

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.





Estratto Masterplan – Vista - est stato di fatto



Estratto Masterplan – Vista - ovest stato di fatto



Estratto Masterplan – Vista - ovest proposta di intervento



Estratto Masterplan – Vista - est proposta di intervento



Estratto Masterplan – Vista - est proposta di intervento



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

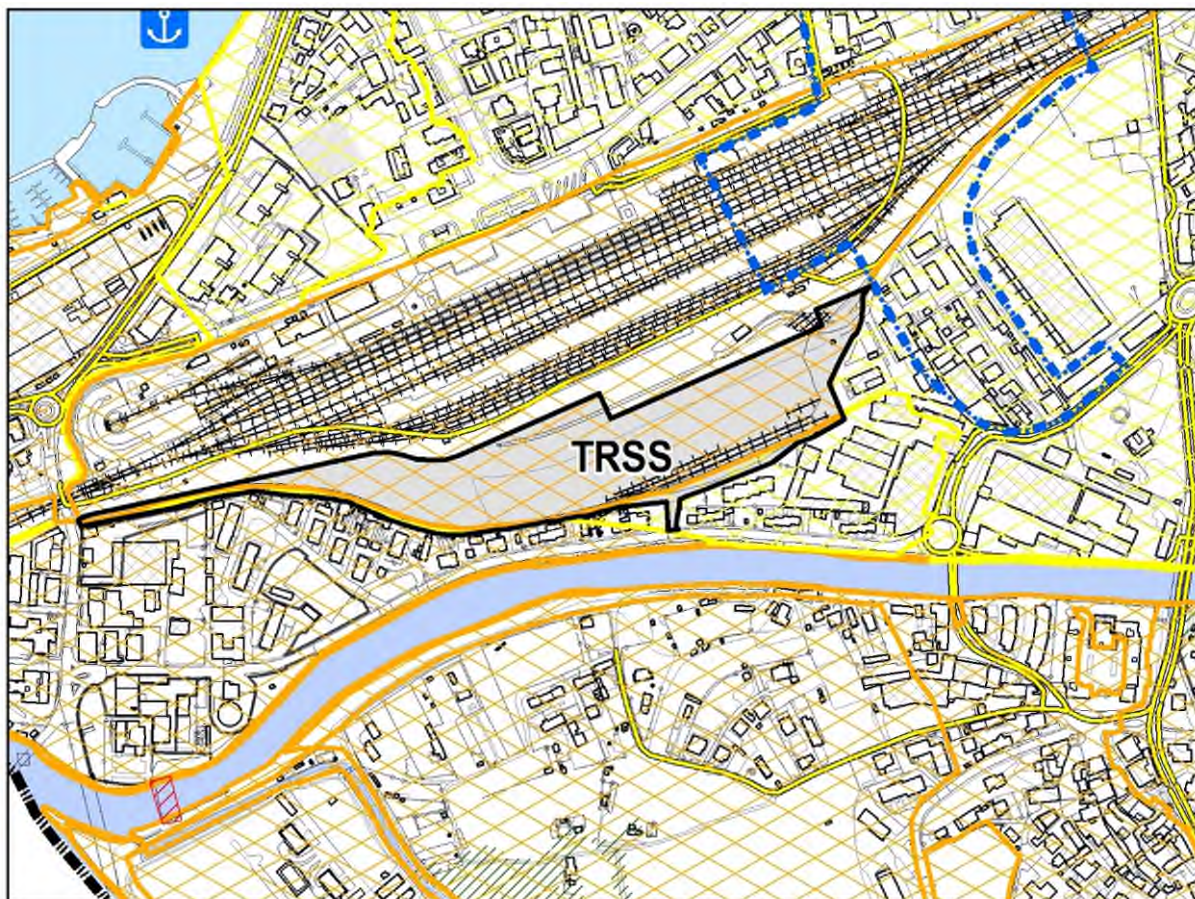
In esito all'approvazione di un Masterplan, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 23.09.2024 e a seguito dell'acquisizione al patrimonio pubblico dell'area, verranno realizzati le nuove attrezzature pubbliche attivando le fasi di progettazione e direzione lavori così come previste dal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

Superficie territoriale	33.620 mq
Superficie coperta	12.000 mq
Superficie lorda di pavimento massima	11.600 mq
h. massima	12 mt.
DC- distanza dai confini	5,00 ml.
Ds distanza dalle strade	5,00 ml.
Da	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.

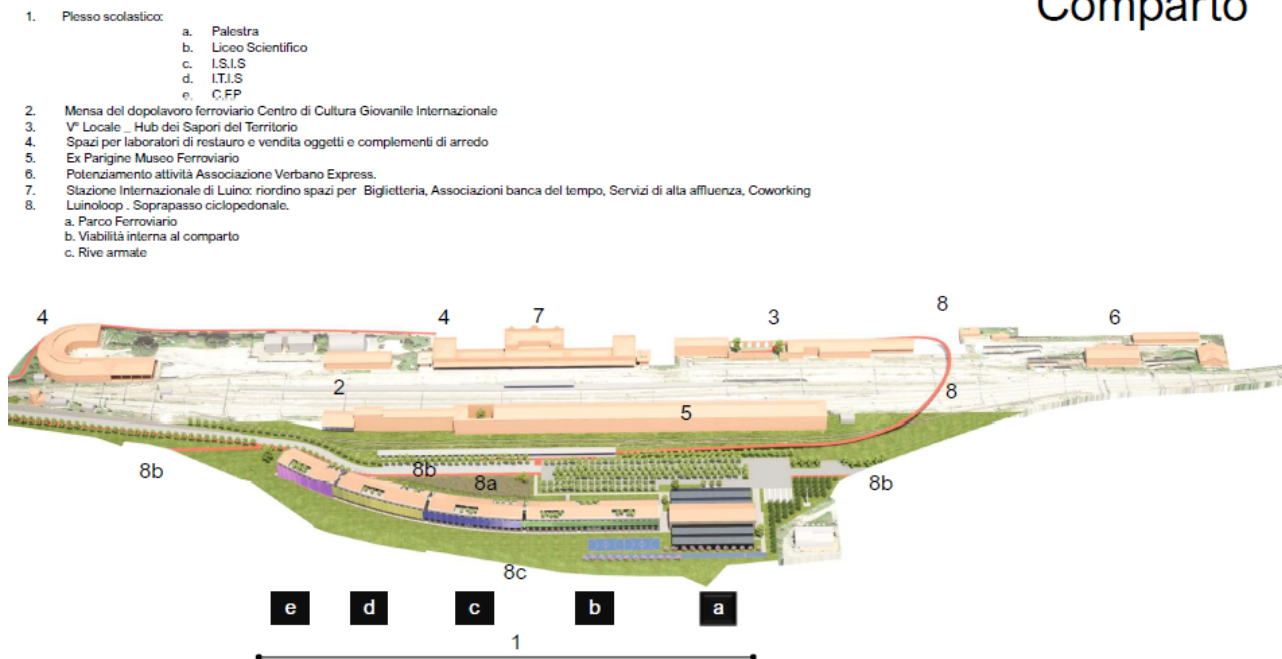
Le funzioni scolastiche esistenti negli ambiti contrassegnati nel vigente PGT con le sigle A.I.S.7- Scuola media superiore "ISIS", A.I.S.8 - Scuola media superiore ITIS, A.I.S.10 - Scuola media superiore liceo, A.I.S.78 - Centro di formazione professionale, verranno trasferite a seguito accordi con l'Ente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



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.