



Città di Luino

in collaborazione con



**Concorso di idee
“LE AREE CENTRALI DI LUINO”**

e il patrocinio di



DOCUMENTO PRELIMINARE



CONCORSO DI IDEE
“LE AREE CENTRALI DI LUINO”

Documento preliminare
DPR 207/2010, art. 15 comma 5

IL CONCORSO DI IDEE “LE AREE CENTRALI DI LUINO”:

Il concorso è volto a individuare scenari possibili di sviluppo urbanistico della città partendo dalle indicazioni di PGT:

*PGT: documento di piano:
Norme: punto 6 art. 5: le aree centrali si attuano a seguito della predisposizione di un piano attuativo di inquadramento, di iniziativa pubblica o privata, che individuerà puntualmente le destinazioni, le concentrazioni volumetriche e l'attuazione dei meccanismi perequativi.
PGT, elaborato A21schede ambiti di trasformazione, punto 3 del cap. 1: l'ambito delle aree centrali verrà attuato attraverso un piano attuativo di inquadramento cui faranno seguito specifici piani attuativi di iniziativa pubblica e privata.
Il PIAC è uno strumento che ha l'obiettivo di governare la graduale conformazione degli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa delle aree centrali, sulla scorta dei descrittori del Documento di Piano e della disciplina ivi contenuta, in rapporto allo sviluppo del disegno strategico - infrastrutturale indicato nel piano dei servizi e utile a realizzare gli obiettivi del PGT.
La conformazione del Piano di Inquadramento sarà quella del PII di cui al capo I del Titolo VI della LR 12/05.*

Inoltre dovrà individuare le idee e i principi informativi utili alla redazione del PIAC.

CHE COS'È IL PIAC:

Trattasi di uno strumento di indirizzo, intermedio tra PGT e PE o PII, da approvarsi in Consiglio Comunale quale approfondimento del PGT ovvero suo aggiornamento anche in variante, ovvero anche quale opportunità per il coordinamento dei diversi ambiti di trasformazione da conformarsi mediante PII negoziando le destinazioni d'uso e le attività perequative stabilite nello stesso PGT.

GLI EFFETTI DEL CONCORSO:

L'idea o le idee premiate, acquisite in proprietà dal Comune, previa eventuale definizione degli assetti tecnici, potranno essere poste a base per il perfezionamento del Piano d'Inquadramento delle aree centrali, attività di progettazione urbanistica, che potrà essere anche affidata al vincitore del concorso di idee con procedura negoziata senza bando, a condizione che il soggetto sia in possesso dei requisiti di capacità tecnico professionale ed economica previsti nel bando. Tale piano di inquadramento sarà preceduto da adeguata promozione e coinvolgimento di Soggetti

pubblici e privati proprietari delle aree interessate, degli stakeholders e comporterà ogni utile verifica, geologica, sismica e sul piano della viabilità e della mobilità, in relazione ai riflessi operativi e di sostenibilità urbanistica.

L'ATTUAZIONE DEL PIAC ED I SUOI POSSIBILI EFFETTI:

In seguito all'approvazione del PIAC sarà sperimentata la sottoscrizione di un accordo di programma di cui all'art. 34 del D.lgs 18 agosto 2000, n. 267 eventualmente anche in variante al PGT, quindi di un accordo integrativo ex art. 11 della L. 241 del 7 agosto 1990 tra tutte le proprietà interessate, ovvero alla assunzione di specifica variante al PGT, tutti possibili strumenti finalizzati a cristallizzare le formule urbanistiche coordinate dal piano per la redazione dei diversi PII. Si ipotizza una ampia condivisione, sulla base della reciproca consapevolezza, tra privato e pubblico e tra gli stessi soggetti privati che la sinergia tra gli ambiti delle aree centrali rappresenta un valore aggiunto alla promozione del territorio e al miglioramento delle condizioni attuative delle previsioni di PGT.

In mancanza della sua completa condivisione e sottoscrizione l'Amministrazione potrà disporre per una variante al PGT ove tradurre urbanisticamente le previsioni del PIAC direttamente nel PGT: a seguito di tale azione i singoli ambiti delle aree centrali con destinazioni, volumi e impegni utili ad attuare gli scenari così definiti dall'Amministrazione anche attraverso il concorso di idee, potranno essere attuati mediante singole iniziative di impulso privato o pubblico.

FINALITÀ DEL CONCORSO:

Consentire al Comune di dotarsi di un documento unitario di indirizzo per le trasformazioni delle aree centrali quale occasione di sviluppo sociale, economico e culturale. La sostenibilità della proposta ideativa dovrà essere opportunamente documentata e circostanziata facendo ogni utile riferimento a consolidate metodologie operative e best practices, attendibili analisi e proiezioni socio economiche, autorevole letteratura specializzata; quindi il lavoro dovrà essere svolto nel quadro urbanistico generale disciplinato dal documento di piano del PGT e tenuto conto dei limiti posti nella VAS dello stesso strumento urbanistico generale.

È richiesta una macro pianificazione finanziaria della proposta ideativa per apprezzare i prefigurabili impegni privati e pubblici nel più ampio quadro di bilanciamento degli investimenti attraverso l'applicazione delle tariffe dei contributi concessori e di possibile valorizzazione dei diritti edificatori; quindi evidenziando quelle iniziative suscettibili di auto sostentamento con tecniche di *P.P.P. (partenariato pubblico privato quali la finanza di progetto, la concessione di lavori, la concessione di beni immobili per la valorizzazione a fini economici, le società a capitale misto pubblico-privato, le società di trasformazione urbana, i fondi immobiliari pubblico-privati, gli accordi urbanistici tra pubblico e privato)*, ovvero di possibile compartecipazione pubblica nella gamma dei fondi strutturali europei declinando puntualmente le opportunità.

IL RUOLO DI LUINO ALL'INTERNO DEGLI SCENARI DI PROGRAMMAZIONE PER LO SVILUPPO SOCIALE, ECONOMICO, CULTURALE E TERRITORIALE:

Il posizionamento politico e territoriale di Luino è riconducibile ad alcuni strumenti di carattere generale cui è possibile fare riferimento per qualificare la realizzabilità e coerenza della proposta ideativa.

Piani e programmi istituzionali:

- Comune di Luino: Linee programmatiche di mandato, 2010-2015:
 - ✓ 01_Linee_programmatiche_mandato.pdf
- Comune di Luino: Linee programmatiche di mandato, 2015-2020:
 - ✓ 02_Programma_Pellicini_Sindaco.pdf
- PGT Luino: VAS, PGT, Bilancio idrico, PUGGS, Piano Geologico, Piano di zonizzazione acustica:
 - ✓ <http://www.comune.luino.va.it/Territorio/VASePGT/tabid/205/Default.aspx>

Si veda in particolare nel documento di VAS "Sintesi non tecnica" le "note per le aree centrali" da pag 64.

 - ✓ 03_VAS_Estratto_Sintesi.pdf
- Tariffe degli oneri di urbanizzazione del Comune di Luino.
 - Disciplina regolamentare:
 - ✓ 04_oneri_2013_4_disciplinata_applicativa.pdf
 - Ambiti di trasformazione:
 - ✓ 05_oneri_2013_3_Tabella_2.pdf
- Piano di emergenza comunale ("Piano di emergenza comunale", pag 16 tavola rischi territoriali legati alla linea ferroviaria):
 - ✓ 06_Presentazione_Luino.pdf
- Piano sociale di Zona Distretto di Luino:
 - ✓ 07_PdZ_2012_2014.pdf
- PTCP della provincia di Varese:
 - ✓ <http://www.provincia.va.it/code/24974/Piano-Territoriale-di-Coordinamento-Provinciale>
- PTR della Regione Lombardia, con particolare riferimento alle limitazioni ed attenzioni previste dall'art. 19 delle norme tecniche per i territori di cui alla lett. B) dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004:
 - ✓ 08_Estratto_3PTR_PPR_Normativa.pdf
 - ✓ http://www.territorio.regione.lombardia.it/cs/Satellite?c=Page&childpagename=DG_Territorio%2FDGLayout&cid=1213296298201&p=1213296298201&pagename=DG_TERRWrapper
- PRS della Regione Lombardia:
 - ✓ http://www.regione.lombardia.it/cs/Satellite?c=Redazionale_P&childpagename=Regione%2FDetail&cid=1213273806091&pagename=RGNWrapper

Accordi ed intese

- Convenzione generale quadro relativa alla valorizzazione ambientale, turistica, ricreativa della via d'acqua Locarno-Milano-Venezia con riferimento alle connessioni con il territorio del Comune di Luino (VA):
 - ✓ 09_Delibera_idrovia.pdf
 - ✓ 10_Convenzione_quadro_idrovia_Locarno_Luino_Venezia.pdf
- Protocollo d'intesa con RFI e SISTEMI URBANI per il miglioramento dell'attraversamento ferroviario della città di Luino con la riqualificazione urbanistica delle aree ferroviarie:
 - ✓ 11_Delibera_prot_intesa_ferrovie.pdf
 - ✓ 12_Protocollo_ferrovie.pdf
- Protocollo di intesa con Comune di Maccagno con Pino e Veddasca per la realizzazione di un collegamento ciclopedonale per il lago:
 - ✓ 13_Delibera_ciclovia.pdf
 - ✓ 14_Protocollo_intesa_ciclovia_lacuale.pdf
- Accordo di valorizzazione culturale di Palazzo Verbania:
 - Accordo di valorizzazione:
 - ✓ 15_dlc_00010_15-05-2014.pdf
 - ✓ 16_Accordo_valorizzazione_Verbania_ottobre_2014.pdf
 - Programma di valorizzazione:
 - ✓ 17_Programma_di_valorizzazione.pdf
 - ✓ <http://www.comune.luino.va.it/ProgettoexalbergoVerbania/tabid/582/Default.aspx>
- Delibera di indirizzo per la gestione dei porti:
 - ✓ 18_dlg_00052_19-05-2015.pdf

Studi e progetti

- Gruppo di lavoro per lo sviluppo sostenibile del territorio: indicazioni per il PGT (2013):
 - ✓ 19_PGT_gruppo_di_lavoro_sintesi_lavori.pdf
 - Comune di Luino, piano di indirizzo strategico:
 - ✓ <http://www.comune.luino.va.it/Territorio/PianodiIndirizzostrategico/tabid/328/Default.aspx>
 - Reti mobilità dolce di area vasta (Comunità Montana Valli del Verbano):
 - ✓ <http://www.vallidelverbano.va.it/pubblicazioni/90-pubblicazioni-agricoltura-e-natura/244-i-stra-di-caver>
 - Progetto riqualificazione del lungolago:
-

-
- ✓ <http://www.comune.luino.va.it/Territorio/Riqualficazionedellungolago/tabid/425/Default.aspx>
 - Comune di Luino, proposta di PLIS - Parco Smeraldo:
 - ✓ <http://www.comune.luino.va.it/Territorio/ParcoSmeraldo/tabid/411/Default.aspx>
 - ✓ <http://www.comune.luino.va.it/Territorio/PLISParcoSmeraldo/tabid/414/Default.aspx>
 - Comune di Luino: planimetria mercato settimanale storico:
 - ✓ 20_Planimetria_mercato_settimanale.pdf
 - Comune di Luino: planimetria parcheggi:
 - ✓ 21_Planimetria_pargheggi.pdf
 - Comune di Luino: Progetto ristrutturazione sede canottieri:
 - ✓ 22_Progetto_ristrutturazione_sede_canottieri.zip
 - Comune di Luino: Progetto info point turistico via Lido:
 - ✓ 23_Progetto_infopoint_turistico_Lido.zip

Atti di convegni e incontri pubblici

- La risposta italiana ad Alptransit: 28 novembre 2013:
 - ✓ http://www.va.camcom.it/index.phtml?Id_VMenu=94&Id_Convegno=176
- La linea ferroviaria Luino: 2 dicembre 2013:
 - ✓ http://www.va.camcom.it/index.phtml?Id_VMenu=94&Id_Convegno=179
- La bicicletta d'acqua dolce, novembre 2014:
 - ✓ <http://www.comune.luino.va.it/Territorio/Labiciclettadacquadolce/tabid/604/Default.aspx>
- Tavolo competitività e sviluppo: incontri vari in agenda, sintesi:
 - ✓ http://www.va.camcom.it/index.phtml?Id_VMenu=318&Id_Progetto=3
- URBANPROMO 2014: la sezione di Luino presenta alcune immagini e l'ipotesi di un concorso di progettazione per le aree centrali, ipotesi poi non sviluppata in favore di una diversa procedura, appunto il concorso per idee:
 - ✓ <http://urbanpromo.it/2014/progetti/aree-centrali-luino/>

Documentazione ambiti privati

- La documentazione prodotta dalle proprietà interessate è disponibile nella sezione specifica.
 - ✓ 24_Ponti.zip
 - ✓ 25_Ratti.zip
 - ✓ 26_Rfi.zip
 - ✓ 27_FHT_progetto_preliminare.rar

Studi e letteratura

- Ipotesi di sottopasso stazione di Luino, Comune di Luino:
 - ✓ 28_Ipotesi_sottopasso_stazione.pdf
 - ✓ 29_Ipotesi_alternative_PL.zip
- Tesi di laurea, Politecnico di Torino, 2009/10, Alain Ballinari e Irene Manfre': "Un nuovo water front per Luino":
 - ✓ 30_Un_nuovo_Waterfront_per_Luino.pdf
- "Storia di Luino e delle sue valli" Autore: Pierangelo Frigerio - Libro 2009 - Editore Macchione.
- I cento anni della stazione internazionale di Luino - Comune di Luino e Ass. Verbanò express ristampa 2013 - Nastro & Nastro:
 - ✓ 31_I_Cento_anni_della_stazione.pdf
- Proprietà comunali di Edilizia Residenziale Pubblica ERP:
 - ✓ 32_ERP_Luino.pdf
- Quadro sintetico delle sensibilità urbane:
 - ✓ 33_Quadro_delle_sensibilità.pdf

Cartografia

- Cartografia aerofotogrammetria:
 - ✓ 34_Light_Charto_Germ_Luino.zip
 - ✓ 35_Cartografia.zip
 - ✓ 36_Estratto_Catastale.pdf
 - ✓ 37_Terreni_intestazione.pdf
 - ✓ 38_DBT.zip
 - ✓ 39_Riferimenti_3d_Luino.doc

Dinamiche urbanistiche

- Verifiche gestionali con un documento esemplificativo:
 - ✓ 40_Piac_simulazioni_dinamiche_URB.xls
 - ✓ 41_Schema_applicativo_disp_urb.pdf

I MECCANISMI URBANISTICI DEL PGT:

L'attuazione delle "aree centrali" del PGT di Luino è possibile mediante tecniche di incentivazione e perequazione locale, ovvero limitate alle stesse aree centrali (cfr. Norme del documento di piano). Quale esempio metodologico, che può essere assunto, in caso, quale utile riferimento - non vincolante - per simulare il macrodimensionamento degli scenari urbanistici e la relative dinamiche economiche legate alla realizzazione della città pubblica è presente un foglio Excel (40_Piac_simulazioni_dinamiche_URB.xls - 41_Schema_applicativo_disp_urb.pdf) predisposto per le verifiche gestionali con un documento esplicativo. Il foglio

comprende diverse cartelle come la stima dei diritti edificatori e le masse dimensionali ed economiche in gioco.

(Tale modello costituisce solo un esempio tra le diverse possibili modalità per gestire le proposte ideative).

IL QUADRO ESIGENZIALE PERCEPITO PER LA CITTÀ PUBBLICA:

Questo capitolo non vuole definire opere, infrastrutture o comunque esigenze necessariamente da soddisfare con l'operazione urbanistica denominata "le aree centrali di Luino"; si ritiene utile proporre alcune aspettative, considerazioni, opportunità e problematiche evocate nella gestione del rapporto urbanistica / territorio sullo sfondo della programmazione degli investimenti e delle opere pubbliche degli strumenti tipici di bilancio e programma triennale delle opere pubbliche.

Mercato storico settimanale:

Si estende per le vie del centro cittadino e rappresenta una importante risorsa per Luino in termini di immagine marketing ed economia legata alla ricettività e ricreazione; la rimodulazione della organizzazione del mercato è in corso da qualche tempo e potrà accompagnare la ridefinizione della città in ragione dello studio delle aree centrali. Si evidenzia come la recente riorganizzazione del lungolago ha comportato il riposizionamento di molti banchi in zone limitrofe all'area ferroviaria con assottigliamento di quella continuità che dovrebbe connotare il sistema mercato: il ripensamento della piazza Marconi, piazza della stazione, potrebbe senz'altro ospitare alcuni banchi peraltro alleggerendo la densità in altre zone della città.

Rete ciclabile:

La rete ciclabile di area vasta connette la maggior parte dei laghi prealpini lombardi e il sistema nord lago Maggiore con la diramazione verso il Ceresio risulta particolarmente suggestiva e interessante sotto il profilo paesaggistico. Il recente completamento della connessione con Luino va misurandosi con un quadro viabilistico e di fruibilità degli spazi pubblici del tutto nuovo e che fa emergere l'esigenza di un approccio alla regolazione e gestione della mobilità che metta in discussione le gerarchie finora conosciute per la realtà luinese che vede protagonista la circolazione motorizzata agevolata da sosta diffusa anche di linea lungo la strada e rotatorie urbane: è possibile pensare a forme di parziale pedonalizzazione ovvero a zone a traffico limitato o comunque dove ci sia una equiparata convivenza tra l'auto, la bicicletta e il pedone. Si pensa a forme di parcheggio concentrate in modo da liberare il bordo strada e a possibili allargamenti delle banchine pedonali, via XV Agosto e via Vittorio Veneto fino a ridurre ad una corsia la circolazione motorizzata appunto in favore della mobilità dolce.

Collegamento ciclopedonale intercomunale Luino - Germignaga - Colmegna - Maccagno:

Le cittadine rivierasche il lago Maggiore hanno investito molto in termini di riqualificazione di ampi spazi pubblici e pedonali a lago tanto che oggi la sponda tra Luino e Germignaga risulta essere uno dei maggiori *water front pubblici* di tutto il lago Maggiore e Maccagno si configura come stazione turistica lacuale affermata nel contesto internazionale. In questa ritrovata conciliazione tra città e lago un

collegamento ciclopedonale tra il *parco del Tresa* di Luino (ex campo di calcio) con il *parco del boschetto* e *le spiagge di Germignaga* assicurerebbe certamente un notevole valore aggiunto agli importanti investimenti già promossi; quindi la prospettiva di agevolare un collegamento per mobilità dolce su Maccagno restituirebbe a Luino un decisivo ruolo baricentrico di riferimento per servizi e collegamenti. Quest'ultimo tratto, recentemente oggetto di un'intesa tra comuni presenta interessanti possibili soluzioni innovative come passerelle a sbalzo sul lago per superare strettoie come quella del porticciolo di Luino o del Park Hotel di Colmegna che assicurerebbero certamente valore paesaggistico al percorso.

Sistema portuale Luino:

L'economia legata al settore turistico da diporto registra un sempre maggiore interesse e il sistema di gestione attuale dei circa 240 posti barca del porto pubblico luinese non consente di soddisfare tutte le richieste. Il sistema portuale è particolarmente articolato in due ambiti, porto lido e porto nuovo e in adiacenza si sviluppa un porticciolo privato. La questione della riorganizzazione del sistema portuale appare intimamente connessa alle previsioni di ideazione, gestione e sviluppo delle aree centrali e in caso di ridefinizione del modello gestionale e/o di potenziamento della struttura/e l'impianto può essere anche sfilato dalla gestione pubblica diretta con salvaguardia delle riserve speciali previste dalla vigente disciplina in materia o comunque che si vorranno porre per specifiche categorie di utenza.

Particolare attenzione al tema va posta in relazione all'art. 19 delle norme tecniche paesaggistiche del PTR che prevede limitazioni all'ampliamento oltre il 20% degli esistenti ovvero alla realizzazione di nuovi porti, laddove tali previsioni non siano coordinate con procedure speciali mediante accordi di programma volti alla variazione delle previsioni urbanistiche concorrenti.

Una recente deliberazione di indirizzo è stata assunta per orientare a livello comunale la gestione dei porti in vista di una loro possibile valorizzazione anche mediante l'affidamento in project financing di ampliamenti e concessioni.

Polo nautico e sport d'acqua con riorganizzazione di spazi e immobili oggi a ciò dedicati:

Il centro remiero di via Lido e la locale associazione velica AVAV, in viale Dante, sono importanti riferimenti per l'Amministrazione comunale nella animazione del territorio, con particolare riferimento al sistema del *water front*, e sono un costante riferimento per promuovere la Luino del Lago Maggiore, e l'economia legata al turismo sportivo e lacuale. La sede del centro remiero, le piscine e la ex discoteca di via Lido sono di proprietà comunale mentre la sede AVAV è di proprietà demaniale; questi immobili rappresentano, a diverso titolo, la storia del paesaggio lacuale di Luino e sono protagonisti nel processo di riorganizzazione del sistema lungolago, tuttora in corso. Si pone oggi la questione di come meglio valorizzare questi presidi in relazione non solo ai progetti di opere pubbliche legati alla riqualificazione spondale ma anche in rapporto alle trasformazioni delle aree centrali: ovvero appare interessante e utile coinvolgere queste realtà e le rispettive esigenze logistiche nella progettazione delle aree centrali anche esplorando possibili spostamenti avuto riguardo del possibile ripensamento del sistema portuale luinese o comunque della

zona del Lido che potrebbe configurarsi come un ritrovato polo per le attività sportive legate al lago, quindi balneare, financo termale o wellness.

La foce del Tresa, come evidenziato nella VAS di PGT, quindi come indicato nei diversi strumenti di programmazione dei corridoi ecologici, va sempre più configurandosi un importante luogo naturalistico che può certamente dialogare con il ripensamento dell'intera unità di paesaggio di riferimento.

Parcheggi e Park & rail:

Il graduale processo di rimodulazione della mobilità urbana in favore di una modalità dolce comporta la progressiva riduzione del sistema per la sosta veicoli diffuso a bordo strada, concentrando i parcheggi in luoghi dedicati e possibilmente in secondo piano rispetto alla percezione del paesaggio urbano e territoriale in generale:

- I parcheggi del centro urbano a sistema diffuso nella rete stradale sono circa 1.500, di cui circa 380 a pagamento, 450 a zona disco, 700 liberi e 50 riservati;
- I parcheggi strutturati sono: autosilo COOP, 500; autosilo Carrefour, 180; parcheggio attrezzato lato via Cairoli 50; parcheggio attrezzato ex BILLA ora Carrefour2, 200; parcheggio Cimitero Luino 60;
- I parcheggi strutturati ma suscettibili di eliminazione per eventi e manifestazioni e logistiche portuali sono: area ex Svit, circa 300 (non disponibili per il mercoledì di mercato, area portuale, circa 160.

Sebbene Luino costituisca un punto di riferimento per il territorio circostante per la connessione con il sistema ferroviario e, sempre più, per la navigazione lacuale, non esiste un vero e proprio park & rail: tale dotazione consentirebbe di coadiuvare le numerose iniziative intraprese nel tempo per agevolare il passaggio dei lavoratori transfrontalieri dalla circolazione individuale privata a quella collettiva e pubblica. La particolare configurazione urbana disegnata dalla linea ferroviaria suggerisce di continuare nell'attrezzamento di spazi parcheggio "di cintura", coniugando un parcheggio importante nella Ex Visnova con il sottovia ferroviario; un park & rail nelle aree ferroviarie dismesse o dismettibili con il sottopassaggio ciclopedonale in corso di realizzazione e che potrebbe utilmente proseguire fino oltre il fabbricato centrale delle aree ferroviarie.

Il ruolo della stazione internazionale e della sua piazza:

L'importanza architettonica e urbanistica per Luino della stazione e della sua piazza non è coniugato con pari ruolo e funzioni: da qualche tempo, in collaborazione con RFI, il Comune va promuovendo l'introduzione di spazi e servizi pubblici al fine di agevolare un processo di valorizzazione urbano e commerciale degli ampi spazi non più utili ai fini strumentali ferroviari; la piazza della stazione, piazza Marconi è stata attrezzata quale terminal bus e questo non consente, per esempio, iniziative di armonizzazione con le dinamiche urbane per agevolarne il ruolo di piazza, luogo di aggregazione e per il mercato settimanale. La delocalizzazione del terminal bus potrebbe essere agevolata con la continuazione del sottopassaggio ciclopedonale ferroviario, in parte in corso di realizzazione, quindi con la costruzione di adeguato raccordo stradale.

La città e la linea ferroviaria, attraversamenti:

Gli attraversamenti urbani sono due, via Luini e via Fornara; l'attraversamento a raso, PL, in via Cairoli, sarà sempre più occupato dall'incremento delle tracce merci lungo la linea.

È in corso la realizzazione di un sottovia ciclopedonale tra i binari passeggeri al centro della stazione ferroviaria e si è proposto a RFI di introdurre nei programmi di sviluppo un allungamento di tale infrastruttura in modo da agevolare l'attraversamento urbano della linea ferroviaria da Piazza Marconi o comunque via stazione, al fabbricato doganale in mezzo al parco ferroviario.

Luino non è sede di operazioni di movimentazione merci ferroviarie per cui non è stata classificata come assoggettata a rischi di incidente rilevante; tuttavia il piano di emergenza prende in considerazione l'eventualità di problemi e incidenti legati al passaggio di treni merci con sostanze pericolose evidenziando i rischi nello studio in forma di fasce di attenzione sulle quale studiare appropriate iniziative utili ad agevolare l'accesso dei messi di soccorso e la facile evacuazione, ovvero installare adeguate protezioni. Lo studio è riportato tra gli allegati e ripreso nel PGT e VAS.

Al proposito si evidenziano considerazioni sviluppate sul punto quali la opportunità di attrezzare un accesso stradale parallelo alla linea ferroviaria in grado di servire un terminal bus e un parck & rail coniugabile, in Ex Visnova, con il sottovia ferroviario.

Ricettività, animazione, sport e tempo libero:

Gli elementi strutturanti di queste cose, zone pedonali, alberghi, impianti e palazzetto dello sport, luoghi di aggregazione, sono citati nei documenti programmatici ed evidenziati nel dibattito sullo sviluppo del territorio. Percorsi attuativi e tempi di realizzazione sono correlabili a diverse geografie spazio temporali, fasi:

- Le infrastrutture alberghiere sono coniugabili con miglioramento della accessibilità, non solo stradale ma anche ferroviaria e della navigazione, quindi con lo sviluppo della nautica da diporto e relativi servizi;
- I luoghi di aggregazione storici per eventi e manifestazioni sono il parco Ferrini e palazzo Verbania; quest'ultimo si inserisce in progetto di riqualificazione del lungolago e di riuso dello spazio oggi del club velico, allorquando lo stesso lo si vorrà riunione nel polo nautico del lido. Certamente potranno essere colti altri spunti nell'ambito delle riflessioni sulle aree centrali per dare modo di esprimersi alle numerose e ricche attività che sono proposte a Luino.
- La città di Luino ha una discreta dotazione impiantistica sportiva ma soffre la carenza di un centro sportivo in grado di ospitare manifestazioni ed eventi con pubblico di livello alto, il palazzetto. La consapevolezza dei costi di gestione di questa particolare tipologia di impianti rende plausibile coniugare tale ipotesi anche con quella di ripensare il sistema infrastrutturale scolastico superiore oggi allocato fuori città sulle rime pendici.

Qualità degli spazi urbani:

Piazza Garibaldi e il piazzale ex Svit sono spazi rimasti inespresi nella ricca progettualità che ha invece connotato la fascia a lago; mobilità dolce, parcheggi di cintura e rinnovate sensibilità possono stimolare un ripensamento di questi luoghi

eventualmente rendendo fruibile uno spazio anche interrato per il parcheggio di prossimità alle aree commerciali e a servizio del centro, nel piazzale ex Svit. Resta poi inespresa un'area privata a lago, retrostante l'edicola e che rappresenta un tassello decisivo per il completamento dell'ambizioso progetto già sviluppato nelle più recenti annualità.

Energie urbanistiche potenzialmente coinvolgibili nel progetto per le aree centrali:

Tra le diverse opportunità, scenari, occasioni e interessi comunque esplorabili in sede ideativa, si propongono alcuni elementi di possibile interesse:

- Le aree comunali lungo il Tresa: la caserma dei vigili del fuoco, il macello pubblico, le ex carceri, il deposito autobus, la pesa pubblica. Tali funzioni possono essere rimodulate e riorganizzate ancorché le carceri sono non utilizzate e inagibili da parecchi decenni e la caserma dei vigili del fuoco è un problema attuale: Luino è sede distaccata dei Vigili del Fuoco di Varese con una sede in viale Dante/via Don Folli esposta a esondazioni del fiume Tresa e da tempo si sta valutando una delocalizzazione in ambito più appropriato, baricentrico per il territorio e possibilmente utilmente coniugato con le esigenze del sistema ferroviario.
- Ex Segheria di via Don Folli, Viale Dante: trattasi di un comparto privato interessato da un progetto urbanistico registrato nel PGT, piano delle regole all'art. 26 delle norme. Il piano attuativo a suo tempo concepito ma non attuato ben potrebbe costituire oggi e quindi essere reinterpretato quale congiunzione tra aree centrali e Tresa.
- Ex Castelletto Ticino: trattasi di un PII in corso di attuazione che certamente può offrire spunti di possibile confronto dialettico con le aree centrali.

Luino e la casa:

Lo stock edilizio residenziale privato invenduto e sfitto assume un'importante rilevanza; le case di proprietà comunale, affittate a canoni di ERP sono 110 e distribuite sul territorio (32_ERP_Luino.pdf). Nonostante tale disponibilità la casa è un problema per molte famiglie in lista di attesa: certamente è auspicabile che proprio le aree centrali, prendendo spunto da esempi di successo europei o nel mondo possano esprimere nella loro declinazione progettuale una quota di disponibilità a costi moderati agevolando quel mix insediativo con regole e prescrizioni utile a generare presto un effetto città e scongiurando spiacevoli effetti quali la "gentrificazione" che connota molte operazioni di ristrutturazione urbanistica. (amplius vedi: <https://it.wikipedia.org/wiki/Gentrificazione>)

Prospettive di sviluppo socio economico culturale:

- ALPTRANSIT e il Luinese: i lavori di costruzione del tunnel di base del Gottardo procedono secondo programma. La costruzione del tunnel ferroviario più lungo del mondo è già stata completata, mentre l'installazione delle componenti tecniche ferroviarie ha superato il 90 per cento. Dopo l'inaugurazione del 1 giugno 2016 inizierà la fase di prova, durante la quale i primi treni merci e passeggeri potranno attraversare il tunnel mentre la messa in esercizio regolare seguirà quindi a dicembre 2016, con l'introduzione del nuovo orario dei treni.

Tale infrastruttura, se coniugata con attente e appropriate politiche di sviluppo territoriale, contribuirà certamente a valorizzare Luino come portale ferroviario.

- Le più recenti congiunture economico valutarie evidenziano ancora una volta come la frontiera Italia - Svizzera genera comunque interessi e sollecitazioni che, se opportunamente intercettate possono tradursi in interessanti energie utili alla animazione dello sviluppo territoriale; non solo il saldo valutario ma anche diverse legislazioni quali per esempio il contenimento forzoso nella produzione di seconde case in Canton Ticino.
- Le condizioni ambientali e segnatamente la qualità dell'aria e dell'acqua nel luinese sono certamente apprezzate da tempo come testimoniato dalla storica villeggiatura e della ricettività; alla balneabilità delle principali spiagge monitorate si accompagna un ambizioso programma di miglioramento del sistema di allontanamento e depurazione delle acque reflue che dovrebbe essere attuato nel prossimo periodo mediante l'attuazione degli impegni assunti dalla Provincia di Varese con l'ambito ottimale di gestione; questi aspetti costituiscono tema di monitoraggio in sede VAS del PGT in quanto una delle principali criticità emerse in sede di approvazione dello strumento urbanistico generale era proprio quello della capacità del depuratore consortile di assorbire il peso urbanistico di nuove pressioni e carico insediativo.
- Luino è sede di presidio scolastico superiore e ospedaliero: due realtà importanti sotto il profilo occupazionale ed economico che connotano la città quale riferimento nel contesto sovra-comunale. Dal punto di vista delle connessioni urbanistiche, come è emerso nell'ambito della partecipazione alla costruzione del PGT, le scuole superiori risultano distaccate in quanto poste sul promontorio che sale da via Lugano e proprio quell'intero complesso, in una prospettiva di medio termine, potrebbe essere suscettibile di riconversione in favore di una riorganizzazione nel sistema dell'impianto urbano del centro cittadino del polo scolastico.
- L'accordo per la valorizzazione culturale di Piero Chiara e Vittorio Sereni costituisce una sfida della politica culturale luinese per promuovere animazione sociale e culturale in un territorio di provincia; le fasi e gli impegni sono riportati nel programma e progetto.

Quadro sintetico delle sensibilità urbane: la planimetria "quadro delle sensibilità" (33_Quadro_delle_sensibilità.pdf) vuole essere solo una qualche forma di sintesi e non certo una traccia in qualche modo limitante l'espressività delle idee per le aree centrali; si ritiene comunque utile provare a porre in una griglia ad ampie maglie ipotesi, scenari, studi ed approcci che nel tempo sono maturati ed entrati nel quadro generale delle aspettative locali, tutte cose che potranno certamente essere ribaltate o riconsiderate alla luce di convincenti e magari inaspettati approcci.

DOCUMENTAZIONE TECNICA:

Trattandosi di uno studio a carattere complesso può essere approcciato in forma libera; pertanto può essere utilizzato, oltre la documentazione di base riconducibile ai riferimenti web qui riportati ovvero oltre la documentazione complementare al presente documento, ogni supporto carto-fotografico, video e animazione o comunque ogni altro diverso strato conoscitivo facendo pieno e completo riferimento

alle fonti e avendo cura e riguardo di assolvere agli eventuali diritti di riproduzione richiesti, sollevando il Comune di Luino da ogni responsabilità al riguardo.

La documentazione tecnica cui fa riferimento il presente documento contiene dimensionamenti e riferimenti con tolleranze utili al livello della formazione della proposta ideativa, del concept; la successiva redazione del PIAC comporterà, evidentemente, ricognizioni e rilievi e verifiche adatte e utili allo strumento che si andrà ad affinare.

Tra la documentazione tecnica complementare è comunque disponibile la cartografia aerofotogrammetria in formato *dwg* (34_Light_Charto_Germ_Luino.zip e 35_Cartografia.zip), quindi gli estratti catastali delle aree interessate (36_Estratto_Catastale.pdf - 37_Terreni_intestazione.pdf); inoltre è reso disponibile il data base cartografico del territorio di area vasta su: <http://webgis.vallidelverbano.va.it/> mediante chiavi di accesso conseguibili seguendo il percorso indicato nelle istruzioni (38_DBT.zip); in ogni caso sullo stesso sito della Comunità Montana Valli del Verbano è disponibile un web gis pubblico liberamente consultabile.

L'ACCESSIBILITÀ ALLE ZONE DI STUDIO, OPEN DAYS E RIFERIMENTI:

Il contesto interessato dalla proposta ideativa comprende spazi e immobili non sempre direttamente accessibili da luogo pubblico; fermo restando che ai fini della proposta ideativa può essere sufficiente la percezione che si può evincere dalla documentazione tecnica riportata o complementare al presente documento, laddove possibile in termini di condizioni di sicurezza e di questioni civilistiche, saranno organizzati degli "open day" nei diversi ambiti; in tale eventualità le date saranno pubblicate per tempo, almeno 10 gg prima, sul sito del Comune di Luino, (pagina **Concorso di idee "Le aree centrali di Luino"**). Proprio in ragione della presumibile diversità di approccio che ogni concorrente vorrà adottare non sarà certamente vincolante la partecipazione agli eventuali open days.

Per quanto riguarda le aree pubbliche si precisa che le stesse sono indicate nella cartografie del piano dei servizi del PGT.

FAQ:

Le Frequently Asked Questions, meglio conosciute con la sigla FAQ, sono letteralmente le "domande poste frequentemente"; più esattamente sono una serie di risposte stilate direttamente dalla segreteria tecnica del concorso, in risposta alle domande che gli verranno poste, o che riterrà gli verranno poste, più frequentemente dai partecipanti al bando: si preferisce rispondere pubblicamente con un documento affinché non vengano poste troppo spesso le stesse domande, per garantire parità di condizioni a tutti i partecipanti, quindi al fine di sciogliere i dubbi posti o che si potrebbero porre.

Si chiede che le questioni siano poste per iscritto alla mail della segreteria del concorso e si provvederà a rispondere entro 10 giorni dalla richiesta appunto sulla pagina "FAQ".

ELABORATI RICHIESTI:

La proposta ideativa si chiede sia prodotta in formato digitale comprendente:

Relazione tecnica illustrativa, sezionata secondo un indice ragionato affrontando i seguenti profili concettuali:

- Principi informativi generali della proposta ideativa esplicitando l'approccio progettuale e riferimenti a best practice o esperienze similari svolte direttamente o assunte dalla letteratura di settore;
- Quadro sintetico delle analisi socio economiche e culturali svolte direttamente o assunte a riferimento per argomentare la proposta ideativa; quindi prospettazione delle relative proiezioni utili a suffragare la sostenibilità della proposta ideativa;
- Sintesi delle affermazioni progettuali;
- Esplicitazione degli elementi di coerenza o di criticità con le previsioni e i limiti posti dalla strumentazione urbanistica e di valutazione ambientale strategica locale ovvero degli altri strumenti di governo, pianificazione e programmazione afferenti il quadro istituzionale;
- Quadro ragionato delle sensibilità paesaggistiche ed ambientali prese in considerazione nello sviluppo della proposta ideativa;
- Indicazioni e principi informativi per un approccio progettuale che privilegi i valori portanti della politica territoriale coniugata nel PGT: sicurezza del territorio, contenimento energetico e riconversione delle attività dissipanti energia, attenzione ai valori di "impronta ecologica" nelle trasformazioni;
- Macro pianificazione e programmazione urbanistica e finanziaria della proposta ideativa per apprezzare i prefigurabili impegni privati e pubblici nel più ampio quadro di bilanciamento degli investimenti attraverso l'applicazione delle tariffe dei contributi concessori e di possibile valorizzazione dei diritti edificatori;
- Indicazione e sintetico quadro valutativo economico e finanziario di quelle iniziative suscettibili di auto sostentamento con tecniche di P.P.P. ovvero di possibile compartecipazione pubblica nella gamma dei fondi strutturali europei declinandone, eventualmente, puntualmente le opportunità.

Quadro percettivo "ex ante" che evidenzia opportunamente il quadro geografico o semplicemente planimetrico assunto a riferimento;

Proposta ideativa con elaborati utili alla comprensione della soluzione proposta descritta nella relazione tecnica illustrativa.

Per motivi organizzativi e per agevolare le operazioni valutative, si dispone, a pena di esclusione ed inaccettabilità delle proposte ideative che le tre sezioni degli elaborati rispondano ai seguenti limiti:

- Relazione tecnica illustrativa: composta da un massimo di 50 pagine in formato UNI A4 e sezionata secondo un indice ragionato;
- Quadro percettivo "ex ante": rappresentato massimo da due tavole in formato UNI A0 eventualmente integrato da una animazione della durata massima di 5 minuti;

- Proposta ideativa: rappresentata in massimo da due tavole in formato UNI A0 eventualmente integrata da una animazione della durata massima di 5 minuti.

Tutta la documentazione di cui alle lettere precedenti dovrà essere presentata su supporto analogico e digitale in formato PDF/A. Gli eventuali video devono essere presentati su supporto digitale in formato MPEG. File e video possono essere memorizzati nei supporti informatici CD, DVD, chiavetta USB, memory card o hard disk esterno. Laddove nel video è presente un audio a commento, la lingua ammessa è l'italiano.

PREMI:

Sono previsti premi per i primi tre concorrenti classificati nella misura appresso indicata:

1^ classificato:	Euro 10.000,00
2^ classificato:	Euro 7.000,00
3^ classificato:	Euro 3.000,00

Al primo classificato potrà essere anche affidata l'attività di progettazione urbanistica, con procedura negoziata senza bando, a condizione che il soggetto sia in possesso dei requisiti di capacità tecnico professionale ed economica previsti nel bando; quindi alla condizione di garantire la disponibilità a confrontarsi con l'Amministrazione e garantire la disponibilità a rimodulare la propria proposta ideativa secondo le indicazioni che l'Amministrazione comunale potrà disporre mediante "il documento preliminare alla progettazione urbanistica" che sarà elaborato anche avuto riguardo di suggerimenti, osservazioni ed opposizioni che si potranno registrare in sede partecipativa; quindi in ragione di rilievi e proposte che vorranno esplicitare le proprietà private interessate in sede concertativa. Il PIAC sarà infatti preceduto da adeguata promozione e coinvolgimento di Soggetti pubblici e privati proprietari delle aree interessate, degli stakeholders.

LA POSSIBILITÀ DI ASSUMERE L'INCARICO DA PARTE DEL VINCITORE IL CONCORSO:

Il concorso di idee è assolutamente autonomo e indipendente dalla successiva fase di progettazione e attività di coordinamento urbanistico, ovvero di aggiornamento o variante al PGT; l'eventualità di affidare al vincitore del concorso tale fase, fermo restando il rispetto delle condizioni sopra riportate, sarà conseguente una decisione - di carattere assolutamente discrezionale dell'Amministrazione - che sarà assunta sulla base dei risultati complessivi dell'esperienza concorsuale: ovvero laddove il concorso restituisse un quadro ricco di scenari alternativi e ritenuti comunque percorribili indipendentemente dall'esito dello specifico procedimento concorsuale, l'Amministrazione potrà ben disporre per un procedimento di concorso di progettazione urbanistica ovvero per esplorare ulteriori forme di coinvolgimento di risorse intellettuali professionali mediante percorsi di pubblica evidenza previsti dalla vigente disciplina in materia di affidamento di incarichi.

A puro titolo indicativo, tenuto conto delle più recenti innovazioni in materia di tariffe professionali, la quotazione di riferimento per l'affidamento della successiva fase di progettazione urbanistica per il piano di coordinamento delle aree centrali e preordinato alla sottoscrizione di un accordo di programma di cui all'art. 34 del D.lgs. 267/2000, eventualmente anche in variante al PGT, tra tutte le proprietà interessate ovvero per l'assunzione di specifica variante al PGT è stimata in circa

Euro 60.000,00; quotazione che comprende ogni utile verifica - da parte di figure specializzate ed abilitate - geologica, sismica e sul piano della viabilità e della mobilità, impatto acustico ed energetico, in relazione ai riflessi operativi e di sostenibilità urbanistica. Tale quotazione, puramente indicativa, sarà declinata in relazione alla tipicità del percorso e strumento che l'Amministrazione determinerà di assumere, quindi in rapporto agli impegni legati alla VAS.

CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE IDEATIVE.

Relazione tecnica illustrativa:

Massimo punti 30 con le seguenti ponderazioni:

- Completezza dei punti richiesti, capacità e logica espositiva, coerenza tra affermazioni di principio e linee di forza della proposta ideativa con le argomentazioni addotte, i riferimenti assunti o le analisi e ricerche direttamente svolte, punti 10;
- Capacità di coniugazione della proposta ideativa con la strumentazione urbanistica e di valutazione ambientale strategica locale ovvero degli altri strumenti di governo, pianificazione e programmazione afferenti il quadro istituzionale per evidenziarne gli elementi di coerenza o di criticità, punti 10;
- Capacità di gestione delle valutazioni di fattibilità e sostenibilità richieste nello schema di relazione, punti 10;

Quadro percettivo "ex ante":

Massimo punti 20 con le seguenti ponderazioni:

- Grado di complessità e opportunità degli elementi considerati nella formazione del quadro percettivo, coerenza logica tra la rappresentazione del quadro percettivo e quanto esposto nella relazione punti 10;
- Capacità comunicativa dell'elaborato in termini di sintesi e comprensibilità tra le scale di rappresentazione punti 10;

Proposta ideativa:

Massimo punti 50 con le seguenti ponderazioni:

- Grado di attendibilità e coerenza tra sviluppo della proposta ideativa e gli elementi sviluppati nella relazione e nella formazione del quadro percettivo, punti 40;
- Capacità comunicativa dell'elaborato in termini di sintesi e comprensibilità della proposta ideativa, punti 10.

Soglia di sbarramento:

Per avere accesso alla graduatoria finale e alla conseguente assegnazione dei premi l'elaborato deve totalizzare un punteggio minimo complessivo pari a 60. Pertanto la Commissione Giudicatrice può non assegnare i premi a disposizione qualora non vi sia un corrispondente numero di proposte idonee.

Menzioni per meriti speciali:

La Commissione Giudicatrice potrà menzionare uno o più elaborati, indicandone i meriti speciali. La decisione è presa a maggioranza dei componenti ed è motivata nel verbale.

ORGANIZZAZIONE E RIFERIMENTI:

Promotore del concorso e Responsabile del Procedimento	Arch. Stefano Introini	Comune di Luino: Dirigente
Responsabile sub procedimento amministrativo della gara:	Dott. Mauro Vettorel	Comune di Luino: Ufficio gare e contratti
Segreteria del concorso:	Rag. Maurizio Marelli	Comune di Luino: Sviluppo sostenibile
Comunicazioni concorso:	http://www.comune.luino.va.it/	
Documenti urbanistici	Arch. Graziella Cusano	Comune di Luino: Territorio
Documenti tecnici	Arch. Ivano Mason	Comune di Luino: Sviluppo sostenibile
Cartografia	Geom. Fabio Bardelli	Comunità Montana: SIT e prot. civile

Luino, 20 luglio 2015

F.to Dirigente
Arch. Stefano Introini