

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.

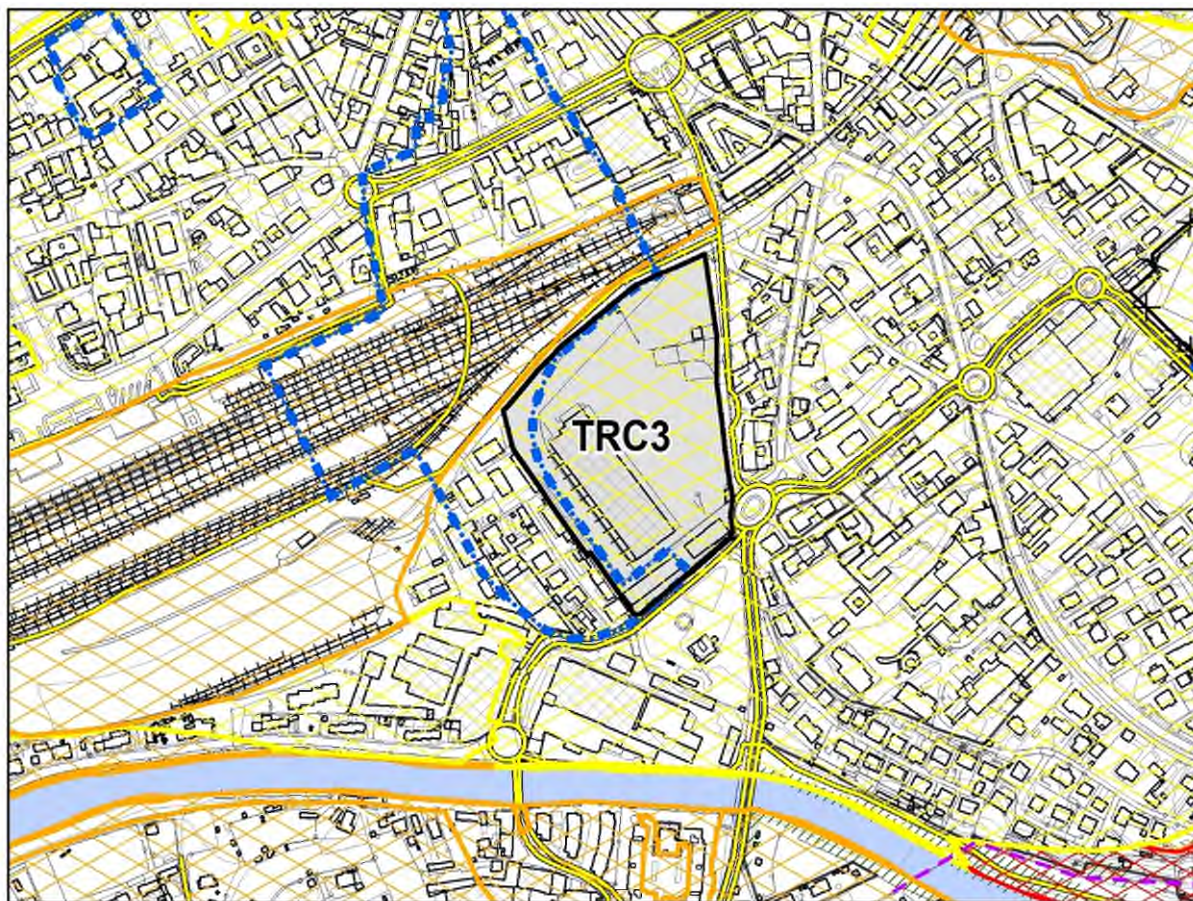
Per tale ambito il soggetto attuatore si è impegnato:

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.

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 onnicomprensiva 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, 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.