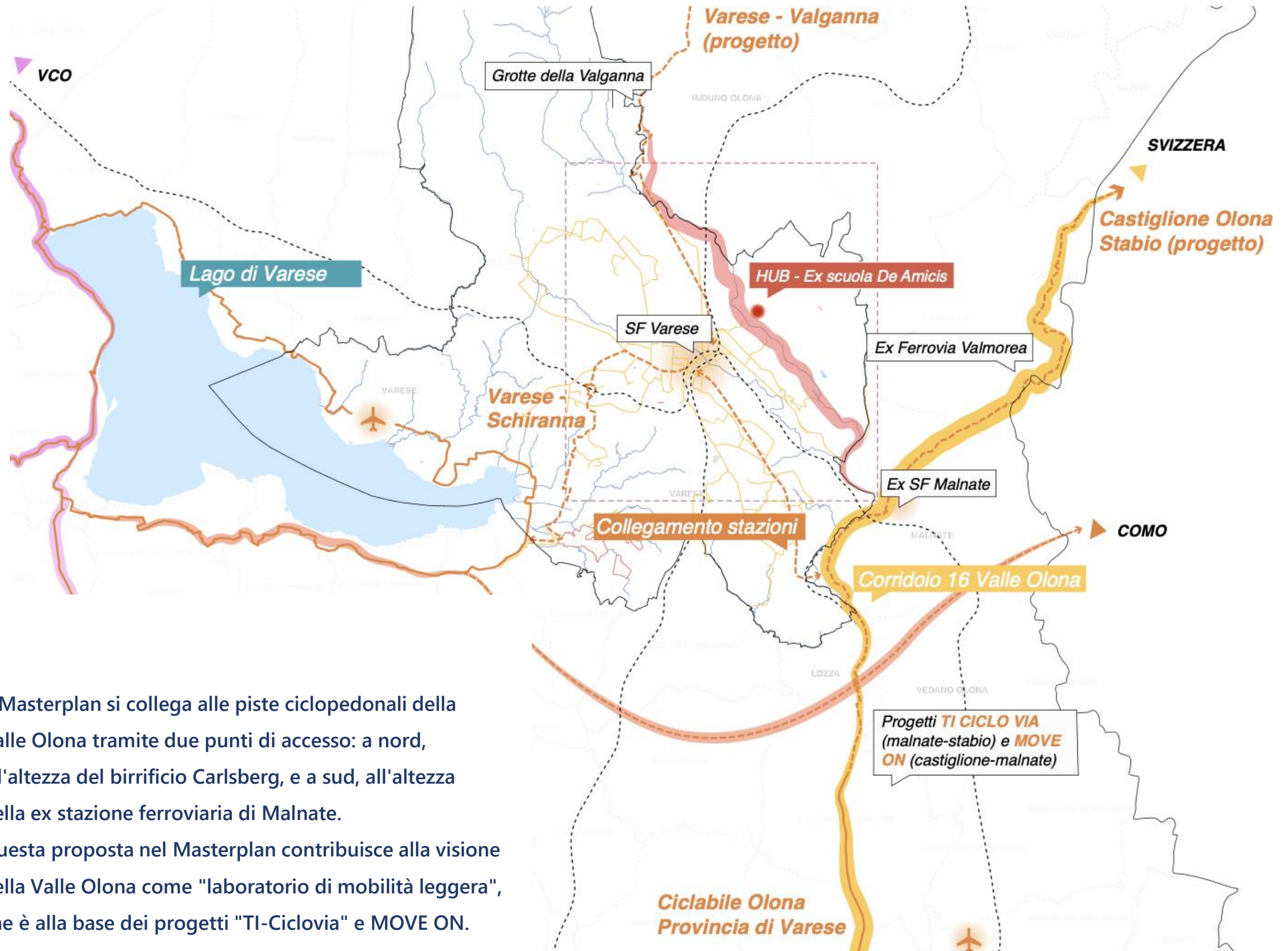


PROGETTO PRELIMINARE

MASTERPLAN DELLA VALLE OLONA

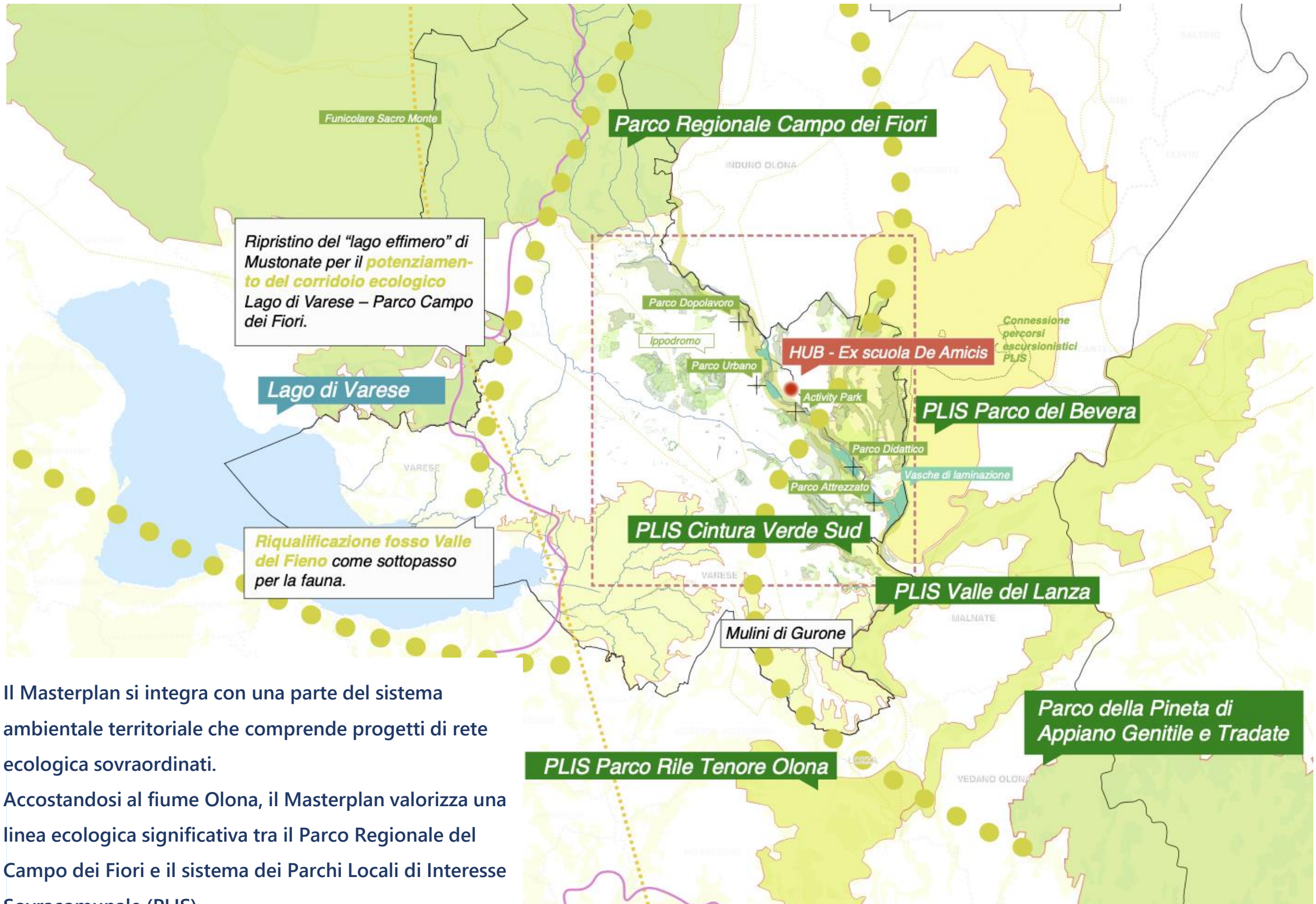
VARESE GREEN, HUB DI RICERCA E FORMAZIONE PER LA MOBILITA' SOSTENIBILE



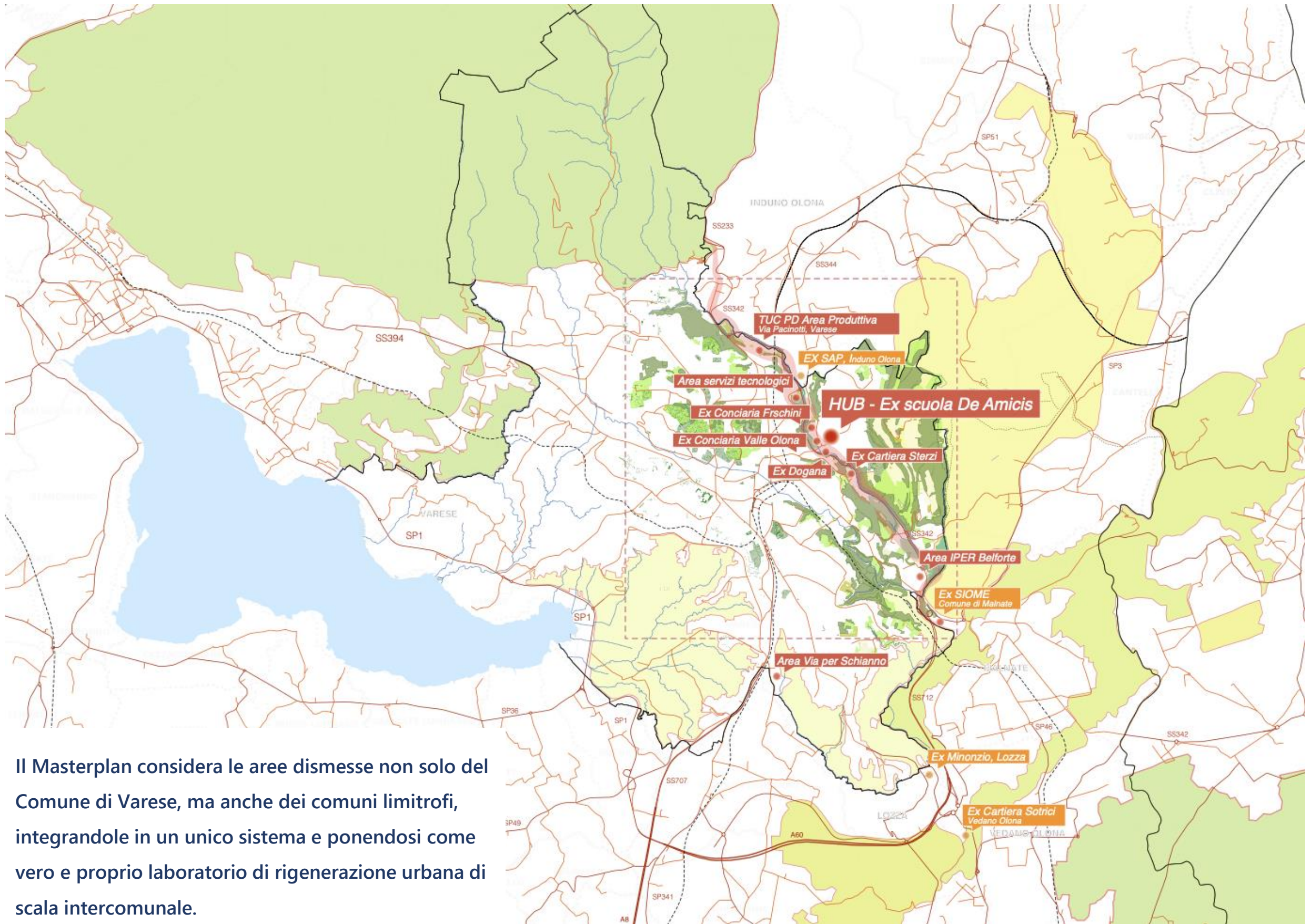


Il Masterplan si collega alle piste ciclopedonali della Valle Olona tramite due punti di accesso: a nord, all'altezza del birrificio Carlsberg, e a sud, all'altezza della ex stazione ferroviaria di Malnate.

Questa proposta nel Masterplan contribuisce alla visione della Valle Olona come "laboratorio di mobilità leggera", che è alla base dei progetti "TI-Ciclovía" e MOVE ON.



Il Masterplan si integra con una parte del sistema ambientale territoriale che comprende progetti di rete ecologica sovraordinati. Accostandosi al fiume Olona, il Masterplan valorizza una linea ecologica significativa tra il Parco Regionale del Campo dei Fiori e il sistema dei Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (PLIS).

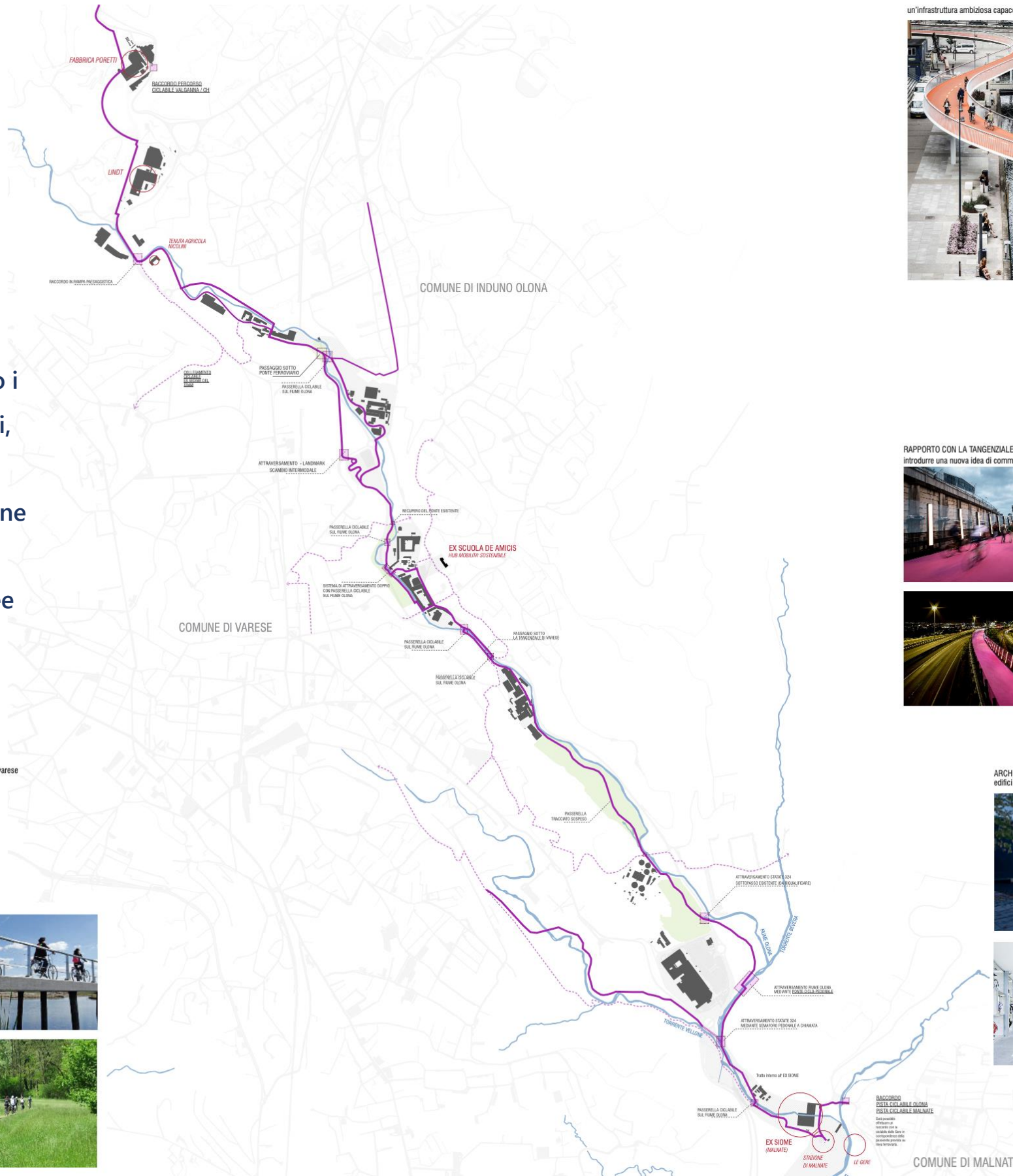


Il Masterplan considera le aree dismesse non solo del Comune di Varese, ma anche dei comuni limitrofi, integrandole in un unico sistema e ponendosi come vero e proprio laboratorio di rigenerazione urbana di scala intercomunale.

PISTA CICLABILE LUNGO IL FIUME OLONA

I tre elementi strategici e costitutivi del masterplan sono: pista ciclabile, parco fluviale e aree di trasformazione.

La pista ciclabile è intesa come spina di un network che tiene insieme non solo i percorsi ciclabili trasversali, ma anche un più vasto programma di rigenerazione territoriale che coinvolge edifici, spazi pubblici e aree naturali.



percorsi ciclabili e ambiente naturale
scoperta e riscoperta del territorio, del tempo libero e del paesaggio all'interno del comune di varese



un'infrastruttura ambiziosa capace di attraversare la topografia e il fiume Olona



RAPPORTO CON LA TANGENZIALE DI VARESE
introdurre una nuova idea di commuting e di appropriazione degli spazi della strada - la strada è di tutti



ARCHITETTURA DELLA BICICLETTA
edifici e strutture peciali per la bicicletta





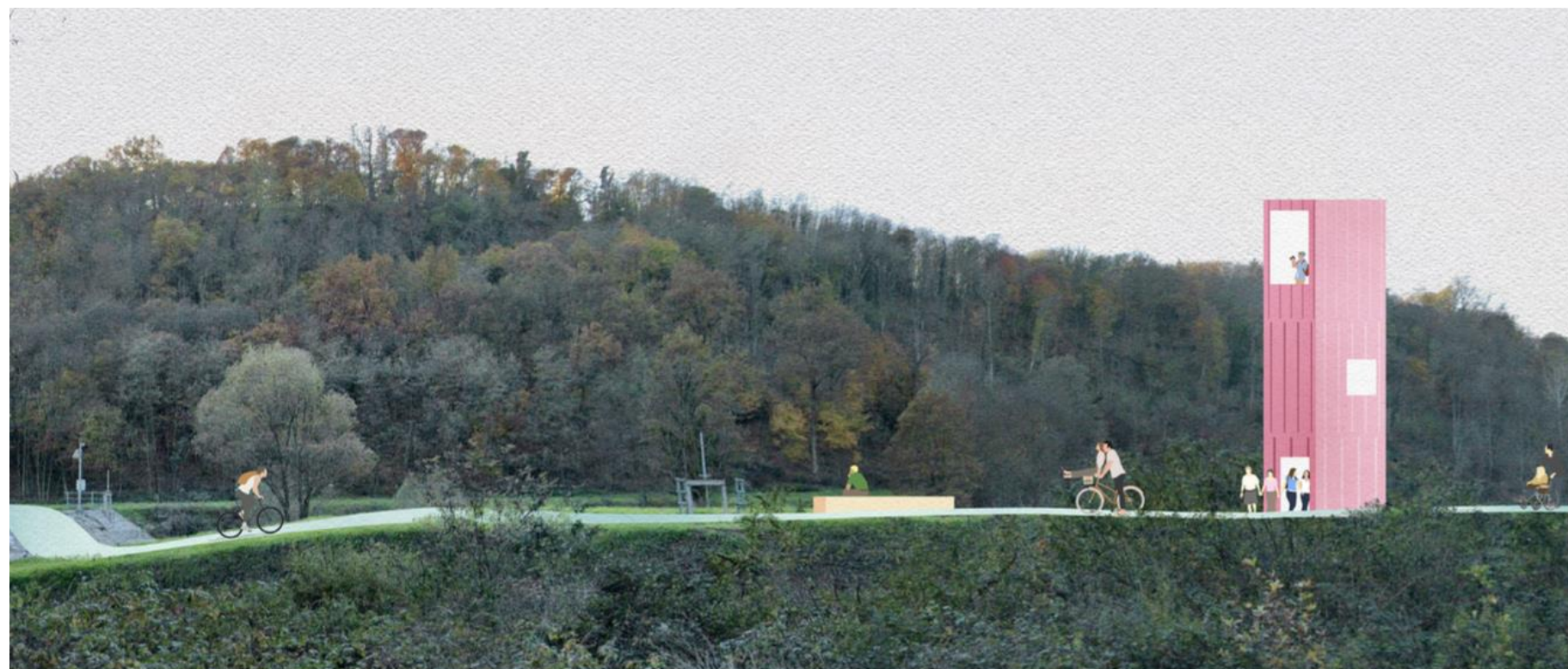
PERCORSO CICLO-PEDONALE PARCO DI LAMINAZIONE



VIA MERANO



INGRESSO EX SIOME



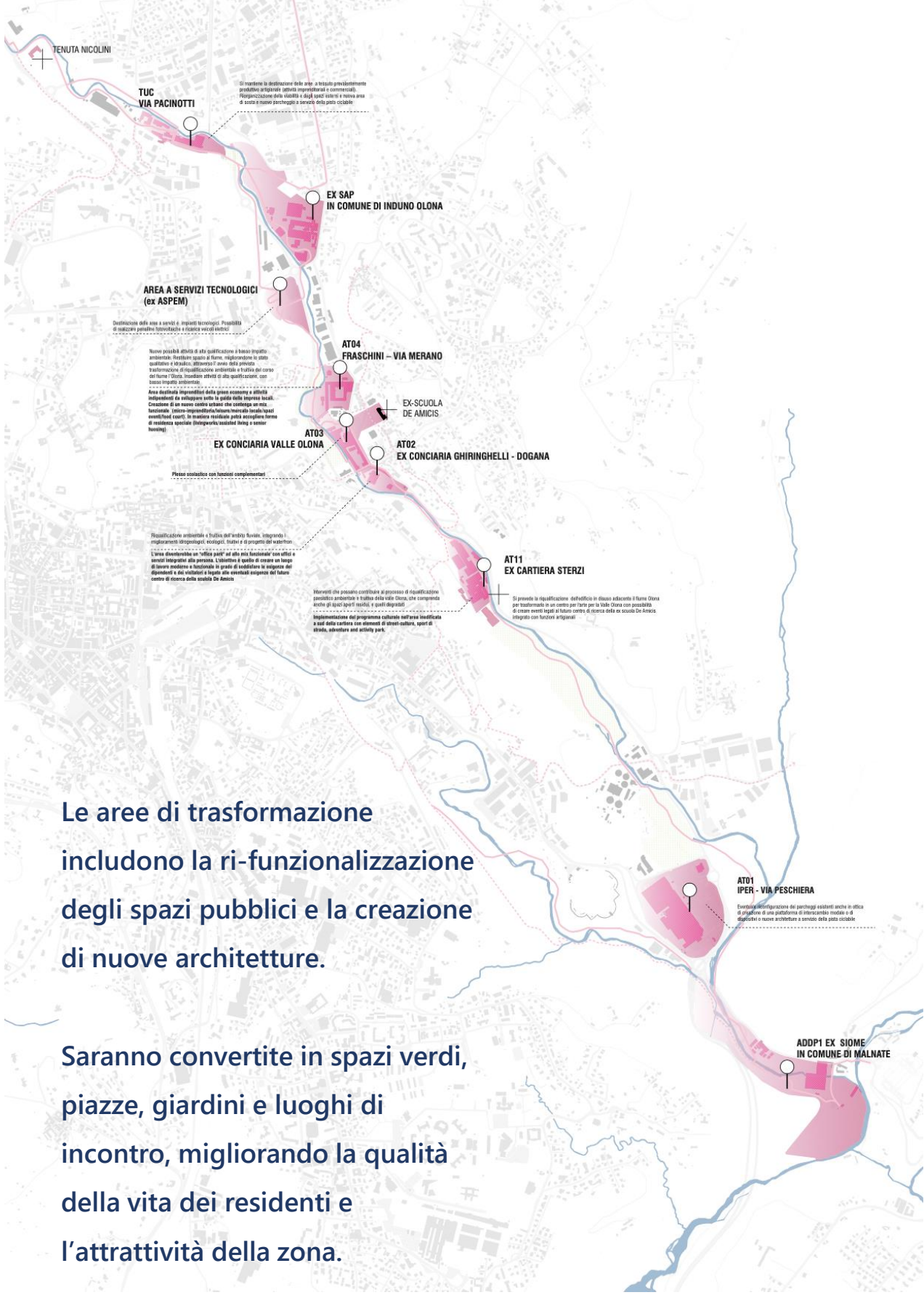
GUADO SUL FIUME OLONA



Il parco fluviale Olona è un sistema di parchi urbani e naturalistici che valorizza il corso del fiume Olona, rendendolo accessibile e integrato nel paesaggio.

Rappresenta un'opportunità per valorizzare il fiume come risorsa paesaggistica e ambientale, creando un sistema di parchi che offrono servizi e opportunità per la comunità locale.

PARCO FLUVIALE



Le aree di trasformazione includono la ri-funzionalizzazione degli spazi pubblici e la creazione di nuove architetture.

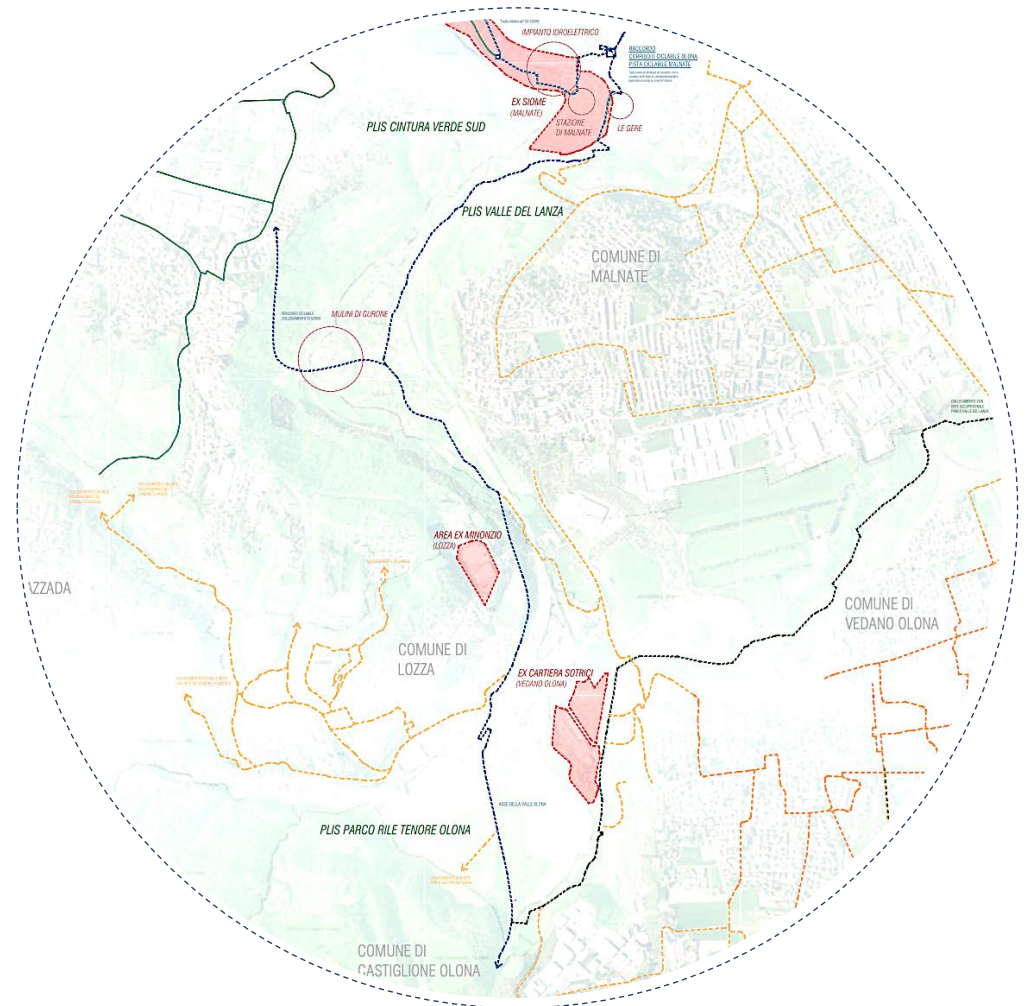
Saranno convertite in spazi verdi, piazze, giardini e luoghi di incontro, migliorando la qualità della vita dei residenti e l'attrattività della zona.

AREE DI TRASFORMAZIONE

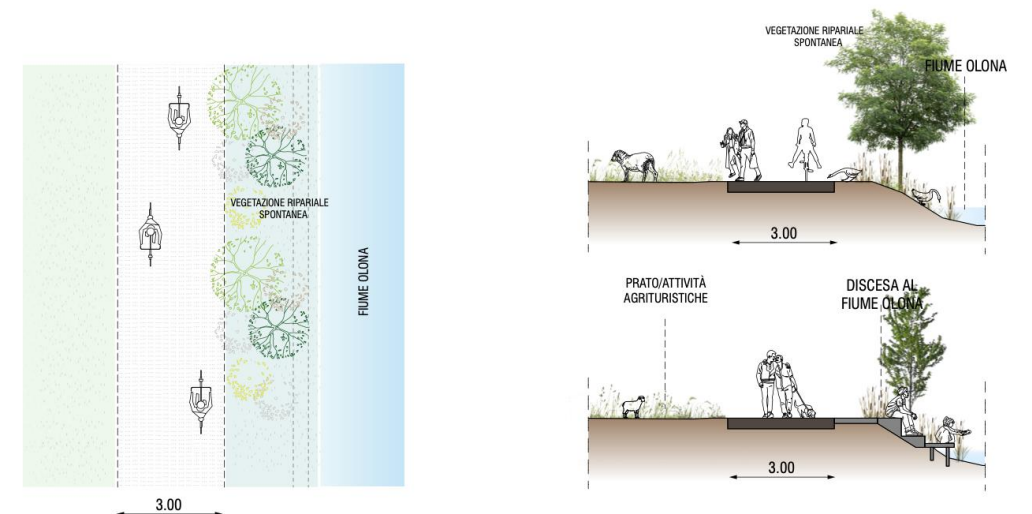


La trasformazione della Ex Scuola De Amicis in un centro di ricerca e formazione sarà il primo passo per creare un ecosistema che valorizzi la vocazione manifatturiera del territorio e sviluppi competenze innovative, aumentando l'attrattività di Varese per nuove imprese e investimenti privati.

PLANIMETRIA GENERALE DI MASTERPLAN



COLLEGAMENTI VERSO SUD

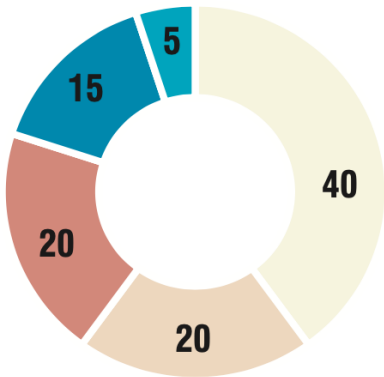


SEZIONI TIPOLOGICHE ED INTERVENTI PUNTUALI



AREA PRODUTTIVA DI VIA PACINOTTI

L'obiettivo è potenziare il ruolo produttivo dell'area, mantenendo la sua funzionalità per le attività imprenditoriali e commerciali in un'ottica di sostenibilità ambientale. Si valuta l'opportunità di integrare nuove funzioni attraverso la rigenerazione degli edifici esistenti, concentrandosi principalmente sull'utilizzo delle coperture per aumentare la superficie disponibile. Inoltre, verrà riorganizzata la viabilità, la sosta e gli spazi esterni per creare un'area più attrattiva per i lavoratori.



DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

40%	ATTIVITÀ ARTIGIANALI
20%	ATTIVITÀ COMMERCIALE
15%	PRODUTTIVO
20%	ATTIVITÀ RICETTIVE
5%	RESIDENZE SPECIALI

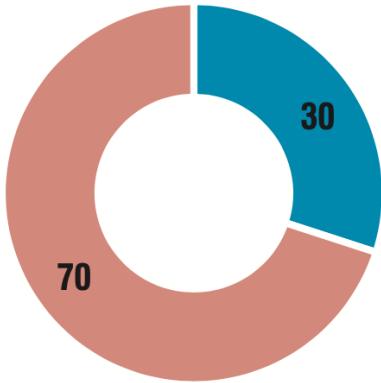
AMBITO STRATEGICO	AS1
PROPRIETÀ	Privata
SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	24.647 mq
SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE	6.660 mq
VOLUMETRIA ESISTENTE	-
INCREMENTO SUPERFICIE COPERTA	30% mc

INTERVENTO SULL'EDIFICIO - INTERVENTO PRIVATO				
Descrizione intervento	U.M.	costo param.	Area / Volume	TOT
Innesto di nuovi laboratori produttivi o commerciali all'interno del tessuto esistente in copertura o in adiacenza i attraverso strutture leggere e vetrate (serre)	mq	800 euro	1.998 mq	1.598.400 euro



AREA EX ASPEM

L'area sarà mantenuta per scopi tecnologici e servizi, con l'opportunità di aggiungere servizi e impianti per la produzione di energia elettrica, come una pensilina fotovoltaica e un'area di ricarica per veicoli elettrici o a idrogeno. Questa installazione potrà diventare un punto di riferimento per dimostrare l'impegno del territorio verso l'energia pulita e sostenibile, oltre a essere un nuovo elemento di attrazione per i visitatori.



DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- 30% SERVIZI E IMPIANTI TECNOLOGICI
- 70% AREE A PRATO E AREE BOSCADE

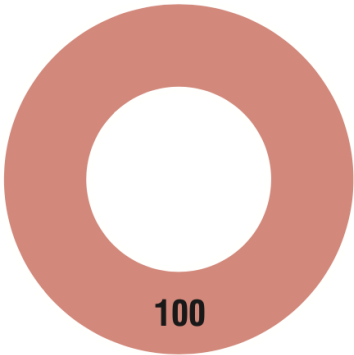
AMBITO STRATEGICO	AS1
PROPRIETÀ	Privata
SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	26.157 mq
SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE	-
VOLUMETRIA ESISTENTE	-
VOLUMETRIA MASSIMA AMMESSA	-

INTERVENTO SULL'EDIFICIO - INTERVENTO PRIVATO				
Descrizione intervento	U.M.	costo param.	Area / Volume	TOT
Realizzazione di una pensilina fotovoltaica e area di ricarica sottostante	mq	800 euro	6.000 mq	4.800.000 euro



AT 11 – EX CARTIERA STERZI

L'edificio dismesso situato nell'ex Cartiera Sterzi sarà trasformato in un nuovo Centro per l'Arte per la Valle Olona. Sarà sede di istituzioni artistiche e includerà funzioni artigianali come vendita, produzione e attività commerciali, al fine di promuovere l'arte e l'artigianato e attirare visitatori da tutta la regione. La riqualificazione dell'edificio contribuirà sia alla trasformazione urbana che alla valorizzazione del patrimonio culturale della zona.



DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

100% ATTIVITÀ CULTURALI ED EVENTI LEGATI AL FUTURO CENTRO DI RICERCA DELLA EX-SCUOLA DE AMICIS

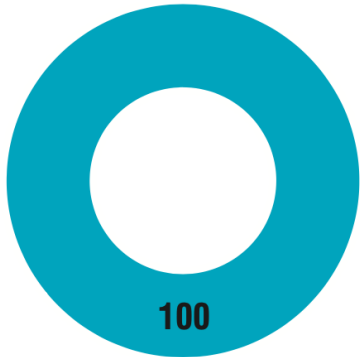
AMBITO STRATEGICO	AS1
PROPRIETÀ	Privata
SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	-
SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE	816 sup tot
VOLUMETRIA ESISTENTE	-

INTERVENTO SULL'EDIFICIO - INTERVENTO PRIVATO				
Descrizione intervento	U.M.	costo param.	Area / Volume	TOT
Restauro e efficientamento energetico dell'edificio. Destinazione culturale- commerciale conformemente alle prefigurazioni di progetto	mq	1.450 euro	2.448	3.549.600



EX CARTIERA STERZI - AREA ENEL

Il concept per gli spazi esterni dell'Ex Cartiera Sterzi è trasformare aree verdi e piazzali inutilizzati in un parco pubblico arricchito con elementi distintivi, come un adventure park. Durante la fase di progettazione, si darà importanza al collegamento con il fiume, gli spazi pubblici e il parco urbano. Le aree verdi saranno utilizzate per contribuire alla creazione del parco fluviale Olona e per rafforzare la comunità intorno agli sport e alla cultura di strada.



DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

100% | ATTREZZATURE COLLETTIVE
IMPIANTI SPORTIVI



AMBITO STRATEGICO	AS1
PROPRIETÀ	Pubblica
SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	18.000 mq
SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE	-
VOLUMETRIA ESISTENTE	-
VOLUMETRIA MAX AMMESSA (0,1 MC/MQ)	1.800 mq

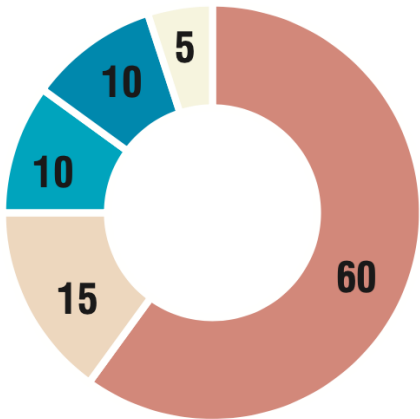
INTERVENTO SULL'EDIFICIO - INTERVENTO PRIVATO				
Descrizione intervento	U.M.	costo param.	Area / Volume	TOT
Realizzazione di uno skate park sul piazzale esistente	mq	220 euro	1.600	352.000
Nuovo edificio per attrezzature sportive (street-sport) e/o indoor facilities	mq	1.450 euro	1.800	1.980.000

ATTORI COINVOLGIBILI | Associazioni



AT 04 – EX CONCIARIA FRASCHINI

L'area ospiterà una combinazione di attività commerciali, svago e micro-imprenditoria, insieme a forme di residenza speciale. L'obiettivo è sperimentare nuove soluzioni abitative che rispondano alle esigenze di una popolazione diversificata e contribuiscano a creare un tessuto urbano inclusivo e dinamico. Si mira a creare un nuovo centro urbano con un ecosistema di funzioni integrate e complementari. La rigenerazione del distretto includerà la creazione di spazi pubblici come piazze e corti per restituire una dimensione urbana all'area dismessa della Conciaria.



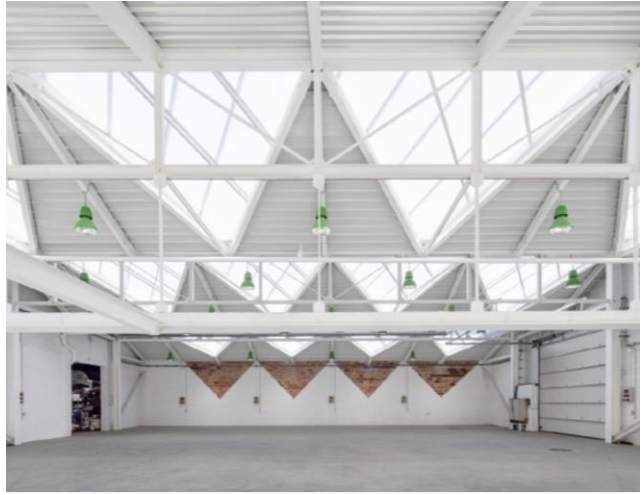
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

60%	ATTREZZATURE COLLETTIVE
15%	COMMERCIALE
10%	RESIDENZIALE SPECIALE
10%	PRODUTTIVO ARTIGIANALE
5%	FLESSIBILITÀ PROGRAMMATICA

AMBITO STRATEGICO	AS1
PROPRIETÀ	Privata
SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	28.900 mq
SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE	9.100 mq
VOLUMETRIA ESISTENTE	65.000 mc
VOLUMETRIA MASSIMA AMMESSA	43.350 mc

INTERVENTO SULL'EDIFICIO - INTERVENTO PRIVATO				
Descrizione intervento	U.M.	costo param.	Area / Volume	TOT
Realizzazione di nuovi edifici: mix funzionale (micro-imprenditoria/attività commerciali/leisure) e in forma residuale forme di residenza speciale (livingworks / assisted living o senior housing).	mq	1.450 euro	14.450 mq	20.952.500 euro

ATTORI COINVOLGIBILI Fondazioni bancarie

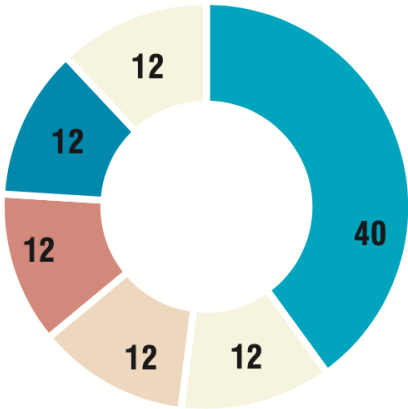


AT 02 – EX DOGANA

L'area sarà trasformata in un "office park" con una varietà di funzioni, tra cui uffici e servizi legati alla ricerca, servizi pubblici a livello territoriale e servizi alla persona.

Saranno presenti anche funzioni complementari come ristoranti, parcheggi e aree verdi pubbliche.

L'obiettivo è creare un ambiente di lavoro moderno e funzionale che risponda alle esigenze dei dipendenti e dei visitatori, in connessione con il futuro centro di ricerca della Ex-scuola De Amicis.



DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

40%	DIREZIONALE/UFFICI
12%	ATTREZZATURE COLLETTIVE (SOCIALI)
12%	ATTREZZATURE ASSISTENZIALI
12%	ATTREZZATURE TECNOLOGICHE
12%	ATTIVITÀ COMMERCIALI
12%	ATTREZZATURE CULTURALI

AMBITO STRATEGICO
PROPRIETÀ
SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)
SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE
VOLUMETRIA ESISTENTE
VOLUMETRIA MASSIMA AMMESSA

AS1
Privata
14.200 mq
5.200 mq
62.500 mc
62.500 mc

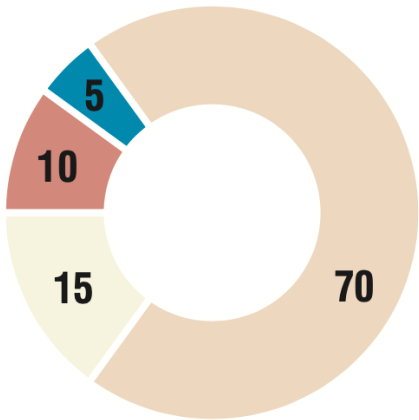
INTERVENTO SULL'EDIFICIO - INTERVENTO PRIVATO				
Descrizione intervento	U.M.	costo param.	Area / Volume	TOT
EDIFICIO STORICO DOGANA: Restauro e efficientamento energetico dell'edificio. Destinazione culturale-commerciale conformemente alle prefigurazioni di progetto	mq	1.450 euro	1.950	2.827.500
TORRE: Restauro e efficientamento energetico dell'edificio. Destinazione direzionale conformemente alle prefigurazioni di progetto	mq	1.450 euro	1.600	2.320.000
“PENSILINA EX-DOGANA: Recupero e rifunionalizzazione”	mq	1.100 euro	1.770	1.947.000
DEMOLIZIONE selettiva di edifici incongruenti	mc	25 euro	11.000	275.000
NUOVA COSTRUZIONE di Nuovi laboratori e di nuovi edifici secondo prefigurazioni progettuali	mq	1.450 euro	11.000	15.950.000



AT 03 – EX CONCIARIA VALLE OLONA

Nell'Ex Conciaria Valle Olona, gli spazi ancora disponibili saranno utilizzati per funzioni complementari alla scuola, espandendo l'intero comparto e rendendolo più integrato con la Valle Olona e il fiume.

Si creerà uno nuovo spazio urbano tra l'area di trasformazione e il nuovo hub di ricerca (Ex Scuola De Amicis), mantenendo parzialmente i parcheggi esistenti e rendendo pedonale il tratto carrabile di via Merano.



DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

70%	ATTIVITÀ SCOLASTICHE
15%	ATTREZZATURE CULTURALI
10%	ATTREZZATURE COLLETTIVE
5%	ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

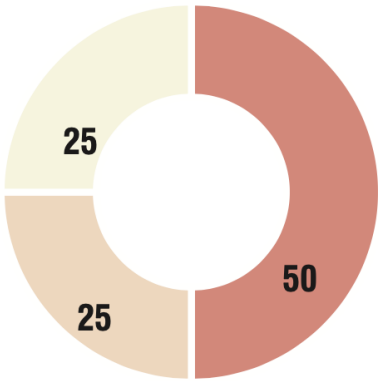
AMBITO STRATEGICO	AS1
PROPRIETÀ	Privata
SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	30.400 mq
SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE	10.000 mq
VOLUMETRIA ESISTENTE	111.000 mc
VOLUMETRIA MASSIMA AMMESSA	111.000 mc

INTERVENTO SULL'EDIFICIO -INTERVENTO PRIVATO				
Descrizione intervento	U.M.	costo param.	Area / Volume	TOT
Restauro e efficientamento energetico dell'edificio. Destinazione scolastico-culturale conformemente alle prefigurazioni di progetto	mq	500 euro	10.000 mq	5.000.000 euro



AT 01 – AREA IPER BELFORTE

Il progetto prevede la creazione di un parco pubblico dedicato alle relazioni uomo-animale e la messa in sicurezza dell'area con la costruzione di vasche di laminazione. L'area esterna sarà modificata per una possibile riconfigurazione dei parcheggi esistenti. Si ipotizza la creazione di attrezzature pubbliche per il pet-park, servizi per la cura degli animali e attività collettive.



DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

50%	COMMERCIALE
25%	ATTREZZATURE COLLETTIVE
25%	IMPIANTI SPORTIVI

AMBITO STRATEGICO	AS1
PROPRIETÀ	Privata
SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	52.466 mq
SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE	-
VOLUMETRIA ESISTENTE	-
VOLUMETRIA MAX AMMESSA (0,1 MC/MQ)	2.500 mc

INTERVENTO SULL'EDIFICIO - INTERVENTO PRIVATO				
Descrizione intervento	U.M.	costo param.	Area / Volume	TOT
Nuova costruzione di un edificio per attrezzature collettive sportive e commerciali (bocciofila, circolo anziani, circolo animalista, shop)	mq	1.450 euro	800	1.160.000