

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 sponale 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).