

GABETTI E COMUNE DI MONTELLO (BG) PRESENTANO IL PIANO DI SVILUPPO PER IL RECUPERO DELL'AREA FILARTEX (EX MANIFATTURA MAFFEIS)

Illustrati anche due progetti ideati dagli studenti del terzo anno del corso di laurea in Ingegneria delle Tecnologie per l'Edilizia dell'Università degli studi di Bergamo

Montello, 15 marzo. È stato presentato presso l'Auditorium del Comune di Montello (BG), il nuovo piano di sviluppo dell'area Filartex. L'area dell'ex Manifattura Maffeis è costituita da un complesso produttivo oggi dismesso, posto nel centro urbano del Comune di Montello, a pochi passi dal Municipio. Le ultime attività produttive tessili risalgono al 2015. La struttura, realizzata nei primi anni '80 del secolo scorso, è costituita da edifici a uso laboratorio, magazzini, officine e un edificio a due piani a uso uffici, oltre alcune tettoie esterne.

L'incontro è stato un momento di confronto tra diversi attori che, da prospettive diverse, si sono interrogati sul riutilizzo dell'area Filartex.

*"Come amministrazione abbiamo la necessità e il dovere di riqualificare un'area così importante e vasta, collocata in una posizione molto strategica del Comune di Montello – ha dichiarato **Diego Gatti, Sindaco del Comune di Montello**. - "La grande funzione che ha avuto, quella industriale, è venuta meno anche perché nel frattempo sono cambiate le dinamiche di urbanizzazione del Comune stesso. Attorno all'ex complesso industriale Filartex si sono sviluppati un tessuto urbano residenziale e una vasta rete di servizi pubblici che impedirebbero oggi giorno una fruizione agevole all'attività industriale. Ma le opportunità che l'area può offrire sono molteplici".*

Nel 2019 l'area è stata oggetto di variante nel Piano di Governo del Territorio che ha ridefinito la configurazione urbanistica originaria, escludendo la funzione industriale e tenendo più ampie possibili le destinazioni d'uso che dovranno essere poi soggette a un piano attuativo che dovrà, a sua volta, essere valutato dal consiglio comunale. La variante costituisce il primo passo necessario per ridare appetibilità all'area con destinazioni residenziale, commerciale e servizi, pubblici e privati.

"Nel disegno della variante, si recepisce anche il possibile sviluppo della rete ferroviaria che da ovest a est attraversa il Comune di Montello. Un intervento che potrebbe portare al minore utilizzo delle auto e a un maggior utilizzo del mezzo pubblico. In questo senso, l'area diventerebbe una zona particolarmente strategica per i pendolari che potrebbero raggiungere più agevolmente Bergamo e Milano, ma anche attirare maggiormente gli utenti verso l'area commerciale di Montello" precisa Gatti.

Oltre alla variante, l'amministrazione comunale ha voluto ulteriormente restituire l'idea di rigenerazione dell'area Filartex attraverso la redazione di un primo masterplan che ne recepisce i dettami urbanistici. Per la redazione del masterplan è stato impiegato un team di professionisti molto eterogeneo (architetti, urbanisti, paesaggisti, ingegneri). L'idea progettuale del masterplan è intelaiata sui due ambiti principali di trasformazione urbana, il cosiddetto "**ambito 1**" dove è prevista la realizzazione di un parco pubblico e la ridefinizione dei servizi e della viabilità, e appunto l'"**ambito 2**" Filartex, così da avere una lettura complessiva di questa porzione di città, dare il massimo della fruizione ed evitare di procedere per singoli comparti. Il master restituisce un'enorme potenzialità di sviluppo in termini di nuovi residenti, servizi, opportunità di lavoro e anche nuove famiglie.

Per l'"ambito di rigenerazione 2" è previsto un modello di rigenerazione urbana a usi misti in cui far convergere delle risorse da parte di privati, i cui interventi dovranno coordinarsi con le previsioni del limitrofo "ambito 1" destinato alla realizzazione di città pubblica.

Sono stati poi presentati i due progetti di sviluppo per l'area Filartex ideati dagli studenti del terzo anno del corso di laurea in Ingegneria delle Tecnologie per l'Edilizia **dell'Università degli studi di Bergamo** nell'ambito del Laboratorio di progettazione architettonica e urbana (proff. Fulvio Adobati, Andrea Belleri, Giuseppe Ruscica).

Partendo dall'analisi del sito, gli studenti si sono interrogati sulle peculiarità e sui bisogni del contesto per tracciare le linee guida di due studi di riqualificazione sostenibile dell'area Filartex con nuovi spazi inclusivi destinati a funzioni pubbliche e ricreative. I progetti **Idee in elevazione** e **Pandora** prevedono entrambi la realizzazione di un grande parco urbano con strutture a servizio della comunità e percorsi ciclopeditoni.

Idee in elevazione, ideato dagli studenti Elisa Checchinato, Alessia Fortugno, Nicolò Perquis e Pietro Sonzogni, propone nuove forme dell'abitare, della produzione e dei servizi all'insegna della sostenibilità ambientale e della socialità urbana. Il progetto prevede la realizzazione di un percorso ciclopeditone protetto e sicuro che attraversa l'intero parco, offrendo un efficiente collegamento tra i margini nord e sud del Comune di Montello e la ciclovia BG-BS, e nuove strutture adibite a spazi di coworking, centri ricerca, mediateca civica, auditorium e abitazioni progettate per integrarsi perfettamente con il paesaggio.

Pandora, ideato da Gabriele Daleffe e Kevin Varisco, propone un intervento di rigenerazione urbana che unisce innovazione tecnologica e installazioni artistiche per offrire a cittadini e visitatori una fruizione interattiva e multisensoriale della dimensione urbana e del contesto naturale. Al centro del progetto una nuova piazza con l'allestimento "Green Balloon", un giardino pensile sorretto da grandi membrane circolari trasparenti riempite d'aria, in grado di rispondere agli stimoli ambientali esterni, come aumento delle temperature e dell'inquinamento, e percorsi ciclopeditoni dinamici che si illuminano al passaggio delle

persone, offrono spazi per il relax e la socialità e collegano nuove strutture adibite a biblioteca, auditorium, centro polifunzionale e residenze.

Ha chiuso i lavori il **Gruppo Gabetti**, che ha esposto le dinamiche del mercato immobiliare dell'area di Montello, le ipotesi delle nuove destinazioni d'uso per l'area Filartex e le indagini tecniche necessarie a supporto. Secondo lo studio elaborato da **Patrigest**, società di Advisory e Valuation del Gruppo Gabetti supportata da **Abaco Team** per gli aspetti tecnici, l'area ha un enorme potenziale di trasformazione urbanistica ed edilizia alla luce della posizione strategica che la stessa riveste nel territorio comunale. Il concept progettuale prevede la definizione di percorsi pedonali e ciclabili da raccordare con il sistema della mobilità dolce già progettato dal PGT, e spazi aperti di raccordo tra gli edifici concepiti al fine di inserirsi armonicamente nel tessuto edilizio già esistente in adiacenza al sito.

IL GRUPPO GABETTI

Gabetti Property Solutions, attraverso le diverse linee di business delle società controllate, eroga servizi per l'intero sistema immobiliare, offrendo consulenza integrata per soddisfare esigenze e aspettative di privati, aziende e operatori istituzionali. Proprio dall'integrazione e dalla sinergia di tutti i servizi, emerge il valore aggiunto del gruppo: un modello unico rispetto ai competitor. Il sistema organizzativo di Gabetti Property Solutions consente l'integrazione e il coordinamento delle competenze specifiche di ciascuna società del Gruppo nell'ambito delle seguenti aree: Consulenza, Valorizzazione, Gestione, Intermediazione, Mediazione Creditizia e Assicurativa e Riqualficazione.

CONTATTI UFFICIO STAMPA

SEC Newgate - Tel. 02624999.1

Francesca Brambilla – brambilla@segrp.com – 3386272146

Michele Bon – bon@segrp.com – 3386933868