Comune di Ranco
PROVINCIA DI VARESE

PGT

Piano di Governo del Territorio

VARIANTE

DOCUMENTO DI PIANO

SCENARIO STRATEGICO E DETERMINAZIONI DI PIANO

RELAZIONE | SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Elaborato modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e dei pareri

Il Sindaco

Il Segretario comunale

I professionisti incaricati

Stefano Franco *ingegnere* | responsabile di progetto
Silvia Ghiringhelli *architetto*

3

Delibera di Adozione di Consiglio Comunale n. del

Delibera di Approvazione di Consiglio Comunale n. del

L'elaborato contiene lo Scenario strategico e le Determinazioni di Piano della variante al Piano di Governo del Territorio di Ranco.

I contenuti del testo, l'impostazione metodologica e grafica sono coperti dai diritti di proprietà intellettuale dell'autore a norma di legge.

Incarico di consulenza esterna conferito a:

Stefano Franco *Ingegnere | Albo Ingegneri Provincia di Varese n. 2783*
Capogruppo, responsabile di progetto

Silvia Ghiringhelli *Architetto | Albo Architetti Provincia di Varese n. 1759*

Stefano Franco

Silvia Ghiringhelli

STUDIO AMBIENTE E TERRITORIO
21021 Angera (VA) – Via Borromeo 7
T: 0331.960242 / 347.3907090 | F: 0331.1817838 | E: info@studioambienteterritorio.it
www.studioambienteterritorio.it

INDICE

1. LO SCENARIO STRATEGICO DI PIANO 3

1.1 LA VARIANTE AL PGT DI RANCO 3
Obiettivi, linee d'azione e determinazioni di Piano del PGT vigente 3
Obiettivi programmatici della variante al PGT 4

1.2 INDIVIDUAZIONE DEGLI OBIETTIVI DI SVILUPPO, MIGLIORAMENTO E CONSERVAZIONE A VALENZA STRATEGICA PER LA POLITICA TERRITORIALE DEL COMUNE 5
Obiettivi generali di sviluppo, miglioramento e conservazione 5
Azioni di Piano 6
Confronto tra gli obiettivi generali della variante e gli obiettivi definiti dagli strumenti di pianificazione e programmazione di livello sovracomunale 7

2. LE DETERMINAZIONI DI PIANO 14

2.1 LA DETERMINAZIONE DEGLI OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO DEL PGT 14
Dimensionamento di Piano 14

2.2 LA DETERMINAZIONE DELLE POLITICHE DI INTERVENTO PER I DIVERSI SISTEMI FUNZIONALI 17
Sistema insediativo – stato di utilizzo del patrimonio edilizio 17
Sistema insediativo – politiche di PGT 19
Ambiente 19
Economia locale 19
Mobilità e infrastrutture 20
Paesaggio e identità locale 20
Servizi 20

2.3 LA DIMOSTRAZIONE DI COMPATIBILITÀ DELLE POLITICHE DI INTERVENTO INDIVIDUATE CON LE RISORSE ECONOMICHE ATTIVABILI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE 21

3. GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA 22

3.1 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA 26
ATU | LUNGOLAGO 26
ATU | TESSILMOTTA 31
ATU | UPONNE 35

4. I LUOGHI URBANI 39

3.1 SCHEDE DEI LUOGHI URBANI 39
Piazza Parrocchiale e aree limitrofe 39

1. LO SCENARIO STRATEGICO DI PIANO

1.1 LA VARIANTE AL PGT DI RANCO

Obiettivi, linee d'azione e determinazioni di Piano del PGT vigente

Nello schema seguente sono sintetizzati gli obiettivi strategici e le linee di azione più significative perseguite con il vigente strumento urbanistico.

OBIETTIVI STRATEGICI	LINEE DI AZIONE	DETERMINAZIONI DI PIANO
I Rafforzare l'identità territoriale di Ranco incentrandola sui suoi elementi di valenza ambientale e paesaggistica	a. Valorizzare la qualità paesaggistica complessiva del territorio comunale individuando un corretto equilibrio tra tessuto urbanizzato e contesto esterno	▪ Qualificare i territori di frangia ed i margini urbani dell'abitato di Uponne
		▪ Individuare idonei ambiti e fasce verdi di relazione tra il tessuto edificato e gli spazi aperti circostanti
	b. Valorizzare il sistema boschivo e la qualità naturalistica dei luoghi secondo le molteplici valenze agroforestali, ecologiche, di fruizione antropica	▪ Individuare idonee porzioni del territorio comunale nelle quali prevedere una disciplina d'intervento strettamente orientata all'attenzione paesaggistica
II Riqualificare l'immagine, la qualità percepita complessiva e la vivibilità dell'ambiente urbano, in particolare con riferimento ai nuclei di antica formazione	c. Valorizzare la qualità del tessuto edilizio	▪ Favorire interventi di demolizione degli edifici incongrui o dismessi nel nucleo di antica formazione (in particolare nell'ambito di interesse paesaggistico ed architettonico di Piazza Venezia) ▪ Favorire interventi di trasferimento dei volumi edilizi incongrui o dismessi in aree opportunamente individuate
	d. Ottimizzare l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente	▪ Favorire interventi di riqualificazione e trasformazione funzionale di Cascina Massari e di Piazza Venezia

	OBIETTIVI STRATEGICI		LINEE DI AZIONE		DETERMINAZIONI DI PIANO
III	Favorire la vivacità imprenditoriale locale nei settori economici in sinergia con gli obiettivi di qualità ambientale e paesaggistica	e.	Creare condizioni per lo sviluppo di attività economiche nel settore del commercio dei prodotti eno-gastronomici locali, della piccola ristorazione, dell'artigianato tipico	▪	Favorire interventi di riqualificazione e nuova destinazione d'uso dei volumi edilizi sottoutilizzati a favore delle attività economiche terziarie
IV	Creare condizioni di equilibrio tra le dotazioni infrastrutturali, i servizi di interesse generale e la domanda reale della popolazione gravitante sul territorio comunale, in un'ottica di elevata vivibilità complessiva	f.	Migliorare le condizioni di accessibilità veicolare, nautica e ciclo-pedonale del porto e del lungolago adiacente	▪	Sviluppare un sistema della sosta veicolare integrato con la rete dei percorsi pedonali, i punti di attracco della navigazione pubblica e privata, le funzioni cantieristiche private esistenti
		g.	Potenziare il sistema della mobilità ciclo-pedonale e le condizioni di accessibilità al lago	▪	Riqualificare la rete dei sentieri e dei percorsi ciclo-pedonali ed i punti di discesa e sosta pedonale sul lungolago

Obiettivi programmatici della variante al PGT

Individuate le risorse paesaggistiche ed ambientali quale principale (se non unico) patrimonio del territorio comunale di Ranco, solo in stretta considerazione di queste possono configurarsi gli scenari futuri.

In linea con i contenuti del PGT vigente, l'approccio della variante in oggetto si fonda sui seguenti elementi cardine:

- la lettura, rappresentazione e comunicazione delle risorse paesaggistico-ambientali esistenti;
- l'individuazione delle modalità di fruizione – pubblica e privata – compatibili con lo scenario strategico;
- la creazione di condizioni perché la salvaguardia e valorizzazione delle risorse individuate possa fondersi con le più opportune modalità di fruizione – anche in relazione al sistema turistico-ricettivo insediato - e perché la stessa fruizione possa divenire a sua volta leva di un processo di miglioramento continuo, mediante l'attivazione di opportune dinamiche - compensatorie, perequative, ecc… – nel regime di uso dei suoli e nelle modalità di trasformazione edilizia;
- la definizione di indicatori e parametri attraverso cui rappresentare la qualità urbanistica e paesaggistico-ambientale del territorio comunale, che consentano di monitorare nel tempo le trasformazioni conseguenti alle previsioni del nuovo piano urbanistico ed eventualmente intervenire per correggere le criticità che dovessero rilevarsi (fondamentale, in questo senso, l'ausilio della Valutazione Ambientale Strategica).

1.2 INDIVIDUAZIONE DEGLI OBIETTIVI DI SVILUPPO, MIGLIORAMENTO E CONSERVAZIONE A VALENZA STRATEGICA PER LA POLITICA TERRITORIALE DEL COMUNE

Obiettivi generali di sviluppo, miglioramento e conservazione

Obiettivi generali, linee di azione e determinazioni di Piano

Gli obiettivi generali della variante al PGT di Ranco possono essere sintetizzati:

1. ***Tutela dell'integrità fisica e ambientale***
   - Promozione della qualità morfologica nei nuclei storici
   - Rispetto dei margini naturali del paesaggio (ambiti agricoli e boscati)
2. ***Valorizzazione dell'identità culturale***
   - Riconoscimento del carattere sociale delle attività turistiche e riqualificazione dello spazio pubblico
   - Valorizzazione delle centralità esistenti
3. ***Sviluppo sostenibile***
   - Criteri di sostenibilità nella progettazione architettonica
   - Nuove forme di economia urbana orientate allo sviluppo turistico

Gli obiettivi generali qui espressi possono essere meglio declinati come segue:

Tutela dell'integrità fisica e ambientale

- Promozione della qualità morfologica nei nuclei storici, anche di origine rurale.
- Mantenimento dei margini naturali delle aree agricole e di quelle boscate ammettendo esclusivamente interventi di risagomatura del "bordo" nel rispetto dei canoni del paesaggio.

Valorizzazione dell'identità culturale

- Riqualificazione dello spazio di dominio pubblico, rendendo maggiormente fruibili i luoghi di aggregazione e valorizzando il sistema dei percorsi di interesse turistico-ecologico.
- Valorizzazione delle centralità esistenti in relazione alle loro caratteristiche/vocazioni intrinseche e al contesto di appartenenza.

Sviluppo sostenibile

- Assunzione di una prospettiva di sostenibilità per la progettazione e realizzazione dei luoghi dell'abitare (quelli prevalentemente residenziali e quelli dove si svolgono attività).
- Azioni atte a favorire forme di economia urbana connesse ai valori paesaggistici e storici del territorio, promuovendo nuove funzioni per il turismo.

Azioni di Piano

Le specifiche azioni di Piano sono nel seguito espresse per sistemi funzionali:

Sistema insediativo | residenza

- Contenere lo sviluppo dell'area urbana.
- Perimetrare l'area urbana in misura sostanzialmente coincidente con l'attuale condizione dei suoli urbanizzati.
- Completare le aree residenziali, nel rispetto dei canoni del paesaggio e delle densità edilizie esistenti, preservando i caratteri di ciascuna specificità locale.
- Tutelare e rilanciare i nuclei antichi.
- Proporre la normativa per il recupero dei nuclei storici – anche rurali - in funzione della presenza e della concentrazione dei valori storici ed ambientali.

Ambiente

- Rafforzare la rete ecologica comunale.
- Ridurre i consumi energetici ed idrici.
- Incrementare la sostenibilità delle trasformazioni edilizie (ai fini del risparmio energetico ed idrico).
- Proporre azioni di riprogettazione dello spazio pubblico per incrementare la continuità tra ambiente urbano e naturale.
- Incentivare l'inserimento del "verde" negli edifici e negli spazi pubblici come elemento qualificante il paesaggio e la qualità ambientale.

Economia locale

- Favorire lo sviluppo di nuove economie legate ai valori territoriali locali e alla qualità del paesaggio.
- Definire modalità di valorizzazione di recupero delle colture della tradizione locale, integrate da altre funzioni rivolte al tempo libero, allo sport, alla cura del territorio.

Mobilità e infrastrutture

- Operare puntuali interventi sulla rete stradale comunale esistente, al fine di migliorare la circolazione dei veicoli e innalzare la sicurezza dei pedoni e ciclisti.
- Valorizzare e sviluppare la rete ciclopedonale comunale e la rete escursionistica a partire dai tracciati esistenti, anche allo scopo di migliorare la fruizione delle aree caratterizzate da maggiore naturalità.
- Potenziare e razionalizzare i parcheggi e creare nuove disponiblità per la sosta in prossimità delle aree residenziali centrali e per le funzioni turistiche.

Paesaggio e identità locale

- Tutelare le aree di maggior pregio.
- Rafforzare i valori identitari e migliorare la fruizione dei quadri naturali.
- Promuovere azioni di tutela attiva del paesaggio mediante usi del territorio compatibili con la naturalità.
- Individuazione degli elementi rilevanti sotto i profili storici, paesaggistici, monumentali, al fine dell'istituzione di specifiche azioni di tutela diretta.

- Consolidare l'assetto morfo-tipologico.
- Disciplinare i sistemi edificati omogenei sotto il profilo morfo-tipologico, per la alla conservazione dei caratteri identitari urbani.
- Definire modalità di intervento finalizzate alla realizzazione di completamenti del tessuto edificato coerenti con i caratteri esistenti.

Confronto tra gli obiettivi generali della variante e gli obiettivi definiti dagli strumenti di pianificazione e programmazione di livello sovracomunale

Viene effettuata la verifica di coerenza interna tra gli obiettivi generali definiti dalla variante di PGT e gli obiettivi definiti dagli strumenti di pianificazione e programmazione di livello sovracomunale, in particolare del PTR della Regione Lombardia.

La verifica di coerenza utilizza una matrice di valutazione articolata su quattro tipologie di giudizio rispetto al grado di coerenza degli obiettivi della variante al PGT rispetto ai singoli obiettivi del PTR:

- obiettivi prioritari
- obiettivi del sistema territoriale dei laghi
- consumo di suolo

PIENA COERENZA	quando si riscontra una sostanziale coerenza tra obiettivi PTR ed obiettivi del PGT in variante
COERENZA POTENZIALE, INCERTA E/O PARZIALE	quando si riscontra una coerenza solo parziale oppure, per quanto potenziale, non definibile a priori
INCOERENZA	quando si riscontra non coerenza
NON PERTINENTE	quando un certo obiettivo non possa considerarsi pertinente e/o nello spazio di azione dei contenuti in variante o tematicamente non attinente alle azioni programmatiche di Piano

OBIETTIVI DEL PTR	OBIETTIVI DEL PGT (variante)					
	TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA E AMBIENTALE		VALORIZZAZIONE DELL'IDENTITÀ CULTURALE		SVILUPPO SOSTENIBILE	
	Promozione della qualità morfologica nei nuclei storici	Mantenimento dei margini naturali delle aree agricole e di quelle boscate	Riqualificazione dello spazio di dominio pubblico	Valorizzazione delle centralità esistenti	Assunzione di una prospettiva di sostenibilità per la progettazione	Azioni atte a favorire forme di economia urbana (nuove funzioni per il turismo)
OBIETTIVI PRIORITARI						
Rafforzare la competitività dei territori della Lombardia	■	■	■	■	■	■
Riequilibrare il territorio lombardo	■	■	■	■	■	■
Proteggere e valorizzare le risorse della regione	■	■	■	■	■	■
OBIETTIVI DEL SISTEMA TERRITORIALE DEI LAGHI						
ST4.1 Integrare il paesaggio nelle politiche di pianificazione del territorio	■	■	■	■	■	■
ST4.2 Promuovere la qualità architettonica dei manufatti	■	■	■	■	■	■
ST4.3 Tutelare e valorizzare le risorse naturali (…) anche in chiave turistica	■	■	■	■	■	■
ST4.4 Ridurre i fenomeni di congestione da trasporto negli ambiti lacuali, migliorando la qualità dell'aria	■	■	■	■	■	■
ST4.5 Tutelare la qualità delle acque e garantire un utilizzo razionale delle risorse idriche	■	■	■	■	■	■
ST4.6 Perseguire la difesa del suolo	■	■	■	■	■	■
ST4.7 Incentivare la creazione di una rete di centri	■	■	■	■	■	■
USO DEL SUOLO						
Limitare il consumo di suolo, evitare la dispersione urbana, mantenendo forme urbane compatte	■	■	■	■	■	■
Porre attenzione alla qualità edilizia e all'inserimento nel contesto paesistico	■	■	■	■	■	■

In generale dalla matrice di valutazione emergono numerosi casi di piena coerenza.

Si rilevano, inoltre, molte obiettivi programmatici di Piano che potranno avere potenziali effetti positivi da valutare con l'attuazione del PGT.

Da ultimo, la presente analisi di coerenza interna valuta positivamente il fatto che nessuna azione di Piano manifesti incoerenza rispetto agli obiettivi degli strumenti sovraordinati (PTR)

In conclusione, la valutazione effettuata sulla base degli obiettivi generali della variante restituisce una connotazione pienamente positiva circa la sostenibilità delle azioni di Piano in riferimento ai temi di interesse per la pianificazione a livello regionale.

Nel seguito vengono messi in relazione gli obiettivi del PTR per qunato riguarda il *Sistema territoriale dei laghi* con gli obiettivi strategici e le conseguenti azioni/determinazioni di Piano.

Per ogni azione è indicato lo strumento di PGT in cui viene disciplinata la trasforamzione e/o in cui viene descritta la modalità attraverso cui sarà attuata.

OBIETTIVI DEL PTR	OBIETTIVI STRATEGICI - AZIONI DEL PGT (variante)		
OBIETTIVI DEL SISTEMA TERRITORIALE DEI LAGHI	OBIETTIVO STRATEGICO DI PGT	AZIONE / DETERMINAZIONE DI PGT	STRUMENTO DEL PGT
ST4.1 Integrare il paesaggio nelle politiche di pianificazione del territorio	TUTELARE LE AREE DI MAGGIOR PREGIO	Il PGT rafforza i valori identitari e migliorare la fruizione dei quadri naturali, promuovendo azioni di tutela attiva del paesaggio mediante usi del territorio compatibili con la naturalità	➔ vedi Disciplina normativa: Aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico
ST4.2 Promuovere la qualità architettonica dei manufatti	TUTELARE E RILANCIARE I NUCLEI ANTICHI	La normativa per il recupero dei nuclei storici - anche rurali - ne tutela e valorizza i caratteri anche in relazione alla presenza ed alla concentrazione dei valori storici ed ambientali	➔ vedi Disciplina normativa
	CONSOLIDARE L'ASSETTO MORFO-TIPOLOGICO	Il PGT disciplina i sistemi edificati omogenei sotto il profilo morfo-tipologico, per la alla conservazione dei caratteri identitari urbani	➔ vedi Disciplina normativa: Ambiti del TUC ➔ vedi Disciplina normativa: Schede degli edifici che connotano l'esistente
ST4.3 Tutelare e valorizzare le risorse naturali (…) anche in chiave turistica	RAFFORZARE LA RETE ECOLOGICA COMUNALE	Il progetto della Rete Ecologica Comunale rafforza il legame fra gli elementi prioritari di tutela del paesaggio locale	➔ vedi Piano dei Servizi - FASCIA COSTIERA DI PREGIO Corridoio Ecologico sistema ripariale - AMBITO BOSCHIVO DI SAN QUIRICO Matrice ecologica primaria - PIANA DELLA QUASSA Matrice ecologica secondaria
	VALORIZZARE E SVILUPPARE LA RETE CICLOPEDONALE COMUNALE	Il PGT valorizza e sviluppa la rete ciclopedonale comunale e la rete escursionistica a partire dai tracciati esistenti, allo scopo di migliorare la fruizione delle aree caratterizzate da maggiore naturalità	➔ vedi Piano dei Servizi

OBIETTIVI DEL PTR	OBIETTIVI STRATEGICI - AZIONI DEL PGT (variante)		
OBIETTIVI DEL SISTEMA TERRITORIALE DEI LAGHI	OBIETTIVO STRATEGICO DI PGT	AZIONE / DETERMINAZIONE DI PGT	STRUMENTO DEL PGT
ST4.4 Ridurre i fenomeni di congestione da trasporto negli ambiti lacuali, migliorando la qualità dell'aria	VALORIZZARE E SVILUPPARE LA RETE CICLOPEDONALE COMUNALE	Le piste ciclabili, ed i tratti di itinerari ciclopedonali, vengono concepiti nella proposta di PGT come una rete interconnessa, progettata in modo tale da consentire innanzitutto una circolazione sicura. L'obiettivo è quello di garantire continuità nel percorso e permettere il collegamento tra "punti sensibili" del territorio (attrattori di traffico, servizi ed attrezzature pubbliche e privare, di interesse locale e sovralocale)	➔ vedi Piano dei Servizi
	POTENZIARE E RAZIONALIZZARE I PARCHEGGI	Il PGT persegue l'obiettivo di potenziare e razionalizzare i parcheggi e creare nuove disponibilità per la sosta in prossimità delle aree residenziali centrali - liberando i centri storici dalle auto - e per le funzioni pubbliche della fascia lungolago	➔ vedi Documento di Piano e Piano dei Servizi In ambito centrale, i nodi della sosta e della rete della mobilità protetta sono così definiti: A. Parcheggio di Via Manzoni (esistente) B. Previsione di realizzazione di parcheggio interrato in Via Lungolago (nell'ATU-LUNGOLAGO); realizzazione di percorsi protetti C. Realizzazione di parcheggio pluripiano pubblico all'interno dell'ATU-TESSILMOTTA; creazione di percorso protetto fino alle aree centrali di Piazza Venezia

OBIETTIVI DEL PTR	OBIETTIVI STRATEGICI - AZIONI DEL PGT (variante)		
OBIETTIVI DEL SISTEMA TERRITORIALE DEI LAGHI	OBIETTIVO STRATEGICO DI PGT	AZIONE / DETERMINAZIONE DI PGT	STRUMENTO DEL PGT
ST4.5 Tutelare la qualità delle acque e garantire un utilizzo razionale delle risorse idriche	CONSENTIRE USI DEL TERRITORIO COMPATIBILI CON LA NATURALITÀ	Il PGT promuove azioni di tutela attiva del paesaggio mediante usi del territorio compatibili con la naturalità	➔ vedi Disciplina normativa: Ambiti agricoli, Ambiti boscati, Aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico
ST4.6 Perseguire la difesa del suolo	CONSENTIRE USI DEL TERRITORIO COMPATIBILI CON LA NATURALITÀ	Il PGT promuove azioni di tutela attiva del paesaggio mediante usi del territorio compatibili con la naturalità	➔ vedi Disciplina normativa: Ambiti agricoli, Ambiti boscati, Aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico
ST4.7 Incentivare la creazione di una rete di centri	VALORIZZARE E SVILUPPARE LA RETE CICLOPEDONALE	La proposta di un percorso protetto interconnesso tra Ranco ed i comuni limitrofi potrà rafforzare la fruizione turistico-naturalistica dei territori lacuali in vista della loro tutela ambientale nonché valorizzazione economica.	➔ vedi Piano dei Servizi

OBIETTIVI DEL PTR	OBIETTIVI STRATEGICI - AZIONI DEL PGT (variante)		
OBIETTIVI PER IL CONSUMO DI SUOLO	OBIETTIVO STRATEGICO DI PGT	AZIONE / DETERMINAZIONE DI PGT	STRUMENTO DEL PGT
Limitare il consumo di suolo, evitare la dispersione urbana, mantenendo forme urbane compatte	CONTENERE LO SVILUPPO DELL'AREA URBANA	Il perimetro del tessuto urbano consolidato è tracciato in aderenza con l'attuale assetto insediativo.	➔ vedi Piano delle Regole
	FAVORIRE LO SVILUPPO DI NUOVE ECONOMIE LEGATE AI VALORI TERRITORIALI LOCALI E ALLA QUALITÀ DEL PAESAGGIO	Gli Ambiti di Trasformazione Urbanistica del PGT hanno l'obiettivo di favorire lo sviluppo di nuove economie legate ai valori territoriali locali e alla qualità del paesaggio e realizzare interventi residenziali, nel rispetto dei canoni del paesaggio e delle densità edilizie esistenti, preservando i caratteri di specificità del territorio comunale	➔ vedi Documento di Piano
Porre attenzione alla qualità edilizia e all'inserimento nel contesto paesistico	COMPLETARE LE AREE LIBERE NEL RISPETTO DEL PAESAGGIO	Le aree libere di completamento residenziale sono previste nel rispetto dei canoni del paesaggio e delle densità edilizie esistenti, preservando i caratteri di specificità locale	➔ vedi schede Piano delle Regole (Ambiti di Progettazione Coordinata – Permesso di Costruire Convenzionato)

2. LE DETERMINAZIONI DI PIANO

2.1 LA DETERMINAZIONE DEGLI OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO DEL PGT

In relazione alle previsioni strategiche di Piano in precedenza evidenziate, il la variante al PGT assume un concetto di "sviluppo" incentrato sul tema dell'equilibrio tra uomo e ambiente-territorio a partire dal riconoscimento delle potenzialità e degli elementi di forza del territorio comunale – primariamente nei suoi connotati ambientali e storico-culturali.

Al fine del perseguimento degli obiettivi strategici di Piano sono state selezionate le linee di azione più adeguate, dalle quali a loro volta discendono i valori quantitativi nel seguito riportati.

Dimensionamento di Piano

Nel seguito vengono sintetizzate le previsioni quantitative di sviluppo in relazione ai nuovi abitanti teorici insediabili nel territorio di Ranco per effetto delle previsioni di Piano, suddivise per ambiti di intervento.

Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT sono il risultato del volume generato da:

1. ***aree libere residenziali***: *suoli compresi nel tessuto urbano consolidato dotati di indice di edificabilità per effetto delle determinazioni del Piano delle Regole; rientrano in questa casistica tutte quelle aree – anche già in parte edificate - per le quali è possibile riscontrare una capacità edificatoria residua in base allo stato di utilizzo ed agli indici di Piano.*

La variante al PGT non apporta modifiche ai criteri di perimetrazione del tessuto urbano consolidato e conferma la determinazione delle aree libere nell'ambito del TUC come stimato nel vigente PGT; pertanto, la previsione legata alla possibile futura trasformazione insediativa delle aree libere nel TUC ed il conseguente potenziale incremento del carico insediativo non appaiono dati rilevanti.

Ai fini della sostenibilità ambientale delle trasformazioni delle aree del tessuto urbano consolidato, la disciplina normativa del PGT applica la revisione degli indici edilizi per ridurre le potenzialità edificatorie rispetto allo strumento previgente, con l'effetto di ridurre il potenziale incremento del carico insediativo derivante dalle porosità (aree libere) del TUC.

2. ***aree da attuarsi con pianificazione attuativa***: *aree libere comprese nell'area urbana da attuarsi con pianificazione attuativa per effetto delle determinazioni del Piano delle Regole.*

La pianificazione attuativa si attua attraverso due modalità: Ambiti di Pianificazione Coordinata (APC) e Permesso di Costruire Convenzionato (PCC).

Gli ambiti a vocazione residenziale di Via Leopardi, Via Uponne-Via Gerbietti, già previsti nello strumento urbanistico vigente, vengono confermati quali Ambiti di Pianificazione Coordinata (APC).

In dettaglio, per l'ambito di Via Leopardi, la variante prevede la riduzione della superficie complessiva e conseguentemente del volume previsto e dello standard di competenza (da 63 a 56 nuovi abitanti teorici insediabili); per l'ambito di Via Uponne-Via Gerbietti vengono confermate le quantità in progetto.

Gli atti di PGT recepiscono la variante all'atto integrativo alla convenzione del Piano Attuativo sito in Via Alberto-Via Quassa, per la realizzazione di comparto residenziale attraverso pianificazione attuativa (nuovo APC residenziale), all'interno del tessuto urbano consolidato.

L'ambito di Via Gerbietti viene confermato nei valori quantitativi, ma viene suddiviso nelle tre proprietà catastali e potrà essere attuato attraverso Permesso di Costruire Convenzionato (PCC).

Sono previsti due ulteriori PCC: un PCC perimetra un'area libera all'interno del TUC a seguito di eliminazione della previsione di area per attrezzature pubbliche in Frazione Uponne; un secondo PCC individuato nel TUC, in via Alberto, a seguito dell'eliminazione dell'ATU Museo conseguente al trasferimento del Museo Ogliari in altra sede.

La tabella seguente riassume il carico insediativo generato dall'attuazione degli ambiti residenziali oggetto di pianificazione attuativa (APC e PCC)

Per i contenuti degli ambiti si rinvia alle schede allegate alla disciplina normativa del PGT.

Ambiti di Progettazione Coordinata (APC)	**Abitanti teorici (*)**
APC 1 | Via Leopardi	56
APC 2 | Via Uponne-Via Gerbietti	40
APC 3 | Via Alberto–Via Quassa	53
Totale APC	**149**

Permesso di Costruire Convenzionato (PCC)	**Abitanti teorici (*)**
PPC 1-2-3 | Via Gerbietti	30
PPC 4 | Frazione Uponne	4
PPC 5 | Via Alberto	11
Totale PPC	**45**

(*) volumetria pro capite di 100 mc/abitante

3. ***ambiti di trasformazione urbanistica***: *ambiti individuati come tali dal Documento di Piano, la cui attuazione è governata da specifiche schede attuative.*

A seguito della ridefinizione delle strategie generali di Piano, la variante propone il ridimensinamento dell'ATU – LUNGOLAGO con revisione della previsione per le aree comprese nell'ambito, interne al tessuto urbano consolidato; in particolare viene confermata la previsione dei percorsi protetti e viene inserita la previsione di parcheggio pubblico interrato con accesso da Via Lungoalgo; si potrà insediare, in un'area di concentrazione volumetrica, una modesta quota residenziale per la sostenibilità economica dell'intervento.

Per l'area Tessilmotta è stata prevista la revisione della destinzione delle aree a seguito della scadenza dei termini della convenzione del Piano di Recupero e del connesso permesso di costruire; viene confermata la funzione residenziale (parte privata) con riduzione delle volumetrie ammesse e viene rafforzata la previsione di ambiti pubblici (parte pubblica) all'interno di un nuovo Ambito di Trasformazione Urbanistica (ATU - TESSILMOTTA); i volumi previsti nell'area privata a vocazione residenziale e la capacità

insediativa massima sono in riduzione rispetto ai contenuti del previgente strumento urbanistico e del Piano di recupero.

L'ATU – MUSEO, ambito di riqualificazione, viene eliminato con previsione di definizione urbanistica delle aree comprese nell'ambito, in parte interne ed in parte esterne al tessuto urbano consolidato.

L'ATU – UPONNE viene ri-perimetrato e viene proposta la diminuzione della capacità insediativa massima della nuova residenza prevista nell'area libera compresa nell'ambito.

La tabella seguente riassume il carico insediativo generato dall'attuazione degli interventi residenziali previsti negli Ambiti di Trasformazione con componente residenziale.

Ambiti di Trasformazione Urbanistica (ATU)	Abitanti teorici (*)
ATU | Lungolago	12
ATU | Tessilmotta	30
ATU | Uponne	10
Totale ATU	**52**

(*) volumetria pro capite di 100 mc/abitante

In relazione agli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT in variante, si possono esprimere le seguenti considerazioni di sintesi:

- La stima degli abitanti teorico da insediare (calcolata con il rapporto 100 mc/abitante) è calcolata in via cautelativa alla soglia superiore.
- Si rileva come le previsioni insediative del PGT non sono riferite ai cinque anni di validità del Documento di Piano ma, per l'essenza del PGT, delineano una visione strategica rivolta ad un orizzonte temporale di più ampio respiro.
- La variante, inoltre, conferma ambiti già previsti dai previgenti strumenti urbanistici, proponendo, in taluni casi, la diminuzione del carico insediativo.
- In aggiunta, la disciplina normativa della variante al PGT propone la revisione degli indici edilizi per ridurre le potenzialità edificatorie delle aree libere del tessuto urbano consolidato non soggette a specifica disciplina.

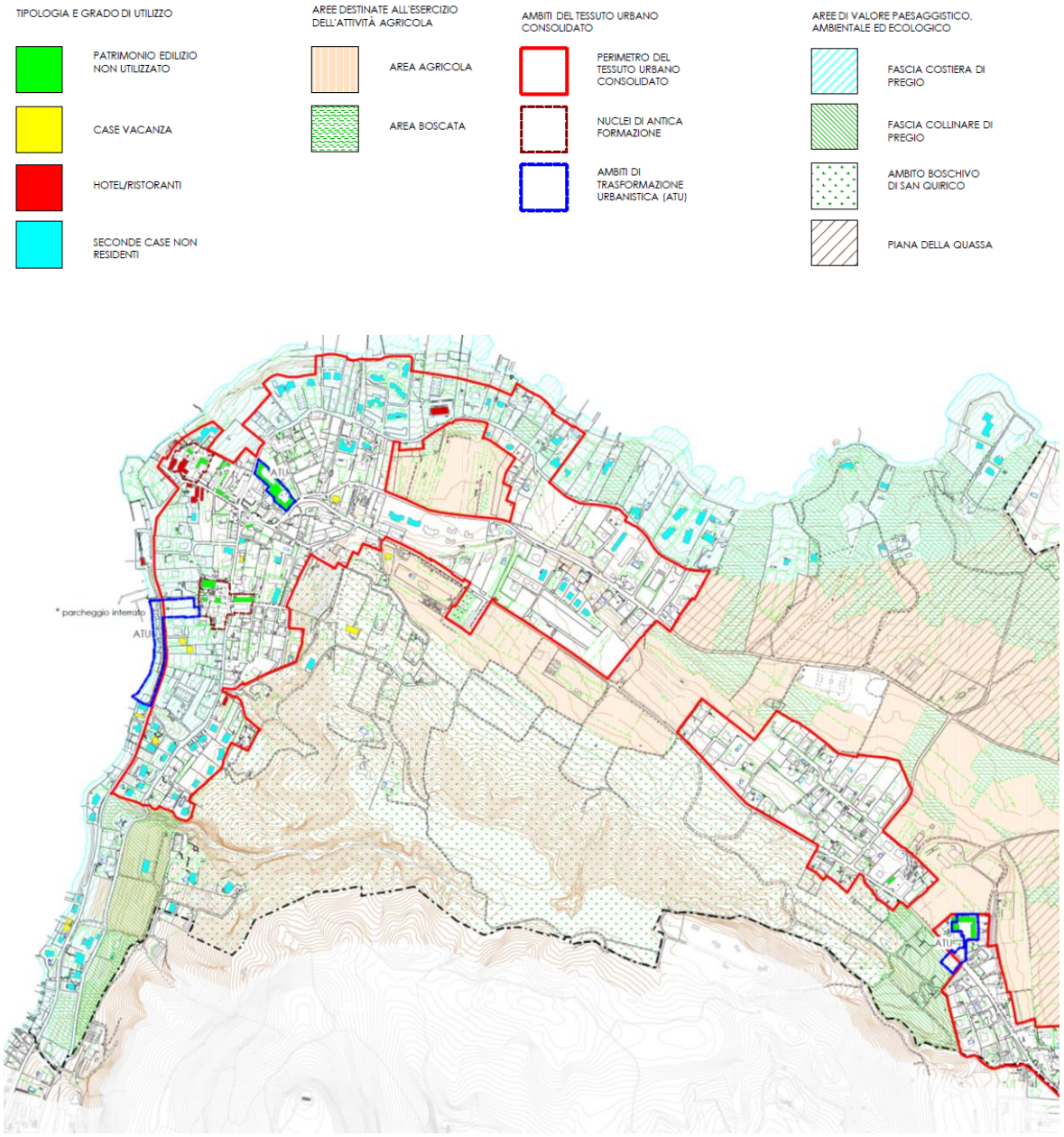
2.2 LA DETERMINAZIONE DELLE POLITICHE DI INTERVENTO PER I DIVERSI SISTEMI FUNZIONALI

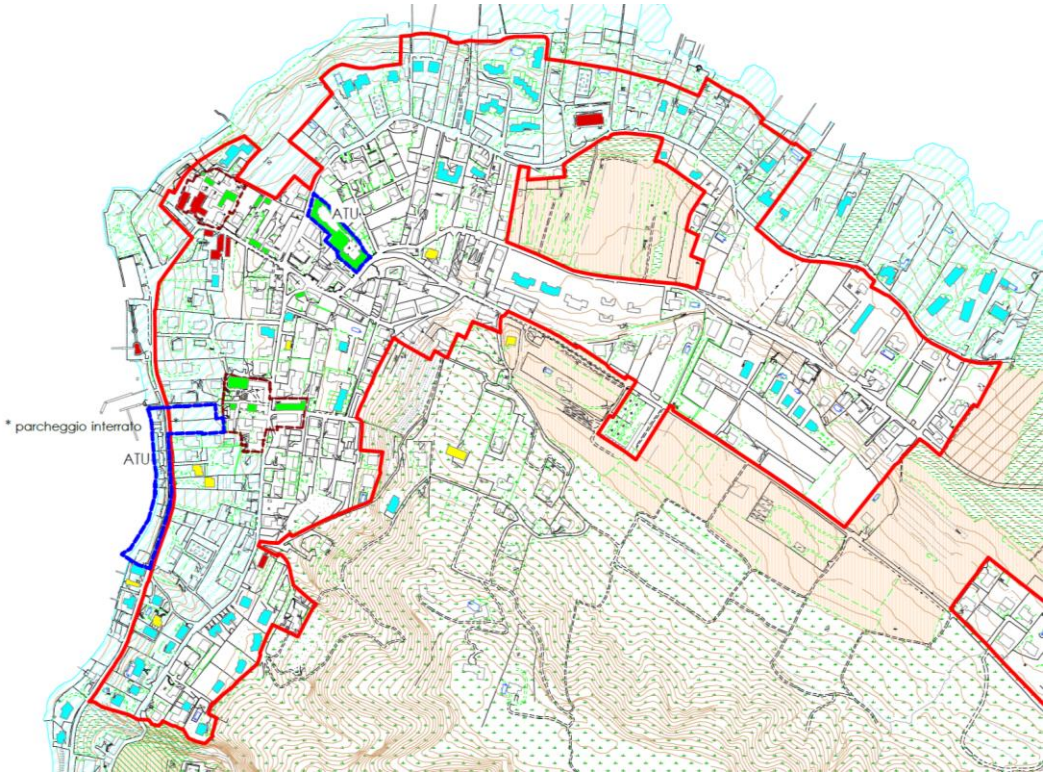
Nel seguito vengono delineate le determinazione delle politiche di intervento promosse dal PGT, distinte in sistemi funzionali.

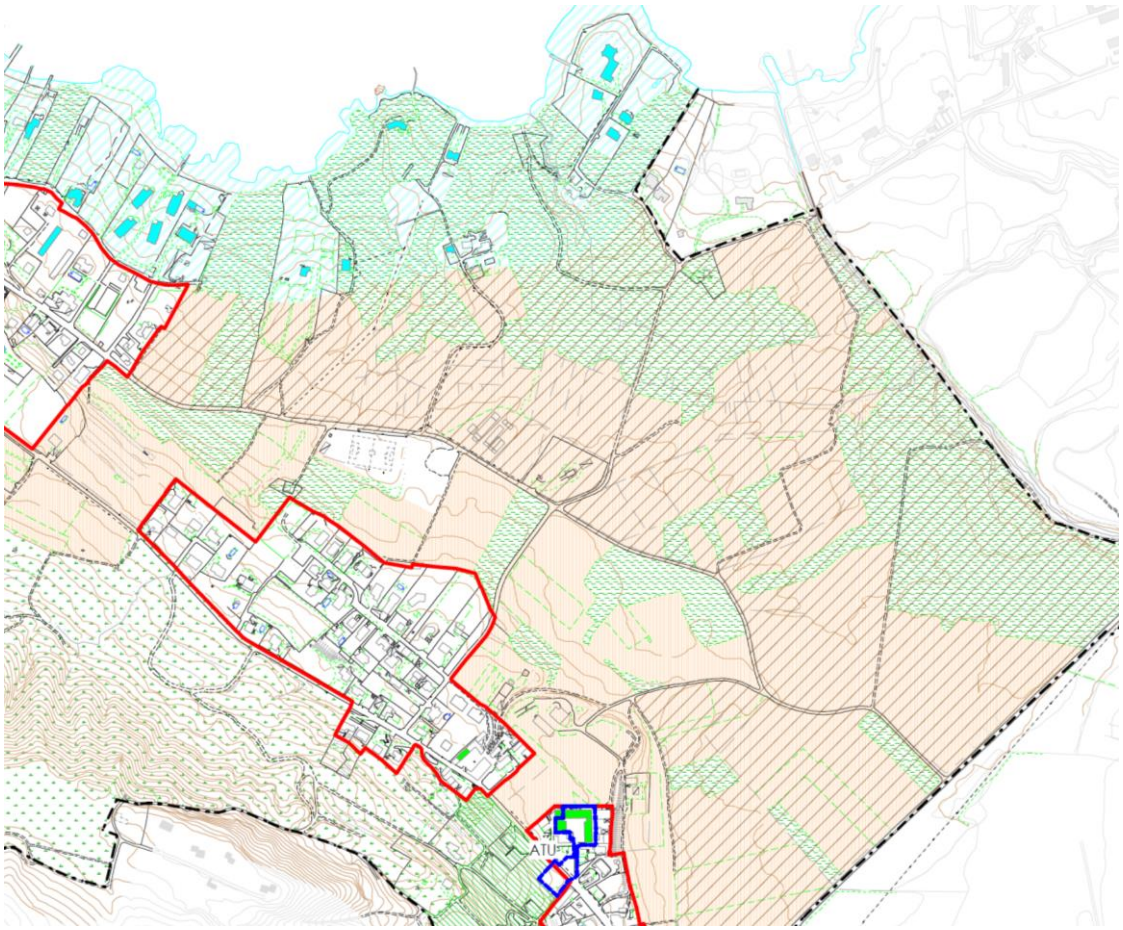
Sistema insediativo – stato di utilizzo del patrimonio edilizio

Le politiche di intervento del PGT sono derivate anche dai risultati dell'analisi dello stato di utilizzo del patrimonio edilizio non residenziale (ad uso turistico-ricettivo) e parimenti del monitoraggio dello stato di abbandono/sottoutilizzo del patrimonio edilizio residenziale.

Le immagini seguenti rappresentano l'utilizzo sulla base territoriale: la fascia costiera di pregio – oggetto di tutela da parte della disciplina normativa del PGT - è interessata dalla presenza di seconde case di non residenti; il patrimonio edilizio abbandonato/sottoutilizzato si concentra nei nuclei antichi, per i quali il PGT prevede azioni di valorizzazione.




ATU
* parcheggio interrato
ATU


ATU

Sistema insediativo – politiche di PGT

Le politiche di valorizzazione del territorio di Ranco non si collocano all'interno di una logica di ampliamento o di estensione delle sue aree edificate ma operano attraverso la riorganizzazione ed il rimodellamento del tessuto consolidato.

L'analisi della dinamica insediativa di Ranco e le caratteristiche del territorio hanno, infatti, orientato le determinazioni di Piano relative al sistema insediativo residenziali al contenimento dello sviluppo dell'area urbana attuale.

Pertanto, nella definizione del tessuto urbano consolidato, è stato proposto un perimetro dell'area urbana sostanzialmente coincidente con la situazione attuale dei suoli interessati da urbanizzazione.

Come descritto in sede di determinazione degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, all'interno del TUC i nuovi insediamenti residenziali troveranno spazio nelle seguenti tipologie di intervento:

- Aree libere edificabili intercluse comprese all'interno del tessuto urbano consolidato (TUC)
- Ambiti di Progettazione Coordinata (APC)
- Ambiti attuabili con Permesso di Costruire Convenzionato (PCC)
- Ambiti di Trasformazione Urbanistica con componente residenziale (ATU)

Per quanto riguarda i nuclei di antica formazione (abitato di Ranco, Cascine dei Massari), in considerazione del loro valore storico, paesaggistico ed ambientale, le politiche di Piano si sono orientate verso la definizione di una specifica normativa per il recupero dell'aspetto morfo-tipologico di tali ambiti di pregio.

Il PGT, inoltre, individua puntualmente gli edifici con caratteristiche fisiche e morfologiche che connotano l'esistente; tali edifici, per i loro caratteri tipologici e stilistici, spesso riconducibili a tipologie storiche (cascina, rustico, tipo in linea, villino '900, palazzina), possono presentare elementi di vulnerabilità e rischio in caso di interventi edilizi; pertanto il PGT associa ad ognuno specifiche categorie compatibili di trasformazione.

Ambiente

Il sistema Ambiente ha un ruolo centrale all'interno del PGT di Ranco.

In riferimento ad esso, il Piano promuove la definizione della rete ecologica comunale, all'interno del complesso sistema di tutela ecologica d'area vasta (ZPS "Canneti del Lago Maggiore", Rete Ecologica Regionale, unità di paesaggio, ambiti ed aree della rete ecologica provinciale definiti dal PTCP di Varese).

Per le trasformazioni territoriali di maggior rilievo il PGT introduce specifiche forme di compensazione ambientale volte alla conservazione ed anche alla valorizzazione del paesaggio.

In tema di riduzione dei consumi energetici ed idrici, la normativa di PGT promuove l'incremento della sostenibilità delle trasformazioni edilizie.

Economia locale

In considerazione della rilevanza del settore turistico, il PGT incoraggia specifici interventi per dare impulso all'economia locale nel senso di favorire lo sviluppo di nuove economie legate ai valori territoriali locali e alla qualità del paesaggio.

In generale il PGT intende promuovere lo sviluppo del sistema in tutti i suoi aspetti: turistico, ricettivo e del commercio al minuto.

Mobilità e infrastrutture

In relazione a quanto espresso per lo sviluppo dell'economia locale legata al turismo, in tema di nuove infrastrutture il PGT sostiene lo sviluppo della rete ciclopedonale comunale e della rete escursionistica.

In dettaglio, il Piano prevede, a partire dai tracciati esistenti, la definizione di una rete di percorsi, allo scopo di migliorare la fruizione delle aree caratterizzate da maggiore naturalità, con l'effetto migliorare la relazione tra sistema ambientale e sistema del costruito.

La variante promuove il potenziamento e la razionalizzazione dei parcheggi e la creazione di nuove disponiblità per le aree residenziali centrali e per le funzioni turistiche; i nodi della sosta, relazionati alla rete della mobilità protetta, sono così definiti:

- Parcheggio di Via Manzoni
- Parcheggio di Via Lungolago, con previsione di realizzazione di parcheggio interrato nell'ATU-LUNGOLAGO; percorsi protetti fino all'area a giardino.
- Parcheggio pubblico all'interno dell'ATU-TESSILMOTTA, con creazione di percorso protetto fino alle aree centrali di Piazza Venezia.

Tale rete di percorsi e di aree di sosta si completa con la previsione di Progetto di riqualificazione e valorizzazione della Piazza Parrocchiale e aree limitrofe (luogo urbano).

Paesaggio e identità locale

Tra gli obiettivi di PGT in tema di paesaggio, il rafforzamento dei valori identitari ed il miglioramento della fruizione dei "quadri naturali" di Ranco rappresentano due azioni principali sulle quali sono basate le azioni di Piano

Il sistema della tutela dei valori paesaggistici, ambientali ed ecologici si articola in differenti livelli di interesse: dalla tutela pressoché assoluta delle aree di maggior pregio (Zone di Protezione Speciale, specchio d'acqua) alla tutela attiva del paesaggio mediante usi del territorio compatibili con la naturalità.

È specifico compito della normativa di Piano indirizzare la tutela attiva, ovvero la trasformazione compatibile del territorio, verso il consolidamento dell'assetto morfo-tipologico, riconoscendo il *genius loci* ed individuando preliminarmente gli elementi rilevanti sotto i profili storici, paesaggistici, monumentali, al fine dell'istituzione di specifiche azioni di tutela diretta.

Sono pertanto disciplinati i sistemi edificati omogenei sotto il profilo morfo-tipologico, per la conservazione dei caratteri identitari urbani.

Per le aree di completamenti del tessuto edificato vengono definire modalità di intervento finalizzate alla realizzazione di coerenti con i caratteri esistenti.

Servizi

La dotazione attuale di servizi presenti sul territorio appare soddisfacente sia in termini qualitativi sia quantitativi.

La variante al PGT di Ranco prevede la verifica delle previsioni di nuove attrezzature del vigente PGT ed elimina e modifica quelle non più relazionate alle strategie complessive di sviluppo del territorio comunale; le nuove attrezzature pubbliche o di interesse pubblico sono descritte nel documento del PGT dedicato ai Servizi.

2.3 LA DIMOSTRAZIONE DI COMPATIBILITÀ DELLE POLITICHE DI INTERVENTO INDIVIDUATE CON LE RISORSE ECONOMICHE ATTIVABILI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Nella sezione del Piano dei Servizi dedicato alla descrizione delle nuove attrezzature da realizzare nel territorio comunale vengono puntualmente indicate le modalità di acquisizione delle aree (se non già di proprietà comunale) e le risorse attivabili, ovvero le modalità con cui vengono messi a disposizione i fondi per la realizzazione delle opere (risorse comunali – in tal caso occorre rapportarsi al Programma Triennale delle Opere Pubbliche -, interventi di privati che agiscono all'interno di convenzioni o per realizzazione diretta).

Inoltre, tutte le previsioni descritte nel capitolo relativo agli ambiti di trasformazione vengono accompagnate da opportuni interventi finalizzati alla realizzazione di opere ed attrezzature, servizi pubblici e di interesse pubblico o generale in grado di assicurare sia in termini quantitativi sia qualitativi le nuove esigenze di servizi attraverso opportune convenzioni finalizzate a tale scopo.

L'intervento dell'Amministrazione Comunale sarà quindi sostanzialmente limitato al controllo ed al coordinamento nella realizzazione di tali opere.

Infine, taluni interventi sono previsti all'interno degli Ambiti di Progettazione Coordinata, e negli ambiti attuabili attraverso Permesso di Costruire Convenzionato (PCC), come definite nelle schede allegate alla disciplina normativa (accordi tra i contraenti).

3. GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

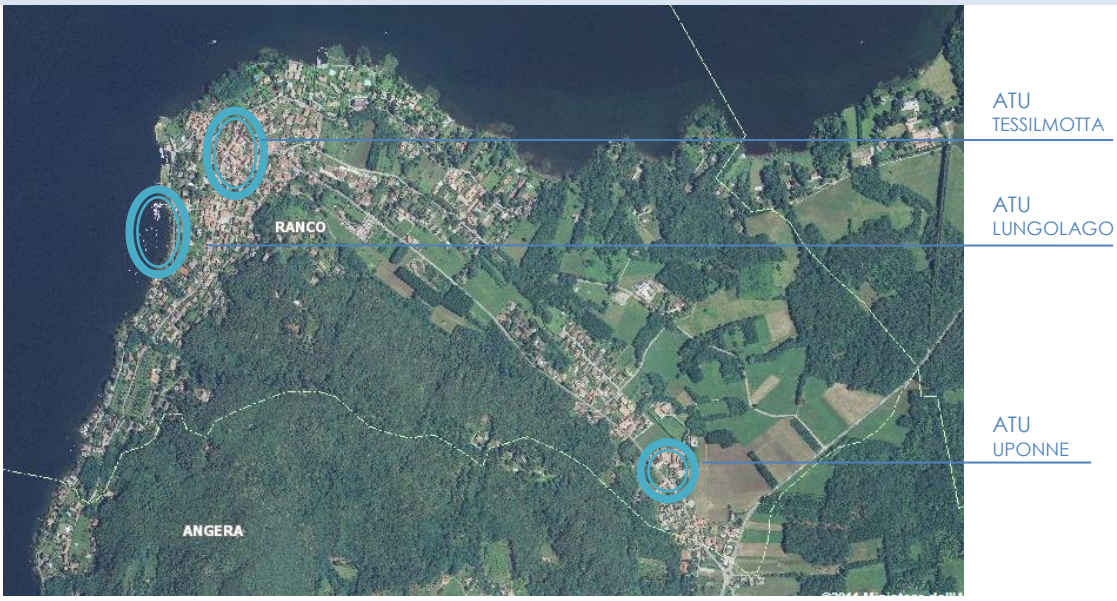
Il Piano di Governo del Territorio di Ranco promuove l'attivazione di Ambiti di Trasformazione Urbanistica, ovvero *progetti a valenza strategica per la politica territoriale del comune.*

La variante prevede la revisione degli Ambiti di Trasformazione Urbanistica previsti dal vigente strumento urbanistico e la definizione di nuovi ambiti di sviluppo.

Nella variante al PGT, gli Ambiti di Trasformazione Urbanistica (ATU) sono così individuati:

- ATU | LUNGOLAGO
- ATU | TESSILMOTTA
- ATU | UPONNE

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA



RANCO | Foto aerea

ATU MUSEO *(eliminato)* | A seguito della dimissione del Museo Ogliari e del trasferimento in altra sede, la variante prevede l'eliminazione dell'ATU. L'area libera edificabile nel TUC sarà attuabile attraverso Permesso di Costruire convenzionato; l'area esterna al TUC è identificata come area di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico al fine di preservare i caratteri ambientali della fascia costiera.

ATU | LUNGOLAGO

L'ambito territoriale in cui ricadono il porto di Ranco, con il contiguo parcheggio, il cantiere nautico privato e le aree pubbliche a parcheggio ubicate lungo Via al Lago viene individuato nel vigente PGT come ATU per le sinergie di funzioni pubbliche e di interesse generale e private attivabili al suo interno. Lo scopo dell'ATU prevede la valorizzazione del sistema delle aree del lungolago attraverso riordino urbanistico e riqualificazione ambientale delle aree lacuali con anche il potenziamento del settore turistico sotto il profilo dei servizi offerti.

Questa porzione del territorio comunale riveste, infatti, valenza strategica per le attività economiche del settore turistico-ricettivo, in relazione alla particolare ambientazione offerta all'utenza, con la possibilità di usufruire delle strutture esistenti ed al contempo di beneficiare degli spazi pubblici del lungolago.

In questi anni si è andata confermando la stretta relazione di questo ambito con il sistema degli spazi del nucleo antico, con le attività turistiche ricettive esistenti e con il sistema del verde pubblico.

L'attività nautica da diporto privata, sulla scia dell'espansione della mobilità via lago è andata rafforzandosi.

Come emerso dalle analisi conoscitive, nei periodi di maggiore frequentazione turistica – e quindi di maggiore interesse per le attività economiche locali - l'ambito in oggetto risulta deficitario sotto il profilo dell'offerta di parcheggio, con situazioni di congestione ricorrenti durante l'intero periodo fine-settimanale estivo, ed anche con ripercussioni negative per la sicurezza ciclo-pedonale.

Questo deve suggerire la ricerca di soluzioni di intervento per quest'ambito territoriale che - riconoscendone la vocazione turistico-ricettiva e le potenzialità per le attività economiche presenti - siano in grado, da un lato, di valorizzarla, dall'altro, di razionalizzare la mobilità e potenziare la sosta autoveicolare, garantendo al contempo corrette condizioni di fruibilità del lungolago da parte della popolazione di Ranco e dell'utenza turistica.

All'interno di questo scenario, nella variante al PGT l'ambito viene riperimetrato, escludendo l'area del cantiere, oggetto di recente potenziamento; viene abbandonata la proposta di realizzazione del raddoppio dell'area a parcheggio con accesso dalla SP Lungolago e viene proposta la realizzazione di parcheggio interrato, lasciando la disponibilità dell'area per la realizzazione di verde e residenza, in armonia con la fascia di pregio lungolago compresa nel TUC; il PGT conferma la realizzazione di percorso protetto (pedonale e/o ciclabile) di interesse generale correlato alla fruizione del lago, sia sotto il profilo dell'accessibilità ed anche della percorribilità delle sponde, come identificato nel Piano dei Servizi.

ATU | LUNGOLAGO	
Obiettivi di Piano	▪ Valorizzazione del sistema delle aree del lungolago attraverso riordino urbanistico e riqualificazione ambientale delle aree lacuali. ▪ Potenziamento del settore turistico sotto il profilo dei servizi offerti.
Elementi di forza e valore del progetto	▪ Inserimento in un contesto ambientale di pregio per il rapporto diretto con il lago. ▪ Relazioni con il sistema degli spazi del nucleo antico e con le attività turistiche ricettive esistenti e con il sistema del verde pubblico.
Vocazioni funzionali da privilegiare	▪ Servizi di interesse generale correlati alla fruizione del lago, sia sotto il profilo dell'accessibilità ed anche della percorribilità delle sponde (parcheggio interrato e percorso pedonale e ciclabile) ▪ Realizzazione di nuova residenza a bassa densità, circondata dal verde, in continuità con la fascia lungolago.

Requisiti qualitativi della progettazione	*per la nuova residenza* ▪ Valorizzazione architettonica in rapporto al contesto urbano, realizzazione di ampie aree verdi a giardino. ▪ Massimo standard qualitativo in termini di compatibilità bioclimatica e di efficienza energetica. *per il parcheggio interrato* ▪ Massimo standard qualitativo in termini efficienza ed accessibilità.

ATU | TESSILMOTTA

L'ambito centrale in cui ricade l'area Ex Tessilmotta presenta interessanti opportunità in relazione allo sviluppo di Ranco ed alle possibili sinergie con le funzioni pubbliche e di interesse generale esistenti: questo ambito riveste, infatti, una valenza strategica in relazione alla sua centralità ed al contempo alla prossimità alle aree lungolago.

A seguito della scadenza dei termini della convenzione e del connesso permesso di costruire sull'area - compresa nel TUC e soggetta a Piano di recupero - gli obiettivi della variante urbanistica configurano una nuova proposta per l'area produttiva dismessa che diventi spunto per una reale valorizzazione residenziale del comparto e l'integrazione del progetto con il contesto centrale, anche attraverso l'inserimento di funzioni pubbliche: creazione di spazi per attività micro-imprenditoriali, culturali, turistiche in sinergia con attuatori privati.

I volumi previsti nell'area e la capacità insediativa massima sono in riduzione rispetto al precedente Piano di Recupero.

ATU | TESSILMOTTA	
Obiettivi di Piano	▪ Valorizzazione dell'ambito attraverso riordino urbanistico e riqualificazione edilizia ed ambientale delle aree. ▪ Potenziamento dei servizi offerti in sinergia con le funzioni pubbliche già presenti nelle aree centrali.
Elementi di forza e valore del progetto	▪ Inserimento in un contesto strategico per la vicinanza al centro storico e per la prossimità con il lago. ▪ Relazioni con il sistema degli spazi del nucleo antico, con le funzioni pubbliche esistenti e con il sistema del verde pubblico.
Vocazioni funzionali da privilegiare	▪ Servizi di interesse generale correlati, sotto il profilo dell'accessibilità (parcheggi e percorsi pedonali da/verso il centro). ▪ Realizzazione di nuova residenza a bassa densità.
Requisiti qualitativi della progettazione	*nuova residenza* ▪ Valorizzazione architettonica in rapporto al contesto urbano, realizzazione di aree verdi a giardino. ▪ Massimo standard qualitativo in termini di compatibilità bioclimatica e di efficienza energetica. *funzioni pubbliche* ▪ Massimo standard qualitativo in termini efficienza ed accessibilità.

	▪ Mix funzionale e possibilità di utilizzo pubblico/privato in convenzione *parcheggi e percorsi* ▪ Libera percorribilità degli spazi e percorsi da/verso le aree centrali (Municipio, piazza Venezia) ▪ Parcheggio privato per la nuova residenza ▪ Parcheggio pubblico a servizio delle residenze del nucleo antico e delle attrezzature insediate e insediabili.

ATU | UPONNE

L'individuazione dell'ambito di intervento nel vigente strumento urbanistico nasce dall'esigenza di tutela e valorizzazione di un complesso rurale di grande valore tipologico ed ambientale che negli anni recenti ha subito in parte interventi ristrutturativi devastanti.

Il complesso presenta comunque ancora intatte le caratteristiche tipologiche che lo rendono episodio unico nel contesto territoriale.

L'intervento si articola in due operazioni, l'una di de-ristrutturazione ovvero di eliminazione dei volumi superfetativi e di ripristino della tipologia originaria e l'altro di nuova costruzione, in area separata, con un intervento in grado di compensare i costi del trasferimento volumetrico e l'onere sull'intervento al manufatto esistente.

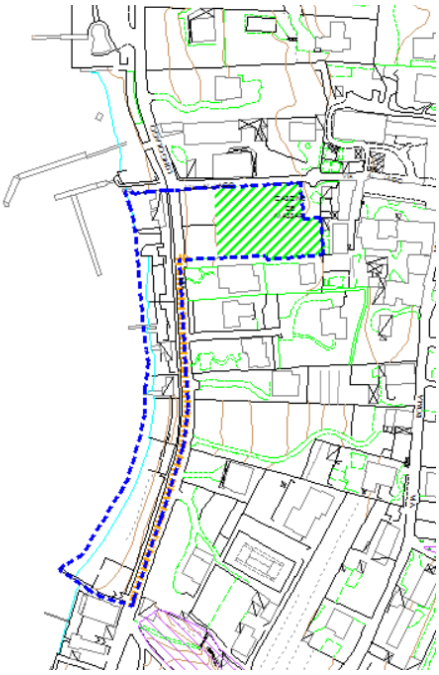
Nella variante al PGT, rispetto alla proposta di ATU nel PGT vigente, viene modificata – in riduzione – l'area oggetto d'ambito così come viene ridotta la capacità insediativa massima prevista per l'area libera a sud da destinare a residenza.

ATU | UPONNE	
Obiettivi di Piano	▪ Tutela e valorizzazione di complesso rurale di grande valore tipologico ed ambientale in frazione Uponne. ▪ Realizzazione di opere ed attrezzature di interesse pubblico per lo sviluppo della Frazione di Uponne.
Elementi di forza e valore del progetto	▪ Relazioni con ambiti di pregio paesaggistico ed ambientale (Piana della Quassa)
Vocazioni funzionali da privilegiare	▪ Funzione di eccellenza legati alla ricettività turistica ed alla ristorazione (edificio di interesse storico-rurale esistente) ▪ Residenza (nuovi volumi in progetto)
Requisiti qualitativi della progettazione	▪ Valorizzazione architettonica in rapporto alla morfologia del territorio ed al contesto della Frazione Uponne. ▪ Massimo standard qualitativo in termini di compatibilità bioclimatica e di efficienza energetica.

3.1 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

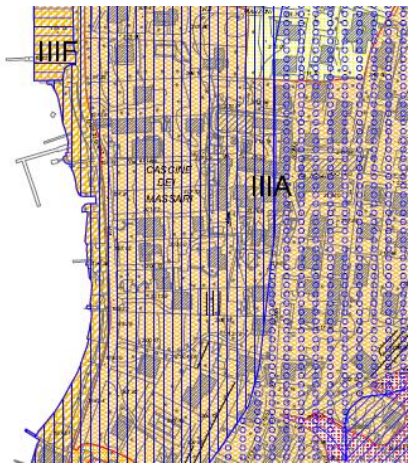
ATU | LUNGOLAGO

Localizzazione	 VEDUTA AEREA
Superficie totale	mq 8.550 (da rilievo aerofotogrammetrico)
Descrizione dello stato di fatto	L'area di intervento abbraccia la fascia del lago. L'ATU comprende un'area libera adiacente il parcheggio pubblico a raso, la fascia costiera fino alla spiaggia pubblica Canottieri di fronte alla Pro Loco e l'edificio stesso dell'associazione. L'ambito si localizza in un contesto urbanistico di pregio in relazione alla presenza del nucleo antico di C.na Massari, della fascia lungolago e dello specchio d'acqua.

Schema dell'ambito di intervento	 SCHEMA DEI PERCORS PROTETTI ---- ***percorsi***
	 SCHEMA AREA RESIDENZIALE ---- ***perimetro ATU*** ***area di concentrazione volumetrica***
Vocazioni funzionali	- Passeggiata lungolago e percorsi fascia costiera - Attrezzature pubbliche (parcheggio interrato) - Residenza nel verde (nei limiti consentiti nella presente scheda)

Elementi di forza e valore del progetto	La proposta progettuale si configura quale intervento di potenziamento del settore turistico con miglioramento dell'offerta di servizi offerti e, conseguentemente, riordino urbanistico, valorizzazione ai fini turistici e riqualificazione ambientale del lungolago. Gli elementi di forza e valore del progetto sono l'inserimento in un contesto ambientale di pregio per il rapporto diretto con il lago e le relazioni con il sistema degli spazi del lungolago e con le attività turistiche esistenti nel vicino nucleo antico nonché la prossimità con nodo di trasporto lacuale (imbarcadero). La proposta di realizzare un ambito residenziale di modesto impatto volumetrico con ampi spazi a verde in luogo dell'attuale parcheggio a raso (da sostituire con il nuovo parcheggio interrato) si configura come migliorativa dello stato dei luoghi sotto il profilo paesaggistico, in particolare dal punto di vista percettivo.
Dati di progetto	▪ **Residenza** - area di concentrazione volumetrica: mq 2.000 - SLP: mq 400 complessivi - altezza massima secondo i parametri stabiliti dalle norme di PGT per l'ambito "Fascia costiera di pregio". ▪ **Parcheggio interrato**: circa 60 posti
Abitanti teorici insediabili	12 (nella nuova residenza)
Obiettivi e requisiti qualitativi della progettazione	▪ *Residenza* Il progetto deve curare in particolar modo la qualità architettonica in rapporto al contesto urbano, attraverso la realizzazione di ampie aree verdi a giardino. Per la nuova residenza deve essere previsto il massimo standard qualitativo in termini di compatibilità bioclimatica e di efficienza energetica. ▪ *Parcheggio interrato* Il progetto della nuova attrezzatura deve perseguire il massimo standard qualitativo in termini efficienza e studiare l'accessibilità, in riferimento alla collocazione lungo la provinciale.
Dotazione di aree per attrezzature pubbliche	Il progetto dell'ATU si completa (come da schemi di progetto) con: ▪ realizzazione di un percorso dal cantiere nautico privato alla spiaggia pubblica Canottieri antistante la sede della Pro Loco ▪ realizzazione di un percorso dai giardini pubblici comunali (punta di Ranco) fino ad un'area verde in Via Alberto (discesa a lago di proprietà comunale)
Dotazioni infrastrutturali e servizi	L'ATU prevede la realizzazione di un parcheggio interrato, garantendo un numero di posti auto superiore allo stato attuale nel parcheggio a raso. Dismissione dell'attuale parcheggio a raso, sostituito da quello interrato.
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): ▪ Realizzazione del parcheggio interrato sotto l'area residenziale, con eventuale compartecipazione finanziaria da parte dell'Amministrazione comunale, nelle modalità da definire in sede di convenzione.
Criteri di intervento per un corretto inserimento ambientale e paesaggistico	L'insieme degli interventi e delle eventuali nuove realizzazioni da prevedersi nell'ambito saranno fortemente orientate al corretto inserimento paesaggistico e ad 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. L'obiettivo della promozione del turismo e del miglioramento dell'accessibilità e fruibilità delle aree del lungolago si declina, sotto il profilo paesaggistico, in un progetto attento alle sensibilità ed alle potenzialità del contesto ambientale (morfologia costiera, percezione diretta del lago). Concorrono al raggiungimento dell'obiettivo l'eliminazione del parcheggio a raso - da sostituire con la nuova struttura sotterranea in progetto - e la valorizzazione delle aree che si affacciano al lago con edificazione rada nel verde.
Indicazioni per la sostenibilità dell'attuazione degli interventi	▪ *Residenza* 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 nella fascia costiera. 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. In relazione alla prossimità con il nucleo antico di C.na Massari, dovrà essere lasciata libera un'idonea fascia a nord dell'ambito, da destinare a giardino, con alberature. 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 lacuae - 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. Le aree a parcheggio pertinenziali dovranno essere dislocate nel sottosuolo. ▪ *Parcheggio* In considerazione della collocazione dell'ambito lungo asse viario di attraversamento del territorio comunale (strada provinciale), preliminarmente all'attuazione degli interventi dovranno essere eseguiti studi sulla viabilità e sul traffico al fine di progettare l'accesso/uscita al parcheggio interrato.

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.
	Territori contermini ai laghi Perimetro di aree di notevole interesse pubblico Fonte: Regione Lombardia - Sistema Informativo dei Beni Ambientali (SIBA)
Fattibilità geologica delle azioni di Piano – Pericolosità sismica locale	**IIIA** | Fattibilità geologica con consistenti limitazioni | aree di scarpata a moderata pendenza in contesto urbano **IIIF** | Fattibilità geologica con consistenti limitazioni | aree soggette ad esondazioni lacuali **Z2** |Zona con terreni di fondazione scadenti | aree di profondo rimaneggiamento antropico | classe di pericolosità sismica locale H2 **Z2** | Zona con terreni di fondazione scadenti | terreni granulari fini a prevalenza si sabbie fini limose, limi e sabbie argillose | classe di pericolosità sismica locale H2  Fonte: Studio geologico

ATU TESSILMOTTA

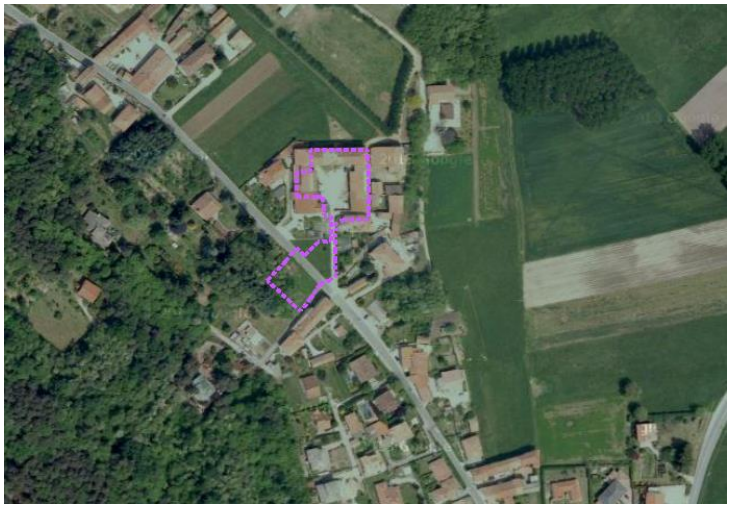
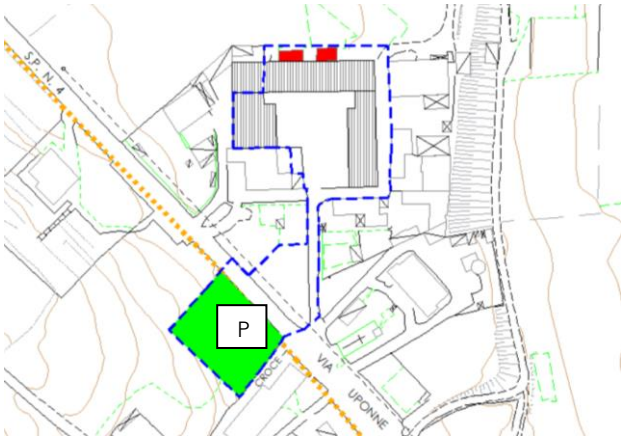
Localizzazione	VEDUTA AEREA
Superficie totale	mq 3.400 (da rilievo aerofotogrammetrico)
Descrizione dello stato di fatto	L'area interessata dall'ATU è collocata in ambito centrale, nel tessuto urbano residenziale ed in prossimità del NAF di Ranco. L'ambito di trasformazione comprende l'area produttiva 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.

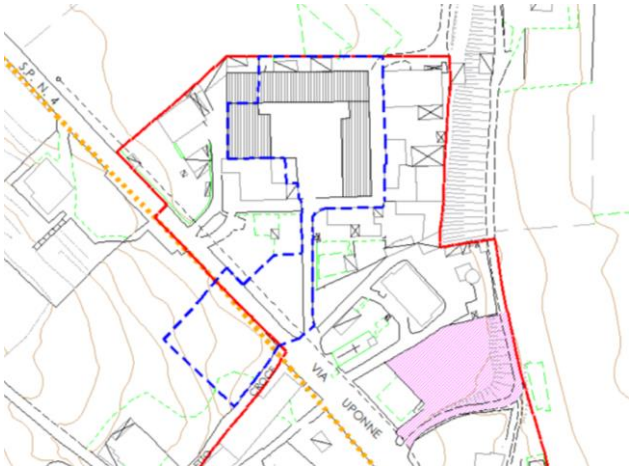
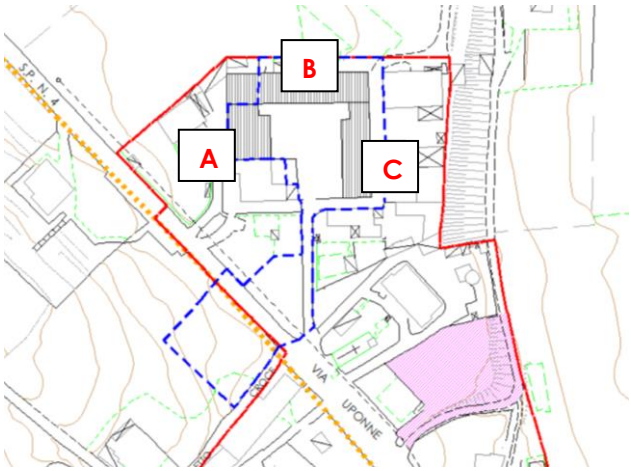
Elementi di forza e valore del progetto	La proposta progettuale si configura quale riordino urbanistico di un'area centrale dismessa: completamento residenziale a bassa densità – in analogia ai caratteri delle aree centrali - e valorizzazione della proprietà pubblica con potenziamento dell'offerta di 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	▪ *Edifici residenziali* 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.' ▪ *Edificio pubblico* 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/associative anche in convenzione con privati nell'edifico 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 ad 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	▪ *Residenza* 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. ▪ *Edificio pubblico* 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.

ATU UPONNE

Localizzazione	 VEDUTA AEREA
Superficie totale	mq 4.260 (da rilievo aerofotogrammetrico)
Descrizione dello stato di fatto	L'ambito di trasformazione comprende un edificio di interesse storico-architettonico di origine rurale e la sua area pertinenziale (corte agricola) ed, a sud, oltre la strada provinciale, un'area libera.
Schema dell'ambito di intervento	 ------ Perimetro ATU P Parcheggio interrato Volumi da demolire Area di concentrazione edilizia (nuova residenza)
	Nota: nello schema allegato sono indicate le porzioni di edificio costituenti episodi superfetativi e di cui viene prevista la demolizione in modo da ricondurre la cascina alla tipologia originaria ricavabile dalla simmetrica porzione ancora pressoché integra.

Schema interventi connessi all'ambito	 ------ Perimetro ATU ____ TUC ------ Percorso ciclo-pedonale in progetto PCC
	Nota: nello schema allegato sono indicati gli interventi connessi all'ambito (percorso ciclo-pedonale in progetto)
Schema blocchi edilizi (unità minima di intervento)	 ------ Perimetro ATU ____ TUC **A** – blocco OVEST **B** – blocco NORD **C** – blocco EST
	Nota: nello schema allegato sono indicati i blocchi edilizi (unità minima di intervento)
Vocazioni funzionali	Ricettività turistica (edificio esistente) Residenza (area libera) – parcheggio interrato
Elementi di forza e valore del progetto	Valorizzazione di edificio di interesse storico-architettonico all'interno del contesto di pregio ambientale e paesaggistico della frazione di Uponne.

Dati di progetto	▪ Cascina ◜ Volume come esistente ◜ Demolizione degli episodi superfetativi (come da schema - volumi da demolire) ▪ Residenza ◜ Superficie utile realizzabile, subordinata e successiva all'attuazione di progetto di recupero di uno dei tre blocchi edilizi che costituiscono il complesso cascina-edifici rustici dell'ambito (come da schema – unità minima di intervento): capacità insediativa massima pari a mq 350 sull'area libera di proprietà privata. ◜ Altezza massima dei nuovi edifici come da PGT vigente.
Abitanti teorici insediabili	10 (nella nuova residenza)
Obiettivi e requisiti qualitativi della progettazione	La proposta progettuale prevede: ▪ De-ristrutturazione ovvero di eliminazione dei volumi superfetativi e di ripristino della tipologia originaria per l'edificio di interesse storico architettonico. ▪ Nuova costruzione, in area separata, dei volumi demoliti in modo da compensare i costi del trasferimento volumetrico. Per la nuova residenza deve essere previsto il massimo standard qualitativo in termini di compatibilità bioclimatica e di efficienza energetica.
Dotazione di aree per attrezzature pubbliche	- - -
Dotazioni infrastrutturali e servizi	Parcheggio interrato da realizzare contestualmente alla nuova edificazione residenziale lungo Via Uponne. Possibilità di realizzazione area attrezzata alberata, a nord dell'ambito, con realizzazione di mascheratura verde verso gli ambiti agricoli.
Strumento attuativo	Programma Integrato di Intervento.
Accordi da convenire tra i contraenti	La possibilità di realizzare nuova residenza nell'area di concentrazione edilizia (individuata nello schema dell'ambito) è subordinata e successiva alla realizzazione del parcheggio interrato funzionale all'intervento di recupero della cascina.
Criteri di intervento per un corretto inserimento ambientale e paesaggistico	Sotto il profilo paesaggistico, il progetto sarà attento alle sensibilità ed alle potenzialità del contesto esistente, considerando le relazioni con il sistema degli ambiti di valore paesaggistico ed ambientale (ambiti agricoli Piana della Quassa). Dovrà essere definito un progetto unitario di recupero per la cascina e per gli edifici rustici accessori compresi nell'ambito. Per quanto riguarda l'edificio principale, come già anticipato nei punti precedenti, sarà la stessa tipologia ancora ben presente in molte parti dell'edificio a "imporre" i caratteri tipologici, stilistici ed edilizi alle parti travolte da impropri interventi succeduti nei recenti anni. L'intervento di nuova costruzione sarà caratterizzato da un modesto sviluppo verticale ed un andamento pressoché parallelo con la strada comunale con immagine tipologica molto semplice in grado di rispondere alle esigenze di basso impatto paesaggistico che la zona richiede.

Indicazioni per la sostenibilità dell'attuazione degli interventi	▪ *Residenza* La progettazione degli interventi dovrà rispondere ad idonei standard di qualità edilizia ed energetica. In fase attuativa, particolare attenzione dovrà essere data all'inserimento della nuova residenza nell'ambito con il tessuto urbano esistente ed i caratteri rurali della Frazione. Per quanto attiene ai caratteri morfologici e tipologici delle nuove costruzioni, le tipologie scelte dovranno mantenere un rapporto organico con il tessuto circostante, pur connotandosi per originalità progettuale Dovrà essere curata la sistemazione a verde e/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. Le aree a parcheggio pertinenziali dovranno essere dislocate preferibilmente nel sottosuolo.
Indicazioni per la sostenibilità dell'attuazione degli interventi	▪ *Parcheggi* Il parcheggio per la nuova residenza dovrà essere realizzato, nella posizione individuata nello schema dell'ATU, ricavato nel sottosuolo. L'eventuale realizzazione di area attrezzata a nord dell'ambito dovrà prevedere la realizzazione di verde traspirante escludendo ogni pavimentazione di tipo non drenante; l'area dovrà essere alberata e prevedere, inoltre, una cortina verde qaue filtro/mascheratura nei confronti delle aree agricole all'intorno.
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.

4. I LUOGHI URBANI

Il PGT riconosce nel sistema degli spazi pubblici un elemento fondamentale per l'aggregazione sociale, il rafforzamento delle funzioni pubbliche e dei servizi ai cittadini nonché la valorizzazione degli spazi ai fini dell'accoglienza turistica.

In Ranco si può identificare quale "luogo urbano", importante per l'aspetto sociale e collettivo la Piazza Parrocchiale e le aree limitrofe per le quali viene promosso un progetto di riqualificazione e valorizzazione, come nel seguito descritto.

Un secondo ambito che potrà essere negli anni prossimi a venire un "luogo urbano" di interesse collettivo è rappresentato dagli spazi pubblici dell'edificio Ex Tessilmotta. Tale ambito, data la prossimità alle aree centrali - in cui si concentrano le maggiori funzioni pubbliche e sociali – ed alla vicinanza con gli spazi di fruizione turistica del lungolago, dovrà essere pensato proprio in sinergia con tali luoghi e potrà essere valorizzato con l'introduzione di funzioni pubbliche/associative, spazi per attività micro-imprenditoriali, culturali, turistiche, anche in convenzione con privati.

3.1 SCHEDE DEI LUOGHI URBANI

Piazza Parrocchiale e aree limitrofe

Alla fine del 2012 l'Amministrazione comunale di Ranco ha bandito un "Concorso di idee per la riqualificazione e valorizzazione della Piazza Parrocchiale e aree limitrofe"

L'area oggetto dell'intervento comprende l'attuale Palazzo Comunale, l'edificio del vecchio Municipio, l'attuale Piazza Parrocchiale - un incrocio di quattro strade di attraversamento a medio traffico veicolare, situata lateralmente al Palazzo Comunale e frontalmente alla Chiesa Parrocchiale - e l'edificio di proprietà comunale di Via Castello con possibilità di un collegamento ciclo pedonale con via Alberto.

A partire dalle proposte emerse dal Concorso di Idee, l'Amministrazione comunale si pone l'obiettivo di affrontare la definizione di uno progetto complessivo per questo ambito centrale al fine di renderlo riconoscibile come "luogo urbano".

La soluzione progettuale vincitrice è stata selezionata per gli spunti offerti in tema di valorizzazione dell'identità dei luoghi mediante una serie d'interventi in grado di generare nuova riconoscibilità degli spazi, incrementandone la fruibilità, valorizzandone gli edifici significativi, qualificandone gli spazi aperti.

In primis nella scelta di definire lo spazio di piazza, intesa come luogo di sosta pedonale e di aggregazione sociale, garantendo flessibilità negli usi, ridefinendo il sistema dei percorsi ciclo-pedonali e di aree a parcheggio, oltre che la pavimentazione e l'illuminazione.

Il progetto – che da idea è divenuto progetto architettonico esecutivo[1] – prevede interventi sulla Strada Provinciale 4 con l'obiettivo della riduzione della velocità (Zona 30) per tutto l'asse di attraversamento centrale costituito da Via Castello (SP4) a partire dalla chiesa fino al lungolago: restringimento ottico della carreggiata stradale con rialzamento di pavimentazione, disegno e differenziazione della pavimentazione, illuminazione, particolare collocazione delle alberature per evidenziare l'attraversamento e indurre l'automobilista a rallentare.

[1] Descrizione del progetto e rendering tratti dalla Relazione paesaggistica di accompagnamento al progetto (progetto: *Stefano Grioni* capogruppo con *Massimo Semola, Moreno Marrazzo*)

La nuova piazza diviene baricentrica rispetto a funzioni e attrezzature pubbliche importanti per la vita della comunità.

Rendering dell'area di progetto

Nuovo fronte stradale

Nuovo spazio polifunzionale

Il "luogo urbano" diventa un nuovo polo, caratterizzato da una sequenza di terrazze e di spazi che individuano differenti fasi di utilizzo e lettura dello spazio aperto: il sagrato, la piazza del Municipio, l'area a verde sulla terrazza alta, i parcheggi.

Alla quota del municipio viene a costituirsi un elemento di snodo tra i diversi livelli che corrispondono alle diverse funzioni (parcheggio, municipio, posta, farmacia, sede associazioni), definendo uno spazio polifunzionale per feste, celebrazioni, piccoli concerti.

Viene ampliata l'area del "terrazzamento alto" al fine di creare un potenziale collegamento con la corte dell'Ex Tessilmotta (nuovo "luogo urbano" da definire).