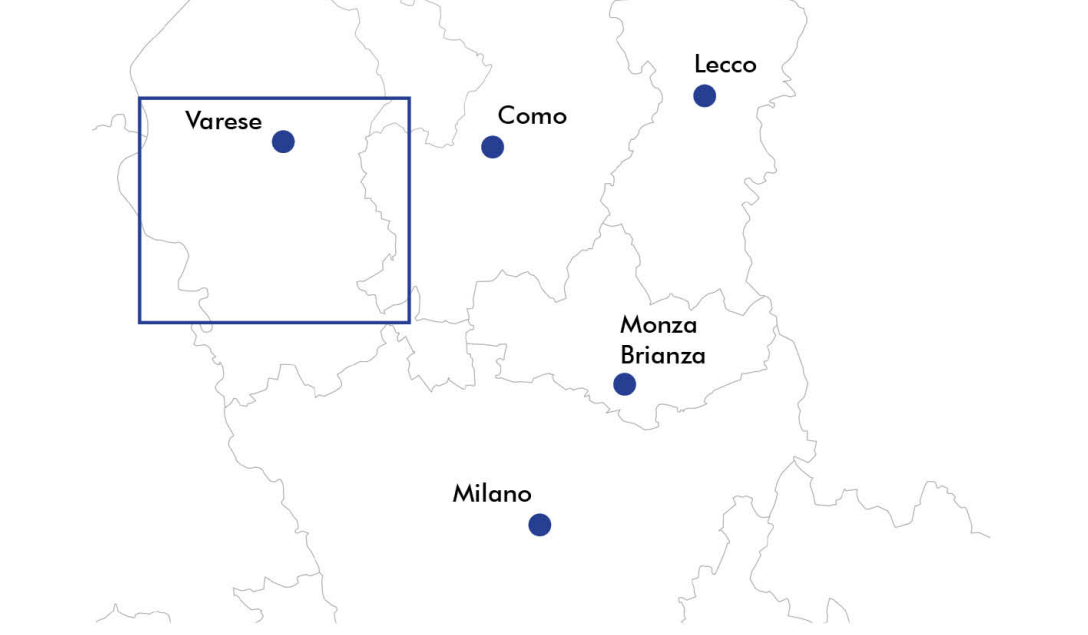
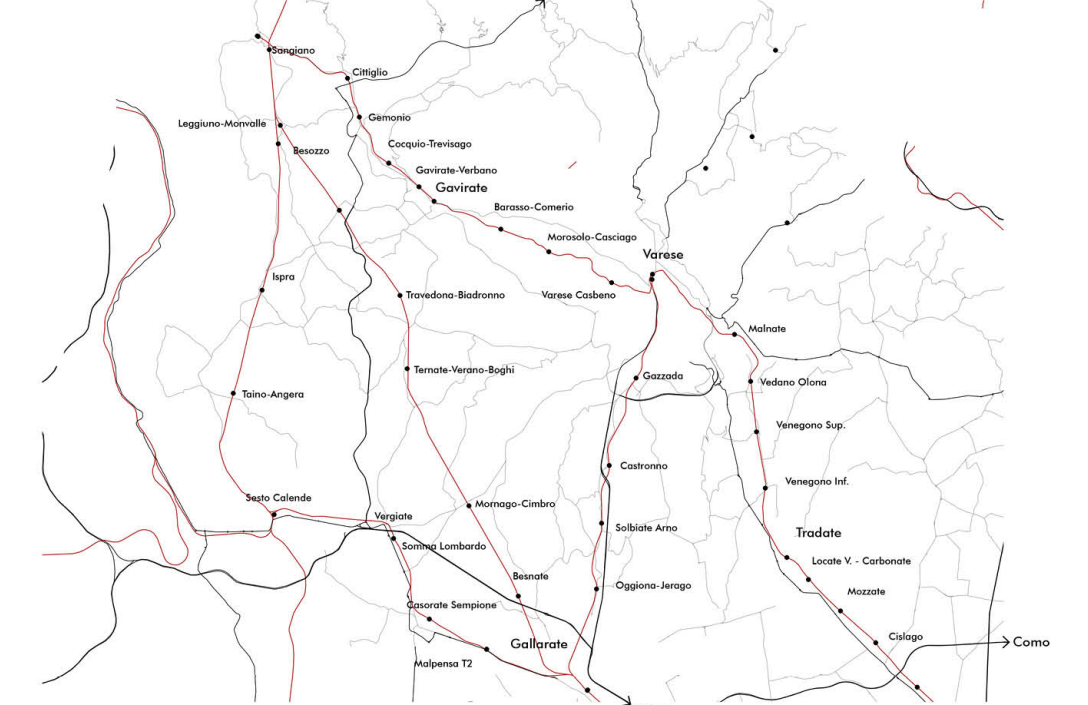


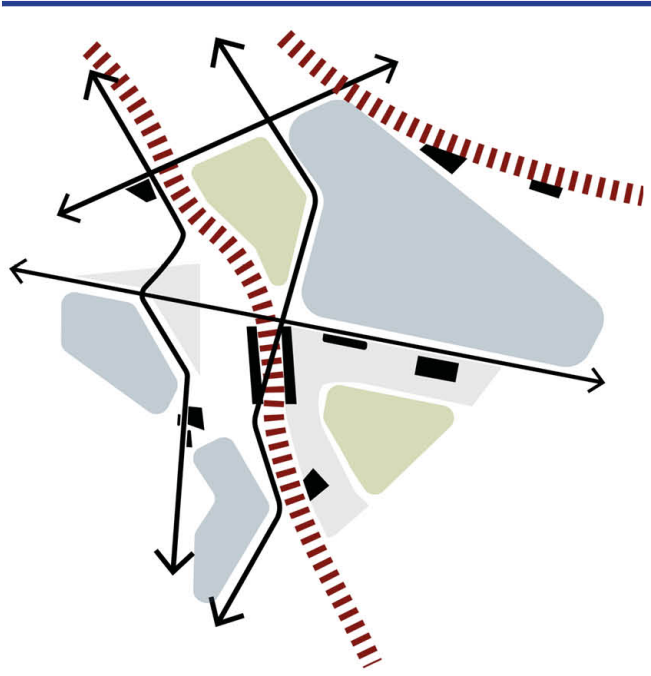
La prima fase del processo progettuale è incentrata sulla lettura delle condizioni insediative e delle dinamiche urbane che caratterizzano il contesto territoriale del Varesotto. Le mappe prodotte in questa fase evidenziano i rapporti che intercorrono tra gli **insediamenti produttivi**, elementi fulcro per la rigenerazione di questo territorio, ed altri elementi che caratterizzano e collegano questa porzione della regione Insubrica. Partendo da letture per elementi effettuate sull'intero territorio, si è cercato di restituire un'immagine sintetica che ben riuscisse a cogliere le sue caratteristiche mettendo in risalto sia punti di forza che di debolezza. Partendo dall'analisi degli insediamenti produttivi, particolare attenzione è stata posta alla relazione da essi instaurata con gli spazi aperti e residenziali in tutto il territorio. La morfologia del territorio ha permesso l'identificazione di quattro diversi ambiti insediativi per i quali è stata restituita una rappresentazione della loro struttura profonda.



VIABILITÀ E TRASPORTO PUBBLICO

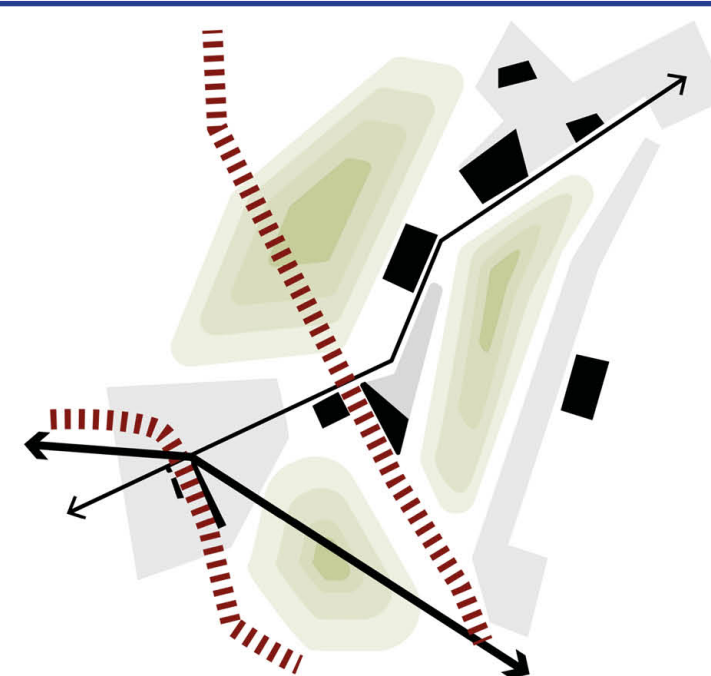


LAGHI



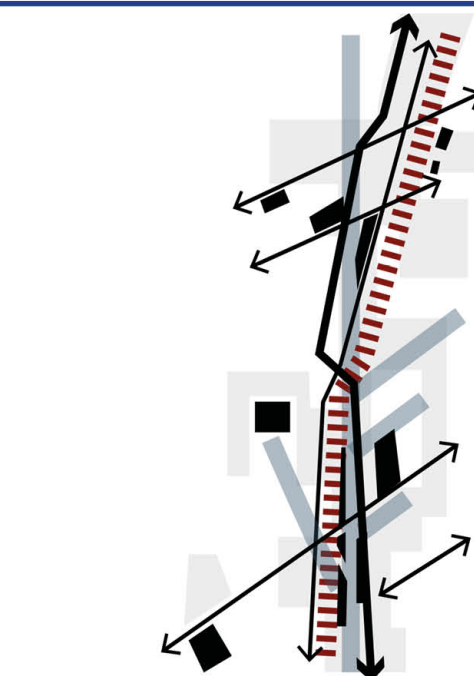
L'ambito dei laghi di Varese è caratterizzato da una forte connotazione naturalistica data proprio dall'orografia e dall'idrografia dell'area: la morfologia degli insediamenti sia urbani che produttivi si è sviluppata nell'immediato intorno dei principali elementi naturalistici, i laghi, lungo le sponde dei quali si diramano i principali assi di collegamento.

COLLINE



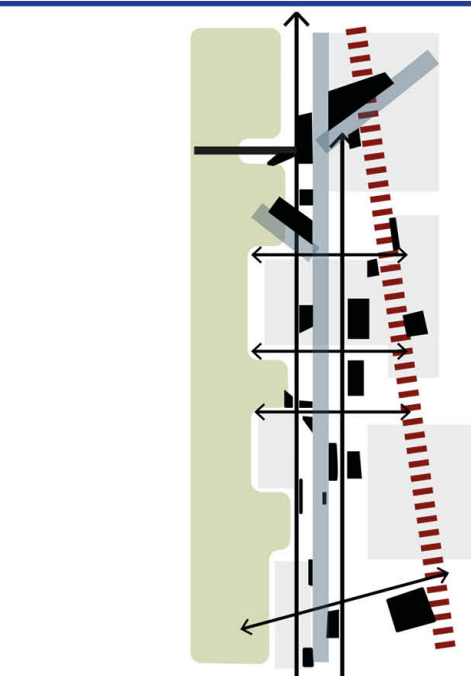
Per quanto concerne la zona centrale del Varesotto, l'elemento naturale che struttura lo spazio è quello delle colline, lungo i bordi delle quali si sviluppano in modo irregolare gli insediamenti urbani e produttivi e i principali assi stradali di accesso territoriale. L'unico elemento antropico che tange quelli naturalistici è l'infrastruttura della ferrovia.

VALLE DELL'ARNO



La valle dell'Arno si sviluppa lungo un asse rettilineo segnato dalla presenza dell'Autostrada dei laghi. L'Arno rappresenta sia l'elemento lungo il quale si sviluppano i diversi insediamenti sia un elemento di cesura tra est e ovest. Ambivalente è anche il rapporto con il sistema antropico: talvolta il fiume viene inghiottito dal sistema infrastrutturale della zona, venendo tombato in alcune aree del territorio.

VALLE DELL'OLONA



La Valle Olona si sviluppa seguendo l'andamento del Fiume Olona, da cui prende il nome. La sua orografia si configura oltre che come suo pregio, anche come elemento di cesura tra est e ovest. Gli insediamenti urbani e produttivi si concentrano lungo i due versanti mostrando una maggiore densità su quello orientale data la presenza di collegamenti infrastrutturali quali la Varesina e la Ferrovia.

IDROGRAFIA E OROGRAFIA

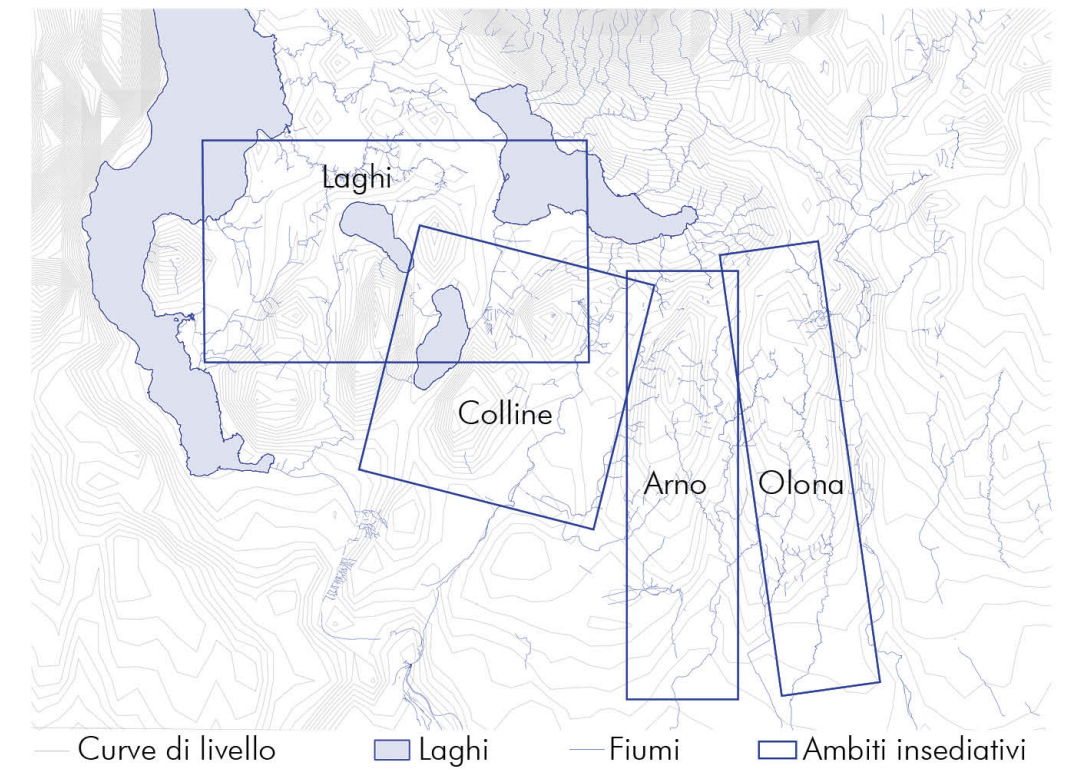
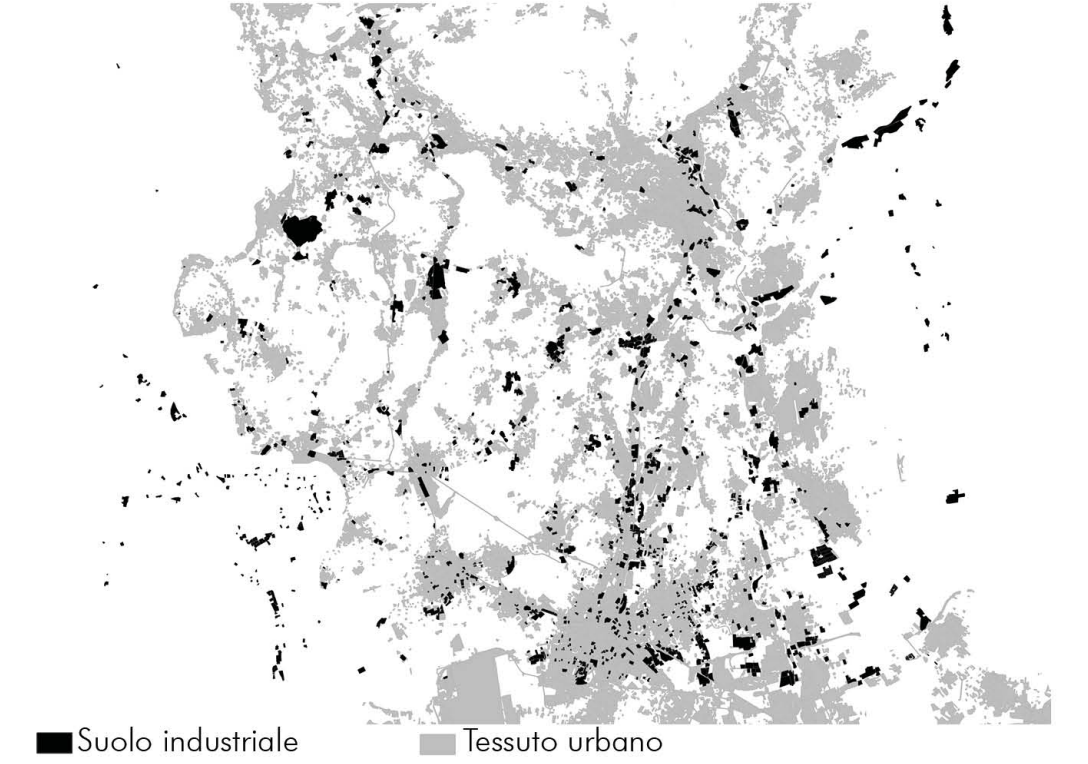
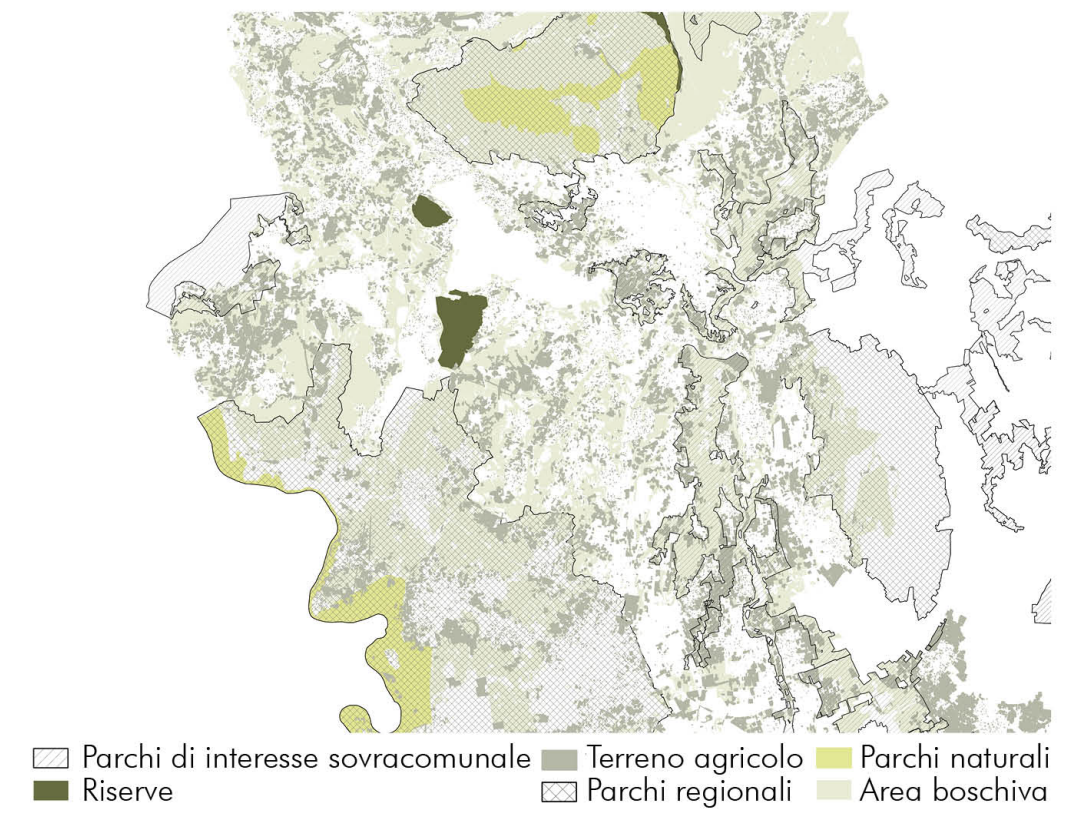


FIGURA DELLO SPAZIO COSTRUITO

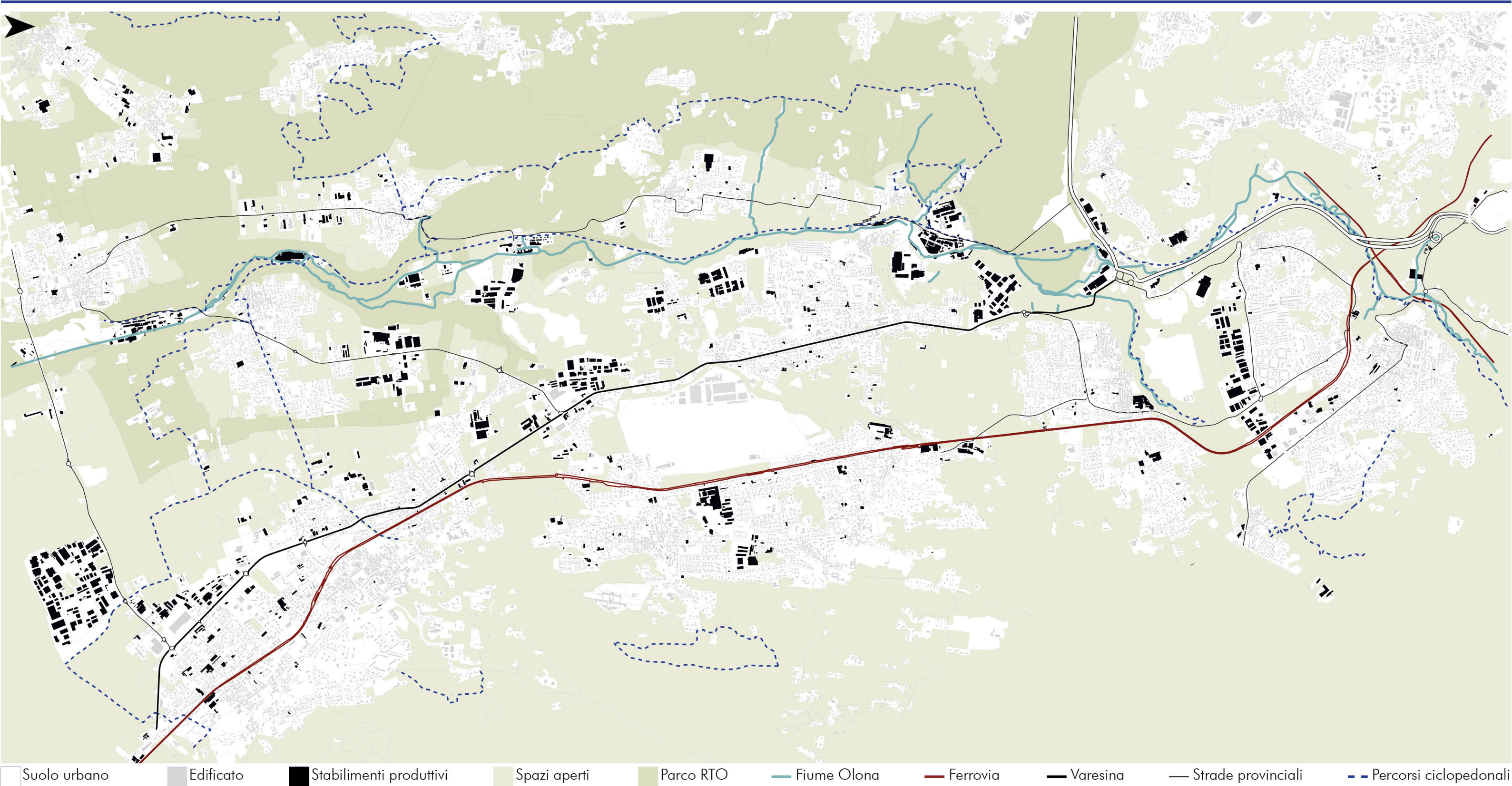


SPAZI APERTI



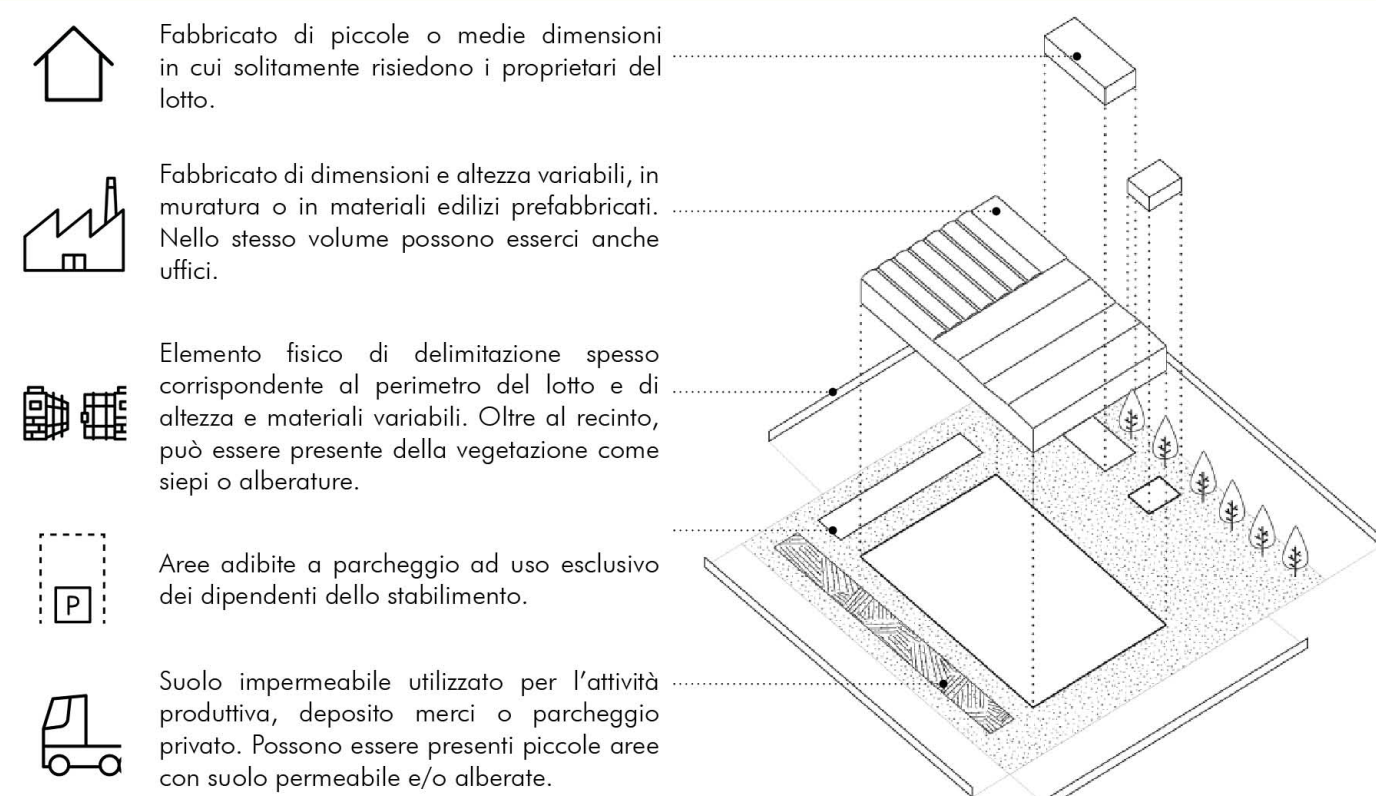
Dopo una prima analisi a scala più ampia, il lavoro è stato indirizzato in modo specifico sull'ambito che comprende la Valle dell'Olona, la cui struttura ha suggerito un'occasione di consolidamento e miglioramento della qualità ambientale e abitativa dell'area.

VALLE DELL'OLONA 1:15.000



FAMIGLIE DI MATERIALI PRODUTTIVI

All'interno della Valle dell'Olona sono stati analizzati tre tipi di materiali urbani relativi allo spazio della produzione. Le analogie riscontrate hanno permesso di identificare tre "famiglie", definite come gruppi di materiali urbani che fra di loro intrattengono rapporti di somiglianza in riferimento a diversi temi. Le famiglie identificate sono tre: -recinto semplice; -recinto composto; -condominio produttivo. I temi presi in considerazione riguardano la conformazione del recinto produttivo (numero e tipo di edifici che lo abitano), il tipo di suolo e la configurazione assunta nell'isolato.



RECINTO SEMPLICE

Il recinto semplice è un tipo di materiale molto presente sia nei centri urbani consolidati, sia "disperso" nelle aree più periferiche solitamente in prevalenza agricole.

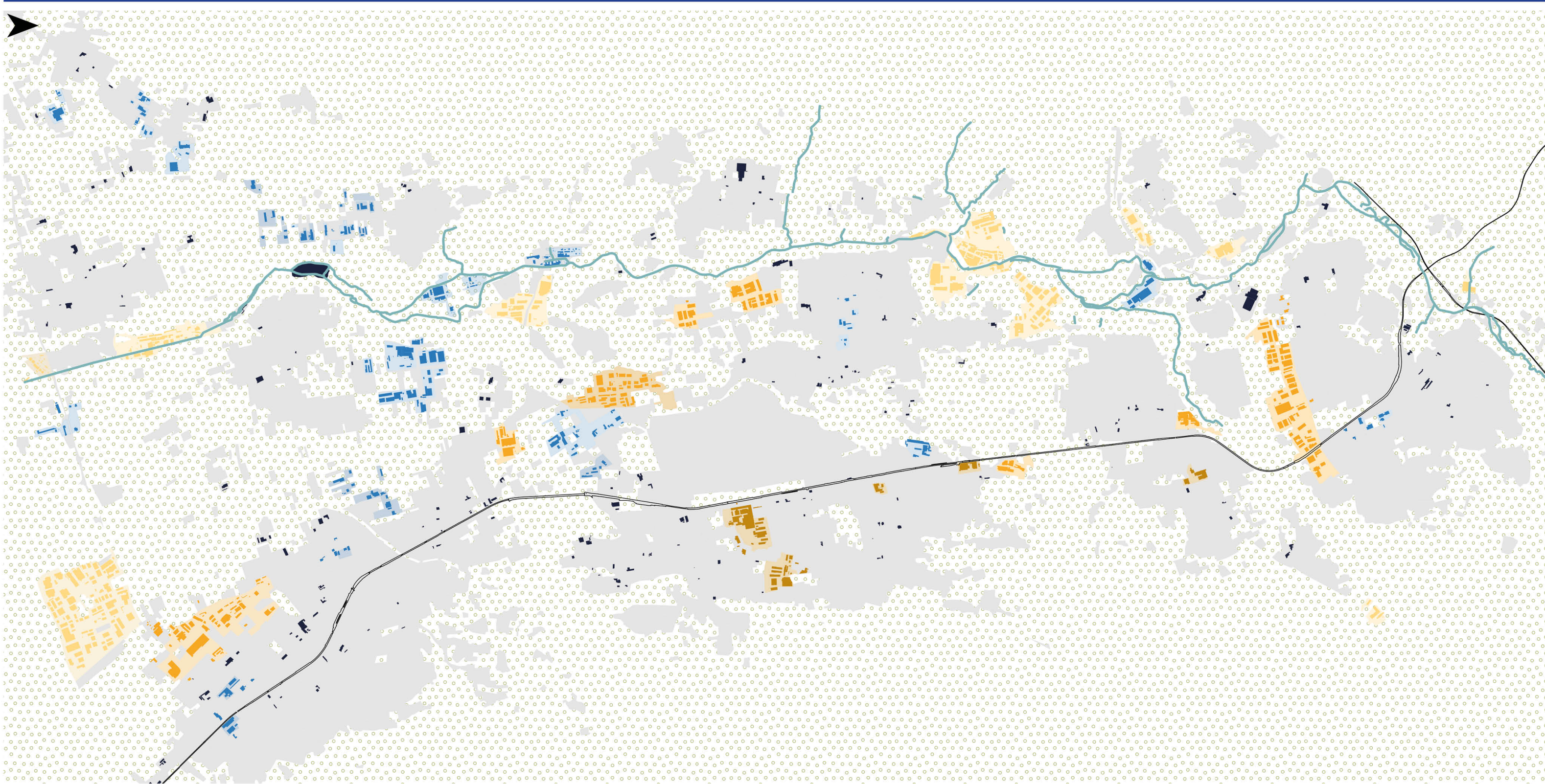
RECINTO COMPOSTO

Il recinto composto si concentra nella periferia, immediatamente al di fuori dei centri urbani e nelle aree a carattere esclusivamente industriale ma in ogni caso nei pressi di infrastrutture strategiche per il trasporto.

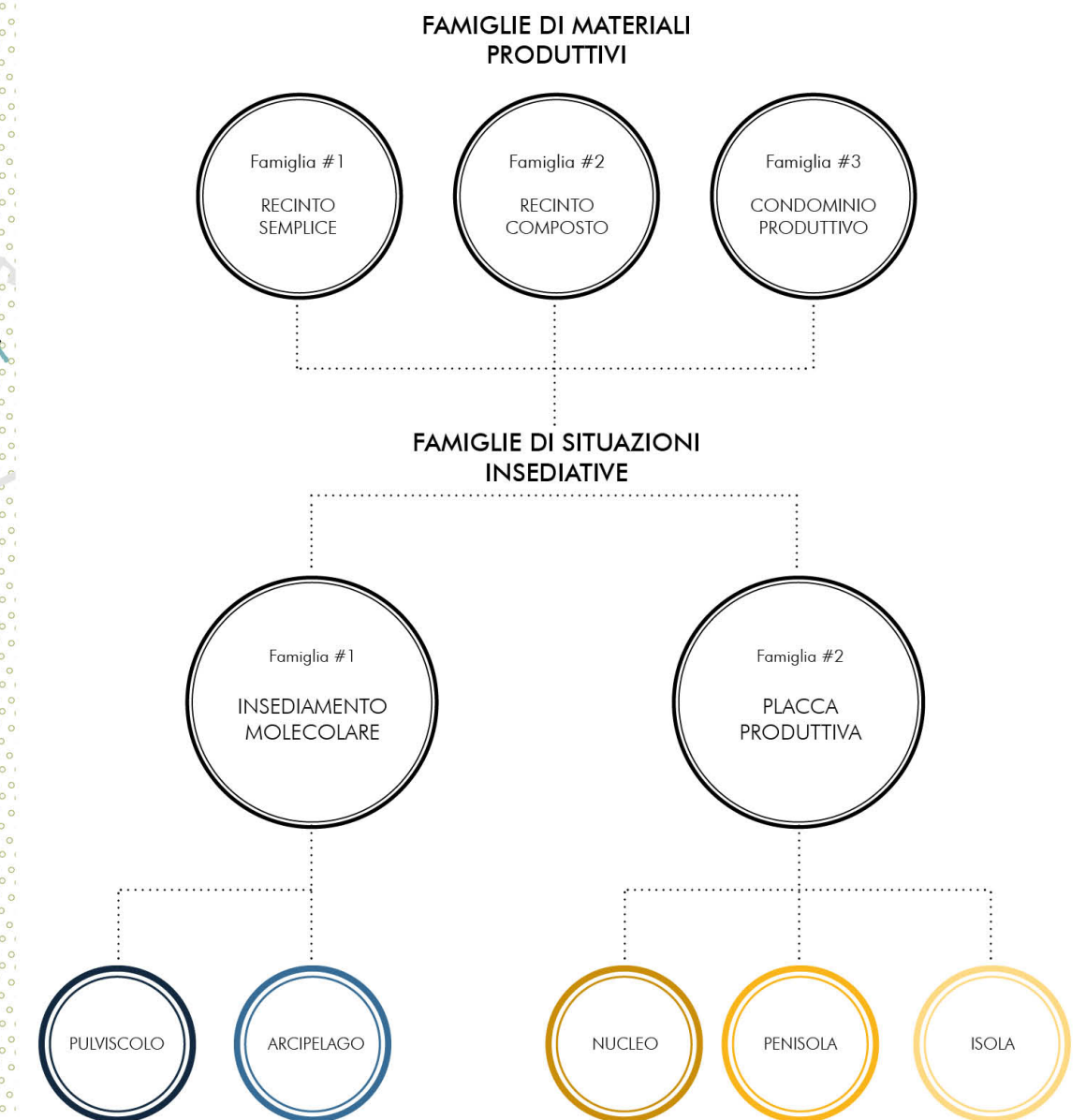
CONDOMINIO PRODUTTIVO

Il condominio produttivo è maggiormente presente in aree esclusivamente produttive ma si può, talvolta, riscontrare anche in aree immediatamente esterne al tessuto urbano ma in ogni caso nei pressi di infrastrutture strategiche per il trasporto.





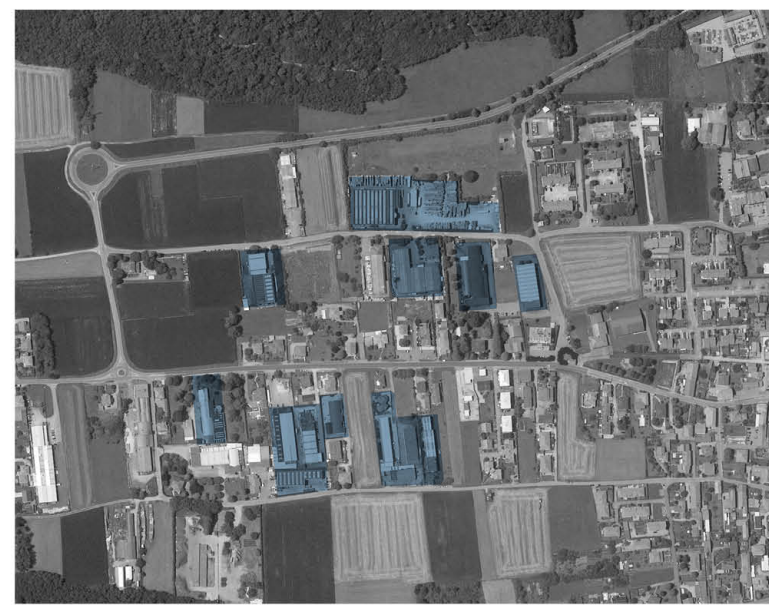
Le famiglie di situazioni vengono identificate aggiungendo ulteriori variabili alle famiglie di materiali urbani. Le variabili sono la **modalità di aggregazione** delle famiglie semplici e il **contesto** in cui tale aggregazione si verifica. Per entrambe le famiglie di situazioni è emersa una maggiore o minore compattezza aggregativa e la generazione di ulteriori sottodivisioni per ogni famiglia, in seguito definite come "tipi".



## FAMIGLIA 1: INSEDIAMENTO MOLECOALRE



Esempio tipo di insediamenti a pulviscolo a Tradate



Esempio tipo di un insediamento ad arcipelago a Castelseprio

Per la famiglia degli insediamenti molecolari si intende un tipo di aggregazione che va da poco compatta a **estremamente frammentata**, fattore che genera una condizione di promiscuità tra insediamenti produttivi e altri materiali quali tessuto urbano, aree agricole e fasce di tessuto naturale. I tipi di insediamento molecolare analizzati sono stati denominati **arcipelago** e **pulviscolo**.

Nella famiglia 1 si riconoscono le seguenti caratteristiche:

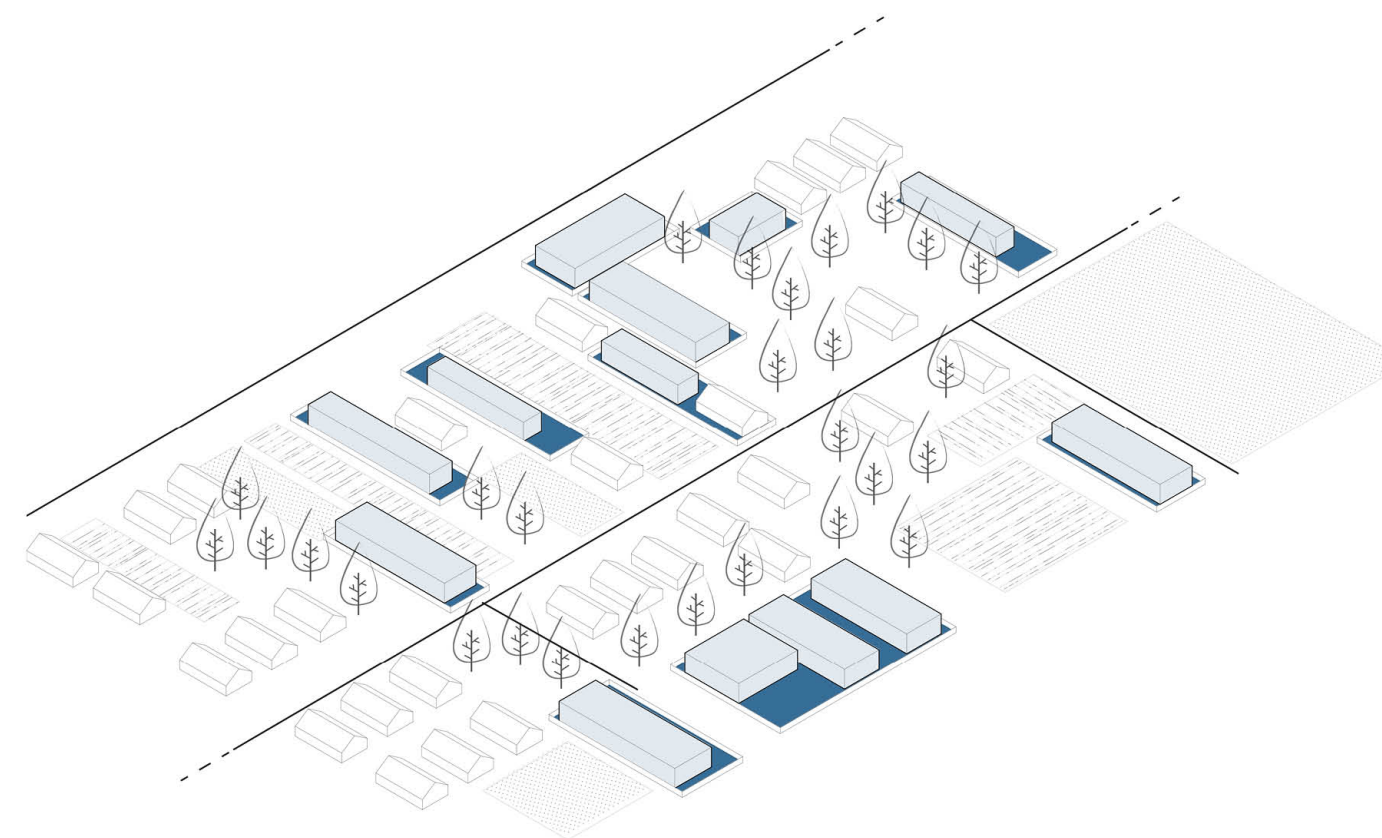
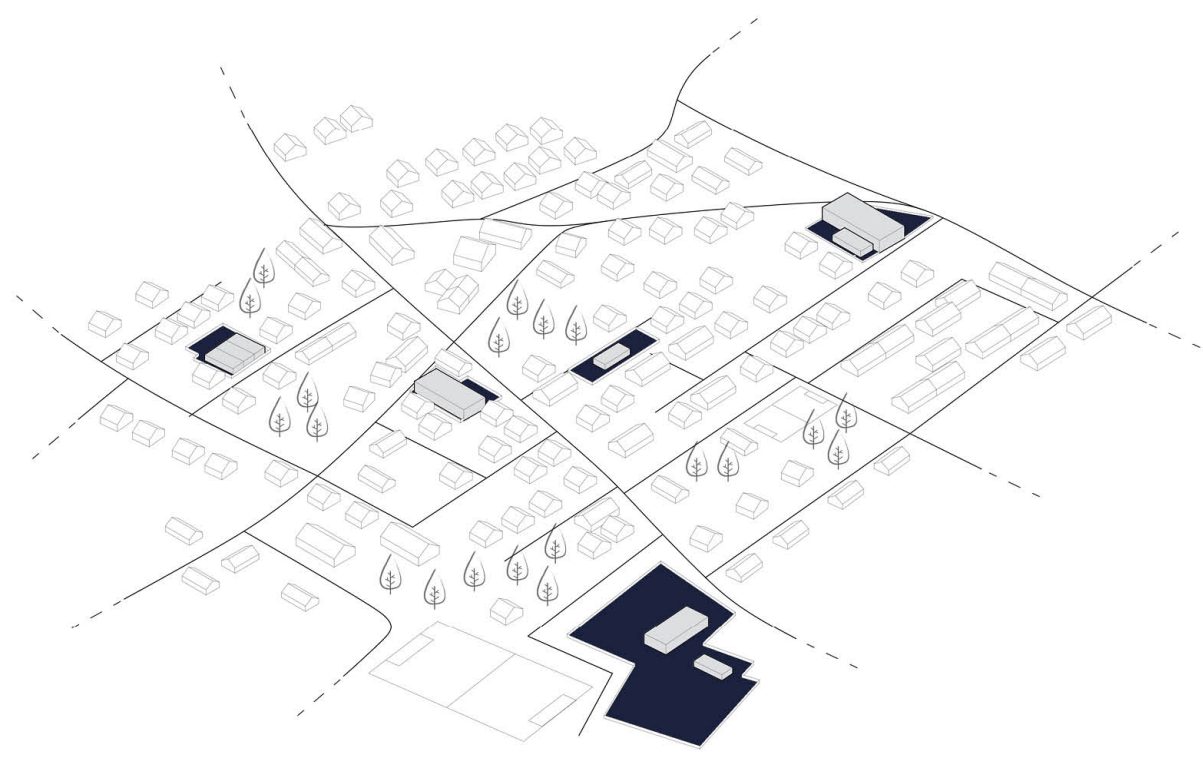
- lotto recintato contenente raramente più di un edificio produttivo, oltre ad altre costruzioni di pertinenza dello stesso recinto;
- edifici di altezza rilevante senza particolari articolazioni volumetriche;
- costruzioni basate su principi di modularità e aggregazione di elementi prefabbricati;
- spazio aperto privato costituito maggiormente da suolo impermeabile;
- spesso sono presenti spazi domestici all'interno del recinto e/o residenze con accesso diretto;
- insieme eterogeneo di attività;
- compresenza tra recinti produttivi e lotti residenziali.

## PRESENZA DELLE SITUAZIONI INSEDIATIVE PRODUTTIVE NEL TERRITORIO

La predominanza della famiglia di situazioni delle placche produttive ha confermato che sull'intero territorio siano state attuate politiche per regolamentare lo spazio del lavoro che hanno tentato di conferire un'immagine generale definita che ne permette un riconoscimento trasversale sul territorio. Tuttavia, è stato ancora più interessante riscontrare la forte incidenza degli insediamenti molecolari tipo arcipelago: la loro figura non è ben definita e organizzata, ma si sviluppa ogni volta in modo differente pur presentando sempre gli stessi elementi. La figura insediativa può essere così influenzata sia da fattori esogeni dipendenti dalla promiscuità degli spazi immediatamente adiacenti, sia da processi di sviluppo spontanei.

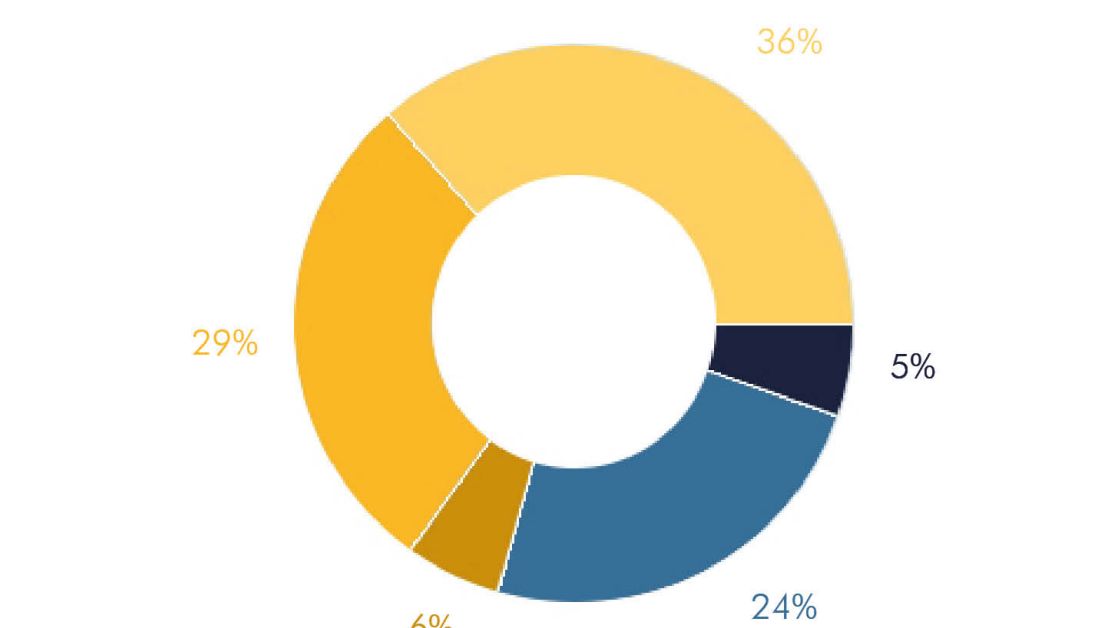
### PULVISCOLO

### ARCIPELAGO



I lotti produttivi che ricadono negli insediamenti molecolari tipo **pulviscolo** si possono trovare sia **inglobati nel tessuto urbano**, quindi in relazione con il tessuto residenziale, sia **completamente isolati nello spazio aperto-naturalistico**, nella maggioranza dei casi in aree agricole. Spesso i lotti sono di piccole dimensioni e sono interamente occupati dal contenitore. La condizione di "isolamento" dei pulviscoli sussiste finché non sono presenti più di due lotti produttivi nel raggio di 100m, infatti, se si verifica tale condizione prendono il nome di "arcipelaghi".

L'insediamento molecolare di tipo **arcipelago** si trova solitamente immediatamente **al di fuori del centro urbano consolidato**. I lotti produttivi sono caratterizzati da un **intorno promiscuo**, infatti si alternano a lotti residenziali e/o agricoli e si concentrano in **prossimità di strade primarie** che rappresentano le vie di accesso principali ai nuclei urbani di pertinenza. Al fine di essere riconosciuti come insediamenti di tipo arcipelago, oltre alle caratteristiche sopracitate, i pulviscoli che li compongono non devono essere distanti tra di loro più di 100 m.



L'incidenza degli insediamenti produttivi è stata calcolata sulla superficie di suolo a uso industriale.

■ Placca Nucleo (181.000 mq)	5%
■ Pulviscolo (174.000 mq)	29%
■ Arcipelago (790.000 mq)	24%
■ Placca Penisola (940.000 mq)	36%
■ Placca Isola (1.196.000 mq)	6%

## FAMIGLIA 2: PLACCA PRODUTTIVA



Esempio tipo di una placca a nucleo a Venegono Inferiore



Esempio tipo di una placca a penisola a Castiglione Olona



Esempio tipo di una placca a isola a Tradate

Per la famiglia delle placche produttive si parla sempre di un tipo di **aggregazione molto compatta**, mentre il contesto varia e genera a sua volta tre diversi tipi all'interno della stessa famiglia. I tre tipi sono stati denominati **nucleo**, **penisola** e **isola**.

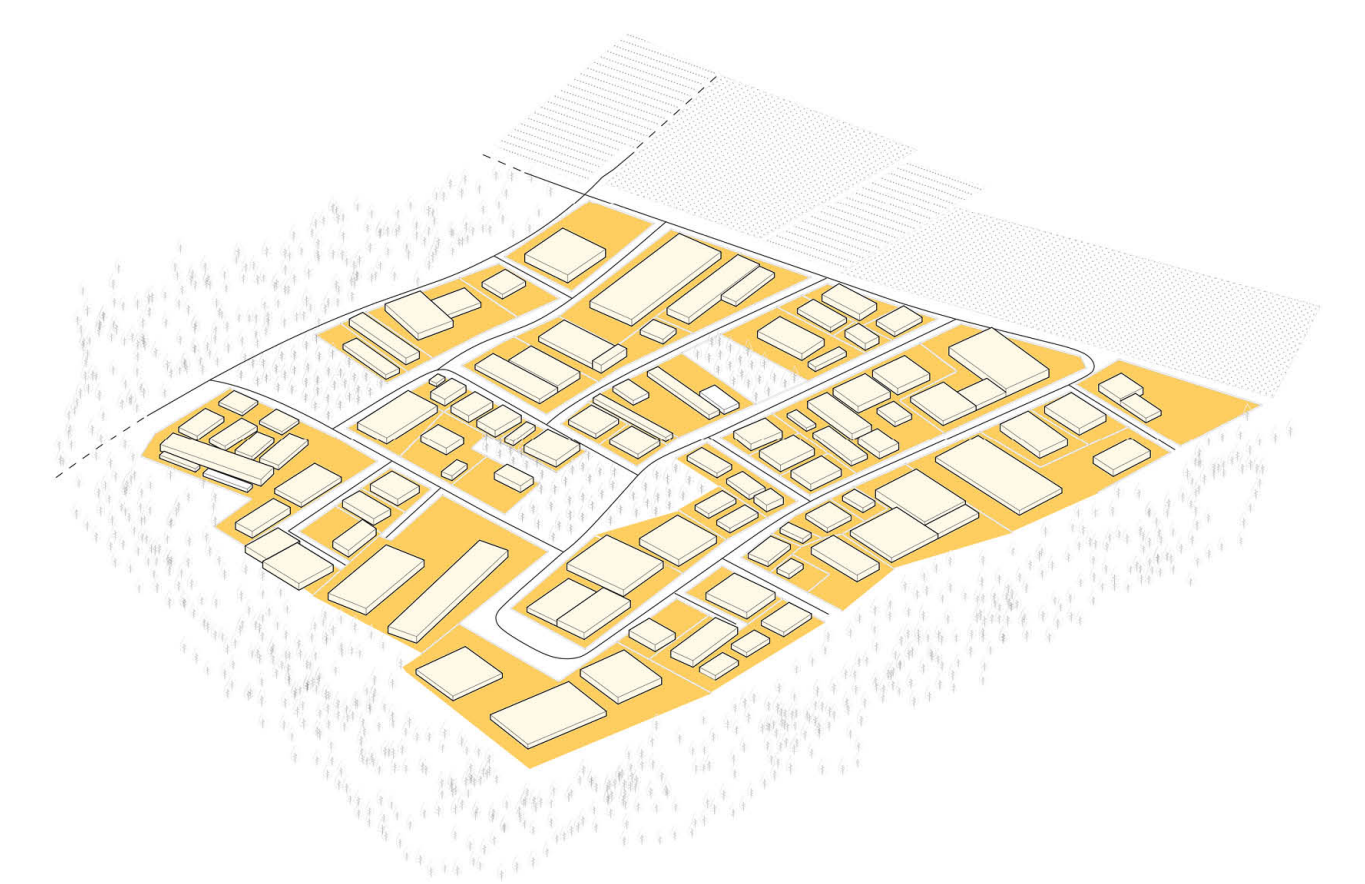
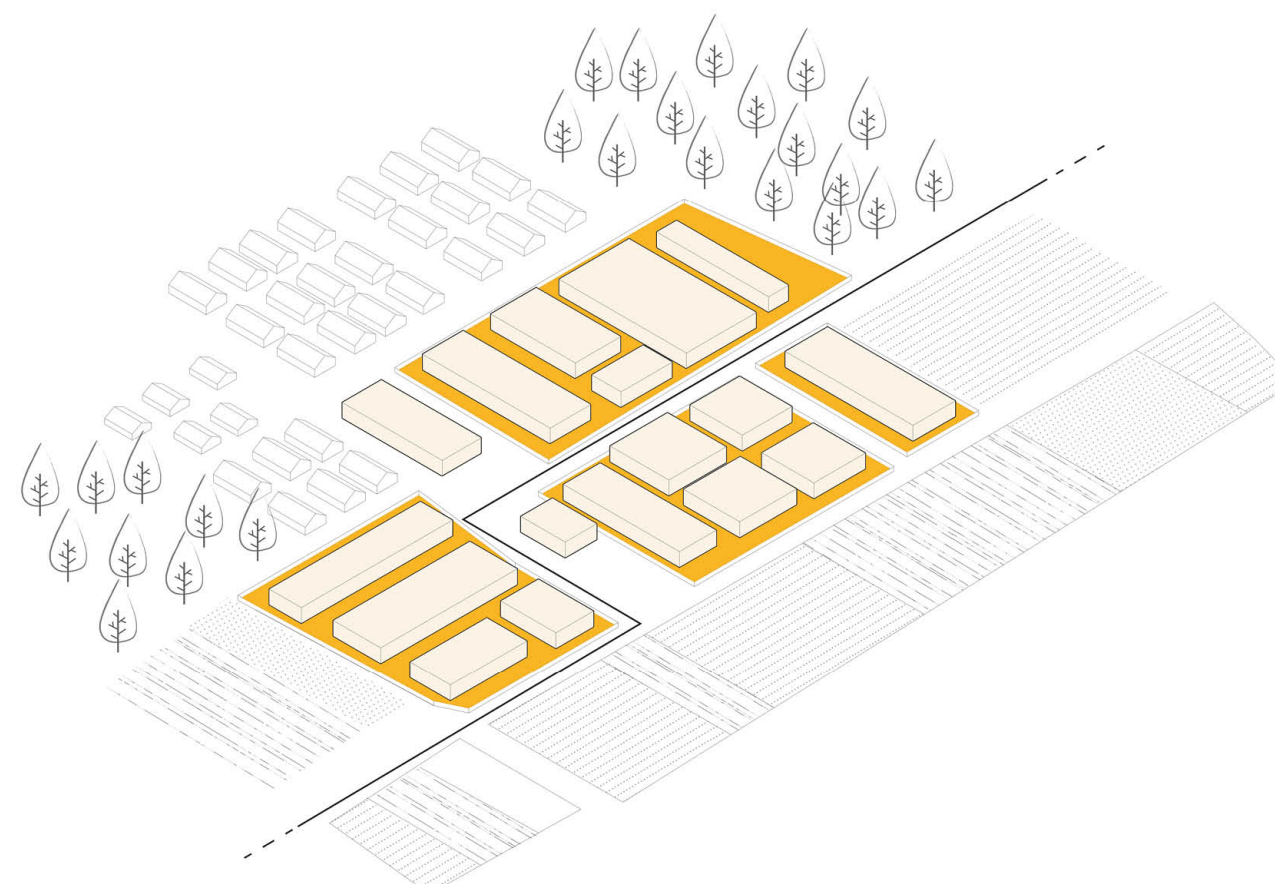
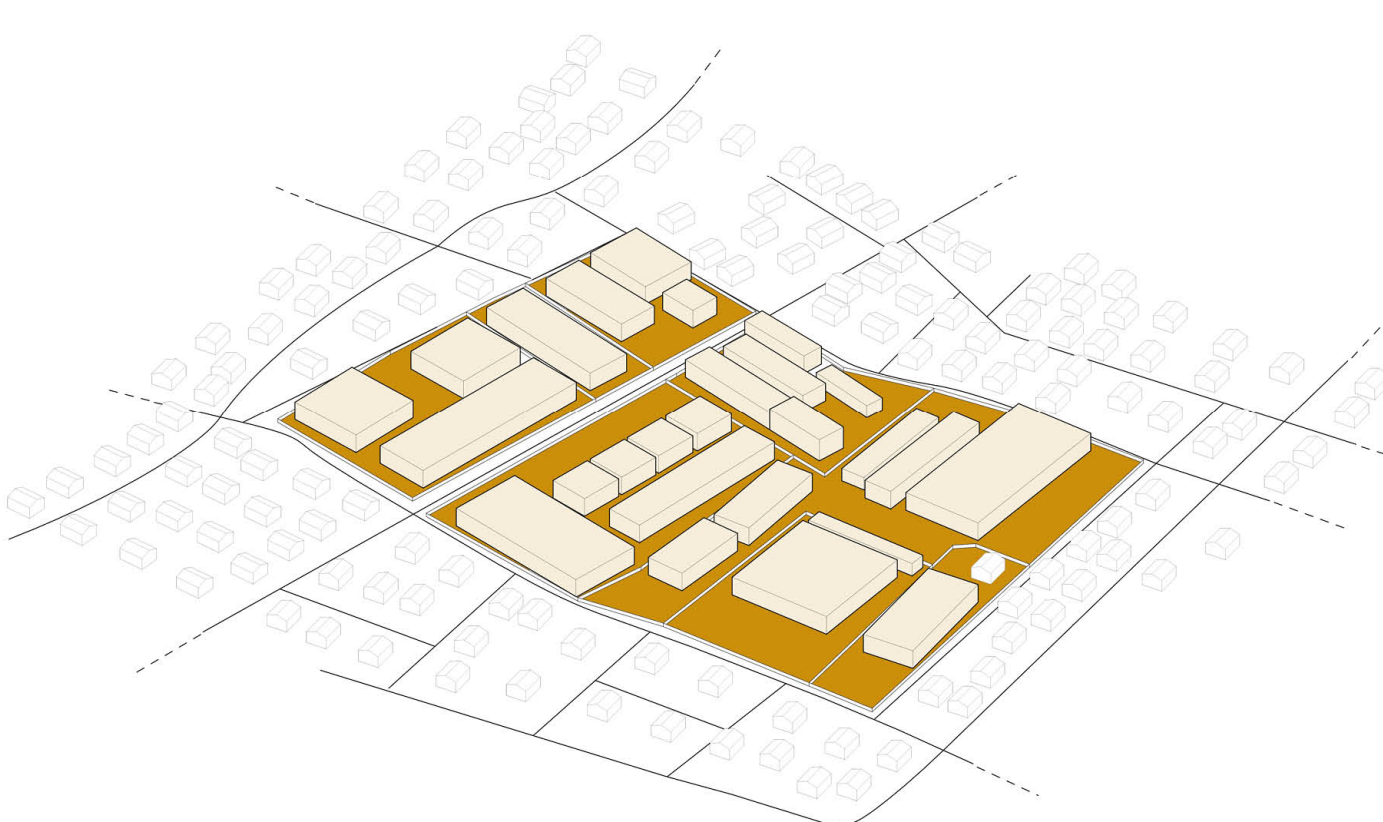
Nella famiglia 2 si riconoscono le seguenti caratteristiche:

- lotto recintato contenente uno o più edifici e altre costruzioni di pertinenza del recinto produttivo;
- edifici di altezza rilevante senza particolari articolazioni volumetriche;
- costruzioni basate su principi di modularità e aggregazione di elementi prefabbricati;
- spazio aperto privato costituito maggiormente da suolo impermeabile;
- destinazioni d'uso prevalentemente produttiva e/o commerciale (fenomeno poi definito monofunzionalità);
- frutto di un piano regolatore per gli insediamenti produttivi e/o come esito di applicazioni di norme;
- forte compattezza.

### PLACCA NUCLEO

### PLACCA PENISOLA

### PLACCA ISOLA



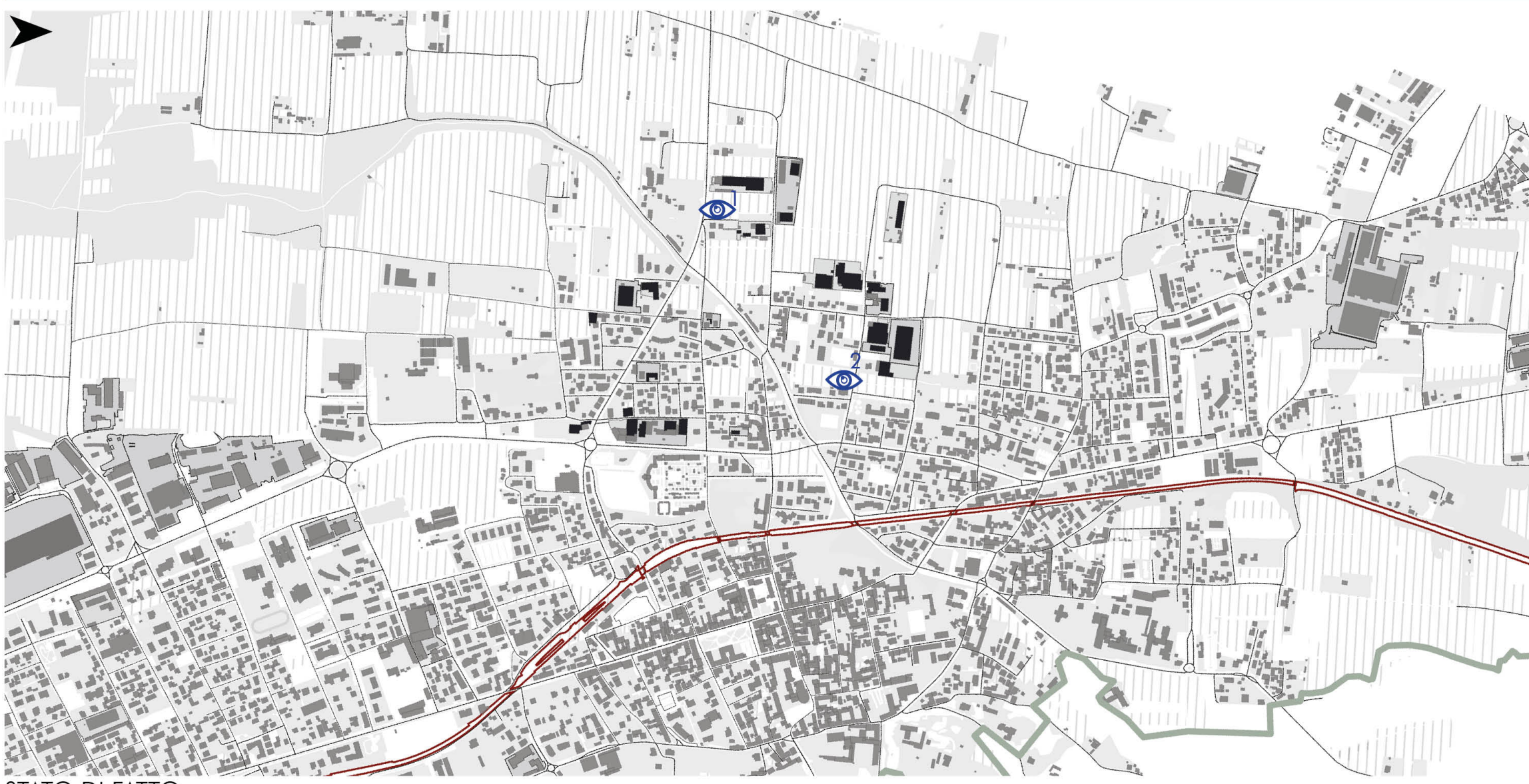
Le **placche nucleo** sono caratterizzate dall'immersione per almeno tre lati dell'insediamento produttivo all'interno del tessuto urbano consolidato con il quale non vi è alcun tipo di scambio. La placca è solitamente circondata da strade di pertinenza del centro urbano mentre l'ingresso al suo interno è consentito esclusivamente a mezzi autorizzati, accentuandone la condizione di cesura.

La **placca penisola** esiste tra due materiali distinti. In particolare, sporge per un lato dai confini urbani, mentre per gli altri tre è immersa in elementi naturalistici come aree boschive e/o campi agricoli. La placca si trova solitamente a ridosso o a cavallo di strade principali di accesso territoriale che servono anche i nuclei urbani attraverso strade secondarie. I lotti sono recintati su tutti i lati e al loro esterno è possibile trovare sia direttamente la carreggiata che aree a parcheggio o comunque con prevalenza di suolo impermeabile.

La **placca isola** si caratterizza per la totale immersione dell'insediamento produttivo all'interno dello spazio aperto. Le "placche isola" sono completamente circondate da porzioni di territorio inedificate in cui prevale la componente naturalistica che, nel caso della Valle dell'Olona, corrisponde quasi sempre ad aree boschive o campi agricoli. La placca isola risulta accessibile da una strada principale dalla quale si diramano strade secondarie su cui si affacciano tutti i lotti. I lotti, interamente recintati, spesso in corrispondenza di aree boschive mancano di recinto artificiale che viene sostituito dalla vegetazione.



## ARCIPELAGO TRADATE: UN'URBANITÀ FRAMMENTATA



STATO DI FATTO

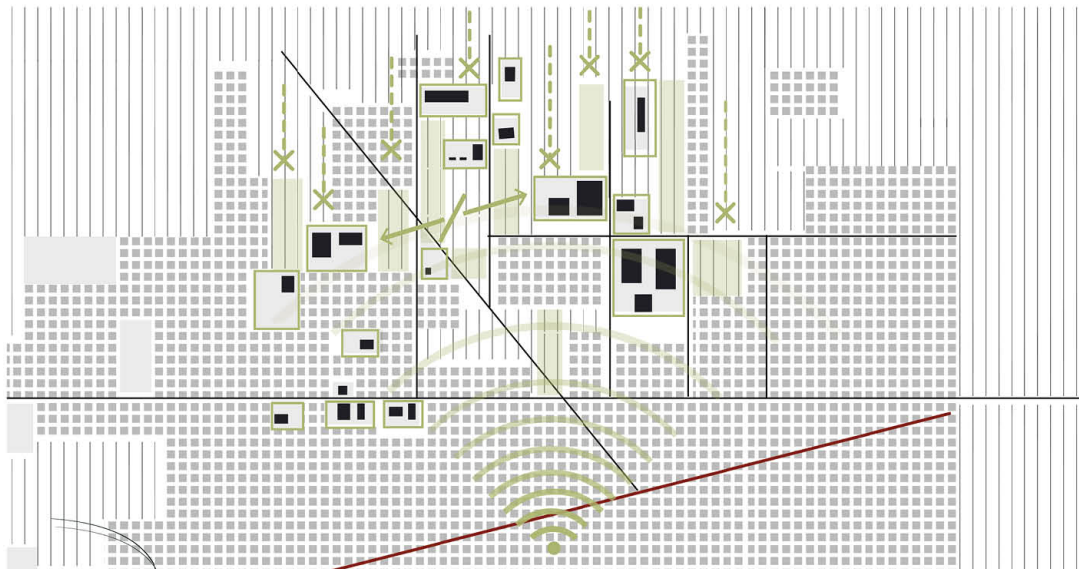


IMMAGINE INTERPRETATIVA

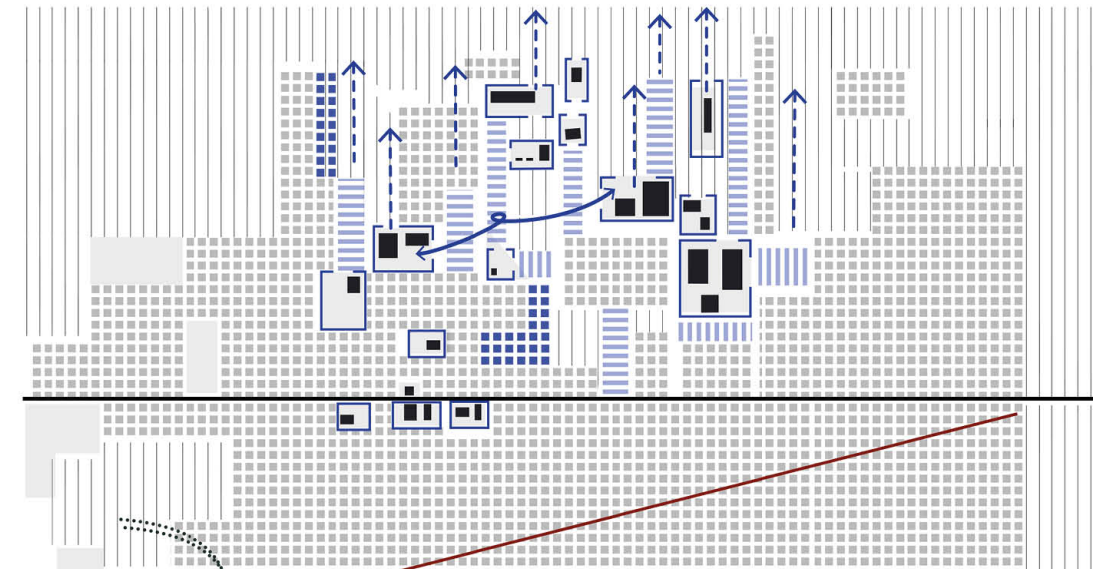


IMMAGINE STRATEGICA

## SCENARI PROGETTUALI



1. Esempio di trasformazione di spazio cuscinetto in spazio pubblico



2. Esempio di trasformazione di spazio cuscinetto in orto urbano

## LEGENDA STATO DI FATTO

- Edificato
- Suolo urbano
- ▨ Campi agricoli
- Suolo industriale
- Asse ferroviario
- Strade
- Limite bosco
- Stabilimenti produttivi arcipelago

## LEGENDA IMMAGINE INTERPRETATIVA E STRATEGICA

- ▨ Suolo urbano
- ▨ Suolo industriale
- ▨ Campi agricoli
- Strade
- Limite parco
- Ferrovia
- Limite bosco
- Stabilimenti produttivi arcipelago

## CRITICITÀ

### PROSSIMITÀ PASSIVA CON IL CENTRO URBANO

Mancanza di comunicazione e interazione tra l'arcipelago e il tessuto consolidato a prescindere dal grado di vicinanza al centro stesso.

### SPAZI CUSCINETTO

Aree come parcheggi, campi agricoli e lotti ineditati, situate tra due o più tessuti di diversa natura e, talvolta, in prossimità di una arteria di collegamento.

### RECINTI PRODUTTIVI

Confini fisici che impediscono la fruizione del territorio che circonda gli stabilimenti produttivi. In molti casi è presente un unico ingresso alle industrie che ne causa chiusura e introspezione su tutti gli altri fronti.

### DISCONTINUITÀ CON LO SPAZIO APERTO

Mancanza di relazione con lo spazio aperto circostante, spesso legata alla presenza di barriere fisiche e visive.

### FRAMMENTAZIONE DELLO SPAZIO PRODUTTIVO

Disposizione non uniforme dello spazio produttivo che genera promiscuità delle aree immediatamente adiacenti.

### STABILIMENTI DIMESSI

Presenza di stabilimenti inattivi talvolta in stato di degrado che abbassano la qualità dello spazio abitato.

## AZIONI PROGETTUALI

### PREVISIONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE

Costruzione di nuove aree abitative con l'obiettivo di instaurare una continuità con il tessuto residenziale esistente.

### SPAZI DI APPERTENENZA

Trasformazione degli spazi cuscinetto in aree la cui funzione varia a seconda della loro collocazione al fine di incentivare la promiscuità tra diversi tessuti. Alcuni esempi sono orti urbani, giardini pubblici e wooneer residenziali o produttivi.

### PERMEABILITÀ

Apertura dei recinti produttivi per connettere i diversi insediamenti con i tessuti circostanti.

### NUOVE CONNESSIONI

Potenziamento della mobilità lenta ed eliminazione delle barriere fisiche e visive laddove possibile, al fine di garantire la connessione e la fruibilità degli spazi aperti.

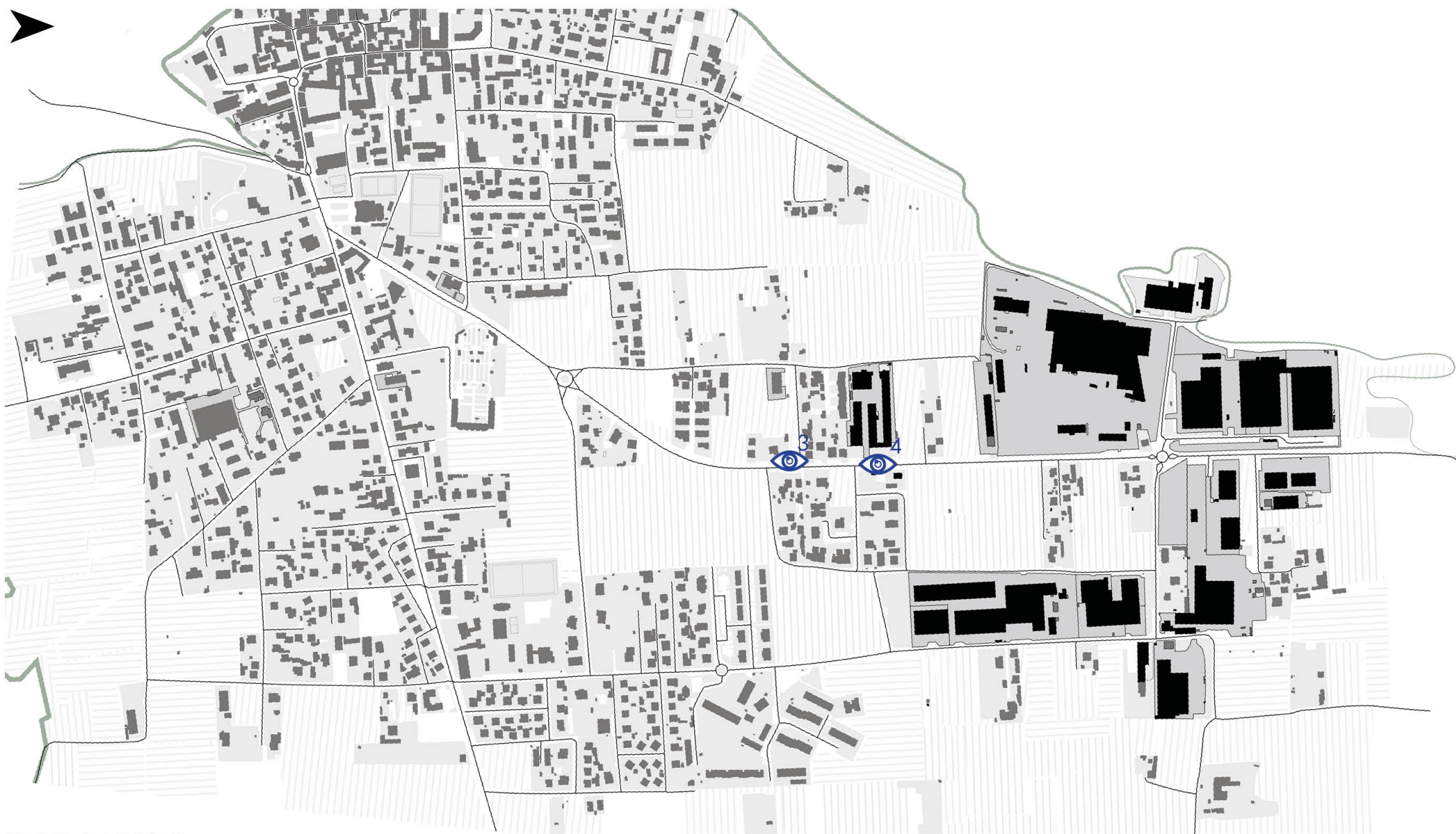
### RETE DI SPAZI CONDIVISI

Creazione di una rete condivisa di spazi aperti per garantire un'interazione tra i diversi tessuti produttivi.

### NUOVE CENTRALITÀ

Riattivazione degli stabilimenti dismessi con l'inserimento di nuove funzioni attrattive per la comunità.

## ARCIPELAGO LONATE CEPPINO: UNA PLACCA MANCATA



STATO DI FATTO



IMMAGINE INTERPRETATIVA

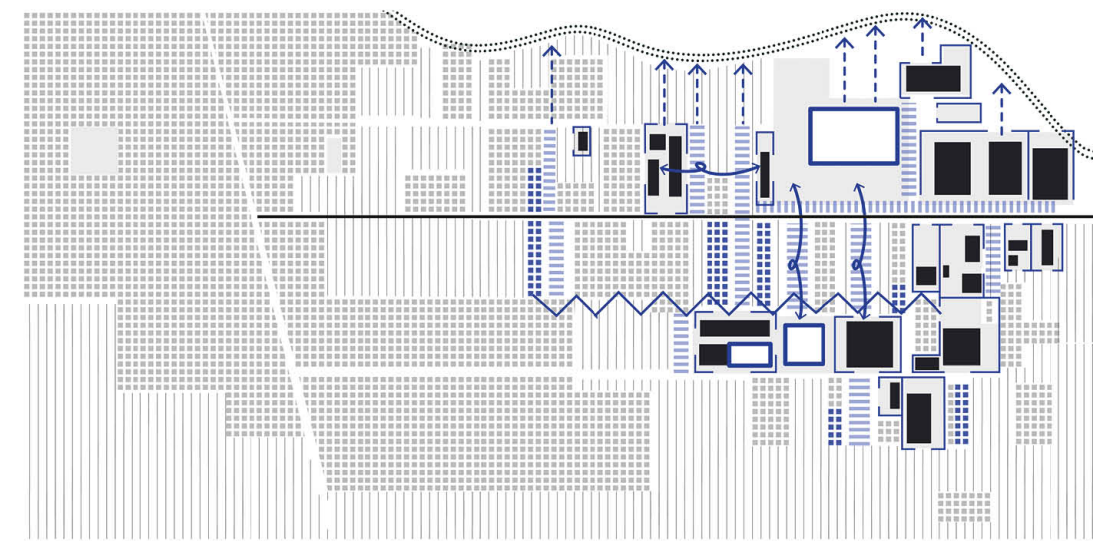


IMMAGINE STRATEGICA



3. Esempio di espansione residenziale



4. Esempio di trasformazione di spazio cuscinetto in "wooneer produttivo"

## ARCIPELAGO CASTELSEPRIO: UNA DISPERSIONE GERARCHICA DI PULVISCOLI



STATO DI FATTO



IMMAGINE INTERPRETATIVA

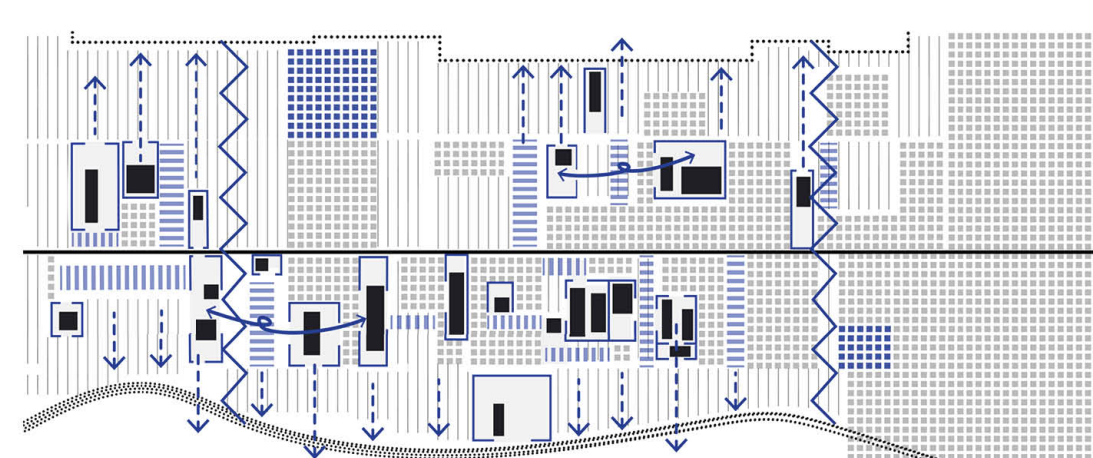


IMMAGINE STRATEGICA

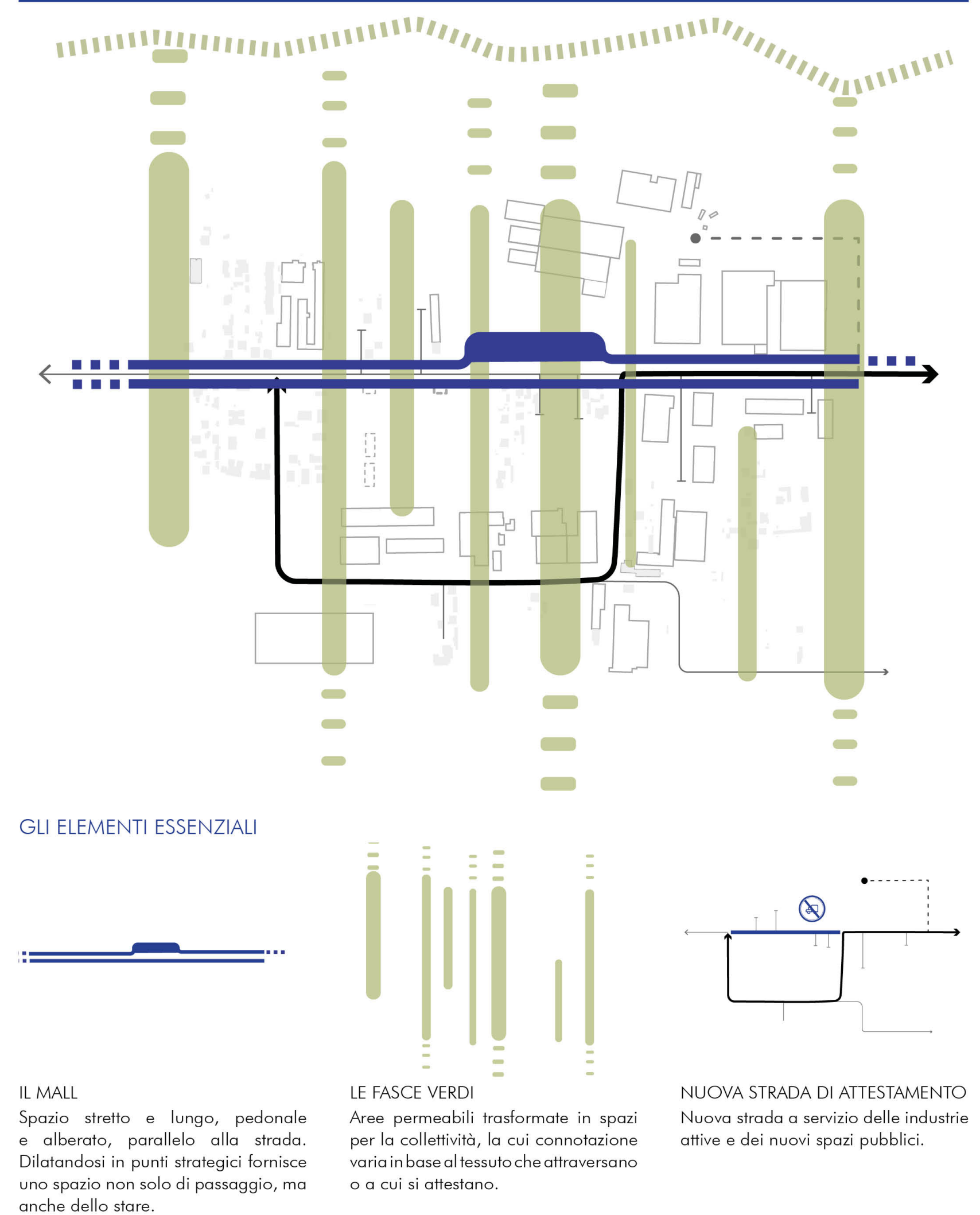
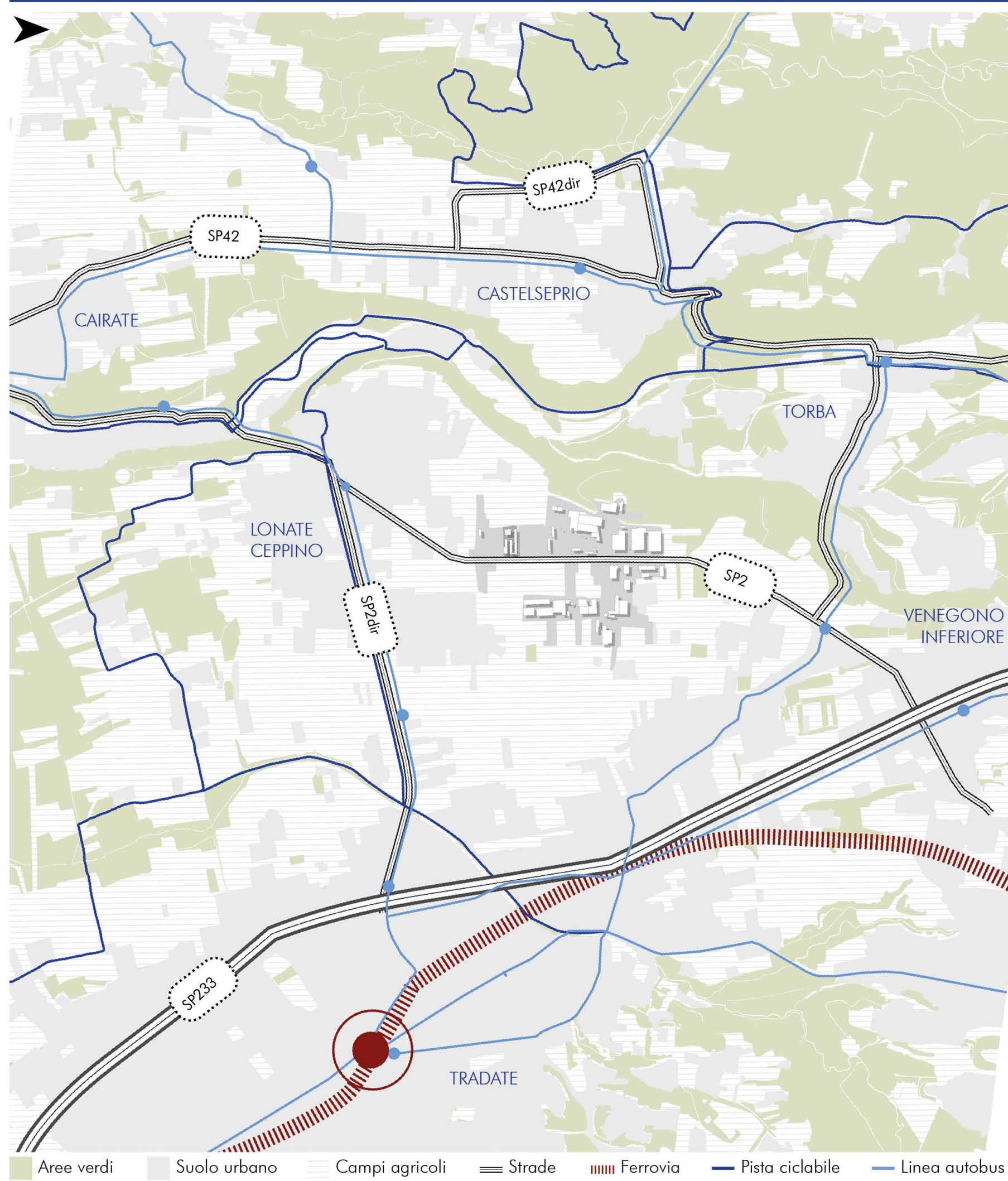


5. Esempio di potenziamento della mobilità lenta e del trasporto pubblico



6. Esempio di spazio condiviso tra tessuti residenziali





**LE FASCE VERDI**

La morfologia e la dimensione delle fasce verdi varia in base al tessuto con cui interagisce, le fasce possono restringersi o dilatarsi in relazione alle esigenze degli spazi diventando:



**ESPLORAZIONE PROGETTUALE: LONATE CEPPINO 1:5000**



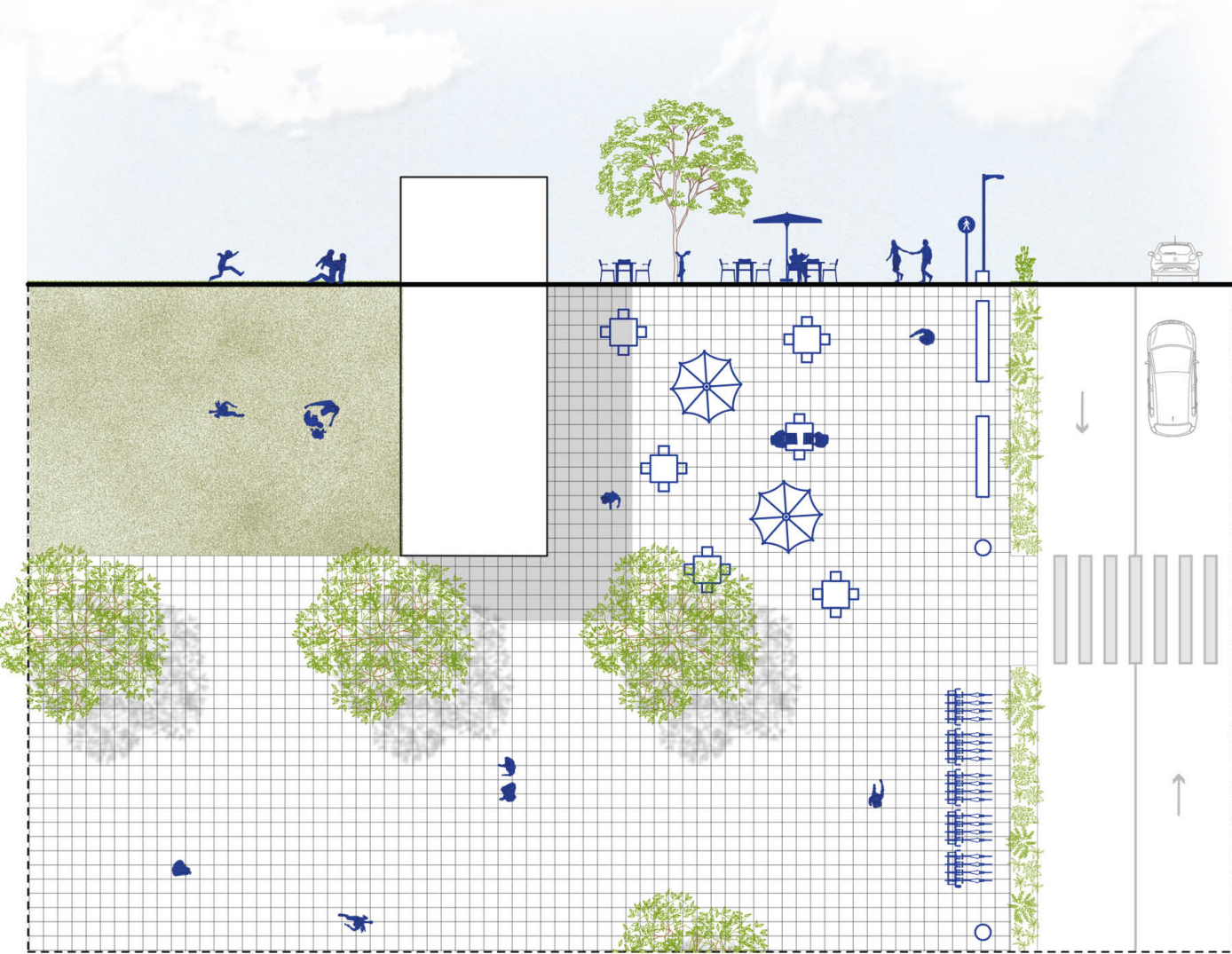




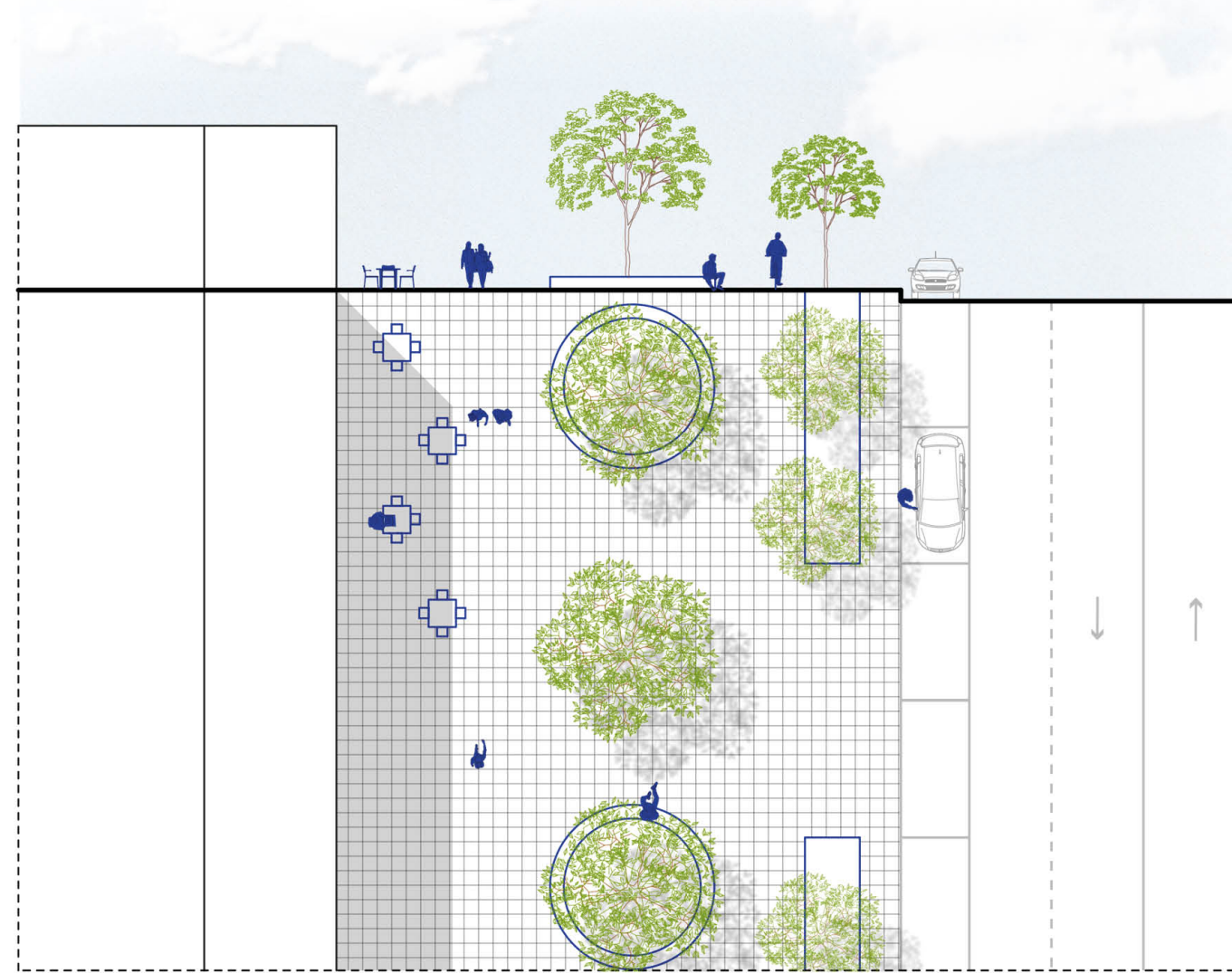
MALL PUBBLICO

MALL PRODUTTIVO

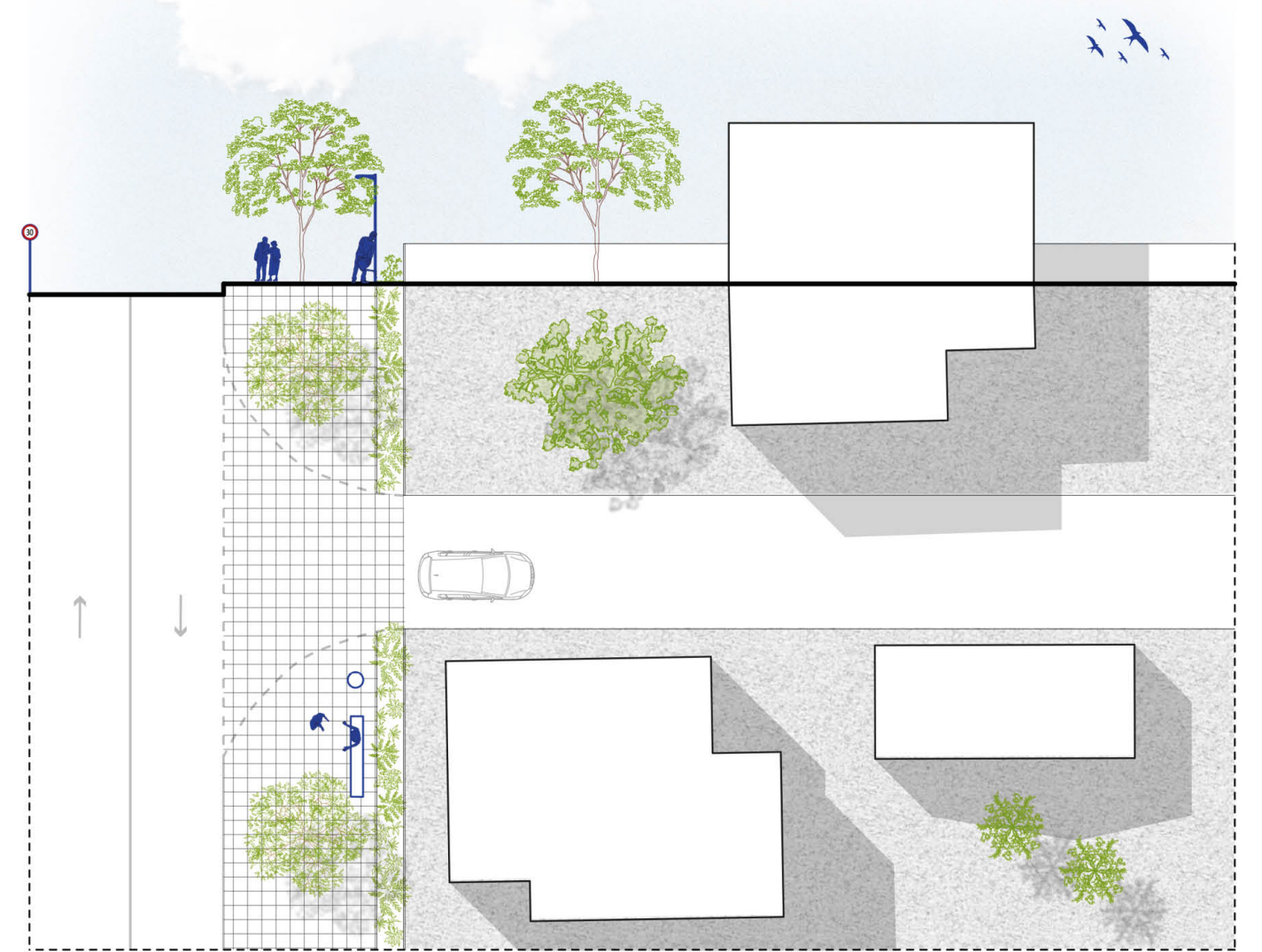
MALL RESIDENZIALE



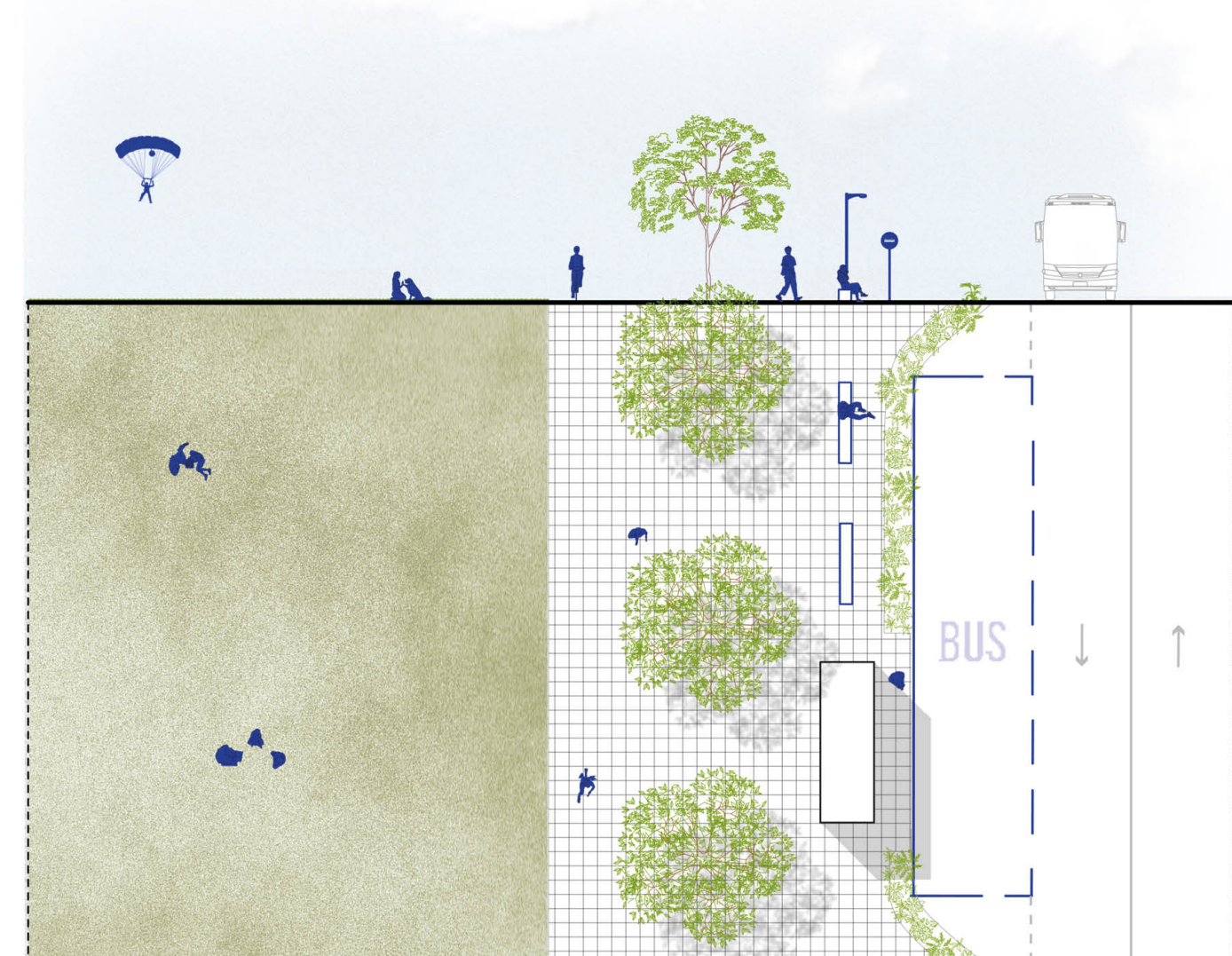
1. SPAZIO PROMISCUO  
 20 m  
 Spazio misto pedonale e cicabile  
 Bike sharing  
 Strada



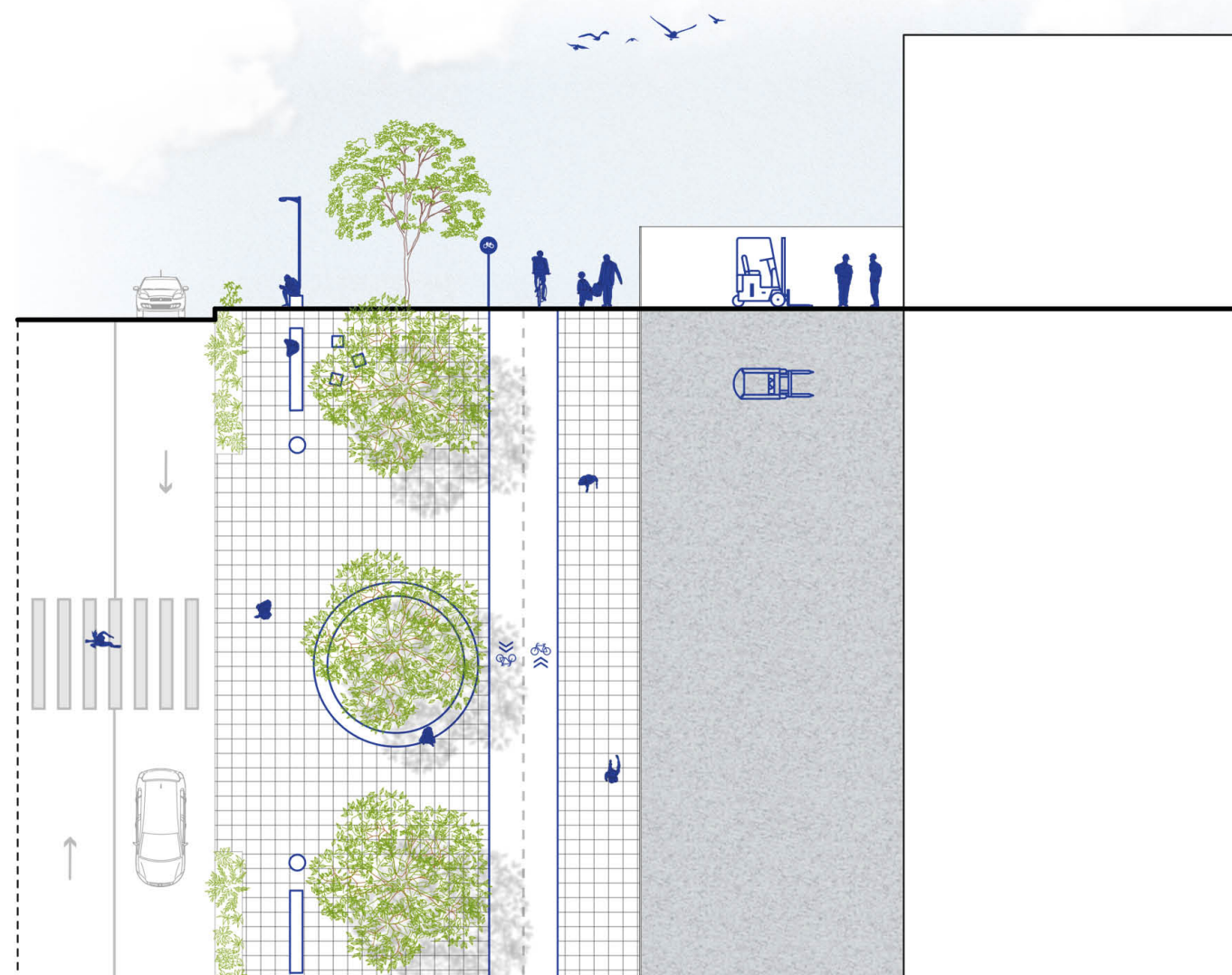
3. NUOVI FRONTI PRODUTTIVI  
 20 m  
 Spazio attrezzato e alberato  
 2,5 m  
 Pista ciclabile  
 3 m  
 Posti auto  
 7 m  
 Corsello  
 Strada



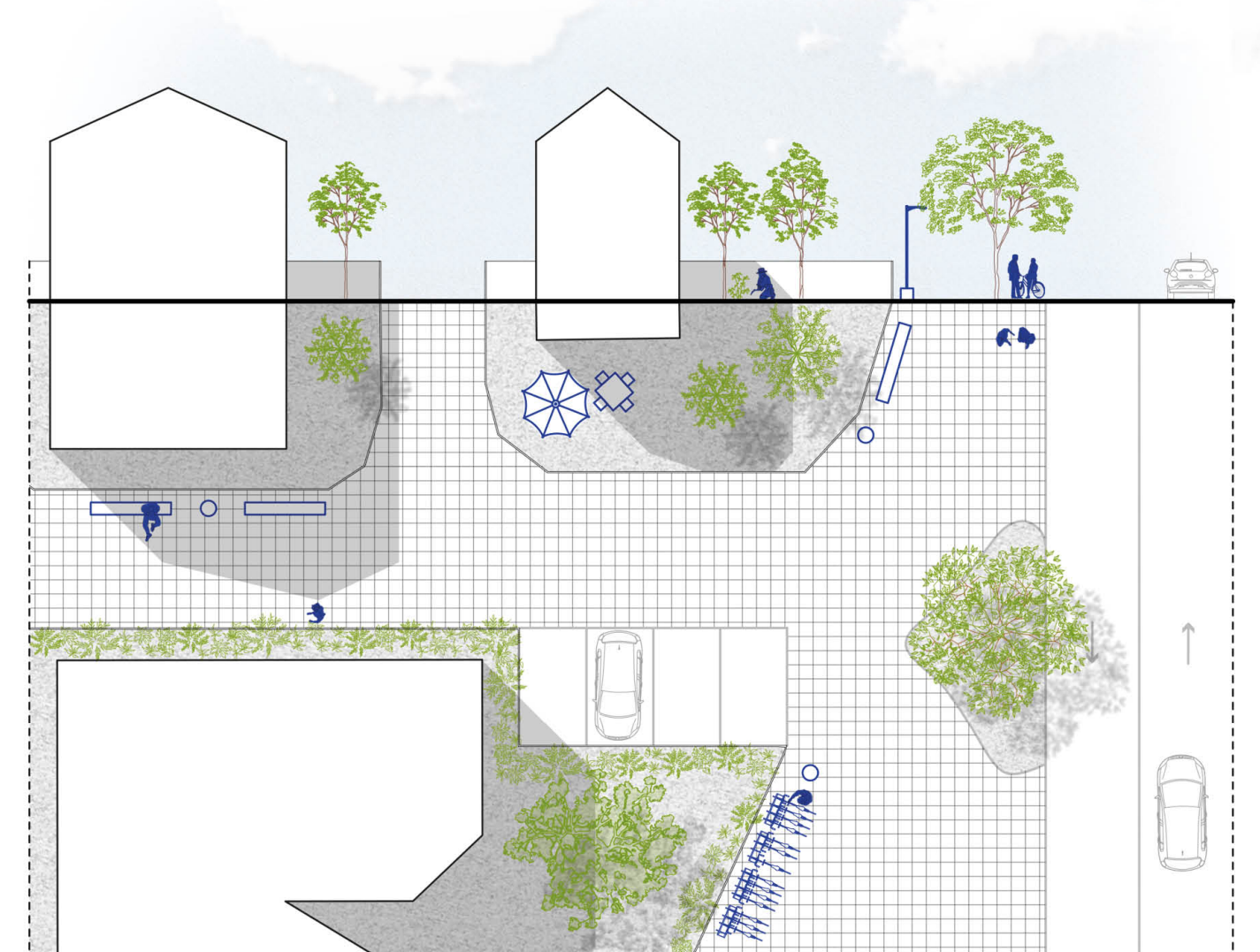
5. SPAZIO PRIVATO RESIDENZIALE  
 7 m  
 Strada  
 6 m  
 Filtro alberato



2. SPAZIO PROMISCUO  
 min. 30 m  
 Spazio libero a prato  
 12 m  
 Nuova fermata per trasporto pubblico  
 4,5 m  
 Strada



4. STABILIMENTI ATTIVI  
 7 m  
 Strada  
 10 m  
 Filtro alberato  
 2,5 m  
 Pista ciclabile



6. SPAZIO SEMIPRIVATO RESIDENZIALE  
 min. 6 m  
 Attrezzature per residenti  
 7 m  
 Strada



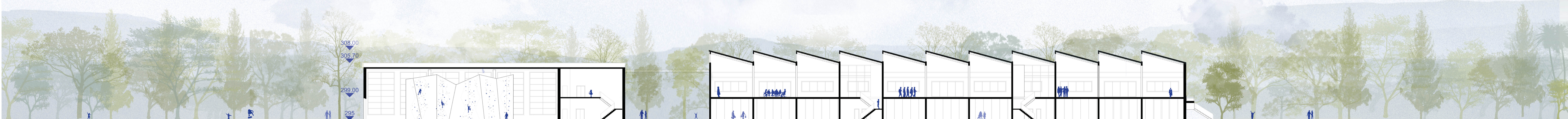




- 1. Palestra per arrampicata
- 2. Palestra
- 3. Spogliatoi
- 4. Piscina
- 5. Negozi/fofleghe
- 6. Depositi
- 7. Caffetteria
- 8. Ludoteca
- 9. Sala espositiva
- 10. Auditorium
- 11. Follada
- 12. Reception
- 13. Ristorante



SEZIONE A-A'



PROSPETTO FRONTE MALL

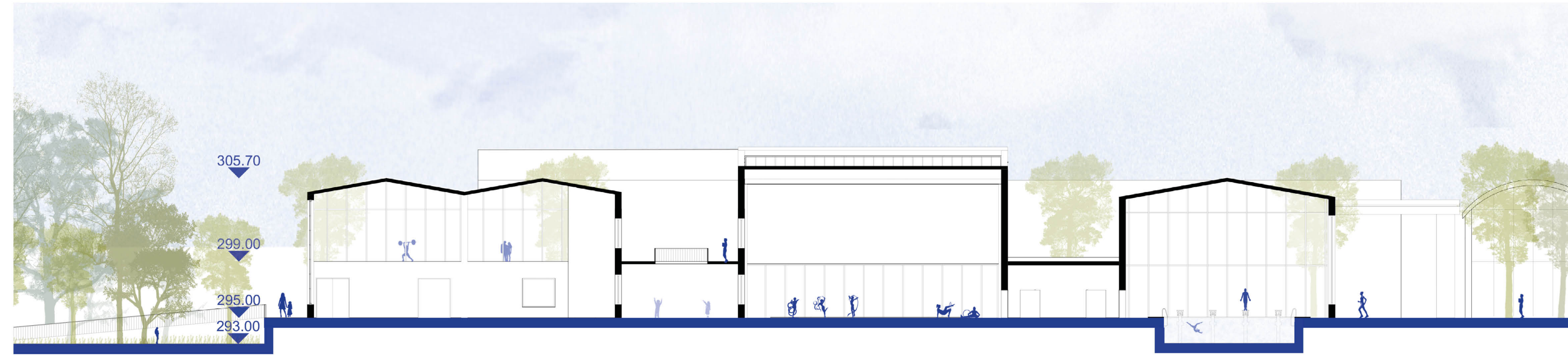






- 1. Sala attrezzi
- 2. Uffici/startup
- 3. Coworking
- 4. Sala riunioni
- 5. Laboratori artigianali
- 6. Foresteria
- 7. Ristorante

SEZIONE C-C'



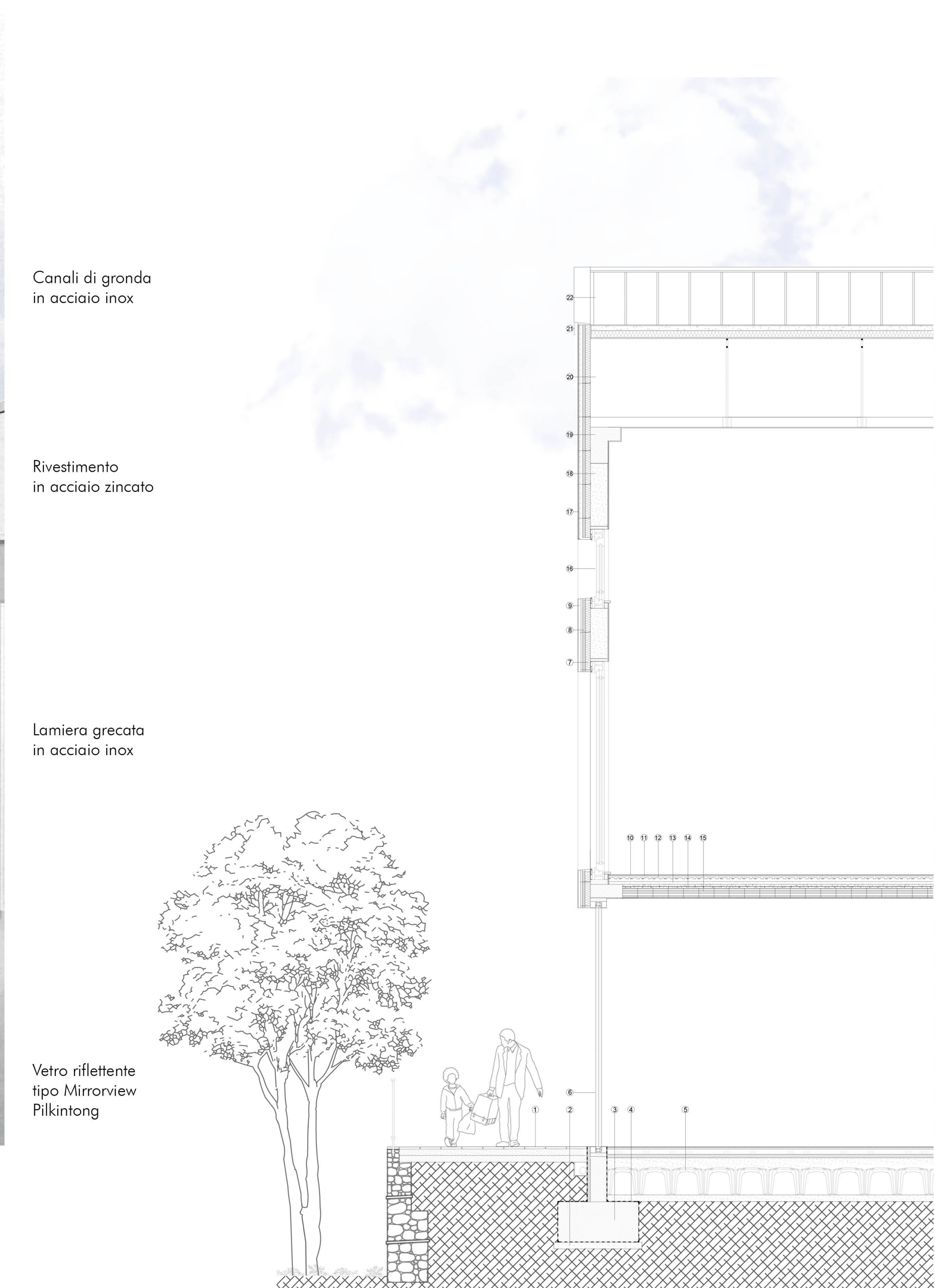
PROSPETTO FRONTE SPORTIVO



DETTAGLIO FACCIATA



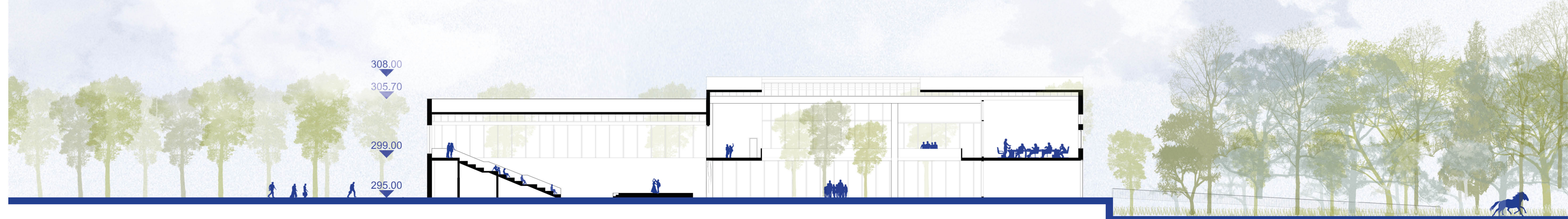
DETTAGLIO TECNOLOGICO SEZIONE C-C' 1:50



LEGENDA DETTAGLIO TECNOLOGICO

- 1. Rivestimento in lastre di porfido
- 2. Magrone in cls (100mm)
- 3. Plinto di fondazione
- 4. Barriera al vapore
- 5. Vespaio ariato realizzato con moduli igloo (400mm)
- 6. Pannello in policarbonato trasparente tipo "arcWall5613" POIMPIANTI (60mm)
- 7. Pannello rigido in lana di roccia non rivestito VENTIROCK DUO (80mm)
- 8. Pannello rigido in lana di roccia a media densità ACOUSTIC 225 PLUS
- 9. Rivestimento in lamiera grecata in acciaio inox con sistema di ancoraggio su sottostruttura orizzontale di montanti in acciaio per facciata ventilata
- 10. Rivestimento in lastre di gres effetto cemento
- 11. Massetto autoisulante
- 12. Massetto impianti, riscaldamento a pavimento
- 13. Massetto in cls alleggerito con perle di polistirene
- 14. Rete elettrosaldata
- 15. Solatio in laterocemento, pignatte (200mm) e travetti
- 16. Serramento con profili a taglio termico tipo "EBE 65" SECCO SISTEMI
- 17. Rivestimento in lamiera zincata aggirata su sottostruttura orizzontale di montanti in acciaio per facciata ventilata
- 18. Muratura preesistente in cls
- 19. Legolo alare prefabbricato in calcestruzzo
- 20. Copertura a shed esistente con aggiunta di isolamento interno in lana di roccia Flatrock 70 Plus
- 21. Scossalina in acciaio inox, spessore 6/10 PLUVAL SRL
- 22. Infilso in alluminio

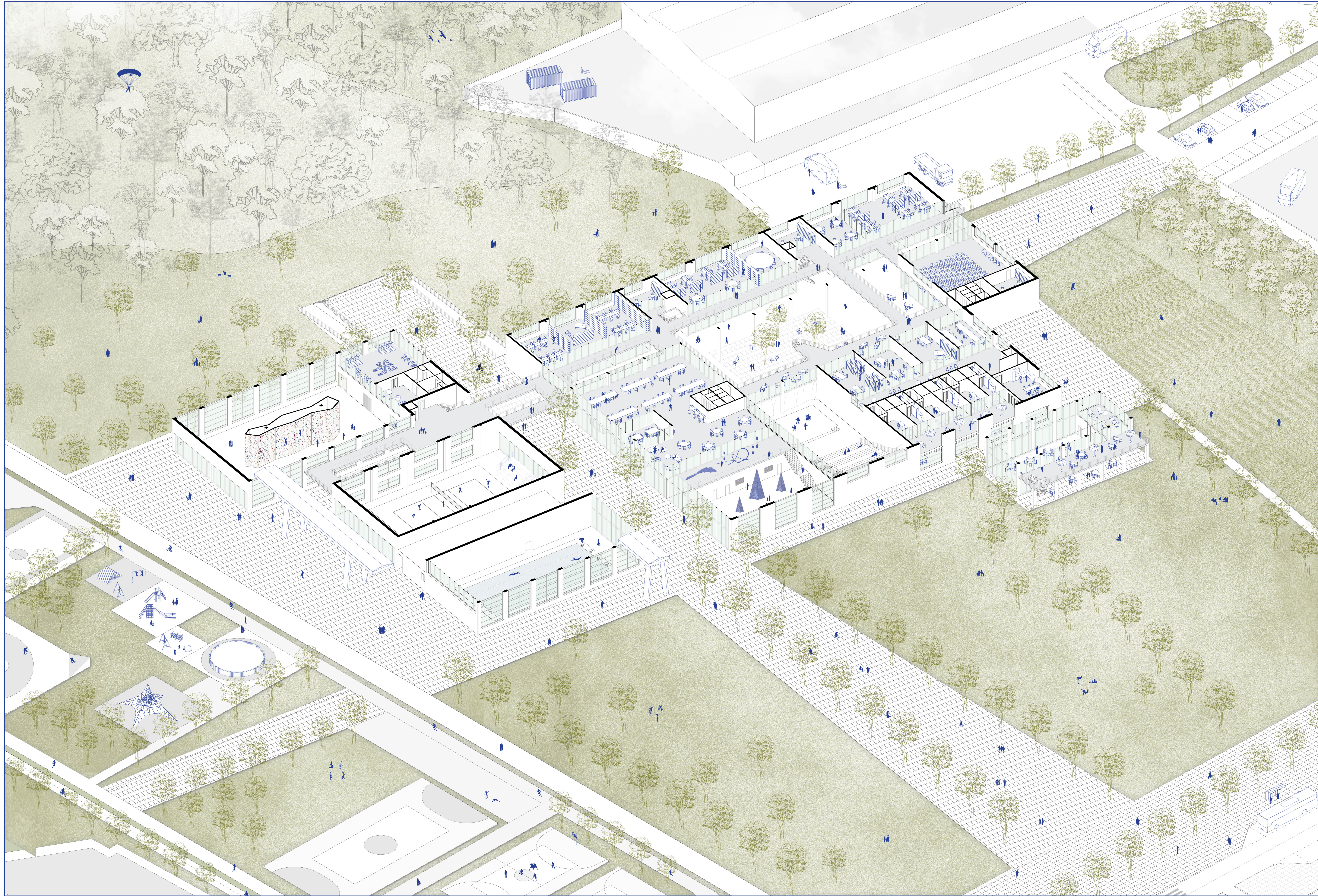
SEZIONE B-B'



PROSPETTO FRONTE BOSCO









## LA GALLERIA DEGLI ALBERI



## IL SOTTOBOSCO



## LA GALLERIA COMMERCIALE



## LA PIAZZA INTERNA

