

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

ATU | TESSILMOTTA

ATU TESSILMOTTA

Localizzazione	 VEDUTA AEREA
Superficie totale	mq 3.400 (da rilievo aerofotogrammetrico)
Descrizione dello stato di fatto	L'area interessata dall'ATU è collocata in ambito centrale, nel tessuto urbano residenziale ed in prossimità del NAF di Ranco. L'ambito di trasformazione comprende l'area produttiva dismessa Ex Tessilmotta, già oggetto di progetto di trasformazione con Piano di Recupero per la realizzazione di residenza e la valorizzazione del comparto anche attraverso l'inserimento di funzioni pubbliche, ad oggi abbandonato per scadenza dei termini di convenzione. Lo scenario insediativo vede la presenza di tessuto residenziale a bassa densità.
Vocazioni funzionali	- Residenza a bassa densità - Parcheggio privato per la nuova residenza - Parcheggio pubblico e percorsi protetti - Funzioni pubbliche/associative, spazi per attività micro-imprenditoriali, culturali, turistiche, anche in convenzione con privati.

Elementi di forza e valore del progetto	La proposta progettuale si configura quale riordino urbanistico di un'area centrale dismessa: completamento residenziale a bassa densità – in analogia ai caratteri delle aree centrali - e valorizzazione della proprietà pubblica con potenziamento dell'offerta di servizi. Gli elementi di forza e valore del progetto sono l'inserimento in un contesto centrale per il rapporto con le aree residenziali del nucleo antico e le funzioni pubbliche già presenti ed, inoltre, per il rapporto diretto con il lago e le relazioni con il sistema degli spazi del lungolago. La proposta di realizzare un ambito residenziale di modesto impatto volumetrico (con spazi a verde e percorsi) si configura come migliorativa dello stato dei luoghi sotto il profilo paesaggistico, in particolare dal punto di vista percettivo.
Dati di progetto	▪ Residenza - SLP: mq 1.000 complessivi - altezza massima in continuità con gli edifici esistenti nel tessuto urbano consolidato all'intorno. ▪ Edificio pubblico: volume esistente ▪ Parcheggio pluripiano: esistente
Abitanti teorici insediabili	30 (nella nuova residenza)
Obiettivi e requisiti qualitativi della progettazione	▪ <i>Edifici residenziali</i> Il progetto deve curare in particolar modo l'inserimento urbanistico-ambientale nel rispetto, dialogo, relazione e valorizzazione del contesto. Per la nuova residenza deve essere previsto il massimo standard qualitativo in termini di compatibilità bioclimatica e di efficienza energetica.' ▪ <i>Edificio pubblico</i> Il progetto di recupero edilizio del volume esistente deve perseguire il massimo standard qualitativo in termini di valorizzazione architettonica del manufatto ex industriale esistente, con criteri di efficienza energetica.
Dotazione di aree per attrezzature pubbliche	Il progetto dell'ATU prevede l'insediamento di funzioni pubbliche/associeative anche in convenzione con privati nell'edificio ex industriale esistente (proprietà pubblica)
Dotazioni infrastrutturali e servizi	Il progetto dell'ATU deve articolarsi in spazi pubblici e privati fruibili con una rete di percorsi interni e con percorsi protetti da/verso il nucleo antico.
Strumento attuativo	Programma Integrato di Intervento/Accordo di Programma o altro analogo strumento attuativo, previa definizione da parte dell'Amministrazione Comunale delle quantità urbanistiche e degli obiettivi di qualità della progettazione.

Accordi da convenire tra i contraenti	Opere a carico degli attuatori dell'ATU, a fronte della possibilità edificatoria (come da dati di progetto), nelle modalità da definire in sede di convenzione: ▪ Completamento e cessione di un piano a parcheggio da rendere nella disponibilità pubblica ▪ Realizzazione di un percorso protetto da/verso il nucleo antico
Criteri di intervento per un corretto inserimento ambientale e paesaggistico	L'insieme degli interventi e delle nuove realizzazioni da prevedersi nell'ambito saranno fortemente orientate al corretto inserimento paesaggistico e al rispetto dei caratteri edilizio-morfologici locali anche al fine di consentire la migliore integrazione con le funzioni residenziali esistenti ed in ogni caso per assicurare l'ottenimento, in fase realizzativa, di una elevata qualità progettuale.
Indicazioni per la sostenibilità dell'attuazione degli interventi	▪ <i>Residenza</i> La progettazione degli interventi dovrà rispondere ad idonei standard di qualità edilizia ed energetica. In fase attuativa, particolare attenzione dovrà essere data all'inserimento delle costruzioni nell'ambito di progetto, al fine di connettere la nuova residenza con il tessuto urbano esistente. Per quanto attiene ai caratteri morfologici e tipologici, le tipologie scelte dovranno mantenere un rapporto organico con il tessuto circostante, pur connotandosi per originalità progettuale. Si dovrà prevedere utilizzo di materiali di costruzione e di finitura - oltre a caratteristiche tipologiche - che riprendono e ripropongono in chiave moderna materiali e morfologie proprie della tradizione locale. In generale, dovrà essere privilegiata la realizzazione di spazi verdi a giardino attorno alla nuova residenza; tali aree verdi dovranno essere collocate con il fine di costituire elementi di connettivo frapposto tra la nuova residenza e il tessuto edificato esistente e con la funzione di mitigazione degli effetti dei nuovi volumi edilizi; in aggiunta, dovrà essere curata la sistemazione a verde - con l'introduzione di essenze autoctone e/o caratterizzanti l'ambito lacuale - o la pavimentazione delle aree libere. Il progetto dell'ambito è subordinato, dal punto di vista della rispondenza alle dotazioni infrastrutturali, alla verifica di dotazione di spazi a parcheggio per la nuova residenza da insediare. ▪ <i>Edificio pubblico</i> La progettazione degli interventi dovrà rispondere ad idonei standard di qualità edilizia ed energetica. In fase attuativa, particolare attenzione dovrà essere prestata al recupero architettonico dell'edificio ex industriale. Si dovrà prevedere utilizzo di materiali di costruzione e di che riprendono e ripropongono in chiave moderna materiali e morfologie proprie della tradizione locale.

Vincoli	Il progetto deve prevedere l'attuazione delle direttive specifiche per l'ambito ed in ottemperanza alle normative vigenti in tema di: fattibilità geologico e sismica delle azioni di Piano, inquinamento acustico, inquinamento elettromagnetico, illuminazione del territorio comunale, inquinamento idrogeologico e idraulico. Il progetto è condizionato al rispetto dei vincoli di Piano.
Fattibilità geologica delle azioni di Piano – Pericolosità sismica locale	Nessuna rilevanza ai fini dell'attuazione dell'ambito.