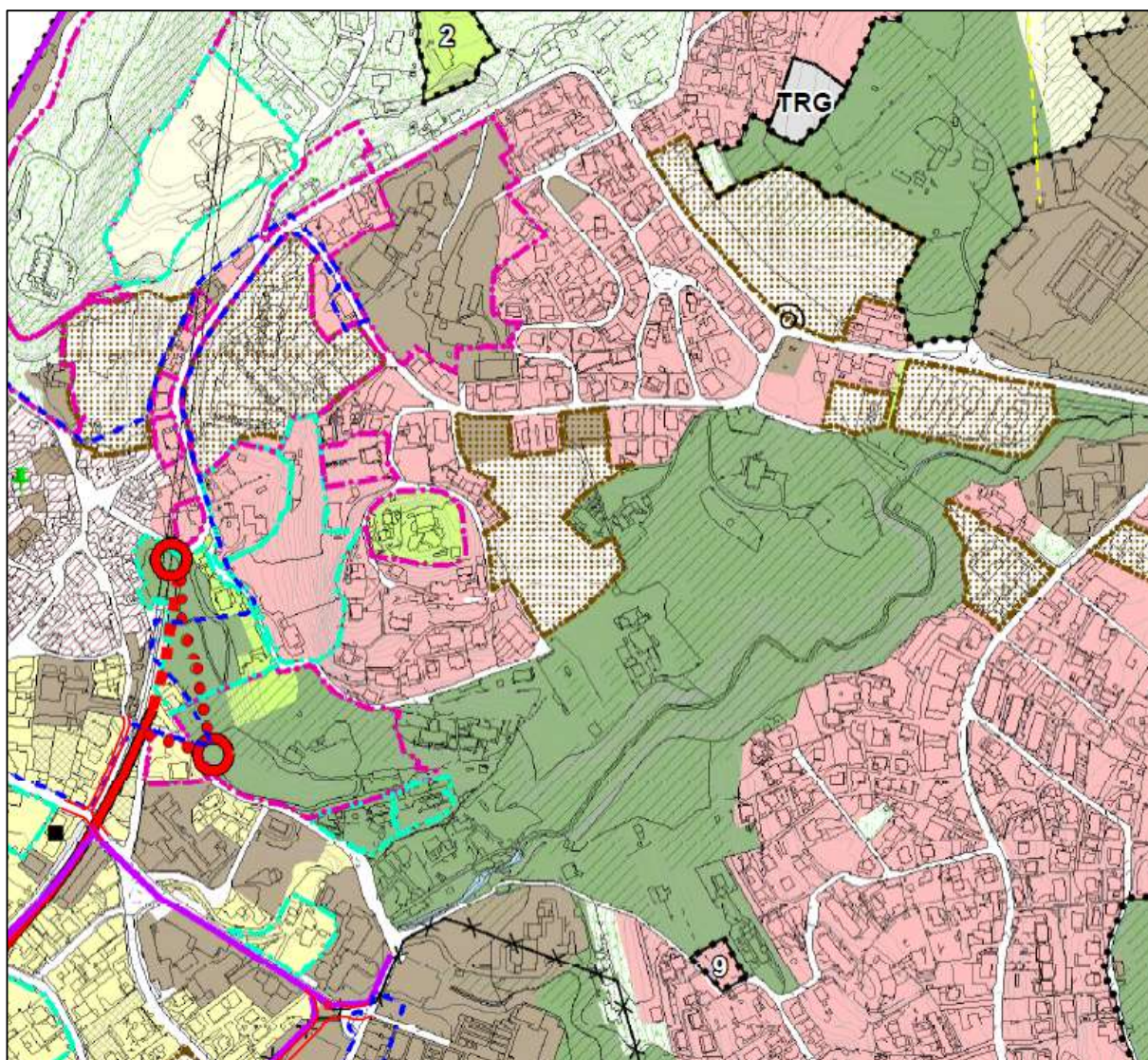















Figura 30: Estratti Tav.C1 Azzonamento PGT vigente






**ELAB C1 AZZONAMENTO PGT VARIANTE**

**LEGENDA**





**AREE RESIDENZIALI**

-  NUCLEO STORICO
-  ZONA DI COMPLETAMENTO - B1
  -  PROPRIETA' PUBBLICA DA ALIENARE
-  ZONA DI COMPLETAMENTO - B2
-  ZONA DI COMPLETAMENTO - B3
-  ZONA BT - TURISTICO ALBERGHIERA ESISTENTE
-  ZONA BTL - TURISTICA ESISTENTE LUNGOLAGO
-  ZONA BV-p - VERDE PRIVATO
-  ZONA VPV - VERDE PRIVATO VINCOLATO
-  VERDE URBANO DI CONNESSIONE ECOLOGICA
-  ZONA MA - MIGLIORAMENTO AMBIENTALE
-  ZONA DA APPROVARE CON PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
-  AREE DI CESSIONE ALL'INTERNO DEL PERMESSO DI COSTUIRE CONVENZIONATO

**VILLE DI PREGIO E IMMOBILI DI INTERESS ARCHITETTONICO AMBIENTALE**

-  PARCO DI PREGIO
-  VILLE CON PARCO DI PREGIO
-  B - EPISODI STRUTTURANTI IL PAESAGGIO URBANO
-  B1 - EDIFICI O COMPLESSI DI PARTICOLARE SIGNIFICATO OTTO-NOVECENTESCHI
-  B2 - EDIFICI IL CUI VALORE IN TERMINI DI MEMORIA DEVE ESSERE CONSERVATO








**AREE PRODUTTIVE**

-  ZONA D - PRODUTTIVA ESISTENTE
-  ZONA D1 - ARTIGIANALE PER CANTIERISTICA NAVALE
-  ZONA SPECIALE PER LE ENERGIE RINNOVABILI
-  DISTRIBUTORE DI CARBURANTE DI PREVISIONE
-  PIANI ATTUATIVI REALIZZATI O IN CORSO DI ATTUAZIONE



**TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

-  TUC



**ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE**

-  ZONA E1 - AGRICOLA
-  ZONA E2 - BOSCHIVA
-  ZONA V.P.A. - VERDE DI PROTEZIONE AMBIENTALE
-  P.I.F. - PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE
-  CORSI D'ACQUA
-  SI - SICUREZZA INSEDIATIVA
-  SI - SICUREZZA INSEDIATIVA (DECOLLO/ATTERRAGGIO)

**AREE DISCIPLINATE NEL DOCUMENTO DI PIANO**

-  AREE DI TRASFORMAZIONE
-  AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA




**AREE DISCIPLINATE NEL PIANO DEI SERVIZI**

-  SERVIZI ESISTENTI E DI PROGETTO
-  VERDE URBANO DI CONNESSIONE ECOLOGICA

**INFRASTRUTTURE DI PROGETTO**

-  VIABILITA' DI PROGETTO
-  STRADA IN COSTRUZIONE
-  ROTONDE DI PREVISIONE
-  CICLABILE PREVISTA
-  PONTE PEDONALE DI PREVISIONE
-  AMPLIAMENTO PORTO
-  COLLEGAMENTO SUL TRESA CON GERMIGNAGA

**PREVISIONI INFRASTRUTTURALI DEL P.T.C.P. DI VARESE**

-  STRADA IN RIQUALIFICA
-  STRADA DI PROGETTO
-  FASCIA DI SALVAGUARDIA STRADA DI PROGETTO

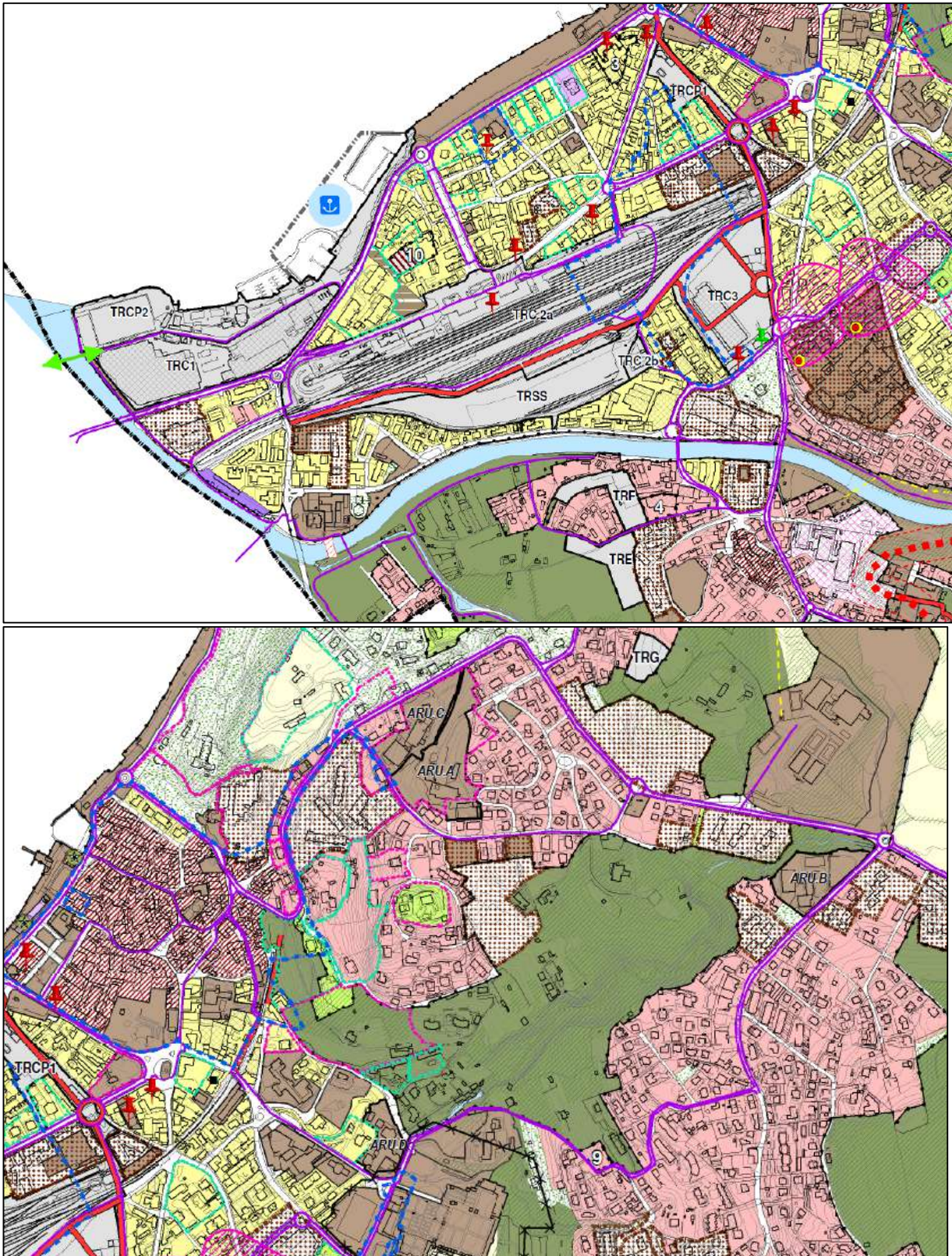


Figura 31: Estratti Tav.C1 Azzonamento PGT variante

**ELAB C6 BENI COSTITUTIVI VIGENTE**

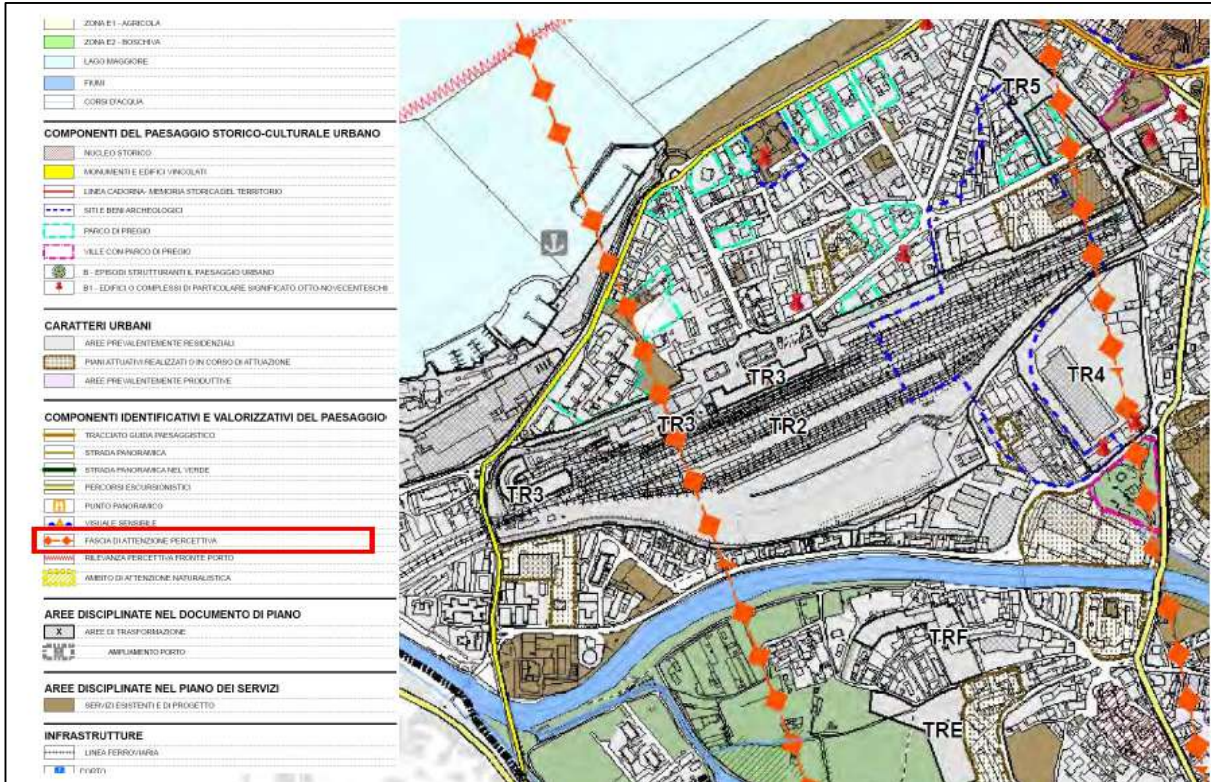
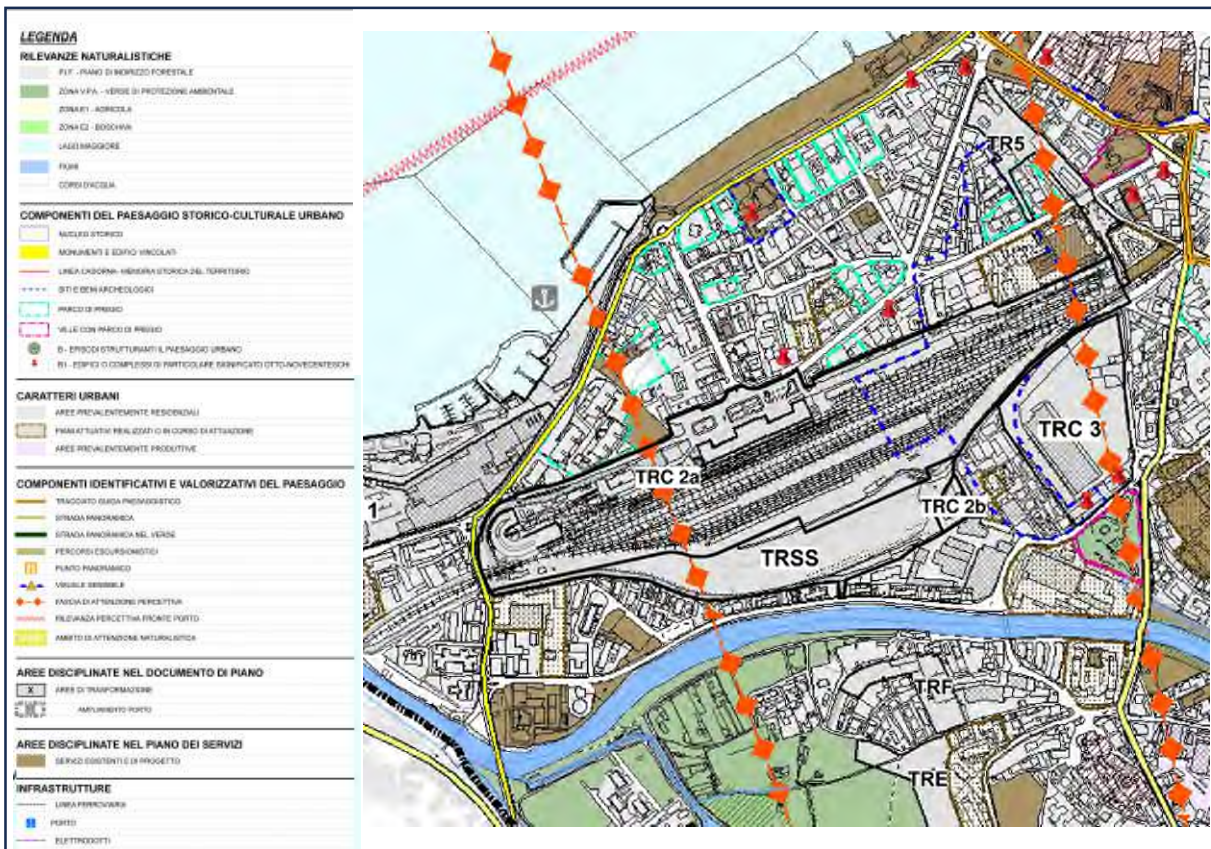


Figura 32: Estratto Tav.C6 Beni costitutivi vigente

**ELAB C6 BENI COSTITUTIVI VARIANTE**



Beni

## 8. VERIFICA CONSUMO DEL SUOLO

Le modifiche urbanistiche introdotte dalla presente variante riguardano due aspetti:

1. Il recepimento delle previsioni del Piano Urbano del Traffico
2. La variazione dell'azonamento delle aree centrali come ampiamente argomentato alle pagine precedenti.

Riguardo al primo punto occorre evidenziare che:

- Le previsioni di nuova viabilità sono esclusivamente interne al tessuto urbano consolidato e, pertanto, non prevedono consumo di nuovo suolo;
- Le previsioni di nuovi percorsi ciclopedonali sono anch'esse all'interno del tessuto urbanizzato e, comunque, non comportano consumo di suolo ex lege.

Riguardo al secondo punto, le aree interessate dalla Variante sono aree già urbanizzate e per le stesse si prevedono nuove regole di utilizzo.

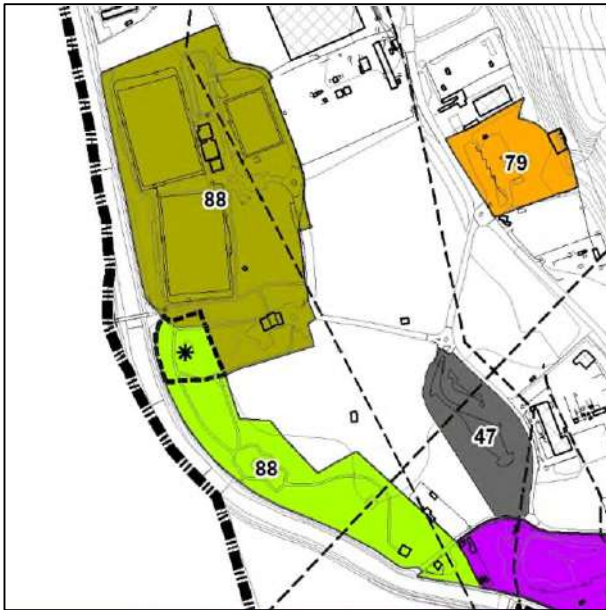
In merito al consumo di suolo occorre precisare quanto segue:

- a) il PGT vigente aveva previsto la realizzazione della nuova palestra comunale all'interno dell'ambito delle aree centrali denominato TRC 3
- b) Il Piano dei Servizi vigente aveva erroneamente censito l'area A.V.P. 88 di via Gorizia/via Margorabbia come area verde. In realtà tale area (come rappresentato nell'estratto cartografico riportato all'interno della corrispondente scheda) è già ampiamente utilizzata per attività sportive, in quanto è presente lo Stadio Annibale Frossi con due campi da calcio, un campo polifunzionale, spogliatoi, tribune ed un bar ristorante.



c) La Variante prevede **la valorizzazione del centro sportivo dell'ambito ASP88** ~~il trasferimento della palestra all'interno di questa area~~, adeguando contestualmente la corrispondente scheda, ossia dividendo l'area in due distinti servizi come evidenziato nell'estratto cartografico riportato di seguito:

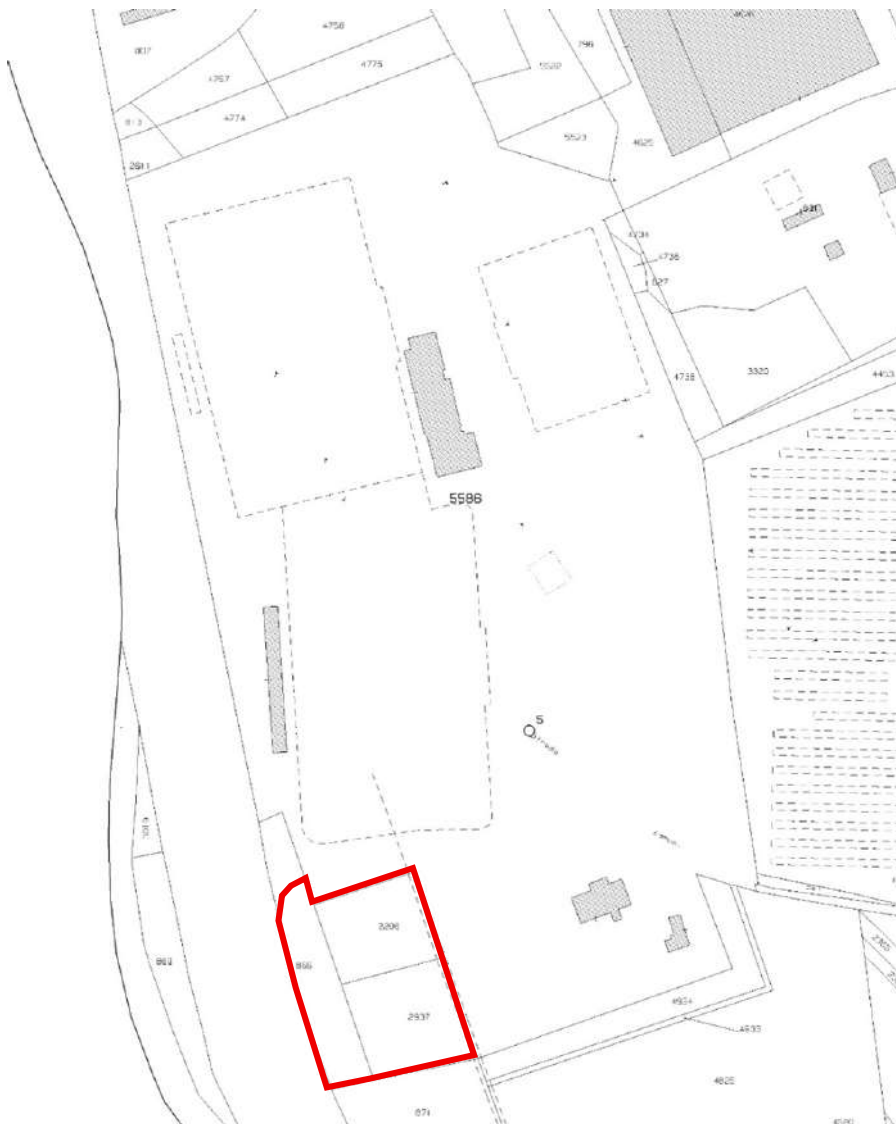
- i) Il Servizio A.S.P. 88, corrispondente alla porzione già utilizzata per attività sportive, ~~ampliata delle particelle catastali all'interno delle quali si intende realizzare la nuova palestra.~~
- ii) Il servizio A.V.P. 88, ridotto alla sola porzione effettivamente utilizzata a parco pubblico, **con evidenziata l'area all'interno della quale potranno essere realizzate attrezzature sportive volte a integrare e a potenziare l'offerta del centro sportivo esistente.**



Come si può notare nell'estratto catastale a lato riportato, il centro sportivo e le strutture ad esso connesse, compreso il bar ristorante, sono afferenti al mappale n. 5586.

All'interno del parco pubblico AVP 88 è individuata (con perimetro e asterisco) l'area di potenziale valorizzazione del centro sportivo contiguo ASP88 corrispondente alle particelle catastali n. 2206, 2937 e 866 in parte.

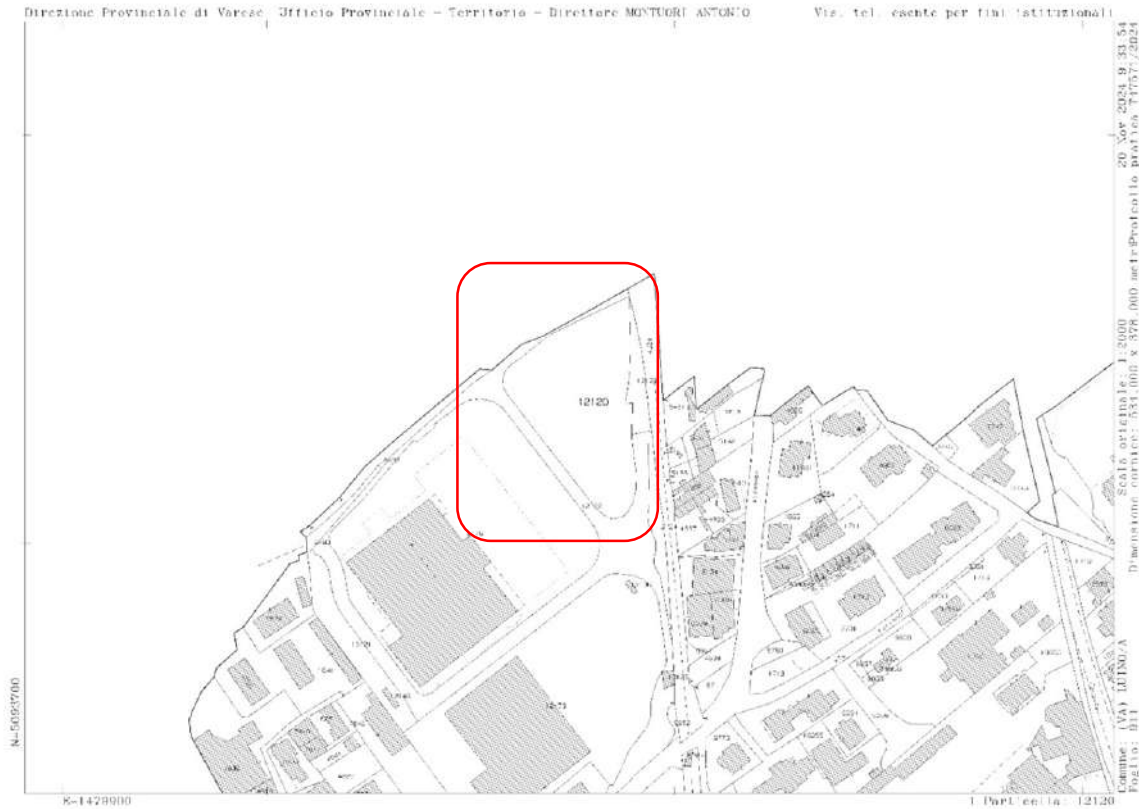
~~Il servizio sportivo A.S.P. 88, riperimetrato come indicato nell'estratto riportato a lato, comprende anche le particelle catastali n. 866, 2206, 2937 scontornate in rosso nell'estratto catastale.~~



	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
●	9	866		SEMINATIVO	4	0	15	60	Euro: 2,42	Euro: 2,42
●	9	2206		SEMINATIVO	4	0	12	50	Euro: 1,94	Euro: 1,94
●	9	2937		SEMINATIVO	4	0	15	0	Euro: 2,32	Euro: 2,32

e, conseguentemente, la previsione di insediamento della nuova palestra comporta il consumo, a fini urbani, della superficie sopra indicata:

d) ~~In luogo della eliminazione della previsione di realizzazione della palestra all'interno dell'Ambito di Trasformazione TRC 3, l'Amministrazione Comunale si è fatta cedere dal privato la porzione di lotto interessata dalla previsione della palestra, allo scopo di realizzare un nuovo parco pubblico, restituendo conseguentemente la corrispondente superficie alla naturalità. Tale area è stata identificata con la particella catastale n. 12.120, evidenziata nell'estratto catastale riportato di seguito.~~



Di superficie complessiva pari a 4.370 mq:

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
●	9	12120		REL ENTE UR		0	43	7		

Il nuovo servizio a parco pubblico descritto nella scheda riportata in precedenza e denominata A.V.P. 173, perciò, equilibra il consumo di suolo restituendo, addirittura, 60 mq oltre alla superficie prevista di nuovo consumo, come sopra illustrata.

**9. VARIANTE DEGLI OBIETTIVI QUANTITATIVI**

Al fine di verificare la capacità insediativa teorica del presente PGT ed accertarne la dotazione di standard, al netto degli spazi d'uso e fruizione che il nuovo Piano viene a determinare, è stata assunta come base di partenza la popolazione residente nel comune nel gennaio 2018, pari a 14.306 abitanti.

**DIMENSIONAMENTO PREVISTO DAL PGT VIGENTE**

Di seguito si riportano le tabelle che nel vigente PGT danno conto della dimensione stimabile degli interventi nelle aree centrali e nelle aree di trasformazione sul resto del territorio, con una evidenziazione in particolare delle previsioni residenziali.

AT	AREE CENTRALI		TRB	TRC	TRD
	TRC1 TRCP1	TRC2 TRCP2			
Destinazioni			Residenziale e altre funzioni (ricettivo e terziario)	Produttivo e commerciale	Produttivo e commerciale
St (mq)	287.282		5.200	15.000	5.410
Indice UT mq/mq	-		-	0,7	0,7
Indice IT mc/mq	-		1,5	-	-
SLP produttiva mq	Complessivamente indicativamente 302.000 mc		-	6.825	2.462
SLP commerciale mq			-	1.575	568
Volume direzionale mc			1.560	6.300	2.272
Volume ricettivo mc			1.560	-	-
Volume residenziale mc	Indicativamente 50.896		4.680		
Popolazione n.	339		31		
Standard residenziale mq.	Progetto di rigenerazione		827		

AT	TRE	TRF	TRG	TRI
Destinazioni	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale
St (mq)	8.200	5.600	3.000	6.890
Indice UT mq/mq				
Indice IT mc/mq	0,3	0,3	0,8	0,4
SLP produttiva mq				
SLP commerciale mq				
Volume residenziale mc	2.460	1.680	2.400	2.756
Volume direzionale mc				
Volume ricettivo mc				
Popolazione n.	16	11	16	18
Standard residenziale mq.	435	297	424	487

PA in corso	PA Poppino	PA V. Gorizia
Destinazioni	Residenziale	Residenziale
St (mq)	9.480	23.690
SLP produttiva mq		3.000
SLP commerciale mq		
Volume residenziale mc	8.000	
Popolazione n.	53	

AT	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9	P10	P11
Destinazioni	Res	Res	Res	Res	Res	Res	Res	Res	Prod
St (mq)	2.870	2.460	3.080	1.720	1.840	640	1.360	1.900	6.850
Indice UT mq/mq									0,7
Indice IT mc/mq	0,3	0,3	0,4	0,8	0,8	0,8	0,8	1,5	-
SLP produttiva mq									4.795
Volume residenziale mc	861	738	2.464	1.376	1.472	512	1.088	2.850	-
Popolazione n.	9	7	25	14	15	5	11	29	-
Standard residenziale mq.	opere	opere	2.450	1.340	Opere + 250	490	opere	1.660	-

Il P2 e il P3 non venivano conteggiati in quanto ambiti oggetto riconversione funzionale, senza un aggravio di volumetrie e nuovi abitanti insediabili.

**CARICO INSEDIATIVO PREVISTO DAL PGT VIGENTE**

Il carico insediativo del Piano è dato dalla sommatoria degli abitanti teorici allo stato di fatto, quelli dei Piani Attuativi in corso e quelli derivanti dai Permessi di Costruire Convenzionati previsti. La capacità insediativa del PGT che ne derivava era di **600 abitanti teorici insediabili**. La popolazione prevista era pertanto di **14.906 abitanti**.

Totale	Volume residenziale mc	Popolazione n.	Standard residenziale mq
Ambito centrale	50.896	339	Legato al processo di rigenerazione
Aree TR	13.976	93	2.469
PA in corso	8.000	53	
PdCC	11.361	115	6.190
Totale	84.233	600	8.659 + opere legate al processo di rigenerazione

Il PGT apportava quindi una, seppur minima, riduzione delle previsioni di aumento della popolazione rispetto al piano vigente, che aveva una proiezione di aumento di 636 nuovi abitanti teorici.

**DIMENSIONAMENTO PREVISTO DAL PGT IN VARIANTE**

Con la presente variante la dimensione stimabile degli interventi nelle aree centrali e nelle aree di trasformazione sul resto del territorio, con una evidenziazione in particolare delle previsioni residenziali è quella evidenziata nelle successive tabelle:

AT	AREE CENTRALI TRC1 TRC2	TRB	TRC	TRD	TRSS
Destinazioni		Residenziale e altre funzioni (ricettivo e terziario)	Produttivo e commerciale e	Produttivo e commerciale	Attrezzature pubbliche scolastiche e sportive
St (mq)	251.492	5.200	15.000	5.410	35.790
Indice UT mq/mq	-	-	0,7	0,7	
Indice IT mc/mq	-	1,5	-	-	
SL produttiva mq	Come previsto nelle schede relative ai suddetti ambiti	-	6.825	2.462	
SL commerciale mq		-	1.575	568	
Volume direzionale mc		1.560	6.300	2.272	
Volume ricettivo mc		1.560	-	-	
Volume residenziale mc	come previsto nelle schede determinata come quota rigenerazione volumi esistenti	4.680			
Volume per servizi mc					57.384
Popolazione n.	339	31			
Standard residenziale mq.	Progetto di rigenerazione	827			

AT	TRE	TRF	TRG	TRI
Destinazioni	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale
St (mq)	8.200	5.600	3.000	6.890
Indice UT mq/mq				
Indice IT mc/mq	0,3	0,3	0,8	0,4
SLP produttiva mq				
SLP commerciale mq				
Volume residenziale mc	2.460	1.680	2.400	2.756
Volume direzionale mc				
Volume ricettivo mc				
Popolazione n.	16	11	16	18
Standard residenziale mq.	435	297	424	487

PA in corso	PA Poppino	PA V. Gorizia
Destinazioni	Residenziale	Residenziale
St (mq)	9.480	23.690
SLP produttiva mq		3.000
SLP commerciale mq		
Volume residenziale mc	8.000	
Popolazione n.	53	

AT	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9	P10	P11
Destinazioni	Res	Res	Res	Res	Res	Res	Res	Res	Prod
St (mq)	2.870	2.460	3.080	1.720	1.840	640	1.360	1.900	6.850
Indice UT mq/mq									0,7
Indice IT mc/mq	0,3	0,3	0,4	0,8	0,8	0,8	0,8	1,5	-
SLP produttiva mq									4.795
Volume residenziale mc	861	738	2.464	1.376	1.472	512	1.088	2.850	-
Popolazione n.	9	7	25	14	15	5	11	29	-
Standard residenziale mq.	opere	opere	2.450	1.340	Opere+ 250	490	opere	1.660	-

ARU	ARUA	ARUB	ARUC	ARUD
<b>Destinazione in essere</b>	<b>Scuola media ISIS</b>	<b>Scuola media ITIS</b>	<b>Scuola media Liceo</b>	<b>Centro formazione professale</b>
Destinazioni in esito rigenerazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale
St (mq)	16.391	9.555	9.846	6.092
SLP esistente	3.500	2.000	3.600	3.200
Volume residenziale mc	10.500	6.000	10.800	9.600
Incremento volumetrico rigenerativo	20% esistente	20% esistente	20% esistente	20% esistente

**CARICO INSEDIATIVO PREVISTO DALLA VARIANTE DI PGT**

La capacità insediativa del PGT che deriva dalla variante è di 600 abitanti teorici insediabili; risulta pertanto invariata rispetto alla valutazione del Piano vigente.

Totale	Volume residenziale mc	Popolazione n.	Standard residenziale mq
Ambito centrale	Quota rigenerativa	339	Legato al processo di rigenerazione
Aree TR	13.976	93	2.469
PA in corso	8.000	53	
PdCC	11.361	115	6.190
ARU	36.900	<b>Vedi nota</b>	--
Totale		600	8.659 + opere legate al processo di rigenerazione

Il calcolo degli abitanti in funzione della volumetria residenziale prevista è stato effettuato utilizzando lo stesso parametro del PGT vigente mc. 150/ab.

Si è ritenuto corretto mantenere la valutazione degli abitanti insediabili negli ambiti TR, fatta in sede dell'ultima variante del PGT, in quanto le proposte progettuali e il loro dimensionamento non sono stati ancora concordati con amministrazione comunale.

**Nota:** in tale variante puntuale, per gli ambiti di rigenerazione ARU, essendo ancora caratterizzati da attività in essere, si prevede che la loro attuazione possa avvenire in uno scenario temporale successivo a quello cui si fa riferimento nella presente variante; pertanto la relativa capacità insediativa al momento non viene considerata; comunque è già stato fatto, in questa fase, un pre-dimensionamento che prevede il recupero di 39.900 mc da destinare al residenziale, suddivisi nei tre comparti.

**10. DETERMINAZIONE ABITANTI EQUIVALENTI - RECAPITO DEI REFLUI**

In tema di recapito dei reflui si fa presente che il territorio del comune di Luino ricade negli agglomerati:

- AG01209201\_Luino Voldomino, servito dall'impianto DP01209201\_Luino Voldomino, con potenzialità massima di trattamento di 25.000 AE (Abitanti Equivalenti) e 23.202 AE trattati. L'impianto è in fase di revamping con conclusione lavori entro il 2027; allo stato attuale è disponibile il progetto definitivo.
- AG01209202\_Luino Biviglione, servito dall'impianto DP01209201\_Luino Biviglione, con potenzialità massima di trattamento di 55 AE e 42 AE trattati.

Le aree oggetto della variante puntuale ricadono all'interno dell'agglomerato AG01209201\_Luino Voldomino; essendo l'impianto in fase di revamping, la capacità residua sarà sufficiente per trattare eventuali ulteriori carichi. Al momento si può ipotizzare una invariante del numero di abitanti equivalenti riferiti ai poli scolastici, in quanto si tratterà di un trasferimento degli attuali fruitori dei servizi. Al momento che avverrà il nuovo insediamento della popolazione scolastica, sarà possibile verificare l'effettivo dimensionamento che, al momento, sembrerebbe in fase di decrescita.

Gli edifici esistenti nell'area AVP88, oggetto della presente variante, pur essendo fuori agglomerato, risultano collegati ai sottoservizi idrici ed al sistema evacuazione reflui.

L'intervento di REVAMPING relativo al depuratore di Luino prevede il potenziamento - adeguamento dell'impianto da 25.000 A.E. a 44.000 A.E. con lo scopo di eliminare le infrazioni comunitarie in atto nel depuratore di Luino e di Porto Valtravaglia e il convogliamento nell'impianto di Luino dei reflui provenienti dal depuratore di Maccagno e Porto Valtravaglia con loro relativa dismissione.

I calcoli recuperati relativi al depuratore per le potenzialità future al 2040 sono le seguenti:

Comune	AE Residente	AE stabile non residente	AE Fluttuante	AE Pendolare	AE industriale	Totale
Luino	14.252	180	312	4539	4841	24.124
TOTALE AGGLOMERATO	30.563	215	1.637	6.079	5.506	44.000

Si riporta l'estratto della Relazione REVAMPING DELL'IMPIANTO DI DEPURAZIONE "LUINO VOLDOMINO" – DP1209201 da cui, si evince che il carico agglomerato effettivo relativo alla somma dei tre impianti è di 36.476 A.E., pertanto a conclusione dei lavori il sistema avrà una capacità residua di 7.524 A.E. sufficiente per trattare l'aumento delle future trasformazioni urbanistiche stimato al 3,3% della capacità residua.

**Art 2.1 Sintesi dei dati di gestione 2021-2022 estratto relazione**

Si riporta di seguito una sintesi delle caratteristiche e dei dati di gestione dei tre impianti (Luino, Voldomino, Valtravaglia e Maccagno) relativa agli anni 2021-2022.

**Luino Voldomino**

Codice impianto	DP01209201
Codice agglomerato	AG01209201
Denominazione	Luino Voldomino
Indirizzo	Via della Roggia, Luino
Potenzialità autorizzata	25.000 A.E.
Carico agglomerato	29.290 A.E.
Recettore	Torrente Mondiscia
Autorizzazione allo scarico in vigore	Atto n. 1405 del 13/04/2010

**Maccagno**

Codice impianto	DP01209403
Codice agglomerato	AG01209401
Denominazione	Maccagno
Indirizzo	Via A. Reschigna, Maccagno con Pino e Veddasca
Potenzialità autorizzata	7.000 A.E.
Carico agglomerato	3.287 A.E.
Recettore	Lago Maggiore
Autorizzazione allo scarico in vigore	Atto n. 2381 del 08/06/2009

**Porto Valtravaglia**

Codice impianto	DP01211401
Codice agglomerato	AG01211401
Denominazione	Porto Valtravaglia - Cave del Trigo
Indirizzo	Località Cave del Trigo, Porto Valtravaglia
Potenzialità autorizzata	12.000 A.E.
Carico agglomerato	3.899 A.E.
Recettore	Torrente Trigo
Autorizzazione allo scarico in vigore	Atto n. 3317 del 04/09/2012

## SINTESI DEI DATI DI GESTIONE – 2021-2022

Impianto	Anno	Portata affluente teorica (m <sup>3</sup> /d)	Portata media misurata (m <sup>3</sup> /d)	BOD <sub>5</sub> (mg/l)	AE calcolati da BOD <sub>5</sub>
Luino Voldomino	2021	7323	6854	198	22613
	2022		5267	129.7	11383
Maccagno	2021	822	1383	48.6	1121
	2022		991	52.1	861
Porto Valtravaglia	2021	975	1455	64.2	1569
	2022		1424	104.9	2490

Dall'analisi dei dati gestionali dell'ultimo biennio, si rileva che:

- I dati sia di portata che di carico inquinante sono affetti da un'elevata variabilità;
- L'adozione della potenzialità derivante dai dati di gestione in termini di AE porterebbe ad una sottostima dell'agglomerato, non consentendo il superamento della procedura di infrazione in atto.

Posto, quindi, che:

- L'agglomerato gravante sull'impianto unitario è pari a 36.476 AE;
- La potenzialità attuale dei 3 depuratori esistenti è pari a 44.000 AE;

si ritiene che la soluzione più adeguata sia quella di adottare per gli interventi di potenziamento adeguamento dell'impianto di Luino Voldomino una potenzialità pari a 44.000 AE, in modo da:

- superare la procedura di infrazione e garantire un adeguato livello di servizio con orizzonte temporale al 2040;
- Consentire grazie ad un margine di potenzialità residua, l'accettazione di extraflussi in ingresso con installazione di una stazione di ricevimento bottini.

**SCHEDA D'AMBITO DELLE AREE CENTRALI – INDIVIDUAZIONE DELLE AREE  
AGGIORNATA A SEGUITO RECEPIMENTO DELLE OSSERVAZIONI PRESENTATE ALLA VARIANTE  
ADOTTATA**



*Figura 34: Estratto scheda PGT*

- TRC 1 – ex fabbrica Ratti**
- TRC 2 a-b– scalo ferroviario**
- TRC 3 – area ex Visnova**
- TRCP 1 – area ex Svit**
- TRCP 2 – aree pubbliche lungolago**
- TRSS- polo scolastico -sportivo**

Il sistema delle aree centrali riguarda un complesso di aree pubbliche e private in parte dismesse, che rappresentano una risorsa strategica per la città di Luino per promuovere una riqualificazione complessiva degli spazi centrali e generare un rilancio economico, sociale ed ambientale della città. L'Ambito comprende l'area industriale ex-Ratti, le aree pubbliche del lungolago, le aree ferroviarie, l'area ex SVIT e l'area Visnova.

La superficie delle aree centrali rappresenta quasi la metà delle aree urbane o perlomeno di quelle definite nel perimetro urbano novecentesco; alcune funzioni risultano dismesse da ormai oltre dieci anni e hanno lasciato dei "vuoti" non solo come spazio ma anche in termini di relazioni tra episodi urbani, di riferimenti di significato: industria meccano-tessile, aree ferroviarie, campo di calcio, scambio intermodale, aree delle tramvie.

Questa condizione pone il Comune nella responsabilità diciamo pure epocale di stimolare e governare processi di rigenerazione in questi luoghi con la piena consapevolezza di principi e valori che la Comunità va esprimendo o che comunque connotano la sensibilità del territorio: qualità della vita, qualità ambientale, sicurezza, fruizione paesaggistica, mobilità sostenibile, aggregazione, accoglienza, ricettività, sviluppo sostenibile.

## 2. Aree di trasformazione nell'ambito centrale

### AREA TRC 1 - Ex fabbrica Ratti

#### DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area, caratterizzata dalla presenza di una attività produttiva ora dismessa, si sviluppa lungo uno degli assi viabilistici principali che collega il Comune di Germignaga con il centro di Luino.

L'ex fabbrica Ratti occupa una posizione strategica all'interno del tessuto urbano: si colloca ai margini ovest del territorio comunale, a conclusione del percorso lungo lago principale ed è in stretto rapporto con il fiume Tresa e il lago.



#### CARATTERISTICHE DELL'EDIFICATO ESISTENTE E CONTESTO AMBIENTALE

La tipologia edilizia insediata risulta "chiusa" rispetto all'intorno urbano, e la densità è maggiore rispetto a quella circostante. Le strutture presenti, oggi dismesse, non consentono alcun collegamento tra le funzioni del lungo lago e il tessuto urbano a sud dell'area.

Il sito è ad alta sensibilità ambientale, confinando ad Ovest con il fiume Tresa, in corrispondenza della confluenza nel Lago Maggiore. Il rapporto con il bacino lacustre è mediato dalla presenza di uno spazio pubblico, l'area Lido, che non ne ostacola l'affaccio diretto sul lago.

I volumi presenti formano una barriera visiva fra il tessuto urbano a sud di viale F. Fornara e i due importanti elementi ambientali come il fiume e il lago.

#### OBIETTIVI DEL PROCESSO DI RIGENERAZIONE

Le realizzazioni nell'area dovranno assicurare l'integrazione del nuovo insediamento con la città esistente, provvedendo a migliorare le relazioni con le infrastrutture e con le altre attività, in coerenza con le politiche di scala urbana. Fermo restando l'interesse generale al recupero e valorizzazione della matrice insediativa storica dell'opificio riconducibile alle strutture più antiche, al fine di valorizzare il rapporto con il paesaggio fluvio lacuale

è utile ricavare ampi spazi di percezione paesaggistica lungo la fascia fluviale e rimuovere elementi superfetativi che celano le strutture storiche in corrispondenza della rotatoria di via Dante Alighieri e via Sant'Onofrio.

Gli interventi di trasformazione devono rappresentare l'occasione per ridisegnare l'intorno urbano, ma costituiscono anche una opportunità per il consolidamento di attività legate alla cantieristica, coerenti con la vocazione turistica dell'area e della città, e in grado di garantire una opportunità di sviluppo locale e occupazionale sul medio e lungo periodo.

Gli spazi pubblici esistenti dovranno essere collegati direttamente con Viale Fornara, tramite percorsi o piazze interne all'area Ratti, creando un sistema pubblico continuo.

Al fine di valorizzare gli ambiti di maggior sensibilità ambientale, dovrà essere realizzato una fascia di rispetto a verde pubblico lungo il tracciato del fiume Tresa che si raccordi con l'area del Lido.

Il processo di rigenerazione è volto ad assicurare accoglienza mediante funzioni di ospitalità turistico ricettivo, salvaguardando la memoria delle radici industriali manifatturiere e la conservazione (da un punto di vista architettonico) degli opifici. Appare necessaria una integrazione/sinergia con la riorganizzazione spondale del lago Maggiore e con il processo di rinnovamento del water front, contenendo fenomeni di gentrificazione mediante la conservazione di funzioni e presidi storici come la cantieristica navale ma anche introducendo edilizia convenzionata per attività, servizi e residenza.

### **MODALITÀ ATTUATIVA**

Pianificazione attuativa, secondo le modalità di cui alle Norme del Documento di Piano.

### **DESTINAZIONI D'USO**

Mix residenziale e attività compatibili

### **INDICI E PARAMETRI**

Il Piano non attribuisce specifici indici o parametri da rispettare per le trasformazioni bensì introduce delle quote massime di rigenerazione rispetto ai volumi esistenti.

Quota di rigenerazione dei volumi esistenti: 25%. Tale quota può essere elevata fino al 35% qualora sia previsto il mantenimento e la conservazione degli spazi destinati al cantiere navale.

Almeno il 50% della volumetria complessiva esistente rigenerabile deve tradursi in attrezzature ricettive alberghiere disciplinate dalla legge regionale n. 27 del 2015 titolo III, capo I art. 18 comma 1 lett a). In caso di rinuncia ad attuare la destinazione minima obbligatoria l'attuazione deve prevedere l'impegno surrogatorio del Comune mediante cessione gratuita della superficie corrispondente al rapporto tra la quota volumetrica e l'indice territoriale a ragione del progetto di rigenerazione.

Skyline, profili paesaggistici, innovazioni dell'immagine urbana: altezza massima uguale all'esistente, il piano di spiccato sistemato, al fine di garantire la salvaguardia dai fenomeni esondativi del lago Maggiore potrà essere definito in sede di piano di attuazione fino a circa + mt 0,5 dal piano esistente; in tal caso l'altezza massima potrà superare per la stessa misura quella massima esistente.

Impianti, attrezzature ed edifici pubblici o a destinazione pubblica: dimensionamento da verificarsi in sede di attuazione anche oltre la quota di rigenerazione. Realizzazione del disegno di coordinamento tra operazione privata e spazi pubblici salvaguardando funzionalità ed accessibilità in sicurezza alla cantieristica e al porto.

### **PRESCRIZIONI ATTUATIVE**

La fase attuativa deve prevedere un coordinamento tra l'iniziativa privata e pubblica in tema di infrastrutture ed accessibilità, definendo il disegno degli spazi pubblici e valorizzando il centro remiero, il lido di Luino e, anche extra oneri con opere pubbliche complementari le opere di urbanizzazione, reinterpretando in termini di attrattività turistica l'ex campo di calcio ponendo attenzione e qualificando sotto il profilo ambientale e paesaggistico il sistema naturalistico della foce del Tresa.

È possibile realizzare parcheggi pubblici anche in pluripiano.

L'attuazione può disporre, per ogni utile coniugazione tra impulso privato e sistemazione aree pubbliche comprese tra il Tresa e la sponda lacuale, compensazioni di superfici fino ad una quota del 20% per la gestione delle opere pubbliche di sistemazione (quali opere di urbanizzazione o specifiche legate alla verifica di sostenibilità dell'intervento).

**AREA TRC 2 - Scalo Ferroviario****AREA TRC 2a-b - Scalo Ferroviario (Impianto ferroviario)****DESCRIZIONE DELL'AREA**

Il comparto riferito a due aree distinte, comprendente i binari principali funzionali al passaggio dei treni e quelli secondari utilizzati per lo smistamento dei treni stessi, è collocato in posizione centrale rispetto al tracciato delle viabilità principali, fra la città industriale e la città novecentesca centrale, ma non dispone di collegamenti diretti al circuito alle gronde interne.

**CARATTERISTICHE DELL'EDIFICATO ESISTENTE E CONTESTO AMBIENTALE**

L'area dello scalo si pone come barriera di separazione tra il tessuto ottocentesco e l'espansione industriale, e determina una cesura nella città che l'abbandono delle funzioni ad essa connesse hanno col tempo amplificato. La superficie occupata dalle funzioni ferroviarie viene percepita infatti come un vuoto all'interno della città consolidata.

Lo scalo si trova ad una quota più alta rispetto al tessuto residenziale a sud ed est; la sua collocazione sopraelevata rappresenta una grande potenzialità rispetto alla valorizzazione del paesaggio fluviale.

**OBIETTIVI DEL PROCESSO DI RIGENERAZIONE**

Obiettivo delle trasformazioni è procedere ad un progressivo riassorbimento nel tessuto urbano di aree, spazi, luoghi e volumi ferroviari dismessi o dismettibili, agevolando, la formazione di parcheggi di attestazione e miglioramento del sistema viabilistico di cintura esterna.



Figura 35: Estratto scheda PGT variante

## MODALITÀ ATTUATIVA

- Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, non comportanti variazioni di standard e/o ampliamenti volumetrici: SCIA e/o Permesso di Costruire;
- Per gli interventi comportanti modifica di standard e/o ampliamenti volumetrici: Permesso di Costruire Convenzionato;
- Per gli interventi che prevedano la realizzazione di strutture commerciali di media dimensione: Piano Attuativo.

## DESTINAZIONI D'USO

Mix direzionale, ricettivo, commerciale di vicinato e di media dimensione con il limite di 750 mq di superficie di vendita, somministrazione, attrezzature culturali, sociali (housing sociale) formative, espositive, di servizio pubblico e servizi ferroviari.

Residenziale e attività compatibili limitato ad un alloggio per il custode della superficie massima di 100 mq di SL.

## INDICI E PARAMETRI

Il Piano non attribuisce specifici indici o parametri da rispettare per le trasformazioni bensì introduce la possibilità di recuperare tutti i volumi esistenti consentendo la possibilità di un incremento ai fini rigenerativi del 20% applicato sul volume esistente.

Skyline, profili paesaggistici, innovazioni dell'immagine urbana: altezza massima uguale all'esistente, ovvero, l'altezza massima di riferimento è quella della stazione.

## PRESCRIZIONI PER AMBITO SMART BORDER

È possibile realizzare parcheggi pubblici anche in pluripiano.

Per il parcheggio Smart Border si auspica la Cessione al Comune dell'area utilizzata dallo in base agli accordi assunti con RFI e ratificati con deliberazione Comunale n. 78 del 18/06/2019.

In caso di mancata attuazione delle previsioni urbanistiche e quindi in esito al mancato perfezionamento della cessione al Comune in termini di aree a standard, l'infrastruttura a parcheggio potrà essere gestita da RFI, proprietario dell'area, convenzionando modalità e termini per il perseguimento degli obiettivi del progetto Smart Border volti ad agevolare la mobilità sostenibile ed in particolare lo scambio gomma / ferro.

## PRESCRIZIONI GENERALI ATTUATIVE

Il comparto TRC2 a-b sarà interessato da interventi di collegamento ciclopeditoni e veicolari al servizio dell'ambito TRSS e dalla realizzazione del Parco ferroviario.

Il progetto di rigenerazione dell'area dell'ex scalo ferroviario è riconducibile ai progetti sottoposti alla Verifica di Assoggettabilità alla VIA.

In tema di Rischio di Incidente Rilevante si evidenzia che il territorio di Luino è attraversato dalla linea ferroviaria Bellinzona-Luino-Gallarate/Novara, linea adibita a trasporto merci che riguardano anche sostanze pericolose.

In base a quanto indicato nel Piano di Emergenza Intercomunale del 2016 (rif. relazione del PEI) che, attualmente, risulta in aggiornamento (secondo quanto riferito dal Settore Protezione Civile), le sostanze pericolose movimentate via ferrovia ed i corrispettivi quantitativi variano di anno in anno e di giorno in giorno sensibilmente. I quantitativi in transito sono tuttavia, come trend, in aumento, data la volontà della società Ferroviarie di intensificare i transiti di treni merci lungo la linea.

Data la varietà delle sostanze trasportate e la combinazione dei convogli, si possono verificare, lungo la linea o nelle stazioni ferroviarie, incidenti di varia natura e tipologia: rilasci al suolo di liquidi tossici, nubi tossiche, incendi localizzati e non localizzati, esplosioni di ferrocisterne, etc. per i quali non sono ipotizzabili scenari incidentali tipo. Per tali motivi, si raccomanda di fare riferimento al suddetto Piano che contiene indicazioni sugli scenari possibili in relazione al trasporto di sostanze pericolose via ferrovia.

Gli interventi sugli edifici esistenti dovranno essere progettati previa autorizzazione della Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004.

Per quanto concerne gli aspetti di tutela archeologica, si sottolinea che l'area della stazione ferroviaria di Luino è stata in passato oggetto di rinvenimenti relativi a tombe databili tra la fase finale dell'Età del Bronzo e l'età romana,

che indicano la presenza di una vasta necropoli, i cui resti potrebbero essere ancora conservati in parti del sottosuolo non interessate dai manufatti esistenti o scarsamente intaccate da essi.

Una volta elaborato il progetto definitivo dell'intervento, dovrà essere valutata la sussistenza di un rischio di interferenza dei lavori di scavo previsti, con depositi archeologici potenzialmente conservati nel sottosuolo e provvedere a rispettare le necessarie prescrizioni di tutela.

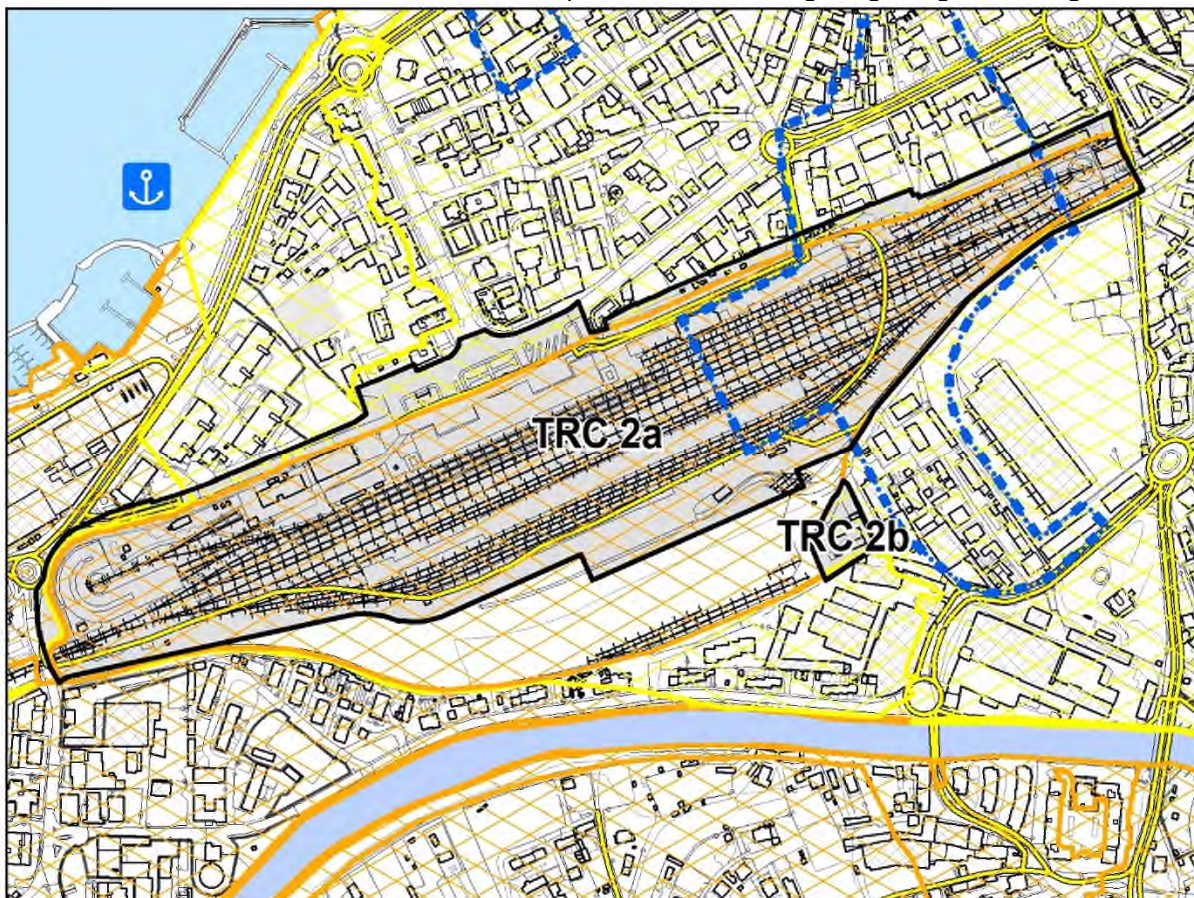
Per quanto riguarda il complesso di aree pubbliche e private in parte dismesse, si ricorda che, in ottemperanza all'Art. 3.2.1 del Regolamento Comunale di Igiene, come modificato al titolo III dalla D.G.R. 4/45266 del 1989, qualsiasi intervento, su un'area industriale dismessa o su terreni utilizzati per il deposito di materiale insalubre e/o inquinante, deve essere subordinato alla verifica della salubrità del suolo e/o della falda.

**PRESCRIZIONI GEOLOGICHE**

Dalla verifica della documentazione, si rileva che:

l'ambito TRC2a ricade in Classe 3 - Aree a scadenti caratteristiche geotecniche (sottoclasse D4);

l'ambito TRC 2b ricade in Classe 2 - Aree senza particolari fenomeni geologici e geomorfologici.



Estratto carta della fattibilità geologica

**RAFFRONTO RISPETTO AI PARAMETRI URBANISTICI PGT VIGENTE E VARIANTE  
 AMBITO TRC2**

	VIGENTE	VARIANTE
Superficie territoriale	169.149	133.359 (TRC 2a) 2.170 (TRC 2b) 33.620 (TRSS)
Quota volumetrica di rigenerazione prevista	90% volumetria complessiva esistente	volumetria complessiva esistente con incremento ai fini rigenerativi del 20%
Altezza massima ammessa	H. esistente riferimento stazione	H. esistente riferimento stazione

## AREA TRC 3 - Area Visnova

### DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è collocata ad Est del comparto ferroviario, all'interno della zona industriale, e si affaccia verso Est sulle aree residenziali.

Con la prevista riorganizzazione della viabilità interna, e in particolare con il nuovo asse di gronda esterno al centro, l'area si trova in una posizione strategica dal punto di vista dei collegamenti, diretti con il centro storico e il lungo lago.



### CARATTERISTICHE DELL'EDIFICATO ESISTENTE E CONTESTO AMBIENTALE

L'area Visnova occupa una depressione tra via Asmara e lo Scalo merci. Per ragioni funzionali l'area era collegata direttamente con lo scalo merci sia da una strada privata che da scambi ferroviari. I collegamenti con la città novecentesca sono esclusivamente pedonali, tramite un sottopasso in corrispondenza dei binari.

### OBIETTIVI DEL PROCESSO DI RIGENERAZIONE

Armonizzare l'impatto delle trasformazioni viabilistiche con un sistema di accessibilità urbana sostenibile ed agevolando la localizzazione strategica di servizi e parcheggi.

### MODALITÀ ATTUATIVA

Piano di coordinamento preliminare utile a gestire la negoziazione preliminare e attuazione anche mediante due Piani attuativi, secondo le modalità di cui alle Norme del Documento di Piano.

Per l'ambito di trasformazione TRC3 – Area Visnova”, come previsto nella convenzione sottoscritta in data 5 giugno 2023 , si precisa che in caso di modifica delle localizzazioni delle aree oggetto di prevista cessione/asservimento all'uso pubblico rispetto alle previsioni contenute nel Piano Attuativo, conseguenti a modifiche di cui all'art. 14, comma 12, della L.R. 12/2005, non è necessaria l'approvazione di variante alla presente convenzione, essendo sufficiente la correlata modificazione delle tavole di PA, con presentazione di nuove tavole in allegato al progetto, e l'approvazione di quest'ultimo e della connessa variante planivolumetrica da parte del Comune tramite rilascio del relativo titolo edilizio abilitativo.

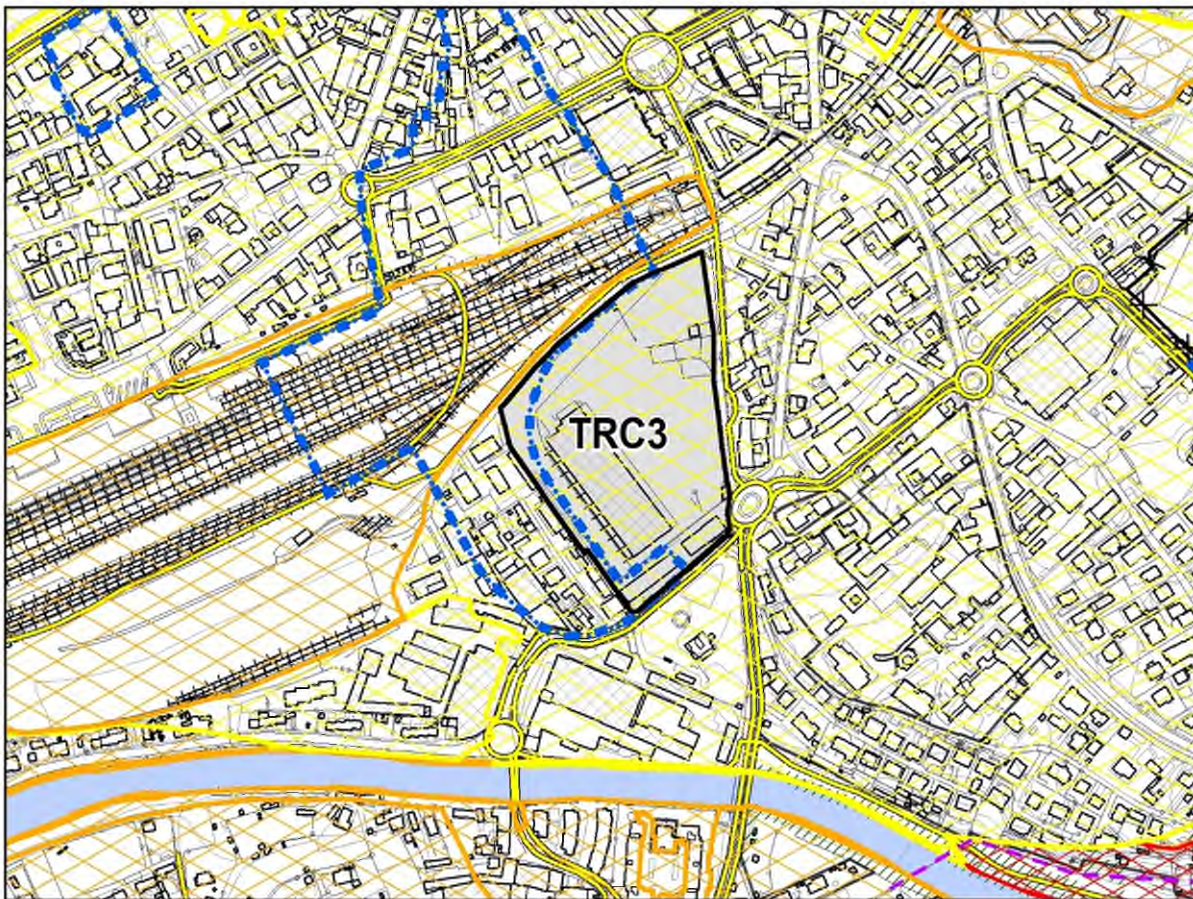
Per tale ambito il soggetto attuatore si è impegnato:

c) alla realizzazione del palazzetto dello sport, sub-ambito B1 ceduto e conteggiato come area a standard urbanistico, indicato dalla scheda dell'ambito di trasformazione TRC 3 Area Visnova del vigente Documento di Piano per un importo complessivo pari ad Euro 3.500.000,00 (tremilionicinquecentomila virgola zero zero) - (comprensivo della struttura, dei parcheggi esterni, di IVA al 10% e costi di progettazione) quale standard qualitativo obbligatorio per l'attuazione del Piano Attuativo, previsto dal P.G.T. con previsione non contestata dal Soggetto attuatore.

d) Entro tre anni dalla sottoscrizione della convenzione, ove non abbia richiesto l'esecuzione dell'intervento di cui al punto precedente, il Comune potrà indicare alla Parte attuatrice, senza necessità di novazioni alla presente convenzione o di varianti al Piano attuativo, quale modalità alternativa di adempimento dello standard qualitativo di cui al primo comma, l'esecuzione di una diversa opera di costo complessivo non superiore a Euro 3.500.000,00 (tremilionicinquecentomila virgola zero zero) - (comprensivo della struttura, dei parcheggi esterni, di IVA al 10% - dieci per cento - e costi di progettazione); il Comune potrà anche indicare, quale ulteriore modalità di adempimento, l'esecuzione di un lotto funzionale di valore non superiore a Euro 3.500.000,00 (tremilionicinquecentomila virgola zero zero), segmento di un'opera di maggior valore. Il Comune indicherà anche il correlativo termine congruo di esecuzione; in caso di indicazione di un'opera di minor valore rispetto alla somma sopra indicata, la Parte attuatrice sarà tenuta al versamento del conguaglio, ai sensi del comma 4 del presente articolo. Il Comune potrà anche indicare un'opera il cui procedimento di acquisizione della condizione di conformità urbanistica sia in itinere. Ove entro il termine di tre anni come sopra indicato, il procedimento di variante urbanistica teso a garantire la conformità urbanistica dell'opera da eseguire non sia ancora esaurito, il suddetto termine sarà prorogato sino alla conclusione del procedimento urbanistico. Qualora entro 3 (tre) anni dalla stipula della convenzione, il Comune di Luino non abbia provveduto a fornire indicazioni per la realizzazione del palazzetto dello sport di cui al primo comma, sarà facoltà del Soggetto Attuatore adempiere in via alternativa all'obbligazione realizzativa di cui al punto a) mediante il pagamento della somma omnicomprensiva di Euro 3.500.000,00 (tremilionicinquecentomila virgola zero zero) - (comprensivo di IVA al 10% - dieci per cento - e costi di progettazione). Nel caso previsto dal comma precedente, le somme dovute saranno versate a favore del Comune di Luino entro novanta giorni dalla richiesta del Comune ovvero dalla scadenza del termine triennale di adempimento dello standard qualitativo ove si siano verificate le condizioni previste dal presente articolo. La realizzazione delle opere di cui al presente articolo verrà garantita direttamente dalla Parte attuatrice ai sensi dell'art. 20, D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 senza beneficiare né di scomputi né di compensazioni e le opere verranno eseguite direttamente dalla stessa trattandosi di opere da realizzarsi in guise di standard qualitativo, ininfluente ai fini del perseguimento di previsioni urbanistiche di vantaggio, trattandosi di Piano attuativo conforme al P.G.T., senza applicazione di varianti o deroghe di sorta.

### **PRESCRIZIONI GEOLOGICHE**

Dalla verifica della documentazione, si rileva che l'ambito ricade in Classe 2 - Aree senza particolari fenomeni geologici e geomorfologici.



### DESTINAZIONI D'USO

Mix residenziale e attività compatibili

Recupero per attività ricettive o di servizi dell'ex opificio fronte via Voldomino; in caso di rinuncia al recupero e riuso di tale immobile il piano di negoziazione preliminare deve prevedere l'impegno surrogatorio del Comune mediante cessione gratuita dell'immobile.

### INDICI E PARAMETRI

Il Piano non attribuisce specifici indici o parametri da rispettare per le trasformazioni bensì introduce delle quote massime di rigenerazione rispetto ai volumi esistenti.

Quota di rigenerazione volumi esistenti: 70%.

Skyline, profili paesaggistici, innovazioni dell'immagine urbana: altezza massima uguale all'esistente.

Al fine di meglio coordinare la viabilità di accesso al sottopasso il piano di spiccato sistemato potrà essere definito in sede di attuazione fino a circa + mt 1,5 dal piano esistente; in tal caso l'altezza massima potrà superare, entro la stessa misura, quella massima esistente previo studio di inserimento paesaggistico ambientale utile a dimostrare il mantenimento dei coni di visuale e percezione sul profilo del lago Maggiore dalla via dell'Ospedale e relativa rotatoria.

Impianti, attrezzature ed edifici pubblici o a destinazione pubblica: dimensionamento da verificarsi in sede di attuazione anche oltre la quota di rigenerazione.

### PRESCRIZIONI ATTUATIVE

La fase attuativa dovrà prevedere il recupero per attività ricettive o di servizi dell'ex opificio fronte via Don Folli; in caso di rinuncia al recupero e riuso di tale immobile l'attuazione deve prevedere l'impegno surrogatorio del Comune mediante cessione gratuita dell'immobile.

In fase attuativa deve essere prodotto uno studio dettagliato dell'impatto sulla circolazione e mobilità degli interventi rigenerativi del volume esistente: in particolare dovrà essere riorganizzata la rotatoria dell'Ospedale in ragione della realizzazione del nuovo corridoio di accesso privilegiato al centro di Luino tramite la realizzazione

del sottopasso ferroviario, quest'ultimo a cura di RFI; quindi dovrà essere valutato l'impatto in relazione e in coordinamento con il progetto RFI per la soppressione del passaggio a livello di via Voldomino e la realizzazione della sottolinea ferroviaria di via Cairoli. Pertanto, l'ambito dovrà prevedere la realizzazione dello snodo viabilistico per la connessione della nuova viabilità di accesso a Luino mediante sottopasso di via Cairoli con la soprastante via Carnovali per il collegamento verso il Complesso San Vito da una parte e la via Voldomino dall'altra. In caso di rimodulazione della rampa verso l'ospedale è possibile un intervento sostitutivo a quota parte del progetto RFI partecipando attivamente al processo di negoziazione delle varianti.

È possibile realizzare parcheggi pubblici anche in pluripiano.

Realizzazione e cessione al Comune, anche extra oneri con opere pubbliche complementari le opere di urbanizzazione, di un centro espositivo, sportivo, aggregativo ed eventistico pubblico per una capienza di 600 persone: dovrà essere valutata l'opportunità, in merito alla sostenibilità economica della gestione, di introdurre adeguati e complementari spazi commerciali.

A seguito di accordi con l'amministrazione comunale ed in linea con quanto concordato convenzionalmente, la previsione della palestra non verrà realizzata all'interno di tale ambito, ma in un altro sito, indicato dalla amministrazione comunale; di conseguenza l'area in cui tale struttura doveva essere realizzata, viene trasformata in parco pubblico. Tale riconoscimento viene catalogato con una nuova scheda del piano dei servizi denominata A.V.P. 173.

**TRSS - AMBITO DI TRASFORMAZIONE- POLO SCOLASTICO-SPORTIVO****DESCRIZIONE DELL'AREA**

L'area, è collocata in posizione centrale rispetto al tracciato delle viabilità principali, fra la città industriale e la città novecentesca centrale e corrisponde alle superfici poste a sud dei binari principali funzionali al passaggio dei treni e di quelli secondari utilizzati per lo smistamento dei treni stessi; la restante parte del compendio viene mantenuta in ambito di trasformazione TRC2 - scalo ferroviario il cui obiettivo è quello di procedere ad un progressivo riassorbimento nel tessuto urbano di aree, spazi, luoghi e volumi ferroviari dismessi o dismettibili, agevolando l'integrazione trasportistica con il riposizionamento di terminal bus, la formazione di parcheggi di attestazione e miglioramento del sistema viabilistico di cintura esterna.



*Figura 36: Estratto aerofotogrammetrico con individuazione nuovo ambito*



Figura 37: Estratto Masterplan – Vista - est stato di fatto



Figura 38: Estratto Masterplan – Vista - ovest stato di fatto



Vista da ovest

Figura 39: Estratto Masterplan – Vista - ovest proposta di intervento



Vista da est

- 1. Plesso scolastico:
  - a. Felosira
  - b. Liceo Scientifico
  - c. I.S.I.S
  - d. I.T.I.S
  - e. C.F.P
- 2. Mensa del dopolavoro ferroviario Centro di Cultura Giovanile Internazionale
- 3. V° Locale - Hub dei Saperi del Territorio
- 4. Spazi per laboratori di restauro e vendita oggetti e complementi di arredo
- 5. Ex Parigine Museo Ferroviario
- 6. Potenziamento attività Associazione Verbanio Express.
- 7. Stazione Internazionale di Luino: riordino spazi per Biglietteria, Associazioni banche del tempo, Servizi di alta affluenza, Coworking
- 8. Luinoloop - Soprapasso ciclopedonale.
  - a. Parco Ferroviario
  - b. Viabilità interna al comparto
  - c. Rive amate

Figura 40: Estratto Masterplan – Vista - est proposta di intervento



Figura 41: Estratto Masterplan – Vista - est proposta di intervento



Figura 42: Estratto Masterplan – Vista - sud proposta di intervento

## OBIETTIVI DEL PROCESSO DI RIQUALIFICAZIONE

L'obiettivo che l'Amministrazione Comunale si è posta con l'avvio della presente variante è riunire in un unico comparto centrale alla città, le scuole superiori, coinvolgendo con un'operazione di riqualificazione/rigenerazione urbana, un ambito strategico, basato sulla formazione e sul futuro dei giovani per la creazione di un *hub* pubblico della formazione e della cultura giovanile internazionale.

Gli indirizzi della proposta meta progettuale si possono sintetizzare nei seguenti punti:

- Conservare e confermare la geografia insediativa dell'impianto storicamente riconducibile all'urbanizzazione industriale.
- Lavorare a livello distributivo su fluidità, movimento e collegamento delle parti, per realizzare luoghi che favoriscano permeabilità e scambio.
- Connettere il futuro "Parco Ferroviario" al nuovo *hub* della formazione e della cultura giovanile internazionale" attraverso un sistema integrato di mobilità pubblica leggera con un soprappasso ferroviario che chiameremo *Luinoloop* che si estenda con la dotazione di contenuti culturali, paesistici, per attività legate al tempo libero nonché alla sua principale funzione: connettere, collegare il CAMPUS alla città.
- Sviluppare dotazioni attrattive a scale differenti - di quartiere e urbana - delle attrezzature per la città pubblica attraverso il disegno di un parco tematizzato ed il recupero rispettoso del passato e della testimonianza simbolica degli edifici utilizzati per la manutenzione delle carrozze dei treni.
- Ricerare una composizione unitaria e compatta delle nuove volumetrie contro la frammentazione e la dispersione percettiva, favorendo contemporaneamente la loro resilienza e sostenibilità attraverso un consumo più controllato del suolo e una ottimizzazione dell'efficientamento energetico derivante dalla configurazione compositiva unitaria.

## MODALITÀ ATTUATIVA

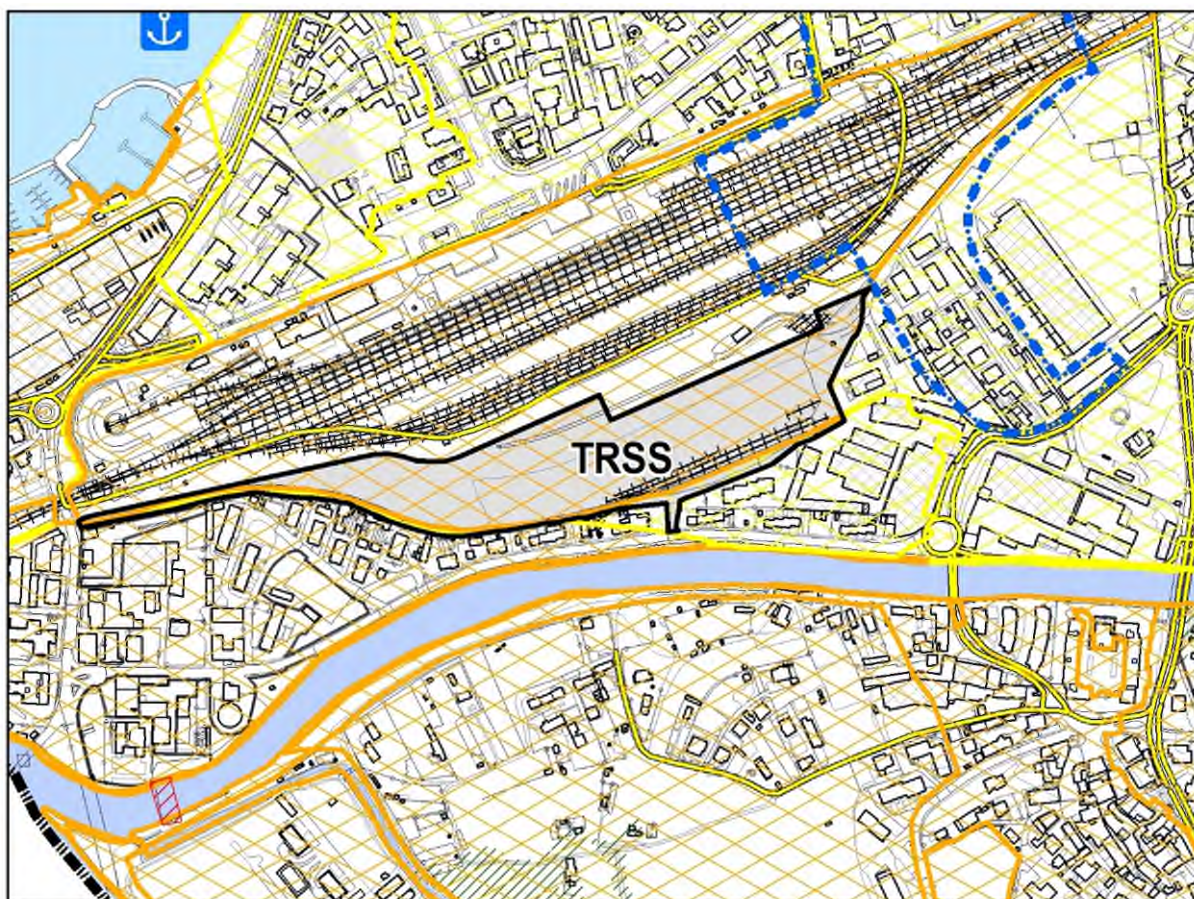
In esito all'approvazione di un Masterplan, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.36 del 23.09.2024 e a seguito dell'acquisizione al patrimonio pubblico dell'area, verranno realizzati le nuove attrezzature pubbliche attivando le fasi di progettazione e direzione lavori così come previste dal nuovo codice per gli appalti D.lgs.36/2023.

## PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

Al fine di mantenere le visuali e i coni ottici verso il lago e di consentire un'ampia percezione del paesaggio sia verso il lago sia verso il fiume, si evidenzia che l'ambito è compreso in "fascia di attenzione percettiva". Pertanto vengono richiamati i contenuti dell'art. 66 del Piano delle Regole, che prevede quanto segue: *"Nel caso di interventi che agiscono all'interno della suddetta fascia, che rispondono a necessità non altrimenti risolvibili, fatto salvo il rispetto di quanto contenuto ai commi 3 e 4 del precedente ART. 58, ai progetti di intervento dovrà essere applicata la verifica di incidenza paesistica secondo quanto previsto dall'ART. 54, con una sensibilità pari a 4, ai sensi di quanto previsto all'ART. 52."*

## PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

Dalla verifica della documentazione, si rileva che l'ambito TRC2a ricade in Classe 3 - Aree a scadenti caratteristiche geotecniche (sottoclasse D4)



Estratto carta della fattibilità geologica

**DESTINAZIONI D'USO**

Attrezzature e servizi pubblici per la cultura, scuole, sport, verde attrezzato, parcheggi.

**INDICI E PARAMETRI**

Il Piano attribuisce specifici indici o parametri di riferimento da rispettare per le trasformazioni previste.

<i>Superficie territoriale</i>	33.620 mq
<i>Superficie coperta</i>	12.000 mq
<i>Superficie lorda di pavimento massima</i>	11.600 mq
<i>h. massima</i>	12 mt.
<i>DC- distanza dai confini</i>	5,00 ml.
<i>Ds distanza dalle strade</i>	5,00 ml.
<i>Da</i>	1 albero/arbusto 100 mq di Sf

**PRESCRIZIONI ATTUATIVE**

Il masterplan 2023, come aggiornato in esito alle risultanze della Conferenza dei Servizi conclusa il 16/07/2024, costituisce la preconditione affinché venga attuato il processo di valorizzazione del presente ambito.

Le funzioni scolastiche esistenti negli ambiti contrassegnati nel vigente PGT con le sigle A.I.S.7- Scuola media superiore "ISIS", A.I.S.8 - Scuola media superiore ITIS, A.I.S.10 - Scuola media superiore liceo, A.I.S.78 - Centro di formazione professionale, verranno trasferite a seguito accordi con l'Ente provinciale, nel nuovo plesso, individuato con la sigla "TRSS".

L'intervento dovrà garantire la presenza di una quota minima di verde come indicato in tabella e le essenze da piantumare verranno definite attraverso un progetto tecnico culturale del verde.

Per quanto concerne la viabilità dovrà essere realizzato un sovrappasso ciclopedonale *Luinoloop* come indicato nei grafici di impostazione del progetto contenuti nella proposta di Masterplan al fine di collegare tutte le funzioni esistenti e future relative all'area centrale (TRC2-TRSS) con il tessuto urbano circostante. Si riporta qui di seguito lo schema distributivo delineato nella proposta di Masterplan.

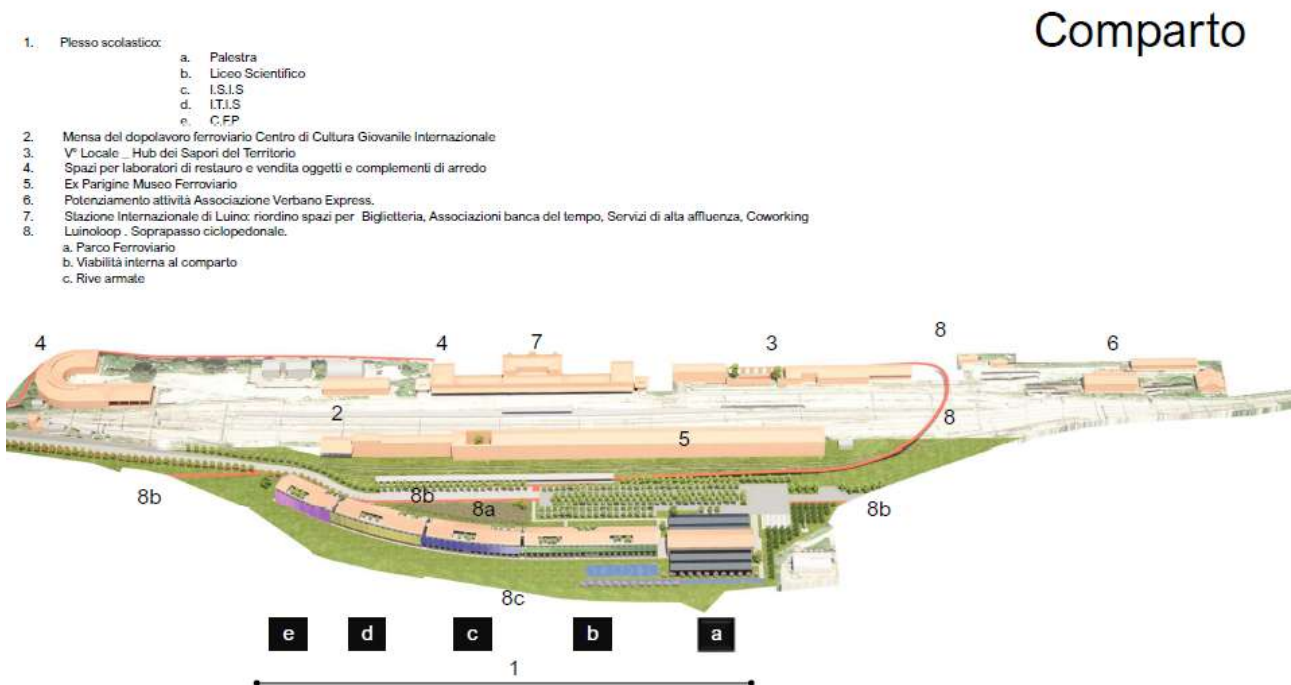


Figura 43: Estratto Masterplan - planimetria generale proposta di intervento progetto a cura dell'Arch Tagliabue Corrado.

Considerato che il progetto prevede la realizzazione di un polo scolastico, secondo l'art. 8 - comma 3 - della legge 447/1995, è obbligatoria la valutazione previsionale di clima acustico. La VPCA è una valutazione che serve a inquadrare il clima acustico presente prima della realizzazione di determinate opere edilizie, per verificare che le condizioni di rumorosità esistenti non rechino fastidio alle attività prossime all'insediamento in quella determinata zona.

In tema di Rischio di Incidente Rilevante si evidenzia che il territorio di Luino è attraversato dalla linea ferroviaria Bellinzona-Luino-Gallarate/Novara, linea adibita a trasporto merci che riguardano anche sostanze pericolose. In base a quanto indicato nel Piano di Emergenza Intercomunale del 2016 (rif. relazione del PEI) che, attualmente, risulta in aggiornamento (secondo quanto riferito dal Settore Protezione Civile), le sostanze pericolose movimentate via ferrovia ed i corrispettivi quantitativi variano di anno in anno e di giorno in giorno sensibilmente. I quantitativi in transito sono tuttavia, come trend, in aumento, data la volontà della società Ferroviarie di intensificare i transiti di treni merci lungo la linea. Data la varietà delle sostanze trasportate e la combinazione dei convogli, si possono verificare, lungo la linea o nelle stazioni ferroviarie, incidenti di varia natura e tipologia: rilasci al suolo di liquidi tossici, nubi tossiche, incendi localizzati e non localizzati, esplosioni di ferrocisterne, etc. per i quali non sono ipotizzabili scenari incidentali tipo. Per tali motivi, si raccomanda di fare riferimento al suddetto Piano che contiene indicazioni sugli scenari possibili in relazione al trasporto di sostanze pericolose via ferrovia. Per quanto riguarda il complesso di aree pubbliche e private in parte dismesse, si ricorda che, in ottemperanza all'Art. 3.2.1 del Regolamento Comunale di Igiene, come modificato al titolo III dalla D.G.R. 4/45266 del 1989, qualsiasi intervento, su un'area industriale dismessa o su terreni utilizzati per il deposito di materiale insalubre e/o inquinante, deve essere subordinato alla verifica della salubrità del suolo e/o della falda.

Si demanda, alla successiva fase progettuale la verifica:

- della salubrità del suolo e/o della falda e in particolare dei procedimenti di bonifica, ai sensi degli Artt. 242- 245 del D. Lgs 152/06;

- della eventuale presenza di pericoli o rischi derivanti dal PAI e dal PGRA e, in attuazione del nuovo Titolo V delle N.d.A. del PAI del fiume Tresa e la messa in sicurezza idraulica dell'area ricadente nell'ambito AVP88 (Attrezzature a verde pubblico);
- della compatibilità dei futuri fabbricati con la fascia di rispetto di linee elettriche a media e alta tensione e di SRB;
- della correttezza della relazione del progetto di invarianza idraulica secondo i contenuti degli Art. 10 e 11 del R.r. 7/2017 e s.m.i.;
- dell'acquisizione della valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione di scuole e della valutazione di impatto acustico in caso di presenza di impianti con emissioni verso l'esterno;
- dell'attivazione della procedura di Assoggettabilità a VIA, ai sensi dell'Art. 6 della Legge Regionale 2 febbraio 2010, n. 5, per il progetto di rigenerazione nell'area dell'ex Scalo Ferroviario.

In fase progettuale si rende necessario un puntuale studio del traffico trasportistico basato su rilievi di traffico aggiornati e una valutazione cautelativa dei flussi veicolari indotti, basata sul raffronto con realtà analoghe già consolidate al fine di ottimizzare gli accessi e gli spostamenti veicolari all'interno del plesso scolastico.

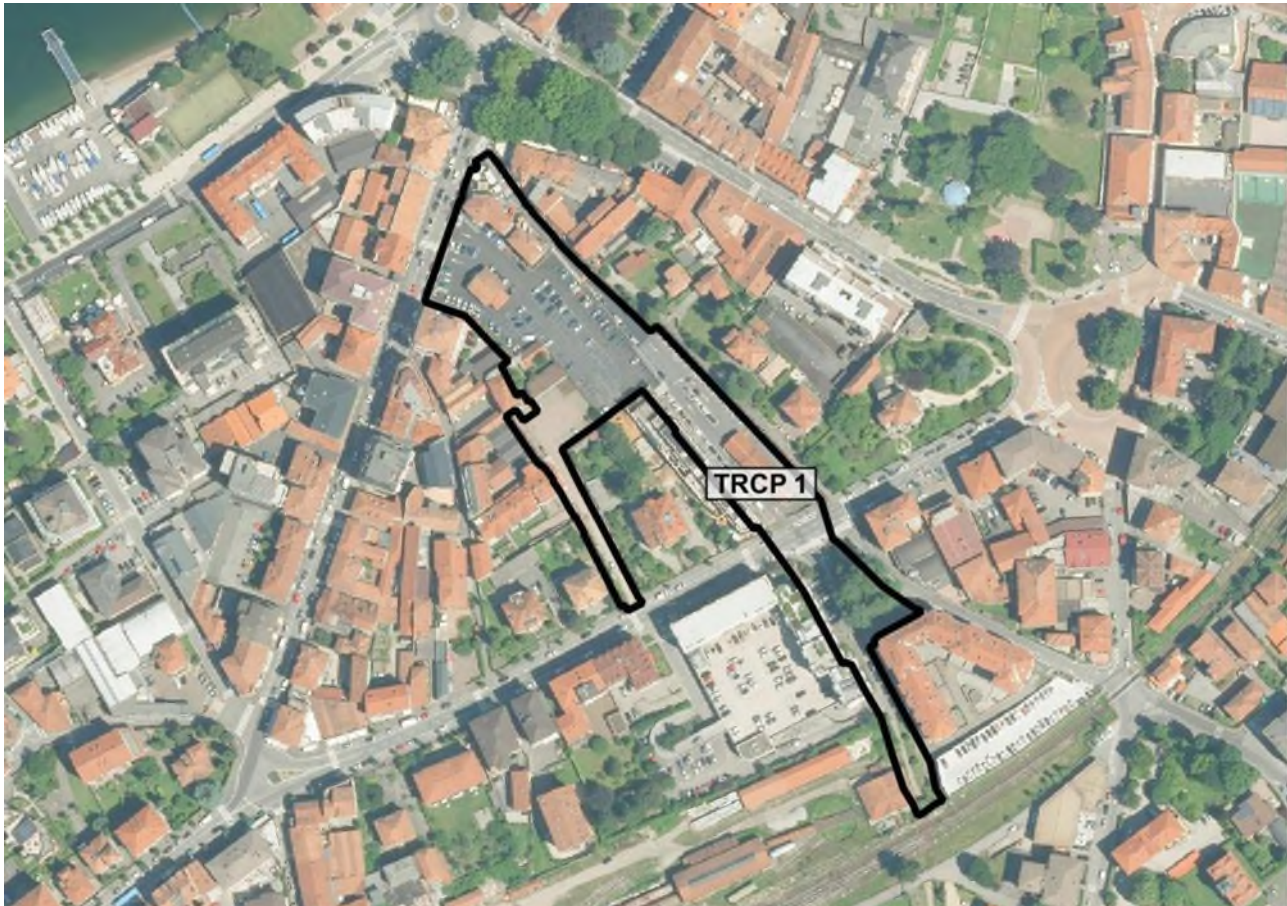
Ai fini di un corretto conteggio dei carichi in arrivo al depuratore, sarà necessario stimare il carico attuale in termini di AE derivanti dai poli scolastici, in quanto non conteggiato dalla variante urbanistica, all'interno della valutazione degli abitanti insediabili, ma gravante comunque sull'impianto di depurazione.

Parimenti, è necessaria una stima degli AE al fine di permettere al gestore Alfa S.r.l. un corretto dimensionamento delle reti di adduzione idrica per servire l'area.

In sede attuativa dovrà essere verificata, in base alla normativa vigente, la puntuale rispondenza dei carichi depurativi e del dimensionamento idraulico delle reti.

**AREA TRCP 1 - Area ex SVIT****DESCRIZIONE DELL'AREA**

L'area, di proprietà pubblica, è collocata ai margini della città ottocentesca e rappresenta per la sua conformazione uno spazio strategico per la realizzazione di parcheggi pubblici a servizio del centro storico, e in generale delle aree centrali. Essa ha origine negli anni Cinquanta quando, con la dismissione delle linee tramviarie, venne dismesso anche il deposito dei tram.

**PARTECIPAZIONE ALLA REALIZZAZIONE DELLA CITTA' PUBBLICA**

L'introduzione di quest'area all'interno del processo di rigenerazione delle aree centrali ha lo scopo di favorire una più efficace e completa valutazione degli interventi necessari a migliorare la funzionalità di quest'area, in termini di collegamenti e di opportunità di sosta, considerando i contenuti progettuali nonché il reperimento delle risorse economiche necessarie per la realizzazione degli interventi.

Il processo di rigenerazione terrà conto in linea di massima dell'opportunità di realizzare un parcheggio pubblico nel sottosuolo attrezzando gli spazi al piano terra a funzioni compatibili con gli spazi centrali.

**ULTERIORI INDICAZIONI PROGETTUALI**

Il parcheggio programmato in quest'area, che si trova nel cuore della città, dovrà essere valutato anche con attenzione alle più recenti sperimentazioni tariffarie, che dimostrano l'estrema flessibilità d'uso in relazione alle disponibilità dei parcheggi esterni, di cintura.

Sono inoltre da considerare la presenza del "mercato settimanale", che qui ha almeno un quarto delle postazioni complessive.

## **INDICI E PARAMETRI**

Sono sempre ammessi interventi pubblici previo approvazione di studio di fattibilità tecnico economica utile a precisare indici e parametri urbanistico-edilizi dimostrandone la sostenibilità ambientale e paesaggistica, ovvero interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o di potenziamento dei servizi pubblici e di interesse generale.  
Scheda d'ambito aree di trasformazione

**AREA TRCP 2 - Aree pubbliche lungolago****DESCRIZIONE DELL'AREA**

L'area individuata è composta da una serie di spazi ed attrezzature pubbliche che necessitano di una riqualificazione funzionale e che devono essere ripensate in funzione del nuovo progetto del lungolago.

**PARTECIPAZIONE ALLA REALIZZAZIONE DELLA CITTA' PUBBLICA**

La rigenerazione dell'area avrà l'obiettivo di individuare un progetto complessivo per il lungolago e le opzioni progettuali sostenibili per l'ampliamento e la valorizzazione degli ambiti portuali esistenti.

Sulla base della complessità delle aree centrali e della loro interdipendenza funzionale, gli interventi potranno prevedere variazioni negli spazi pubblici, integrazioni con aree di proprietà privata, nonché la valorizzazione delle proprietà pubbliche, con criteri perequativi e forme di premialità, al fine di garantire la qualità e l'efficacia delle trasformazioni complessive degli spazi centrali.

**ULTERIORI INDICAZIONI PROGETTUALI**

Il sistema lago - città comprende un'importante attrezzatura portuale articolata in due bacini che L'offerta di posti barca, circa 240, è sottodimensionata rispetto alla domanda, e rappresenta una criticità che interessa tutto il sistema portuale del lago Maggiore, data la rilevanza che la città di Luino riveste nel sistema stesso. Dovranno pertanto essere promosse le misure necessarie per il potenziamento di questa infrastruttura.

**INDICI E PARAMETRI**




sono sempre ammessi interventi pubblici previo approvazione di studio di fattibilità tecnico economica utile a precisare indici e parametri urbanistico-edilizi dimostrandone la sostenibilità ambientale e paesaggistica, ovvero interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o di potenziamento dei servizi pubblici e di interesse generale.

**Aree di Trasformazione**

## **OBIETTIVI DELL'INTERVENTO**

**Area TR B – Via Asmara**

**INDIVIDUAZIONE AREA DI TRASFORMAZIONE**

	<p><b>LOCALIZZAZIONE INTERVENTO</b></p> 	
	<p><b>LEGENDA</b></p>  <p>Perimetro area</p>	

Realizzazione di una zona polifunzionale come previsto nel PE Z9 non realizzato

**DATI PROGETTUALI**

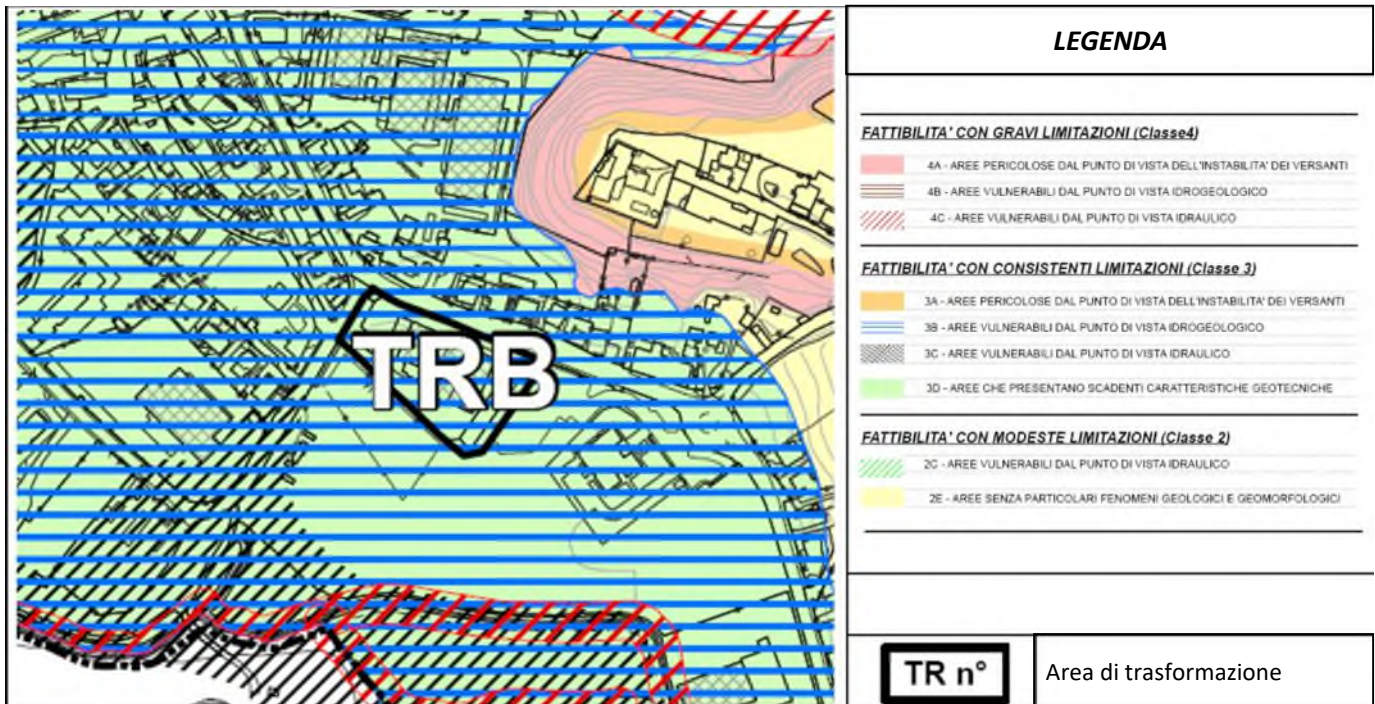
<i>Superficie indicativa Sr</i>	<b>5.200 mq</b>	<i>Indice Ir</i>	<b>1,50 mc/mq</b>
<i>Volume indicativo V</i>	<b>7.800 mc</b>	<i>Rapporto di copertura Rc</i>	<b>50%</b>
<i>H max degli edifici</i>	<b>10,00 m</b>	<i>Standard</i>	<b>26,5 mq/ab</b> con 1 abitante = 150 mc
<i>Destinazioni d'uso</i>	<b>Residenza e attività compatibili: min 40% - max 70%</b> <b>Ricettivo: min 10% - max 30%</b> <b>Direzionale e uffici: min 10% - max 30%</b>		

**INDIRIZZI PROGETTUALI E ULTERIORI PRESCRIZIONI**

1. Realizzazione di un parcheggio e impiantistica necessaria a migliorare l'urbanizzazione del contesto

## Area TR B – Via Asmara

### FATTIBILITA' GEOLOGICA



### CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

CLASSE 3 CON CONSISTENTI LIMITAZIONI: 3B – AREE VULNERABILI DAL PUNTO DI VISTA IDROGEOLOGICO  
 3D – AREE CHE PRESENTANO SCADENTI CARATTERISTICHE GEOTECNICHE

### PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

**Classe di fattibilità 3B caratterizzate da:**

- B.1: Aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile e/o del primo acquifero;
- B.3 Aree a bassa soggiacenza della falda o con presenza di falde sospese

Obbligo di preventiva valutazione degli interventi con analisi puntuale ed areale della proposta.

**Sintesi delle prescrizioni:**

Opere di regimazione idraulica, impermeabilizzazione e smaltimento delle acque superficiali e sotterranee;

Opere per la difesa del suolo, contenimento e stabilizzazione dei versanti;

Interventi di recupero morfologico e di funzione e/o paesistico ambientale.

**Classe di fattibilità 3D caratterizzate da:**

D.1: Aree di possibile ristagno, torbose e paludose;

D.3: Aree con consistenti disomogeneità tessiturali verticali e laterali;

D.4: Aree con riporti di materiale, aree colmate

**Sintesi delle prescrizioni:**

Ricostruzione della stratigrafia del sottosuolo con indagini fino alla profondità massima raggiungibile dai carichi previsti;




Caratterizzazione, mediante indagini estese ad un intorno significativo, della meccanica dei terreni di fondazione;

Analisi degli scavi relativamente alla stabilità a breve e lungo termine;

Valutazione degli effetti della proposta sulla sicurezza locale di eventuali strutture-infrastrutture pubbliche e private.

**Area TR C – Via Copelli**

**INDIVIDUAZIONE AREA DI TRASFORMAZIONE**

	<p><b>LOCALIZZAZIONE INTERVENTO</b></p> 	
	<p><b>LEGENDA</b></p>  <p>Perimetro area</p>	

**OBIETTIVI DELL'INTERVENTO**

Realizzazione di una zona polifunzionale come previsto nel PE Z10 A con modifiche del perimetro

**DATI PROGETTUALI**

<i>Superficie indicativa Sr</i>	<b>15.000 mq</b>	<i>Indice Ur</i>	<b>0,70 mq/mq</b>
<i>Slp indicativa</i>	<b>10.500 mq</b>	<i>Rapporto di copertura Rc</i>	<b>70%</b>
<i>H max degli edifici</i>	<b>10,00 m</b>		
<i>Destinazioni d'uso</i>	<b>Attività produttive: min 40% - max 70%</b> <b>Artigianato di servizio e direzionale: min 10% - max 30%</b> <b>Commerciale MSV: min 10% - max 20%</b>		
<i>Standard</i>	<b>Attività produttive: 10% slp</b> <b>Artigianato di servizio e direzionale: 100% slp</b> <b>Commerciale MSV: 150% slp</b>		

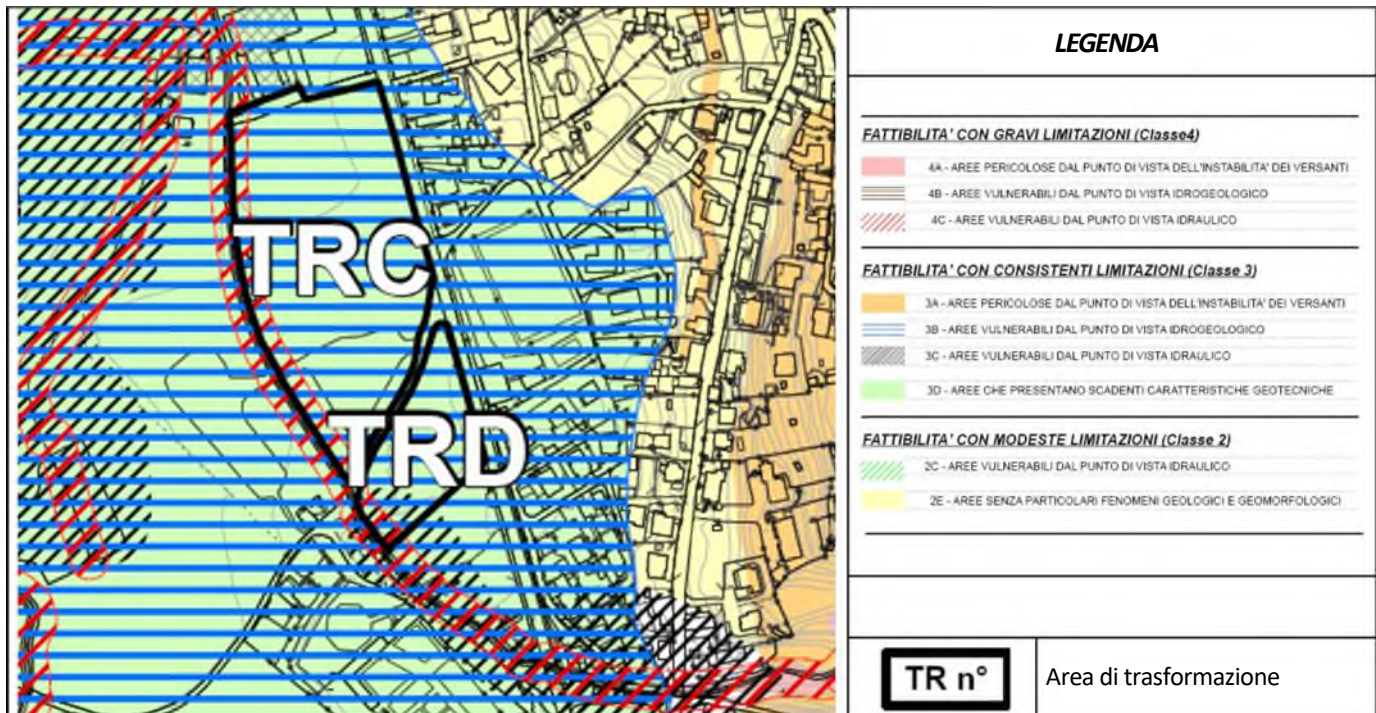
**INDIRIZZI PROGETTUALI E ULTERIORI PRESCRIZIONI**

1. Realizzazione di svincolo di accesso su via Asmara, strade e urbanizzazioni primarie per l'organizzazione della zona
2. Parcheggi e aree a verde di correlazione con il sistema verde di fondovalle e il sistema idrografico

Il Piano Attuativo dovrà specificare le modalità per lo spostamento dei depositi autobus privati dalla sede del centro di Luino

## Area TR C – Via Copelli

### FATTIBILITA' GEOLOGICA



### CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

CLASSE 3 CON CONSISTENTI LIMITAZIONI: 3B – AREE VULNERABILI DAL PUNTO DI VISTA IDROGEOLOGICO  
 3D – AREE CHE PRESENTANO SCADENTI CARATTERISTICHE GEOTECNICHE  
 CLASSE 4 CON GRAVI LIMITAZIONI: 4C – AREE VULNERABILI DAL PUNTO DI VISTA IDRAULICO

### PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

#### Classe di fattibilità 3B caratterizzate da:

B.1: Aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile e/o del primo acquifero;  
 B.3 Aree a bassa soggiacenza della falda o con presenza di falde sospese  
 Obbligo di preventiva valutazione degli interventi con analisi puntuale ed areale della proposta.

#### Sintesi delle prescrizioni:

Opere di regimazione idraulica, impermeabilizzazione e smaltimento delle acque superficiali e sotterranee;  
 Opere per la difesa del suolo, contenimento e stabilizzazione dei versanti;  
 Interventi di recupero morfologico e di funzione e/o paesistico ambientale.

#### Classe di fattibilità 3D caratterizzate da:

D.1: Aree di possibile ristagno, torbose e paludose;  
 D.3: Aree con consistenti disomogeneità tessiturali verticali e laterali;  
 D.4: Aree con riporti di materiale, aree colmate.

#### Sintesi delle prescrizioni:


Ricostruzione della stratigrafia del sottosuolo con indagini fino alla profondità massima raggiungibile dai carichi previsti;  
 Caratterizzazione, mediante indagini estese ad un intorno significativo, della meccanica dei terreni di fondazione;  
 Analisi degli scavi relativamente alla stabilità a breve e lungo termine;  
 Valutazione degli effetti della proposta sulla sicurezza locale di eventuali strutture-infrastrutture pubbliche e private.

#### Classe di fattibilità 4C caratterizzate da:


C.9: aree adiacenti a corsi d'acqua da mantenere a disposizione per consentire l'accessibilità per interventi di manutenzione e per la realizzazione di interventi di difesa;  
 È esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non interventi volti al consolidamento e/o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

**Area TR D – Via Copelli**

**INDIVIDUAZIONE AREA DI TRASFORMAZIONE**



**LOCALIZZAZIONE INTERVENTO**



**LEGENDA**

Perimetro area

**OBIETTIVI DELL'INTERVENTO**

Realizzazione di una zona polifunzionale come previsto nel PE Z10 B

**DATI PROGETTUALI**

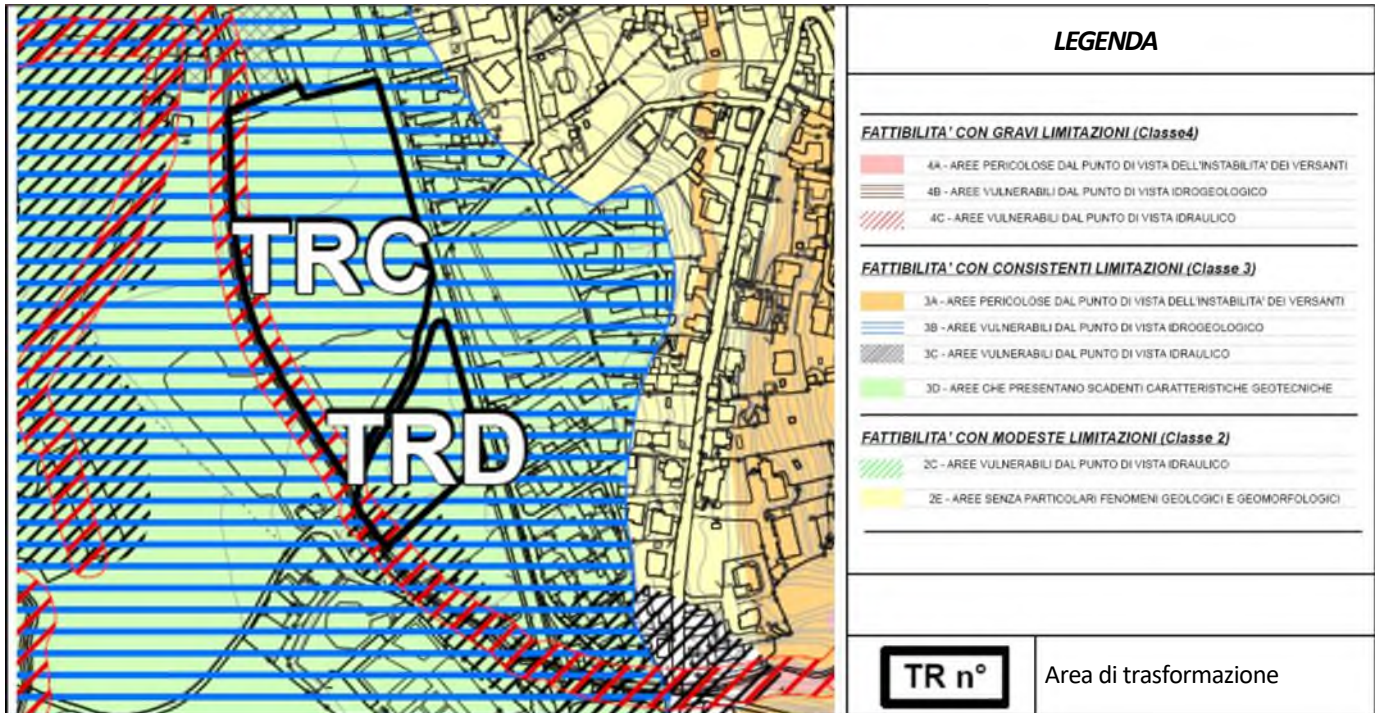
<i>Superficie indicativa Sr</i>	<b>5.410 mq</b>	<i>Indice Ur</i>	<b>0,70 mq/mq</b>
<i>Slp indicativa</i>	<b>3.787 mq</b>	<i>Rapporto di copertura Rc</i>	<b>70%</b>
<i>H max degli edifici</i>	<b>10,00 m</b>		
<i>Destinazioni d'uso</i>	<b>Attività produttive: min 40% - max 70%</b> <b>Artigianato di servizio e direzionale: min 10% - max 30%</b> <b>Commerciale MSV: min 10% - max 20%</b>		
<i>Standard</i>	<b>Attività produttive: 10% slp</b> <b>Artigianato di servizio e direzionale: 100% slp</b> <b>Commerciale MSV: 150% slp</b>		

**INDIRIZZI PROGETTUALI E ULTERIORI PRESCRIZIONI**

1. Realizzazione di parcheggio e impiantistica necessaria a migliorare l'urbanizzazione del contesto
2. Parcheggi e aree a verde di correlazione con il sistema verde di fondovalle e il sistema idrografico

Area TR D – Via Copelli

FATTIBILITA' GEOLOGICA



CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

CLASSE 3 CON CONSISTENTI LIMITAZIONI: 3B – AREE VULNERABILI DAL PUNTO DI VISTA IDROGEOLOGICO  
 3C–AREE VULNERABILI DAL PUNTO DI VISTA IDRAULICO;3D–AREE CON SCADENTI CARATTERISTICHE GEOTECNICHE  
 CLASSE 4 CON GRAVI LIMITAZIONI: 4C – AREE VULNERABILI DAL PUNTO DI VISTA IDRAULICO

## PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

**Classe di fattibilità 3B caratterizzate da:**

B.1: Aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile e/o del primo acquifero;

B.3 Aree a bassa soggiacenza della falda o con presenza di falde sospese

Obbligo di preventiva valutazione degli interventi e analisi geologica di dettaglio.

**Sintesi delle prescrizioni:**

Opere di regimazione idraulica, impermeabilizzazione e smaltimento delle acque superficiali e sotterranee;

Opere per la difesa del suolo, contenimento e stabilizzazione dei versanti;

Interventi di recupero morfologico e di funzione e/o paesistico ambientale.

**Classe di fattibilità 3C caratterizzate da:**

C.2: aree allagate per eventi meteorici eccezionali con basso rischio (persone, edifici attività economiche); Obbligo di preventiva indagine geologica di dettaglio con scelte progettuali idonee alle situazioni di rischio **Classe di fattibilità**

**3D caratterizzate da:**

D.1: Aree di possibile ristagno, torbose e paludose;

D.3: Aree con consistenti disomogeneità tessiture verticali e laterali;

D.4: Aree con riporti di materiale, aree colmate.

**Sintesi delle prescrizioni:**

Ricostruzione della stratigrafia del sottosuolo con indagini fino alla profondità massima raggiungibile dai carichi previsti;

Caratterizzazione, mediante indagini estese ad un intorno significativo, della meccanica dei terreni di fondazione;

Analisi degli scavi relativamente alla stabilità a breve e lungo termine;

Valutazione degli effetti della proposta sulla sicurezza locale di eventuali strutture-infrastrutture pubbliche e private.

**Classe di fattibilità 4C caratterizzate da:**

C.9: aree adiacenti a corsi d'acqua da mantenere a disposizione per consentire l'accessibilità per interventi di manutenzione e per la realizzazione di interventi di difesa;

È esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non interventi volti al consolidamento e/o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

## Area TR E - Voldomino Inferiore

### INDIVIDUAZIONE AREA DI TRASFORMAZIONE



#### LOCALIZZAZIONE INTERVENTO



#### LEGENDA



Perimetro area

### OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Chiusura del poligono del tessuto urbano consolidato a margine delle strade e delle infrastrutture esistenti.  
 Ridimensionamento delle previsioni insediative del PRG che prevedevano un PEEP PL Santa Rita

### DATI PROGETTUALI

<i>Superficie indicativa Sr</i>	<b>8.2000 mq</b>	<i>Indice Ir</i>	<b>0,30 mc/mq</b>
<i>Volume indicativo V</i>	<b>2.460 mc</b>	<i>Rapporto di copertura Rc</i>	<b>10%</b>
<i>H max degli edifici</i>	<b>6,00 m</b>	<i>Standard</i>	<b>26,5 mq/ab</b> con 1 abitante = 150 mc
<i>Destinazioni d'uso</i>	<b>Residenza e attività compatibili</b>		

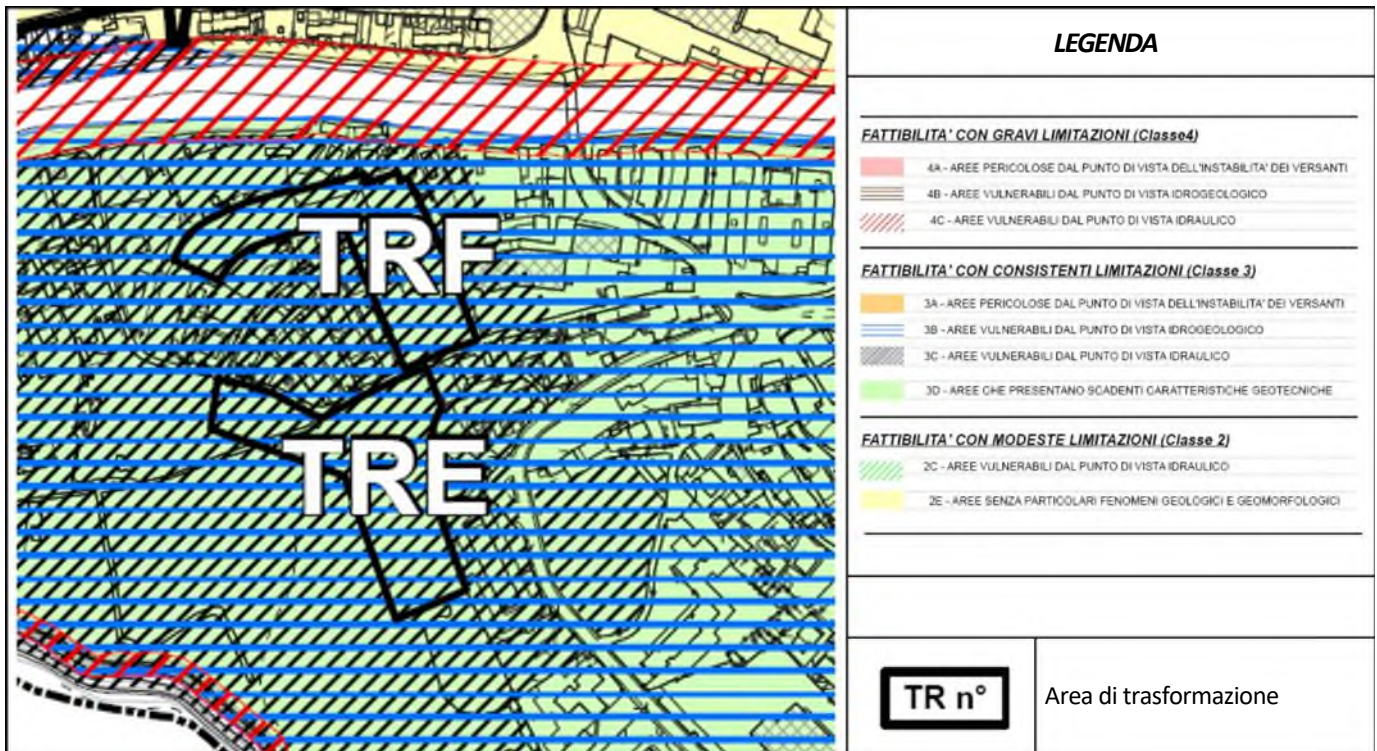
### INDIRIZZI PROGETTUALI E ULTERIORI PRESCRIZIONI

1. Adeguamento stradale con marciapiede e ciclabili
2. Aree a verde attrezzato di quartiere

La proposta di piano dovrà indicare: i coni visuali, rispetto alle presenze di rilevanza paesaggistica e ambientale, lago, sistema collinare e montano, corsi d'acqua, nuclei abitati di antica formazione; biotopi e geotopi più significativi da salvaguardare; le modifiche altimetriche portate allo stato di fatto dei terreni; gli accessi, i percorsi pedonali, i parcheggi di pertinenza; le sistemazioni a verde con l'ubicazione delle essenze arboree utilizzate.

**Area TR E – Voldomino Inferiore**

**FATTIBILITA' GEOLOGICA**



**CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA**




CLASSE 3 CON CONSISTENTI LIMITAZIONI: 3B – AREE VULNERABILI DAL PUNTO DI VISTA IDROGEOLOGICO  
 3C–AREE VULNERABILI DAL PUNTO DI VISTA IDRAULICO; 3D–AREE CON SCADENTI CARATTERISTICHE GEOTECNICHE  
 CLASSE 4 CON GRAVI LIMITAZIONI: 4C – AREE VULNERABILI DAL PUNTO DI VISTA IDRAULICO

**PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI**

**Classe di fattibilità 3B caratterizzate da:**  
 B.1: Aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile e/o del primo acquifero;  
 B.3 Aree a bassa soggiacenza della falda o con presenza di falde sospese  
 Obbligo di preventiva valutazione degli interventi e analisi geologica di dettaglio.  
**Sintesi delle prescrizioni:**  
 Opere di regimazione idraulica, impermeabilizzazione e smaltimento delle acque superficiali e sotterranee;  
 Opere per la difesa del suolo, contenimento e stabilizzazione dei versanti;  
 Interventi di recupero morfologico e di funzione e/o paesistico ambientale.  
**Classe di fattibilità 3C caratterizzate da:**  
 C.2: aree allagate per eventi meteorici eccezionali con basso rischio (persone, edifici attività economiche); Obbligo di preventiva indagine geologica di dettaglio con scelte progettuali idonee alle situazioni di rischio **Classe di fattibilità 3D caratterizzate da:**  
 D.1: Aree di possibile ristagno, torbose e paludose;  
 D.3: Aree con consistenti disomogeneità tessiture verticali e laterali;  
 D.4: Aree con riporti di materiale, aree colmate  
**Sintesi delle prescrizioni:**  
 Ricostruzione della stratigrafia del sottosuolo con indagini fino alla profondità massima raggiungibile dai carichi previsti;  
 Caratterizzazione, mediante indagini estese ad un intorno significativo, della meccanica dei terreni di fondazione;  
 Analisi degli scavi relativamente alla stabilità a breve e lungo termine;  
 Valutazione degli effetti della proposta sulla sicurezza locale di eventuali strutture-infrastrutture pubbliche e private.

## Area TR F - Voldomino Inferiore

### INDIVIDUAZIONE AREA DI TRASFORMAZIONE

	<p><b>LOCALIZZAZIONE INTERVENTO</b></p> 
	<p><b>LEGENDA</b></p>  <p>Perimetro area</p>

### OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Chiusura del poligono del tessuto urbano consolidato a margine delle strade e delle infrastrutture esistenti  
 Ridimensionamento delle previsioni insediative del PRG che prevedevano un PE P1 in zona C2

### DATI PROGETTUALI

<i>Superficie indicativa <math>S_r</math></i>	<b>5.600 mq</b>	<i>Indice <math>I_r</math></i>	<b>0,30 mc/mq</b>
<i>Volume indicativo <math>V</math></i>	<b>1.680 mc</b>	<i>Rapporto di copertura <math>R_c</math></i>	<b>10%</b>
<i>H max degli edifici</i>	<b>6,00 m</b>	<i>Standard</i>	<b>26,5 mq/ab</b> con 1 abitante = 150 mc
<i>Destinazioni d'uso</i>	<b>Residenza e attività compatibili</b>		

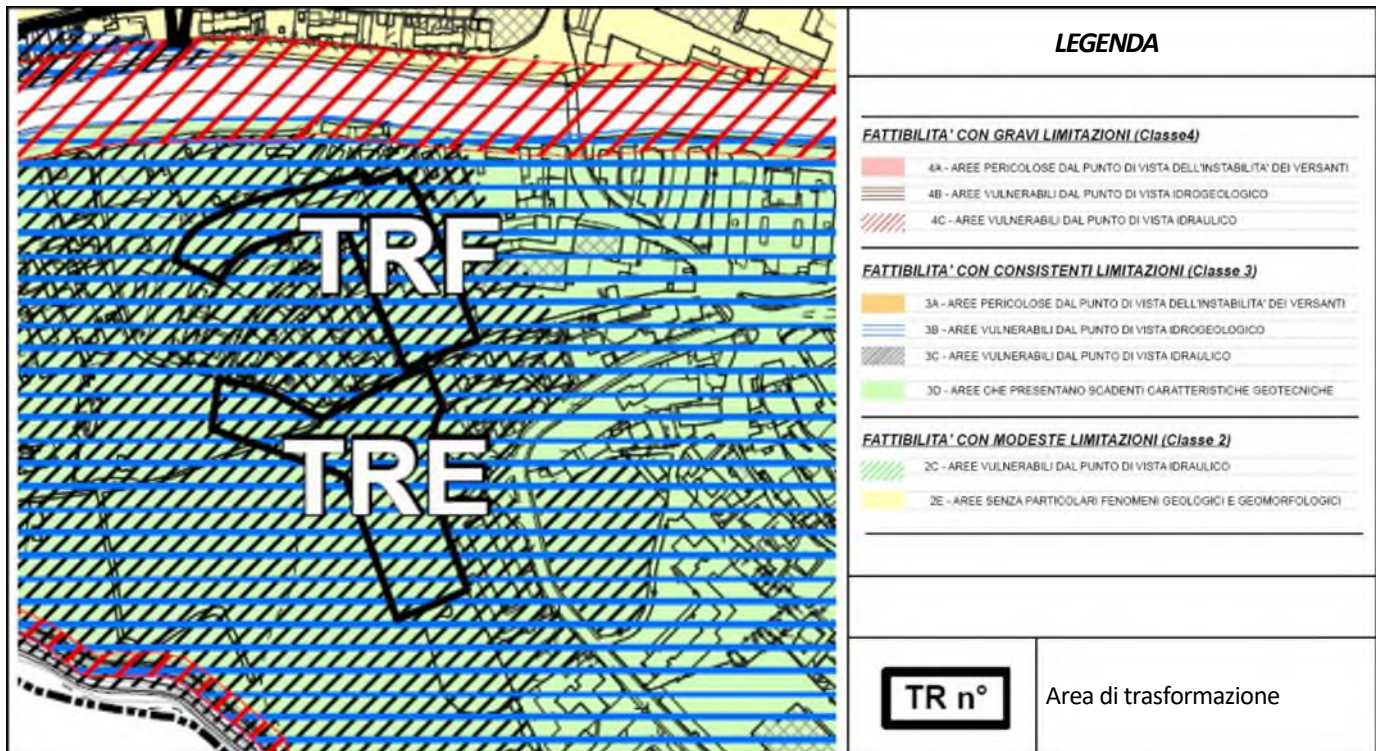
### INDIRIZZI PROGETTUALI E ULTERIORI PRESCRIZIONI

1. Adeguamento stradale con marciapiede e ciclabili
2. Aree a verde attrezzato di quartiere

La proposta di piano dovrà indicare: i coni visuali, rispetto alle presenze di rilevanza paesaggistica e ambientale, lago, sistema collinare e montano, corsi d'acqua, nuclei abitati di antica formazione; biotopi e geotopi più significativi da salvaguardare; le modifiche altimetriche portate allo stato di fatto dei terreni; gli accessi, i percorsi pedonali, i parcheggi di pertinenza; le sistemazioni a verde con l'ubicazione delle essenze arboree utilizzate.

**Area TR F – Voldomino Inferiore**

**FATTIBILITA' GEOLOGICA**



**CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA**




CLASSE 3 CON CONSISTENTI LIMITAZIONI: 3B – AREE VULNERABILI DAL PUNTO DI VISTA IDROGEOLOGICO  
 3C–AREE VULNERABILI DAL PUNTO DI VISTA IDRAULICO;3D–AREE CON SCADENTI CARATTERISTICHE GEOTECNICHE  
 CLASSE 4 CON GRAVI LIMITAZIONI: 4C – AREE VULNERABILI DAL PUNTO DI VISTA IDRAULICO

**PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI**

**Classe di fattibilità 3B caratterizzate da:**  
 B.1: Aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile e/o del primo acquifero;  
 B.3 Aree a bassa soggiacenza della falda o con presenza di falde sospese  
 Obbligo di preventiva valutazione degli interventi e analisi geologica di dettaglio.  
**Sintesi delle prescrizioni:**  
 Opere di regimazione idraulica, impermeabilizzazione e smaltimento delle acque superficiali e sotterranee;  
 Opere per la difesa del suolo, contenimento e stabilizzazione dei versanti;  
 Interventi di recupero morfologico e di funzione e/o paesistico ambientale.  
**Classe di fattibilità 3C caratterizzate da:**  
 C.2: aree allagate per eventi meteorici eccezionali con basso rischio (persone, edifici attività economiche); Obbligo di preventiva indagine geologica di dettaglio con scelte progettuali idonee alle situazioni di rischio **Classe di fattibilità 3D caratterizzate da:**  
 D.1: Aree di possibile ristagno, torbose e paludose;  
 D.3: Aree con consistenti disomogeneità tessiture verticali e laterali;  
 D.4: Aree con riporti di materiale, aree colmate.  
**Sintesi delle prescrizioni:**  
 Ricostruzione della stratigrafia del sottosuolo con indagini fino alla profondità massima raggiungibile dai carichi previsti;  
 Caratterizzazione, mediante indagini estese ad un intorno significativo, della meccanica dei terreni di fondazione;  
 Analisi degli scavi relativamente alla stabilità a breve e lungo termine;  
 Valutazione degli effetti della proposta sulla sicurezza locale di eventuali strutture-infrastrutture pubbliche e private.

**Area TR G – Zona Tecco**

**INDIVIDUAZIONE AREA DI TRASFORMAZIONE**

	<p><b>LOCALIZZAZIONE INTERVENTO</b></p> 
	<p><b>LEGENDA</b></p>  <p>Perimetro area</p>


**OBIETTIVI DELL'INTERVENTO**

Completamento di una zona B2 come previsto dal precedente PRG, originariamente da attuarsi con permesso di costruire. Le esigenze di coordinamento delle infrastrutturazioni necessarie hanno portato alla scelta di individuare un PE

**DATI PROGETTUALI**

<i>Superficie indicativa Sr</i>	<b>3.000 mq</b>	<i>Indice Ir</i>	<b>0,8</b>
<i>Volume indicativo V</i>	<b>2.400 mc</b>	<i>Rapporto di copertura Rc</i>	<b>20%</b>
<i>H max degli edifici</i>	<b>6,5 m</b>	<i>Standard</i>	<b>26,5 mq/ab</b> con 1 abitante = 150 mc
<i>Destinazioni d'uso</i>	<b>Residenza e attività compatibili</b>		

**INDIRIZZI PROGETTUALI E ULTERIORI PRESCRIZIONI**

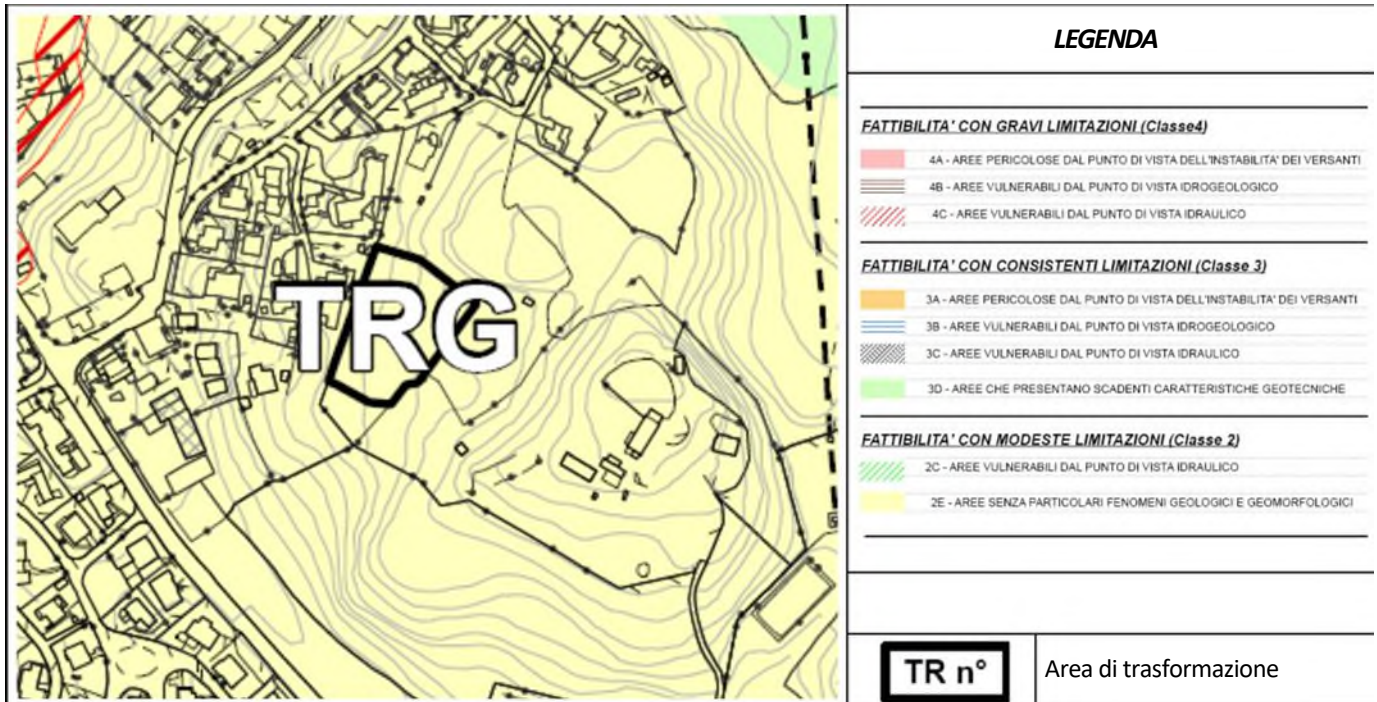
 Previsione viabilistica da sottoporre a verifica di fattibilità

1. La conformazione dell'area di trasformazione è subordinata alla preventiva valutazione della soluzione viabilistica più idonea all'accesso ai nuovi insediamenti, anche tramite le strade del piano attuativo di via Lugano; tale valutazione potrà essere esaminata con pari soluzioni o proposte dei complessi insediativi interessati e terrà conto delle soluzioni proposte dal lottizzante anche in relazione alla eventuale acquisizione (tramite procedura ablativa) delle aree necessarie.

In sede di controdeduzione sono stati individuati, al limite sud-ovest, ulteriori 400 mq circa di area in più da destinare a verde e viabilità privata senza incremento di volumetria.

Area TR G – Zona Tecco

FATTIBILITA' GEOLOGICA



CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

CLASSE 2 CON MODESTE LIMITAZIONI: 2E – AREE SENZA PARTICOLARI FENOMENI GEOLOGICI E GEOMORFOLOGICI

PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

Classe di fattibilità 2E caratterizzate da:

- E.1: Aree pianeggianti (0°-5°) di fondovalle
- E.2: Aree semipianeggianti o a debole acclività (5°-20°)
- E.3: Aree di versante a media acclività (20°-35°)




Sintesi delle prescrizioni:

Per le aree poste in questa classe l' idoneità all' utilizzazione urbanistica è subordinata all' azione di modesti accorgimenti tecnici. In particolare:

- Realizzazione di analisi geognostiche per la valutazione delle soluzioni tecniche migliori per le fondazioni
- Verifica dell' interazione con la circolazione idrica sotterranea e lo smaltimento delle acque meteoriche e degli scarichi delle acque reflue
- Evitare la realizzazione di pozzi perdenti rapporto tra opera e versante in relazione al possibile verificarsi di instabilità dei terreni oggetto di modifica morfologica

**Area TR I – Poppino Via Crevella**

**INDIVIDUAZIONE AREA DI TRASFORMAZIONE**

	<p><b>LOCALIZZAZIONE INTERVENTO</b></p> 	
	<p><b>LEGENDA</b></p> 	
	<p>Perimetro area</p>	

**OBIETTIVI DELL'INTERVENTO**

Completare l'ambito B2 del Tessuto Urbano di Poppino. La previsione originaria è stata ampliata coinvolgendo una zona agricola VPA

**DATI PROGETTUALI**

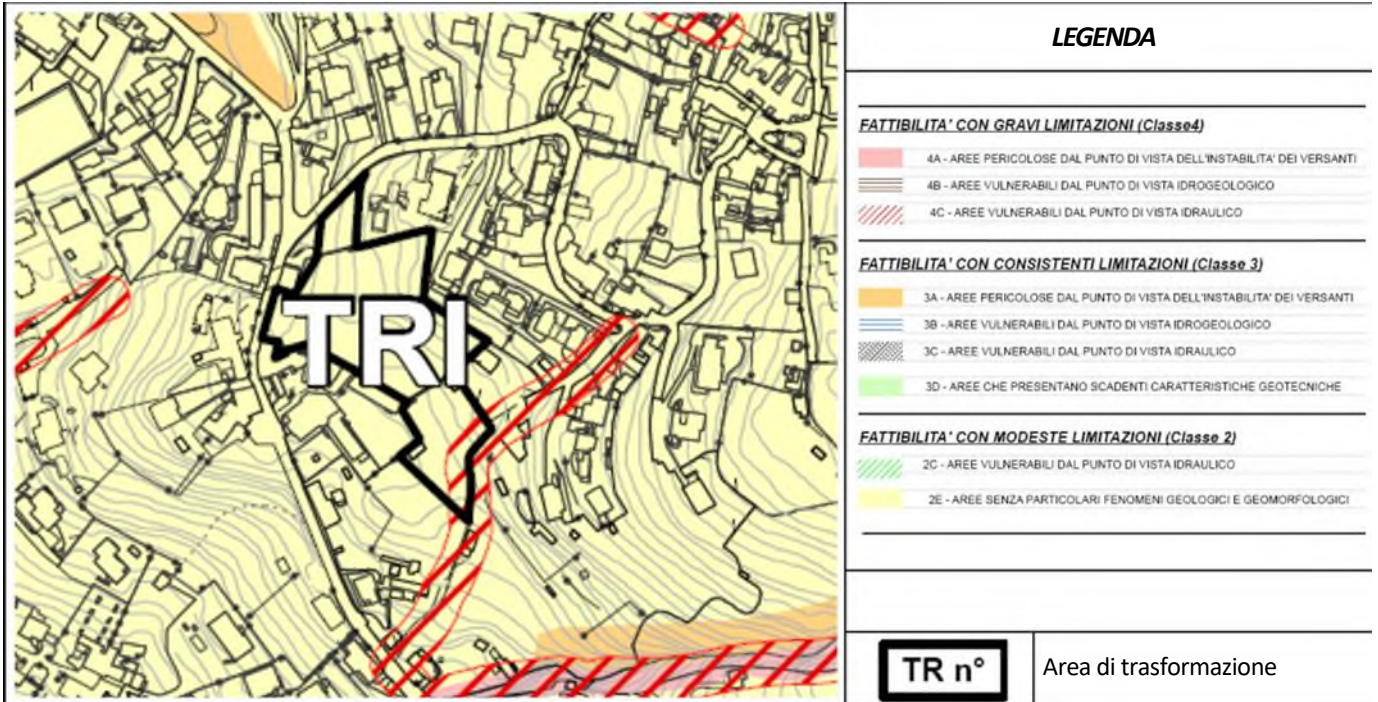
<i>Superficie indicativa Sr</i>	<b>6.890 mq</b>	<i>Indice Ir</i>	<b>0,40 mc/mq</b>
<i>Volume indicativo V</i>	<b>2.756 mc</b>	<i>Rapporto di copertura Rc</i>	<b>15%</b>
<i>H max degli edifici</i>	<b>5,00 m</b>	<i>Standard</i>	<b>26,5 mq/ab</b> con 1 abitante = 150 mc
<i>Destinazioni d'uso</i>	<b>Residenza e attività compatibili</b>		

**INDIRIZZI PROGETTUALI E ULTERIORI PRESCRIZIONI**

1. Strada di penetrazione interna all'ambito.
2. Aree a verde attrezzate di quartiere e parcheggio.

**Area TR I – Poppino Via Crevella**

**FATTIBILITA' GEOLOGICA**



**CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA**

CLASSE 2 CON MODESTE LIMITAZIONI: 2E – AREE SENZA PARTICOLARI FENOMENI GEOLOGICI E GEOMORFOLOGICI

**PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI**

Classe di fattibilità 2E caratterizzate da:

- E.1: Aree pianeggianti (0°-5°) di fondovalle
- E.2: Aree semipianeggianti o a debole acclività (5°-20°)
- E.3: Aree di versante a media acclività (20°-35°)

## Aree di Rigenerazione

**ARU. A - AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA PER AMBITO SCUOLA MEDIA SUPERIORE "ISIS"  
Istituto Statale di Istruzione Superiore "Città di Luino - Carlo Volonté"  
RIF SCHEDA PIANO SERVIZI A.I.S.7**



### CARATTERISTICHE DELL'EDIFICATO ESISTENTE E CONTESTO AMBIENTALE

#### OBIETTIVI DEL PROCESSO DI RIGENERAZIONE- MODALITÀ ATTUATIVE

A seguito dell'attuazione dell'ambito di Trasformazione **TRSS - AMBITO DI TRASFORMAZIONE - POLO SCOLASTICO-SPORTIVO**, le funzioni pubbliche di interesse sovracomunale presenti in tale comparto, verranno ivi trasferite e i volumi esistenti, attualmente a destinazione scolastica, potranno essere recuperati ai fini residenziali.

La scheda non attribuisce specifici indici o parametri da rispettare per la trasformazione ammessa ai fini residenziali, bensì introduce un incremento del 20% delle volumetrie esistenti, ai fini rigenerativi.

Ogni intervento che esuli dalla manutenzione ordinaria o straordinaria è subordinato all'approvazione di un Permesso di Costruire Convenzionato.

Per tale ambito vengono stabilite le seguenti azioni di semplificazione e accelerazione dei procedimenti:

- le istanze di iniziativa privata hanno diritto di precedenza per l'istruttoria del procedimento riducendo i tempi massimi di 1/3;

- gli interventi possono essere preceduti da sessioni istruttorie per la definizione preliminare di contenuti, prestazioni e documentazione delle proposte progettuali.

Verranno incentivati, tramite il riconoscimento di una premialità volumetrica, calcolata al 20% della volumetria esistente per gli interventi di elevata qualità ambientale, che prevedono la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano ed ambientale esistente.

Verranno consentiti usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51 bis, sia prima che durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati.

L'attuazione del P.d.C.C. è subordinata alla dimostrazione della preesistenza o delle modalità di costruzione delle urbanizzazioni primarie, a completo carico e onere dell'operatore. La compatibilità degli interventi nel P.d.C.C. con le urbanizzazioni dovrà essere accertata con gli enti gestori dei servizi di rete. Nel caso che le opere di urbanizzazione primarie e secondarie eventualmente necessarie e realizzabili siano ritenute dal Comune di interesse generale, nella convenzione regolante gli interventi sarà richiesto l'uso pubblico gratuito di tutte o parte delle infrastrutture realizzate, da concedersi dai soggetti attuatori.

Il progetto del P.d.C.C. dovrà essere corredato da un progetto di sistemazione ambientale in cui siano specificate le essenze arboree da piantumare, la loro posizione, gli elementi di arredo (fontane, sentieri, corpi illuminanti, panchine, etc.) da assumere quali elementi vincolanti nella fase attuativa. In queste zone non sono consentite destinazioni commerciali.

È permessa la realizzazione di:

- attrezzature sportive scoperte ad uso esclusivo degli abitanti del fabbricato di cui l'area a verde è pertinenza.
- locali accessori di deposito attrezzi, tettoie e simili, come previsti dall'ART. 10 delle NTA del PGT vigente.

## **DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

### **Residenziale ed usi compatibili – Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico**

#### **PARAMETRI EDILIZI**

**If** mc./mq. indice di densità fondiaria esistente con possibilità di incremento del 20% della volumetria complessiva esistente ai fini rigenerativi del comparto

**H** altezza massima ammessa uguale all'esistente ~~con possibilità di deroga solo ai fini rigenerativi~~

**Dc** 5,00 ml. distanza dai confini di proprietà

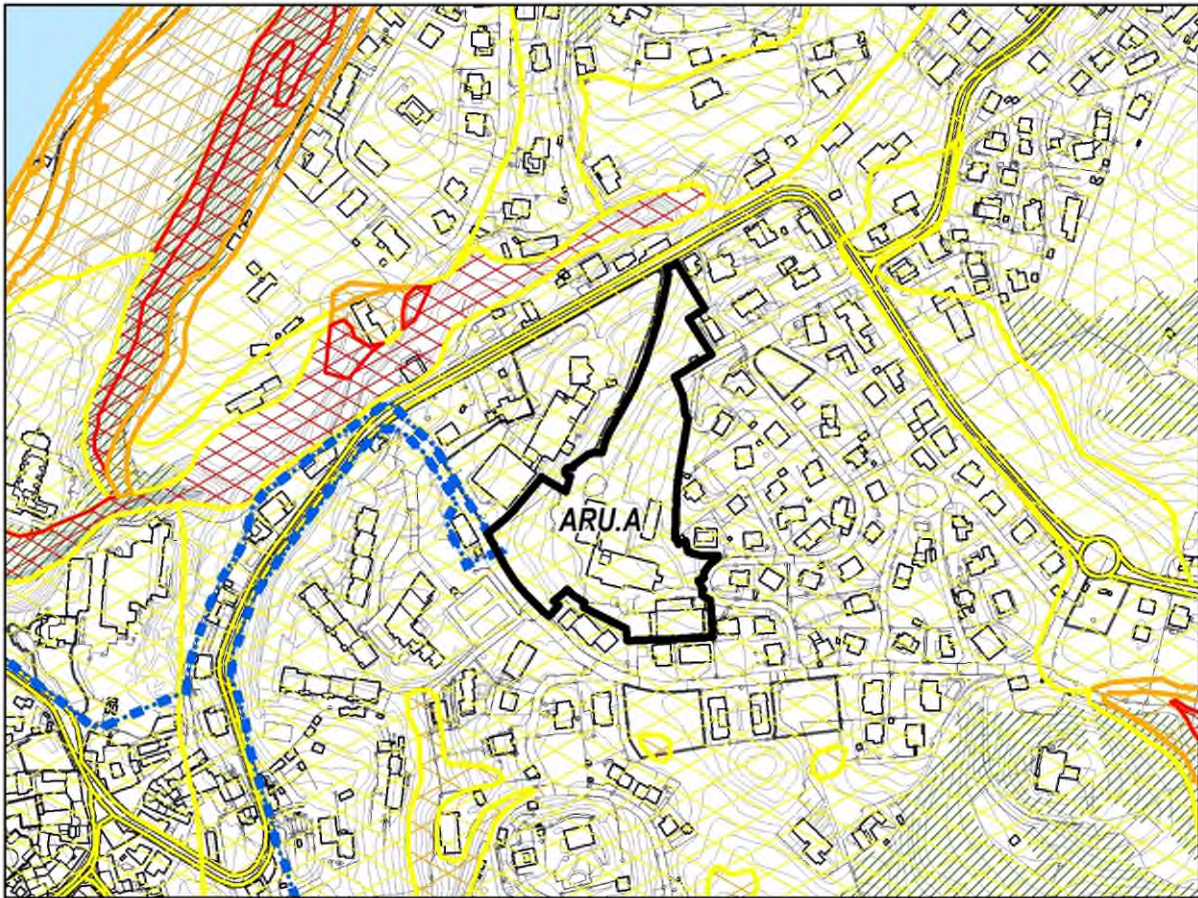
**Ds** 5,00 ml. distanza minima dalla sede strade

**Da** 1 albero/arbusto 200 mq di Sf

**SC** superficie coperta: esistente ~~con possibilità di deroga solo ai fini rigenerativi~~

#### **PRESCRIZIONI GEOLOGICHE**

Dalla verifica della documentazione, si rileva che l'ambito ricade in Classe 2 - Aree senza particolari fenomeni geologici e geomorfologici.



### PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

La rigenerazione dell'Ambito dovrà prevedere il mantenimento della villa storica; gli interventi edilizi di progetto, dovranno essere rispettosi dei caratteri architettonici e stilistici rinvenibili.

L'eventuale demolizione e ricostruzione degli ulteriori corpi di fabbrica presenti nell'ambito, dovrà garantire la permeabilità visiva del e dal lago.

Si richiamano integralmente i contenuti di cui all'articolo 19 "Tutela e valorizzazione dei laghi lombardi" del Piano Paesistico Regionale.

**ARU. B - AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA PER AMBITO SCUOLA MEDIA SUPERIORE "EX ITIS"****Istituto Statale di Istruzione Superiore "Città di Luino - Carlo Volonté"  
RIF SCHEDA PIANO SERVIZI A.I.S.8****CARATTERISTICHE DELL'EDIFICATO ESISTENTE E CONTESTO AMBIENTALE****OBIETTIVI DEL PROCESSO DI RIGENERAZIONE - MODALITÀ ATTUATIVE**

A seguito dell'attuazione dell'ambito di Trasformazione **TRSS- AMBITO DI TRASFORMAZIONE - POLO SCOLASTICO-SPORTIVO**, le funzioni pubbliche di interesse sovracomunale presenti in tale comparto, verranno ivi trasferite e i volumi esistenti, attualmente a destinazione scolastica, potranno essere recuperati ai fini residenziali.

- La scheda non attribuisce specifici indici o parametri da rispettare per la trasformazione ammessa ai fini residenziali, bensì introduce un incremento del 20% delle volumetrie esistenti, ai fini rigenerativi. Ogni intervento che esuli dalla manutenzione ordinaria o straordinaria è subordinato all'approvazione di un Permesso di Costruire Convenzionato.

Per tale ambito vengono stabilite le seguenti azioni di semplificazione e accelerazione dei procedimenti:

- le istanze di iniziativa privata hanno diritto di precedenza per l'istruttoria del procedimento riducendo i tempi massimi di 1/3;
- gli interventi possono essere preceduti da sessioni istruttorie per la definizione preliminare di contenuti, prestazioni e documentazione delle proposte progettuali.

Verranno incentivati, tramite il riconoscimento di una premialità volumetrica, calcolata al 20% della volumetria esistente<sup>2</sup> per gli interventi di elevata qualità ambientale, che prevedono la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano ed ambientale esistente.

Verranno consentiti usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51 bis, sia prima che durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati.

L'attuazione del P.d.C.C. è subordinata alla dimostrazione della preesistenza o delle modalità di costruzione delle urbanizzazioni primarie, a completo carico e onere dell'operatore. La compatibilità degli interventi nel P.d.C.C. con le urbanizzazioni dovrà essere accertata con gli enti gestori dei servizi di rete. Nel caso che le opere di urbanizzazione primarie e secondarie eventualmente necessarie e realizzabili siano ritenute dal Comune di interesse generale, nella convenzione regolante gli interventi sarà richiesto l'uso pubblico gratuito di tutte o parte delle infrastrutture realizzate, da concedersi dai soggetti attuatori. Il progetto del P.d.C.C. dovrà essere corredato da un progetto di sistemazione ambientale in cui siano specificate le essenze arboree da piantumare, la loro posizione, gli elementi di arredo (fontane, sentieri, corpi illuminanti, panchine, etc.) da assumere quali elementi vincolanti nella fase attuativa. In queste zone non sono consentite destinazioni commerciali.

È permessa la realizzazione di:

- attrezzature sportive scoperte ad uso esclusivo degli abitanti del fabbricato di cui l'area a verde è pertinenza.
- locali accessori di deposito attrezzi, tettoie e simili, come previsti dall'ART. 10 delle NTA del PGT vigente.

### **PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE**

L'ambito ARU B risulta compreso in parte nella "fascia di attenzione percettiva individuata dallo stesso PGT (Tav. PdR\_C6) in corrispondenza dell'ambito di attenzione naturalistica" che si sviluppa nella parte orientale del territorio, ed è interessato in parte da una visuale sensibile.

Al fine di orientare le trasformazioni, si ritiene pertanto opportuno che in fase di progettazione dell'intervento vengano definiti criteri di mitigazione e di inserimento paesaggistico differenziati, con particolare attenzione al contenimento delle altezze in relazione agli edifici esistenti al contorno.

### **DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

**Residenziale ed usi compatibili – Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico**

### **PARAMETRI EDILIZI**

**If** mc./mq. indice di densità fondiaria esistente con possibilità di incremento del 20% della volumetria complessiva esistente ai fini rigenerativi del comparto

**H** altezza massima ammessa uguale all'esistente

**Dc** 5,00 ml. distanza dai confini di proprietà

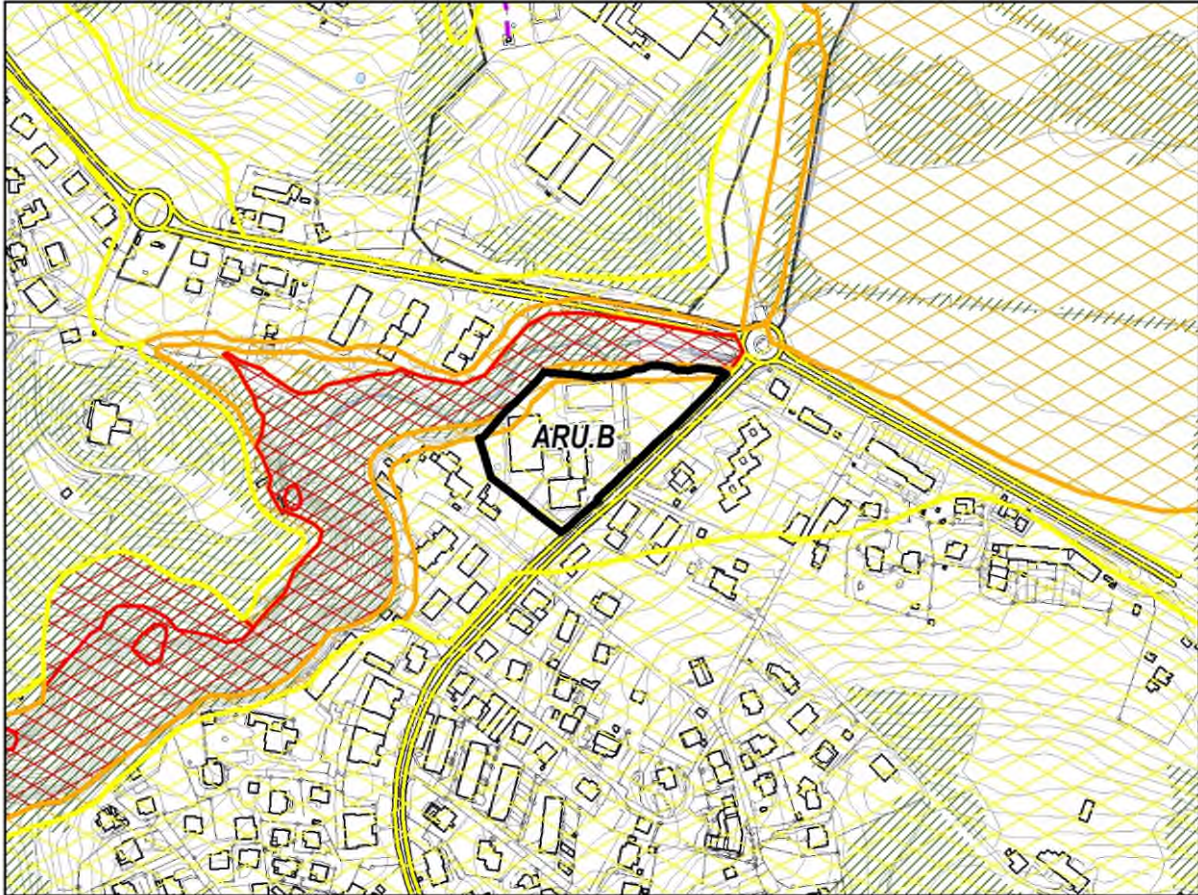
**Ds** 5,00 ml. distanza minima dalla sede strade

**Da** 1 albero/arbusto 200 mq di Sf

**SC** superficie coperta: esistente

### PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

Dalla verifica della documentazione, si rileva che l'ambito ricade in Classe 2 - Aree senza particolari fenomeni geologici e geomorfologici



### PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'ambito risulta parzialmente compreso nella "fascia di attenzione percettiva" individuata dal PGT vigente, in corrispondenza dell'"Ambito di attenzione naturalistica", che si sviluppa nella parte orientale del territorio, e che risulta interessato in parte da una visuale sensibile.

Si dovrà porre massima attenzione all'inserimento volumetrico e al contenimento delle altezze in relazione agli edifici esistenti al contorno in caso di intervento di demolizione e ricostruzione.

Allo scopo si richiamano i contenuti dell'articolo 17 "Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità" del PTR e all'articolo 66 del Piano delle Regole del PGT.

**ARU. C - AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA PER AMBITO SCUOLA MEDIA SUPERIORE  
"LICEO"  
RIF SCHEDA PIANO SERVIZI A.I.S.10**



**CARATTERISTICHE DELL'EDIFICATO ESISTENTE E CONTESTO AMBIENTALE**

**OBIETTIVI DEL PROCESSO DI RIGENERAZIONE - MODALITÀ ATTUATIVE**

A seguito dell'attuazione dell'ambito di Trasformazione TRSS - **AMBITO DI TRASFORMAZIONE- POLO SCOLASTICO-SPORTIVO**, le funzioni pubbliche di interesse sovracomunale presenti in tale comparto, verranno ivi trasferite e i volumi esistenti, attualmente a destinazione scolastica, potranno essere recuperati ai fini residenziali.

La scheda non attribuisce specifici indici o parametri da rispettare per la trasformazione ammessa ai fini residenziali, bensì introduce un incremento del 20% delle volumetrie esistenti ai fini rigenerativi.

Ogni intervento che esuli dalla manutenzione ordinaria o straordinaria è subordinato all'approvazione di un Permesso di Costruire Convenzionato.

Per tale ambito vengono stabilite le seguenti azioni di semplificazione e accelerazione dei procedimenti:

- le istanze di iniziativa privata hanno diritto di precedenza per l'istruttoria del procedimento riducendo i tempi massimi di 1/3;
- gli interventi possono essere preceduti da sessioni istruttorie per la definizione preliminare di contenuti, prestazioni e documentazione delle proposte progettuali.

Verranno incentivati, tramite il riconoscimento di una premialità volumetrica, calcolata al 20% della volumetria esistente per gli interventi di elevata qualità ambientale, che prevedono la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano ed ambientale esistente.

Verranno consentiti usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51 bis, sia prima che durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati.

L'attuazione del P.d.C.C. è subordinata alla dimostrazione della preesistenza o delle modalità di costruzione delle urbanizzazioni primarie, a completo carico e onere dell'operatore. La compatibilità degli interventi nel P.d.C.C. con le urbanizzazioni dovrà essere accertata con gli enti gestori dei servizi di rete. Nel caso che le opere di urbanizzazione primarie e secondarie eventualmente necessarie e realizzabili siano ritenute dal Comune di interesse generale, nella convenzione regolante gli interventi sarà richiesto l'uso pubblico gratuito di tutte o parte delle infrastrutture realizzate, da concedersi dai soggetti attuatori.

Il progetto del P.d.C.C. dovrà essere corredato da un progetto di sistemazione ambientale in cui siano specificate le essenze arboree da piantumare, la loro posizione, gli elementi di arredo (fontane, sentieri, corpi illuminanti, panchine, etc.) da assumere quali elementi vincolanti nella fase attuativa. In queste zone non sono consentite destinazioni commerciali.

È permessa la realizzazione di:

- attrezzature sportive scoperte ad uso esclusivo degli abitanti del fabbricato di cui l'area a verde è pertinenza;
- locali accessori di deposito attrezzi, tettoie e simili, come previsti dall'ART. 10 delle NTA del PGT vigente.

## **DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

### **Residenziale ed usi compatibili – Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico**

#### **PARAMETRI EDILIZI**

**If** mc./mq. indice di densità fondiaria esistente con possibilità di incremento del 20% della volumetria complessiva esistente calcolato "vuoto per pieno" ai fini rigenerativi del comparto

**H** altezza massima ammessa uguale all'esistente

**Dc** 5,00 ml. distanza dai confini di proprietà

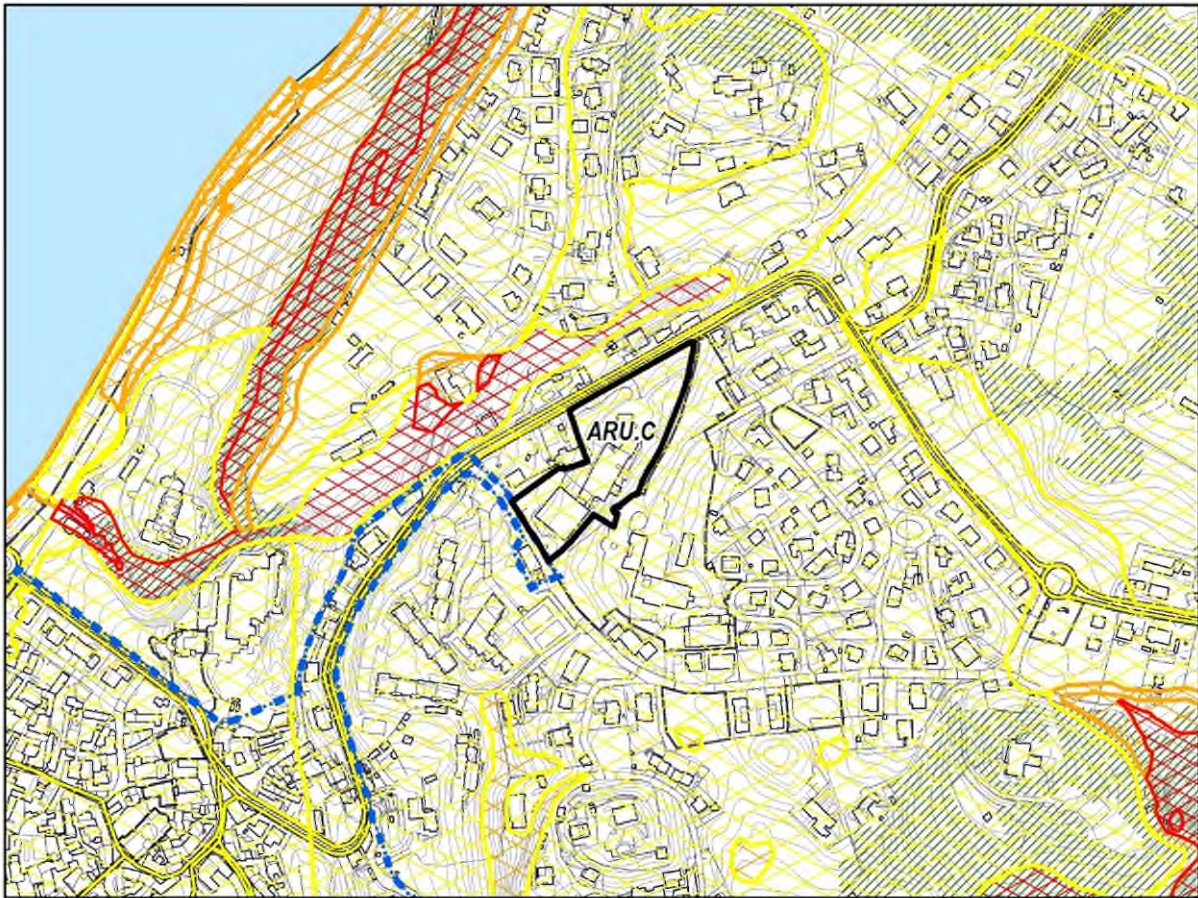
**Ds** 5,00 ml. distanza minima dalla sede strade

**Da** 1 albero/arbusto 200 mq di Sf

**SC** superficie coperta: esistente

#### **PRESCRIZIONI GEOLOGICHE**

Dalla verifica della documentazione, si rileva che l'ambito ricade in Classe 2 - Aree senza particolari fenomeni geologici e geomorfologici.



### **PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE**

La rigenerazione dell'Ambito dovrà prevedere il mantenimento della villa storica; gli interventi edilizi di progetto dovranno essere rispettosi dei caratteri architettonici e stilistici rinvenibili.

L'eventuale demolizione e ricostruzione degli ulteriori corpi di fabbrica presenti nell'ambito, dovrà garantire la permeabilità visiva del e dal lago.

Si richiamano integralmente i contenuti di cui all'articolo 19 "Tutela e valorizzazione dei laghi lombardi" del Piano Paesistico Regionale.

**ARU. D - AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA PER AMBITO CENTRO DI FORMAZIONE PROFESSIONALE  
RIF SCHEDA PIANO SERVIZI A.I.S.78**



**CARATTERISTICHE DELL'EDIFICATO ESISTENTE E CONTESTO AMBIENTALE**

**OBIETTIVI DEL PROCESSO DI RIGENERAZIONE - MODALITÀ ATTUATIVE**

A seguito dell'attuazione dell'ambito di Trasformazione **TRSS - AMBITO DI TRASFORMAZIONE - POLO SCOLASTICO-SPORTIVO**, le funzioni pubbliche di interesse sovracomunale presenti in tale comparto, verranno ivi trasferite e i volumi esistenti, attualmente a destinazione scolastica, potranno essere recuperati ai fini residenziali.

La scheda non attribuisce specifici indici o parametri da rispettare per la trasformazione ammessa ai fini residenziali, bensì introduce un incremento del 20% delle volumetrie esistenti, ai fini rigenerativi.

Ogni intervento che esuli dalla manutenzione ordinaria o straordinaria è subordinato all'approvazione di un Permesso di Costruire Convenzionato.

Per tale ambito vengono stabilite le seguenti azioni di semplificazione e accelerazione dei procedimenti:

- le istanze di iniziativa privata hanno diritto di precedenza per l'istruttoria del procedimento riducendo i tempi massimi di 1/3;
- gli interventi possono essere preceduti da sessioni istruttorie per la definizione preliminare di contenuti, prestazioni e documentazione delle proposte progettuali.

Verranno incentivati, tramite il riconoscimento di una premialità volumetrica, calcolata al 20% della volumetria esistente<sup>2</sup> per gli interventi di elevata qualità ambientale, che prevedono la valorizzazione e lo

sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano ed ambientale esistente.

Verranno consentiti usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51 bis, sia prima che durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati.

L'attuazione del P.d.C.C. è subordinata alla dimostrazione della preesistenza o delle modalità di costruzione delle urbanizzazioni primarie, a completo carico e onere dell'operatore. La compatibilità degli interventi nel P.d.C.C. con le urbanizzazioni dovrà essere accertata con gli enti gestori dei servizi di rete.

Nel caso che le opere di urbanizzazione primarie e secondarie eventualmente necessarie e realizzabili siano ritenute dal Comune di interesse generale, nella convenzione regolante gli interventi sarà richiesto l'uso pubblico gratuito di tutte o parte delle infrastrutture realizzate, da concedersi dai soggetti attuatori.

Il progetto del P.d.C.C. dovrà essere corredato da un progetto di sistemazione ambientale in cui siano specificate le essenze arboree da piantumare, la loro posizione, gli elementi di arredo (fontane, sentieri, corpi illuminanti, panchine, etc.) da assumere quali elementi vincolanti nella fase attuativa. In queste zone non sono consentite destinazioni commerciali.

È permessa la realizzazione di:

- attrezzature sportive scoperte ad uso esclusivo degli abitanti del fabbricato di cui l'area a verde è pertinenza.
- locali accessori di deposito attrezzi, tettoie e simili, come previsti dall'ART. 10 delle NTA del PGT vigente.

## **DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

### **Residenziale ed usi compatibili – Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico**

#### **PARAMETRI EDILIZI**

**If** mc/mq indice di densità fondiaria esistente con possibilità di incremento del 20% della volumetria complessiva esistente calcolato "vuoto per pieno" ai fini rigenerativi del comparto

**H** altezza massima ammessa uguale all'esistente

**Dc** 5,00 ml. distanza dai confini di proprietà

**Ds** 5,00 ml. distanza minima dalla sede strade

**Da** 1 albero/arbusto 200 mq di Sf

**SC** superficie coperta: esistente

#### **PRESCRIZIONI GEOLOGICHE**

Dalla verifica della documentazione, si rileva che la porzione sud dell'ambito ricade in Classe 2 - Aree senza particolari fenomeni geologici e geomorfologici e la restante porzione dell'ARU D in classe 3 – aree vulnerabili dal punto di vista idraulico sottoclasse C.9Eb;

Si rileva, in particolare, che l'ambito interferisce con un'area allagabile classificata come area a pericolosità elevata Eb nel Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) e come P2/M (ambito RSCM) nelle mappe del Piano di gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA). Su tale area sono in vigore le norme di cui all'art. 9 comma 5 delle N.d.A. del PAI, richiamate all'art. 4 delle Norme geologiche di piano, che non consentono aumenti di volume. Pertanto, l'aumento previsto dalla Variante è ammesso per la sola parte di ambito che è esterna all'area Eb/PAI – P2/M PGRA.

