

ARCIPELAGO PRODUTTIVO

Progetto di rigenerazione urbana per la Valle dell'Olona



POLITECNICO DI MILANO

Scuola di Architettura Urbanistica Ingegneria delle Costruzioni

Anno Accademico 2020 - 2021

Tesi di Laurea Magistrale in Architettura e Disegno Urbano

Relatore:

Prof. Francesco Infussi

Correlatore:

Prof. Stefano Guidarini

Candidati:

Grazia Romano - 917456

Roberto Ruggiero - 915529

Francesca Scarpati - 916233

ARCIPELAGO PRODUTTIVO

Progetto di rigenerazione urbana per la Valle dell'Olon

Tutte le fotografie sono degli autori, ad esclusione di quelle riportate nell'Atlante.

INDICE

00	Abstract	
06	1. Introduzione al Varesotto e ai quattro ambiti insediativi	
	1.1 Letture del territorio	
	1.2 I quattro ambiti insediativi: la loro <i>struttura profonda</i>	
16	2. La Valle dell'Olona	
	2.1 Il posto degli insediamenti produttivi nella Valle dell'Olona	
20	3. Lo spazio produttivo	
	3.1 La trasformazione dello spazio produttivo	
	3.2 Un nuovo modo di concepire gli spazi del lavoro	
24	4.1 L'insediamento produttivo	
	4.1 Famiglie di materiali produttivi	
	• 4.1.1 Recinto semplice	
	• 4.1.2 Recinto composto	
	• 4.1.3 Condominio produttivo	
	4.2 Famiglie di situazioni insediative	
	• 4.2.1 Insediamento molecolare	
	• 4.2.2 Placca produttiva	
	4.3 Presenza delle situazioni insediative produttive nel territorio	
44	5. L'arcipelago	
	5.1 Tradate: un'urbanità frammentata	
	• 5.1.1 Immagine interpretativa	
	• 5.1.2 Immagine strategica	
	• 5.1.3 Scenari progettuali	
	5.2 Lonate Ceppino: una placca mancata	
	• 5.2.1 Immagine interpretativa	
	• 5.2.2 Immagine strategica	
	• 5.2.3 Scenari progettuali	
58	5.3 Castelseprio: una dispersione gerarchica di pulviscoli	
	• 5.3.1 Immagine interpretativa	
	• 5.3.2 Immagine strategica	
	• 5.3.3. Scenari progettuali	
64	6. Esplorazione progettuale: Lonate Ceppino	
	6.1 Accessibilità	
	6.2 Il principio insediativo	
	6.3 Il Mall	
	6.4 NuCeP: nuovo centro polifunzionale per Lonate Ceppino	
110	7. Traduzione normativa	
	7.1 Principio insediativo	
	• 7.1.1 Il Mall	
	• 7.1.2 Principio delle fasce	
	• 7.1.3 Nuovo regime dello spazio dell'automobile	
	• 7.1.4 Nuovo regime dello spazio dell'automobile - Parcheggi	
	7.2 Organizzazione dei sistemi produttivi attivi	
	7.3 Area di intervento Sices: regole di trasformazione dell'area di intervento	
	• 7.3.1 Regole di trasformazione dello spazio aperto	
	• 7.3.2 Regole di trasformazione del fabbricato esistente	
133	8. Bibliografia	
134	9. Allegati	
	9.1 Tavole di progetto	
	9.2 Atlante: classificazione delle situazioni insediative	
	9.3 PGT	

ABSTRACT

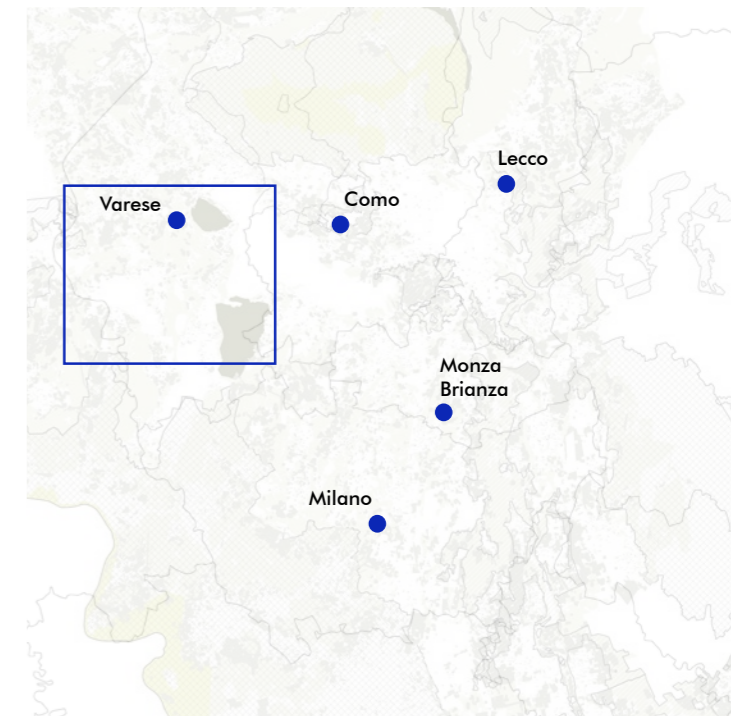
Il territorio del Varesotto è storicamente noto sia per il suo indiscutibile valore paesaggistico che per la presenza di un gran numero di attività produttive di piccola, media o grande dimensione. In particolare, nella Valle dell'Olona sono stati collocati numerosi insediamenti produttivi che ne hanno dapprima sfruttato le risorse naturali, successivamente quelle infrastrutturali. Dalla lettura del territorio non è solo emersa una scarsa qualità architettonica di questi luoghi, anche laddove questi insediamenti siano integrati all'interno di un tessuto urbano, ma anche un isolamento legato a una fruizione esclusiva agli orari lavorativi. Il nuovo modo di concepire lo spazio del lavoro, non più inteso come un luogo chiuso e monofunzionale ma piuttosto come un luogo ibrido e aperto a diversi scenari di vita condivisa, mette al centro di tali trasformazioni gli insediamenti produttivi. In particolare, sono i numerosi stabilimenti dismessi, attualmente scheletri nel territorio, a rappresentare una risorsa per la trasformazione, al fine di creare una mixité funzionale in grado di attivare e integrare la placca al contesto urbano e naturalistico. A tale azione deve essere necessariamente associata una riqualificazione degli insediamenti produttivi attivi al fine di poter definire dei veri e propri landmark sparsi all'interno del territorio della valle dell'Olona.





INTRODUZIONE AL VARESOTTO E AI QUATTRO AMBITI INSEDIATIVI

La prima fase del nostro processo progettuale si 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 urbana di questo territorio, ed altri elementi che caratterizzano e collegano questa porzione della regione Insubrica.



1.1 Il Varesotto: letture del territorio

Il Varesotto: idrografia e orografia

L'area del Varesotto si estende tra Milano e Varese ed è nota per il gran numero di stabilimenti produttivi disseminati su tutto il territorio. La provincia di Varese basa, infatti, la sua economia sull'industria, che ha saputo sfruttare a suo favore tutte le risorse naturalistiche presenti, insediandosi in molteplici e

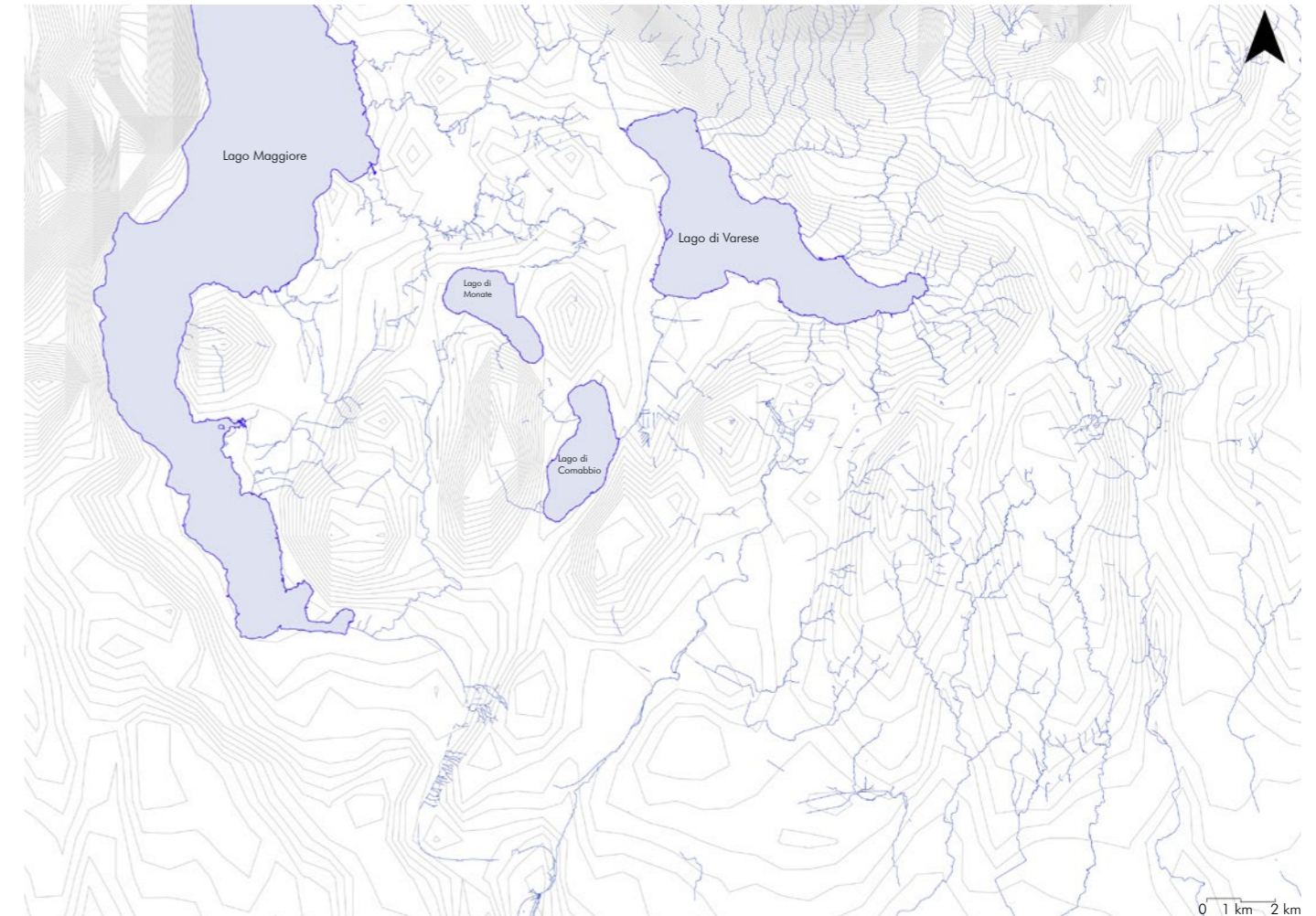
diverse configurazioni. Questo, insieme ad un tipo di urbanizzazione diffusa, ha generato l'immagine che oggi si ha del territorio in questione, e che definisce una serie di elementi che ne rappresentano le fragilità ma allo stesso tempo dei punti di forza per la sua rigenerazione.



Il Varesotto: idrografia e orografia

Il territorio varesino si sviluppa su tre fasce altimetriche principali, ovvero la zona di montagna appartenente ai rilievi alpini e subalpini a nord, la zona collinare con i laghi prealpini, e la zona di pianura a sud-est, inizio della Pianura Padana. Il paesaggio di quest'ultime zone è contrassegnato da continui cambi

altimetrici dovuti dalla presenza di corsi d'acqua, che costruiscono l'altro elemento contraddistintivo del territorio. Il sistema lacuale è formato dal Lago di Varese e dai laghi minori di Monate e Comabbio, mentre il sistema fluviale è formato da diversi torrenti tra cui l'Arnetta e il fiume Olona.



Il Varesotto: spazi aperti

Il Varesotto è un territorio noto soprattutto per la sua connotazione fortemente naturalistica, dovuta alla presenza di numerose aree di interesse paesaggistico che costituiscono un punto di forza del territorio. Molte di queste aree sono identificate come riserve o parchi

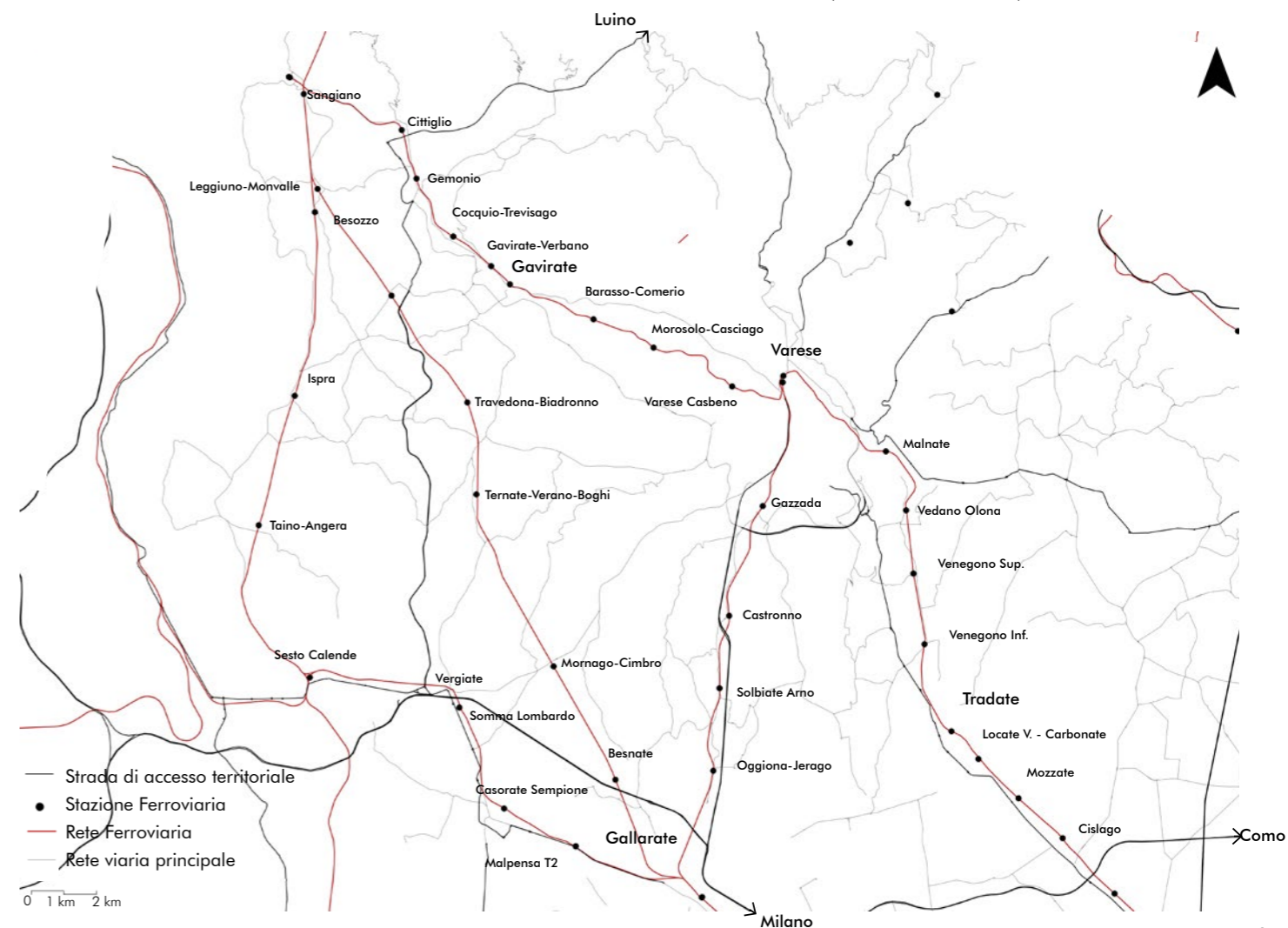
di interesse sovracomunale (come il parco RTO), al fine di garantire la protezione e la salvaguardia della fauna e dalla flora di quello che è considerato il "polmone verde" di una delle aree più urbanizzate della Lombardia.



Il Varesotto: viabilità

Se si osserva la rete infrastrutturale territoriale risulta evidente come lo sviluppo dei nuclei urbani sia strettamente legato all'accessibilità. A definire queste dinamiche sono la rete viaria principale, composta da Autostrade, Strade Statali, e la rete ferroviaria. Più in particolare, se parliamo di rete viaria va citato il tratto

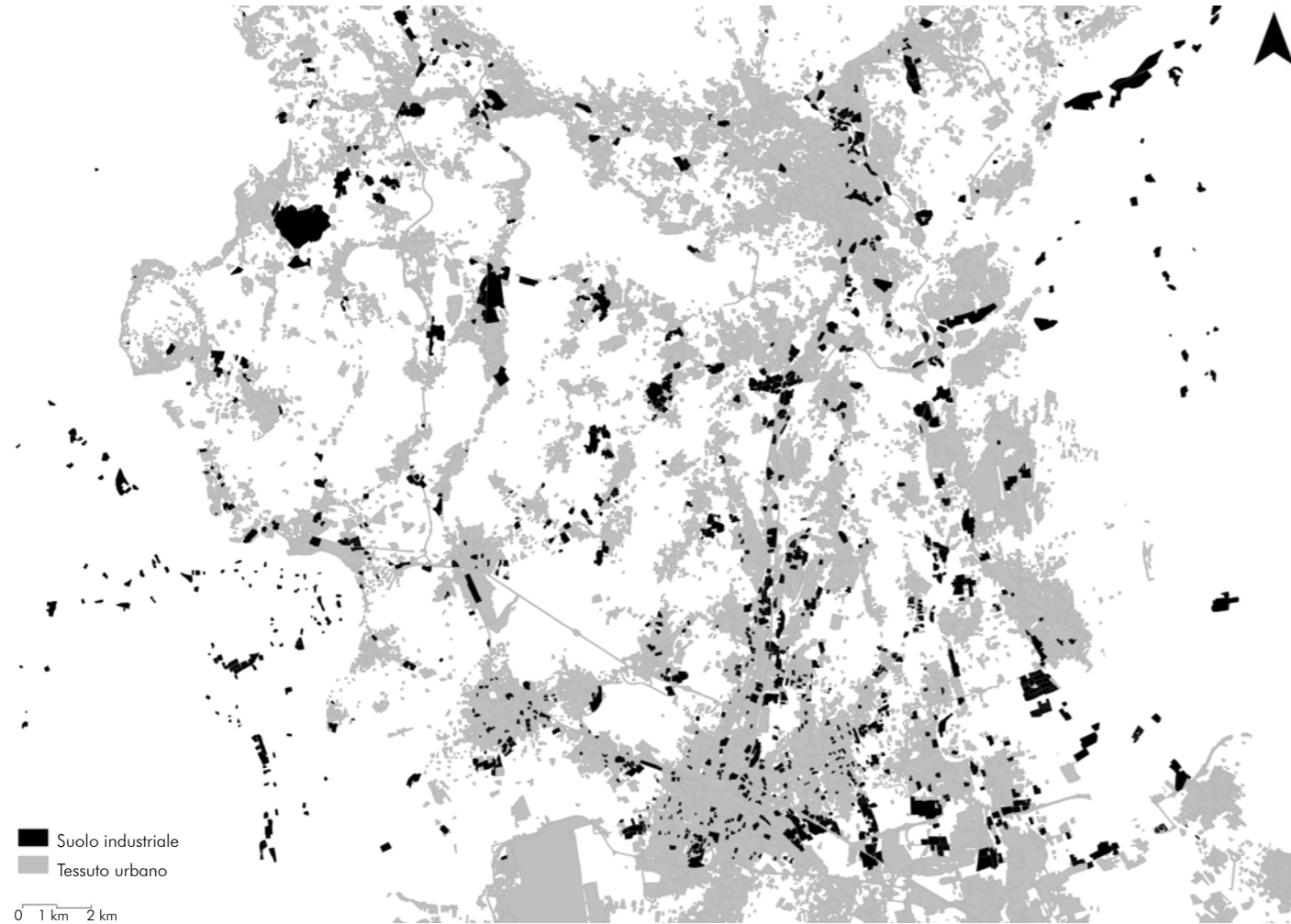
autostradale Milano-Varese (Autostrada dei laghi), la SP del Sempione, la SP Varesina e la SP Vergiate-Varese; se parliamo di rete ferroviaria, oltre ai numerosi collegamenti verso il resto della regione vanno citati i collegamenti sia con il Piemonte (Novara-Pino), sia con la Svizzera (Mendrisio-Varese).



Varesotto: figura dello spazio costruito

Il territorio del Varesotto è caratterizzato da un'alta densità di aree industriali frequentemente localizzate all'interno degli insediamenti urbani o nelle immediate vicinanze. Storicamente il tessuto urbano e produttivo si è sviluppato in prossimità delle aree naturalistiche

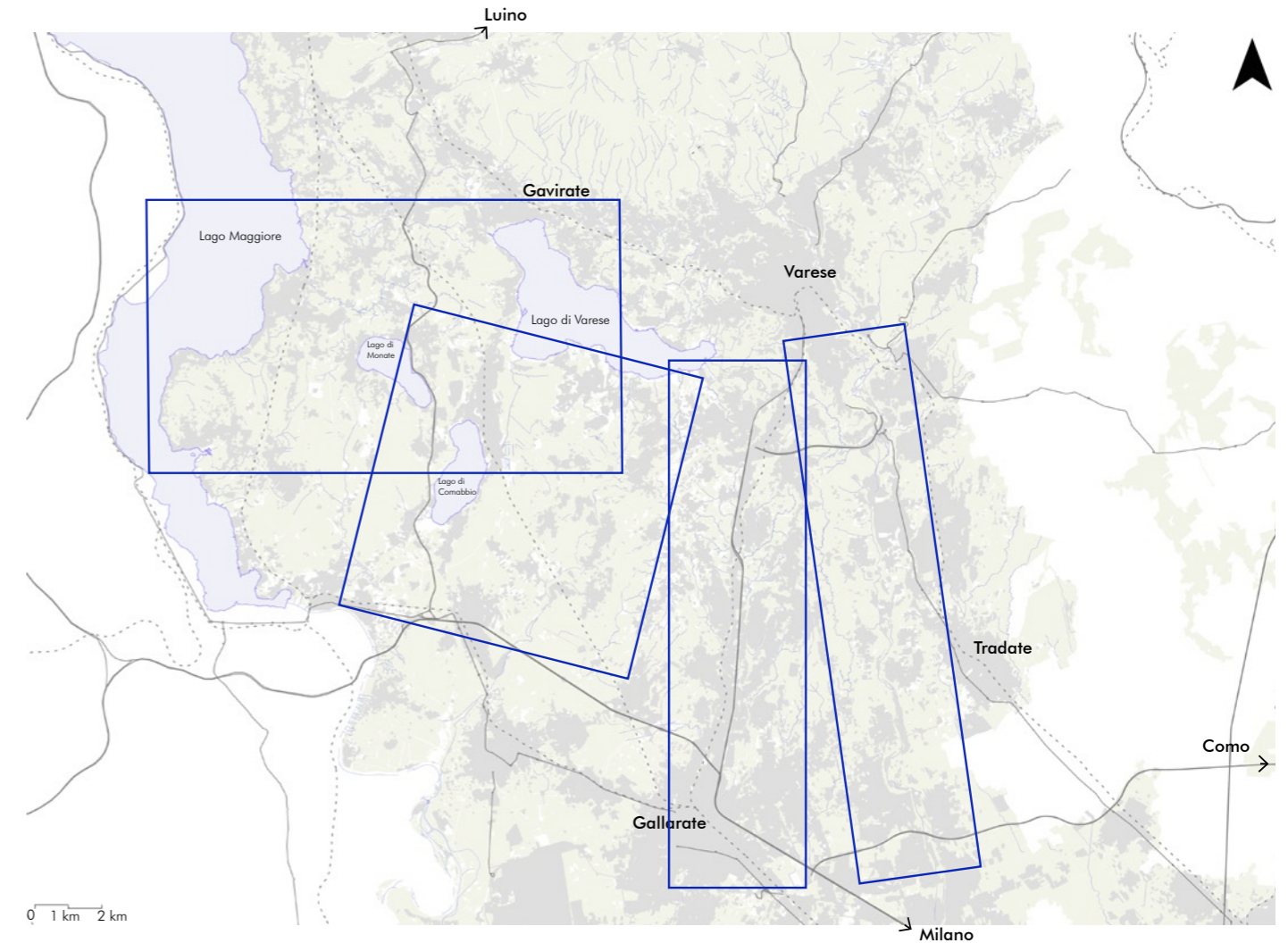
di maggior interesse, tuttavia il tessuto produttivo di recente edificazione sorge quasi sempre posizionato in corrispondenza delle infrastrutture di collegamento di maggiore importanza come gli assi ferroviari e le autostrade.



Varesotto: i quattro ambiti insediativi

Le letture selettive ci hanno permesso di individuare la struttura profonda del territorio del Varesotto, individuando quattro ambiti diversi, ognuno dei quali caratterizzato in modo differente dalla natura dei

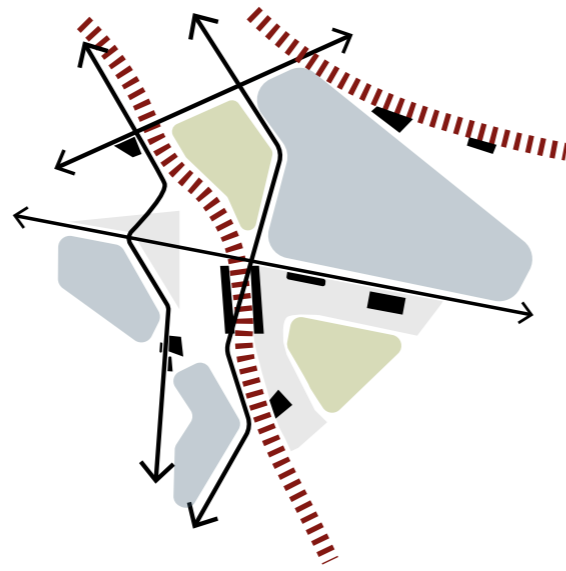
propri elementi strutturali e strutturanti e dalle proprie risorse. Pertanto gli ambiti individuati si dividono in: Laghi, Colline, Valle dell'Arno e Valle dell'Olona.



1.2 I quattro ambiti insediativi

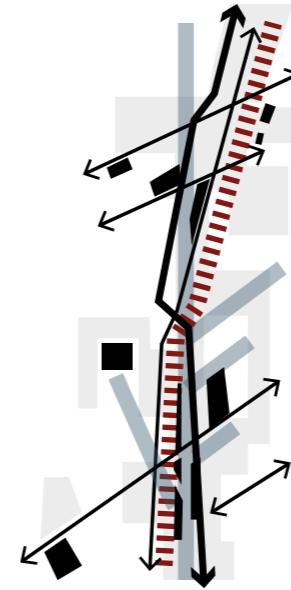
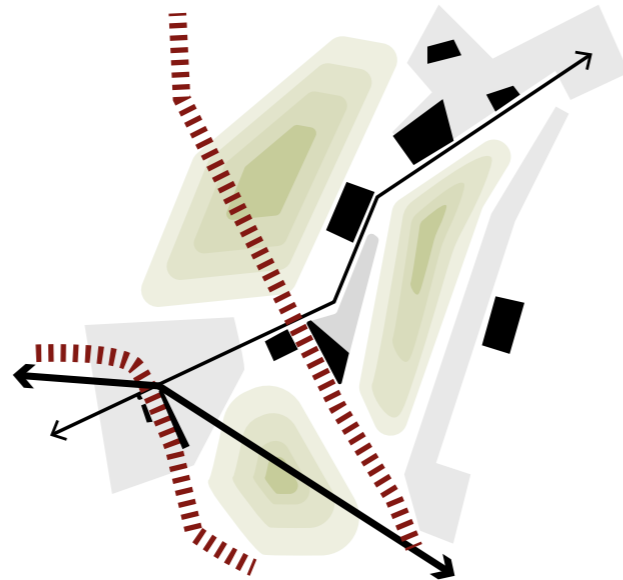
1.2.1 I Laghi

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.



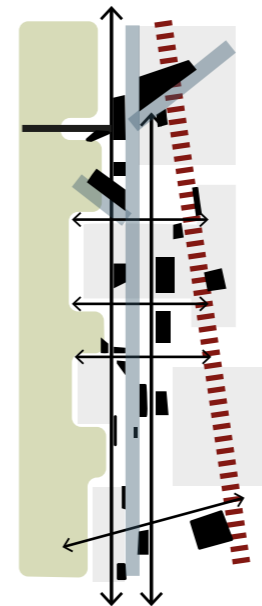
1.2.2 Le colline

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.



1.2.3 La 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 delle sue sponde. 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.

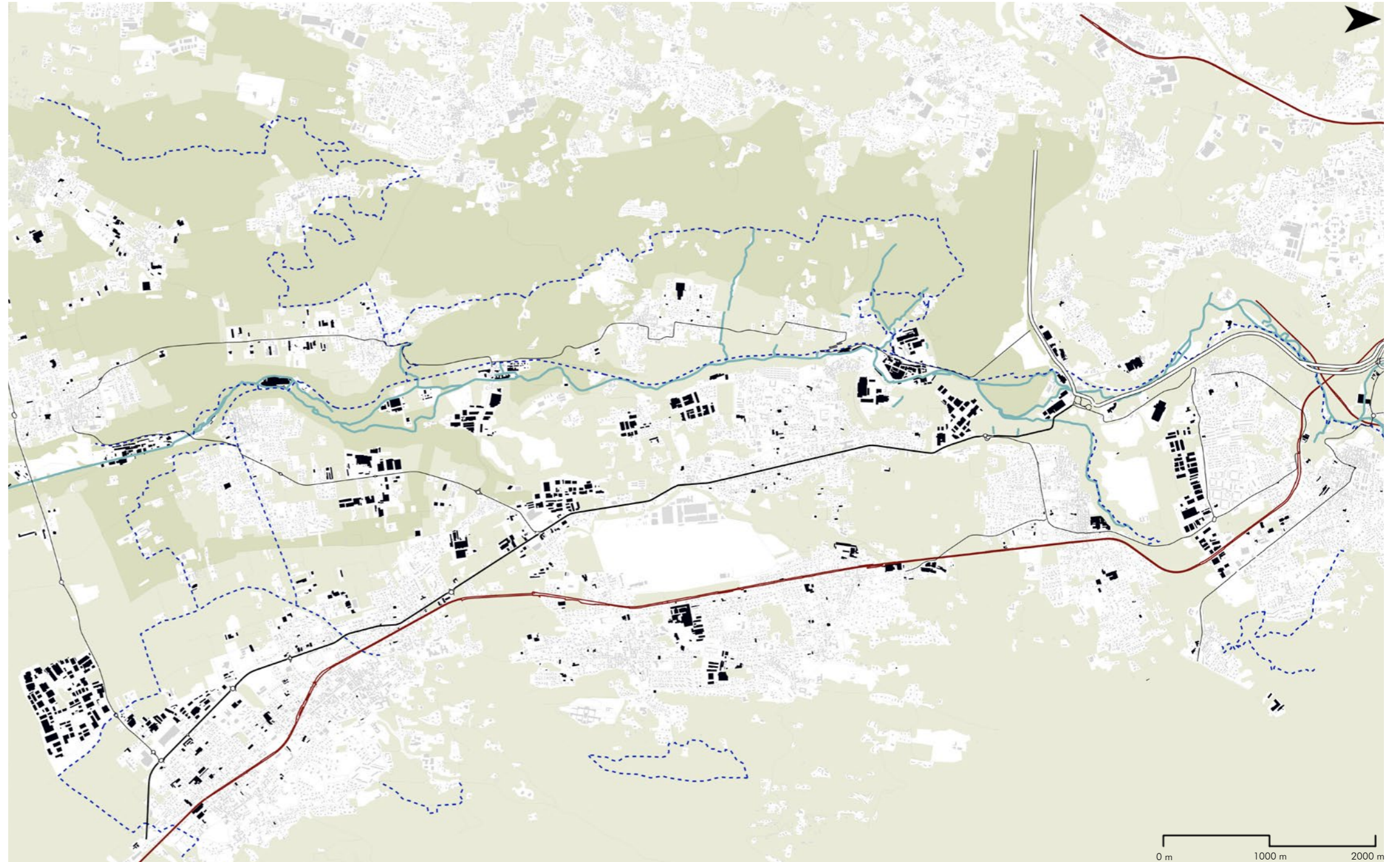


1.2.4 La Valle dell'Olona

La Valle Olona si sviluppa seguendo l'andamento del Fiume Olona. 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 le due creste mostrando una maggiore densità sul versanti orientale data la presenza di collegamenti infrastrutturali quali la Varesina e la Ferrovia.

LA VALLE DELL'OLONA

Lo sviluppo della Valle dell'Olona ha inizio a sud di Bregazzana, frazione di Varese, e termina a Castellanza. Il territorio è solcato dal fiume Olona, da cui prende il nome: la valle si è formata nel corso dei secoli, durante i quali il torrente, riempiendo dapprima le zone alluvionali con ghiaia e sabbia, ha poi depositato buona parte dei sedimenti terrosi provenienti dalle ripetute piene alluvionali. Sono queste le condizioni che hanno portato alla generazione del suolo su cui oggi crescono varie forme di vita vegetale e animale. Oltre all'orografia, un altro elemento fortemente caratterizzante dell'area è la Ferrovia Valmorea che ha favorito la forte urbanizzazione della cresta orientale della valle.

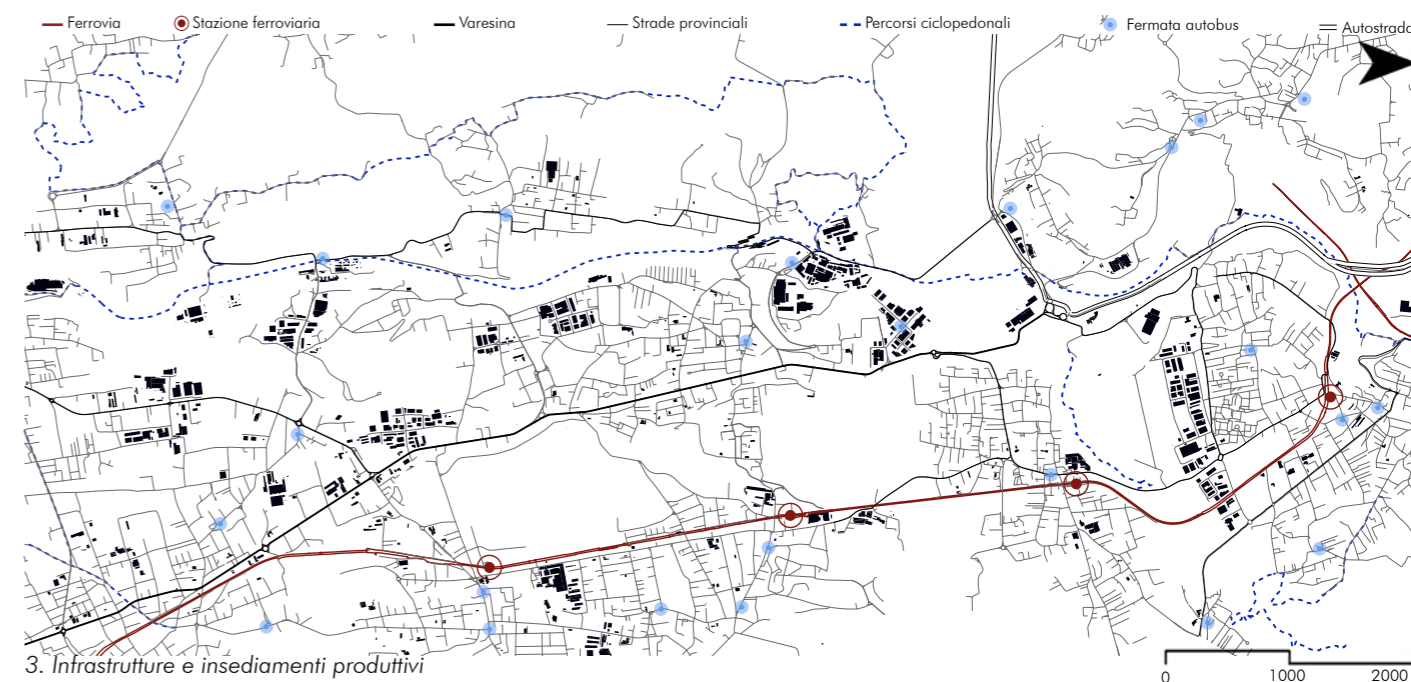
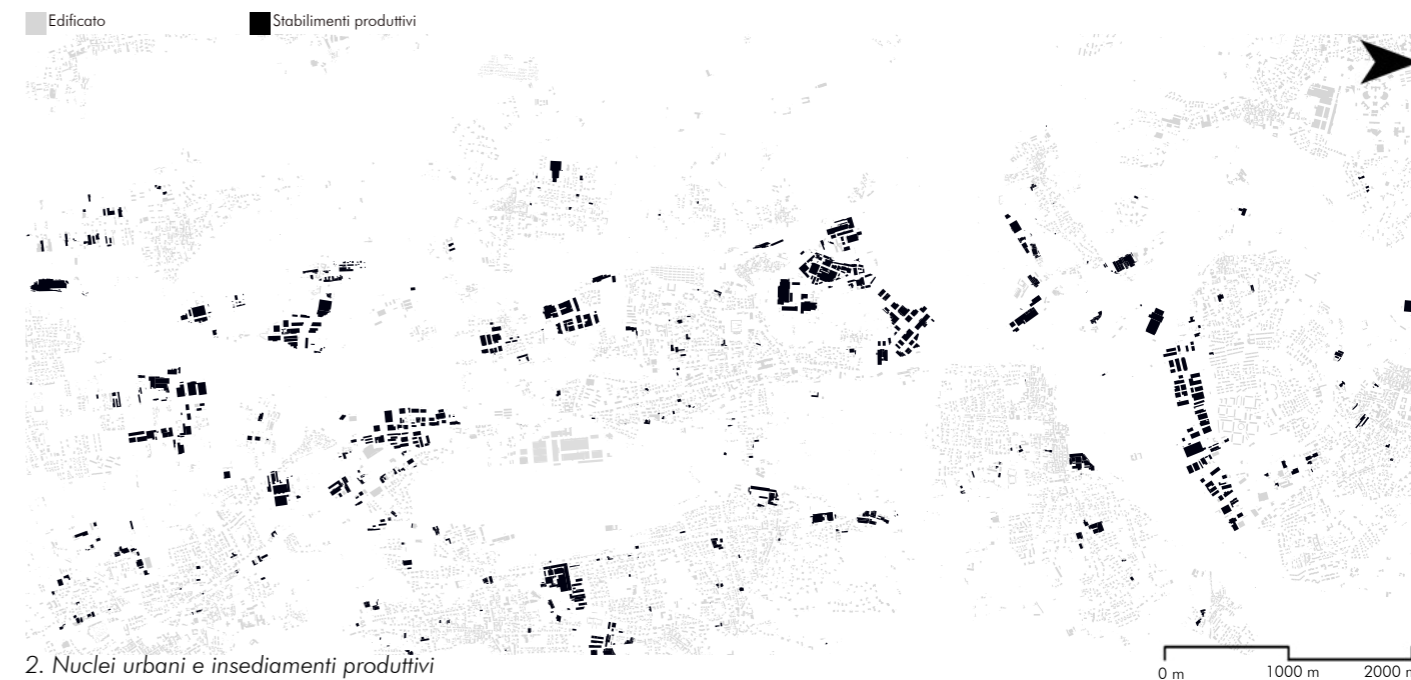
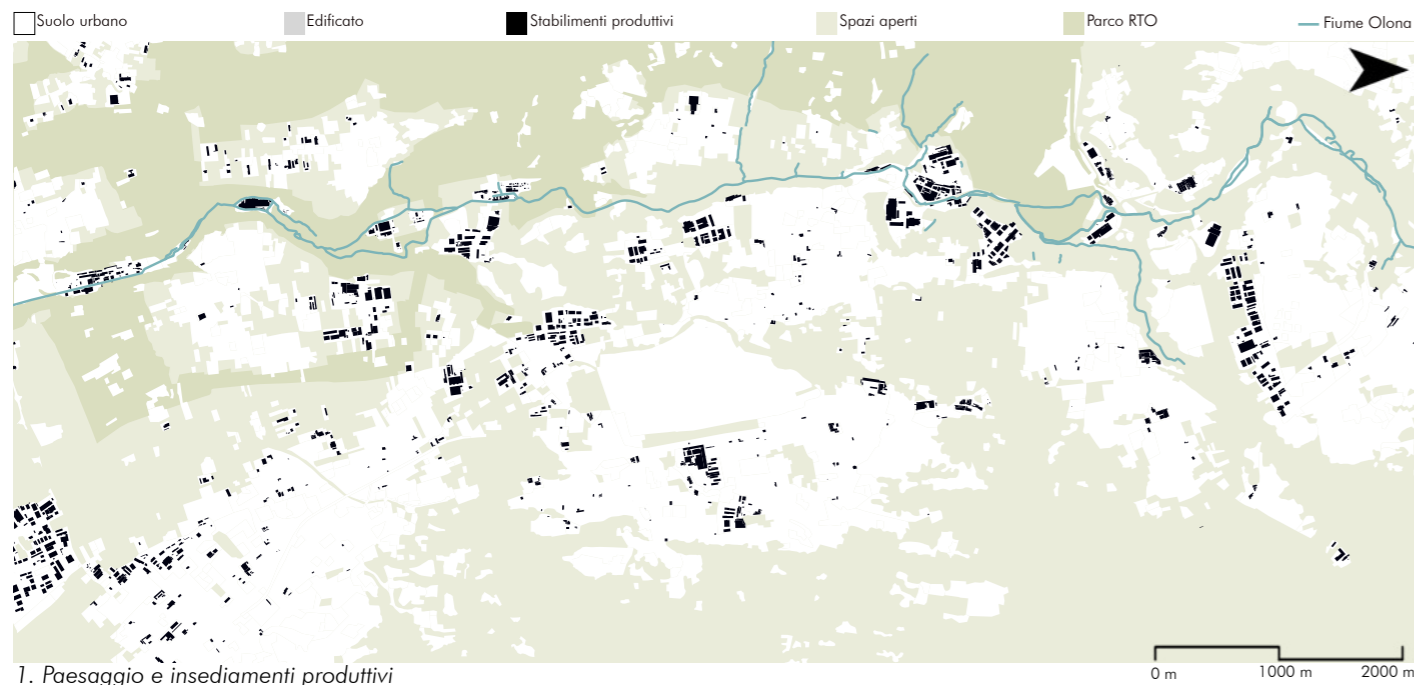


3.1 Il posto degli insediamenti produttivi nella Valle dell'Olona

La lettura del territorio della Valle dell'Olona si è rilevata fondamentale per comprendere le criticità e le potenzialità dell'intera area. In particolare dall'analisi del suolo (1) emerge come ad est della valle l'intensa urbanizzazione dell'area ha avuto come esito una grande frammentazione dello spazio permeabile e degli spazi aperti mentre ad ovest, al contrario, si è conservata la forte immagine naturalistica che da sempre ha connotato paesaggisticamente l'area e avvalorata dalla presenza del Parco RTO. Il rapporto tra paesaggio e insediamenti produttivi è tuttavia

variato nel tempo: ad oggi la presenza di insediamenti produttivi attivi si è ridotta in modo significativo, lasciando ai posteri innumerevoli manufatti di archeologia industriale e industrie in stato di degrado e/o abbandono.

I nuclei urbani (2) e le infrastrutture (3) hanno un ruolo fondamentale per il collocamento degli insediamenti produttivi: la Varesina e la Ferrovia Valmorea rappresentano un importante asse di sviluppo ed accesso territoriale lungo il quale si attestano molte delle industrie di recente edificazione.





3.1 La trasformazione dello spazio produttivo

Fin dalla rivoluzione industriale lo spazio del lavoro è stato una delle componenti che ha plasmato la città. Se da un lato le attività che regolavano la vita dell'uomo dovevano essere propriamente *collocate* nel tessuto urbano, si è poi notato che questa rigidità, così come se la immaginavano gli esponenti del movimento moderno parlando di abitare, lavorare, divertirsi e spostarsi, non poteva valere per tutti i casi. Quindi in un panorama italiano fortemente influenzato dalle politiche relative agli spazi del lavoro, ci troviamo di fronte ad una molteplicità di situazioni. Alcune in cui la zonizzazione è stata estremamente radicale, pensiamo a quelle aree industriali isolate completamente da qualsiasi tipo di vita che vada oltre il lavoro e oltre gli orari lavorativi, quindi a situazioni di totale distacco dai centri urbani. Altre situazioni invece mostrano già i primi cedimenti delle politiche della Carta di Atene e in cui troviamo interi insediamenti produttivi inglobati all'interno del tessuto urbano consolidato o, più spesso a ridosso, quasi come se la città fosse pronta a riaccogliere questi spazi al suo interno. Tuttavia, anche in quest'ultimo caso tra i due tipi di tessuti, quello produttivo e quello poi maggiormente residenziale, non si instaura alcun tipo di relazione o di scambio. Questa convivenza, che possiamo definire passiva, è legata in parte alle regole relative agli usi di questi spazi del lavoro ed in parte alla concentrazione di tutte le attività pubbliche più verso i centri delle città, rendendo tutti gli

insediamenti residenziali che si trovano in queste aree a luoghi in cui si torna esclusivamente la sera. Se questi sono i casi in cui i singoli stabilimenti pulviscolari, o gli insediamenti veri e propri, rimangono e permangono attivi sul territorio, altri sono quelli in cui ci si trova di fronte a complessi dismessi che portano con sé grandi problematiche legate alla dismissione o alle dinamiche di riuso e restituzione di questi spazi alla comunità. Non è da trascurare che stiamo parlando di grandi aree, solitamente interamente pavimentate, e grandi contenitori difficili da riempire.

3.2 Un nuovo modo di concepire gli spazi del lavoro

Non sempre la soluzione imprescindibile ricade sulla dislocazione degli insediamenti produttivi, pertanto nell'ipotesi in cui i processi produttivi non possano essere in alcun modo compatibili con le dinamiche abitative di un centro urbano, ci si chiede quali possano essere invece delle nuove dinamiche di convivenza attiva tra tutte le parti messe in gioco. Basti pensare alle nuove dinamiche della produzione legate, ad esempio, alla *manifattura 4.0* che si costruisce su dei precetti di maggiore attenzione all'ambiente e alle cose. E quindi gli spazi della produzione diventano anche spazi per le persone, non più semplici contenitori atti ad ospitare grandi macchinari ma luoghi in cui

diventano indispensabili spazi di qualità per stimolare questa "produzione 4.0". Tutte queste considerazioni sul nuovo spazio del lavoro non può che avere un riverbero anche sulla nuova forma che potrebbe assumere la città, perché questi spazi si ibridano con altre funzioni che condividono anche con chi è al di fuori della produzione più specifica, ovvero tutto il resto della cittadinanza. E quindi tale convivenza si risolve non solo negli spazi che vengono poi dedicati al terziario, ai cosiddetti servizi, ma anche nei nuovi spazi del lavoro, i coworking, o i nuovi uffici sempre più aperti e adattabili alle diverse necessità che i diversi gruppi, startup o progetti richiedono.

Laddove questi processi prendono piede all'interno di aree dismesse o abbandonate, il tema del riuso di queste porzioni di urbanizzato permette sia una rigenerazione delle stesse, quindi ottenendo un miglioramento della generale qualità ambientale, sia la costruzione di una nuova familiarità tra le persone e gli spazi della produzione. Nell'ottica in cui questi spazi inizino ad essere frequentati, che diventino spazi di condivisione ne derivano sia una liberazione di quello sguardo che li giudica come di bassa qualità, da evitare, sia una maggiore attenzione alla loro progettazione così da smentire qualsiasi eventuale giudizio negativo. Ne risulta da ciò non solo una migliore integrazione all'interno del tessuto urbano ma anche una maggiore qualità dello spazio del lavoro che trova nuove

possibilità di abbandonare l'introspezione più totale e quindi, un generale rinnovamento dell'idea di città a cui oggi siamo ancora molto legati.

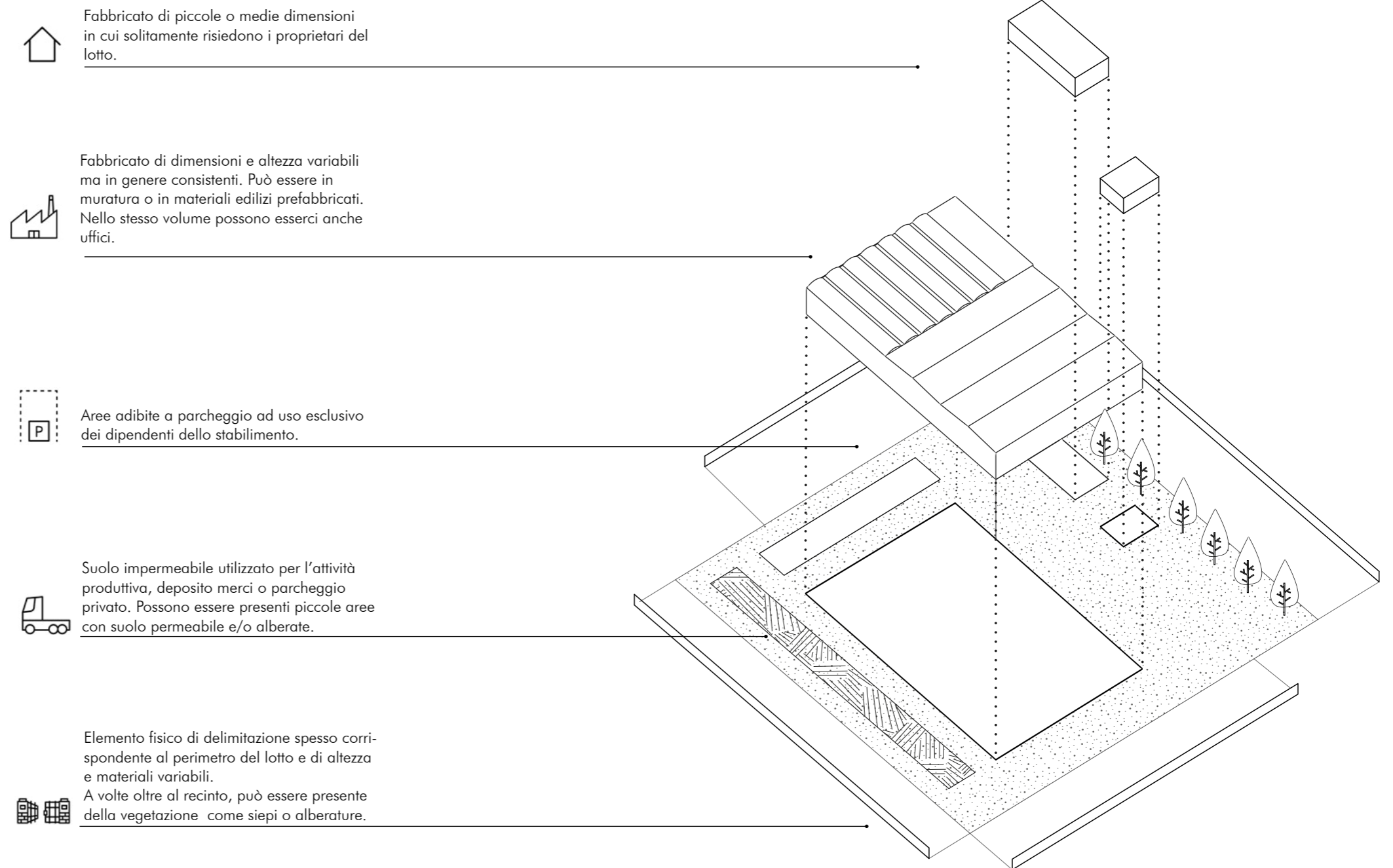


L'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO

L'insediamento produttivo è un materiale urbano composto da diversi elementi che lo caratterizzano e distinguono dagli altri tipi di tessuto. La lettura dei diversi elementi ci ha portato ad individuare un repertorio di configurazioni differenti che abbiamo distinto in due macro famiglie, quelle dei materiali produttivi e quelle delle situazioni insediative.

Tale distinzione richiede una fase preanalitica di riconoscimento degli elementi essenziali e della loro organizzazione fisico-spaziale, che a sua volta consente una lettura più profonda dei rapporti che intercorrono fra spazio costruito e non costruito, tra spazio pubblico e privato. Questo ha consentito una lettura che andasse oltre la semplice acquisizione di uno stato di fatto, ma che ha portato anzi verso una percezione a tutto tondo della qualità dello spazio.

Nella pagina affianco, lo schema riporta gli elementi principali che costituiscono un insediamento produttivo tipo nel Varesotto.



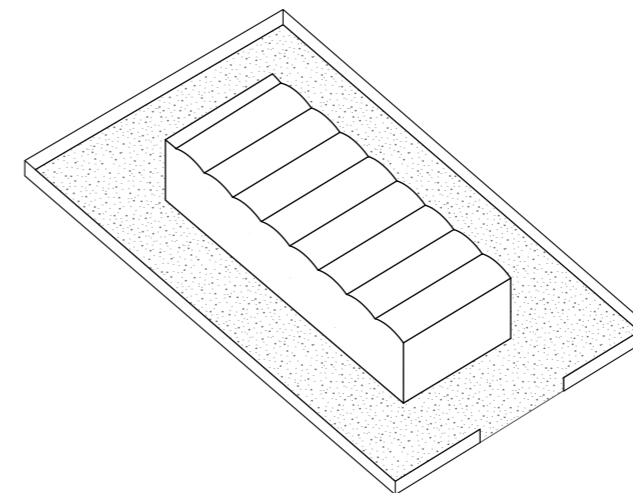
4.1 Famiglie di materiali produttivi

All'interno della Valle dell'Olona sono stati analizzati tre tipi di materiali urbani relativi allo spazio della produzione, le cui analogie hanno permesso di identificare tre famiglie di materiali produttivi, ovvero "gruppi di materiali urbani che fra di loro intrattengono rapporti di somiglianza in riferimento a diversi temi".

I temi presi in considerazione riguardano la conformazione del recinto produttivo, ovvero quantità e tipo di edifici che lo "abitano", il suolo e la sua configurazione all'interno dell'isolato.

Le famiglie prese in considerazione sono tre:

- recinto semplice;
- recinto composto;
- condominio produttivo.



4.1.1 Recinto produttivo semplice

Nella Valle dell'Olona questo materiale è molto presente sia nei centri urbani consolidati, sia "disperso" nelle aree più periferiche solitamente in prevalenza agricole.

Nella famiglia 1 - recinto semplice si riconoscono le seguenti caratteristiche:

- lotto recintato;
- contiene un solo grande contenitore che occupa la quasi totalità del lotto;
- spazio aperto privato costituito maggiormente da suolo impermeabile;
- uso prevalentemente produttivo;
- costruzioni basate su principi di modularità e aggregazione di elementi prefabbricati;
- edifici di altezza rilevante organizzati su un solo livello.

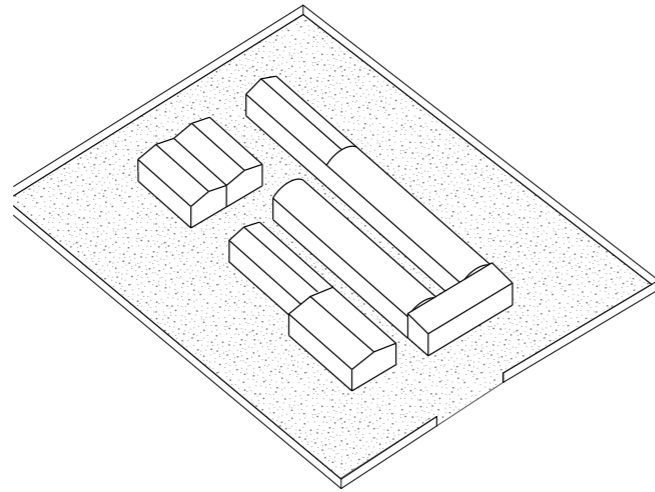


4.1.2 Recinto produttivo composto

Nella Valle dell'Olona questo materiale 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.

Nella famiglia 2 - recinto composto si riconoscono le seguenti caratteristiche:

- lotto recintato;
- presenza di uno o più contenitori spesso connessi gli uni agli altri;
- costruzioni basate su principi di modularità e aggregazione di elementi prefabbricati;
- presenza di altri edifici di pertinenza;
- uso prevalentemente produttivo o commerciale;
- lotto occupato da una sola unità produttiva o commerciale;
- articolazione complessa dello spazio interno al recinto, con prevalenza di suolo impermeabile.

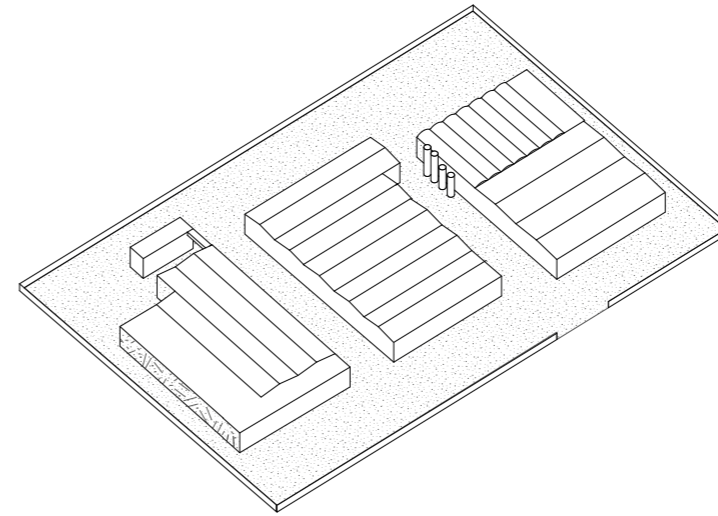


4.1.3 Condominio produttivo

Nella Valle dell'Olona questo materiale 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.

Nella Famiglia 3 - Condominio Produttivo si riconoscono le seguenti caratteristiche:

- lotto recintato;
- contiene uno o più grandi contenitori che occupano la quasi totalità del lotto;
- spazio aperto privato costituito maggiormente da suolo impermeabile per carico/scarico merci;
- uso prevalentemente produttivo;
- costruzioni basate su principi di modularità e aggregazione di elementi prefabbricati;
- edifici di altezza rilevante organizzati su più livelli.



4.2 Famiglie di situazioni insediative

Dall'osservazione delle diverse modalità con cui i materiali produttivi si configurano nello spazio, sono state individuate **due famiglie di situazioni insediative**, insediamenti molecolari e placche produttive.

Per gli **insediamenti molecolari** si parla di un tipo di aggregazione che va da poco compatta ad estremamente frammentata, fattore che genera una condizione di **promiscuità** tra insediamenti produttivi e altri materiali quali tessuto urbano, agricolo e paesaggistico. I tipi di insediamenti molecolari individuati sono stati definiti pulviscoli e arcipelaghi.

Per le **placche** si parla sempre di un tipo di aggregazione molto compatta, quasi sempre monofunzionale, il cui contesto, tuttavia, può avere varia natura. Generalmente sono frutto di precisi piani regolatori per gli insediamenti produttivo e/o esito di applicazione di norme. Sono state individuate tre tipi della situazione insediativa delle placche: placca nucleo, placca penisola e placca isola.

1. Insediamento molecolare: pulviscolo.



2. Insediamento molecolare: arcipelago.



3. Placca produttiva: nucleo.



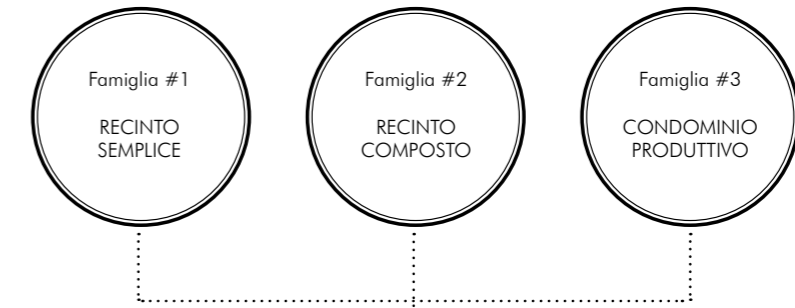
4. Placca produttiva: penisola.



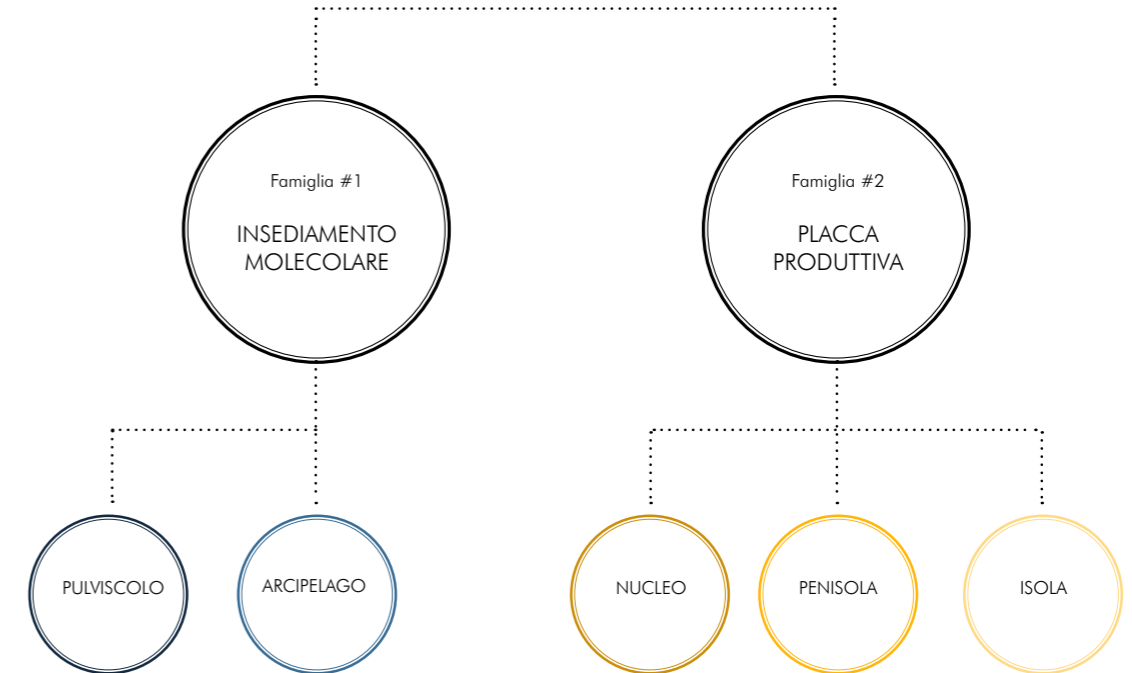
5. Placca produttiva: isola.



FAMIGLIE DI MATERIALI PRODUTTIVI



FAMIGLIE DI SITUAZIONI INSEDIATIVE



4.2.1 L'insediamento molecolare

Tipo: Pulviscolo

I lotti produttivi classificati come insediamenti molecolari tipo pulviscolo possono trovarsi o inglobati nel tessuto urbano, quindi in relazione con il tessuto residenziale, o 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".

↓ CRITICITÀ

- monofunzionalità e monotemporalità
- mancanza di servizi per i lavoratori (laddove presenti nel tessuto agricolo/naturalistico)
- impermeabilità di lotti e recinti
- condivisione delle dotazioni stradali (laddove presenti nel tessuto urbano)
- bassa qualità ambientale per le residenze (laddove presenti nel tessuto urbano)
- barriera fisica e visiva verso lo spazio aperto naturalistico

↑ POTENZIALITÀ

- Vicinanza ai servizi presenti nei centri urbano (laddove presenti nel tessuto urbano)
- compatibilità con attività terziarie e commerciali
- buona accessibilità alla rete viaria locale (laddove presenti nel tessuto urbano)
- possibilità di espansione (laddove presenti nel tessuto agricolo/naturalistico)
- dimensione contenuta del lotto



Schema tipo di un pulviscolo (in alto); esempi aerofotogrammetrici di pulviscoli nel territorio della Valle Olona (in basso).

4.2.2 L'insediamento molecolare

Tipo: Arcipelago

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 una strada primaria 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 sono distanti tra di loro più di 100 m.



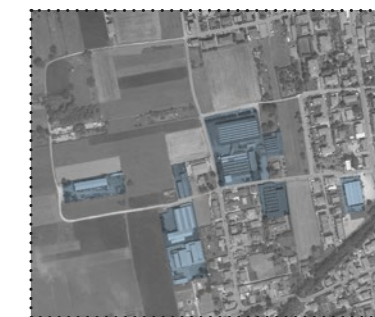
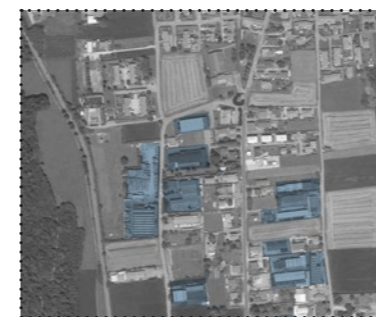
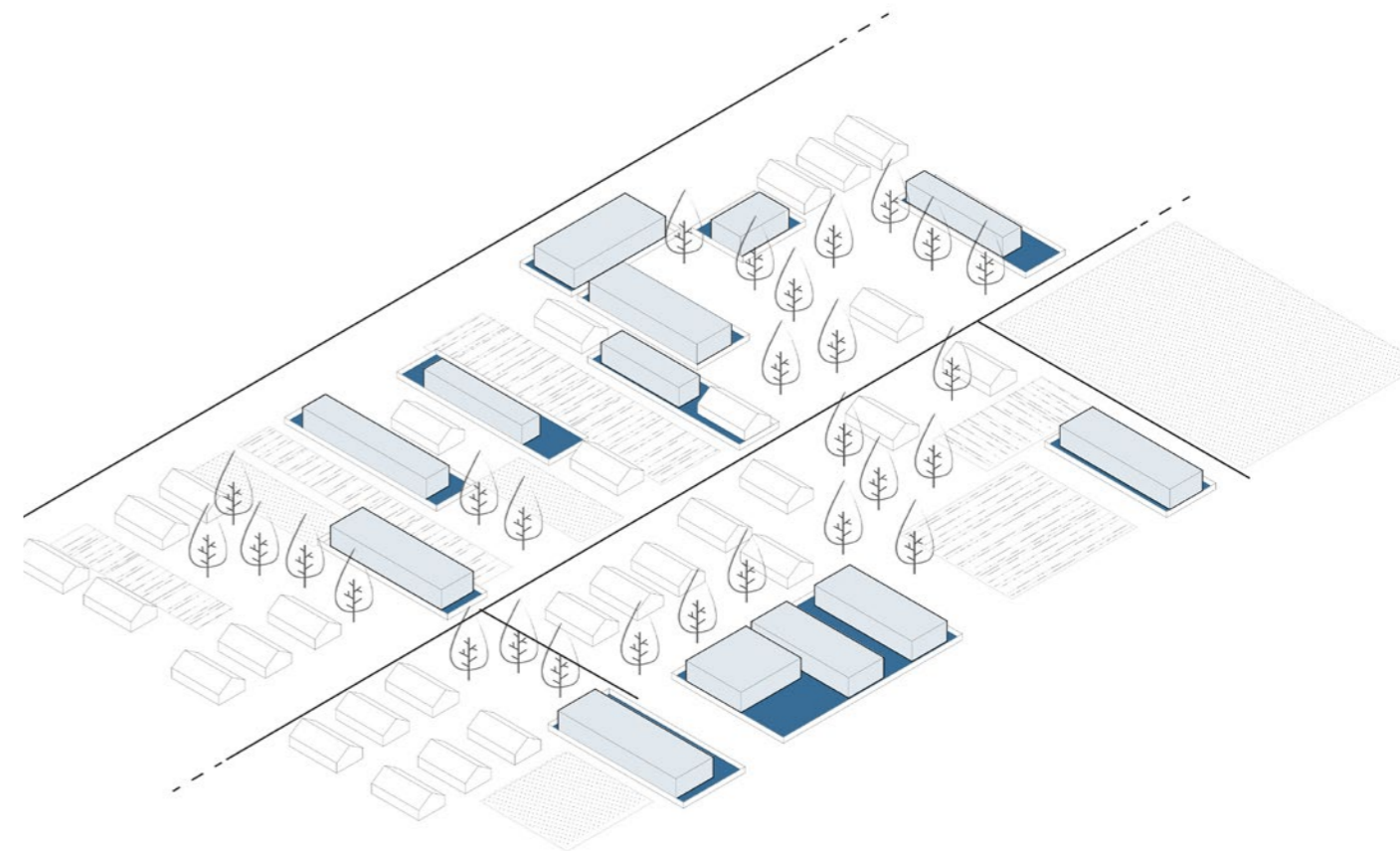
CRITICITÀ

- Monofunzionalità e monotemporalità
- Grande percentuale di suolo impermeabile
- Mancanza di servizi per i lavoratori
- Impermeabilità di lotti e recinti
- Barriera fisica e visiva verso lo spazio aperto naturalistico
- Bassa qualità ambientale per le residenze
- Prossimità al tessuto urbano residenziale



POTENZIALITÀ

- Possibilità di espansione sia industriale che residenziale
- Qualità ambientale circostante
- Ottima accessibilità alla rete viaria locale
- Compatibilità con attività terziarie e commerciali
- Vicinanza ai servizi presenti nei centri urbani
- Prossimità al tessuto urbano residenziale



Schema tipo di un arcipelago (in alto); esempi aerofotogrammetrici di arcipelaghi nel territorio della Valle Olona (in basso).

4.2.3 La placca produttiva

Tipo: Nucleo

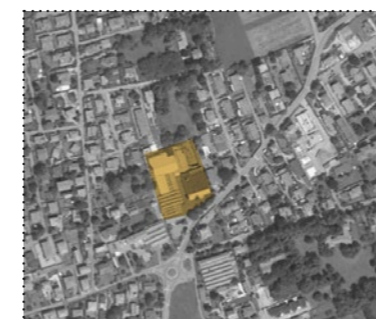
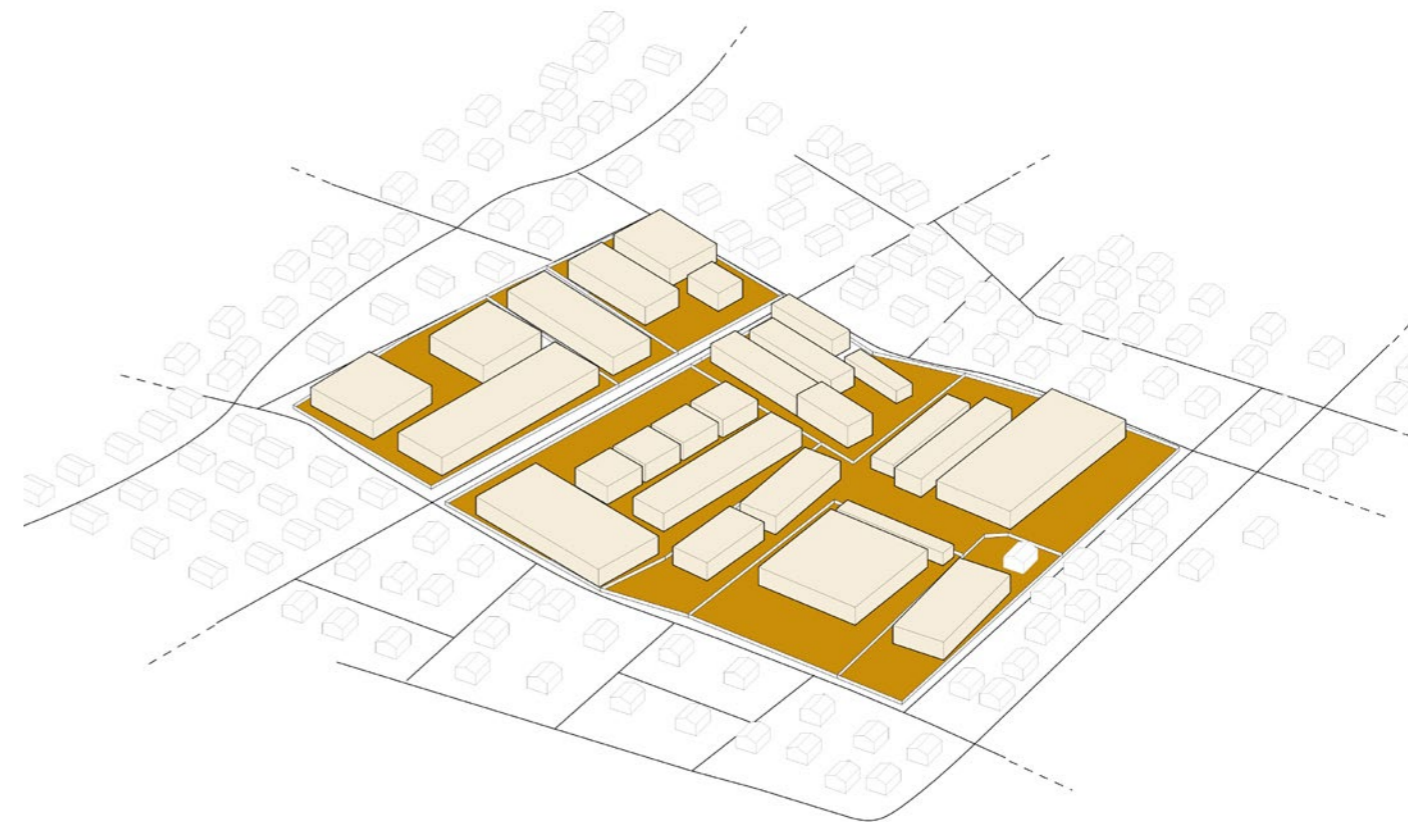
Oltre alle caratteristiche comuni a tutte le placche, la tipologia Nucleo si caratterizza per la totale immersione dell'insediamento produttivo all'interno del tessuto urbano consolidato. Le *placche nucleo* sono completamente (o almeno per tre lati) circondate dal tessuto urbano, prevalentemente residenziale, con il quale tuttavia non 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, andando ad accentuare una cesura tra i due diversi materiali urbani.

↓ CRITICITÀ

- Monofunzionalità e monotemporalità
- Passaggio di mezzi pesanti all'interno del centro urbano
- Condivisione delle dotazioni stradali
- Impossibilità di espansione dell'insediamento produttivo
- Recinto come barriera fisica e visiva all'interno del tessuto urbano
- Grande percentuale di suolo impermeabile

↑ POTENZIALITÀ

- Possibilità da parte della placca di fruire dei servizi locali
- Possibilità di conversione in servizi per la città
- Accessibilità alle reti stradali urbane



Schema tipo di una placca nucleo (in alto); esempi aerofotogrammetrici di placche nucleo nel territorio della Valle Olona (in basso).

4.2.4 La placca produttiva

Tipo: Penisola

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 territoriali 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.



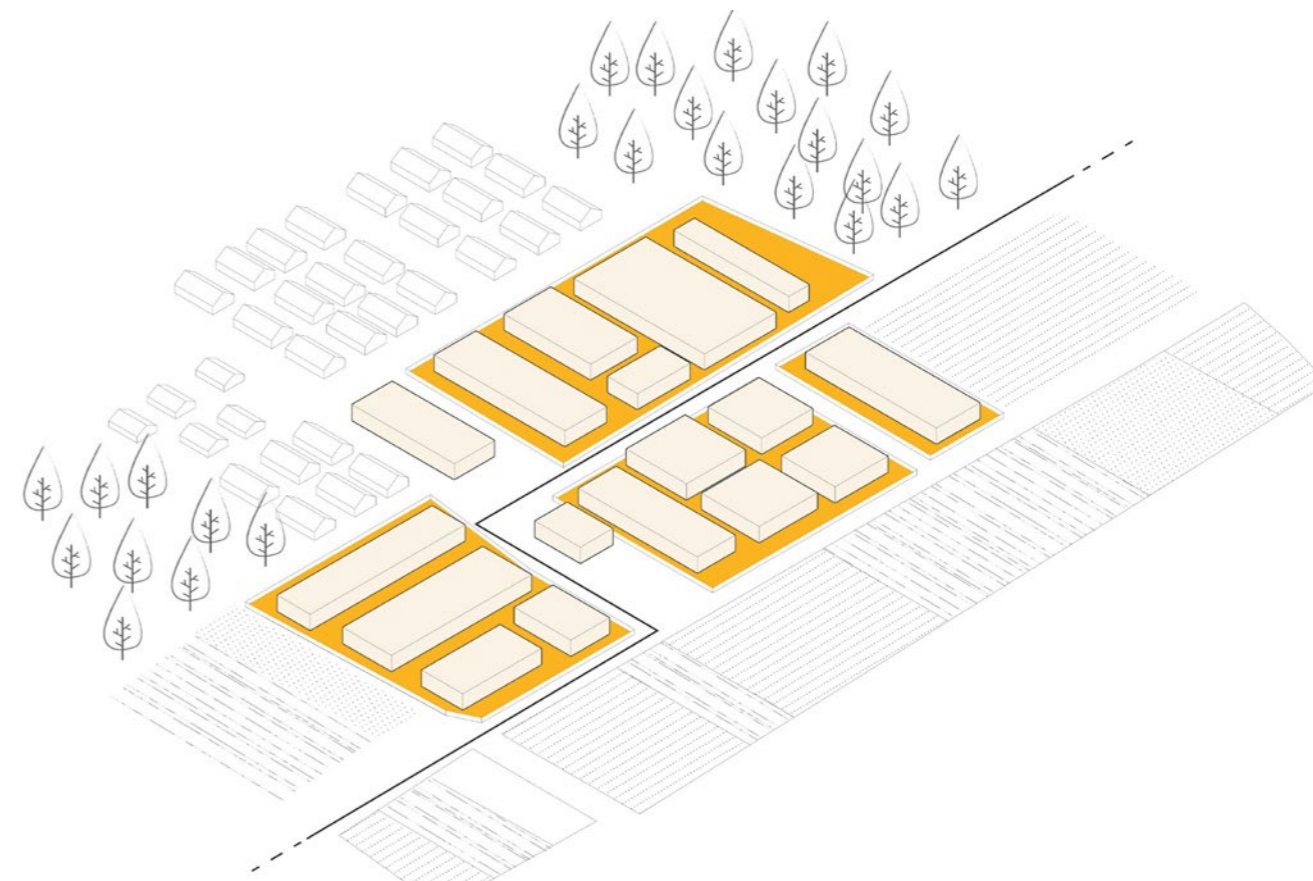
CRITICITÀ

- Monofunzionalità e monotemporalità
- Grande percentuale di suolo impermeabile
- Impermeabilità di lotti e recinti
- Barriera fisica e visiva verso lo spazio aperto naturalistico
- Condivisione delle dotazioni stradali
- Prossimità al tessuto urbano residenziale



POTENZIALITÀ

- Possibilità di espansione della placca
- Possibilità di fruire dei servizi dei centri urbani
- Qualità ambientale circostante
- Ottima accessibilità alla rete viaria locale
- Compatibilità con attività terziarie e commerciali
- Prossimità al tessuto urbano residenziale



Schema tipo di una placca penisola (in alto); esempi aerofotogrammetrici di placche penisola nel territorio della Valle Olona (in basso).

4.2.5 La placca produttiva

Tipo: Isola

La placca di tipo 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.



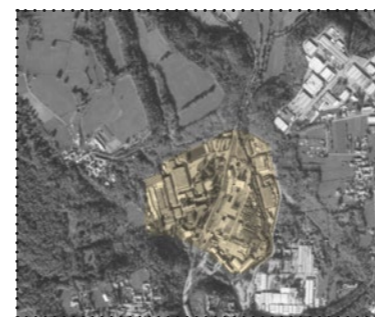
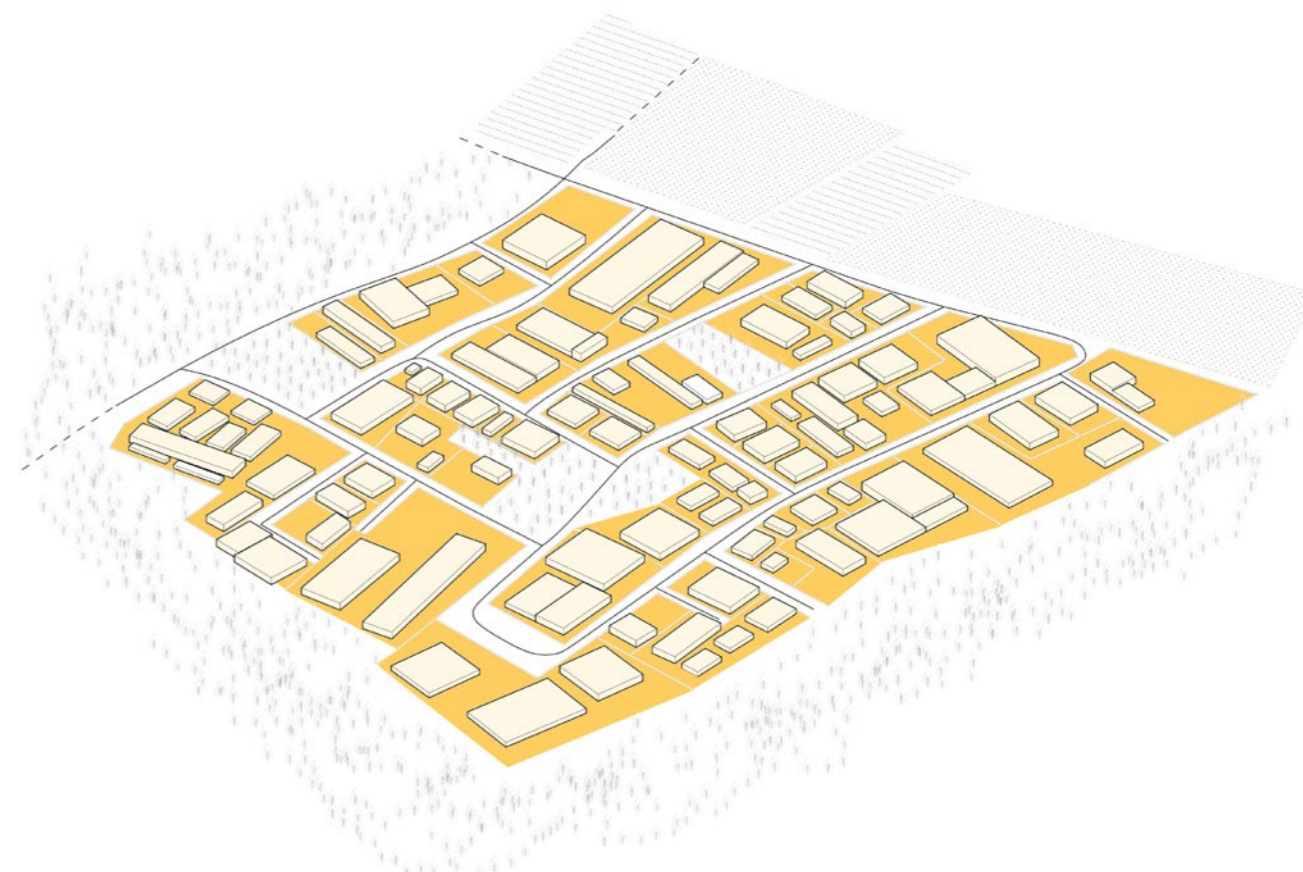
CRITICITÀ

- Monofunzionalità e monotemporalità
- Grande percentuale di suolo impermeabile
- Mancanza di servizi per i lavoratori
- Impermeabilità di lotti e recinti
- Barriera fisica e visiva verso lo spazio aperto naturalistico



POTENZIALITÀ

- Possibilità di espansione della placca
- Presenza di strade specializzate
- Qualità ambientale circostante
- Ottima accessibilità alla rete viaria locale

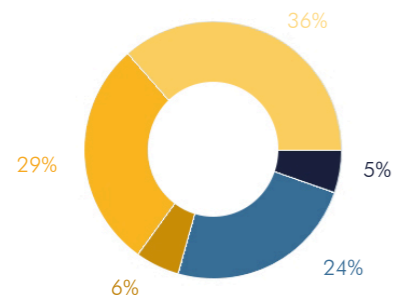


Schema tipo di una placca nucleo (in alto); esempi aerofotogrammetrici di placche nucleo nel territorio della Valle Olona (in basso).

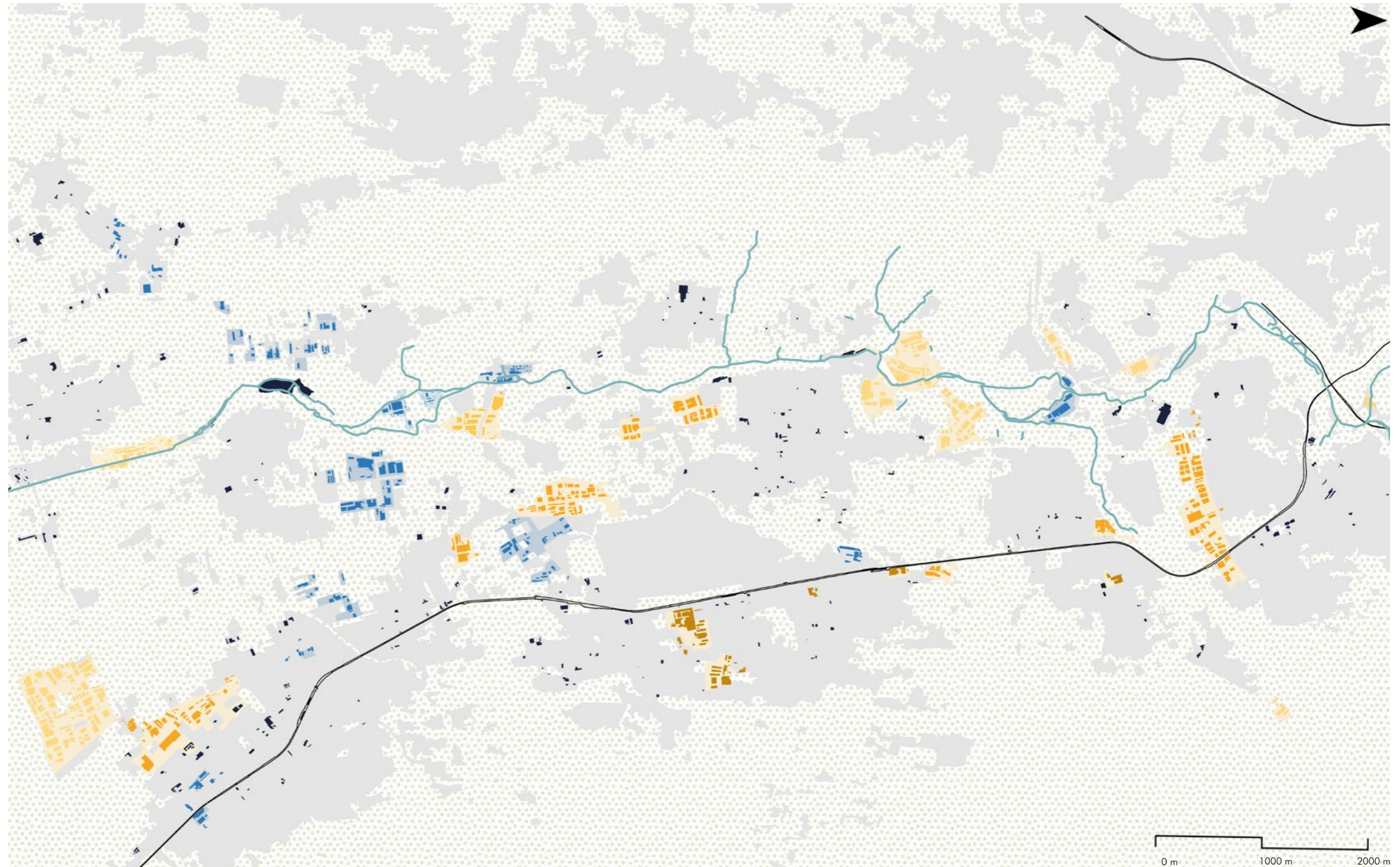
4.3 Presenza delle situazioni insediative nel territorio

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. È questo il motivo per il quale l'insediamento ad *arcipelago* è stato scelto come *ambito di approfondimento della nostra ricerca progettuale*.



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



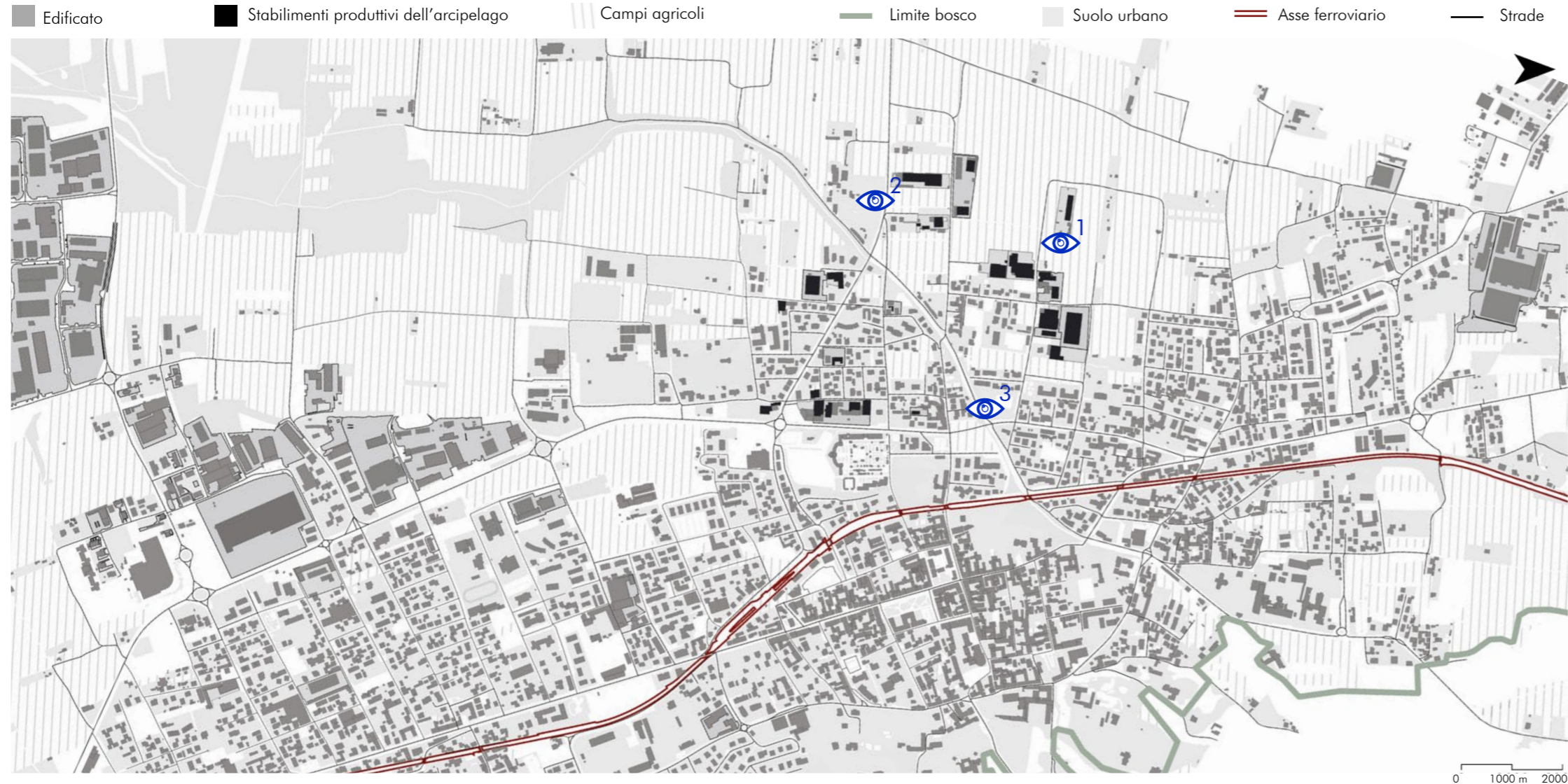
L'ARCIPELAGO



5.1 Tradate: un'urbanità frammentata

Il carotaggio dell'arcipelago di Tradate ha messo in luce quanto questo tipo di insediamento produttivo si modelli e plasmi a seconda della realtà del suo intorno: in una delle città più dense del Varesotto, l'arcipelago si

insinua negli spazi del tessuto residenziale, mostrando una connotazione urbana ma pur sempre discontinua.



1. Spazio cuscinetto tra due stabilimenti produttivi.



2. Spazio cuscinetto tra uno stabilimento produttivo e tessuto residenziale.

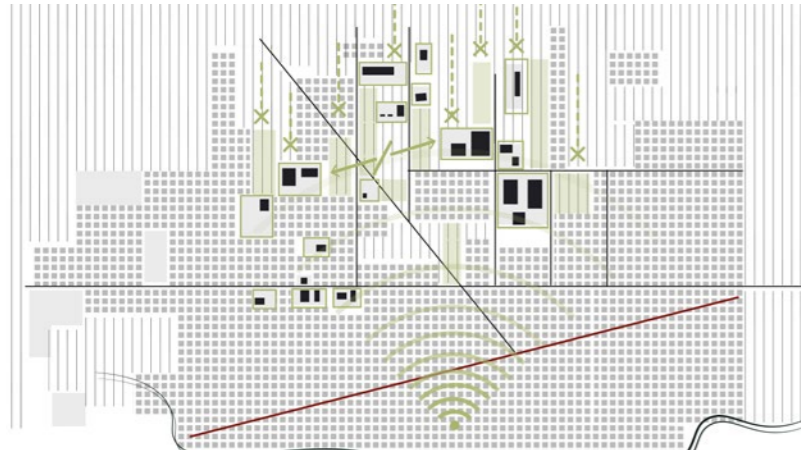


3. Vuoti urbani presso l'area pedonale di Tradate.

5.1.1 Immagine interpretativa

Per approfondire l'insediamento tipo arcipelago sono stati fatti dei carotaggi a cui è seguita la produzione di un'immagine interpretativa che potesse aiutare a

comprendere, sintetizzare ed evidenziare le criticità della porzione di territorio analizzata.



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.

STABILIMENTI DISMESSI

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

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.

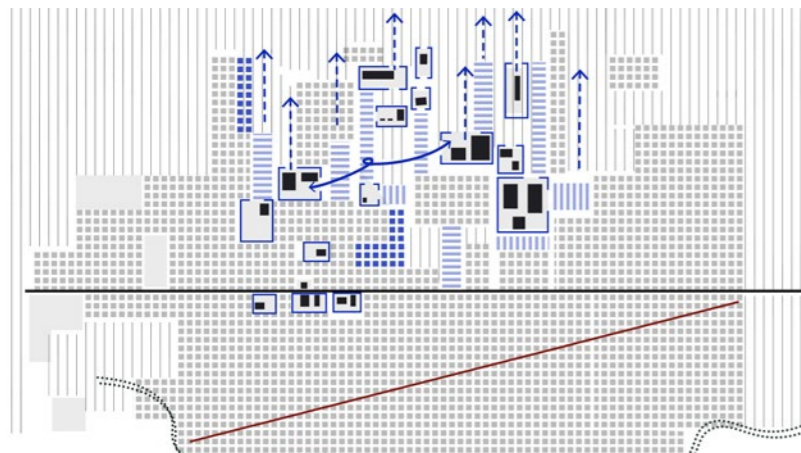
SPAZI CUSCINETTO

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.

5.1.2 Immagine strategica

All'immagine interpretativa è seguita la produzione di un'immagine strategica in analogia con la prima che permettesse di avere un riscontro diretto sulle strategie

e, in seguito, le azioni che agiranno in modo diretto su ciascun punto di debolezza individuato.



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 woonerf 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.

5.1.3 Scenari progettuali



1. Trasformazione di spazio cuscinetto in woonerf produttivo.



2. Trasformazione di spazio cuscinetto in orto urbano

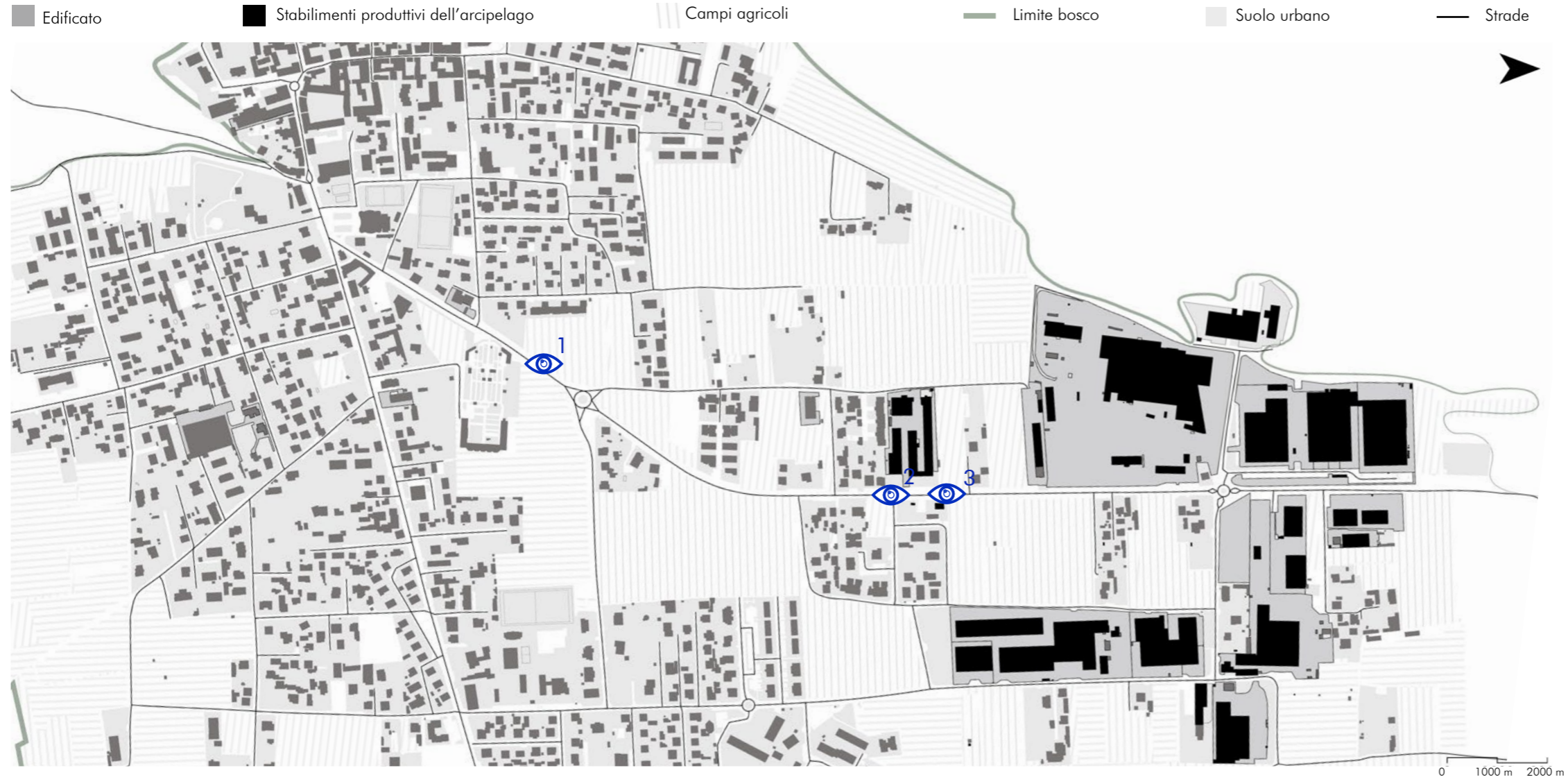


3. Nuove connessioni attraverso il potenziamento della mobilità lenta e ottimizzazione della qualità degli spazi pubblici attraverso l'inserimento di nuove funzioni (playground, mall, etc.)

5.2 Lonate Ceppino: una placca mancata

Dal carotaggio dell'arcipelago di Lonate Ceppino emerge un principio di ordimentamento delle aree industriali e un disegno del suolo che tenta di dare senso ai materiali produttivi esistenti. Tuttavia, la

promiscuità dei tessuti prossimi all'area industriale e la frammentazione degli spazi residenziali ha fatto sì che quest'area acquisisse una conformazione da placca mancata.



1. Area incolta in prossimità del centro urbano.



2. Spazio cuscinetto tra due stabilimenti produttivi.



3. Lotto ineditato adiacente ad un'area residenziale.

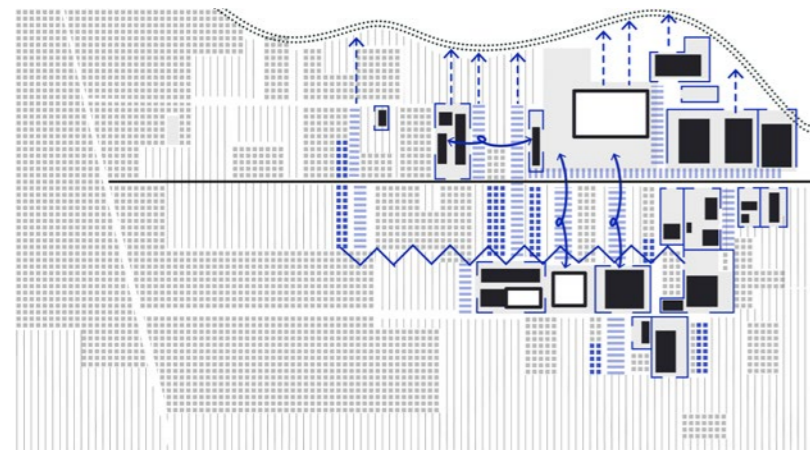
5.2.1 Immagine interpretativa

Per approfondire l'insediamento tipo arcipelago sono stati fatti dei carotaggi a cui è seguita la produzione di un'immagine interpretativa che potesse aiutare a



5.2.2 Immagine strategica

All'immagine interpretativa è seguita la produzione di un'immagine strategica in analogia con la prima che permettesse di avere un riscontro diretto sulle strategie



comprendere, sintetizzare ed evidenziare le criticità della porzione di territorio analizzata.

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.
- DISCONTINUITÀ CON LO SPAZIO APERTO**
Mancanza di relazione con lo spazio aperto circostante, spesso legata alla presenza di barriere fisiche e visive.
- STABILIMENTI DISMESSI**
Presenza di stabilimenti inattivi talvolta in stato di degrado che abbassano la qualità dello spazio abitato.
- FRAMMENTAZIONE DELLO SPAZIO PRODUTTIVO**
Disposizione non uniforme dello spazio produttivo che genera promiscuità delle aree immediatamente adiacenti.
- 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.
- 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.

e, in seguito, le azioni che agiranno in modo diretto su ciascun punto di debolezza individuato.

AZIONI PROGETTUALI

- PREVISIONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE**
Costruzione di nuove aree abitative con l'obiettivo di instaurare una continuità con il tessuto residenziale esistente.
- 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.
- 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 woonerf residenziali o produttivi.
- RETE DI SPAZI CONDIVERSI**
Creazione di una rete condivisa di spazi aperti per garantire un'interazione tra i diversi tessuti produttivi.
- PERMEABILITÀ**
Apertura dei recinti produttivi per connettere i diversi insediamenti con i tessuti circostanti.
- NUOVE CENTRALITÀ**
Riattivazione degli stabilimenti dismessi con l'inserimento di nuove funzioni attrattive per la comunità.

5.2.3 Scenari progettuali



1. Nuove connessioni attraverso il potenziamento della mobilità lenta e ottimizzazione della qualità degli spazi pubblici attraverso l'inserimento di nuove funzioni (playground, parchi pubblici, etc.)



2. Trasformazione di spazio cuscinetto in woonerf produttivo



3. Trasformazione del lotto ineditato in ottica di un'espansione residenziale.

5.3 Castelseprio: una dispersione gerarchica di pulviscoli

Questo carotaggio mostra la conformazione di un insediamento molecolare di tipo arcipelago che possiede una precisa logica localizzativa, la possibilità all'asse stradale di accesso territoriale. Gli stabilimenti

produttivi sono infatti disposti in modo irregolare ma gerarchico lungo la strada che collega il centro urbano di Castelseprio con le altre città della Valle dell'Olna.



1. Spazio cuscinetto tra due stabilimenti produttivi.



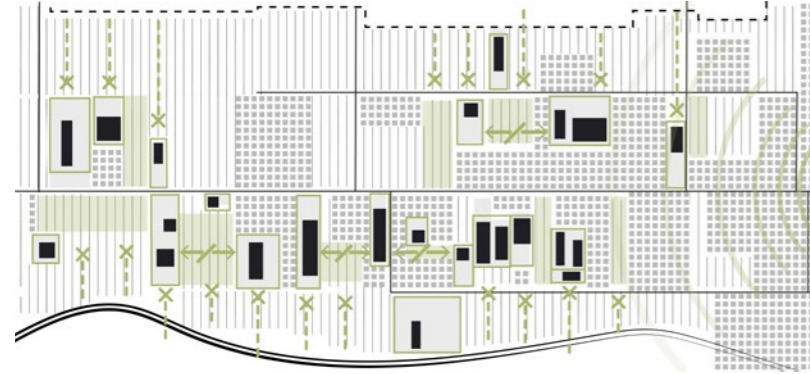
2. Area incolta in prossimità del centro urbano.



3. Lotto ineditato adiacente ad un'area residenziale.

5.3.1 Immagine interpretativa

Per approfondire l'insediamento tipo arcipelago sono stati fatti dei carotaggi a cui è seguita la produzione di un'immagine interpretativa che potesse aiutare a



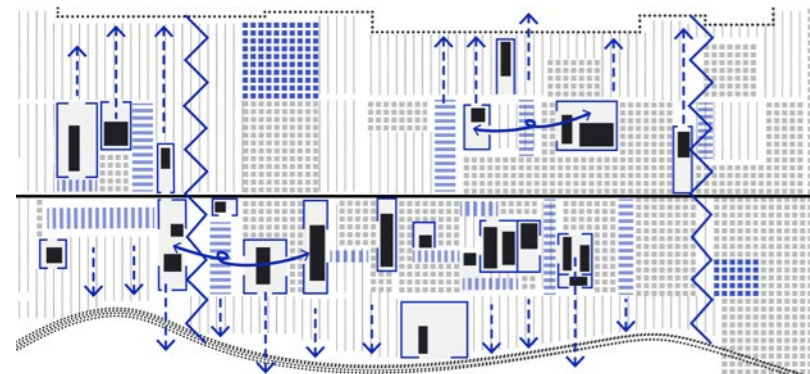
comprendere, sintetizzare ed evidenziare le criticità della porzione di territorio analizzata.

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.
- DISCONTINUITÀ CON LO SPAZIO APERTO**
Mancanza di relazione con lo spazio aperto circostante, spesso legata alla presenza di barriere fisiche e visive.
- STABILIMENTI DISMESSI**
Presenza di stabilimenti inattivi talvolta in stato di degrado che abbassano la qualità dello spazio abitato.
- FRAMMENTAZIONE DELLO SPAZIO PRODUTTIVO**
Disposizione non uniforme dello spazio produttivo che genera promiscuità delle aree immediatamente adiacenti.
- 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.
- 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.

5.3.2 Immagine strategica

All'immagine interpretativa è seguita la produzione di un'immagine strategica in analogia con la prima che permettesse di avere un riscontro diretto sulle strategie



e, in seguito, le azioni che agiranno in modo diretto su ciascun punto di debolezza individuato.

AZIONI PROGETTUALI

- PREVISIONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE**
Costruzione di nuove aree abitative con l'obiettivo di instaurare una continuità con il tessuto residenziale esistente.
- 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.
- 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 woonerf residenziali o produttivi.
- RETE DI SPAZI CONDIVISI**
Creazione di una rete condivisa di spazi aperti per garantire un'interazione tra i diversi tessuti produttivi.
- PERMEABILITÀ**
Apertura dei recinti produttivi per connettere i diversi insediamenti con i tessuti circostanti.
- NUOVE CENTRALITÀ**
Riattivazione degli stabilimenti dismessi con l'inserimento di nuove funzioni attrattive per la comunità.

5.3.3 Scenari progettuali



1. Trasformazione di spazio cuscinetto in strade di quartiere.



2. Nuove connessioni attraverso il potenziamento del trasporto pubblico e l'ottimizzazione della rete di mobilità lenta.



3. Ottimizzazione degli spazi di appartenenza degli stabilimenti produttivi.



LONATE CEPPINO

L'arcipelago approfondito ricade nella città di Lonate Ceppino. L'insediamento molecolare in questione è situato a nord della città, in quella che ad oggi si configura come una periferia sconnessa del centro consolidato.

Lonate Ceppino, infatti, presenta una struttura urbana alquanto compatta, con due assi di accesso viario provenienti da nord e da est che ben servono il centro della città, ed un nucleo storico a ridosso della Valle che conferma la forte valenza che l'Olonza ha assunto nella formazione delle città che attraversa.

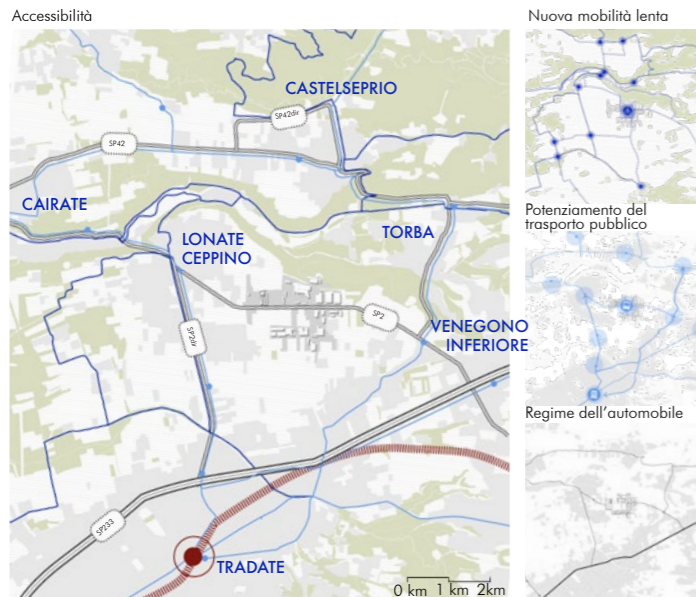
Se il centro di Lonate si mostra coeso, l'area nord rappresenta una vera e propria "coda" in cui iniziano a presentarsi le diverse alternanze e commistioni di suoli: aree residenziali, agricole e industriali si susseguono a volte in modo alternato, altre in modo più casuale ma pur sempre sconnesso, generando un isolamento generale dei diversi tessuti. La separazione tra i tessuti è ancora di più accentuata dalla presenza di un asse di accesso territoriale non integrato che riduce l'area a zona di passaggio per raggiungere il centro della città o via d'accesso alle industrie di pertinenza.

L'obiettivo del progetto è quello di rendere l'arcipelago di Lonate Ceppino nuovo polo attrattivo per la città al fine di ristabilire una contiguità con il nucleo consolidato e fornire una maggiore qualità e comfort dello spazio residenziale e lavorativo.



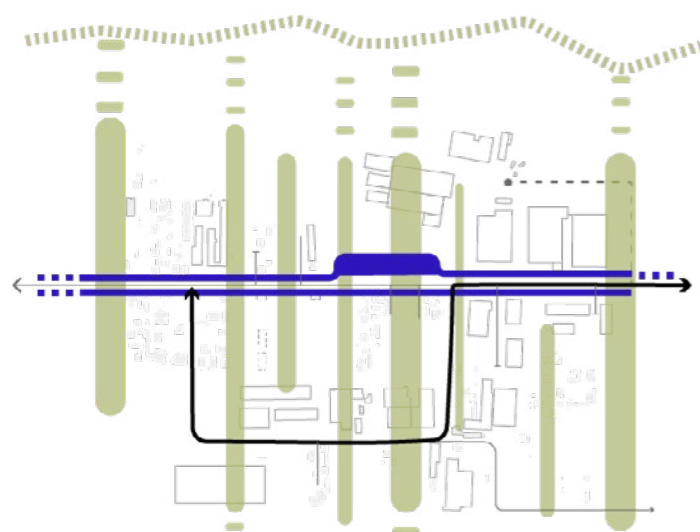
6.1 Accessibilità

Uno dei temi principali dell'approfondimento dell'area di progetto di Lonate Ceppino è stato senz'altro quello dell'accessibilità. Questo tema è stato affrontato nelle sue tre declinazioni principali: la viabilità dei mezzi pesanti, il trasporto pubblico e la mobilità lenta. Dallo stato di fatto emerge come l'area di progetto sembri quasi essere isolata da qualsiasi tipo di trasporto che non sia quello viario che, a sua volta, per quanto fitto, non risulta gerarchizzato ed efficiente. Nell'ottica di favorire una totale accessibilità all'area, il progetto parte dal potenziamento della rete ciclopedonale esistente, sino ad arrivare all'inserimento di una nuova fermata di autobus con l'obiettivo di incrementare la mobilità sostenibile per ridurre la presenza di autoveicoli privati negli spazi urbani.



6.2 Il principio insediativo

Il progetto del sistema insediativo di Lonate Ceppino ha come obiettivo quello di sfruttare la promiscuità dei vari tipi di suolo dell'arcipelago, utilizzando elementi longitudinali (il mall) e trasversali (le fasce verdi) per ideare un sistema di gerarchizzazione e coesione degli spazi aperti. Partendo dal riconoscimento di un'alternanza di tessuti di diversa natura, il sistema insediativo trasforma le fasce verdi da elementi caratterizzanti l'area a matrici dell'intero sistema, modellandole ed estremizzandole per fornire nuovi spazi per la comunità. Le fasce si declinano così in maniera differente in base alla connotazione del tessuto che attraversano o toccano. Il mall, d'altra parte, partendo da elemento stretto e lungo, si dilata in strategici punti dell'area di progetto, fornendo uno spazio pubblico non più solo di passaggio, ma anche dello stare.

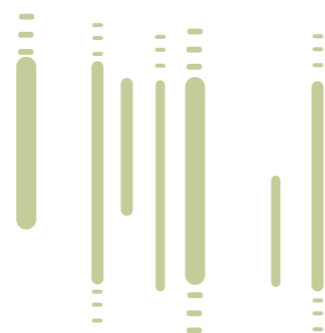


Schema esemplificativo del principio insediativo

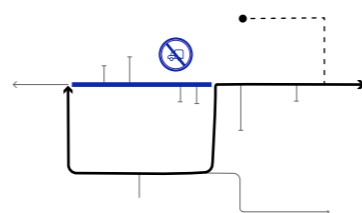
6.2.1 Il sistema insediativo: le fasce verdi



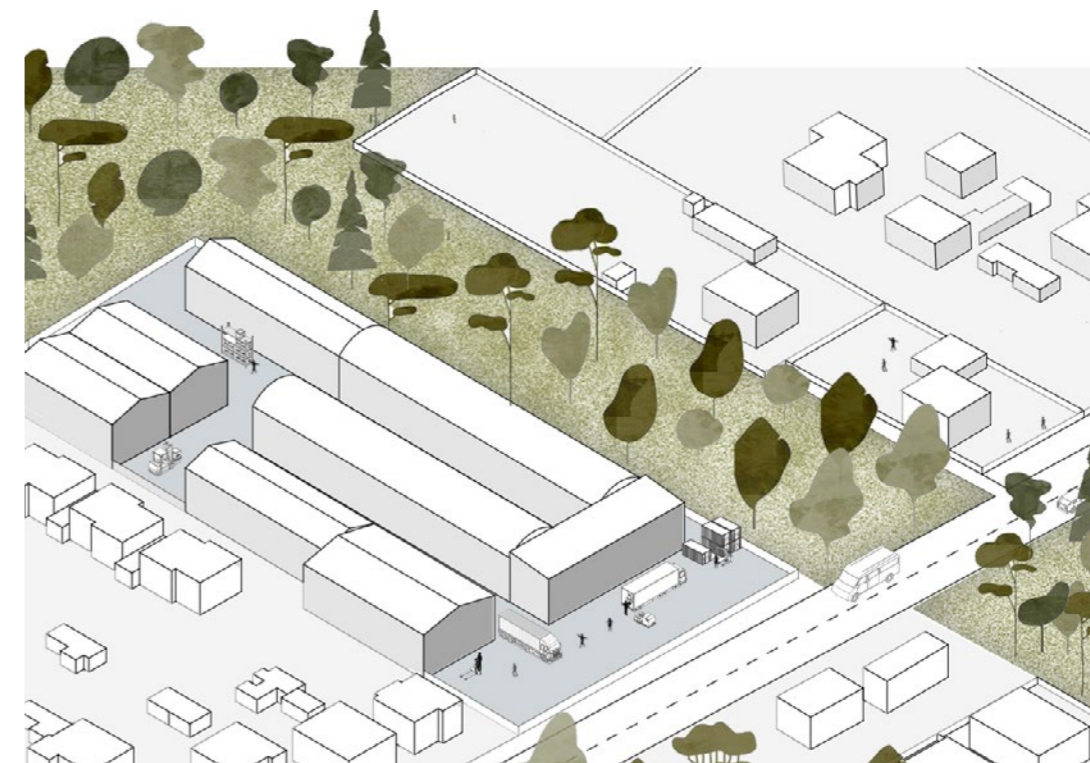
Il mall



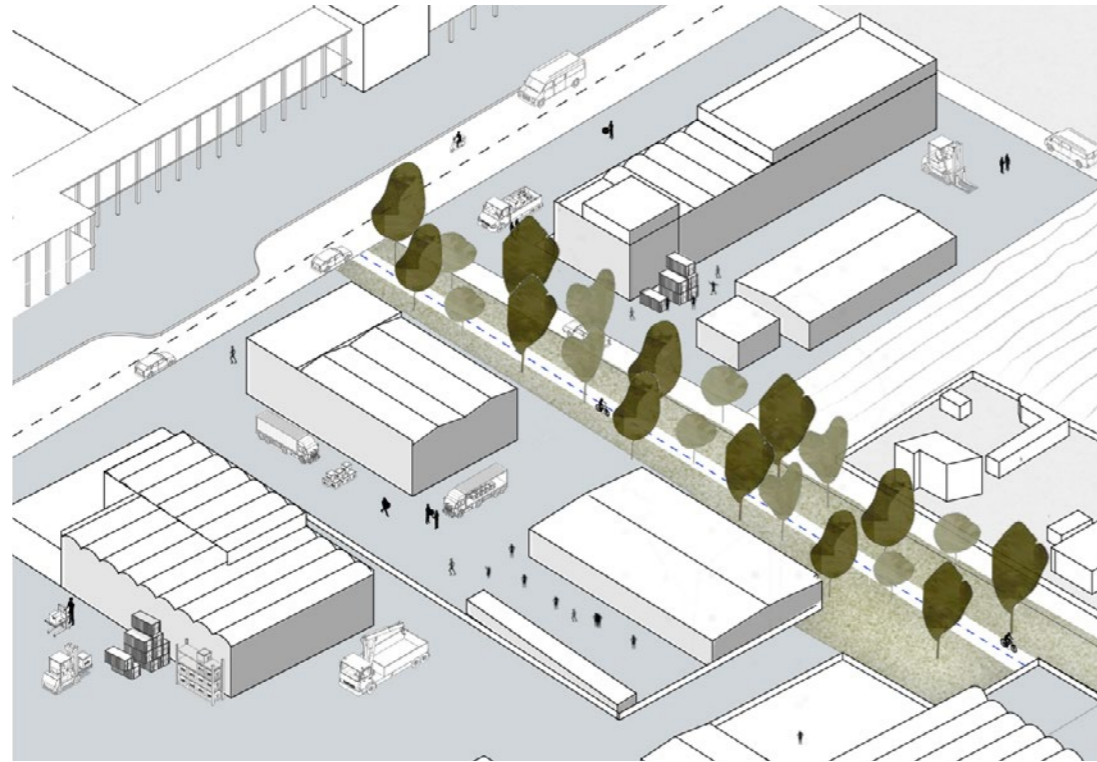
Le fasce verdi



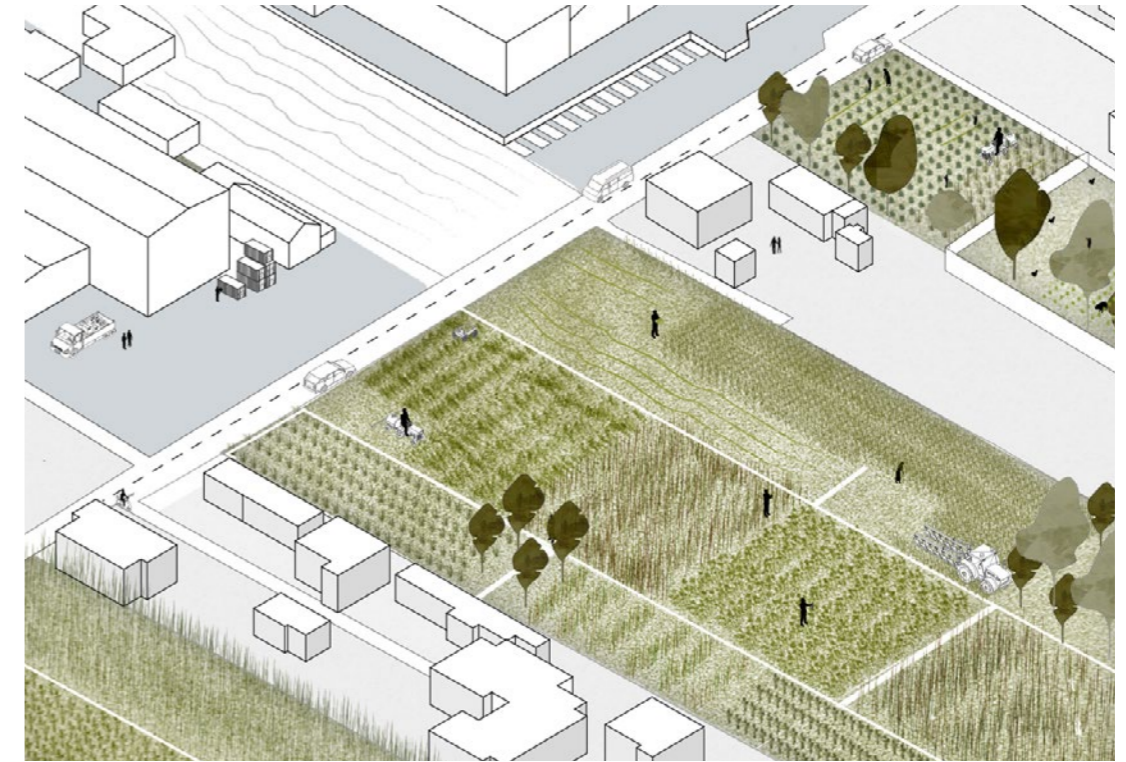
Nuova strada di attestamento



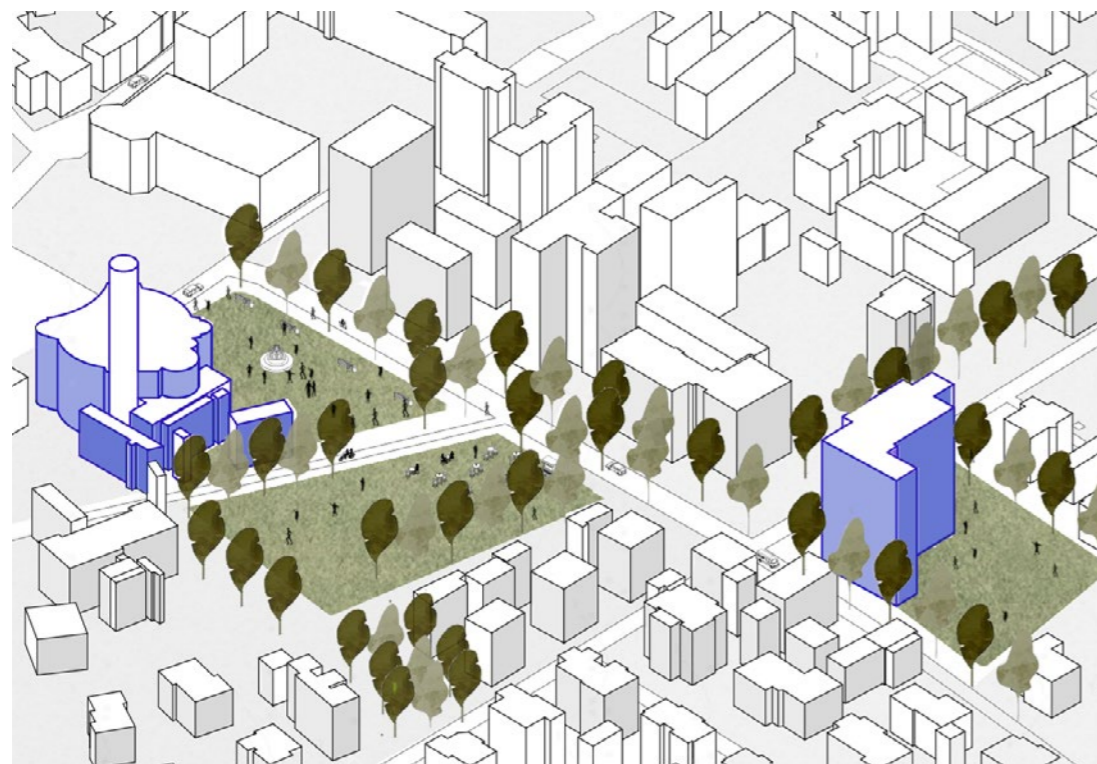
1. Inserimento di una doppia fila di arbusti a chioma larga per favorire un maggiore qualità ambientale dell'area.



2. Inserimento di alberi da ombra e potenziamento della mobilità lenta tra due o più stabilimenti produttivi per garantire il miglioramento della qualità dello spazio aperto e del lavoro.



3. Trasformazione di campi incolti in orti urbani tra due o più aree residenziali nell'ottica di garantire un processo di coesione e partecipazione sociale.



4. Creazione di una rete di connessione delle aree verdi esistenti al fine di limitare l'impermeabilizzazione del suolo urbano e incentivare l'utilizzo degli spazi aperti nella città.



5. Trasformazione di suoli impermeabili in parchi urbani e riattivazione di stabilimenti inattivi in spazi in grado di ospitare nuove funzioni a disposizione dei residenti e dei lavoratori.





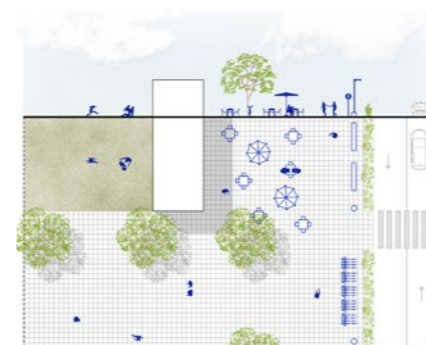
Planivolumetrico

Le tre declinazioni del mall

Il mall è un elemento appartenente alla strada e complementare ad essa che, in qualità di spazio pedonale pubblico, connette parti di città attualmente discontinue. Tale dispositivo, entrando a contatto con diversi materiali urbani, si adatta ad essi sia nella sua estensione, contraendosi o allargandosi, sia nelle dotazioni, ad esempio con attrezzature pubbliche o specializzate.

In fase di progetto sono state considerate tre diverse interazioni del mall, rispettivamente con lo spazio pubblico, con gli stabilimenti produttivi

attivi e con il tessuto residenziale. Se come descritto precedentemente, le modalità di interazione cambiano, l'unico elemento che rimane costante è la presenza di almeno un filare alberato, a segnare non solo la continuità visiva che tiene legate le due estremità ma anche l'ulteriore connotazione di filtro che esso assume, in grado di schermare i diversi tessuto dalla strada su cui si attesta.



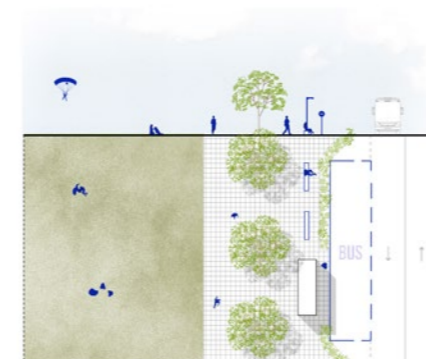
1. Mall pubblico: spazio promiscuo.



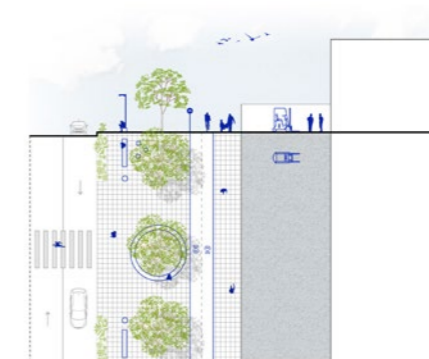
3. Mall produttivo: nuovi fronti produttivi.



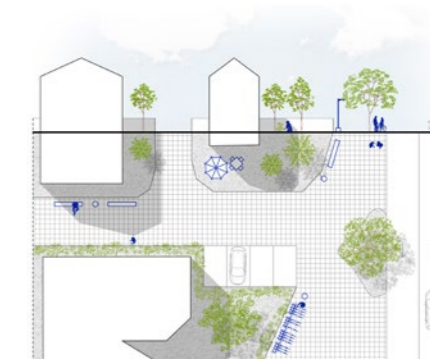
5. Mall residenziale: spazio privato.



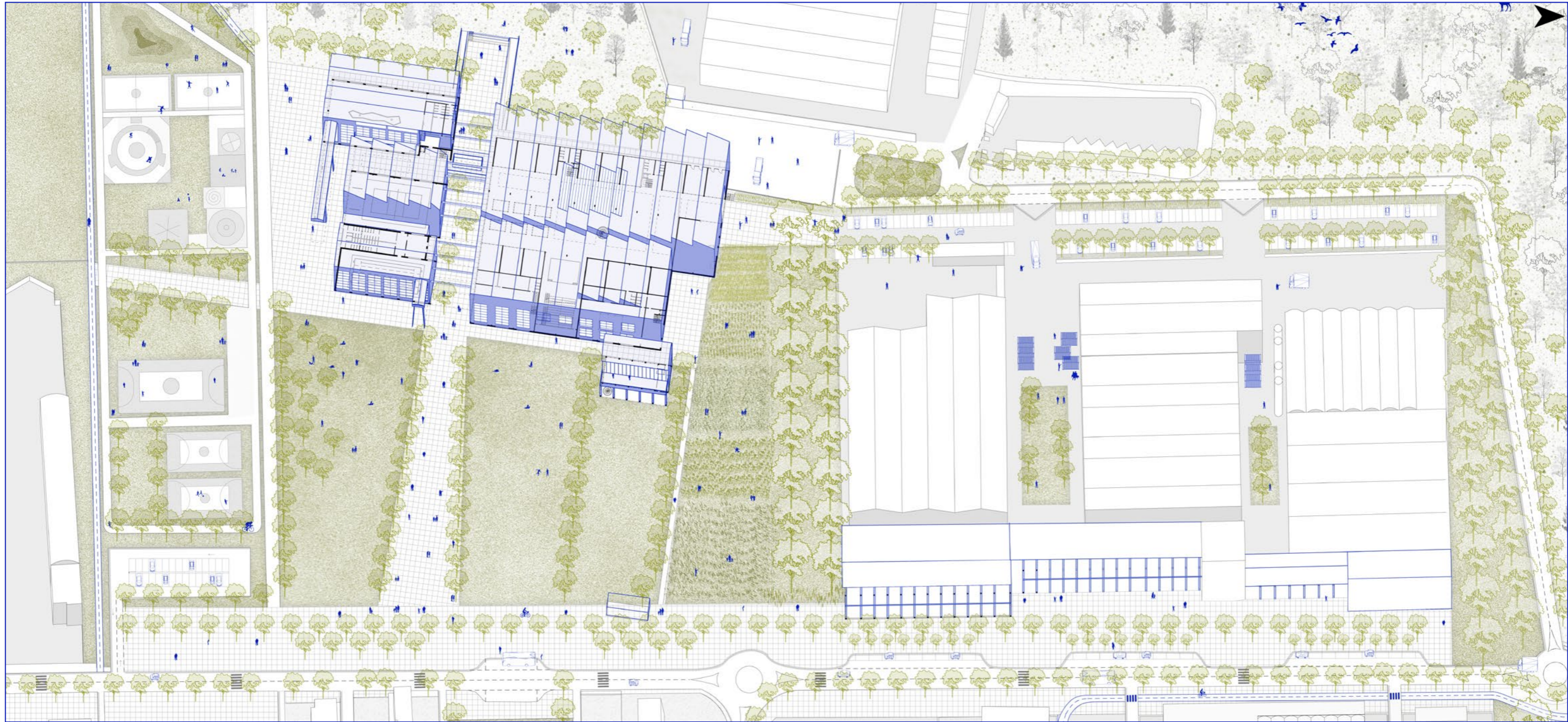
2. Mall pubblico: spazio promiscuo.



4. Mall produttivo: stabilimenti attivi.



4. Mall residenziale: spazio semi-privato.



Vista assometrica dell'area d'intervento

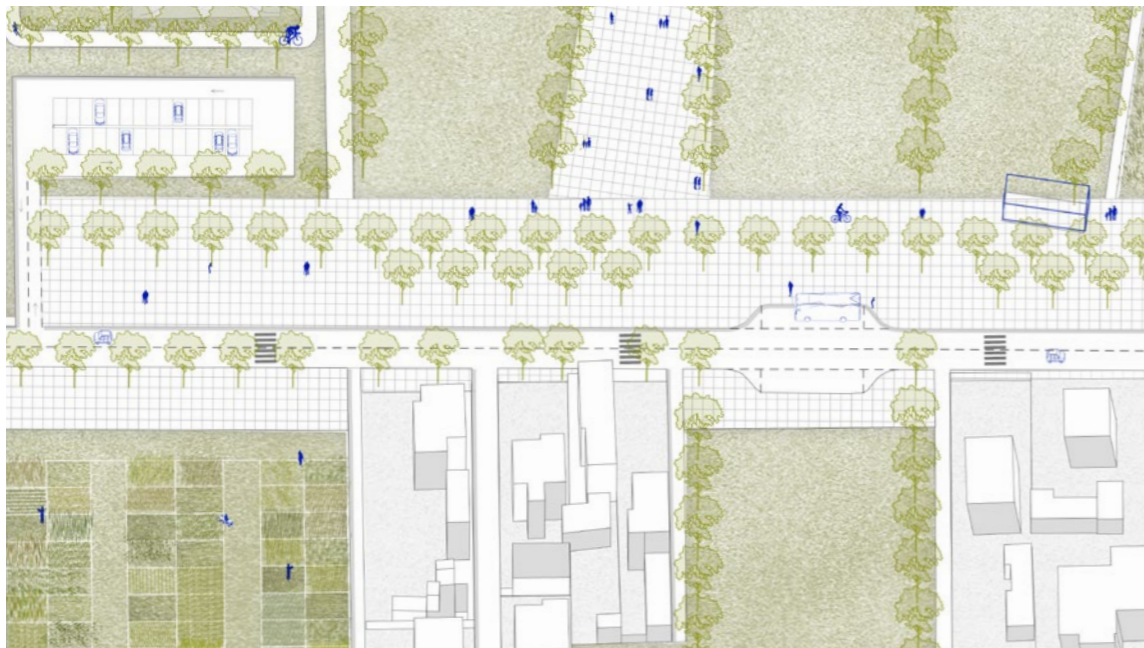
0 m 50 m 100 m



Ingrandimento spazio per lo scarico/carico merci e dei nuovi parcheggi delle industrie.



Ingrandimento nuovo spazio produttivo.



Ingrandimento mall pubblico.



Ingrandimento mall produttivo.

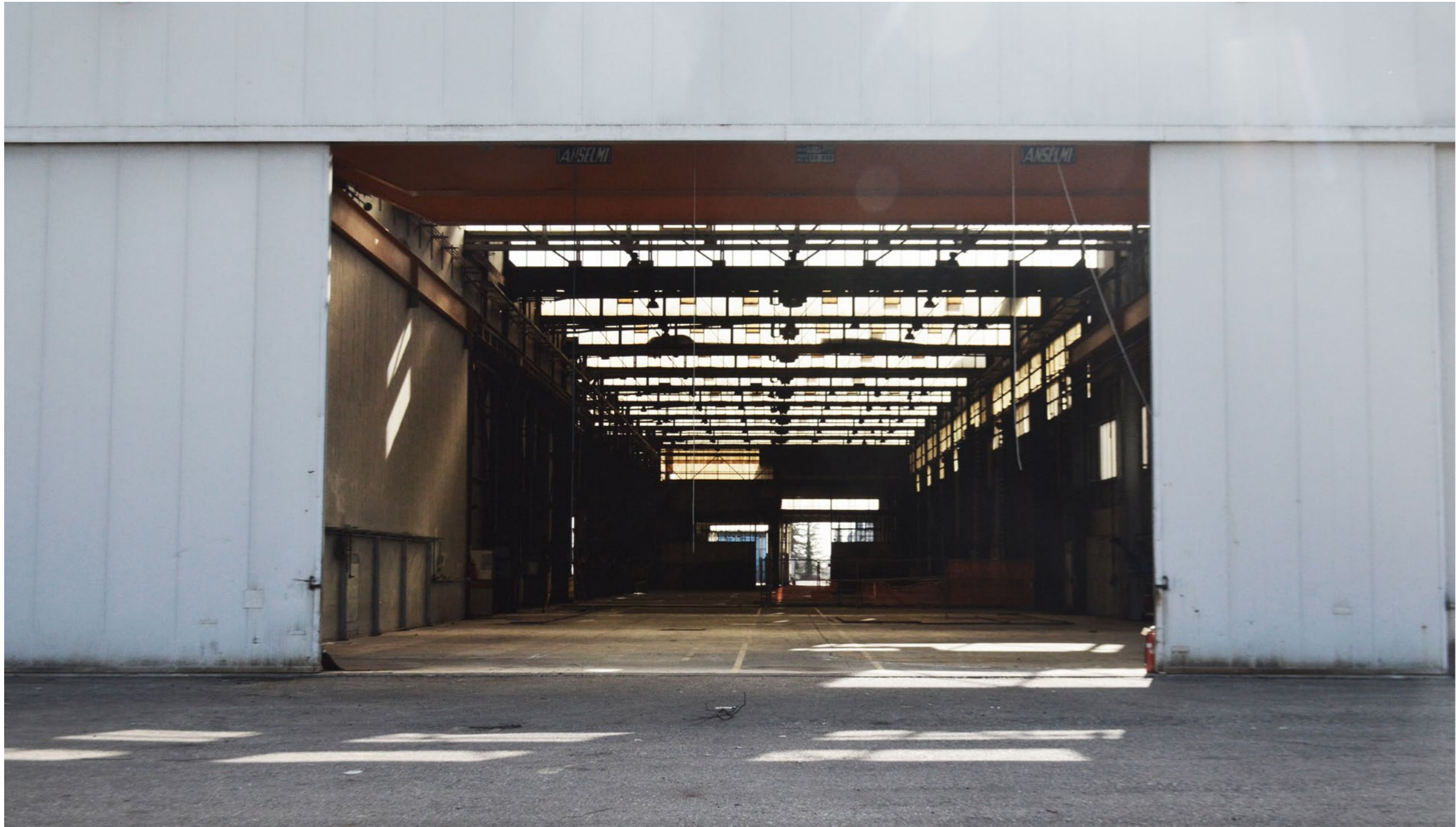
MALL PUBBLICO



NUCEP
Nuovo centro polifunzionale per Lonate Ceppino











Pianta Piano Terra

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



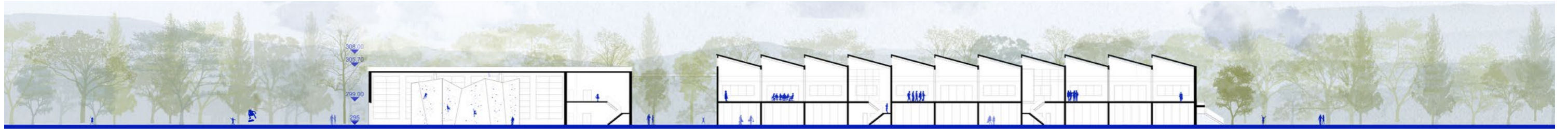
Pianta Piano Primo

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





Fronte Bosco

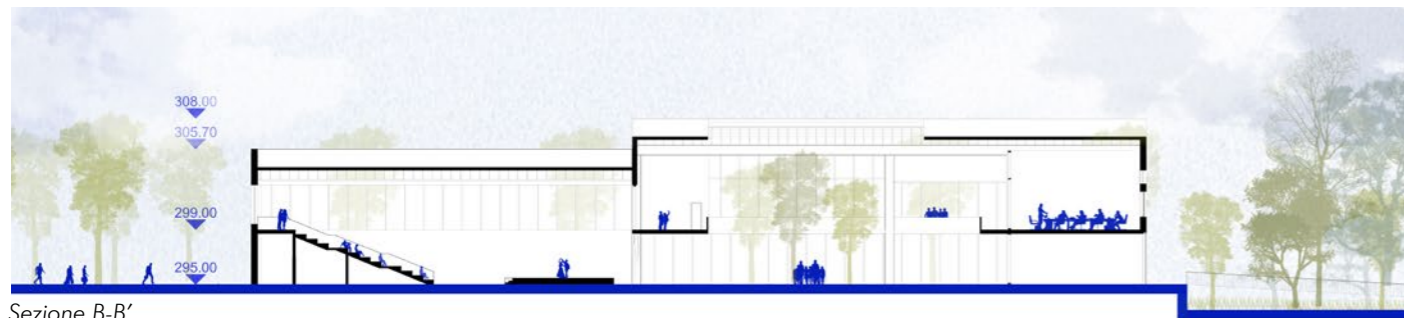
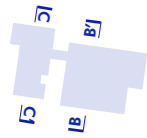


Sezione A-A'

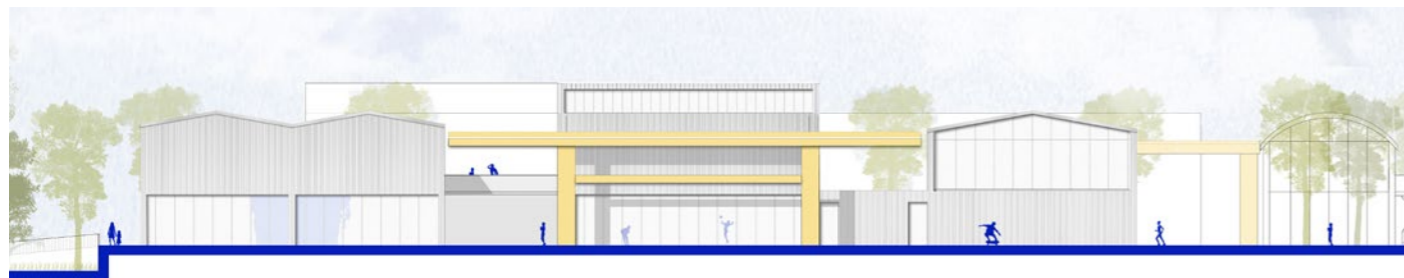


Fronte Mall

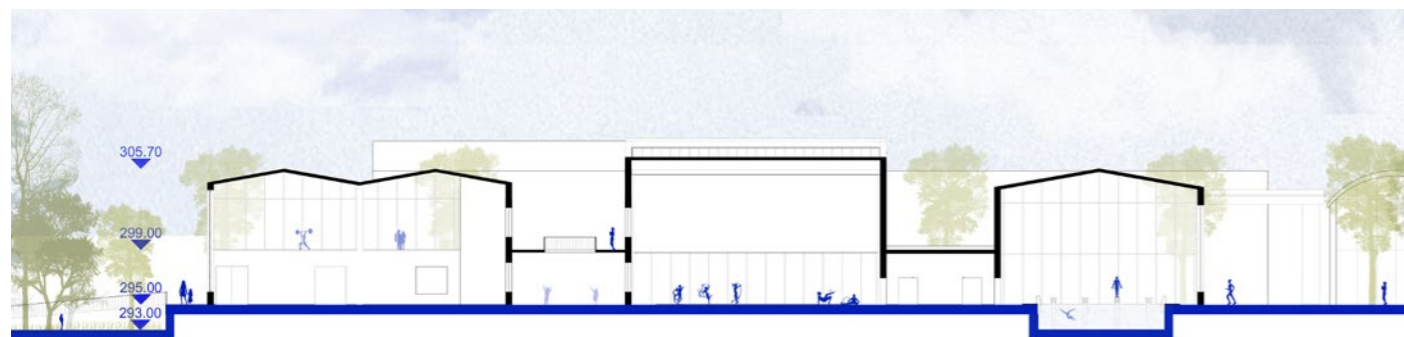




Sezione B-B'



Fronte Sportivo



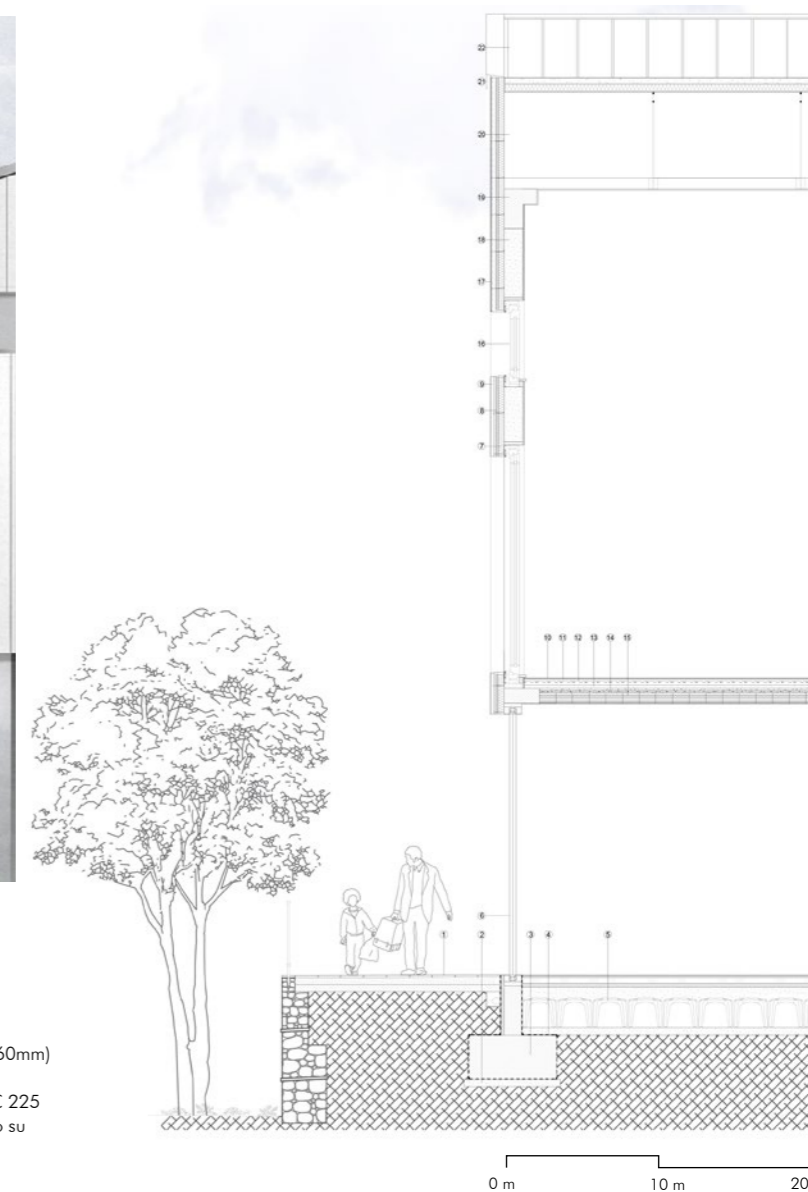
Sezione C-C'

0 m 20 m 40 m

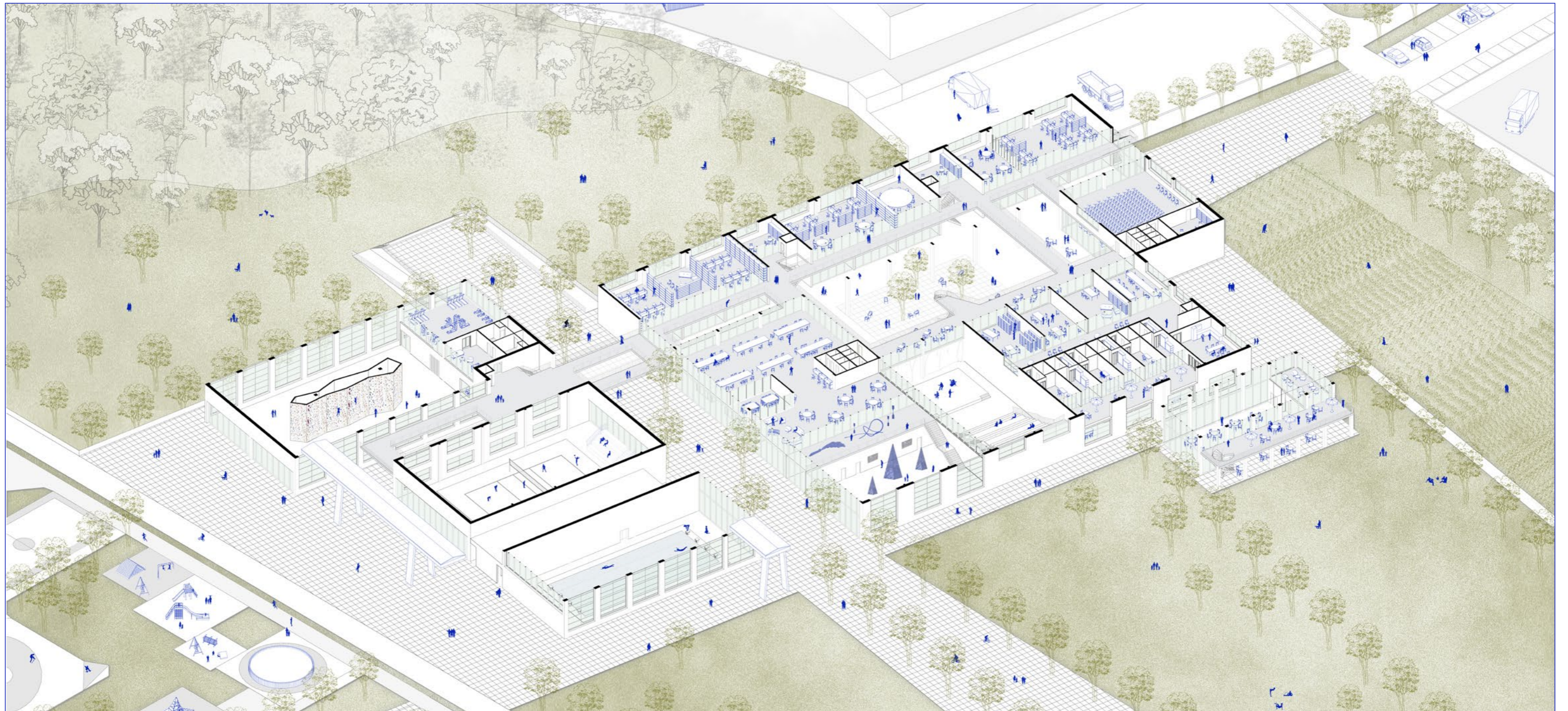
Dettaglio tecnologico



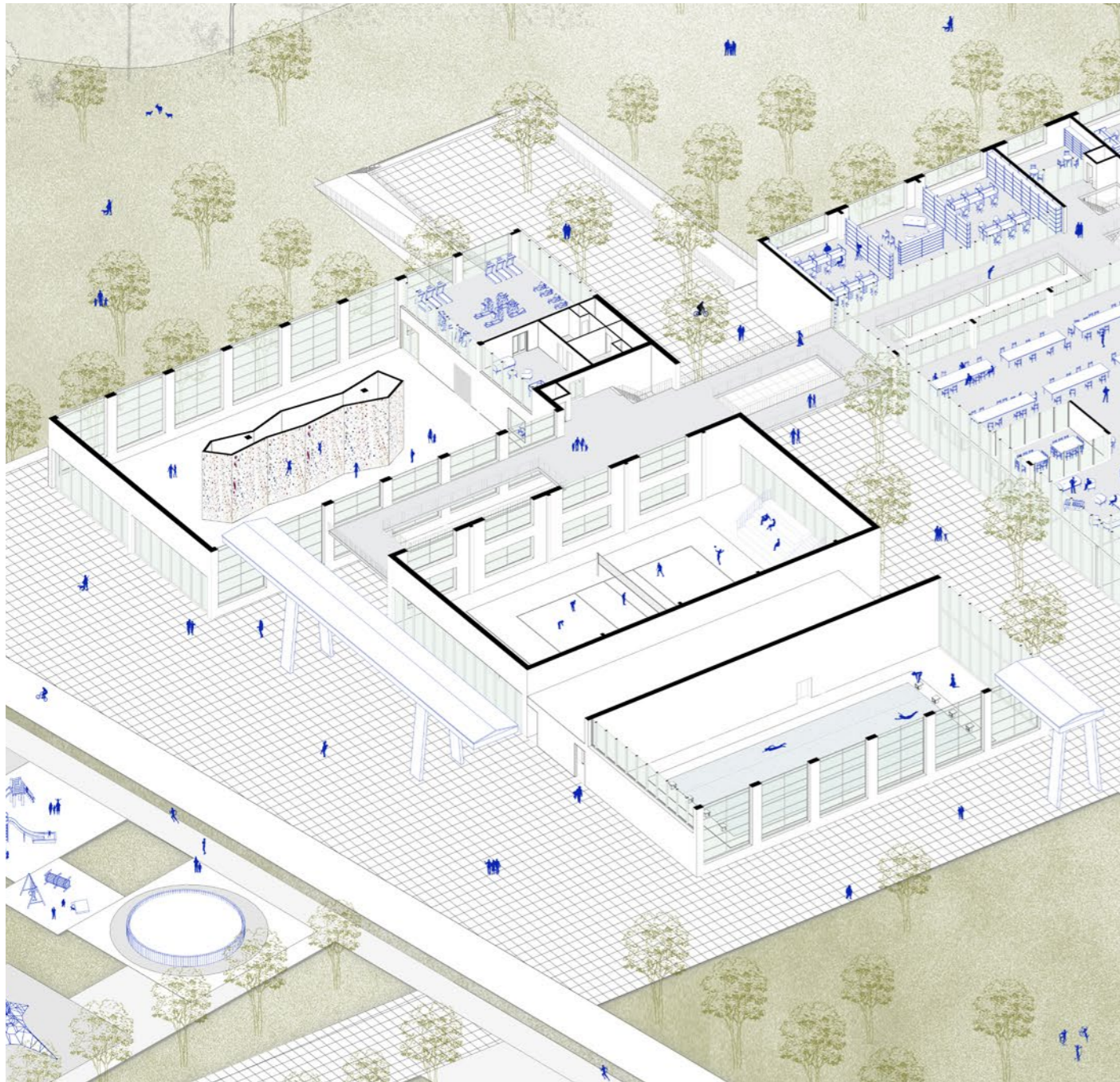
1. Rivestimento in lastre di porfido
2. Magrone in cls (100mm)
3. Plinto di fondazione
4. Barriera al vapore
5. Vespaio aerato realizzato con moduli igloo (400mm)
6. Pannello in policarbonato trasparente tipo "arcWall5613" POIMPIANTI (60mm)
7. Pannello rigido in lana di roccia non rivestito VENTIROCK DUO (80mm)
8. Pannello rigido in lana di roccia non rivestito a media densità ACOUSTIC 225
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 autolivellante
12. Massetto impianti, riscaldamento a pavimento
13. Massetto in cls alleggerito con perle di polistireneattivi
14. Rete elettrosaldata
15. Solaio in laterocemento, pignatte (200mm) e travetti
16. Serramento con profili a taglio termico tipo "EBE 65" SECCO SISTEMI
17. Rivestimento in lamiere zincate aggraffate su sottostruttura orizzontale di



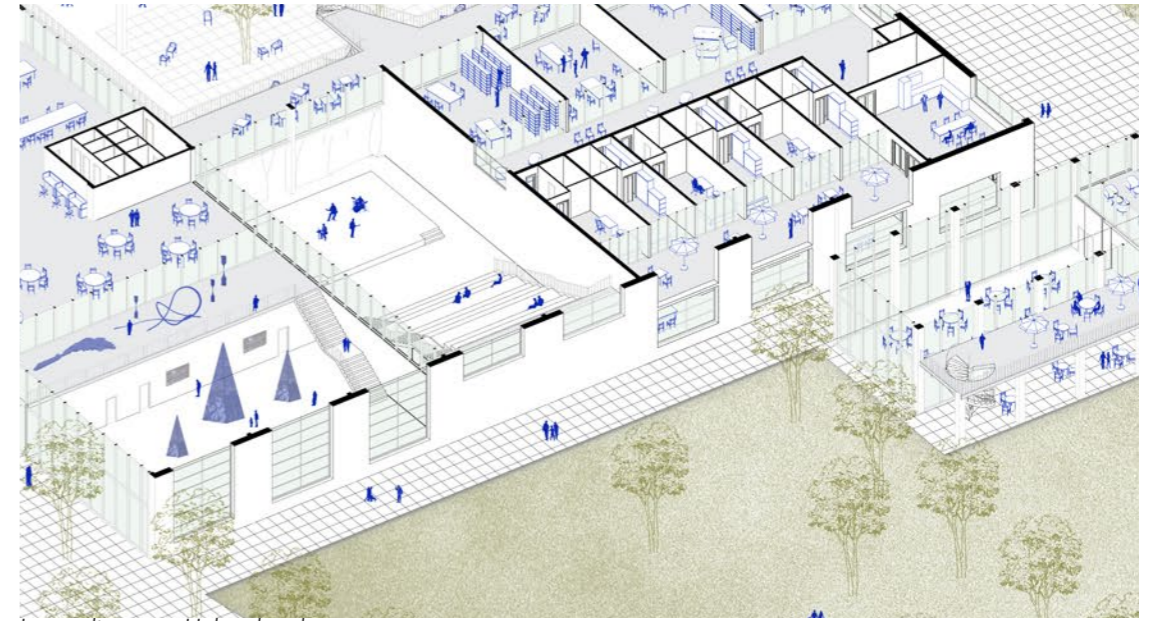
- montanti in acciaio per facciata ventilata
18. Muratura preesistente in cls
 19. Tegolo alare prefabbricato in calcestruzzo
 20. Copertura a shed esistente con aggiunta di isolamento interno in lana di roccia Flatrock 70 Plus
 21. Scossalina in acciaio inox, spessore 6/10 PLUVIAL SRL
 22. Infilso in alluminio



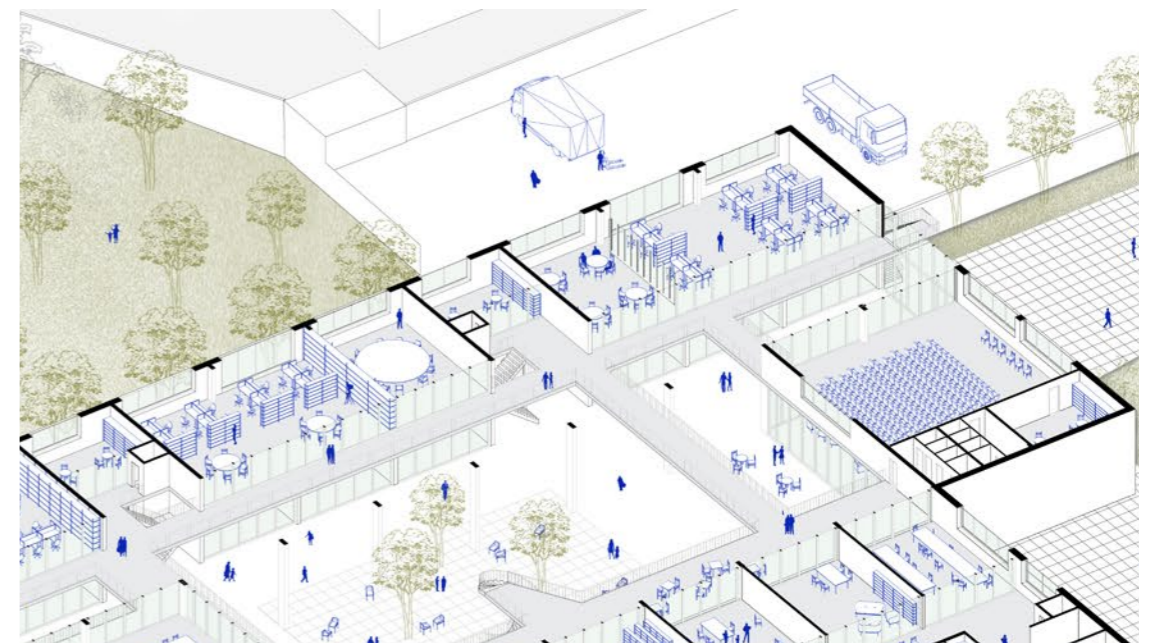
Spaccato assometrico dell' edificio



Ingrandimento - Hub sportivo



Ingrandimento - Hub culturale



Ingrandimento - Hub del lavoro





LA PIAZZA INTERNA



LA GALLERIA COMMERCIALE

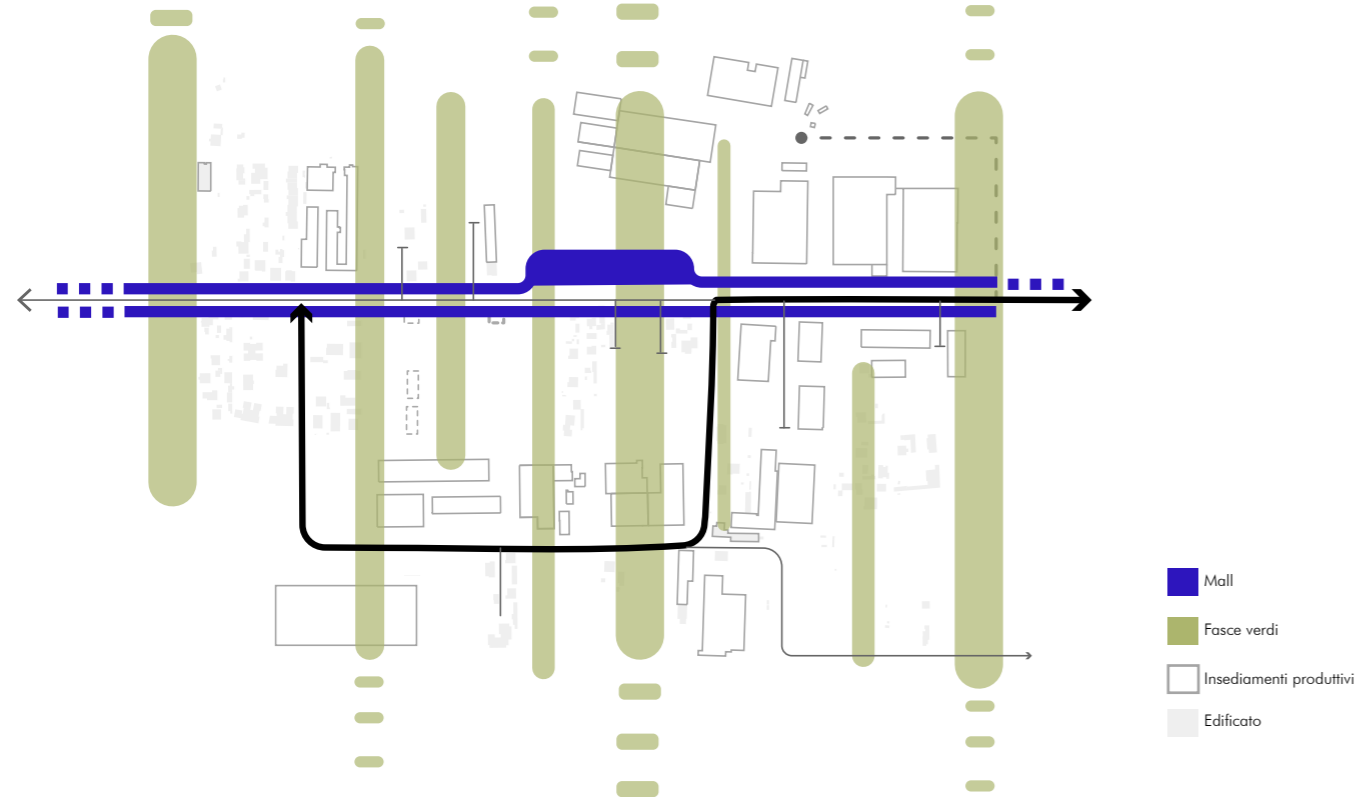


LIVE
SHOW



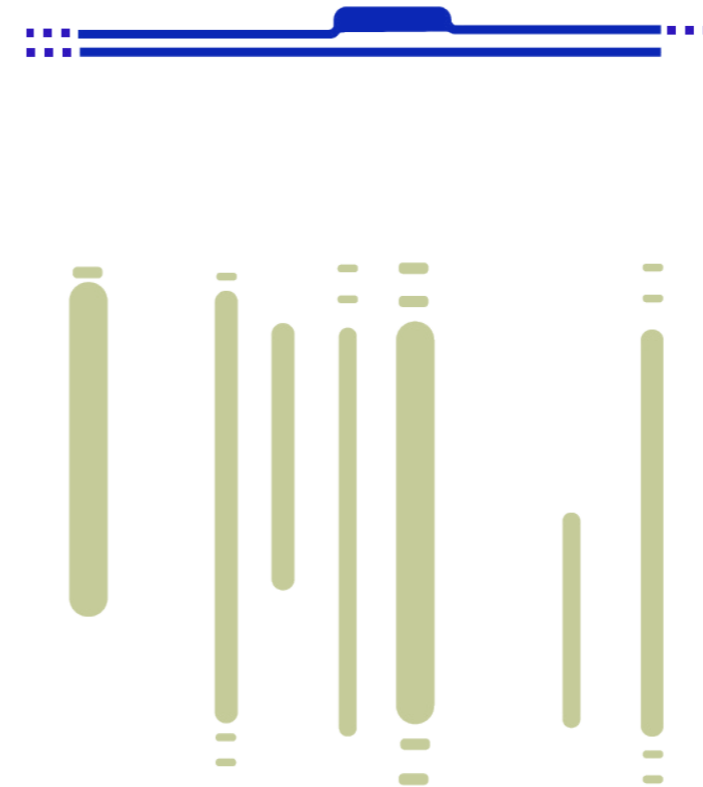


7.1 Principio insediativo



La trasformazione dell'area presa in esame parte dall'individuazione di un principio insediativo per fasce, accompagnato dalla riconfigurazione dell'assetto stradale e dalla strutturazione di un elemento ortogonale alle fasce: il mall.

Tali interventi devono mirare alla ricucitura dei diversi tessuti individuati (residenziale, produttivo e agricolo) in un sistema integrato in cui possano convivere tra di loro.



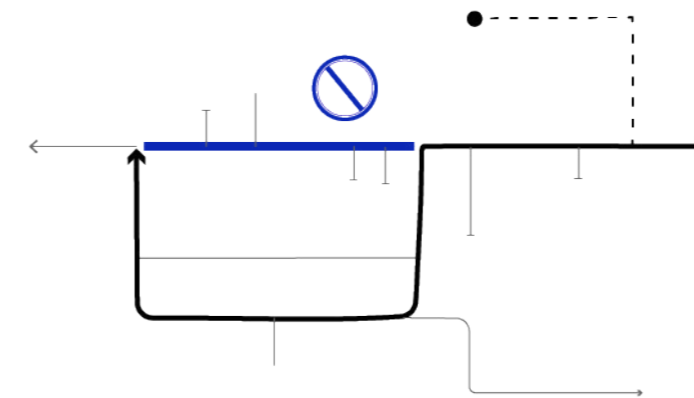
Mall

Il mall è uno spazio stretto e lungo, pedonale e alberato, parallelo alla strada. Può dilatarsi in punti strategici fornendo uno spazio non più solo di passaggio, ma anche dello stare.

Principio delle fasce

Le fasce verdi presenti tra due sistemi residenziali possono essere trasformate esclusivamente in spazi per la collettività. Va obbligatoriamente mantenuta la natura permeabile del suolo.

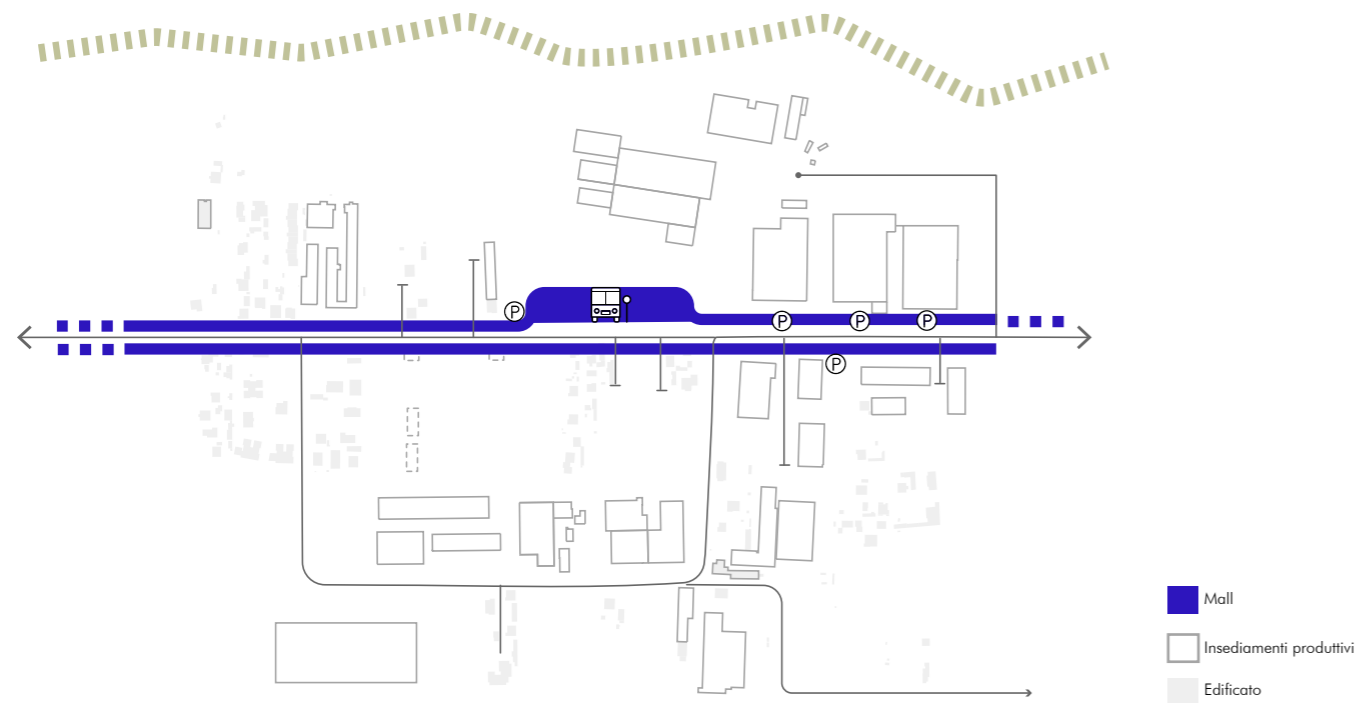
Laddove ci siano più fasce consecutive è possibile una densificazione inserendo una fascia residenziale con nuove unità abitative obbligatoriamente multipiano e mai a ridosso della strada.



Viabilità

Il nuovo assetto viabilistico prevede la definizione di percorsi obbligati per il traffico pesante e la regolamentazione di una nuova porzione stradale soggetta a traffico controllato per tutelare gli insediamenti residenziali preesistenti e le nuove unità di intervento individuate. Vengono lasciati invariati i percorsi secondari che servono esclusivamente le unità residenziali e/o industriali preesistenti.

7.1.1 Il Mall



Il mall è uno spazio pedonale parallelo alla strada e confinante ad essa.

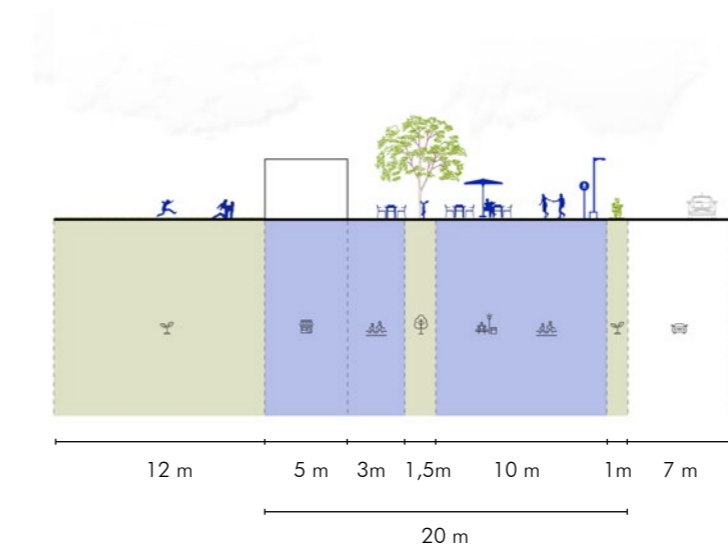
Deve presentare una pavimentazione omogenea che sia in grado di garantire una percorribilità promiscua non solo pedonale ma anche ciclabile.

Deve essere inserito un filare alberato come elemento fisso del mall che si estende per tutta la sua lunghezza, così da garantire una distinzione della parte di mall

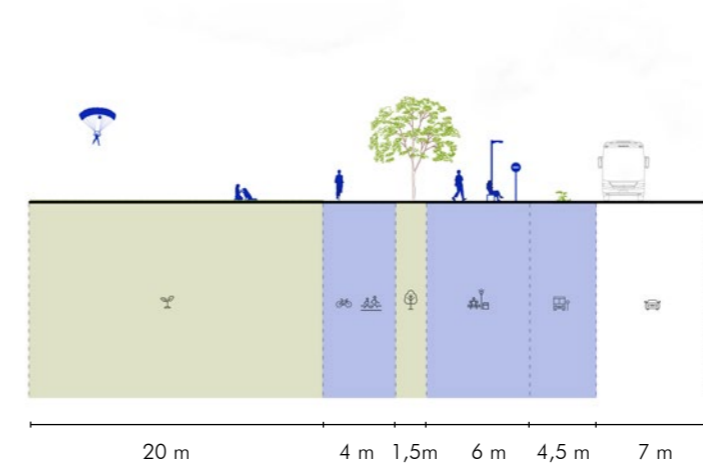
che si relaziona con edifici e/o parco, da quella che si relaziona con la strada, in cui è previsto anche l'inserimento di vegetazione bassa.

Lungo tutto il mall devono essere inserite attrezzature sotto forma di arredo urbano come sedute, playground, supporti per biciclette. La declinazione del mall varia in base al tipo di tessuto cui si relaziona, generando una serie di caratteristiche specifiche per ogni tipo.

Mall pubblico

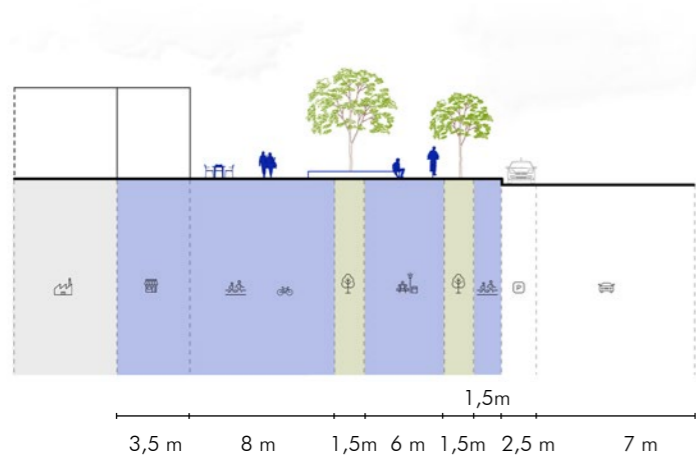


Laddove il mall si trovi a diretto contatto con lo spazio aperto permeabile non deve superare i 20 m di larghezza. Deve essere prevista l'edificazione di volumi a servizio dello spazio pubblico le cui dimensioni non devono superare i 5x15 m e la cui altezza massima deve essere pari a 3m.



Il mall pubblico deve prevedere l'inserimento di almeno una fermata per il trasporto pubblico e di più stalli per il bike sharing in modo da agevolare l'accessibilità dell'area e ridurre la presenza di autoveicoli privati negli spazi urbani.

Mall produttivo

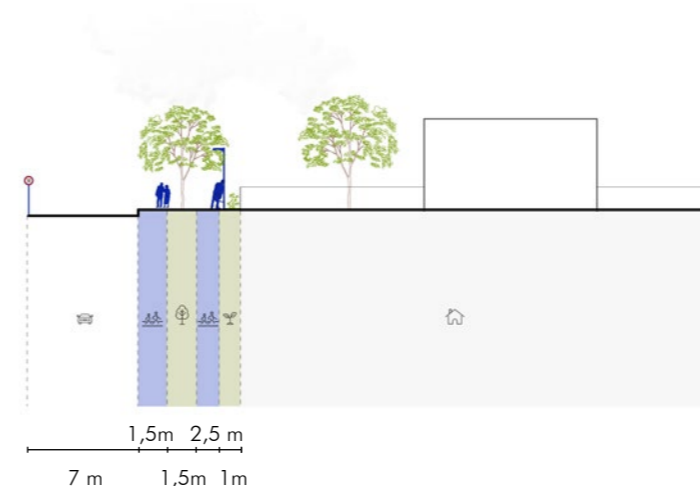


Nel mall produttivo è previsto l'inserimento di parcheggi bordo strada di dimensione 2,50 x 5,00 m sempre affiancati da un filare alberato e da un percorso pedonale di 1,50 m di larghezza



Laddove siano presenti insediamenti produttivi che affaccino sulla strada principale, le dimensioni del mall non devono essere inferiori ai 6m di larghezza, per garantire la percorribilità dello spazio. È consentito l'inserimento di percorsi esclusivamente ciclabili di larghezza non inferiore ai 2,50 m.

Mall residenziale

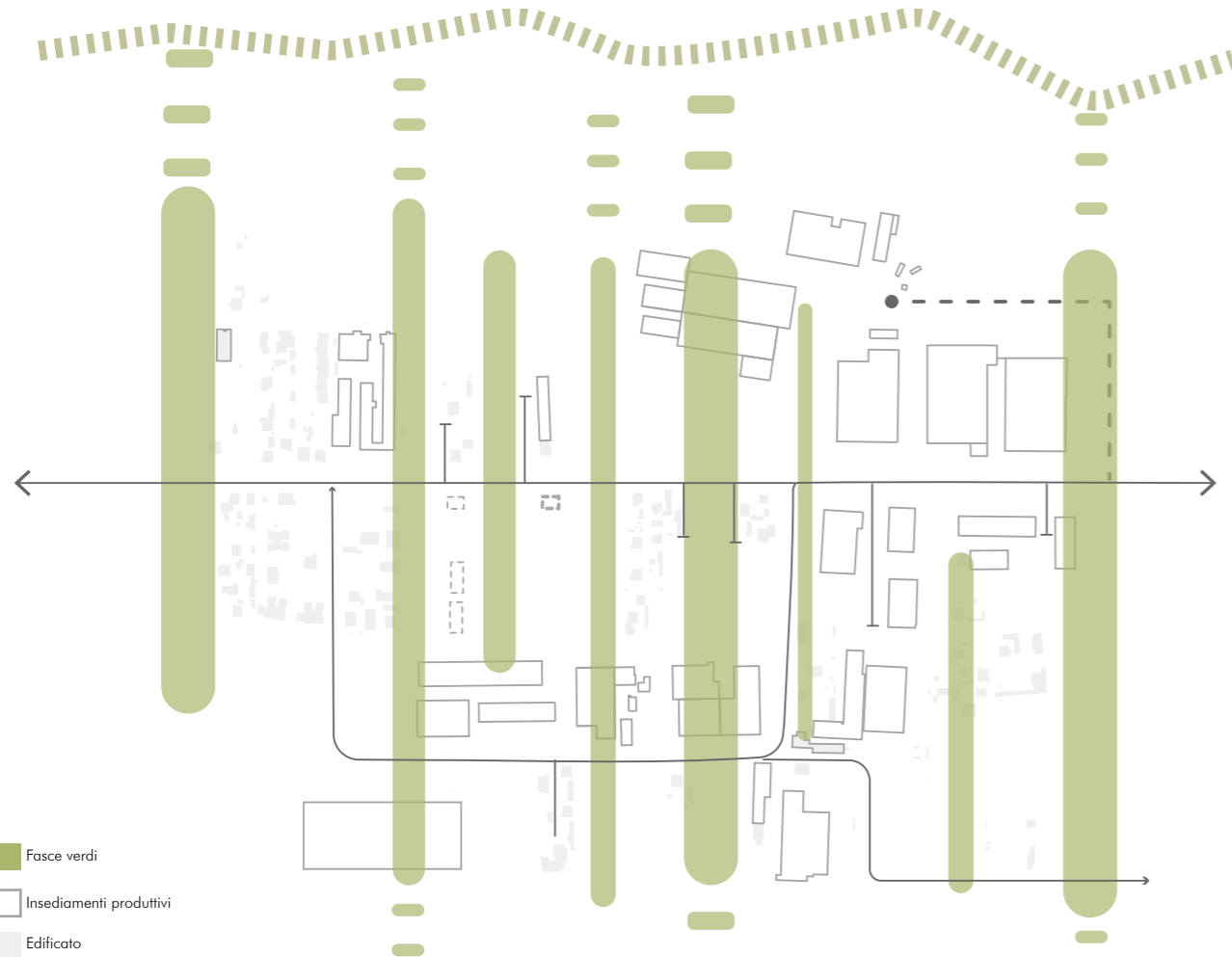


Il mall residenziale non deve essere inferiore ai 6 m di larghezza. Deve prevedere l'inserimento di attrezzature per i residenti, stalli per il bike sharing, arredo urbano. La vegetazione dev'essere sempre presente sia come filtro dalla strada che come elemento di separazione tra le residenze e il mall.



Laddove siano presenti edifici residenziali è consentito l'attraversamento veicolare del mall ai soli residenti dell'area, per consentire il raggiungimento delle proprie abitazioni.

7.1.2 Principio delle fasce



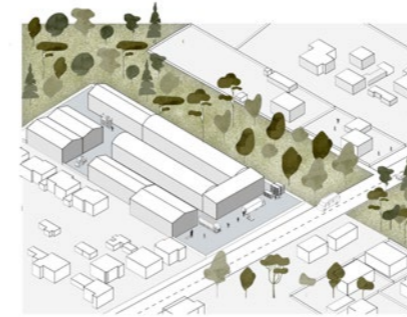
Fasce verdi

Le fasce verdi che sono presenti tra sistemi residenziali e/o produttivi possono essere trasformate in spazi per la collettività mantenendo la natura permeabile del suolo. Le possibili destinazioni variano da orti urbani a giardini pubblici.

Nuove zone residenziali

Laddove siano presenti due fasce verdi adiacenti, è consentito l'inserimento di una nuova fascia residenziale. Le nuove unità abitative devono essere di tipo multipiano in linea o a torre, con un massimo di 5 piani, e arretrati dal fronte stradale su cui sono previsti edifici pubblici a servizio del quartiere.

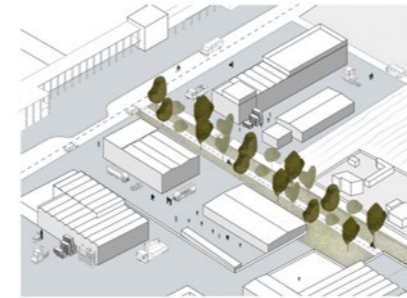
Possibili configurazioni delle fasce verdi



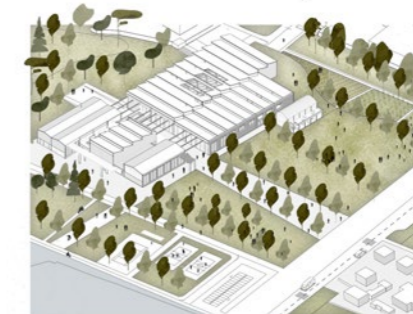
Inserimento di una doppia fila di arbusti a chioma larga per favorire un maggiore qualità ambientale dell'area.



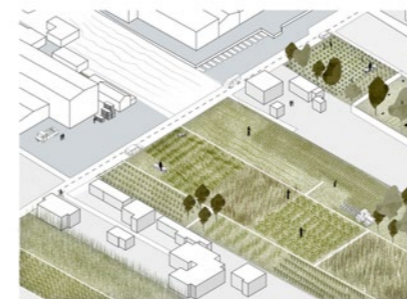
Creazione di una rete di connessione delle aree verdi esistenti al fine di limitare l'impermeabilizzazione del suolo urbano e incentivare l'utilizzo degli spazi aperti nella città.



Inserimento di alberi da ombra e potenziamento della mobilità lenta tra due o più stabilimenti produttivi per garantire il miglioramento della qualità dello spazio aperto e del lavoro.

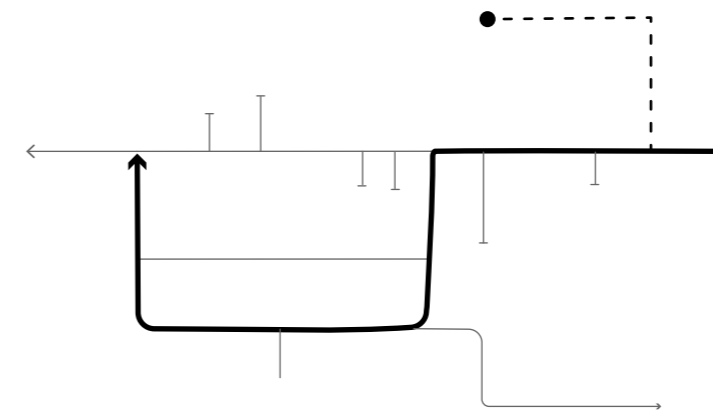
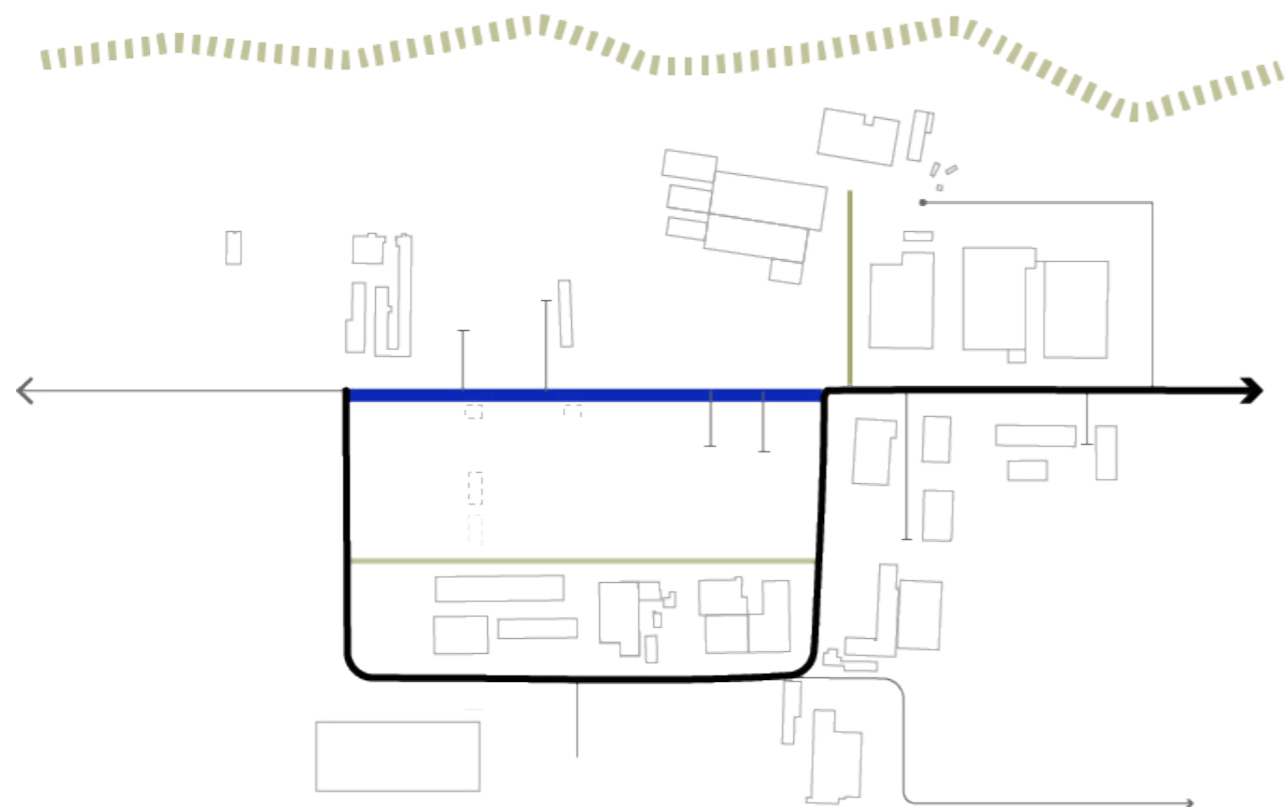


Trasformazione di suoli impermeabili in parchi urbani e riattivazione di stabilimenti inattivi in spazi in grado di ospitare nuove funzioni a disposizione dei residenti e dei lavoratori.



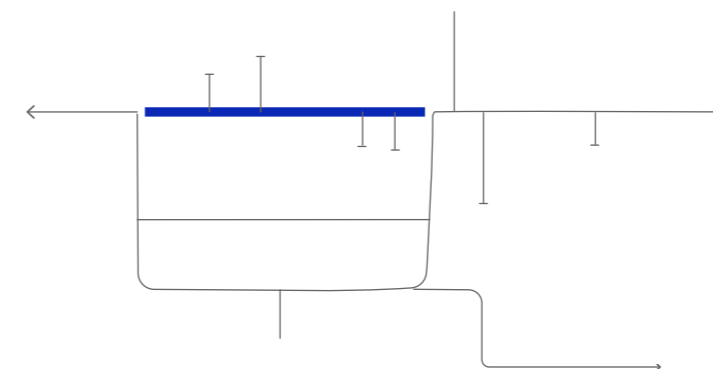
Trasformazione di campi incolti in orti urbani tra due o più aree residenziali nell'ottica di garantire un processo di coesione e partecipazione sociale.

7.1.3 Nuovo regime dello spazio dell'automobile



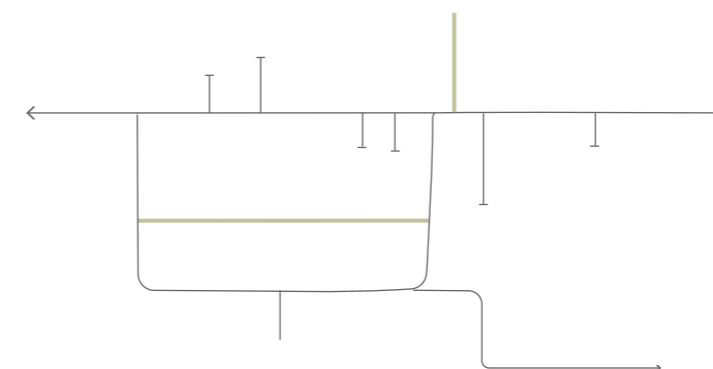
Viabilità per mezzi pesanti

I mezzi pesanti devono effettuare un percorso obbligato che serve esclusivamente le aree produttive così da agevolare gli attraversamenti tra il parco e le aree residenziali. A tale scopo è previsto l'utilizzo della strada esistente a due corsie, di ampiezza pari a ca. 7m e l'istituzione di una strada dedicata.



Viabilità controllata

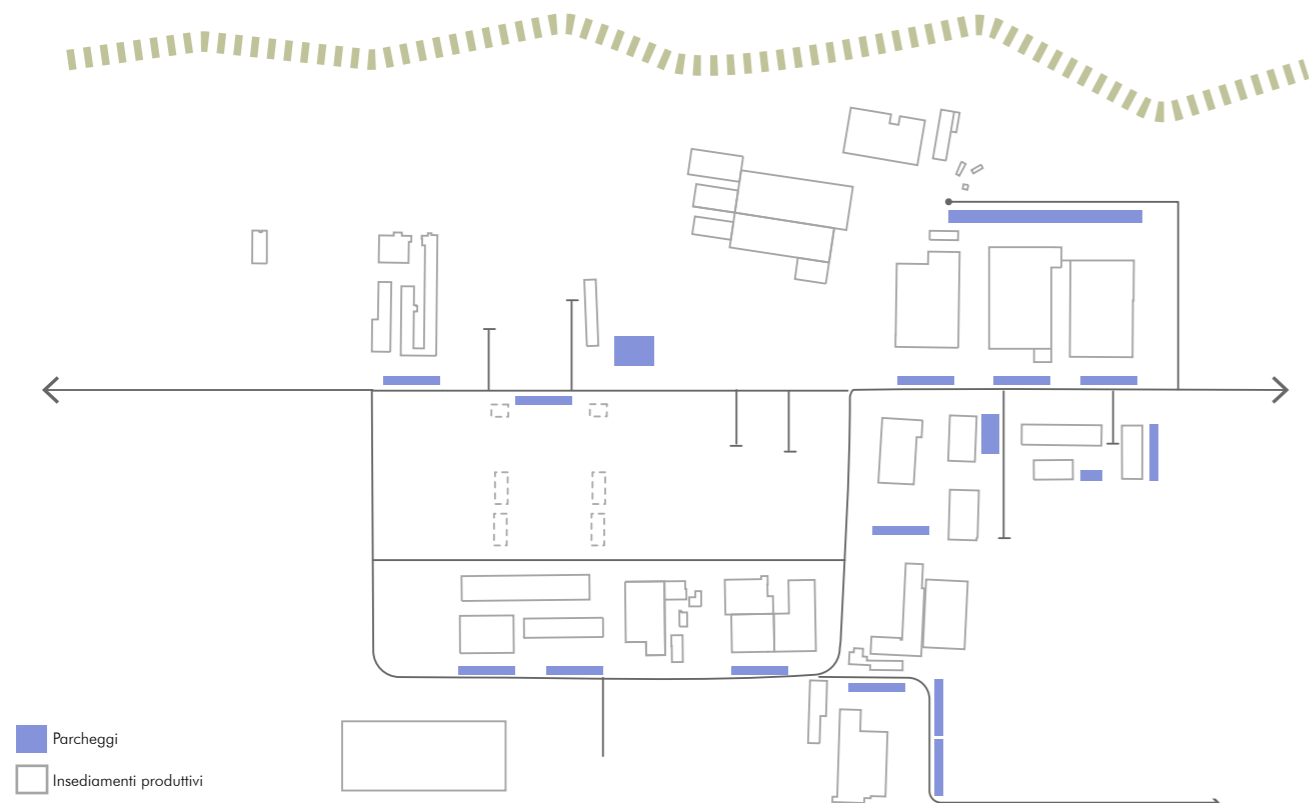
Al fine di facilitare gli attraversamenti wpedonali tra le diverse aree, la strada è percorribile a una velocità controllata. Per segnalare questa trasformazione sono previsti i seguenti interventi:
-cambio di pavimentazione;
-inserimento di dossi artificiali.



Strade pedonalizzate

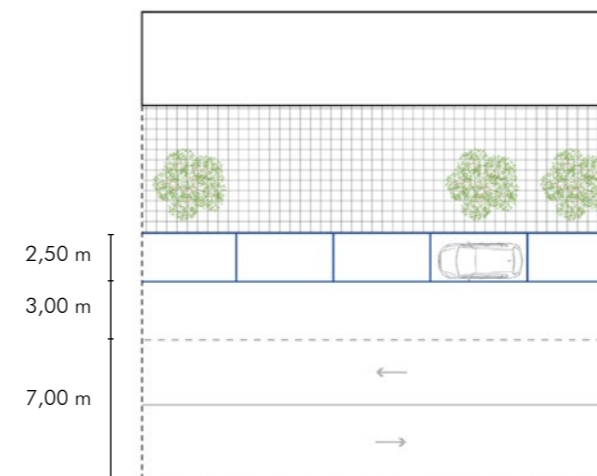
Per garantire uno spazio filtro tra industrie e residenze e tra industrie e l'area di intervento, è prevista la pedonalizzazione di due strade secondarie, attualmente di accesso agli stabilimenti industriali.

7.1.4 Nuovo regime dello spazio dell'automobile - Parcheggi



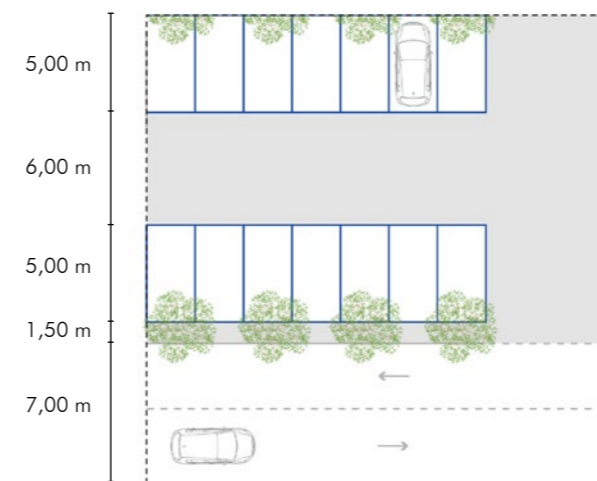
Parcheggi bordo strada

- Deve essere previsto un minimo di 50 e un massimo di 70 parcheggi a bordo strada per garantire una maggiore accessibilità ai nuovi servizi pubblici.
- Deve essere previsto un corsello di larghezza minima di 3 m per consentire l'accesso dalla strada. Gli stalli devono essere paralleli alla strada o inclinati di 45° e avere una dimensione di 5x2,50 m.
- Dev'essere presente una fila di alberature come elemento di schermatura dei parcheggi dalle aree pubbliche.

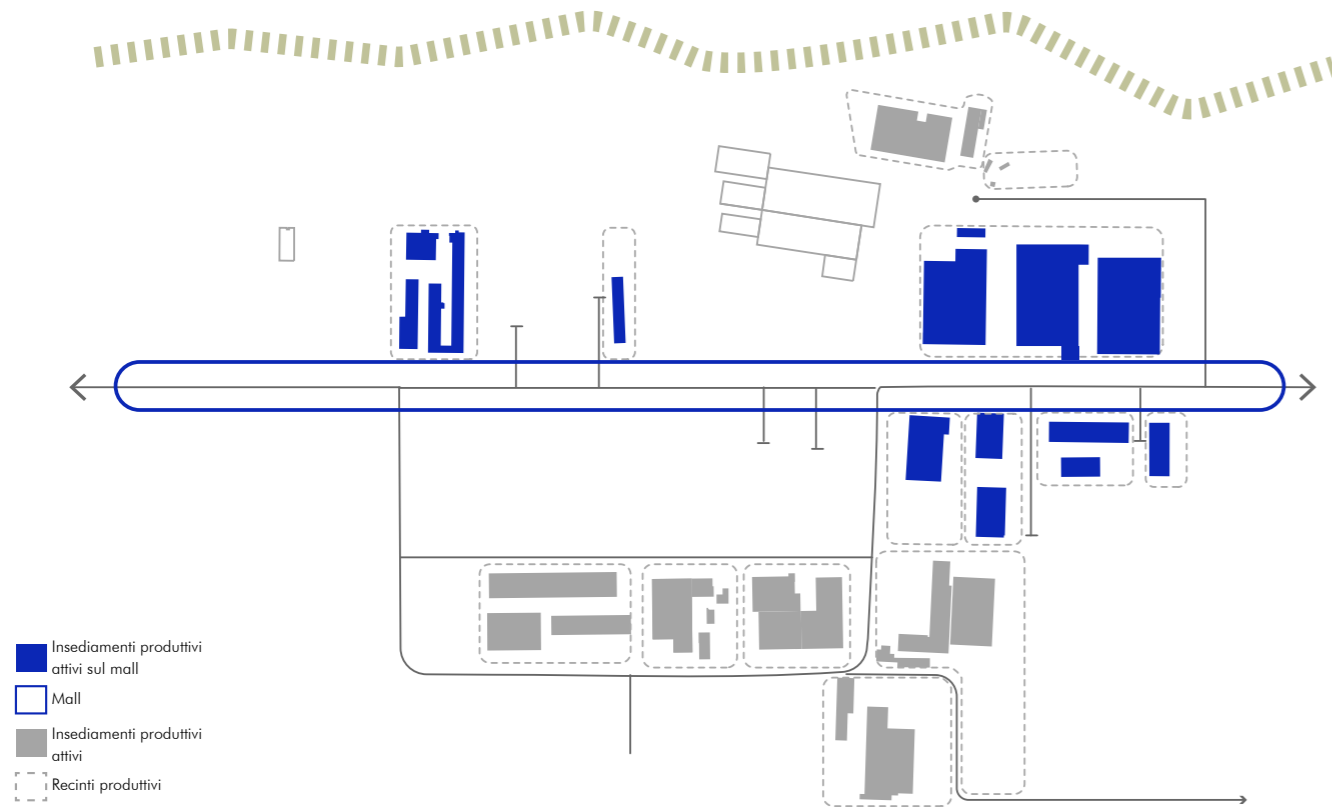


Parcheggi nei retri delle industrie

- Deve essere previsto l'inserimento di isole di parcheggi nei retri delle industrie, fuori dai recinti produttivi in modo tale da poter essere utilizzati sia dai lavoratori che dai fruitori degli spazi pubblici e anche al di fuori degli orari lavorativi.
- Devono essere previste due o più file di parcheggi cui si accede da un corsello di dimensioni minime di 6m.
- Gli stalli devono avere una dimensione minima di 5x2,50 m e prevedere delle alberature come elementi di schermatura dalla strada e dai recinti.

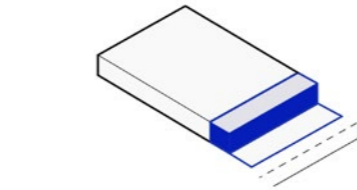


7.2 Organizzazione dei sistemi produttivi attivi

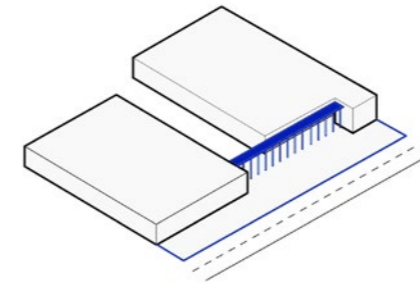


- Insedimenti produttivi attivi sul mall
- Mall
- Insedimenti produttivi attivi
- Recinti produttivi

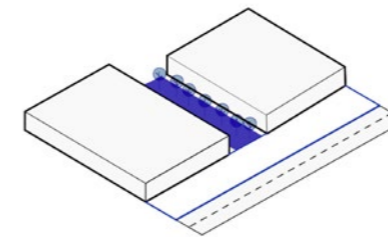
Insedimenti produttivi che affacciano sul mall



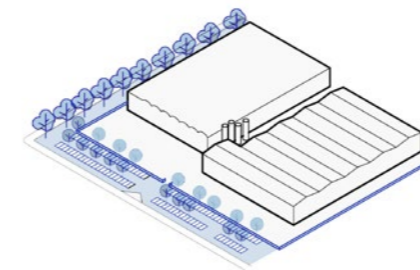
Inserimento di volumi aggiuntivi di altezza massima di 10 m. L'ampliamento dell'edificio deve garantire una distanza minima di 6 m dalla carreggiata.



Inserimento di un porticato di connessione ai diversi fabbricati produttivi attivi per la creazione di un nuovo fronte della strada vetrina.

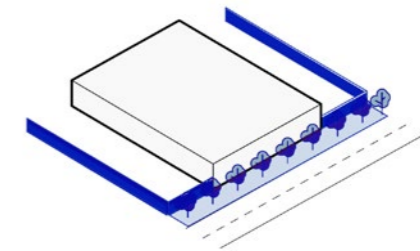


Riorganizzazione dello spazio aperto interno alle industrie: inserimento di spazi permeabili e da attrezzature utilizzabili dai lavoratori.

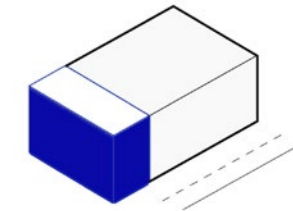


Spostamento dei parcheggi nel retro delle industrie per garantire una fruibilità pedonale e ciclabile del mall; è necessario mantenere lo stesso numero di stalli attualmente esistenti e inserire alberature.

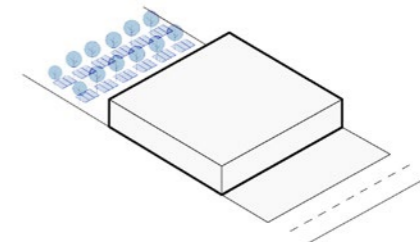
Insedimenti produttivi interni all'area di progetto



Arretramento del recinto produttivo al fine di inserire delle alberature che fungano da filtro tra la strada e l'industria.

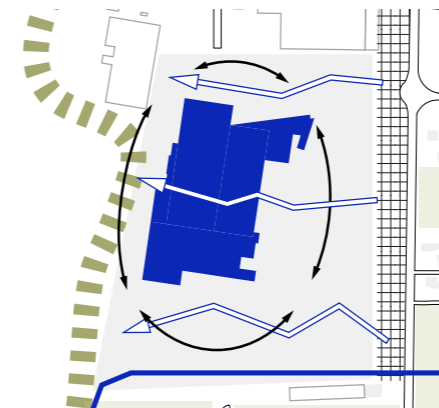
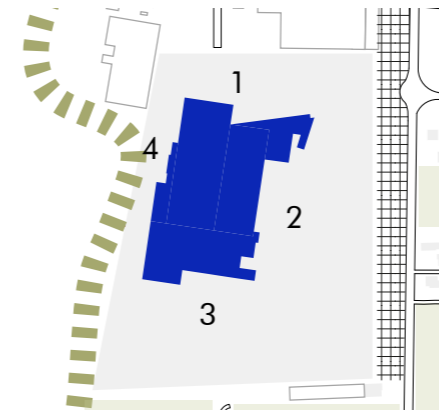
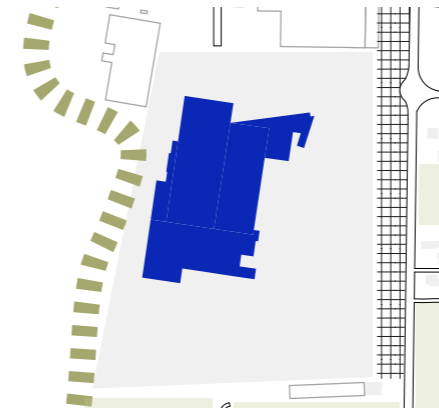
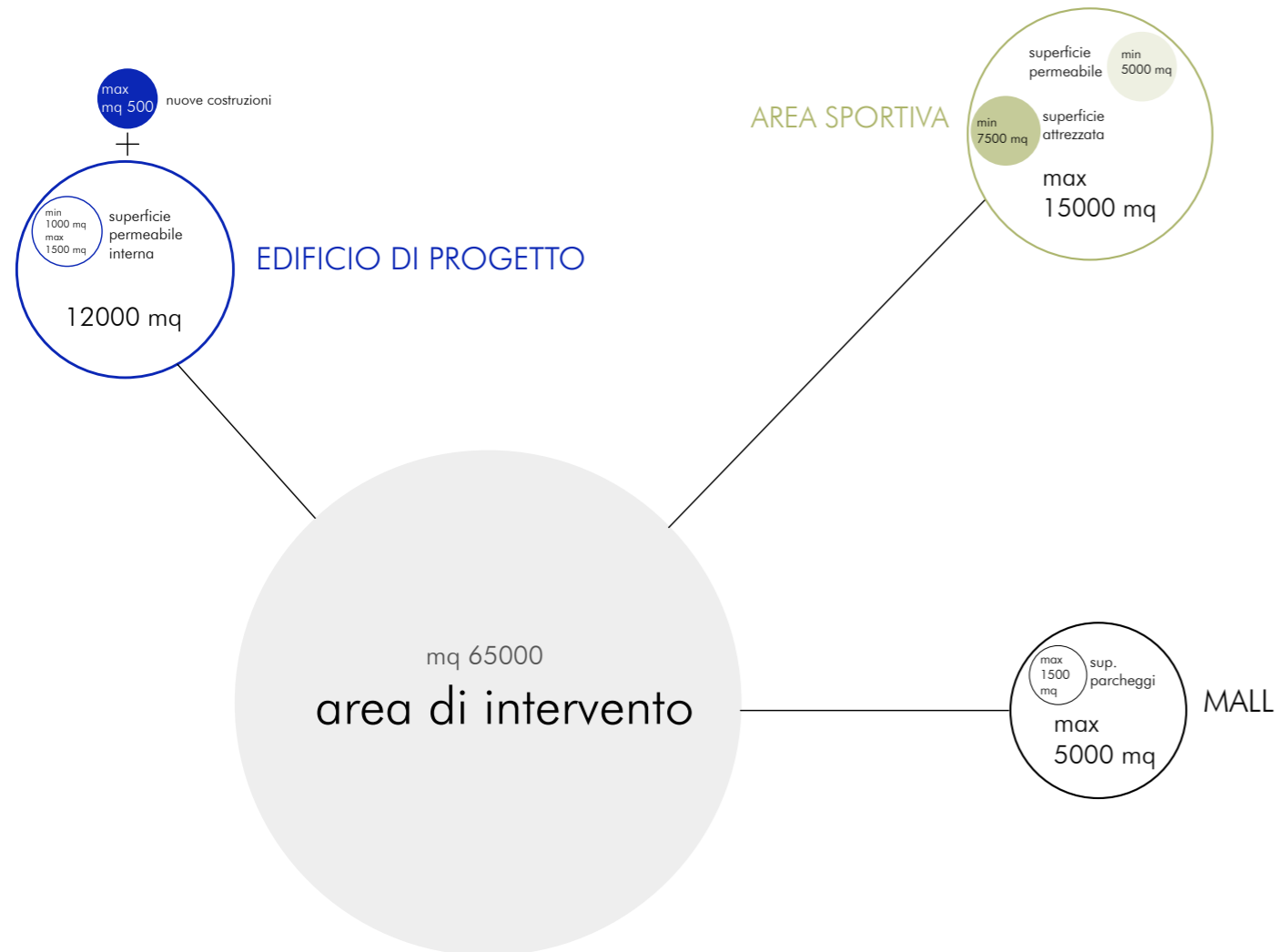


Inserimento di volumi aggiuntivi di altezza massima di 10 m non necessariamente sul fronte dell'edificio preesistente.



Spostamento dei parcheggi dal fronte strada al retro delle industrie; è necessario mantenere lo stesso numero di stalli attualmente esistenti e inserire alberature.

7.3 Area di intervento Sices: regole di trasformazione dell'area di intervento



Area di intervento

La riqualificazione dell'area Sices deve garantire l'aumento della permeabilità del suolo attualmente totalmente impermeabile e la conservazione del grande fabbricato preesistente garantendone la riconoscibilità anche a seguito di eventuali interventi di demolizione selettiva necessari per la sua rifunzionalizzazione.

Ambiti di relazione

L'area di intervento deve relazionarsi con i quattro ambiti che la circondano così indentificati:

1. fronte tecnico di relazione con le aree produttive;
2. fronte strada di relazione con il mall e la strada;
3. fronte dedicato alle attività sportive;
4. fronte bosco di relazione con il panorama naturalistico.

Percorribilità

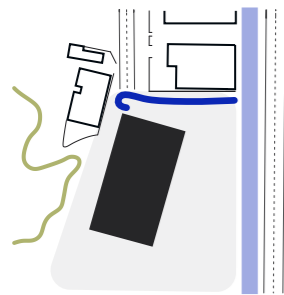
La progettazione dell'intera area deve garantire una continuità dello spazio aperto anche se concepito con caratteristiche diverse e particolari.

L'area deve rappresentare una possibilità di connessione non solo per le residenze circostanti ma anche per i diversi comuni di Lonate Ceppino, Tradate e Ceppine.

7.3.1 Regole di trasformazione dello spazio aperto

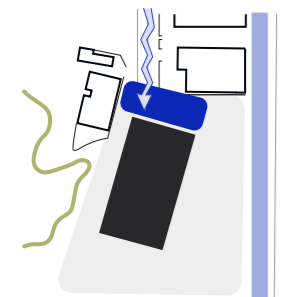
AREA 1

PROTEZIONE DEL PARCO



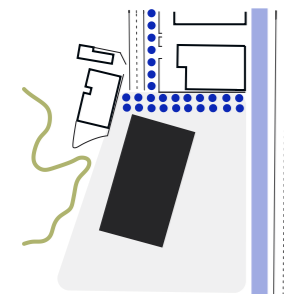
Deve essere presente un'area di filtro che protegga il parco dall'inquinamento delle industrie attive. L'estensione deve occupare l'intera area da est a ovest e avere una larghezza minima di 15m.

CONNESSIONE CON LE INDUSTRIE



È prevista un'area tecnica pavimentata che sia connessa alla nuova strada a servizio delle aree produttive che funga da accesso ai mezzi di trasporto merci o di soccorso.

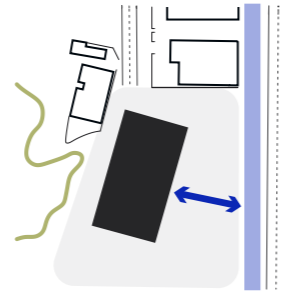
ALBERATURE



Devono essere presenti minimo 2 filari di alberature con chiome dai 6 ai 10m e piantata regolare. La fascia alberata deve essere collocata in aderenza al recinto produttivo su cui si attesta l'area.

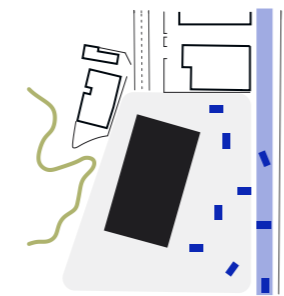
AREA 2

PERCORRIBILITÀ



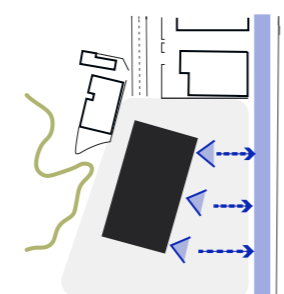
Deve essere garantito almeno un percorso pavimentato che colleghi il mall a uno degli accessi dell'edificio. La dimensione può variare da un minimo di 5 a un massimo di 40 m di larghezza.

NUOVI VOLUMI



È consentita la costruzione di piccoli volumi di altezza massima di 3m e di dimensioni massime di 15x5 m che ospitino funzioni terziarie a servizio dello spazio pubblico.

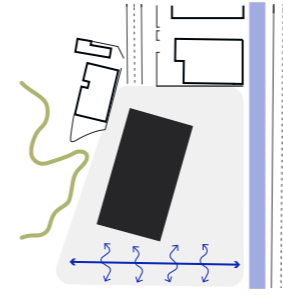
VISIBILITÀ



La sistemazione degli spazi tra i percorsi deve garantire la visibilità dell'edificio dal mall.

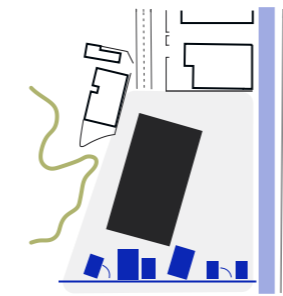
AREA 3

PERCORRIBILITÀ



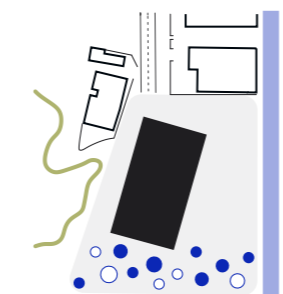
È previsto un percorso diretto che connetta il mall all'area del bosco. Deve essere garantita l'attraversabilità dell'area con multipli percorsi che servano sia le attrezzature sportive che le zone d'ombra.

ATTREZZATURE SPORTIVE



I campi sportivi devono essere orientati a nord, con una rotazione massima di 15°. Devono essere presenti almeno 4 campi sportivi, di cui almeno 2 multifunzionali.

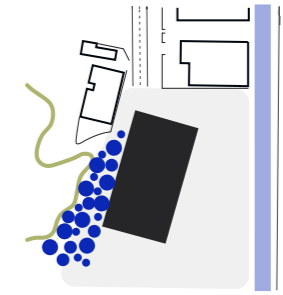
ZONE D'OMBRA



Sono previste zone d'ombra sia di tipo artificiale che naturale, pertanto è prevista la piantumazione di alberature a macchia o a filare e la costruzione di pensiline.

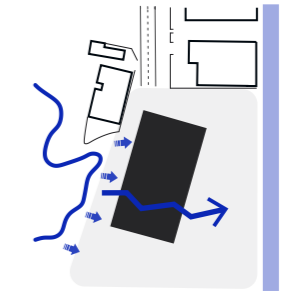
AREA 4

SPAZIO INTERAMENTE PERMEABILE



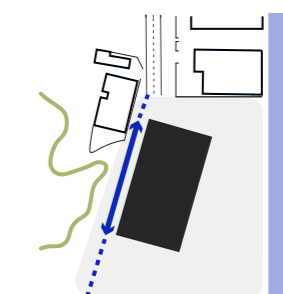
L'area deve essere interamente permeabile, pertanto non sono previsti interventi di natura artificiale. Devono essere inserite alberature autoctone caratterizzate da una piantata irregolare.

CONTINUITÀ CON IL BOSCO



L'area deve costituire l'interazione tra l'elemento naturalistico del bosco e lo spazio di progetto, pertanto è prevista l'ideazione di almeno un attraversamento con suolo permeabile.

ESTENSIONE



L'area di mediazione tra l'edificio e il bosco deve avere un'estensione minima pari alla lunghezza dell'edificio di progetto.

7.3.2 Area di intervento Sices: regole di trasformazione del fabbricato esistente

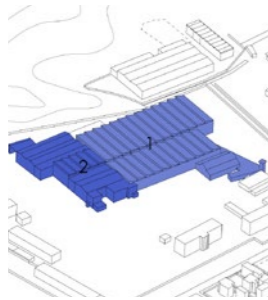
È obbligatoria l'eliminazione totale del recinto per l'uso pubblico del suolo

Le strutture portanti esistenti devono essere preservate

Gli interventi sui fabbricati devono seguire il passo strutturale esistente

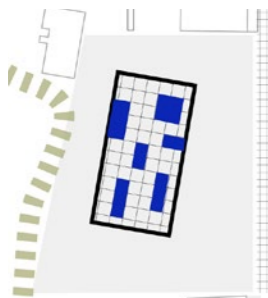
Sugli edifici sono ammesse operazioni di demolizione selettiva ed erosione

Le coperture a shed e a falde devono essere preservate



L'edificio preesistente è stato suddiviso in blocchi che differiscono per caratteristiche dei fabbricati e dimensioni.

La suddivisione indicata dell'edificio deve essere rispettata nella definizione degli interventi di progetto così da permettere il miglior sfruttamento della preesistenza.

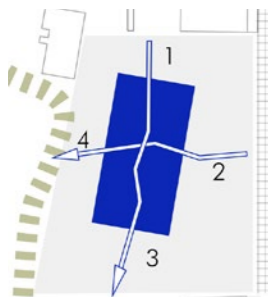


POROSITÀ

La porosità dell'organismo è un'operazione di escavazione dell'edificio al fine di creare delle corti interne scoperte.

L'intervento di sottrazione deve essere compiuto in maniera tale da preservare l'identità del fabbricato e allo stesso tempo garantire una maggiore aerazione e illuminazione.

Le porosità deve essere un minimo di mq500 fino ad un massimo di mq1000.



CONNETTERE PARCO ED EDIFICIO

La connessione degli spazi di relazione individuati nell'area di intervento deve essere garantita anche mediante l'inserimento di attraversamenti interni all'edificio, sia longitudinalmente che trasversalmente ad esso.

Deve essere garantita una connessione tra il parco pubblico e l'edificio di progetto, così da rendere quest'ultimo parte attiva nella fruizione dell'area.

1. FABBRICATO ESISTENTE



DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE:

- attività industriali non produttive (piccolo artigianato, laboratori);
- attività terziarie (coworking, spazi uffici, spazi espositivi, attività commerciali).

OPERAZIONI SULLA STRUTTURA PORTANTE:



-Sono consentite demolizioni selettive del fabbricato e la parcellizzazione interna dello stesso, ed eventuali sostituzioni dei tamponamenti con materiali differenti da quelli esistenti;



- è consentita la partizione verticale;



- è consentita l'edificazione di ulteriori piani ad altezza minima $h = 4$ m.

OPERAZIONI SULLE COPERTURE:



-sono consentite demolizioni selettive delle coperture in presenza di corti interne all'edificio;



-sono consentite sostituzioni dei tamponamenti con materiali differenti, in presenza di percorsi interni.

2. FABBRICATO ESISTENTE



DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE:

- attività terziarie (caffetteria, punto ristoro, attrezzature sportive indoor)

OPERAZIONI SULLA STRUTTURA PORTANTE:



-Sono consentite demolizioni selettive del fabbricato ed eventuali sostituzioni dei tamponamenti con materiali differenti da quelli esistenti;



-è consentita l'edificazione di ulteriori piani ad altezza minima $h = 4$ m.



OPERAZIONI SULLE COPERTURE:

-è consentita la demolizione di coperture esistenti in corrispondenza dei nuovi percorsi interni;



-è consentita l'aggiunta di coperture di altezza massima non superiore a quella dell'edificio cui si attestano.



BIBLIOGRAFIA

- Mazza L., (1999), *Trasformazione del piano*. Franco Angeli.
- Guidarini S., (2002), *Ingrazio Gardella nell'architettura delle città. Opere 1929-1999*. Skira.
- Infussi, F. (2003), *Città di Seregno. Regolamento edilizio. Guida agli interventi e alla valutazione dei progetti*. Comune di Seregno.
- Kuhn T., (2006), *La tensione essenziale e altri saggi*. Piccola biblioteca Einaudi.
- Bertagna A., Gastaldi F., (2012) *L'architettura degli spazi del lavoro. Nuovi compiti e nuovi luoghi del progetto*. Macerata, Quodlibet studio.
- Sposito C., (2012) *Sul recupero delle aree industriali dismesse. Tecnologie, materiali, impianti ecosostenibili e innovativi*. Maggioli editore.
- Autori Vari, (2013) *Boston Complete Streets*, Boston Transportation Department.
- Lanzani A., Ali A., Gambino D., Longo A., Moro A., Novak C., Zanfi F. (2013) *Quando l'autostrada non basta. Infrastrutture, paesaggio e urbanistica nel teretorio Pedemontano Lombardo*. Quodlibet Studio.
- Vicari Haddock S., (2013) *Questioni Urbane. Caratteri e problemi della città contemporanea*. Edizioni

Il Mulino.

- Salsa E., (2015) *La dimensione del comfort urbano*. Maggioli editore.
- Robiglio M., (2017) *RE-USA, 20 american stories of adaptative reuse*, Berlino, Jovis.
- Bailey L., Vega - Barachowitz D., (2019) *Urban Design Street Guide*. National Association of City Transportation Official.

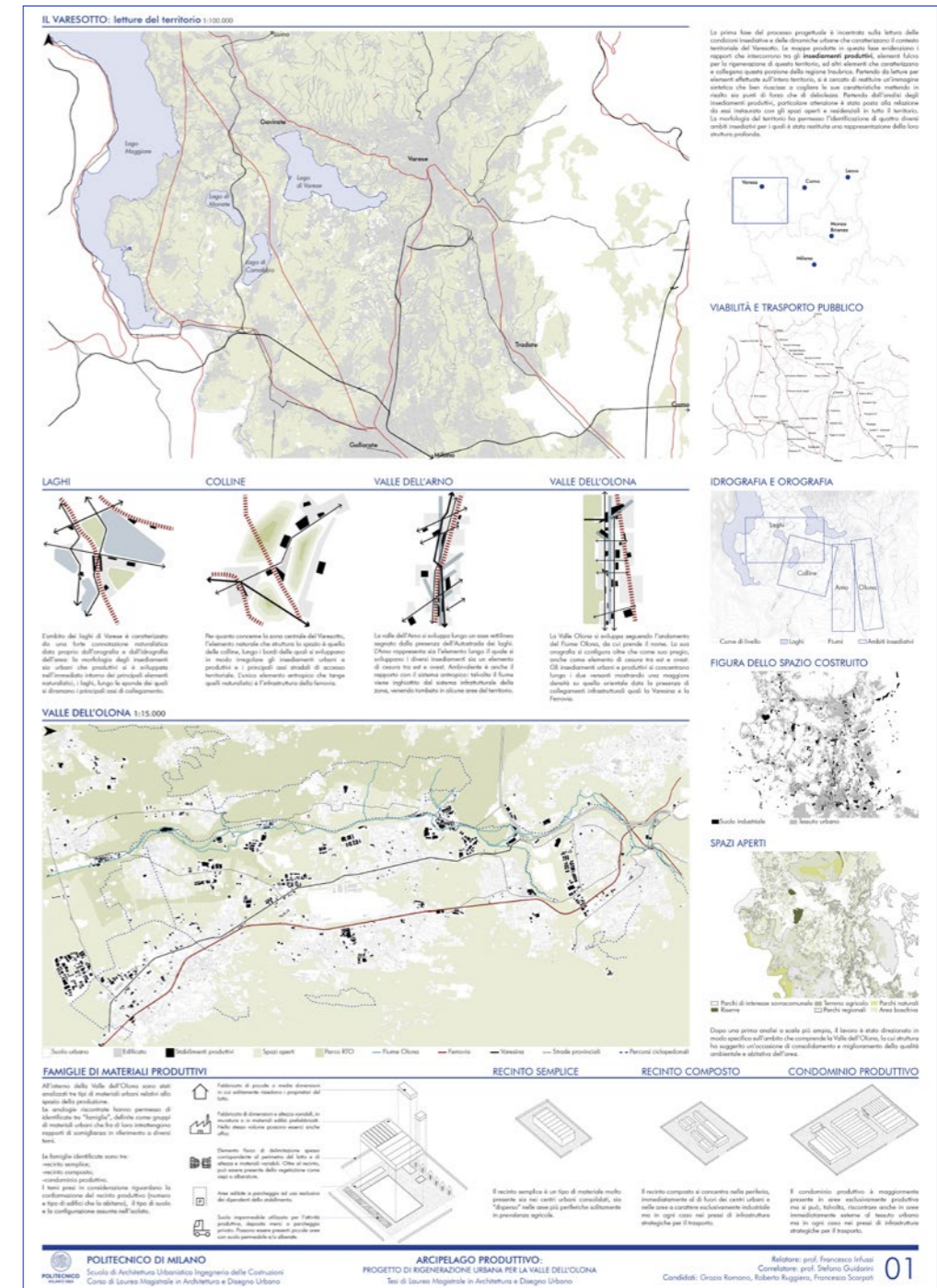
SITOGRAFIA

- <https://www.istat.it/>
- <https://www.comune.varese.it/>
- <http://www.ilvaresotto.it/>
- <https://www.varesenews.it>
- <https://www.parco-rto.it>
- <https://comune.lonateceppino.va.it/>

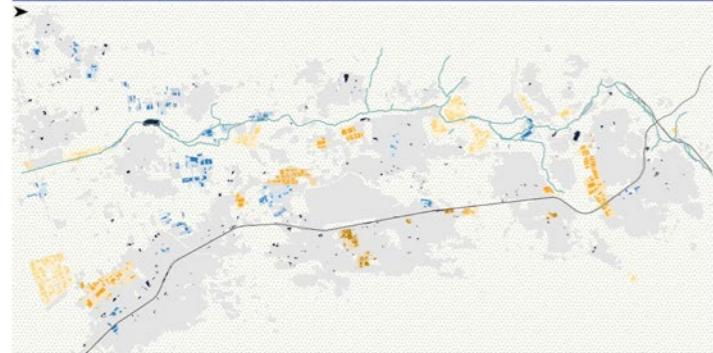
RIVISTE

- Infussi F., (2007) "L'esplorazione di un'opportunità. Un Master Plan per l'orientamento di un processo", in: Territorio n. 40.
- Arbizzani E. (2008), "La riqualificazione delle aree industriali dismesse: considerazione di metodo" in Hortus.

TAVOLE DI PROGETTO

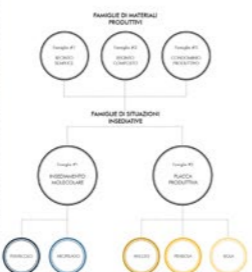


CLASSIFICAZIONE DELLE FAMIGLIE DI SITUAZIONI INSEDIATIVE 1:15.000

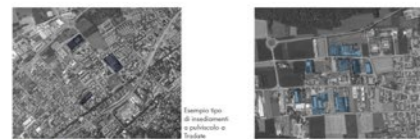


Le famiglie di situazioni vengono identificate aggiungendo ulteriori variabili alle famiglie di materiali urbani. Le variabili sono la **modalità di aggregazione** delle famiglie semplici e il **contesto** in cui tale aggregazione si verifica.

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 MOLECOALE



Ne la famiglia degli insediamenti molecolari si rivela un tipo di aggregazione che va da poco compatto a **estremamente frammentato**, forma che genera una condizione di **prossimità tra insediamenti produttivi e altri materiali quali tessuti urbani, aree agricole e fasce di tessuto naturale**.

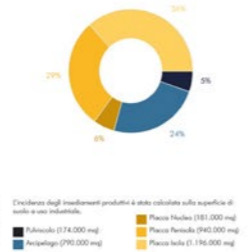
I tipi di insediamento molecolare analizzati sono stati denominati **arcipelago** e **pulviscolo**.

Nella famiglia 1 si riconoscono le seguenti caratteristiche:

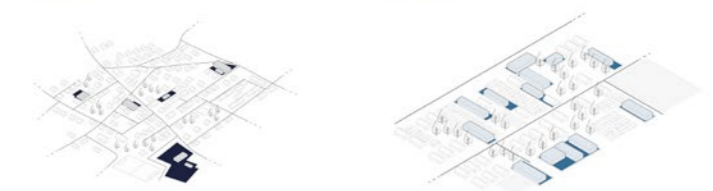
- tutto o in parte contenute all'interno di un edificio produttivo, che ad alta densità di pertinenza dello stesso recinto;
- edifici di altezza elevata senza particolari articolazioni volumetriche;
- costruzioni basate su principi di modularità e aggregazione di elementi produttivi;
- spazio aperto privato costituito maggiormente da suolo impermeabile; questi sono presentati quasi dovunque all'interno del recinto e/o residenza con accessi diretti;
- essere emergenti di strada;
- compattezza tra recinti produttivi e tutti residenziali.

PRESENZA DELLE SITUAZIONI INSEDIATIVE PRODUTTIVE NEL TERRITORIO

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



FAMIGLIA 2: PLACCA PRODUTTIVA



Il tipo produttivo che ricorre 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-urbano, nella maggioranza dei casi in aree agricole. Spesso i tipi sono di piccole dimensioni e sono interamente occupati dal confinare. La condizione di "isolamento" dei pulviscoli risulta frivola non sono presentati più di due tipi produttivi nel raggio di 100m, né in un'area che comprenda pendono i nomi di "arcipelago".

Insediamenti molecolari di tipo **arcipelago** si sono sviluppati immediatamente **ad ai fuori del centro urbano consolidato**. I tipi produttivi sono contenute all'interno di un edificio produttivo, ed è all'interno di tale recinto che si sviluppa un tipo di insediamento molecolare. I tipi sono di piccole dimensioni e sono interamente occupati dal confinare. La condizione di "isolamento" dei pulviscoli risulta frivola non sono presentati più di due tipi produttivi nel raggio di 100m, né in un'area che comprenda pendono i nomi di "arcipelago".

Il ricambio degli insediamenti produttivi è stato calcolato sulla superficie di suolo e sui insediamenti.

- Placca Nucleo (181.000 mq)
- Placca Penisola (240.000 mq)
- Placca Isola (1.145.000 mq)

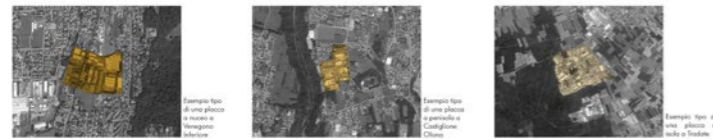
FAMIGLIA 2: PLACCA PRODUTTIVA

Per la famiglia delle placche produttive si parla sempre di un tipo di **aggregazione molecolare compatta**, mentre il contesto in cui genera spazi molecolari è variabile, in quanto si riferisce alla stessa famiglia. I tre tipi sono stati denominati **placca nucleo**, **placca penisola** e **placca isola**.

Nella famiglia 2 si riconoscono le seguenti caratteristiche:

- tutto o in parte contenute all'interno di un edificio produttivo;
- edifici di altezza elevata senza particolari articolazioni volumetriche; costruzioni basate su principi di modularità e aggregazione di elementi produttivi;
- spazio aperto privato costituito maggiormente da suolo impermeabile;
- distinzioni di uso predominante produttivo e/o commerciale (commercio per attività non residenziali);
- tutto o in parte regolato per gli insediamenti produttivi e/o come nucleo di applicazione di norme;
- forte compattezza.

FAMIGLIA 2: PLACCA PRODUTTIVA



Il tipo produttivo che ricorre 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-urbano, nella maggioranza dei casi in aree agricole. Spesso i tipi sono di piccole dimensioni e sono interamente occupati dal confinare. La condizione di "isolamento" dei pulviscoli risulta frivola non sono presentati più di due tipi produttivi nel raggio di 100m, né in un'area che comprenda pendono i nomi di "arcipelago".

FAMIGLIA 2: PLACCA PRODUTTIVA

Il ricambio degli insediamenti produttivi è stato calcolato sulla superficie di suolo e sui insediamenti.

- Placca Nucleo (181.000 mq)
- Placca Penisola (240.000 mq)
- Placca Isola (1.145.000 mq)

FAMIGLIA 2: PLACCA PRODUTTIVA



Il tipo produttivo che ricorre 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-urbano, nella maggioranza dei casi in aree agricole. Spesso i tipi sono di piccole dimensioni e sono interamente occupati dal confinare. La condizione di "isolamento" dei pulviscoli risulta frivola non sono presentati più di due tipi produttivi nel raggio di 100m, né in un'area che comprenda pendono i nomi di "arcipelago".

Il tipo produttivo che ricorre 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-urbano, nella maggioranza dei casi in aree agricole. Spesso i tipi sono di piccole dimensioni e sono interamente occupati dal confinare. La condizione di "isolamento" dei pulviscoli risulta frivola non sono presentati più di due tipi produttivi nel raggio di 100m, né in un'area che comprenda pendono i nomi di "arcipelago".

FAMIGLIA 2: PLACCA PRODUTTIVA

Il tipo produttivo che ricorre 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-urbano, nella maggioranza dei casi in aree agricole. Spesso i tipi sono di piccole dimensioni e sono interamente occupati dal confinare. La condizione di "isolamento" dei pulviscoli risulta frivola non sono presentati più di due tipi produttivi nel raggio di 100m, né in un'area che comprenda pendono i nomi di "arcipelago".

Il tipo produttivo che ricorre 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-urbano, nella maggioranza dei casi in aree agricole. Spesso i tipi sono di piccole dimensioni e sono interamente occupati dal confinare. La condizione di "isolamento" dei pulviscoli risulta frivola non sono presentati più di due tipi produttivi nel raggio di 100m, né in un'area che comprenda pendono i nomi di "arcipelago".

FAMIGLIA 2: PLACCA PRODUTTIVA

Il tipo produttivo che ricorre 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-urbano, nella maggioranza dei casi in aree agricole. Spesso i tipi sono di piccole dimensioni e sono interamente occupati dal confinare. La condizione di "isolamento" dei pulviscoli risulta frivola non sono presentati più di due tipi produttivi nel raggio di 100m, né in un'area che comprenda pendono i nomi di "arcipelago".

Il tipo produttivo che ricorre 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-urbano, nella maggioranza dei casi in aree agricole. Spesso i tipi sono di piccole dimensioni e sono interamente occupati dal confinare. La condizione di "isolamento" dei pulviscoli risulta frivola non sono presentati più di due tipi produttivi nel raggio di 100m, né in un'area che comprenda pendono i nomi di "arcipelago".

FAMIGLIA 2: PLACCA PRODUTTIVA

Il tipo produttivo che ricorre 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-urbano, nella maggioranza dei casi in aree agricole. Spesso i tipi sono di piccole dimensioni e sono interamente occupati dal confinare. La condizione di "isolamento" dei pulviscoli risulta frivola non sono presentati più di due tipi produttivi nel raggio di 100m, né in un'area che comprenda pendono i nomi di "arcipelago".

Il tipo produttivo che ricorre 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-urbano, nella maggioranza dei casi in aree agricole. Spesso i tipi sono di piccole dimensioni e sono interamente occupati dal confinare. La condizione di "isolamento" dei pulviscoli risulta frivola non sono presentati più di due tipi produttivi nel raggio di 100m, né in un'area che comprenda pendono i nomi di "arcipelago".

FAMIGLIA 2: PLACCA PRODUTTIVA

Il tipo produttivo che ricorre 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-urbano, nella maggioranza dei casi in aree agricole. Spesso i tipi sono di piccole dimensioni e sono interamente occupati dal confinare. La condizione di "isolamento" dei pulviscoli risulta frivola non sono presentati più di due tipi produttivi nel raggio di 100m, né in un'area che comprenda pendono i nomi di "arcipelago".

ARCIPELAGO TRADATE: UN'URBANITÀ FRAMMENTATA



SCENARI PROGETTUALI



LEGENDA STATO DI FATTO

- Edificio
- Campi agricoli
- Asse ferroviario
- Linea base
- Strada industriale
- Strada
- Insediamenti produttivi arcipelago

LEGENDA IMMAGINE INTERPRETATIVA E STRATEGICA

- Strada industriale
- Strada
- Famiglia
- Insediamenti produttivi arcipelago

STATO DI FATTO



CRITICITÀ

PROSSIMITÀ PASSIVA CON IL CENTRO URBANO

Manca 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 altri edifici, situate tra due o più tessuti di diversa natura e, talora, in prossimità di una linea di collegamento.

ARCIPELAGO LONATE CEPPINO: UNA PLACCA MANCATA



RECINTI PRODUTTIVI

Confine fatiscente che impedisce la fruizione del territorio che circonda gli stabilimenti produttivi. In molti casi è presente un unico ingresso alle industrie che ne causa chiusura e inaccessibilità su tutti gli altri fronti.

DISCONTINUITÀ CON LO SPAZIO APERTO

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

FRAMMENTAZIONE DELLO SPAZIO PRODUTTIVO

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

STATO DI FATTO



STABILIMENTI DISMESSI

Presenza di stabilimenti in stato di degrado che abbassano la qualità dello spazio urbano.

AZIONI PROGETTUALI

- PREVISIONI DI ESPANSIONE RESIDENZIALE
- Costituzione di nuove aree abitative
- Fabbisogno di integrare una continuità con il tessuto residenziale esistente.

ARCIPELAGO CASTELSPRIO: UNA DISPERSIONE GERARCHICA DI PULVISCOLI



SPAZI DI APPARTENENZA

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

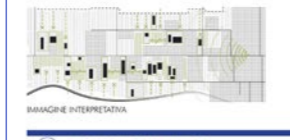
PERMEABILITÀ

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

NUOVE CONNESSIONI

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

STATO DI FATTO



RETE DI SPAZI CONDIVISI

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

NUOVE CENTRALITÀ

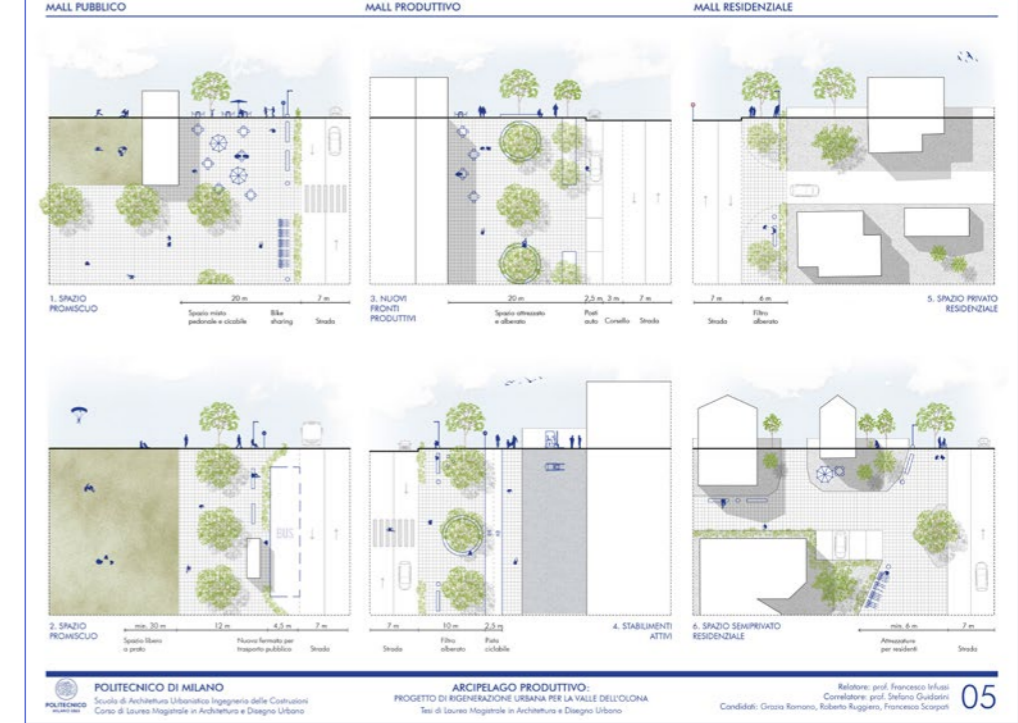
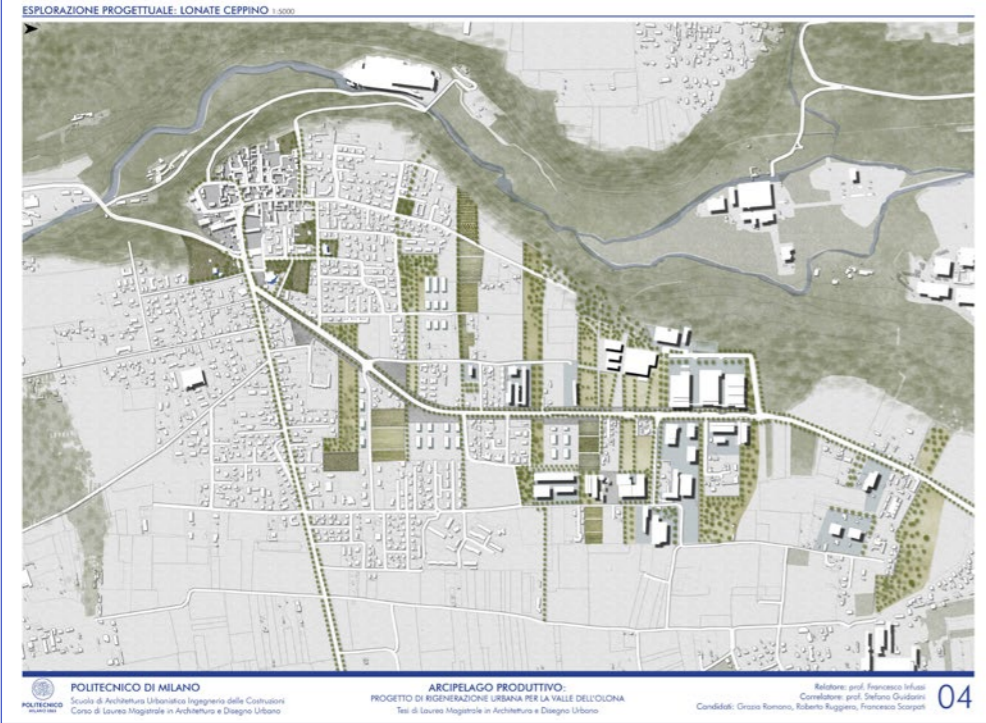
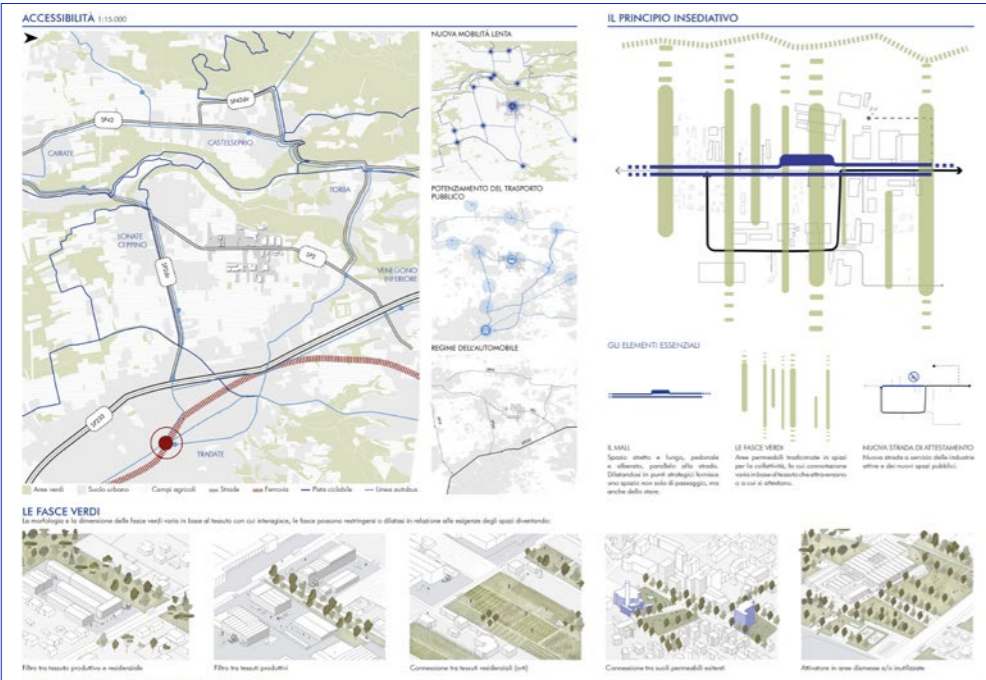
Rafforzamento degli stabilimenti di base per l'attuazione di nuove funzioni produttive per la comunità.

POLITECNICO DI MILANO
Scuola di Architettura Urbanistica Ingegneria delle Costruzioni
Corso di Laurea Magistrale in Architettura e Design Urbano

ARCIPELAGO PRODUTTIVO:
PROGETTO DI RIGENERAZIONE URBANA PER LA VALLE DELL'OLONA
Tesi di Laurea Magistrale in Architettura e Design Urbano

Relatore: prof. Francesco Infussi
Correlatore: prof. Stefano Guidotti
Candidati: Grazia Romano, Roberto Ruggieri, Francesco Scarpini

03





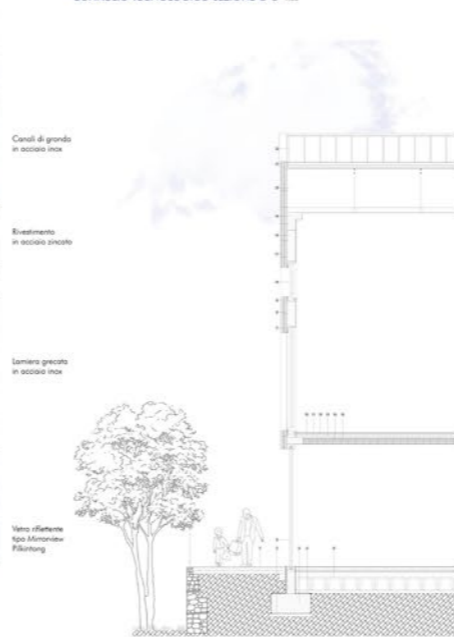
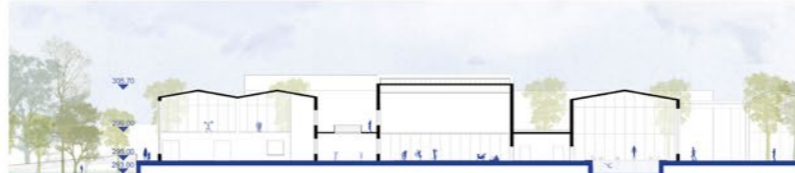
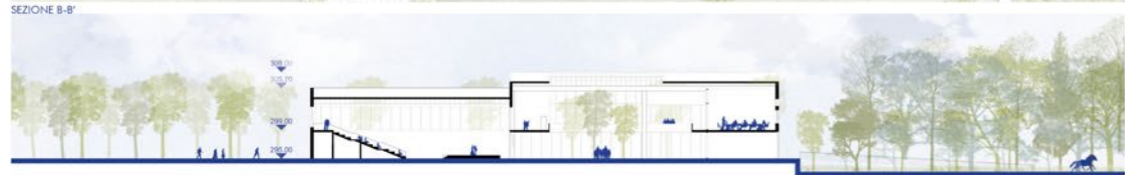


SEZIONE A-A'

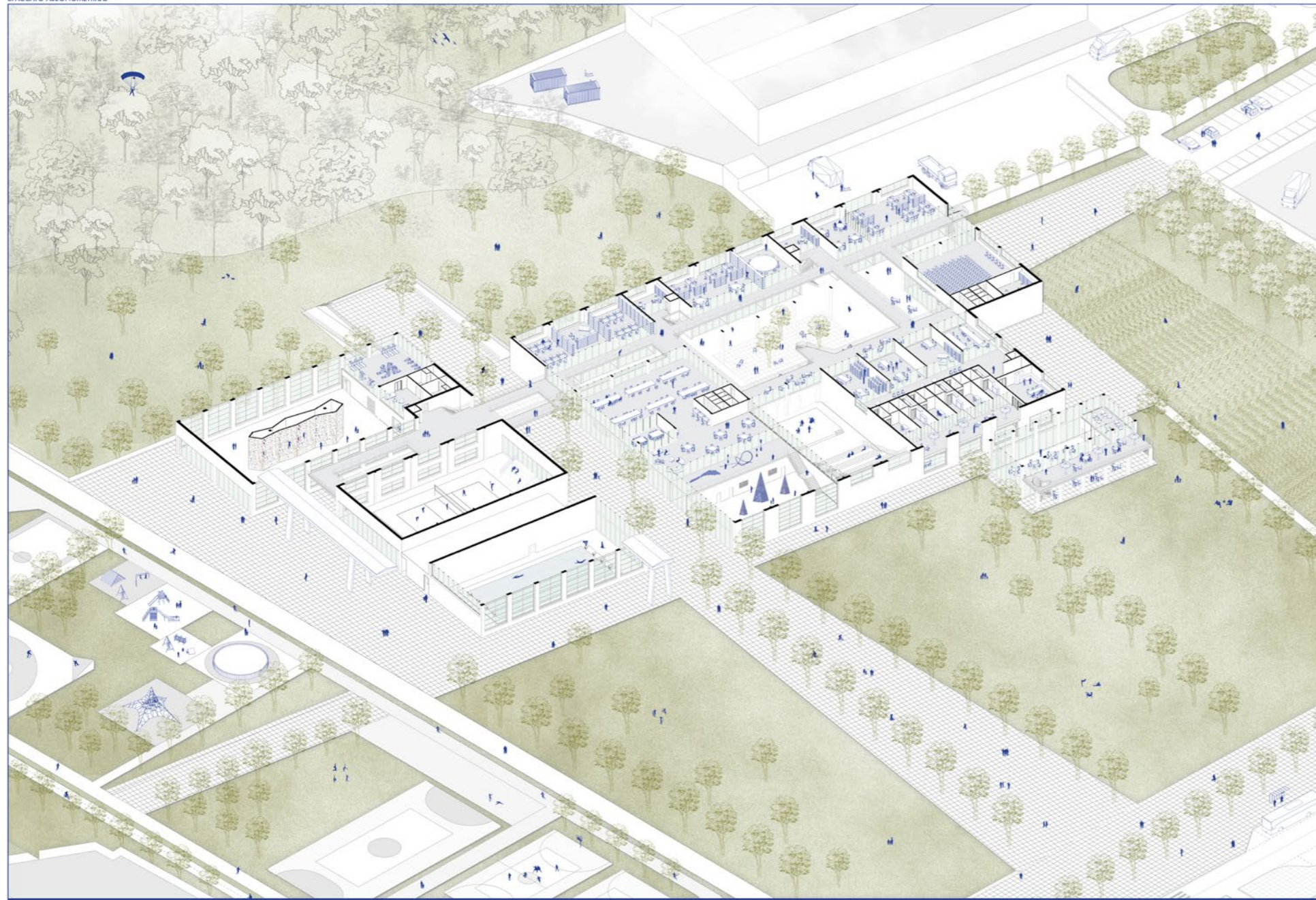


PROSPETTO FRONTE MALL





1. Rivestimento in latero di porfido
2. Magone in c.a. (100mm)
3. Rete di fondazione
4. Barriera al vapore
5. Spesso isolante realizzato con moduli (sp. 100mm)
6. Pannello in polidestruato impermeabile tipo "MAGMAT" PC/PA/PI/PI (80mm)
7. Pannello rigido in lana di roccia non infiammabile ROCKWOOL D&D (80mm)
8. Pannello rigido in lana di roccia non infiammabile ROCKWOOL D&D (80mm)
9. Rivestimento in lamiera grecata in acciaio zincato con sistema di sovrapposizione organizzato di montanti in acciaio per facilitare ventilazione
10. Rivestimento in latero di gres effetto cemento
11. Massetto quadriforcuto
12. Massetto isolante, stabilizzamento e pannello
13. Massetto in c.a. alleggerito con perle di polistirene
14. Rete elettrostatica
15. Subito in laterocemento, pignone (200mm) e basati
16. Soppalco con profilo in legno lamellare tipo "TSE 457" SECCO SYSTEM
17. Rivestimento in lamiera zincata appoggiate su struttura portante di cemento in acciaio per facilitare ventilazione
18. Alzatore pignone in c.a.
19. Tegole oltre prefabbricati in calcestruzzo
20. Copertura a sbalzo con tegole di isolamento interno in lana di roccia PIRRock 70 Plus
21. Coefficiente in acciaio inox, sistema 410/PLUVA S&E
22. Infilare in alluminio



LA GALLERIA DEGLI ALBERI



IL SOTTOBOSCO



LA GALLERIA COMMERCIALE

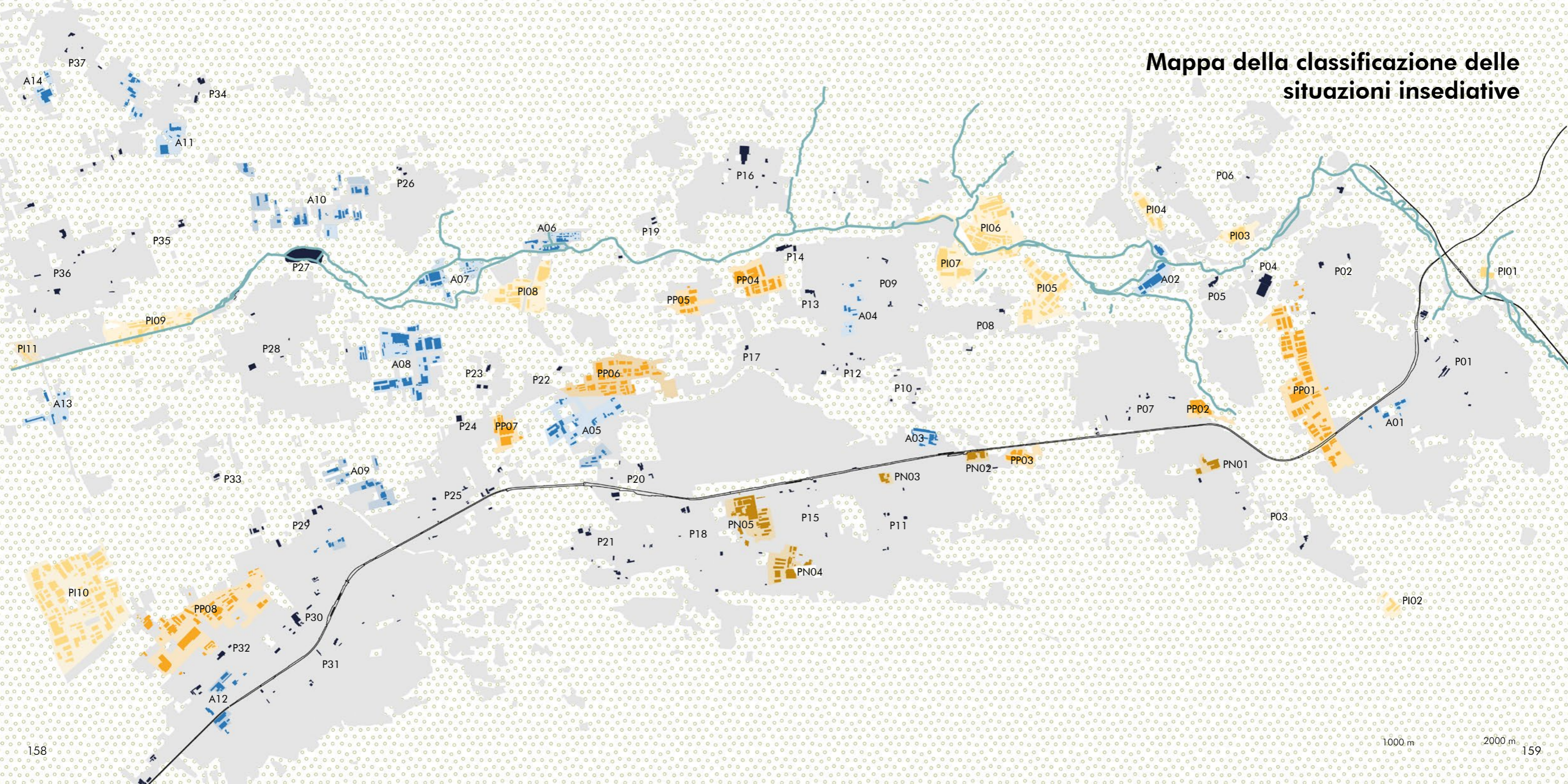


LA PIAZZA INTERNA



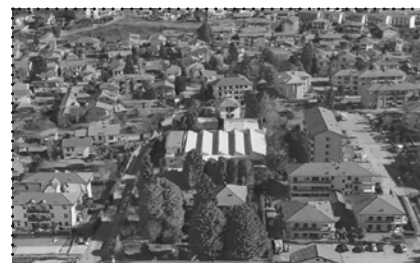


Mappa della classificazione delle situazioni insediative

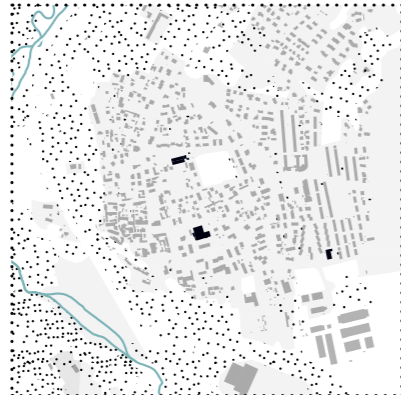




Ortofoto



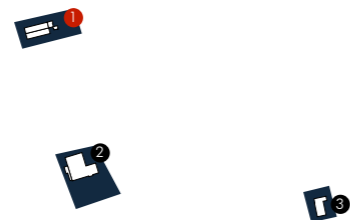
Relazione con altri tessuti



Accessibilità

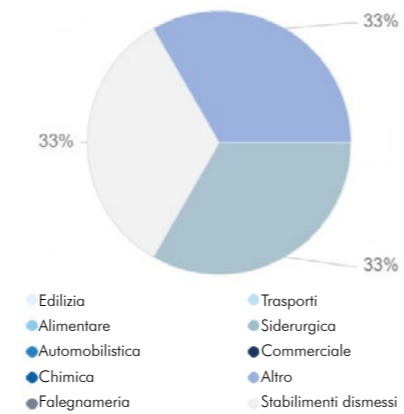


Le aziende



- 1. Stabilimento dismesso
- 2. Somin s.r.l.
- 3. non identificato

Settori produttivi

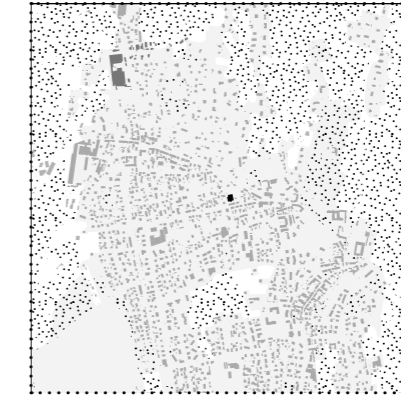


Codice: P01
 Comune di pertinenza: Malnate, VA
 Località/indirizzo: Via General Clemente Ravina
 Tipo: pulviscoli
 Superficie: 2.600 mq
 Altezza media edifici: 8 m
 Numero di edifici produttivi: 3
 Collegamenti infrastrutturali: SP57, strade urbane, autostrada
 Monofunzionalità: sì
 Presenza di stabilimenti inattivi: sì

Ortofoto



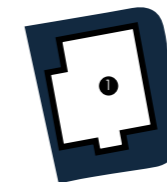
Relazione con altri tessuti



Accessibilità

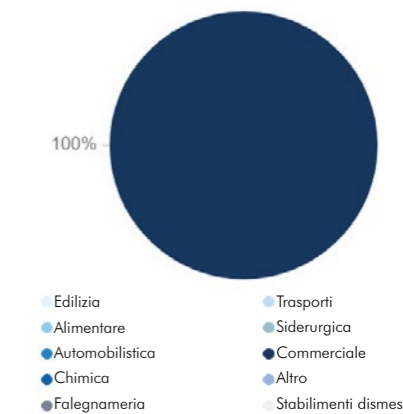
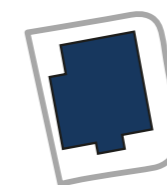


Le aziende



- 1. Italsan s.r.l.

Settori produttivi



Codice: P
 Comune di pertinenza: Venegono Inferiore
 Località/Indirizzo: Via Giuseppe Mazzini, 5
 Tipo: Pulviscolo
 Superficie: 1600 mq
 Altezza media edifici: 6m
 Numero di edifici produttivi: 4
 Collegamenti infrastrutturali: strade urbane
 Monofunzionalità: sì
 Presenza di stabilimenti inattivi: no

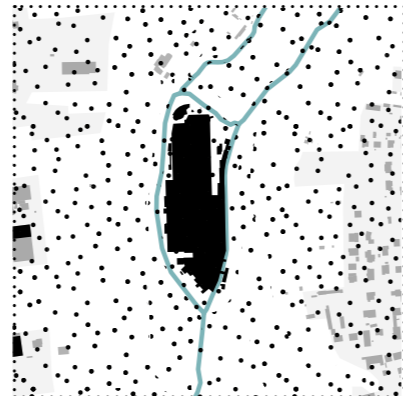
Ortofoto



Relazione con altri tessuti



Accessibilità

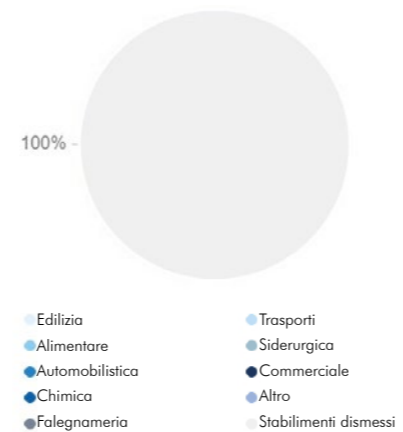
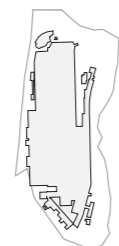


Le aziende



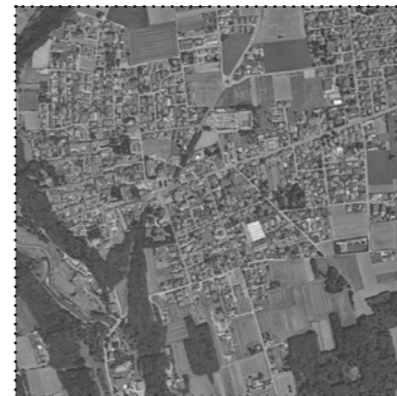
1. Stabilimento dismesso Ex tintoria Zerbi

Settori produttivi

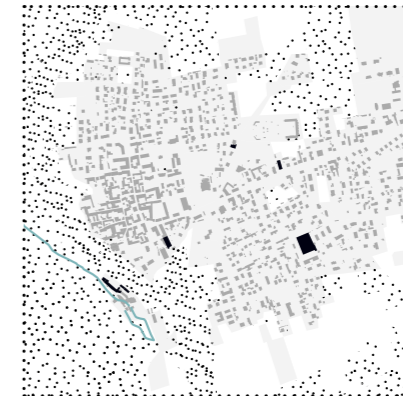


Codice: P27
 Comune di pertinenza: Lonate Ceppino, VA
 Località/indirizzo: Via Molino Lepori 2
 Tipo: Pulviscolo
 Superficie: 29.000 mq
 Altezza media edifici: 10 m
 Numero di edifici produttivi: 1
 Settori produttivi: chimico
 Collegamenti infrastrutturali:
 Presenza di stabilimenti inattivi: sì
 Presenza di manufatti di archeologia industriale: sì

Ortofoto



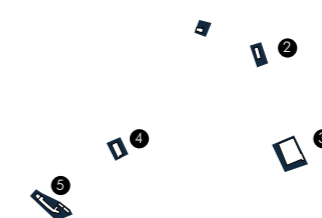
Relazione con altri tessuti



Accessibilità

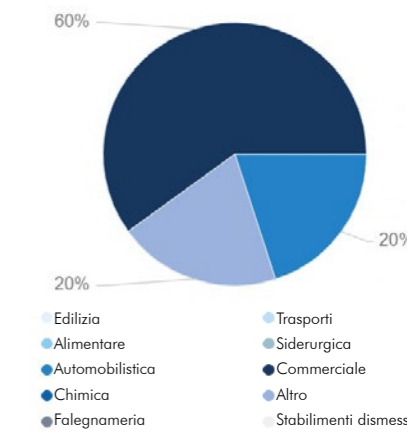
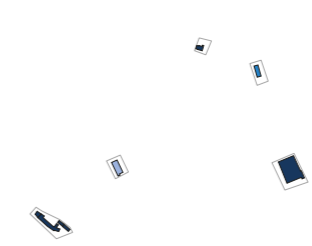


Le aziende

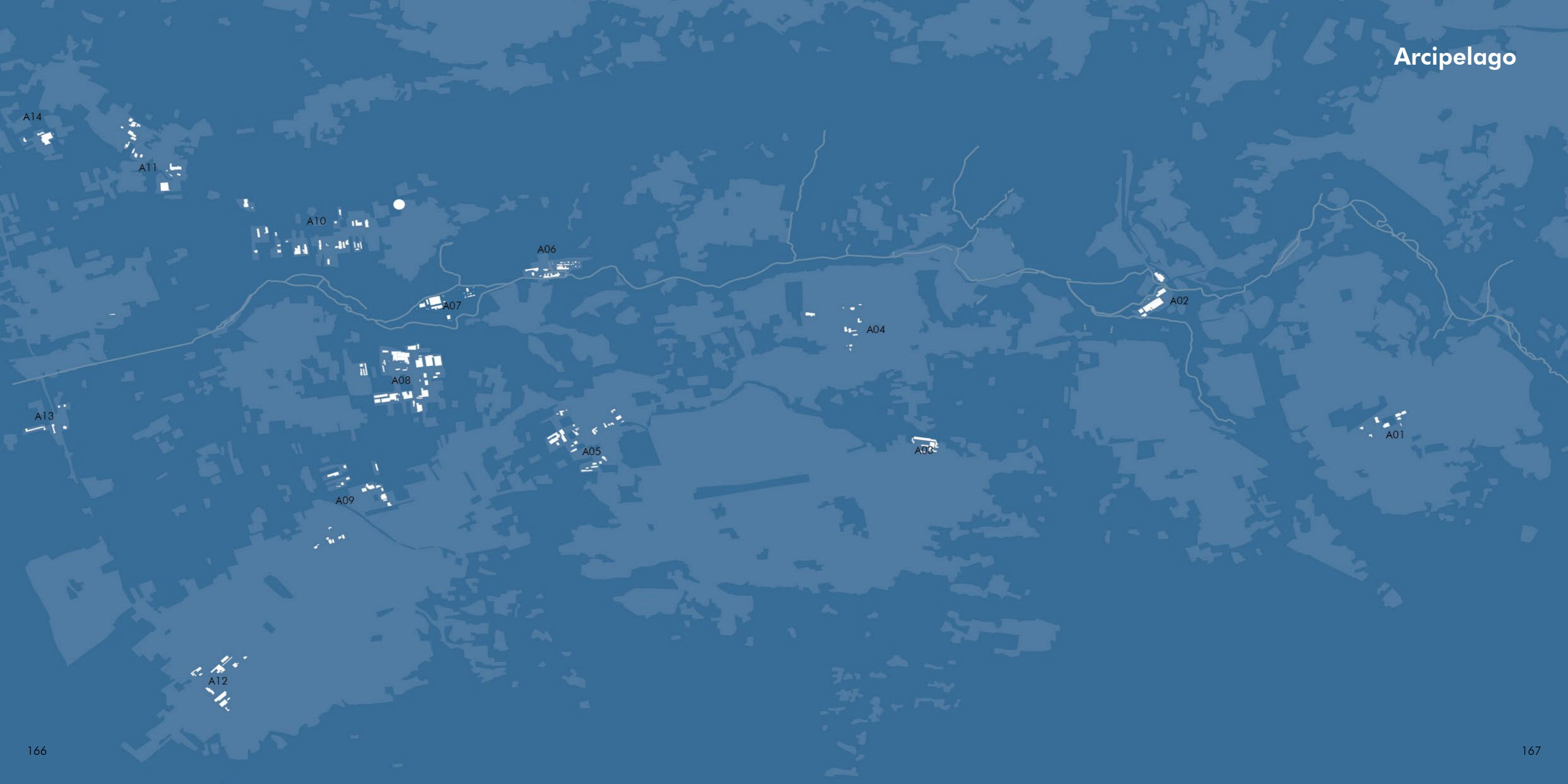


- 1. Consorzio Macchi
- 2. Garage Aurora
- 3. Priore s.r.l.
- 4. non identificato
- 5. Small-tex S.r.l.

Settori produttivi



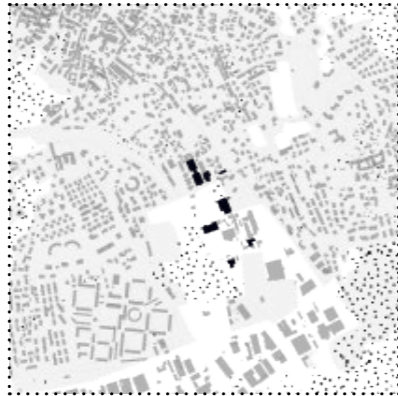
Codice: P
 Comune di pertinenza: Lonate Ceppino, VA
 Località/Indirizzo: Via Piave
 Tipo: pulviscoli
 Superficie: 3.900 mq
 Altezza media edifici: 6m
 Numero di edifici produttivi: 5
 Collegamenti infrastrutturali presenti: strade urbane, strada Provinciale SP2
 Monofunzionalità: sì



Ortofoto



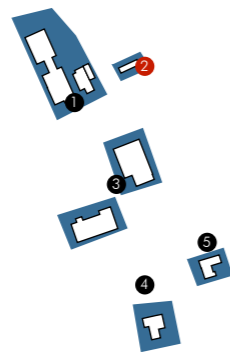
Relazione con altri tessuti



Accessibilità

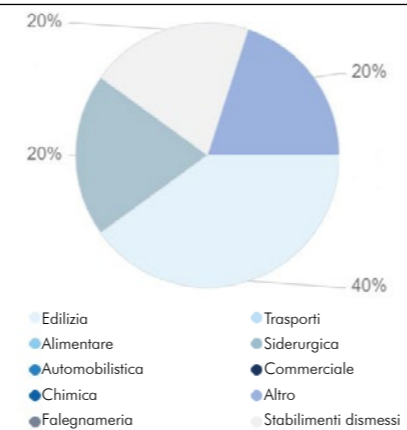
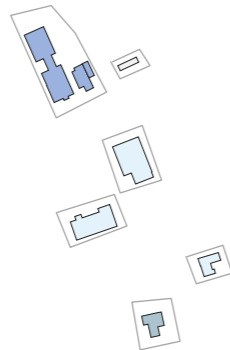


Le aziende



1. Acquedotto
2. Stabilimento dismesso
3. Croci Mario & figli s.r.l.
4. Riel Sanwa s.r.l.
5. M.C.M. Serramenti

Settori produttivi



Codice: A01

Comune di pertinenza: Malnate, VA

Località/indirizzo: Via Francesco

Baracca, Via N. Sauro

Tipo: Arcipelago

Superficie: 13.800 mq

Altezza media edifici: 6m

Numero di edifici produttivi: 8

Collegamenti infrastrutturali: Strada Statale 342

Monofunzionalità: no

Presenza di stabilimenti inattivi: sì

Ortofoto



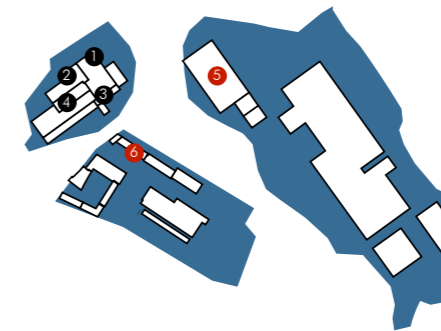
Relazione con altri tessuti



Accessibilità

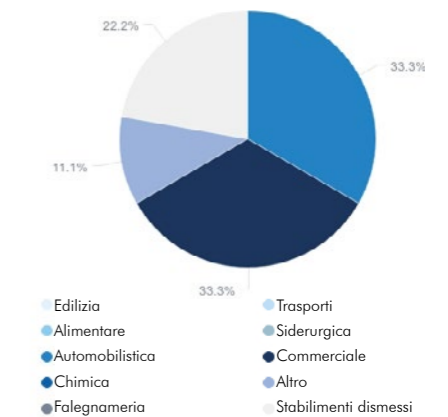
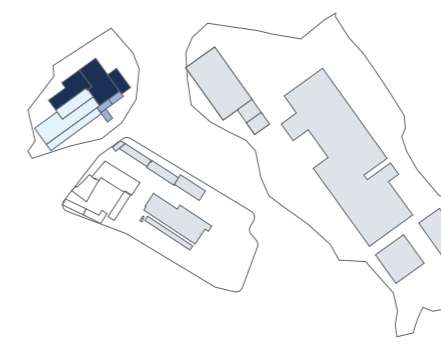


Le aziende



1. M.M. Auto
2. Arbo S.p.A. - Filiale di Varese
3. CrossFit Three Fingers (palestra)
4. Maebi s.r.l.
5. Stabilimento dismesso
6. Stabilimento dismesso

Settori produttivi



Codice: A02

Comune di pertinenza: Lozza, VA

Località/indirizzo: Via XXV Aprile, 2

Tipo: Arcipelago

Superficie: 44.100 mq

Altezza media edifici: 6m

Numero di edifici produttivi: 20

Collegamenti infrastrutturali: strada provinciale SP57 e strada provinciale SP233

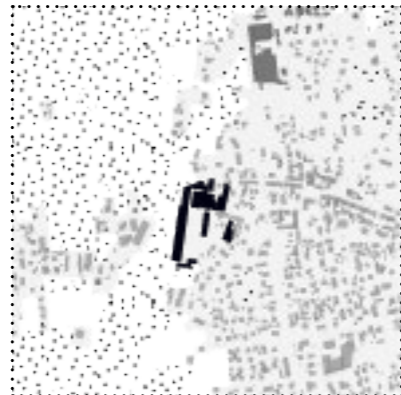
Monofunzionalità: no

Presenza di stabilimenti inattivi: sì

Ortofoto



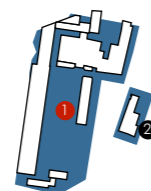
Relazione con altri tessuti



Accessibilità

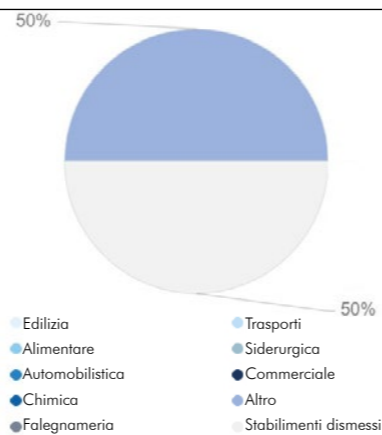
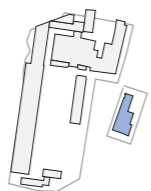


Le aziende



- 1. CORES4N Stabilimento dismesso
- 2. non identificato

Settori produttivi



Codice: A03
 Comune di pertinenza: Venegono Superiore, VA
 Località/indirizzo: Via Raffaello Sanzio
 Tipo: Arcipelago
 Superficie: 22.300 mq
 Altezza media edifici: m
 Numero di edifici produttivi: 9
 Collegamenti infrastrutturali: strade urbane
 Presenza di stabilimenti inattivi: sì

Ortofoto



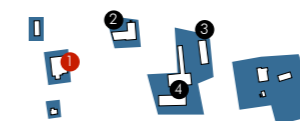
Relazione con altri tessuti



Accessibilità

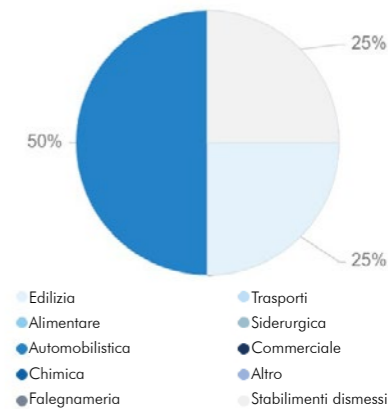


Le aziende



- 1. Stabilimento dismesso
- 2. Arredamenti Poretti Rodolfo & C. (S.N.C.)
- 3. Top Run Srl
- 4. TR Carrozzeria

Settori produttivi

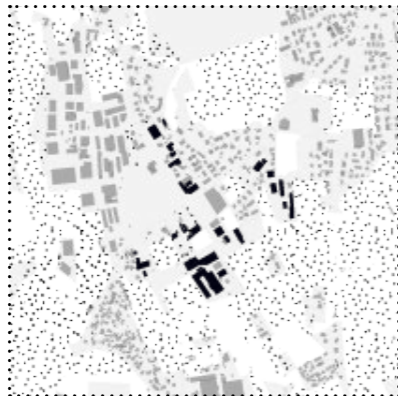


Codice: A04
 Comune di pertinenza: Castiglione Olona, VA
 Località/indirizzo: Via IV Novembre
 Tipo: Arcipelago
 Superficie: 45.500 mq
 Altezza media edifici: m
 Numero di edifici produttivi: 10
 Collegamenti infrastrutturali presenti: SP233, strade urbane
 Monofunzionalità: sì
 Presenza di stabilimenti inattivi: sì

Ortofoto



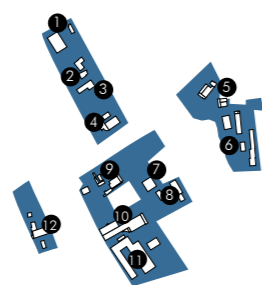
Relazione con altri tessuti



Accessibilità

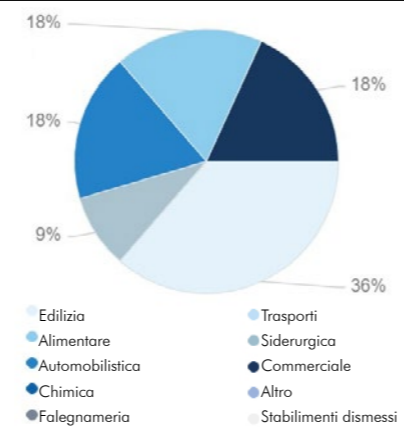


Le aziende



1. Tekno Impianti Sas Di Braga M. & C.
2. Niero Stampi
3. Sostec Revisioni
4. Busnelli
5. Todaro Assemblaggi
6. Bofrost italia
7. Area Business S.r.l.
8. Wheels Garage
9. Tonazzo Srl
10. MD S.p.a.
11. Cartografica Pusterla
12. M.C. Coro' Strutture Metalliche

Settori produttivi



Codice: A05

Comune di pertinenza: Galizia, VA

Località/indirizzo: Via Fratelli Kennedy

Tipo: Arcipelago

Superficie: 130.000 mq

Altezza media edifici: 6m

Numero di edifici produttivi: 35

Collegamenti infrastrutturali: SP233, SP2

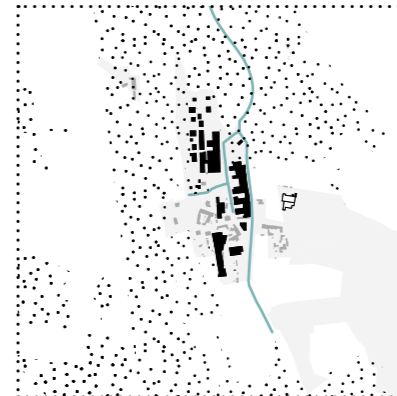
Monofunzionalità: no

Presenza di stabilimenti inattivi: no

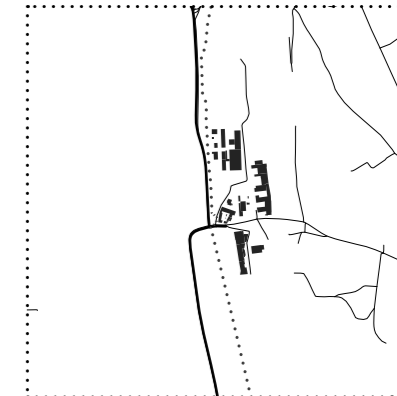
Ortofoto



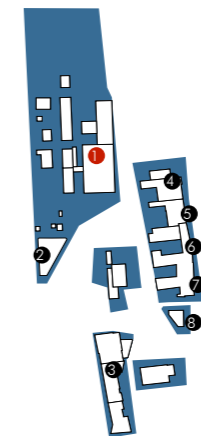
Relazione con altri tessuti



Accessibilità

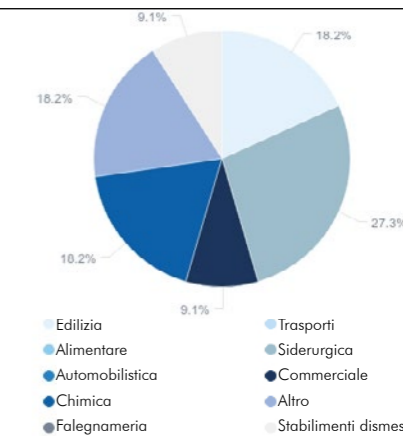


Le aziende



1. Stabilimento dismesso
2. Metalplast Di Tioli Vito & C. Sas
3. Mazza 1913 s.r.l
4. Metalplast s.r.l.
5. A.B.M. Accessori per il bagno
6. Falegneria
7. Metalplast sas - materie plastiche
8. Belmec

Settori produttivi



Codice: A06

Comune di pertinenza: Torba, VA

Località/indirizzo: Via delle Industrie

Tipo: arcipelago

Superficie: 12.800 mq

Altezza media edifici: 7 m

Numero di edifici produttivi: 30

Collegamenti infrastrutturali: Via delle Industrie (SP66)

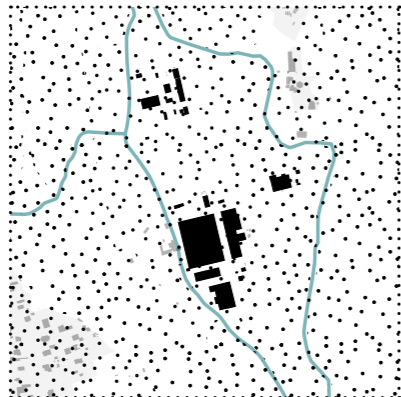
Presenza di stabilimenti inattivi: sì

Presenza di manufatti di archeologia industriale: sì

Ortofoto



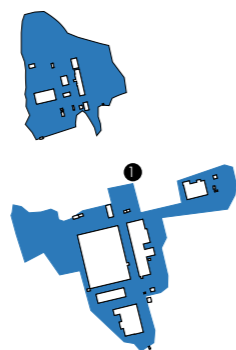
Relazione con altri tessuti



Accessibilità

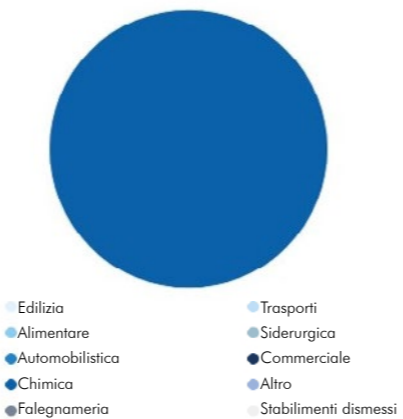
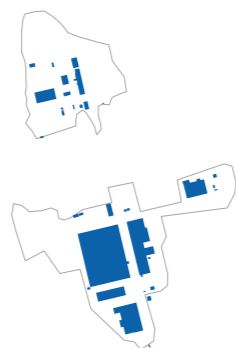


Le aziende



1. Sir Industriale S.p.a.

Settori produttivi



Codice: A07
 Comune di pertinenza: Castelseprio, VA
 Località/indirizzo: Via Molino Zacchetto, 404
 Tipo: arcipelago
 Superficie: 60.400 mq
 Altezza media edifici: 10 m
 Numero di edifici produttivi: 30
 Collegamenti infrastrutturali: strade urbane, percorsi ciclopedonali
 Monofunzionalità: sì
 Presenza di stabilimenti inattivi: no

Ortofoto



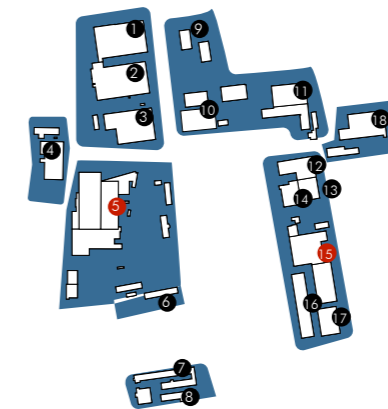
Relazione con altri tessuti



Accessibilità

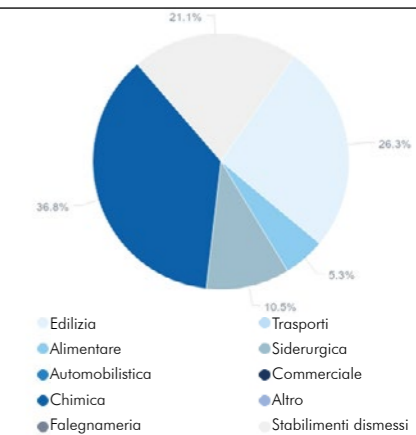
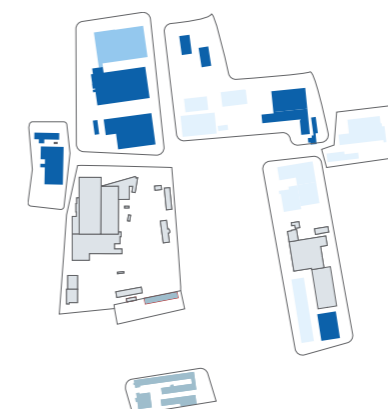


Le aziende



- | | |
|--|---|
| 1. Scoiattolo - Pasta Fresca | 11. Vi-Cosmetic |
| 2. GiPlast | 12. Soaptec SRL |
| 3. Repi | 13. Cares SRL |
| 4. B.D.M. Stampi | 14. D.N. PLAST |
| 5. Stabilimento dismesso | 15. Stabilimento Dismesso |
| 6. G.E.A. srl | 16. Abs Serbatoi |
| 7. Eprotech S.R.L. | 17. ROSSI TPD SAS di Rossi Matteo |
| 8. C.M.C. Ingranaggi Di Crosta Davide & C. Sas | 18. Gottardello Giovanni - Azienda agricola |
| 9. D.P.M. Ceramiche | |
| 10. Samic Spa | |

Settori produttivi

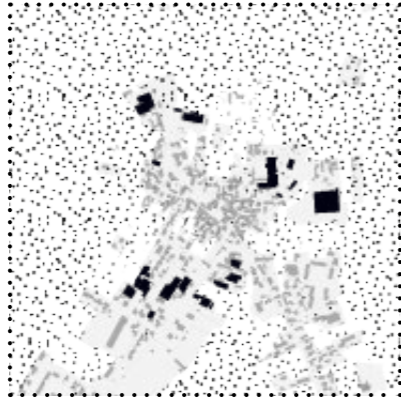


Codice: A08
 Comune di pertinenza: Lonate Ceppino, VA
 Località/indirizzo: Strada Provinciale SP2, Via San Lucio
 Tipo: arcipelago
 Superficie: 213.000 mq
 Altezza media edifici: 8 m
 Numero di edifici produttivi: 25
 Collegamenti infrastrutturali: SP2
 Monofunzionalità: sì
 Presenza di stabilimenti inattivi: sì

Ortofoto



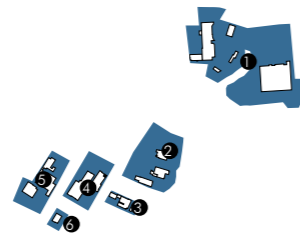
Relazione con altri tessuti



Accessibilità

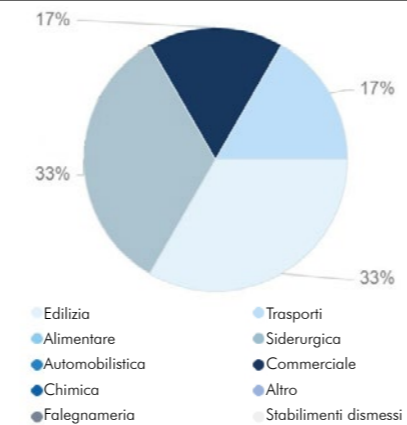
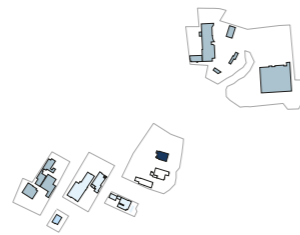


Le aziende



1. Michele Saporiti & Figli s.r.l.
2. Arredamenti Crosta
3. Tessitura Saporiti di Saporiti Roberto & C. SAS
4. Montalbetti Mario & C. (SNC)
5. Montalbetti s.p.a.
6. Non solo Camper

Settori produttivi



Codice: A11

Comune di pertinenza: Cairate, VA
Località/indirizzo: Via Torino, Via G. Matteotti

Tipo: arcipelago

Superficie: 64.000 mq

Altezza media edifici: 8 m

Numero di edifici produttivi: 17

Collegamenti infrastrutturali

presenti: strade urbane

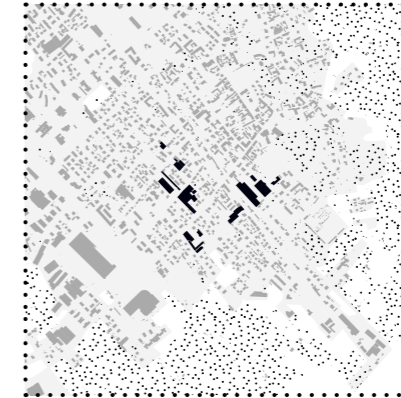
Monofunzionalità: no

Presenza di stabilimenti inattivi: no

Ortofoto



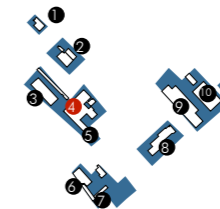
Relazione con altri tessuti



Accessibilità

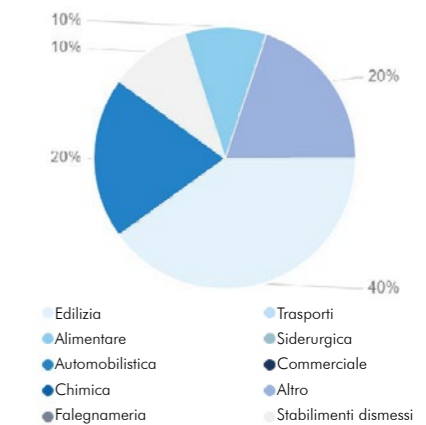
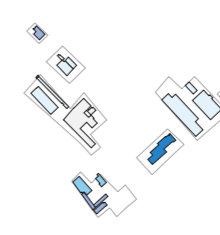


Le aziende



1. non identificato
2. Legnopiù s.r.l.
3. Baldina s.r.l.
4. Stabilimento dismesso
5. Lampada & Lampade
6. Eurofood s.r.l.
7. Palestra Ranzato a.s.d. Wellness Gym
8. rckroll - chop
9. Varesequadri s.r.l.
10. Nardipersonal s.p.a.

Settori produttivi



Codice: A12

Comune di pertinenza: Tradate, VA
Località/indirizzo: Via Sabotino, Via Fiume

Tipo: arcipelago

Superficie: 28.000 mq

Altezza media edifici: 6 m

Numero di edifici produttivi: 16

Collegamenti infrastrutturali: strade urbane

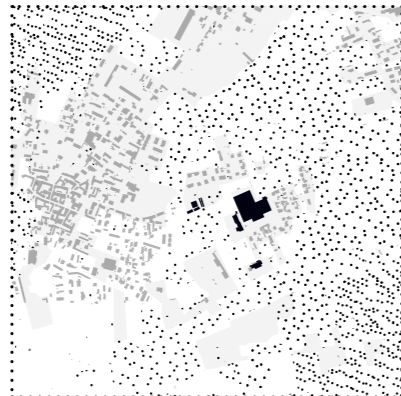
Monofunzionalità: no

Presenza di stabilimenti inattivi: sì

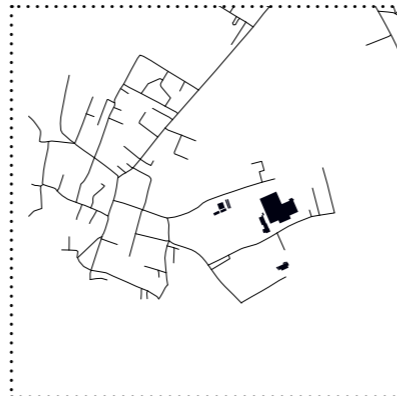
Ortofoto



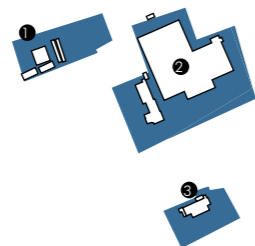
Relazione con altri tessuti



Accessibilità

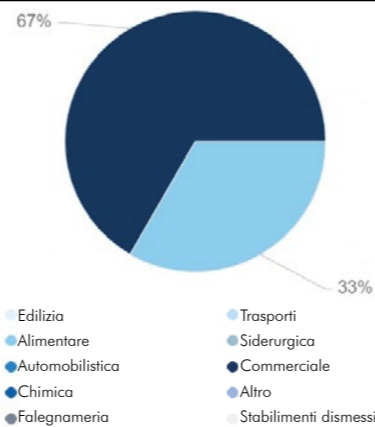
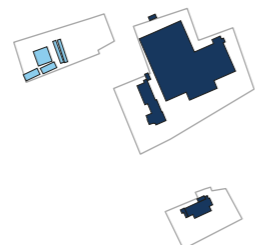


Le aziende



- 1. Società Agricola Semplice - Andreetta Alessandro & Marcolli Silvio
- 2. Finissaggio Pigni Confezione Tessuti
- 3. Decatex s.r.l.

Settori produttivi

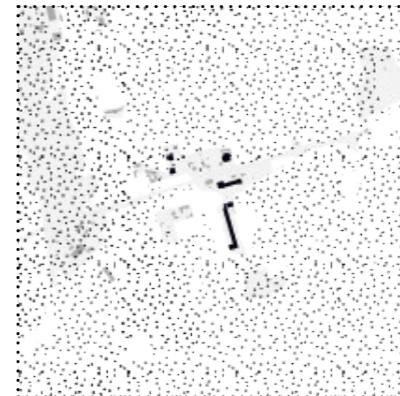


Codice: A13
 Comune di pertinenza: Cairate, VA
 Località/indirizzo: Via Bozza Al Ponte
 Tipo: arcipelago
 Superficie: 21.300 mq
 Altezza media edifici: 8 m
 Numero di edifici produttivi: 5
 Collegamenti infrastrutturali presenti: strade urbane
 Monofunzionalità: no
 Presenza di stabilimenti inattivi: no

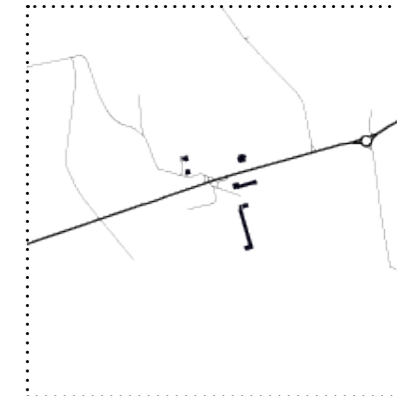
Ortofoto



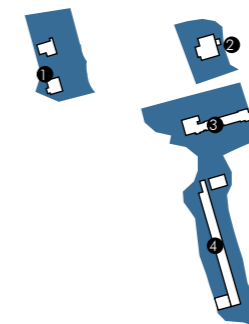
Relazione con altri tessuti



Accessibilità

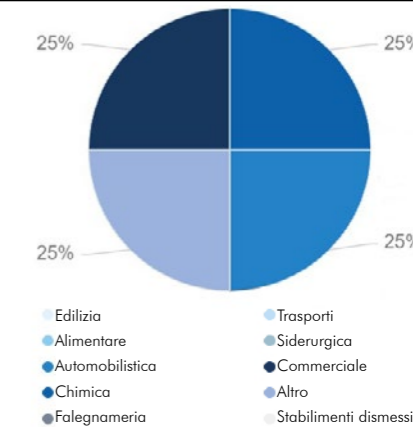
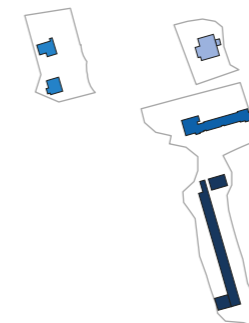


Le aziende



- 1. S.R. Plast
- 2. Taglioretti s.r.l.
- 3. Bmotors s.r.l.
- 4. Rare s.r.l.

Settori produttivi



Codice: A14
 Comune di pertinenza: Cairate, VA
 Località/indirizzo: Barlam, Via per Abbiate
 Tipo: arcipelago
 Superficie: 55.600 mq
 Altezza media edifici: 8 m
 Numero di edifici produttivi: 7
 Collegamenti infrastrutturali presenti: strade urbane, SP19
 Monofunzionalità: no
 Presenza di stabilimenti inattivi: sì



Ortofoto



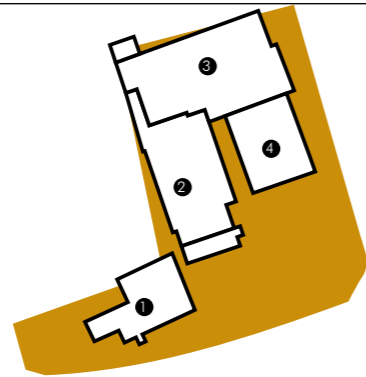
Relazione con altri tessuti



Accessibilità

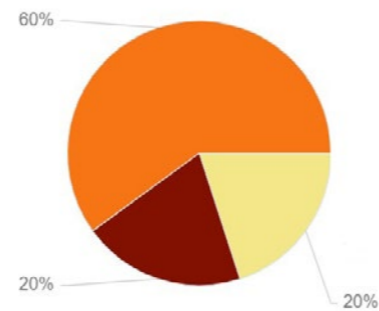
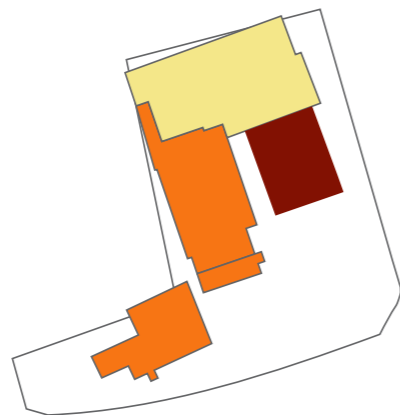


Le aziende



1. L.p. S.p.a.
2. Carollo Stampi S.r.l.
3. Venoplast
4. Ri.da.
5. Mazzucchelli 1849 S.p.a.
6. Mirage S.p.a.
7. TP Reflex Group SpAQH
8. Ramingo 4x4

Settori produttivi



Codice: PN01
 Comune di pertinenza: Vedano Olona, VA
 Località/Indirizzo: Via Edmondo De amicis, 6
 Tipo: placca nucleo
 Superficie: 16.000 mq
 Altezza media edifici: 6m
 Numero di edifici produttivi: 6
 Collegamenti infrastrutturali: strade urbane
 Presenza di stabilimenti inattivi: no

Ortofoto



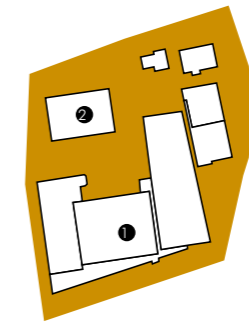
Relazione con altri tessuti



Accessibilità

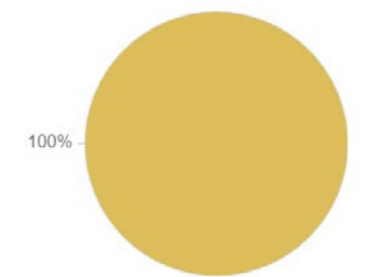
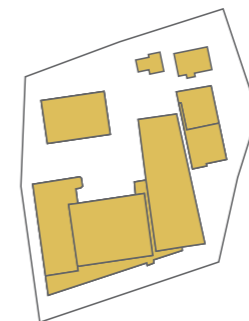


Le aziende



1. Elios Spa Esercizio Lavorazioni Industriali Oggetti Speciali
2. Elios Spa Esercizio :uffici

Settori produttivi



Codice: PN04
 Comune di pertinenza: Venegono Superiore, VA
 Località/Indirizzo: Via G. Battisti
 Tipologia: Placca Nucleo
 Superficie: 32.600 mq
 Altezza media edifici: 10 m
 Numero di edifici produttivi: 6
 Collegamenti infrastrutturali: strade urbane
 Monofunzionalità: sì
 Presenza di stabilimenti inattivi: no

- Edilizia
- Siderurgica
- Chimica
- Stabilimenti dismessi
- Falegnameria
- Trasporti
- Automobilistica
- Altro
- Alimentare
- Commerciale

Ortofoto



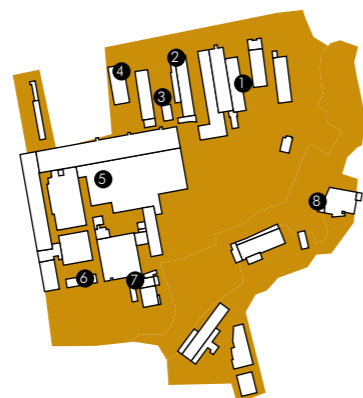
Relazione con altri tessuti



Accessibilità

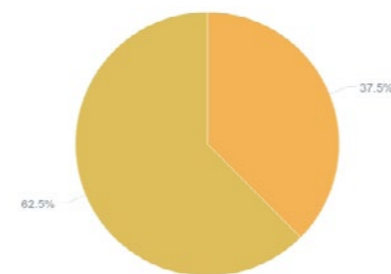


Le aziende



1. L.p. S.p.a.
2. Carollo Stampi S.r.l.
3. Venoplast
4. Ri.da.
5. Mazzucchelli 1849 S.p.a.
6. Mirage S.p.a.
7. TP Reflex Group SpAQH
8. Ramingo 4x4

Settori produttivi



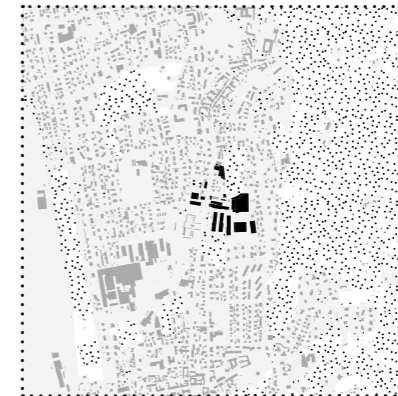
- Edilizia
- Siderurgica
- Chimica
- Stabilimenti dismessi
- Falegnameria
- Trasporti
- Automobilistica
- Altro
- Alimentare
- Commerciale

Codice: PN02
 Comune di pertinenza: Venegono Superiore, VA
 Località/Indirizzo: Via Campo dei Fiori, 32
 Tipo: placca nucleo
 Superficie: 92.000 mq
 Altezza media edifici: 6m
 Numero di edifici produttivi: 24
 Collegamenti infrastrutturali: strade urbane
 Monofunzionalità: si

Ortofoto



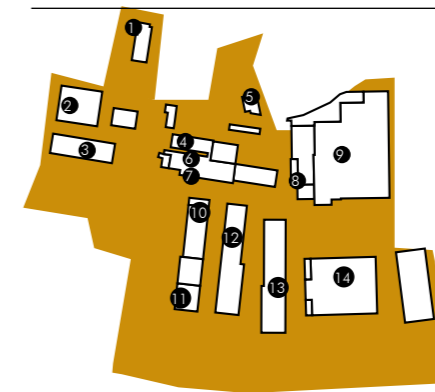
Relazione con altri tessuti



Accessibilità

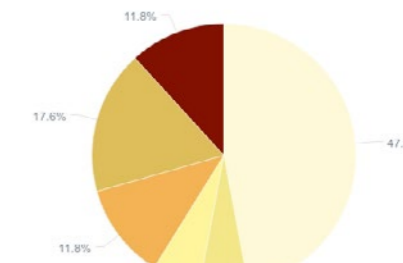
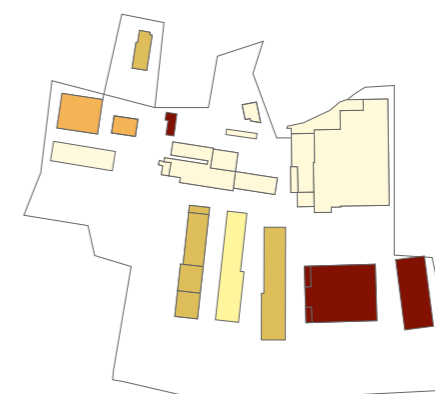


Le aziende



1. Mondotimbri.com
2. Autoriparazioni Flli Corti
3. Le Schegge arredamenti snc
4. La cucina del Sole
5. Genesis World
6. Giramico (HCS Group S.r.l.)
7. Leg engineering S.r.l.
8. Lanzo Antonio
9. Hoonved
10. Gottardello Luciano & Roberto s.n.c.
11. Venform s.n.c.
12. La Cioccolateria di Baio Marisa
13. Nomec 92
14. Studio Festi

Settori produttivi



- Edilizia
- Siderurgica
- Chimica
- Stabilimenti dismessi
- Falegnameria
- Trasporti
- Automobilistica
- Altro
- Alimentare
- Commerciale

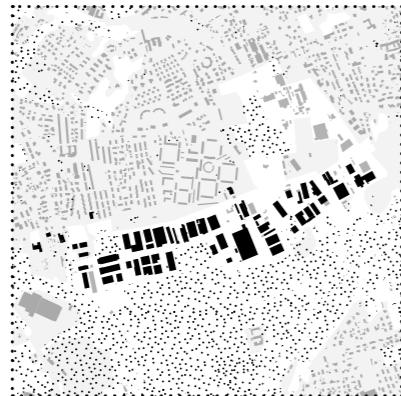
Codice: PN01
 Comune di pertinenza: Venegono Superiore, VA
 Località/Indirizzo: Via G. Cesare 29
 Tipologia: placca nucleo
 Superficie: 52.000 mq
 Altezza media edifici: 10 m
 Numero di edifici produttivi: 23
 Collegamenti infrastrutturali: strade urbane
 Monofunzionalità: no
 Presenza di stabilimenti inattivi: no



Ortofoto



Relazione con altri tessuti

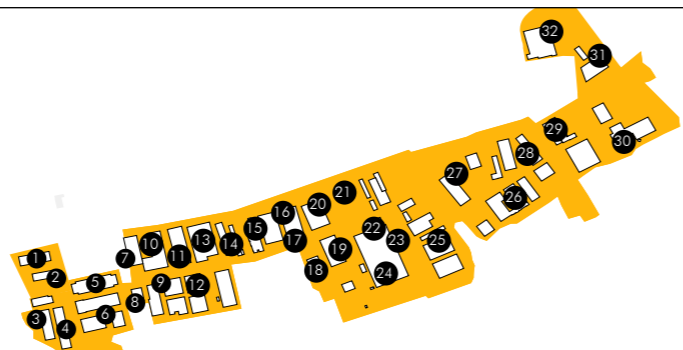


Accessibilità



Le aziende

- 1. Zeus Commerciale
- 2. RAR Ricambi
- 3. Luciano Gomme
- 4. Pavan Infissi
- 5. Synco
- 6. Di Leo Packaging
- 7. Rotol Pack S.r.l
- 8. Tecno B
- 9. Panzeri Diffusion
- 10. Chiurato s.r.l
- 11. L.i.m
- 12. B&B Motorshop
- 13. Cagnoni Stefano s.r.l.
- 14. Welding Service
- 15. Il Piacere di Mattioli Alberto
- 16. Lombarda compressori
- 17. Moog Italiana r.r.l.
- 18. Piattaforma ecologica Malnate

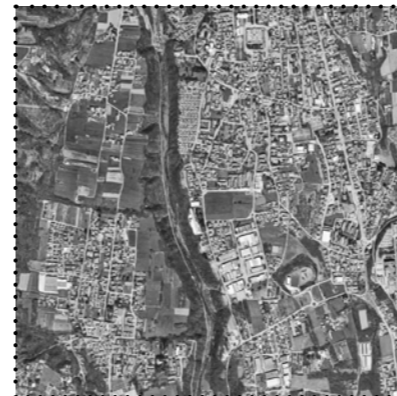


Settori produttivi

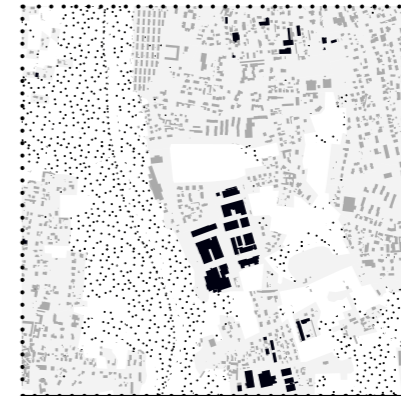


Codice: PP01
 Comune di pertinenza: Malnate, VA
 Località/Indirizzo: Via G. di Vittorio
 Tipo: placca penisola
 Superficie: 267.260 mq
 Altezza media edifici: 5 m
 Numero di edifici produttivi: 41
 Collegamenti infrastrutturali: SP3, SP46, strade urbane
 Monofunzionalità: no
 Presenza di stabilimenti inattivi: no

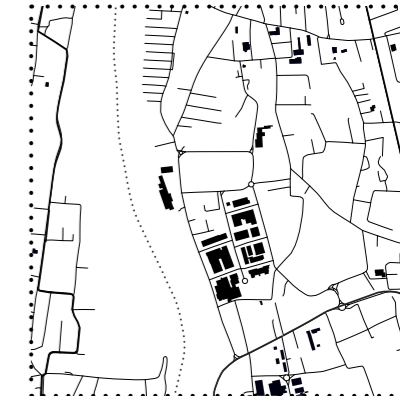
Ortofoto



Relazione con altri tessuti

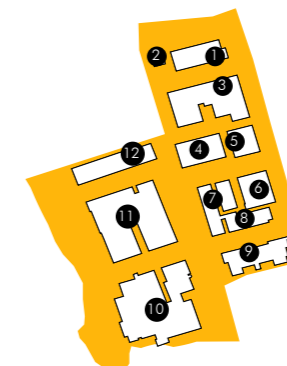


Accessibilità

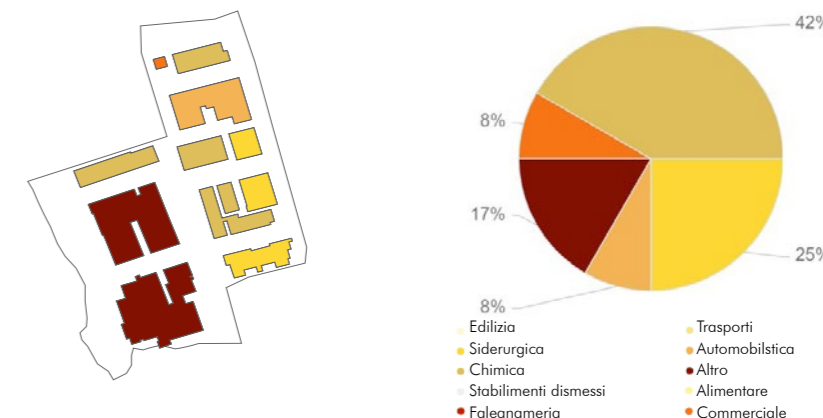


Le aziende

- 1. PTH GROUP
- 2. Alevar Srl
- 3. Carrozzeria R.C.M. Snc Di Ranni Nicola E C.
- 4. Leta Sas Di Legnari Zoncada & C. Carpenteria Pesante
- 5. Serigrafia Tampografia Ma-Ro
- 6. Gismal srl - Produzione Micro Mineriere di Precisione
- 7. B.A.I. S.r.l. - Barison Automazione E Robotica Industriale
- 8. Policart
- 9. Ferro Design Srl
- 10. This is not
- 11. L'Andy Live Music
- 12. Prealpi Srl - Cartotecnica



Settori produttivi

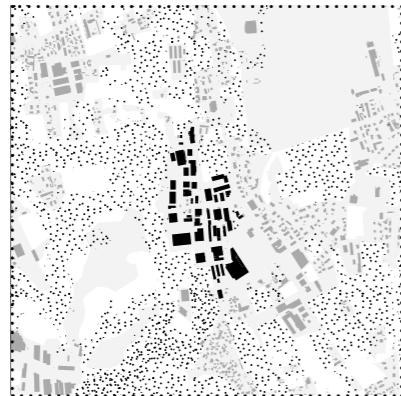


Codice: PP04
 Comune di pertinenza: Castiglione Olona, VA
 Località/Indirizzo: Via Po
 Tipo: placca penisola
 Superficie: 79.000 mq
 Altezza media edifici: 5 m
 Numero di edifici produttivi: 19
 Collegamenti infrastrutturali presenti: SP3 SP46, strade urbane
 Monofunzionalità: no
 Presenza di stabilimenti inattivi: no

Ortofoto



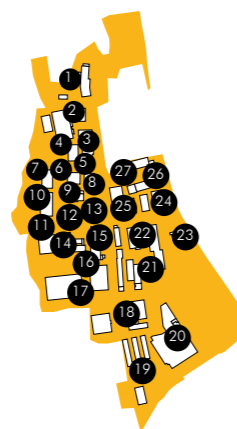
Relazione con altri tessuti



Accessibilità

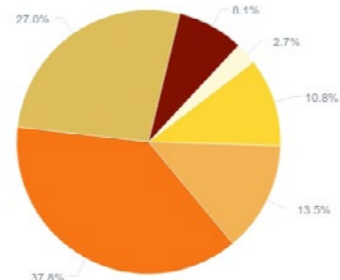


Le aziende



- | | |
|---------------------------------------|---|
| 1. Soccorso stradale di Salvati L.&C. | 17. Laffon s.p.a. magazzino |
| 2. Autolavaggio Superclean. | 18. Andriolo |
| 3. Cassoni Alfredo | 19. La Vigna |
| 4. New Dancing | 20. Esselunga |
| 5. Selio s.r.l. | 21. SBS Steel Belt System s.r.l. |
| 6. Italsan s.r.l. | 22. Debo Ricambi veicoli industriali |
| 7. Greal | 23. Vicolo 46 |
| 8. Nord Resine | 24. Perin ponteggi s.r.l. |
| 9. Orsatti Noleggio | 25. Roching Engineering Plastics Italia |
| 10. Tabano s.r.l. | 26. Tekno Impianti sas di Braga M&C |
| 11. Technoblast s.r.l. | 27. C.c. Stampi s.n.c. |
| 12. Ercolor s.n.c. | |
| 13. Gi.bi. s.r.l. | |
| 14. M.acchi Rag Fiorenzo s.r.l. | |
| 15. Metallica Argi s.r.l. | |
| 16. Maxim s.r.l. | |

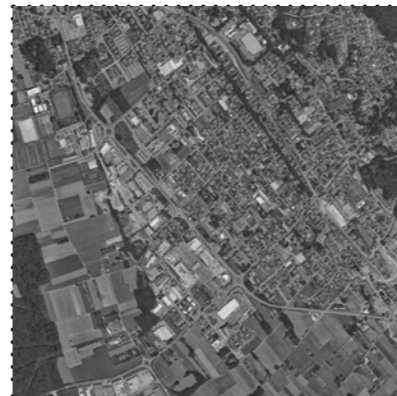
Settori produttivi



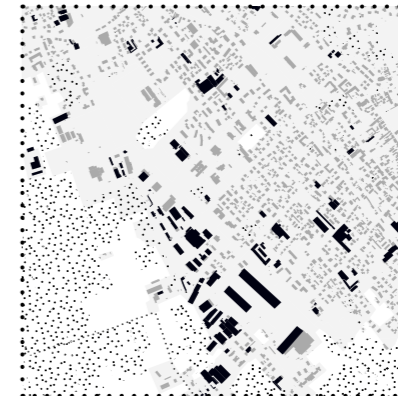
- | | |
|-----------------------|-----------------|
| Edilizia | Trasporti |
| Siderurgica | Automobilistica |
| Chimica | Altro |
| Stabilimenti dismessi | Alimentare |
| Falegnameria | Commerciale |

Codice: PP02
 Comune di pertinenza: Venegono Inferiore, VA
 Località/Indirizzo: Via Vecchia Milanese
 Tipo: placca penisola
 Superficie: 165.000 mq
 Altezza media edifici: 8 m
 Numero di edifici produttivi: 42
 Collegamenti infrastrutturali: SP233 e SP2, strade urbane
 Monofunzionalità: no

Ortofoto



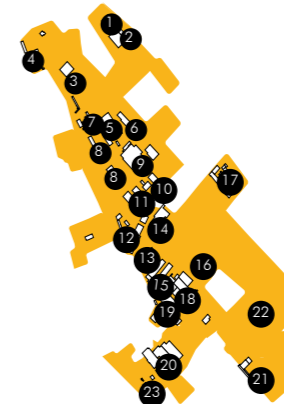
Relazione con altri tessuti



Accessibilità

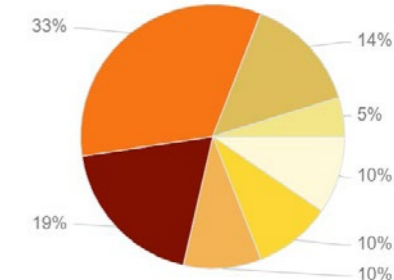


Le aziende



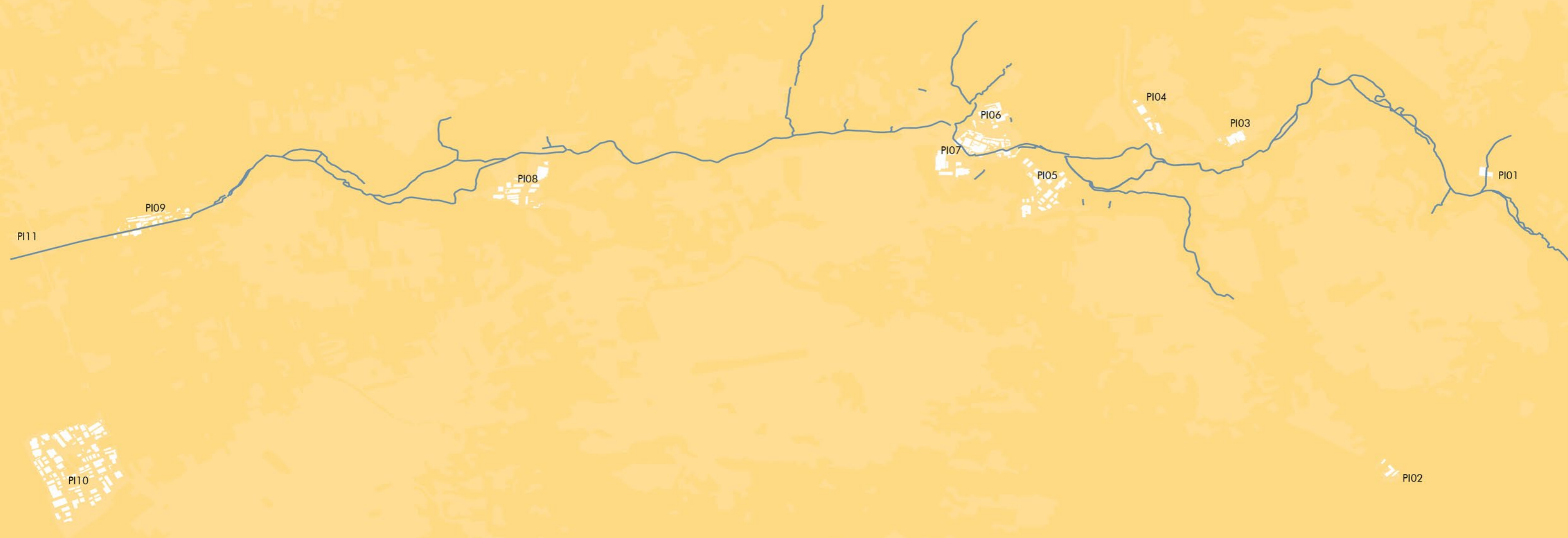
- | | |
|---|---|
| 1. Supermercato Eurospin - Tradate | Gottardello Carlo & C. Snc (autofficina riparazioni). |
| 2. Car Store | 13. N.B.G. (servizio catering) |
| 3. Bosch Car Service Cicognani Autoveicoli S.R.L. | 14. Bruno Martino Autoriparazioni |
| 4. Pizzoli Big Market | 15. Ri.ver S.r.l. |
| 5. F.N.M. Autoservizi (trasporti bus) | 16. Centro Commerciale "La Fornace" |
| 6. Mimaki Bompan Textile srl (fornitore uffici) | 17. Stabilimento dismesso |
| 7. Loreno Race Srl (concessionario moto) | 18. Mgm Antincendio Srl |
| 8. S.a.i.m.p. (impresa edile) | 19. Emme 2000 Srl |
| 9. Eurobeton (impresa scavi e demolizioni) | 20. G.Candiani S.R.L. (materie plastiche) |
| 10. Privitera Srl (eventi) | 21. Corleto Tommaso srl |
| 11. I TALLFIL S.R.L. (negozi tessuti) | 22. Coop |
| 12. Garage Montecarlo Di | |

Settori produttivi



- | | |
|-----------------------|-----------------|
| Edilizia | Trasporti |
| Siderurgica | Automobilistica |
| Chimica | Altro |
| Stabilimenti dismessi | Alimentare |
| Falegnameria | Commerciale |

Codice: PP08
 Comune di pertinenza: Tradate, VA
 Località/Indirizzo: Via Europa
 Tipo: placca penisola
 Superficie: 302.500 mq
 Altezza media edifici: 8 m
 Numero di edifici produttivi: 42
 Collegamenti infrastrutturali presenti: SP233 e SP2, strade urbane
 Monofunzionalità: no
 Presenza di stabilimenti inattivi: no



Ortofoto



Relazione con altri tessuti



Accessibilità

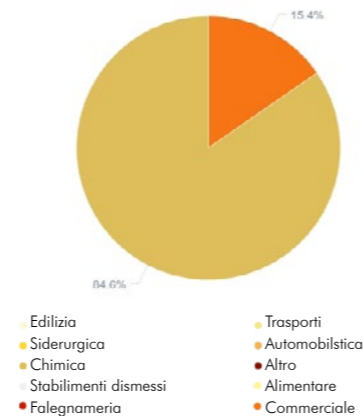


Le aziende



- 1. Carl Zeiss Vision Italia Spa - Divisione Oftalmica
- 2. Carl Zeiss Vision Italia Spa - Sunlens Division (Global Headquarters)
- 3. NAUI
- 4. Favarin & Gasparini Snc
- 5. Mazzucchelli 1849 Canteen / Rist. Self Service
- 6. MAZZUCHELLI 1849 spa

Settori produttivi

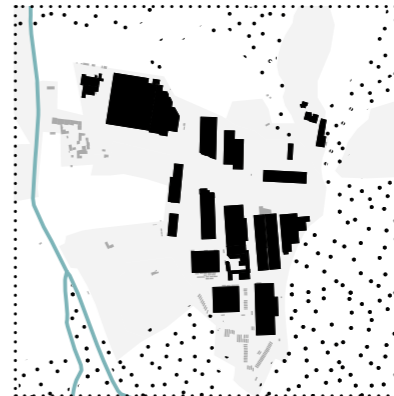


Codice: PI06
 Comune di pertinenza: Castiglione Olona, VA
 Località/indirizzo: Via Santino e Pompeo Mazzucchelli
 Tipo: placca isola
 Superficie: 20272 m2
 Altezza media edifici: 6 m
 Numero di edifici produttivi: 26
 Collegamenti infrastrutturali: SP42; strade urbane, strade private
 Monofunzionalità: sì

Ortofoto



Relazione con altri tessuti



Accessibilità

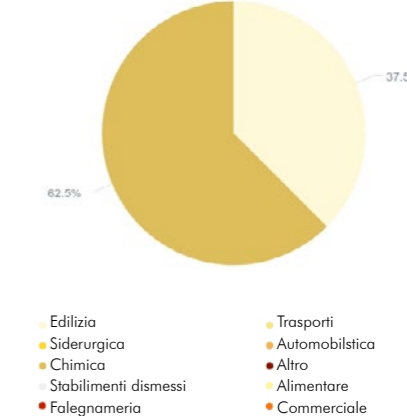


Le aziende



- 1. Lati s.p.a.
- 2. Stampi engineering s.r.l.
- 3. ALMaS. Group Srl
- 4. EL MEC.
- 5. Seprio s.r.l.
- 6. Futur Elettra s.r.l.
- 7. Prima s.p.a.
- 8. M.C.E. s.r.l.
- 9. GiPlast systems
- 10. Profile Dies
- 11. Molina & c.s.p.a.
- 12. Impianto di depurazione Gornate Olona

Settori produttivi

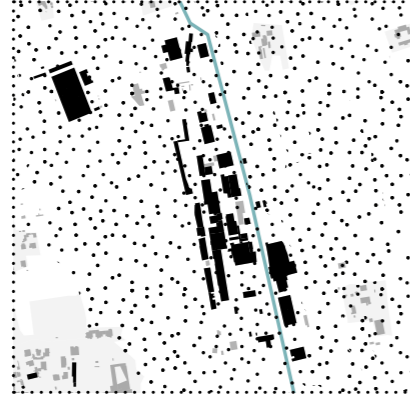


Codice: PI08
 Comune di pertinenza: Torba, VA
 Località/indirizzo: Via delle Industrie
 Tipo: placca isola
 Superficie: 41000 m2
 Altezza media edifici: 10 m
 Numero di edifici produttivi: 20
 Collegamenti infrastrutturali presenti: (Strada Provinciale SP66)
 Monofunzionalità: sì
 Presenza di stabilimenti inattivi: no

Ortofoto



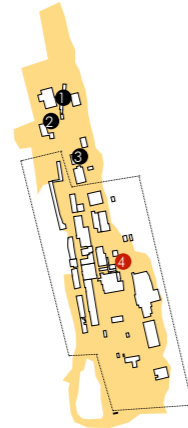
Relazione con altri tessuti



Accessibilità

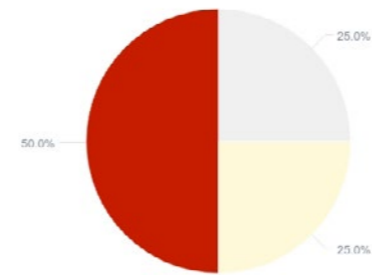


Le aziende



- 1. Lepori s.n.c.
- 2. Biodata s.n.c.
- 3. Kataoil s.r.l.
- 4. Stabilimento dismesso - Ex cartiera "Vita-Mayer"

Settori produttivi



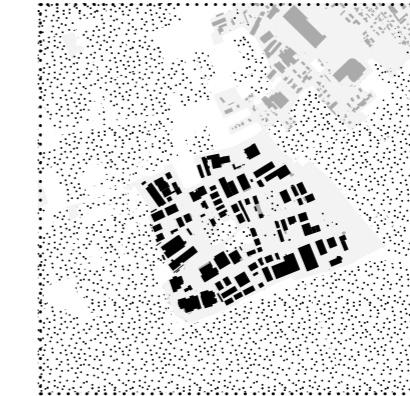
- Edilizia
- Siderurgica
- Chimica
- Stabilimenti dismessi
- Falegnameria
- Trasporti
- Automobilistica
- Altro
- Alimentare
- Commerciale

Nome: Vita-Mayer
 Codice: PI09
 Comune di pertinenza: Cairate/Lonate Ceppino, VA
 Località/indirizzo: Via per Lonate, 12
 Tipo: placca isola
 Superficie: 2770 mq
 Altezza media edifici: 10 m
 Numero di edifici produttivi: 45
 Collegamenti infrastrutturali: SP2
 Monofunzionalità: sì
 Presenza di stabilimenti inattivi: sì

Ortofoto



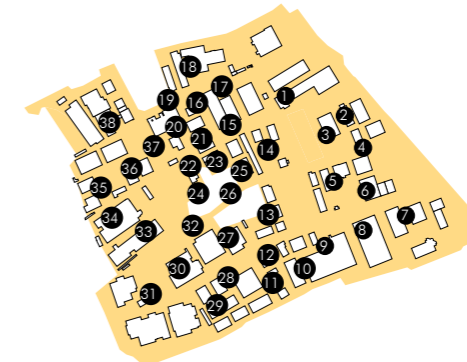
Relazione con altri tessuti



Accessibilità

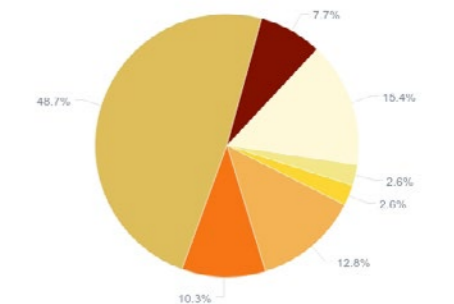


Le aziende



- 1. A.I.t.a. S.p.a.
- 2. Alevar s.r.l.
- 3. Quaker Italia s.r.l.
- 4. Dierre
- 5. Eigenman & Veronelli S.p.a.
- 6. IBS Technology
- 7. Natura che vive s.r.l.
- 8. Artwork moda s.r.l.
- 9. Astin s.r.l.
- 10. Maxblue
- 11. Carrozzeria soccorso stradale Bottacin
- 12. D.g. Weld s.r.l.
- 13. M.c.t. s.r.l.
- 14. Marie s.p.a.
- 15. TP Reflex Group S.p.a. Tradate
- 16. Eurofuels
- 17. Geocycle Central Europe West
- 18. Reflex
- 19. FU.TI.BRA
- 20. Lamberet
- 21. Plm arredi
- 22. Tradate Gomme SNC
- 23. F.E.PA
- 24. Alfatech s.r.l.
- 25. Rama Serigrafia di Ramazzan M. & C.
- 26. Color-Plast
- 27. Seprio Plast s.r.l.
- 28. Punto Lube Sas di Silotto Roberto & C
- 29. Rosaci Autodemolizioni
- 30. IBEA Italia
- 31. Comef s.r.l.
- 32. Italmec di Andrea Valaroso
- 33. Tekni-Plex Gallazzi s.r.l.
- 34. Art plast s.r.l.
- 35. Fani Plast s.r.l.
- 36. VIBA s.p.a.
- 37. T.r.a. s.r.l.
- 38. Carpenteria Macchi snc di Macchi

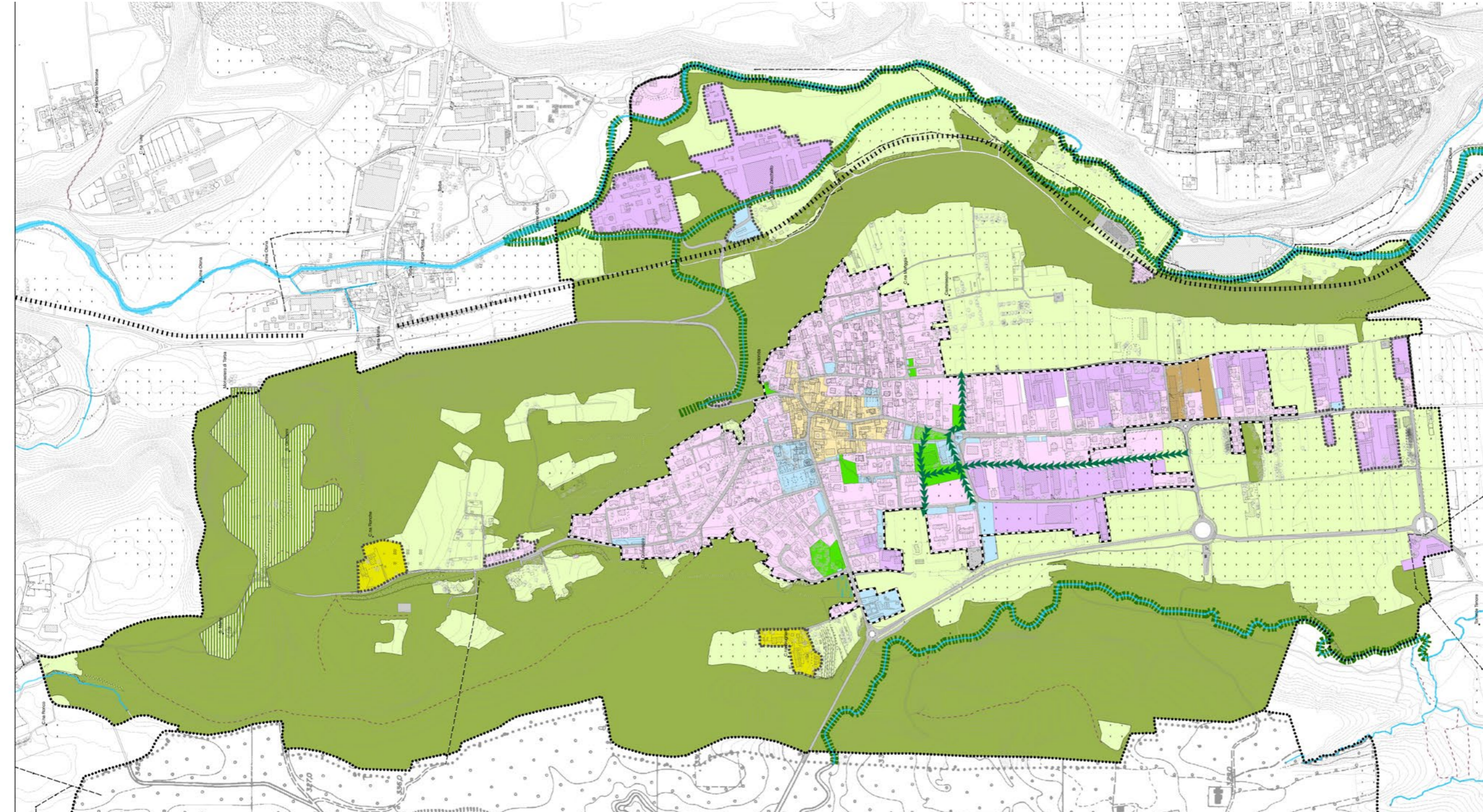
Settori produttivi



- Edilizia
- Siderurgica
- Chimica
- Stabilimenti dismessi
- Falegnameria
- Trasporti
- Automobilistica
- Altro
- Alimentare
- Commerciale

Codice: PI10
 Comune di pertinenza: Tradate, VA
 Località/indirizzo: Via Saporiti, 6
 Tipo: placca isola
 Superficie: 540.000 mq
 Altezza media edifici: 10 m
 Numero di edifici produttivi: 103
 Collegamenti infrastrutturali: SP19, strade urbane, pista ciclopedonale
 Monofunzionalità: no
 Presenza di stabilimenti inattivi: no





- INQUADRAMENTO GENERALE**
- Contorno comunale (perimetri condivisi e pubblicati sul sito di Provincia Varese)
 - - - - - Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato
 - Insediamenti isolati
- ELEMENTI DEL TESSUTO URBANO**
- Nucleo di antica formazione
 - Insediamento plurifunzionale
 - Attività produttive
 - Attrezzature tecnologiche
 - Insediamenti rurali
 - Strada provinciale SP12
 - Tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale
 - La città pubblica
- ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA PRINCIPALE**
- Elemento idrico
 - Verde agricolo
 - Verde boscato
 - Verde nell'area archeologica del Castrum
 - ▨ Corridoio ecologico fluviale
- ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA IN AMBITO URBANO**
- ▨ Connessione rete ecologica in ambito urbano
 - Verde ambientale di mitigazione
 - Verde pubblico
- Cartografia di riferimento: DDT Comunale
- Riferimenti topografici extracomunali: Carta Tecnica Regionale 1

Comune di Castelseprio
Provincia di Varese

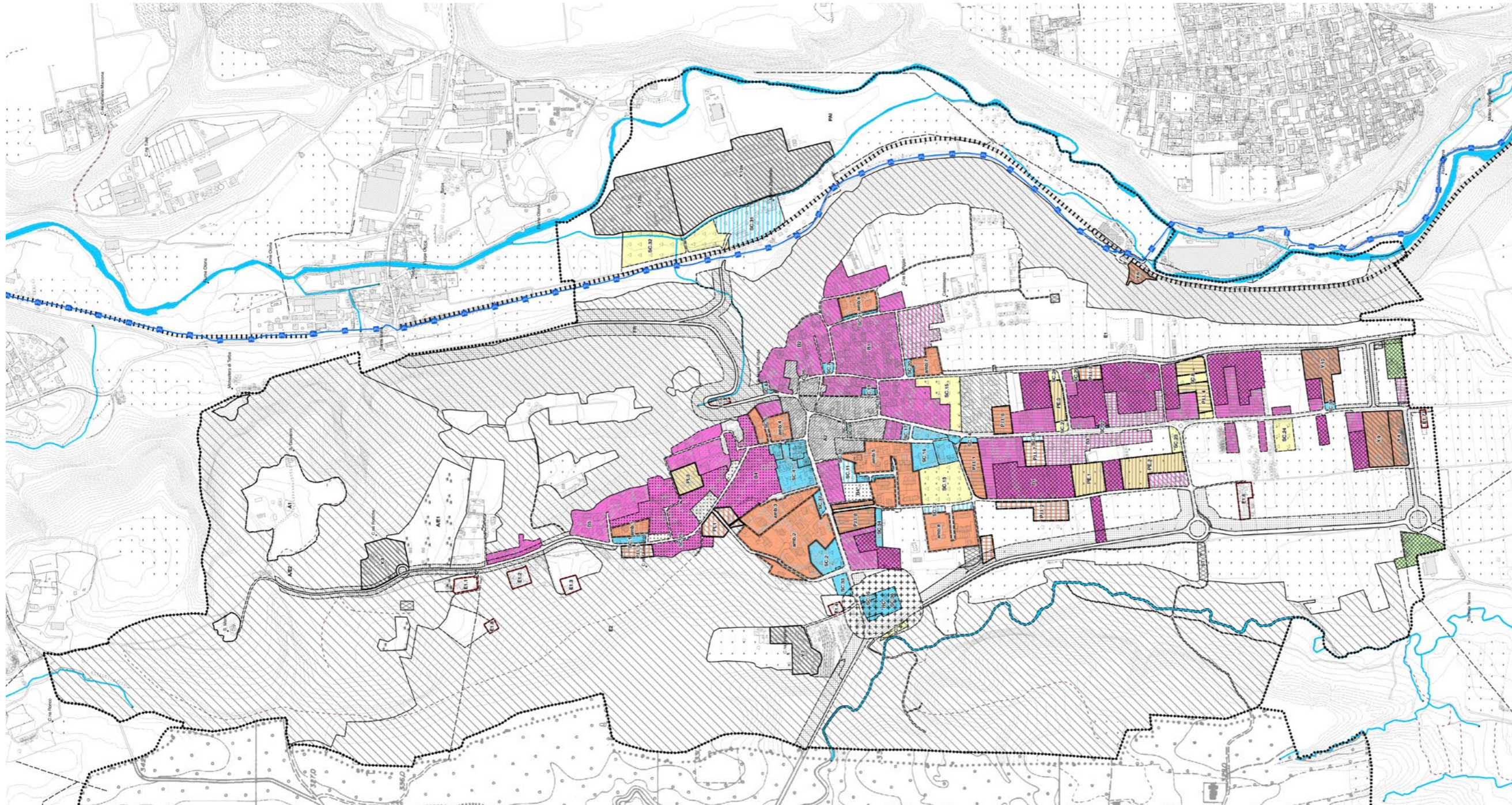
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Estensori del P.G.T. Referente scientifico V.A.S.
dott. arch. Giuseppe BARRA dott. arch. Luca BERTAGNON
dott. arch. Laura MERONI Collaboratori estensori del Piano
dott. agron. Alessandro NICOLOSO dott. pian. Alessandro MOLINARI

DOCUMENTO DI PIANO

Tav. DP B 2
RETE ECOLOGICA:
IPOTESI STRATEGICA

Adottato: Del. C.C. n° 13 del 25/07/2013	Parere compatibilità P.T.C.P.: Del. G.P. n° 342 del 25/10/2013	Approvato: Del. C.C. n° 7 del 25/03/2014	SCALA 1:5.000 Aggiornamento: Aprile 2014
---	---	---	---



LEGENDA
INQUADRAMENTO GENERALE
 - - - - - Confine comunale (perimetri conditi e pubblici sul sito di Provincia Varese)
 - - - - - Dorsale ciclopianale provinciale della Valle dell'Orto
 - - - - - Antico percorso ferroviario della Valmorea
 - - - - - Elemento idrico



- Zonizzazione PRG Vigente**
- AE1 - Zona agricola di interesse storico-archeologico
 - AE2 - Zona agricola boscata di interesse storico-archeologico
 - A1 - Zona di interesse storico-archeologico
 - A2 - Insediamento antico
 - B1 - Zona a prevalente destinazione residenziale compatta
 - B2 - Zona a prevalente destinazione residenziale nelle fasce panoramiche
 - B3 - Zona a prevalente destinazione residenziale rada nelle fasce panoramiche
 - B4 - Zona a prevalente destinazione residenziale rada
 - B4* - Aree potenzialmente alle zone residenziali con funzioni di tutela, non edificabili
 - B5 - Zona a prevalente destinazione residenziale molto rada
 - D1 - Zona produttiva di completamento
 - E1 - Zona con destinazione agricola
 - E1 n - Edificio isolati in zona omogenea E
 - E2 - Zona con destinazione agricola boscata
 - PE - Piani Esecutivi a prevalente destinazione produttiva
 - PI n - Piani integrati di insediamento
 - PL - Piani Esecutivi a prevalente destinazione residenziale
 - PC - Fascia di rispetto contadine
 - FR - Fascia di rispetto stradale
 - SC n - Servizi di interesse comune - aree a standard
 - ST - Aree per servizi tecnologici
 - Y n - Aree a destinazione speciale
 - amb n - Ambienti residenziali già convenzionati
- Stato di attuazione del tessuto residenziale e produttivo**
- Zona saturata
 - Zona con possibilità edificatoria residua
 - Zona non edificata
- Stato di attuazione dei Piani Esecutivi**
- Piano Esecutivo attuato
 - Piano Esecutivo in corso di attuazione
 - Piano Esecutivo non attuato
- Stato di attuazione dei servizi pubblici**
- Servizio esistente e/o attuato
 - Servizio non completato
 - Servizio non realizzato

Comune di Castelseprio
 Provincia di Varese

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Estensori del P.G.T.
 dott. arch. Giuseppe BARRA
 dott. arch. Laura MERONI
 dott. agron. Alessandro NICOLOSO

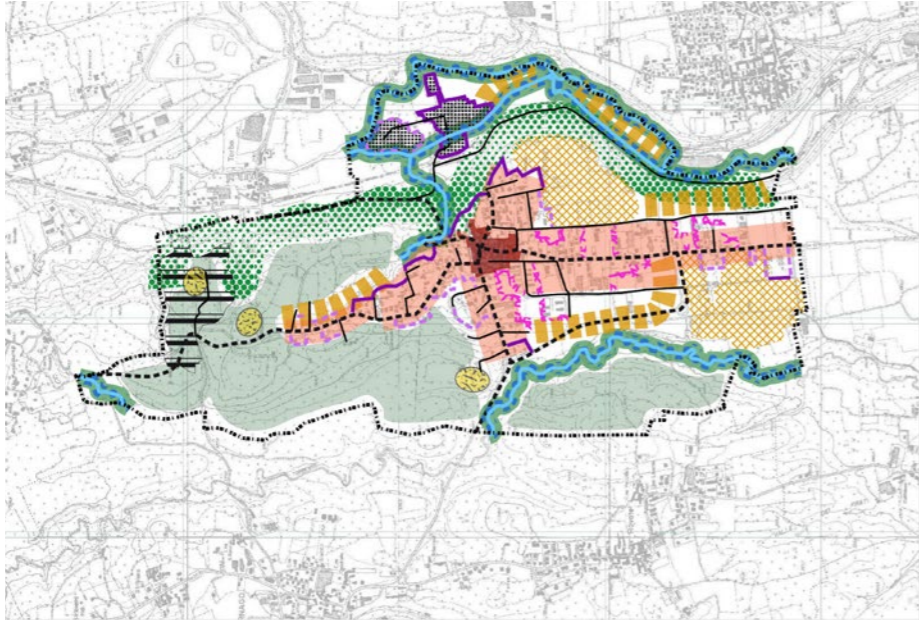
Referente scientifico V.A.S.
 dott. arch. Luca BERTAGNON
 Collaboratori estensori del Piano
 dott. pian. Alessandro MOLINARI

DOCUMENTO DI PIANO

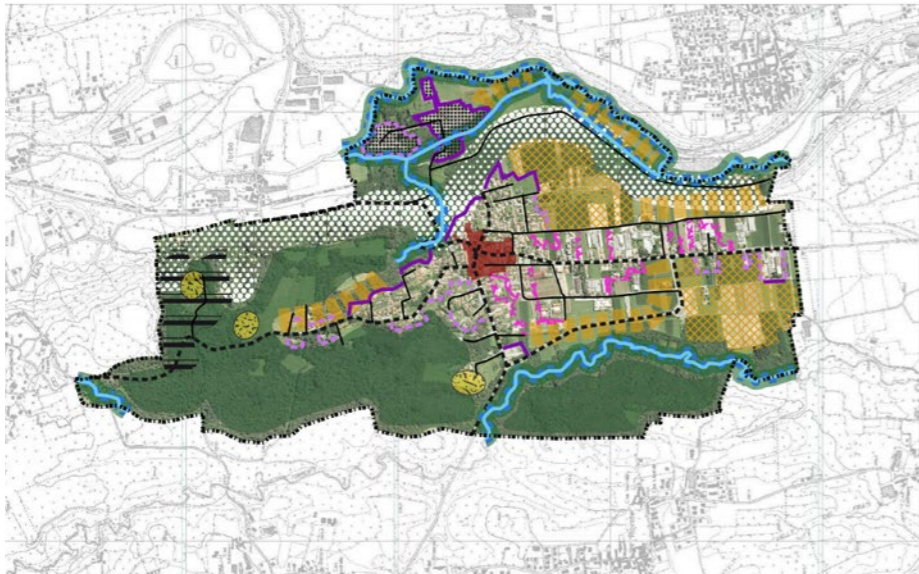
Tav. DP B 6.1
ATTUAZIONE PRG VIGENTE

Scala: **SCALA 1:5.000**

ELEMENTI RILEVANTI DEL TERRITORIO COMUNALE
Sistema del paesaggio naturale
 Idrografia
 Fiumi Olona e Tenore
 Ambito di periferia fluviale
 Ambiti agroforestali
 Macchie boschive
 Macchia fluviale
 Macchia versatile
 Ambiti agricoli rilevanti
 Ambiti agricoli discontinui
 Siti archeologici - Castrum
 Margini urbani
 Margini chiusi
 Margini aperti
 Fasce di transizione



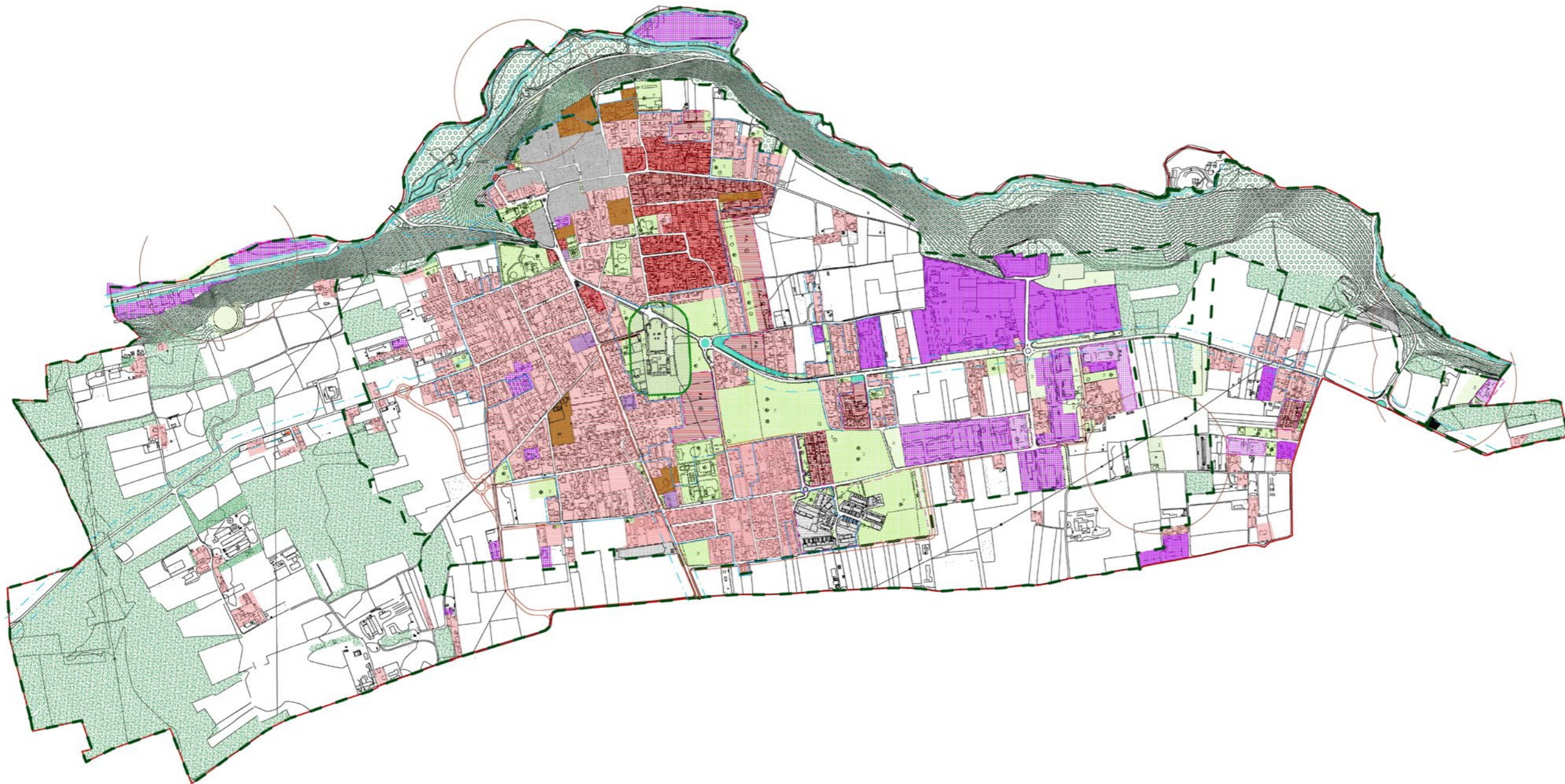
Sistema del paesaggio antropizzato
 Infrastrutture
 Tracciato viario principale
 Tracciato viario di consolidamento
 Urbanizzato
 Nuclei storici
 Urbanizzato consolidato - Sviluppo lineare
 Urbanizzato consolidato - Nucleo isolato
 Poli produttivi
 Siti archeologici - Castrum
 Margini urbani
 Margini chiusi
 Margini aperti
 Fasce di transizione



POTENZI DI INTERVENTO PER IL TERRITORIO COMUNALE
Sistema del paesaggio naturale
 Idrografia
 Valorizzazione dell'area fluviale a fini paesistico-ricreativi
 Ambiti agroforestali
 Conservazione e valorizzazione dell'ambito bosco
 Conservazione e valorizzazione del versante boscato a fini paesistico-ricreativi
 Rafforzamento vocazione paesaggio ambientale dagli ambiti agricoli
 Ambiti agricoli di margine da riqualificare
 Riqualificazione aree agricole per la fruizione a fini sportivi
 Corridoio per l'interconnessione fluviale delle aree verdi fluviali
 Sistema del paesaggio antropizzato
 Infrastrutture
 Tracciato ferroviario
 Tracciato viario extraurbano principale
 Tracciato viario extraurbano secondario
 Intervento strategico per la definizione di connessioni tra l'armatura urbana e le infrastrutture extraurbane
 Miglioramento delle connessioni con il sistema extraurbano principale
 Miglioramento delle connessioni con la viabilità secondaria di progetto
 Miglioramento delle connessioni con la viabilità secondaria di progetto
 Intervento strategico di completamento della maglia urbana, con la creazione di sistemi di sistemi viari
 Definizione di aree di completamento della maglia urbana
 Completamento del sistema viario urbano
 Completamento del sistema viario urbano
 Completamento del sistema viario urbano
 Completamento del sistema viario urbano
 Urbanizzato
 Nuclei storici
 Siti archeologici - Castrum
 Riqualificazione del tratto viario urbano - ambito urbano
 Riqualificazione del tratto viario urbano - ambito urbano
 Riqualificazione del tratto viario urbano - ambito urbano
 Riqualificazione del tratto viario urbano - ambito urbano
 Poli produttivi demersivi
 Sviluppo e completamento del comparto produttivo
 Intervento strategico per il sistema dei servizi
 Poli sportivi
 Poli scolastici
 Poli di servizi all'abitante e assistenza anziani
 Margini urbani
 Riqualificazione del margine urbano (intervento di completamento)

Tracciato ferroviario
 Tracciato viario principale
 Tracciato viario di consolidamento
 Tracciato viario secondario
 Tracciato viario terziario
 Tracciato viario quaternario
 Tracciato viario quintario
 Tracciato viario sesto
 Tracciato viario settimo
 Tracciato viario ottavo
 Tracciato viario nono
 Tracciato viario decimo
 Tracciato viario undicesimo
 Tracciato viario dodicesimo
 Tracciato viario tredicesimo
 Tracciato viario quindicesimo
 Tracciato viario sedicesimo
 Tracciato viario diciassettesimo
 Tracciato viario diciottesimo
 Tracciato viario diciannovesimo
 Tracciato viario ventesimo
 Tracciato viario vicesimo
 Tracciato viario vicentesimo
 Tracciato viario vicentesimo primo
 Tracciato viario vicentesimo secondo
 Tracciato viario vicentesimo terzo
 Tracciato viario vicentesimo quarto
 Tracciato viario vicentesimo quinto
 Tracciato viario vicentesimo sesto
 Tracciato viario vicentesimo settimo
 Tracciato viario vicentesimo ottavo
 Tracciato viario vicentesimo nono
 Tracciato viario vicentesimo decimo
 Tracciato viario vicentesimo undicesimo
 Tracciato viario vicentesimo dodicesimo
 Tracciato viario vicentesimo tredicesimo
 Tracciato viario vicentesimo quindicesimo
 Tracciato viario vicentesimo sedicesimo
 Tracciato viario vicentesimo diciassettesimo
 Tracciato viario vicentesimo diciottesimo
 Tracciato viario vicentesimo diciannovesimo
 Tracciato viario vicentesimo ventesimo

Comune di Castelseprio
 Provincia di Varese
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
 Estensori del P.G.T.: dott. arch. Giuseppe BARRA, dott. arch. Luca BERTAGNON, dott. arch. Luisa MERONI, dott. agr. Alessandro NICOLOSO
 Referente scientifico U.A.S.: dott. arch. Luca BERTAGNON
 Collaboratori estensori del Piano: dott. plan. Alessandro MOLINARI, dott. arch. Rossa CASSANELLI
DOCUMENTO DI PIANO
 Tav. DP B5.3
 Scala 1:10.000
Sintesi delle relazioni del tessuto urbano
 Anno: 2014
 Approvato: Aprile 2014



- ZONE RESIDENZIALI**
- Zona A - Nucleo storico
 - Zona C1 - Zona residenziale esistente
 - Zona C2 - Zona residenziale esistente
 - Zona C3 - Zona residenziale di Piano Attuativo vigente
 - Zona C4 - Zona residenziale di espansione
 - Zona V7 - Zona residenziale a verde privato
- ZONE PRODUTTIVE NON AGRICOLE**
- Zona D1 - Zona artigianale e industriale esistente e di completamento
 - Zona D2 - Zona artigianale e industriale di espansione
 - Zona D3 - Zona artigianale in sede di approvazione regionale
 - Zona D4 - Zona artigianale in sede di approvazione regionale
 - Zona D5 - Zona per depositi merci
 - Zona D6 - Zona per attività commerciali e terziarie
 - Zona D7 - Zona artigianale in sede di approvazione regionale
- ZONE PRODUTTIVE AGRICOLE E DI RISPETTO AMBIENTALE**
- Zona E1 - Zona Agricola
 - Zona E2 - Zona boschiva
 - Zona E3 - Zona per attività ricreative
 - Zona E4 - Zona sottoposta a vincolo idrogeologico
- ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO**
- F1 - Area per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di servizio dagli insediamenti residenziali
 - F2 - Area per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di servizio dagli insediamenti produttivi
 - F3 - Area per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di servizio dagli insediamenti industriali e commerciali
 - F4 - Area per servizi sociologici e servizi speciali
 - F5 - Area per attrezzature omologhe
- ZONE DI RISPETTO INEDIFICABILE**
- Zona G1 - Fascia di rispetto stradale
 - Zona G2 - Fascia di rispetto fluviale
- PIANI ATTUATIVI**
- P.A. Piano Attuativo generale
 - P.L.A.P. Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare
 - P.A. Piano di Recupero
- DESTINAZIONI SPECIFICHE DELLE ZONE F1**
- Istruzione inferiore
 - Attrezzature di interesse comune
 - Spazi pubblici a parco, gioco e sport
 - Parcheggi di uso pubblico
- INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ**
- Strade esistenti
 - Strade di progetto
- SIMBOLOGIA VARIA**
- Perimetro centro edificato (A.L. 18, legge 22.10.1971, n° 865)
 - Perimetro zone di recupero (legge 9 agosto 1978, n° 457)
 - Demarcazione fasce di rispetto stradale, fluviale, oppure linea di smarrimento dell'edificazione lungo le strade
 - Demarcazione aree per attrezzature contenute
 - Edifici esistenti in zone agricole non adatti ad usi agricoli (Legge Regionale 07.08.1982, n° 53, art. 1.4)
 - Zona di rispetto dei pozzi idro-potabili (D.P.R. 24.05.1988, n° 236, art.5)
 - Perimetro del P.L.I.S. Rita - Tenore - Clona (art.34 L.R. 8/85)
 - Confine Comunale

REGIONE LOMBARDA

Comune
Lonate Ceppino

PGT
Piano di Governo del Territorio

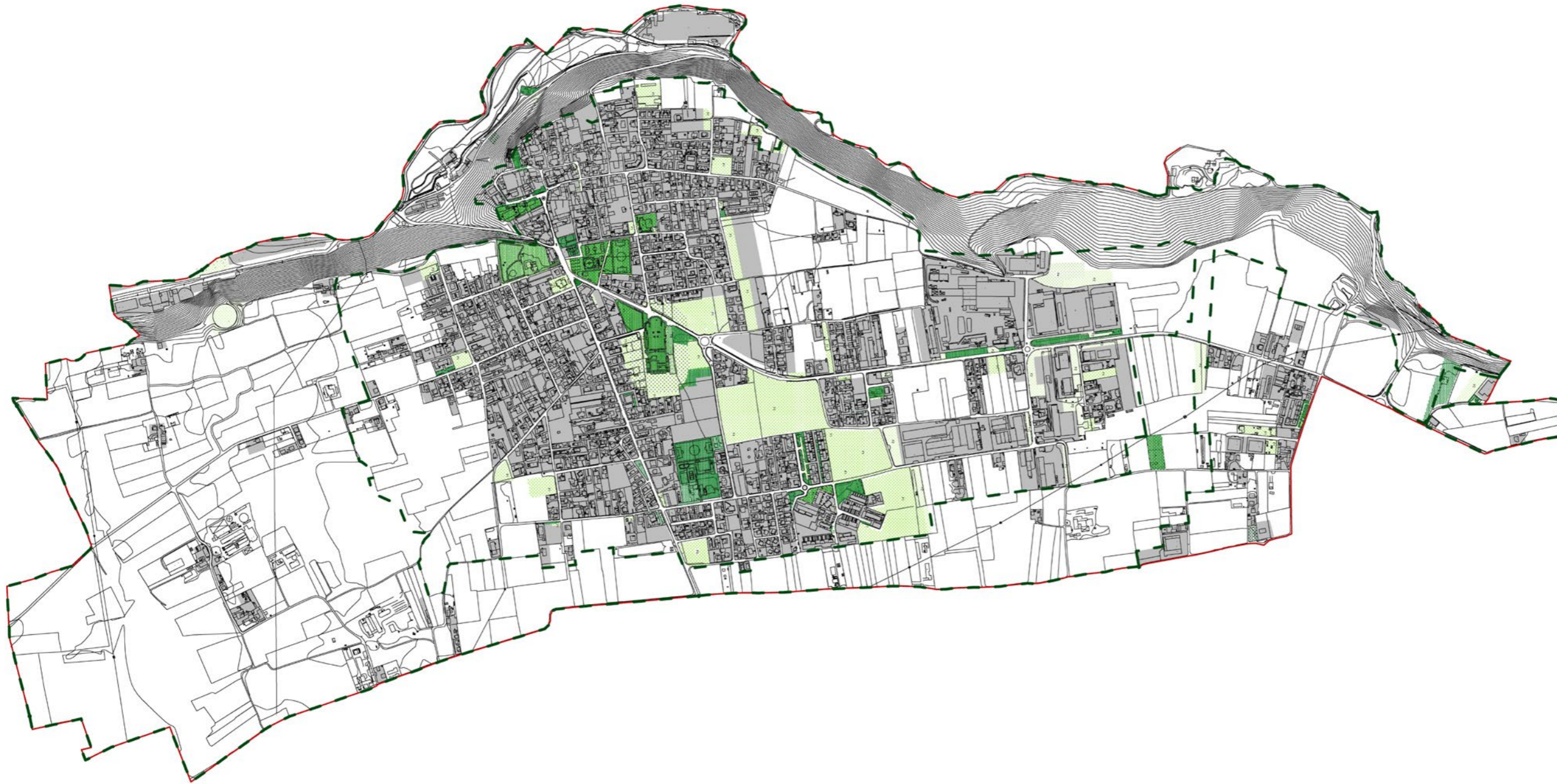
DOCUMENTO DI PIANO

PR.G. - R.T.O.

Progetti incaricati: raggruppamento temporaneo C&B
Prof. Dott. Arch. Claudio CAMPANELLA

A3

Disegno:
Massimo COLUMBO
Pianta area tecnica:
Dott. Arch. Franco CASATI
Segretario generale:
Dott. Anna Carolina PRATO



- ZONE RESIDENZIALI**
- Area edificabile da PRG
- ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO**
- Area a standard ATTUATE
 - F1 Zona F1 da PRG - Area per attrezzature pubbliche e di uso pubblico ai servizi degli insediamenti residenziali
 - F2 Zona F2 da PRG - Area per attrezzature pubbliche e di uso pubblico ai servizi degli insediamenti produttivi
 - F3 Zona F3 da PRG - Area per attrezzature pubbliche e di uso pubblico ai servizi degli insediamenti direzionali e commerciali
 - F4 Zona F4 da PRG - Area per servizi tecnologici e servizi speciali
 - F5 Zona F5 da PRG - Area per attrezzature cimiteriali
- SIMBOLOGIA VARIA**
- Perimetro del P.L.I.S. Rile - Tenore - Oliva (art.34 L.R. 86/85)
 - Confine Comunale




PGT
 Piano di Governo del Territorio
DOCUMENTO DI PIANO

P.R.G. - R.T.O. - STATO DI ATTUAZIONE

Proprietà intellettuale: ideazione e progettazione: Ing. Antonio Cusi
 Prof. Dott. Arch. Claudio CAMPANELLA

A4
 Sindaco: Massimo COLUMBO
 Dirigente Area Tecnica: Dott. Arch. Franco CASATI
 Segretario generale: Dott. Anna Carolina PRATO



- ZONE**
- Area edificata da PRG
 - Agraria PTCP
- INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ**
- Strade esistenti
 - Strade di progetto
- Simbologia varia**
- Perimetro centro edificato (Art. 18, legge 22.10.1971, n° 802)
 - Perimetro zona di recupero (legge 9 agosto 1970, n° 457)
 - Delimitazione linee di rispetto stradale, Scivole, tavole linee di allineamento dell'edificazione lungo le strade
 - Distribuzione aree per attrezzature comunali
 - Edifici esistenti in zone agricole non adatti ad usi agricoli (Legge Regionale 07.06.1980, n° 53, art. 1.1.1)
 - Zona di rispetto dei pozzi idrogeologici (D.P.R. 24.05.1986, n° 236, art.5)
 - Perimetro del P.L.I.S. Risa - Taverio - Olona (art.34 L.R. 85/83)
 - Confine Comunale



Regione Lombardia



Provincia di Varese



Comune
Lonate Ceppino



PGT
Piano di Governo del Territorio

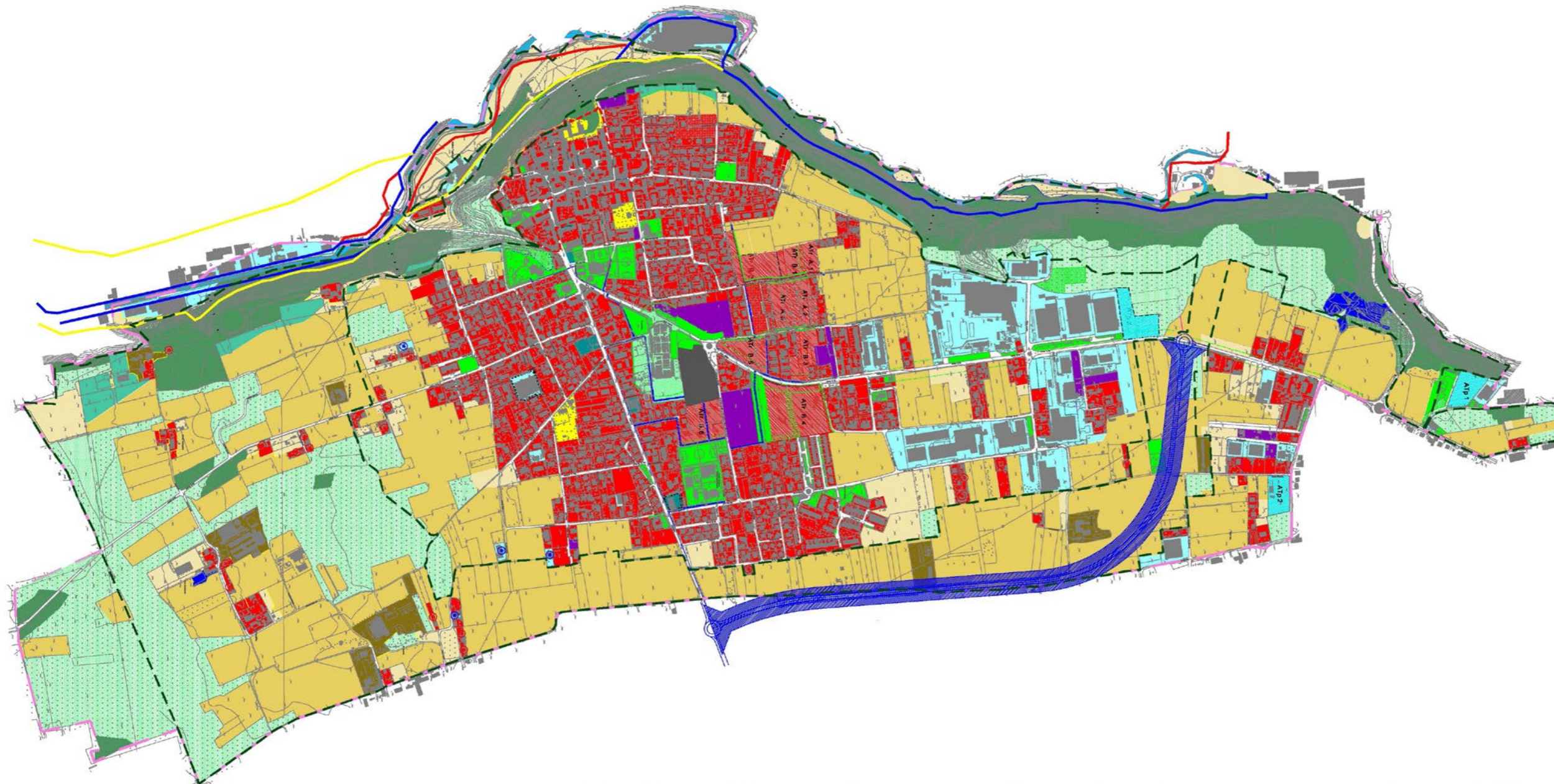
DOCUMENTO DI PIANO

P.R.G. CONSOLIDATO - R.T.O. - PTCP AGRICOLA

A6

Progettato (incarico): Ing. Giuseppe Inghirami (responsabile) e Ing. Carlo Prof. Dot. Arch. Giancarlo CAMPANELLA

Disegnato:
Ing. Marco COLUMBO
Piano: Arch. Paolo CASATI
Dot. Arch. Paolo CASATI
Supervisore generale:
Dot. Arch. Carmelo PIRIO



- AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**
- AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALE**
- NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE art. 26 N.T.A. del P.R.
 - AMBITO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE art. 27 N.T.A. del P.R.
 - AMBITO SOGGETTO A PIANIFICAZIONE ATTUALE art. 28 N.T.A. del P.R.
 - AMBITO DI PIANIFICAZIONE RESIDENZIALE IN FASE DI ATTUAZIONE art. 29 N.T.A. del P.R.
 - AREE A VERDE PRIVATO - GIARDINI PRIVATI DI INTERESSE NATURALISTICO art. 30 N.T.A. del P.R.
 - Ⓜ EDIFICIO IN AMBITO PREVALENTEMENTE AGRICOLA NON DESTINATO AD USO AGRICOLO (EDIFICI ISOLATI E NUCLEI EDIFICATI) art. 31 N.T.A. del P.R.
 - Ⓜ edificio prevalentemente residenziale art. 31 N.T.A. del P.R.
 - Ⓜ edificio prevalentemente produttivo art. 31 N.T.A. del P.R.
 - AREE PER ATTREZZATURE PRIVATE A SERVIZIO PUBBLICO E PRIVATO art. 35 N.T.A. del P.R.
- AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PRODUTTIVO**
- AMBITO CONSOLIDATO PRODUTTIVO INDUSTRIALE - ARTIGIANALE art. 32 N.T.A. del P.R.
 - AMBITO CONSOLIDATO PRODUTTIVO ZONA DI DEPOSITO MERCI art. 33 N.T.A. del P.R.
 - AMBITO CONSOLIDATO PRODUTTIVO ATTIVITÀ TESSILE E COMMERCIALI art. 34 N.T.A. del P.R.
- AMBITI DI VALORE PAESISTICO - AMBIENTALE TUTELE E SALVAGUARDIE**
- AMBITI DEL PAESAGGIO AGRICOLO**
- AMBITO AGRICOLO SU MACRO CLASSE F (Forte) - come individuato dal P.T.C.P. art. 37 N.T.A. del P.R.
 - AMBITO AGRICOLO SU MACRO CLASSE F (Forte) - come individuato dal P.T.C.P. art. 37 N.T.A. del P.R.
 - AMBITO AGRICOLO DI INDIVIDUAZIONE COMUNALE art. 38 N.T.A. del P.R.
 - AMBITO AGRICOLO DI INDIVIDUAZIONE COMUNALE (Aree di Agricoltura) art. 38 N.T.A. del P.R.
 - AMBITO AGRICOLO DI INDIVIDUAZIONE COMUNALE (Aree di Ortofrutticoltura) art. 38 N.T.A. del P.R.
 - AMBITO AGRICOLO DI INDIVIDUAZIONE COMUNALE (Aree di allevamento - allevi) art. 38 N.T.A. del P.R.
- AMBITI DEL PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE**
- MEDIO INDICE DI BOSCOBETA* (rapporto di compressione 1:2) art. 40 N.T.A. del P.R.
 - MEDIO INDICE DI BOSCOBETA* (rapporto di compressione 1:3) art. 40 N.T.A. del P.R.
- AMBITO RICADENTE NEL P.L.I.S.**
- PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRA COMUNALE "RELE - TENORE - OLONA (R.T.O.) art. 41 N.T.A. del P.R.
- AMBITI INEDIFICABILI - DI RISPETTO E VINCOLI**
- AMBITO RICADENTE NEL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO - ASTA FIUME OLONA -**
- LIMITE TRA FASCIA A e FASCIA B art. 43 N.T.A. del P.R.
 - LIMITE TRA FASCIA B e FASCIA C art. 43 N.T.A. del P.R.
 - LIMITE DI PRODOTTO TRA FASCIA B e FASCIA C art. 43 N.T.A. del P.R.
 - CLASSE DI RISCHIO - R1 - medio art. 43 N.T.A. del P.R.
 - CLASSE DI RISCHIO - R2 - medio art. 43 N.T.A. del P.R.
 - CLASSE DI RISCHIO - R3 - elevato art. 43 N.T.A. del P.R.
 - CLASSE DI RISCHIO - area di studio attuale art. 43 N.T.A. del P.R.
- AMBITO RICADENTE NEL RETICOLO IDRICO PRINCIPALE E MINORE ***
- FASCIA DI TUTELA ASSOLUTA DEL RETICOLO IDRICO PRINCIPALE art. 44 N.T.A. del D.P.
 - FASCIA DI TUTELA ASSOLUTA DEL RETICOLO IDRICO SECONDARIO art. 44 N.T.A. del D.P.
- AMBITI DEL DOCUMENTO DI PIANO**
- AMBITI DI TRASFORMAZIONE**
- AMBITI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE A.T.R. (vedi scheda Documento di Piano) art. 18 N.T.A. del D.P.
 - AMBITI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA A.T.P. (vedi scheda Documento di Piano) art. 19 N.T.A. del D.P.
- * N.T.A. in questa Pianificazione non sono individuate le fasce di tutela delle varie aree comprese nella perimetrazione degli A.T. per le quali il vincolo di tutela dipende dal Documento di Piano.
- AMBITI DEL PIANO DEI SERVIZI**
- AMBITI DI STRUTTURE E SERVIZI PUBBLICI EO DI INTERESSE PUBBLICO**
- AMBITI STRUTTURE E SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI art. 60 N.T.A. del P.R.
 - AMBITI STRUTTURE E SERVIZI PUBBLICI IN PROIEZIONE art. 60 N.T.A. del P.R.
- INFRASTRUTTURE E MOBILITA'**
- STRADE URBANE E COMUNALI art. 53 e 54 N.T.A. del P.R.
 - PREVISIONE VARIANTE DI SECONDO LIVELLO SU VARIANTE TRACCE (LINEE CERNIERE) art. 54 N.T.A. del P.R.
 - VINCOLO CONFORMATIVO DI SECONDO LIVELLO - CORRIDORI DI SALVAGUARDIA 30 METRI LARGHI DALL'ASSE STRADALE art. 54 N.T.A. del P.R.
 - PREVISIONE VARIANTE DELLA MOBILITA' DI LIVELLO COMUNALE art. 54 N.T.A. del P.R.
 - PREVISIONE VARIANTE DELLA MOBILITA' DI LIVELLO COMUNALE (Sottoservizi) art. 54 N.T.A. del P.R.
 - VINCOLO DI RISPETTO STRADALE art. 54 N.T.A. del P.R.
 - VINCOLO DI RISPETTO CIMITERIALE art. 52 N.T.A. del P.R.
- NOTA**
 IN TUTTI GLI AMBITI DOVRA' SEMPRE ESSERE CONTROLLATO L'ALLEGATO * STUDIO COMPONENTE GEOLOGICA - IDROLOGICA - SISMICA *

REGIONE LOMBARDA

Comune
Lonate Ceppino

PGT
Piano di Governo del Territorio

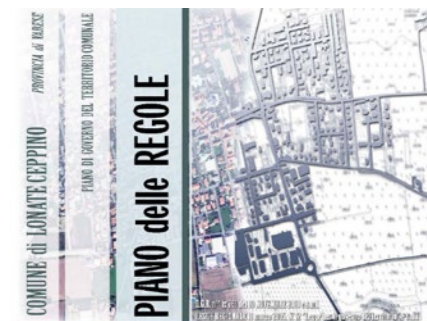
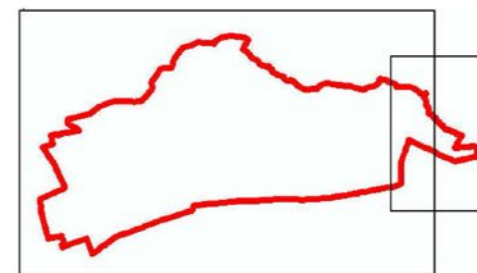
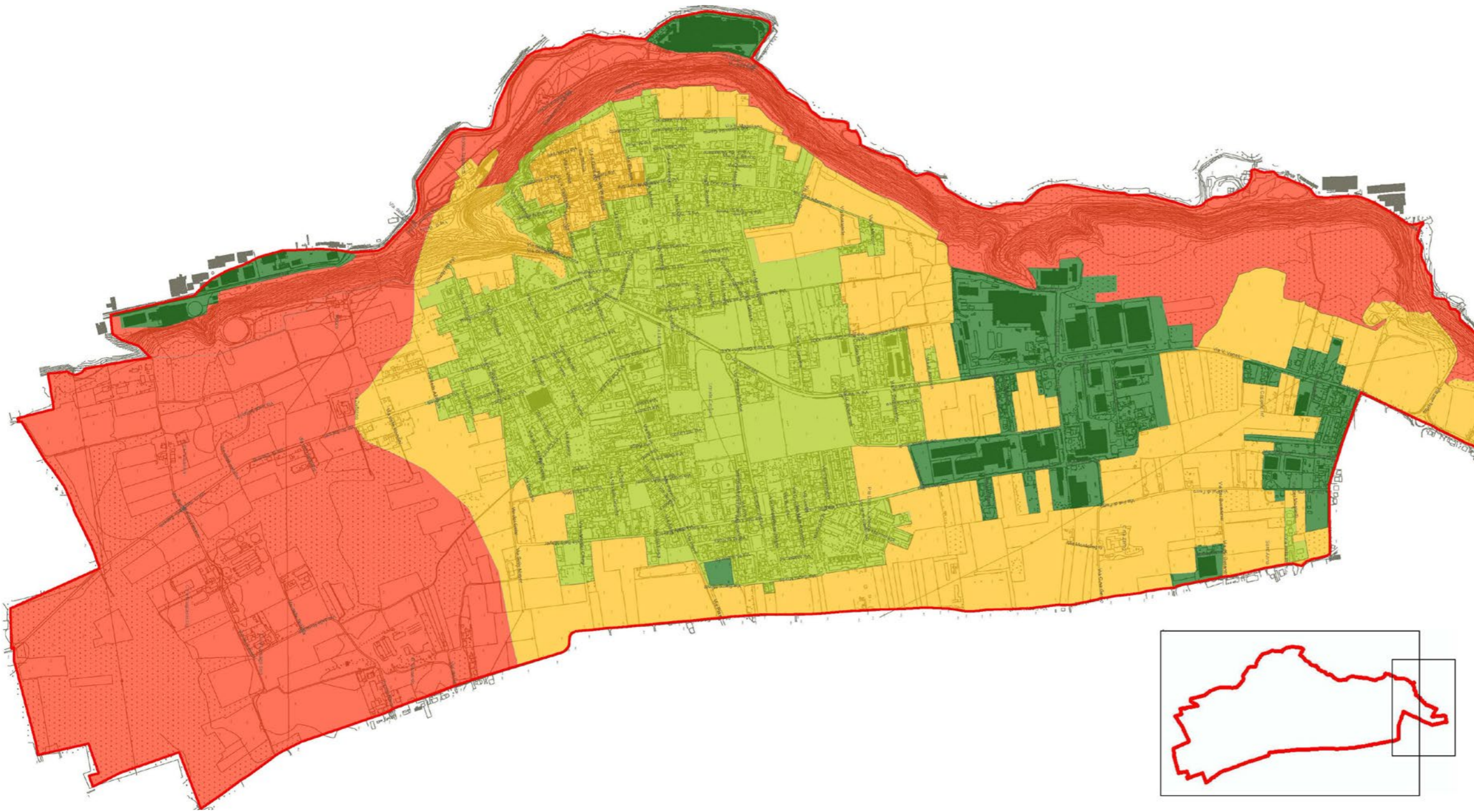
PIANO DELLE REGOLE

DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

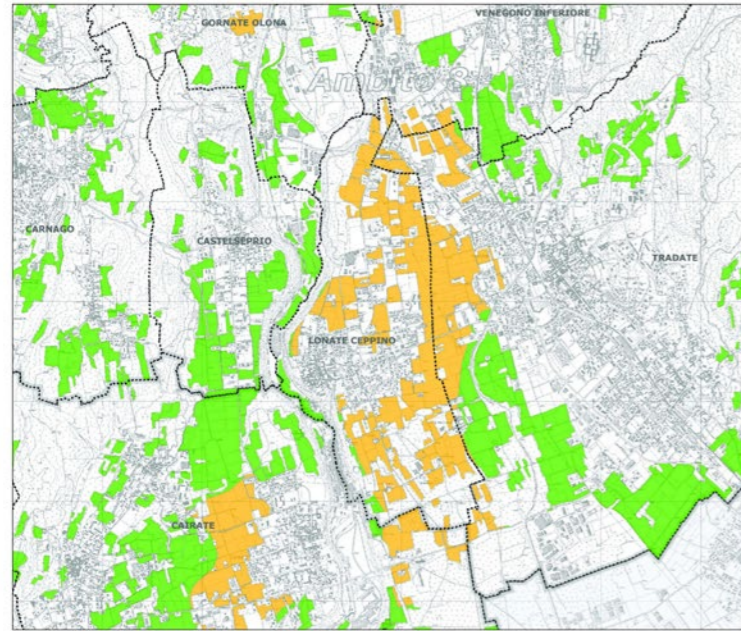
PR 1

Progetto Iniziativa:
 Piano di Governo del Territorio - "Pianificazione Urbanistica"
 Per il Comune di Lonate Ceppino

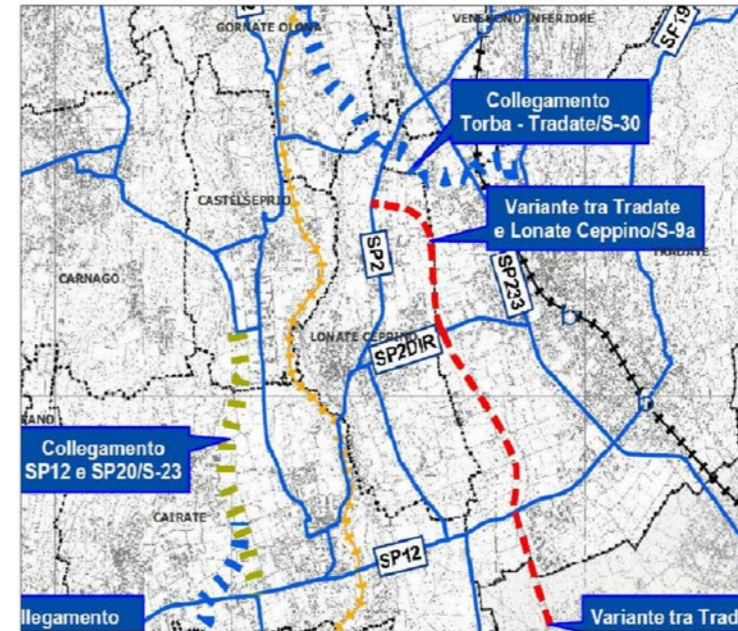
Studio:
 Studio COLOMBO
 Via: via Sforza
 20121 - Milano (MI)
 Segretario generale:



Dati:		VERSIONE: Novembre 2013	
PdR 2		ANCIENZA: 2013/15/16/LonateCeppinoPGT	
TITOLO: Classi di sensibilità paesaggistica		MINISTRO: Deliberazione CC 26 del 15/11/2012	
Scala: 1:5.000		APPROVAZIONE: Deliberazione CC del / /2013	
Autore: M&P&S		PUBBLICAZIONE:	
Indirizzo: Via Mazzini 10, 22100 Lonate Ceppino (Varese)		ESPOSIZIONE:	
Telefono: 0332/840000		ESPOSIZIONE:	
Fax: 0332/840000		ESPOSIZIONE:	

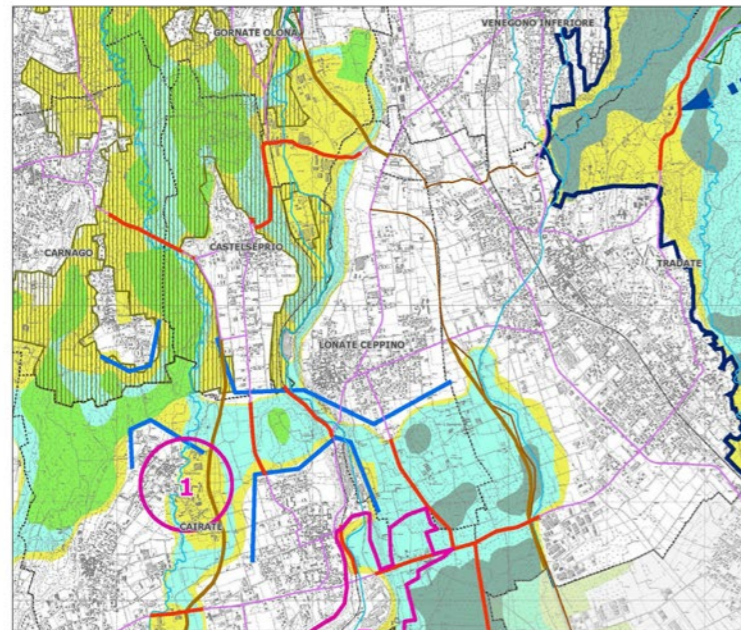


CARTA DEGLI AMBITI AGRICOLI

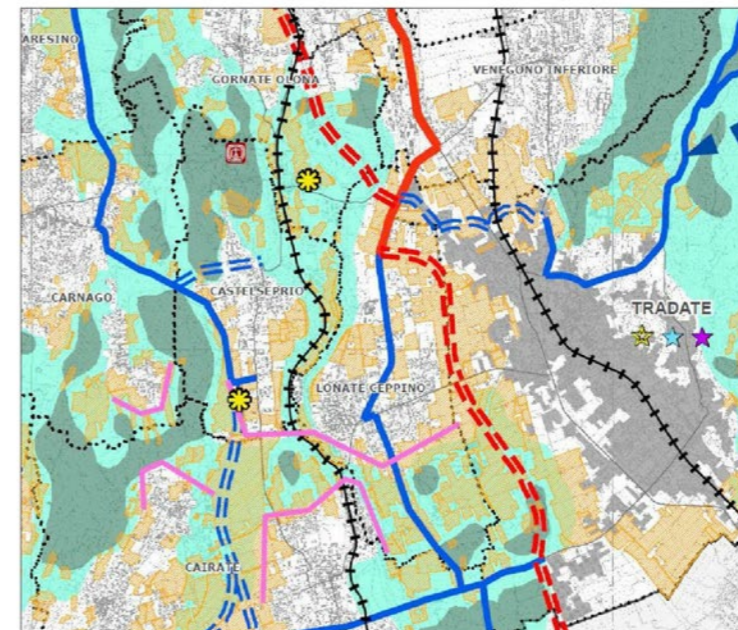


CARTA DEI LIVELLI DI VINCOLO STRADALE

- FERROVIE**
- Linea storica - possibile riqualificazione turistica
- VIABILITÀ**
- Strada esistente
 - Strada in progetto - Livello di vincolo conformativo
 - Strada proposta
 - Strada proposta - Livello di vincolo prescritto
 - Confini comunali
 - La sigla fa riferimento alla tabella 'A' allegata alle norme di attuazione



CARTA DELLA RETE ECOLOGICA



CARTA DI SINTESI

- STRADE**
- 2° livello esistente / riqualifica
 - 2° livello di progetto / proposta
 - 3 livello esistente / riqualifica
 - 3 livello di progetto / proposta
- FERROVIE**
- Linea esistente
 - Polo attrattore
- SERVIZI SOVRACOMUNALI**
- Istruzione superiore
 - Ospedale
- AMBITI**
- Agricoli
- RILEVANZE STORICHE CULTURALI E DELLA PERCEZIONE**
- Luoghi d'identità
 - Zone archeologiche
- RETE ECOLOGICA**
- Core areas di primo e secondo livello
 - Corridoi ecologici, aree di completamento e fascia tampone
 - Varchi
 - Confini comunali

PGT

 Piano di Governo del Territorio

DOCUMENTO DI PIANO

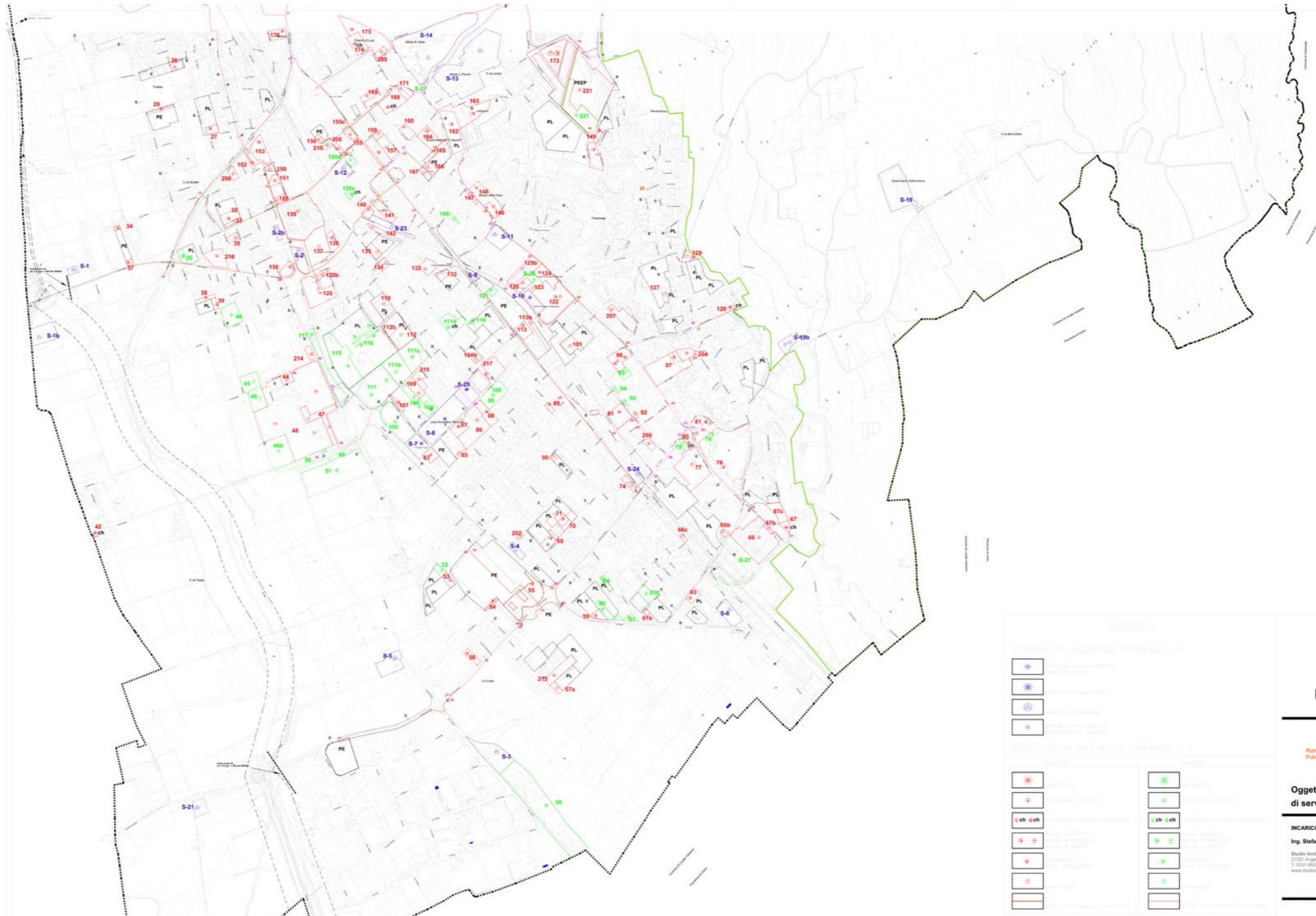
 P.T.C.P.

 A5

 Progetto: Pianificazione urbanistica e territoriale

 Prof. Dott. Arch. Ottavio CARPANELLA

 Scale: 1:20.000



LEGENDA

STRUMENTI DI INTERMEDIAZIONE COMUNICAZIONE

- +
- +
- +
- +

STRUMENTI DI INTERMEDIAZIONE COMUNICAZIONE

simbolo	descrizione
[red square]	...
[green square]	...
[blue square]	...
[purple square]	...
[orange square]	...
[pink square]	...
[yellow square]	...
[light blue square]	...
[light green square]	...
[light purple square]	...
[light orange square]	...
[light pink square]	...
[light yellow square]	...
[light light blue square]	...
[light light green square]	...
[light light purple square]	...
[light light orange square]	...
[light light pink square]	...
[light light yellow square]	...


Città di Tradate
 Provincia di Varese

Piano di Governo del Territorio
 ai sensi della L.R. n. 12 del 11/03/2005 e s.m.l.

Correzione di errori materiali, rettifiche e interpretazioni autentiche degli atti di PGT non costituenti variante agli stessi ai sensi della L.R. 12/2005, articolo 13, comma 14-bis. Approvato con Del. di G.C. n. 2 del 15 marzo 2015. Pubblicato con Avviso sul BURL n. 21 del 22/03/2015.

Piano dei Servizi

Oggetto: ricognizione standard e infrastrutture di servizio locali e sovracomunali

INCARICO TECNICO:
 Ing. Stefano Franco

Studio Ambiente e Territorio
 21021 Angera (VA) - Via Bonomo 7
 T. 0331 960242 - 241 369709 | F. 0331 1817038 | E. info@studioambiente.it
 www.studioambiente.it