

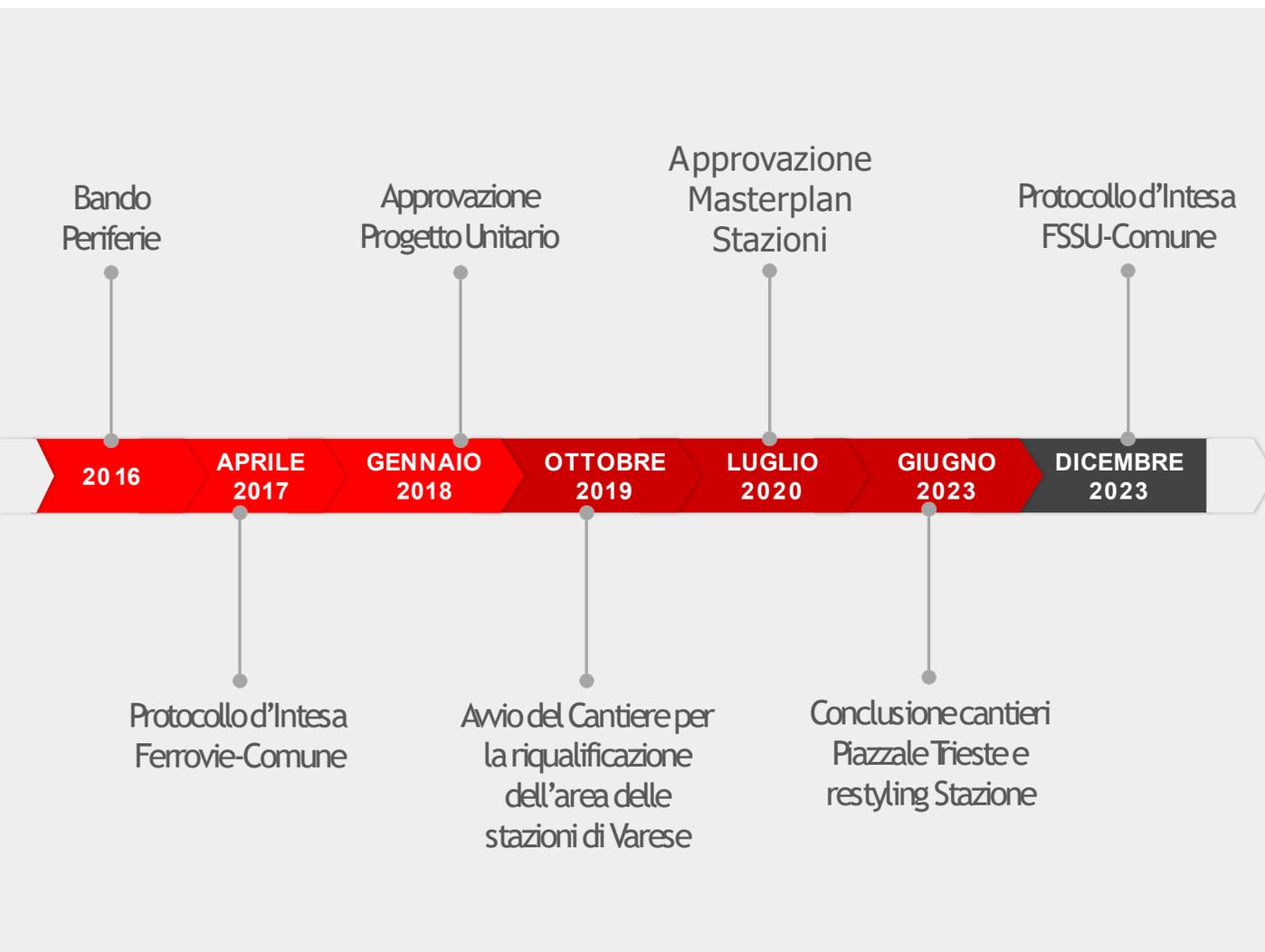
VARESE

Via Filippo del Ponte

Programma di Rigenerazione delle Aree Ferroviarie



Varese Timeline



2016 avvio della rigenerazione urbana del comparto stazioni di Varese.

2016 il Comune concorre al DPCM del 25.05.2016 detto anche "Bando Periferie".

2017.04.21 sottoscrizione tra RFI, FSSU e il Comune del "Protocollo per sviluppare interventi coordinati e collaborazioni nel comparto stazioni di Varese", che ha previsto:

- la costituzione di un Tavolo di lavoro integrato Ferrovie-Comune;
- la redazione del progetto, affidato allo studio OBR;

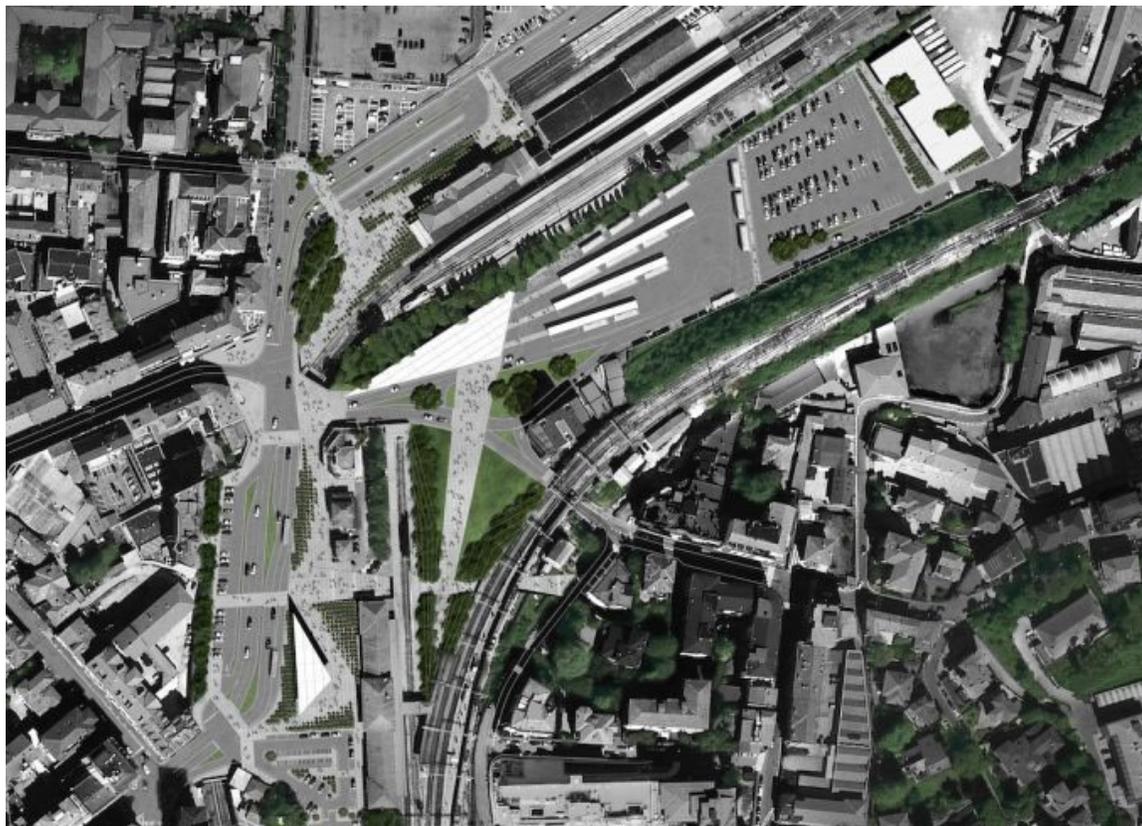
2018.01.30 il Comune ha approvato il Progetto Unitario;

2019.10.14 avvio dei lavori del primo lotto di trasformazione;

2020.07.08 il Comune approva il Masterplan Stazioni.

2023.12.05 sottoscrizione tra Gruppo FS Italiane e FS Sistemi Urbani del "Protocollo di Intesa per la rigenerazione dello scalo di Varese e la realizzazione di un Mobility Hub".

Varese Progetto Unitario e Masterplan

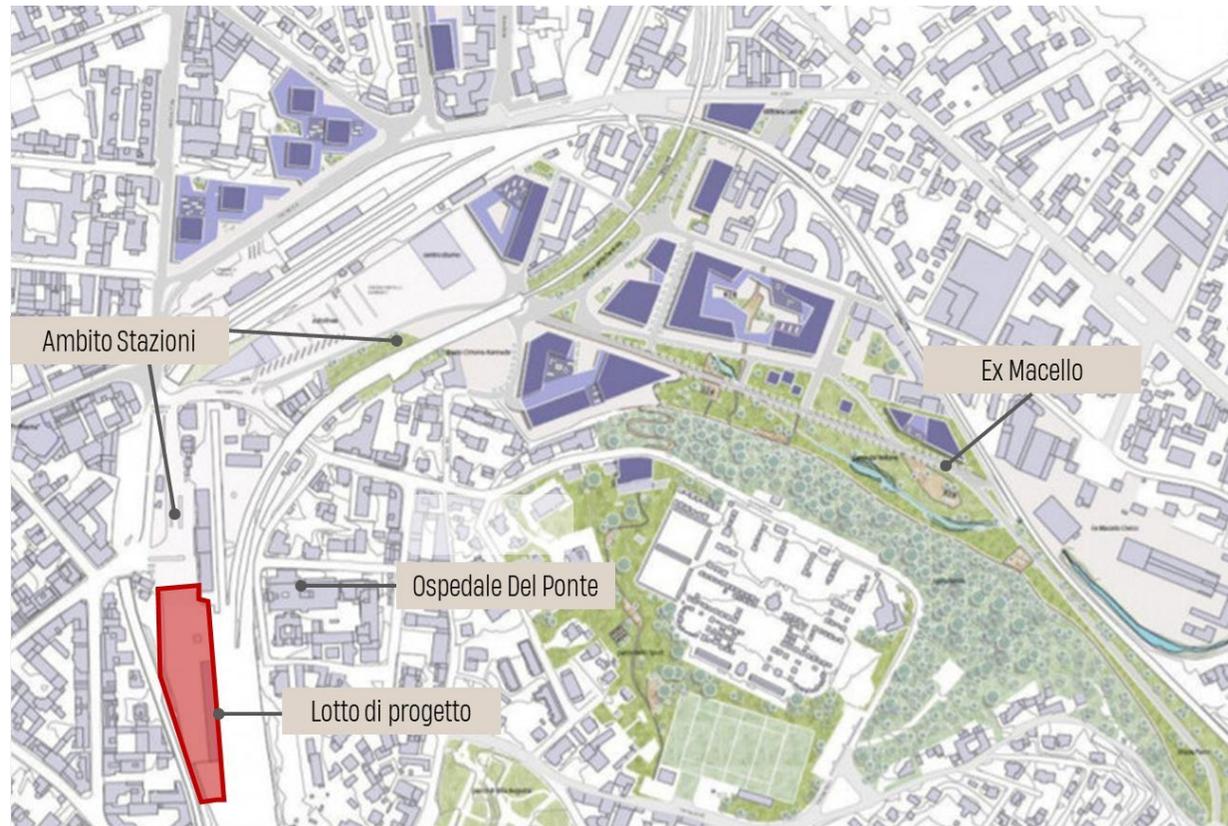


Progetto Unitario 2018

Il progetto è associato al Bando Periferie del 2016 ed ha previsto la realizzazione di uno spazio pubblico innestato su una *promenade* verde di ricucitura dello spazio urbano.

I finanziamenti del Comune, **18 mln €**, sono stati principalmente destinati alla realizzazione di spazi pubblici e connessioni (*sottopassi, percorsi pedonali, nuova Piazza Kennedy*).

I finanziamenti di RFI, pari a **6 mln €**, sono stati destinati alla Stazione (*adeguamento fabbricato viaggiatori e marciapiedi*).



Progetto Masterplan 2020

Il Masterplan, adottato con delibera del C.C. del 07.07.2020, interessa aree pubbliche e private per un totale di **122.940 mq** e **19 ml € di opere pubbliche**.

Il Masterplan risolve il problema di intermodalità tra le due stazioni ferroviarie ricucendo lo spazio urbano da luogo di transito a spazio pubblico connesso alla città e al suo territorio.

Prevede la Rigenerazione urbana delle aree dismesse ex industriali; l'Analisi delle funzioni insediabili (*ricerca scientifica, servizi socio-assistenziale, alle attività economiche tecnologicamente avanzate*).

Varese Protocollo

2023

2023.12.05 Protocollo di Intesa tra Comune di Varese, Gruppo FS Italiane e FS Sistemi Urbani, per la rigenerazione dello scalo di Varese e la realizzazione di un Mobility Hub.



Varese

Inquadramento e Stato di Fatto



Stazione Varese Nord

Parcheeggio Piazzale Kennedy

Stazione Varese

Ospedale Filippo Del Ponte

Area di Intervento

Piazza della Repubblica

Viale Milano



Ospedale

Magazzino
Merci

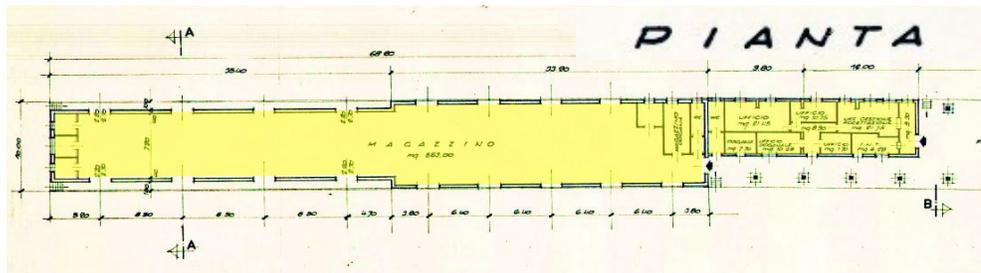
Area di
Intervento

Piazzale Trieste

SS233

Varese
Inquadramento e
Stato di Fatto

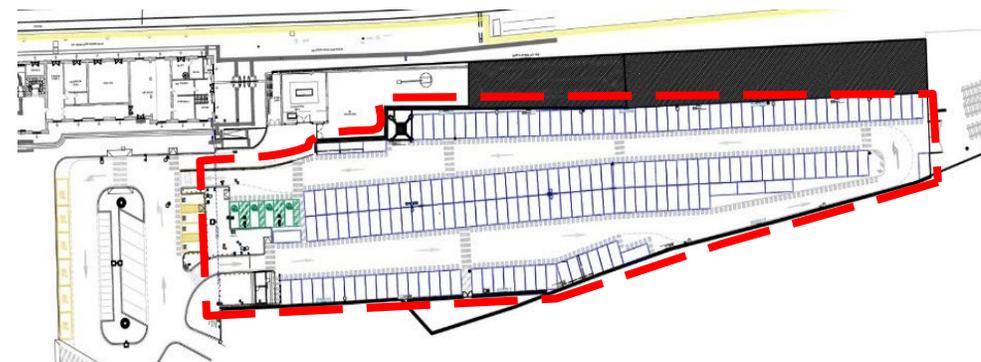
Varese Lotto Magazzino e Parcheggi



MAGAZZINO

SUPERFICIE: 969 m² (oltre a fronte magazzino 330 m² e area in coda 965 m²).

VIC: esito positivo del 16/02/2021 e autorizzazione alla vendita del 02/11/2021.



PARCHEGGIO IN ESERCIZIO

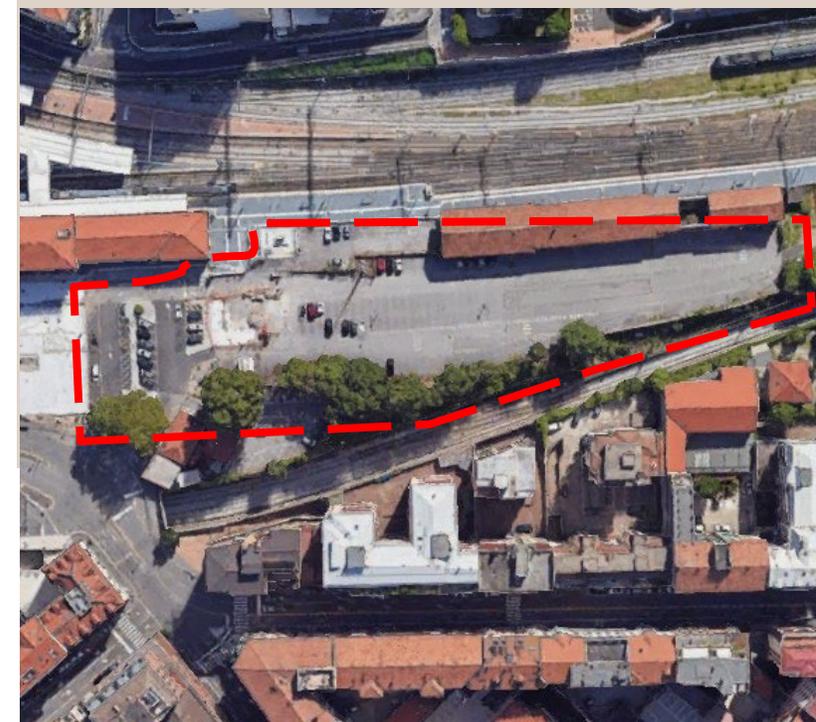
SUPERFICIE: 4.660 m²;

POSTI AUTO: 187 (di cui 4 p.a. per Ricarica Auto Elettriche + 4 p.a. Persone Ridotta Mobilità).



Il lotto costituisce un innesto collocato in una zona strategica per la città. Lo sviluppo richiede un progetto che sappia confrontarsi con i vincoli.

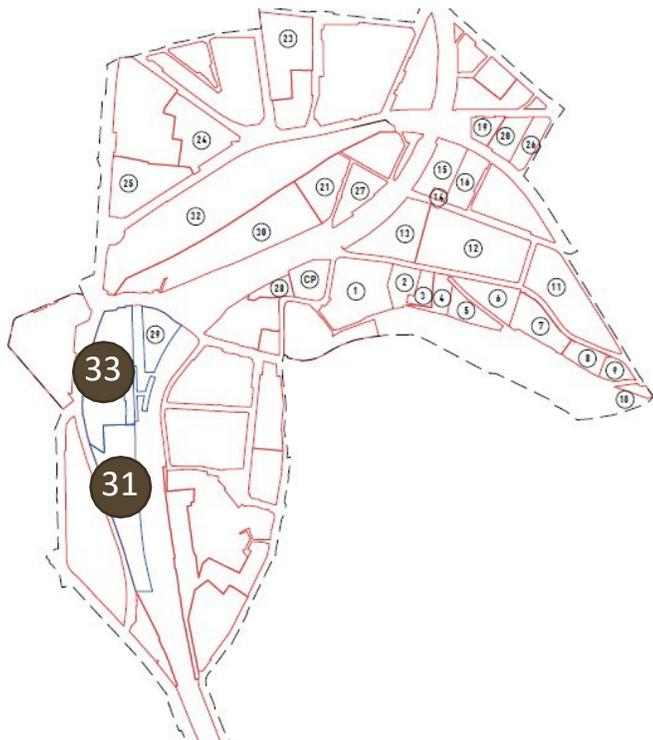
Per questo motivo il Protocollo del 05/12/2023 prevede che venga sviluppata una **Vision progettuale** per l'ex magazzino merci e l'area a parcheggio con l'inserimento di un **Mobility Hub**.



Varese Inquadramento Urbanistico

Il PGT approvato nel 2013 individua l'ambito **AT07-Stazioni** e il **Subambito-07a** riferito alle principali proprietà di Ferrovie Nord e Ferrovie dello Stato, con l'obiettivo di riqualificazione del comparto stazioni.

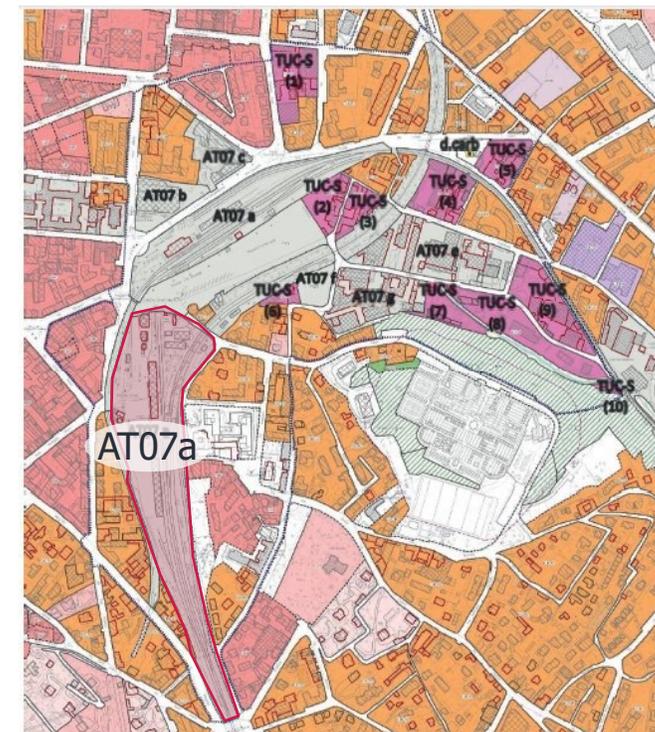
SUBAMBITO AT07a



Isolati Linee Guida Masterplan 2020

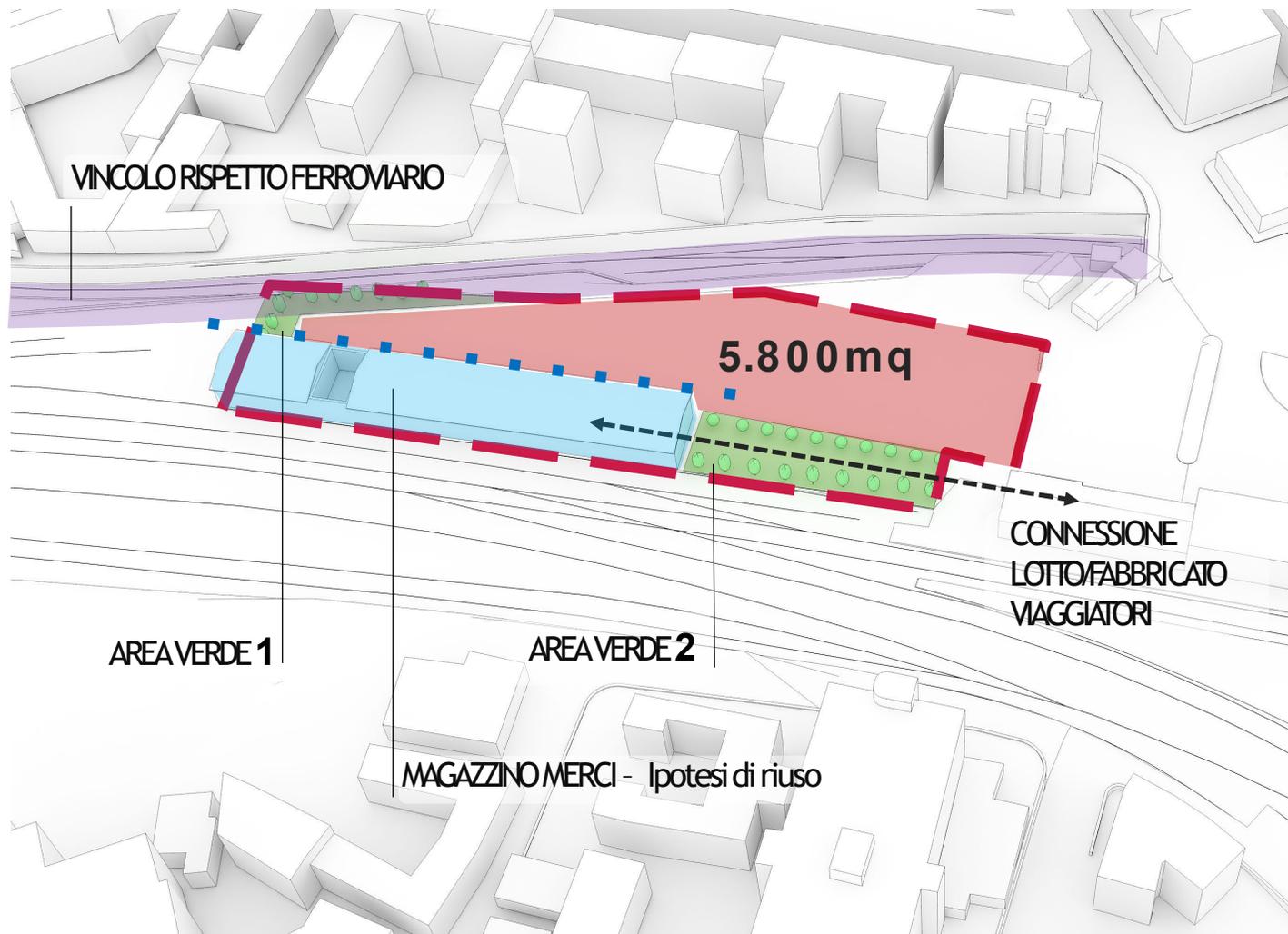


Ambiti di trasformazione



Estratto dal PdR del vigente PGT

Varese Inquadramento Urbanistico



CALCOLO SUPERFICIE UTILE

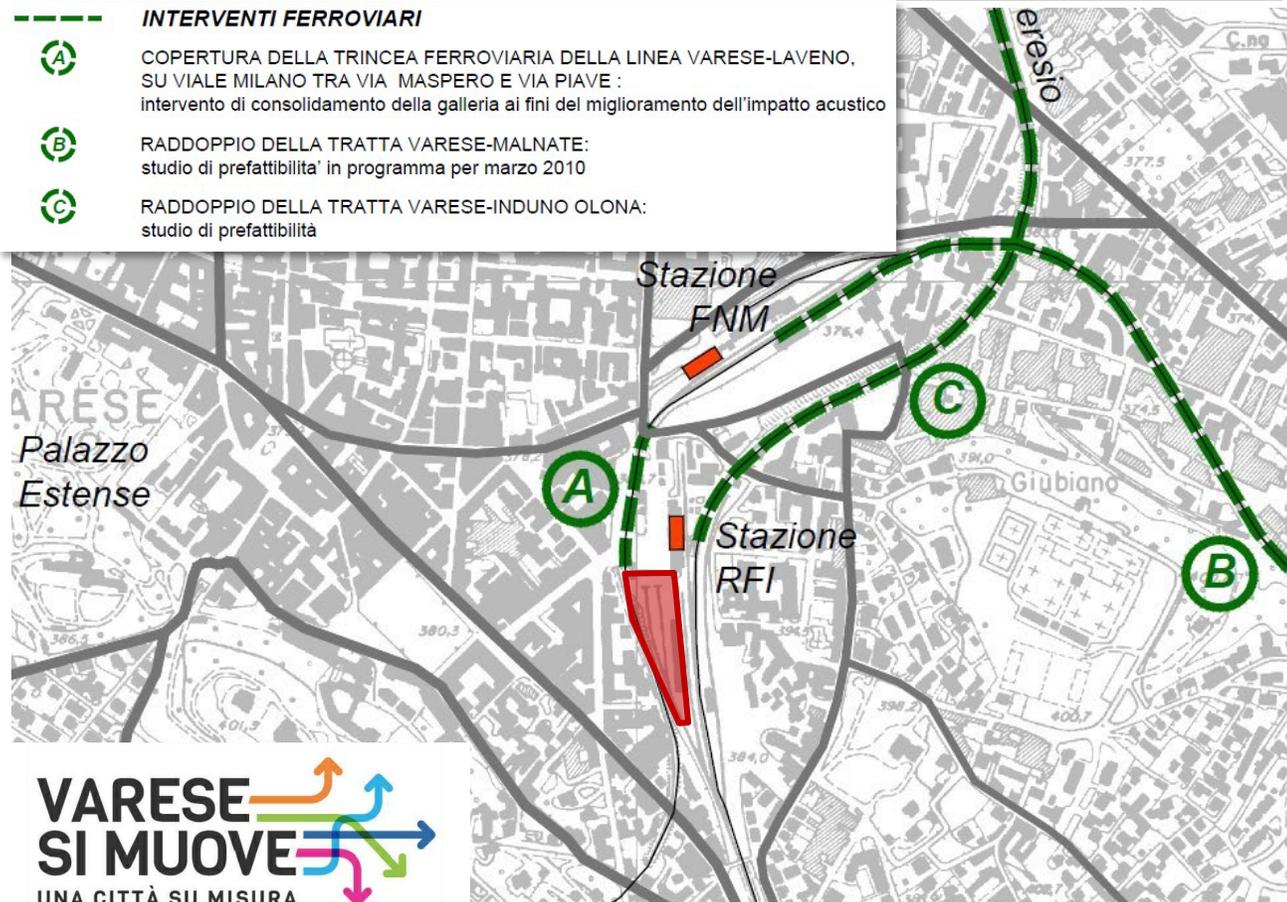
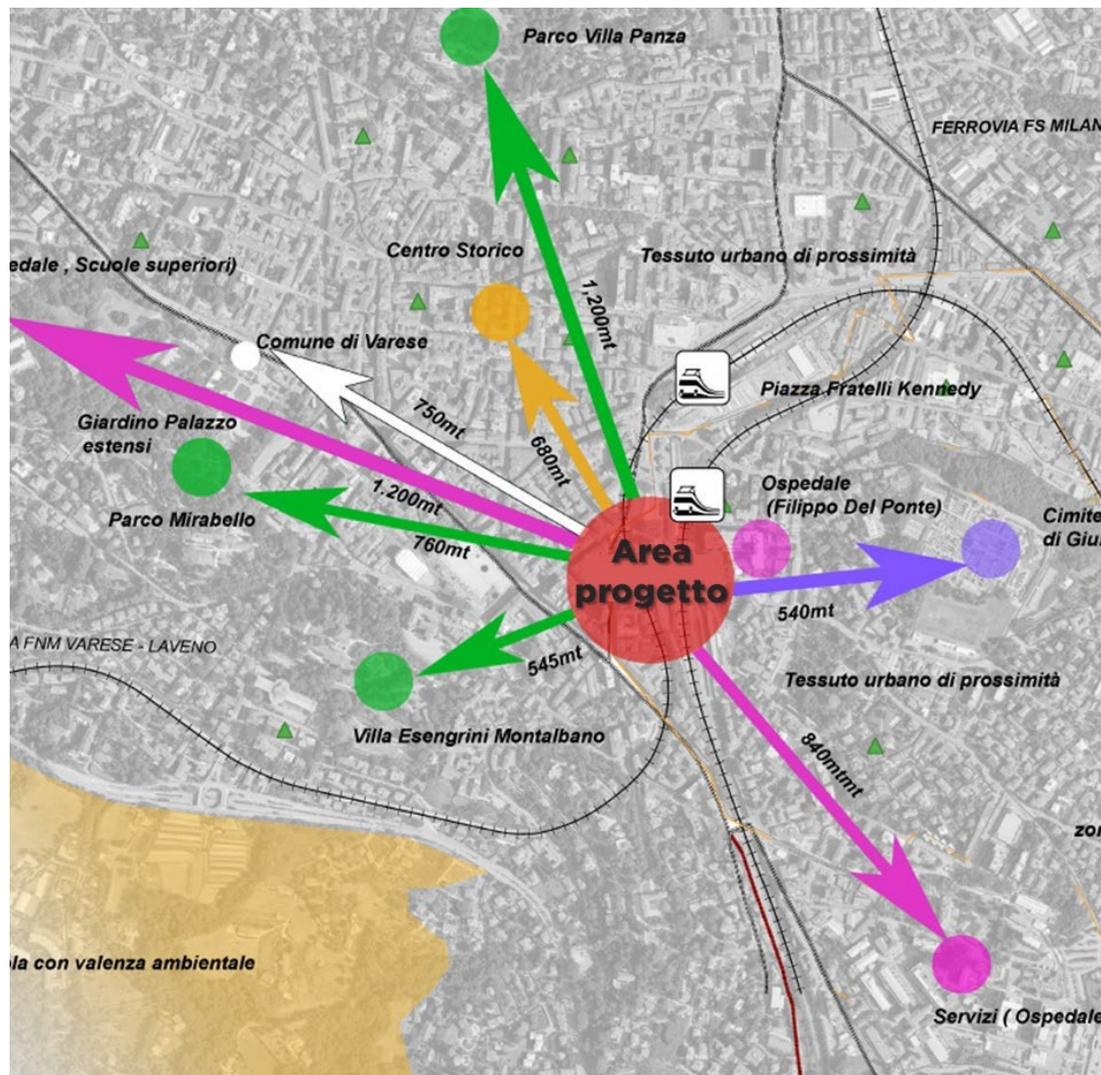
- SUPERFICIE TOTALE:** 5.800 mq
- AREA VERDE 1**
(rispetto limite da confine e fascia ferroviaria): 100 mq
- AREA VERDE 2**
(ingresso fabbricato merci riqualificato) : 600 mq
- DISTANZA TRA FABBRICATI:** 10 mq
- MAGAZZINO MERCI:** 1.200 mq
- SUPERFICIE UTILE:** 3.800 mq

FUNZIONI PREVISTE

- | | |
|--|---|
|  MOBILITÀ DOLCE |  DIREZIONALE |
|  RETAIL |  VERTIPORTO |
|  ESPOSITIVO |  AREE VEREDI |

Varese Accessibilità

PUMS VARESE: interventi programmati e di progetto



- INTERVENTI FERROVIARI**
- (A) COPERTURA DELLA TRINCEA FERROVIARIA DELLA LINEA VARESE-LAVENO, SU VIALE MILANO TRA VIA MASPERO E VIA PIAVE : intervento di consolidamento della galleria ai fini del miglioramento dell'impatto acustico
 - (B) RADDOPPIO DELLA TRATTA VARESE-MALNATE: studio di prefattibilità in programma per marzo 2010
 - (C) RADDOPPIO DELLA TRATTA VARESE-INDUNO OLONA: studio di prefattibilità

VARESE SI MUOVE
UNA CITTÀ SU MISURA

Obiettivi PUMS

- Il PUMS di Varese, approvato nel 2021 prevede:
- riduzione dell'inquinamento atmosferico ed acustico;
 - riduzione del traffico e aumento mobilità sostenibile;
 - aumento della sicurezza stradale, in particolare per pedoni e ciclisti.
 - l'implementare il trasporto ferroviario, con l'obiettivo di ridurre il tempo per la connessione della linea Varese Milano.

Vision Varese

FS Sistemi Urbani, con la collaborazione della società di progettazione Polis Consulting, ha sviluppato una prima Vision progettuale

La Vision propone la rifunzionalizzazione delle aree attraverso l'inserimento di un Vertiporto che utilizza i droni per la mobilità di passeggeri e merci, oltre al recupero del fabbricato ex magazzino merci per funzioni sociali, commerciali e di pubblico interesse.

Il progetto cerca di valorizzare le peculiarità del territorio sfruttando la strategicità localizzativa immaginando un collegamento velocissimo tra la Svizzera, Malpensa e Milano con la presenza di una "stazione dei droni".

Un hub che diventa un landmark per il territorio e un progetto innovativo intento a sviluppare nuovi concetti di mobilità e sostenibilità ambientale.



Il Vertiporto

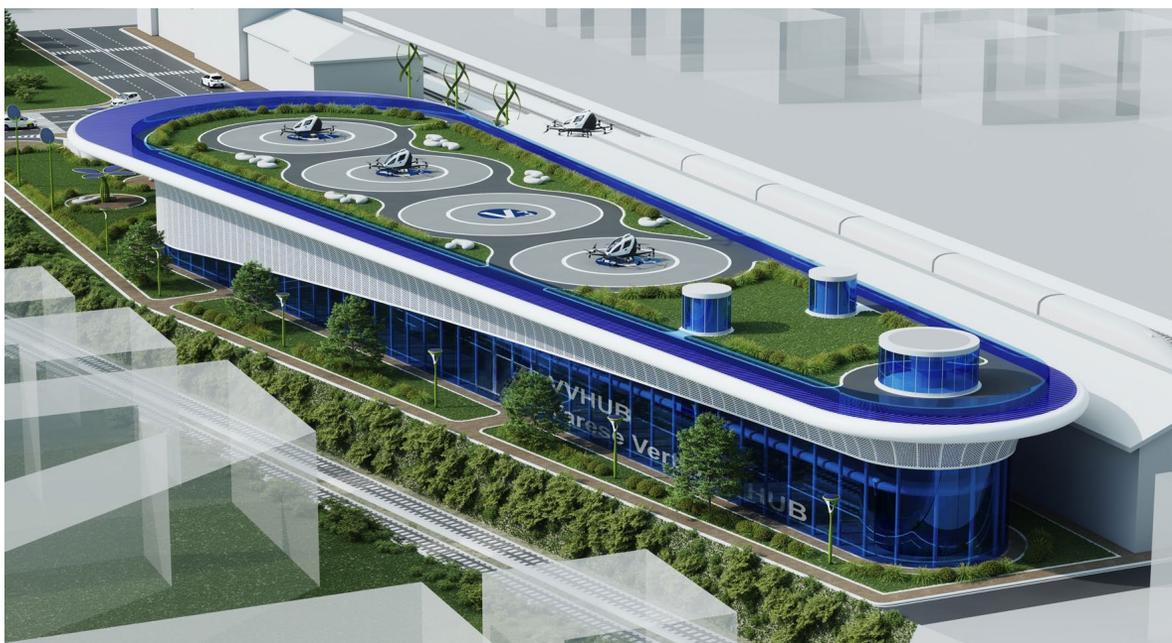
per una mobilità smart e sostenibile

2024

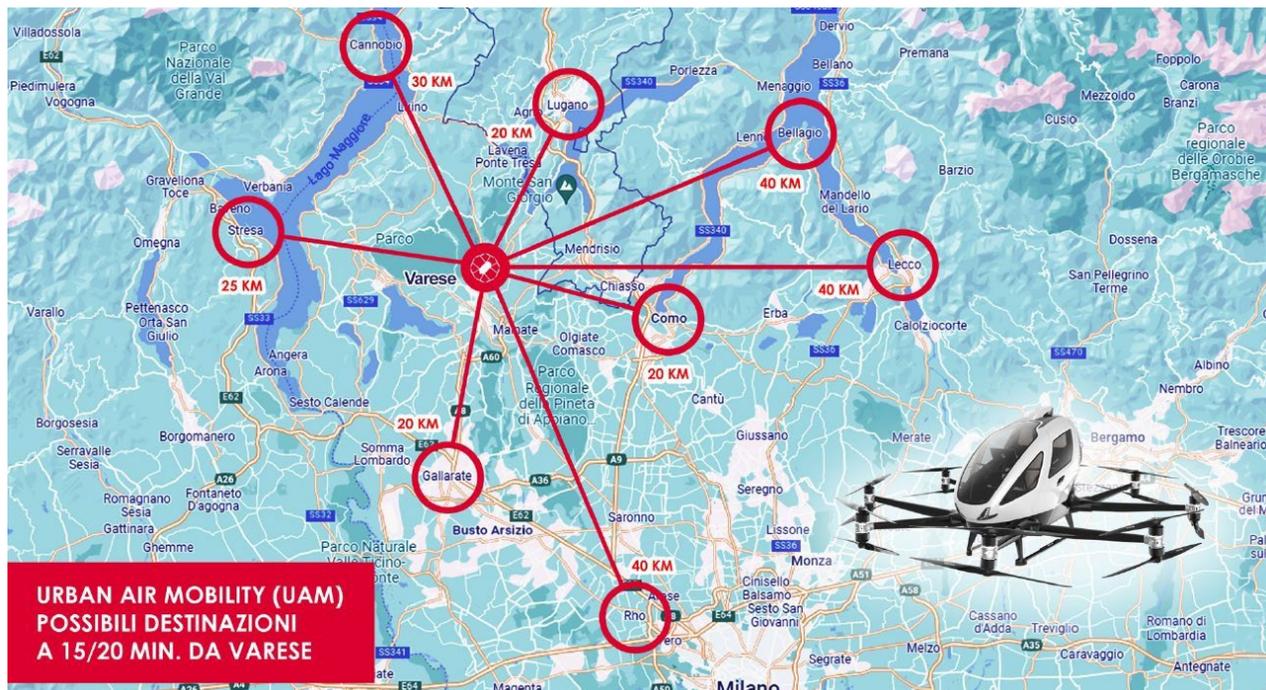
Il Vertiporto
la nuova frontiera della mobilità

Varese Vision Progettuale

Concept



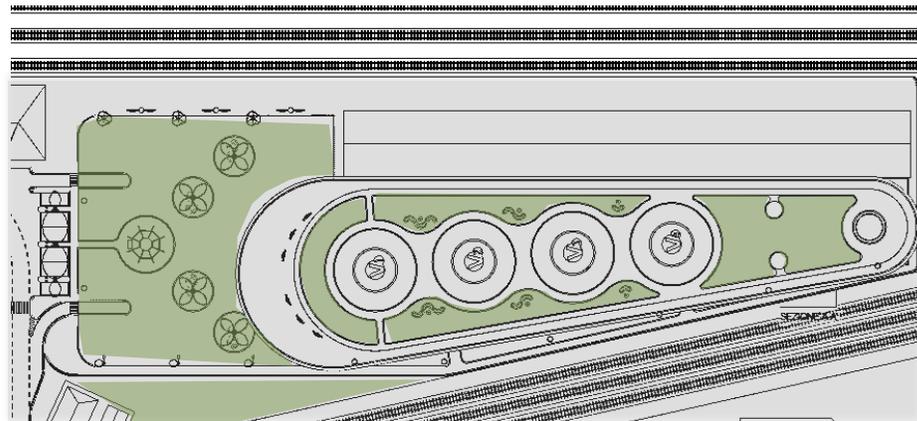
Varese Vision Progettuale



Ricerca Scientifica

Tecnologia avanzata

Attività economiche



Vertiporto 3 livelli fuori terra 2 interrati

Mobilità sostenibile

Urban Air Mobility

Servizi socio-assistenziali

Nuovo parcheggio - 350 auto

Recupero ex magazzino merci

Servizi socio-assistenziale

Stazione

Ex-Magazzino

Area esterna
attrezzata

Tetto giardino
Vertiporto

Varese

Vision Progettuale

Varese Livelli Funzionali

Layers

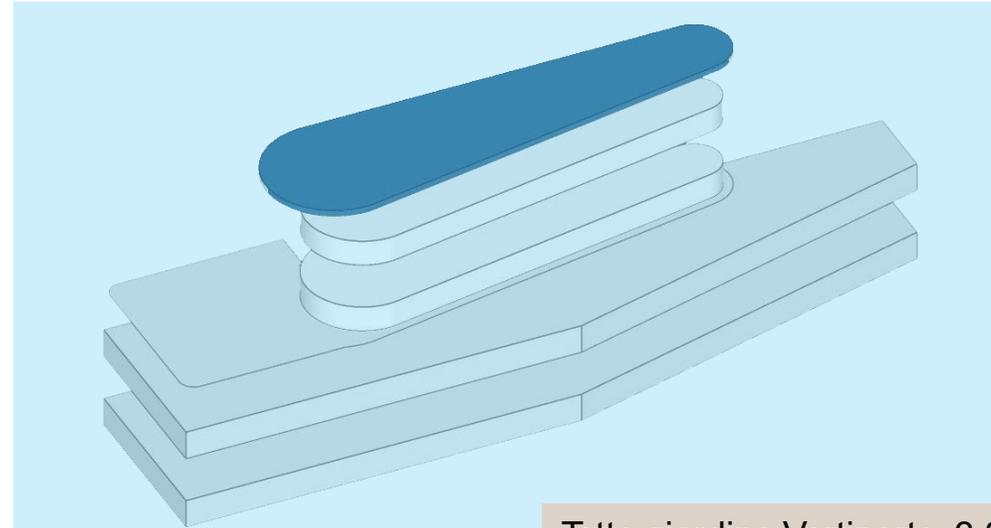
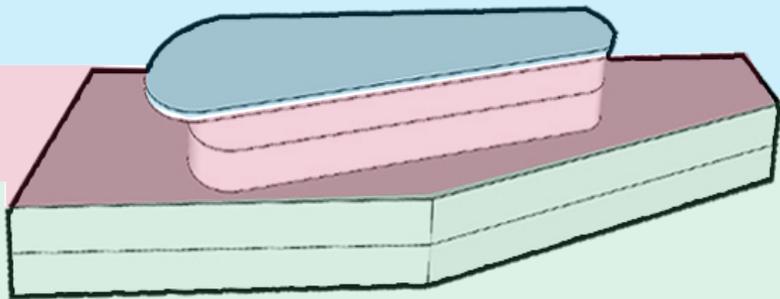
Livello+2

Livello+1

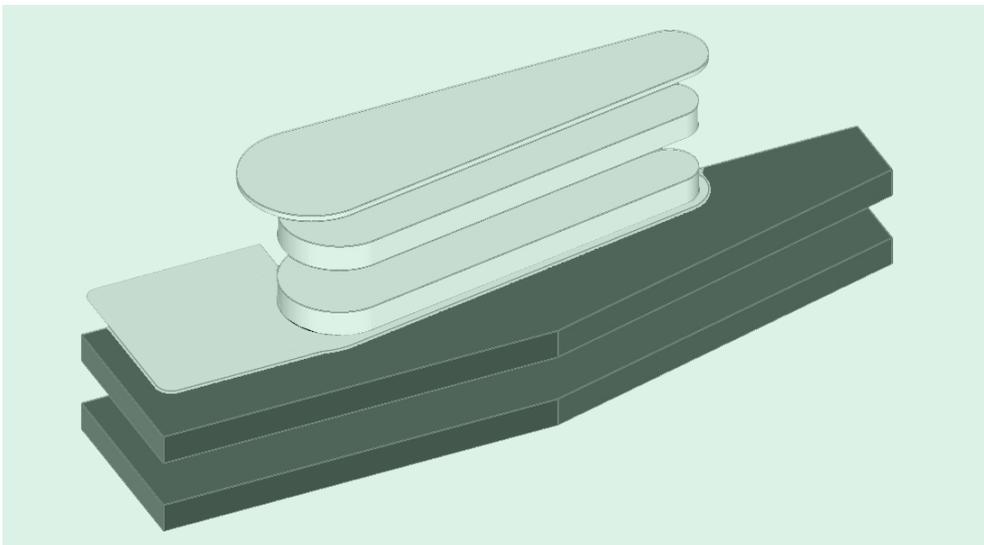
Livello0

Livello-1

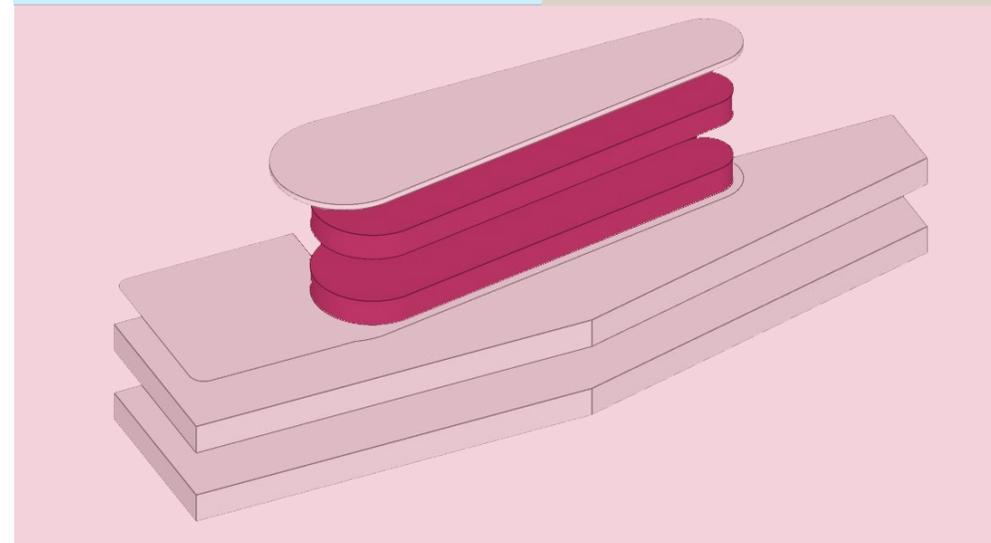
Livello-2



Tetto giardino Vertiporto: 3.200 mq



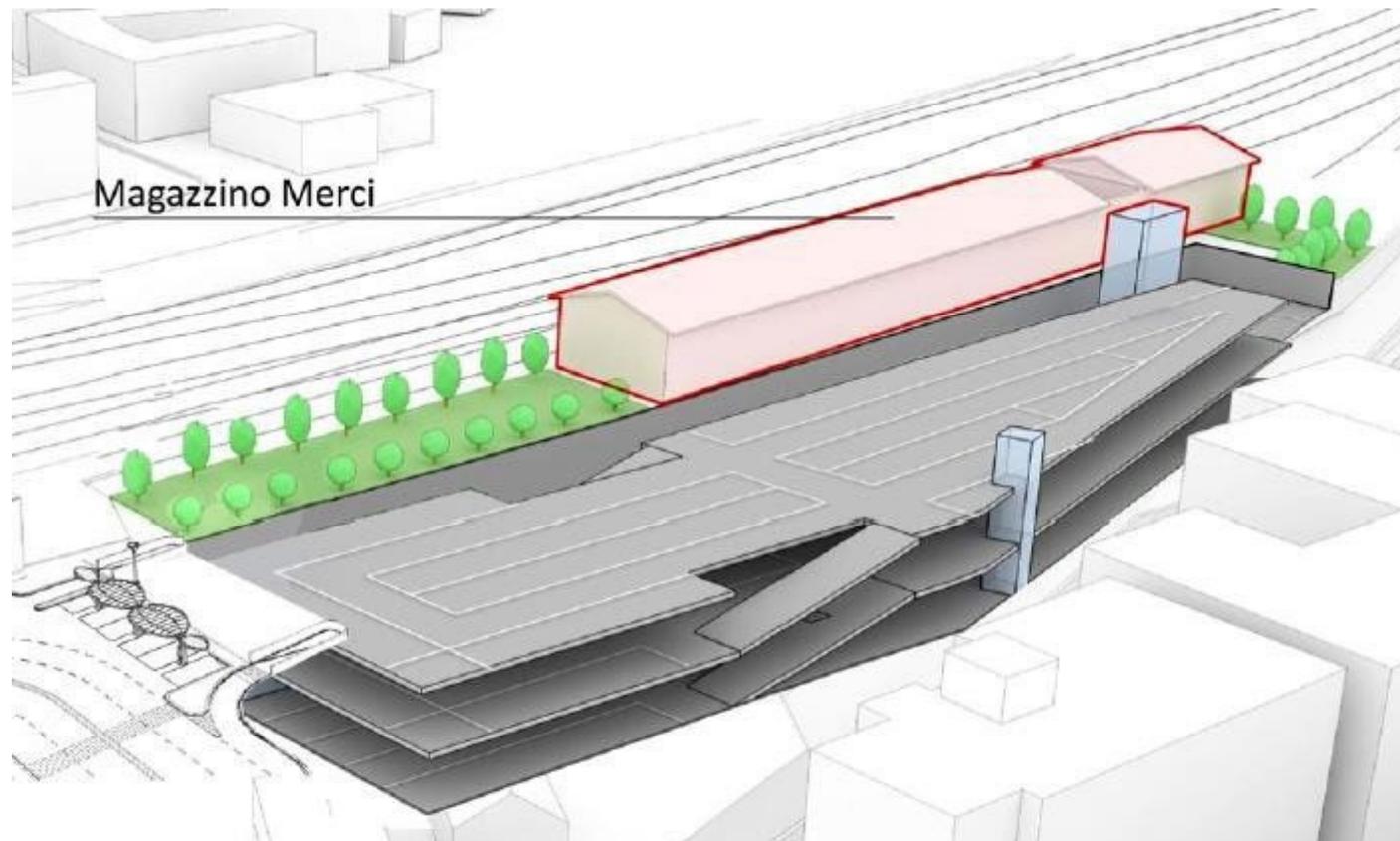
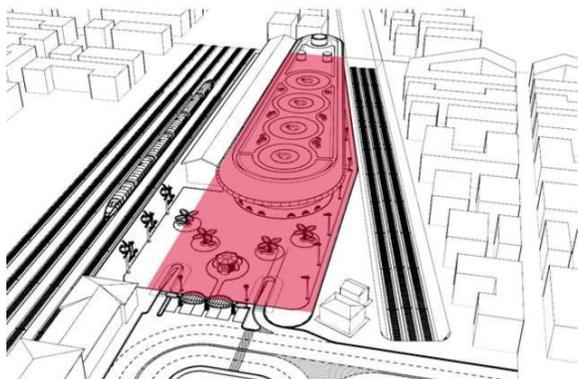
Parcheggi interrati: 7.600 mq



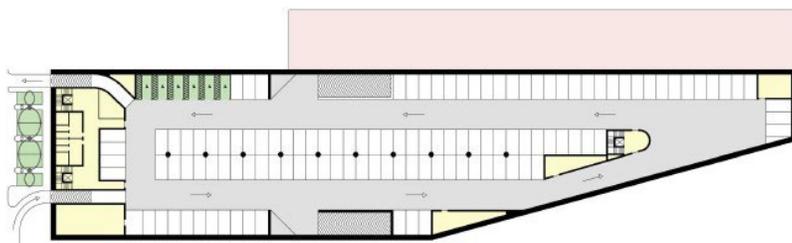
Direzionale/ricettivo: 3.000 mq

Varese Vision Progettuale

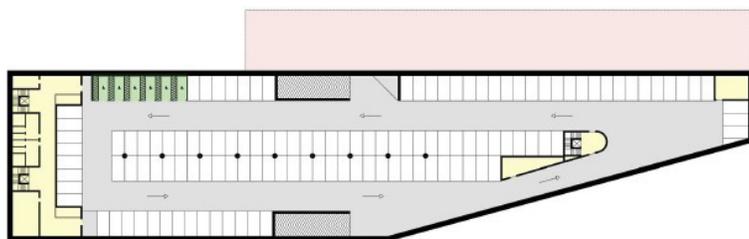
Parcheggio Mutipiano



Magazzino Merci



PIANO-1



PIANO-2

DATI PARCHEGGIO con ricariche e-car / ultra fast

Livello 0

POSTI AUTO: 6 con ricariche e-car / ultra fast

Livello -1

SUPERFICIE: 3.800 mq

POSTI AUTO: 130

Livello -2

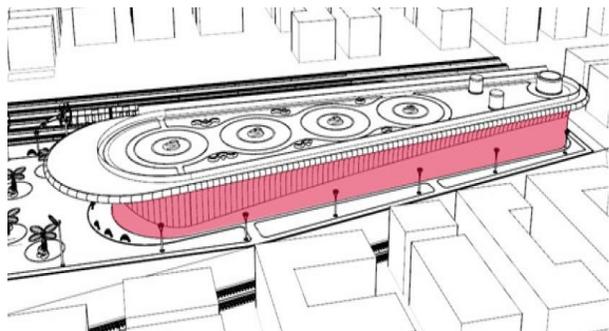
SUPERFICIE: 3.800 mq

POSTI AUTO: 125

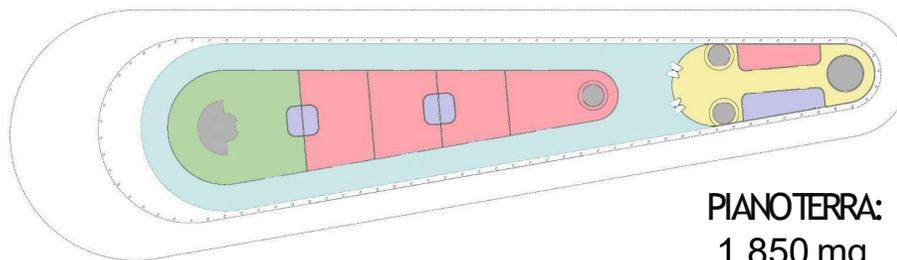
TOTALE POSTIAUTO: 261

Varese Vision Progettuale

Vertiporto HUB

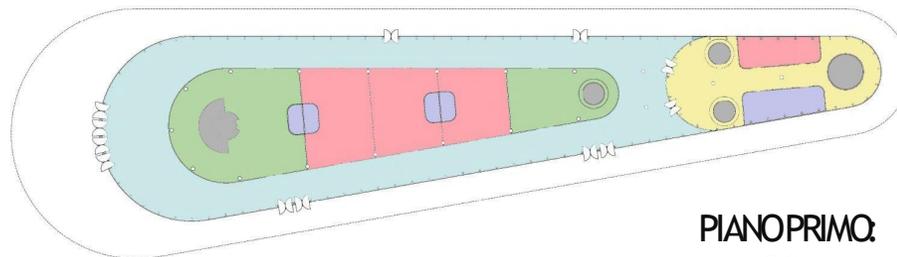


LE FUNZIONI | COMMERCIALE + UFFICI + COWORKING + RISTORAZIONE



PIANOTERRA:
1.850 mq

Key Plan



PIANOPRIMO:
1.500 mq

SPAZI DI DISTRIBUZIONE/HALL

AREA SERVIZIO VERTIPORTO

RISTORAZIONE

SERVIZI / ATTREZZATURE

UFFICI / COWORKING / COMMERCIALE

COLLEGAMENTI VERTICALI



AREE RISTORAZIONE / CAFFETTERIA



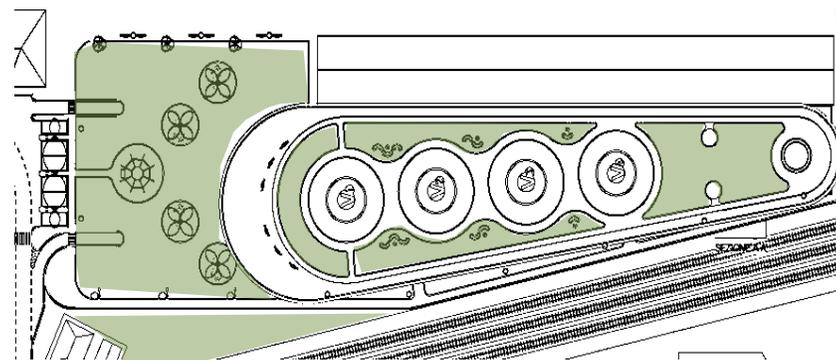
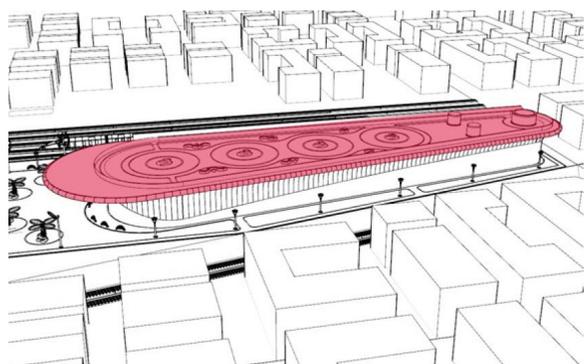
AREE RELAX PURIFICATE



AREA LOUNGE / COWORKING / UFFICI

Varese Vision Progettuale

Area Decollo



PIANOCOPERTURA

DATI

Livello +2

PISTA DECOLLO: 1.000 mq

PERCORSI: 200 mq

AREE VERDI ATTREZZATE: 800 mq

FOTOVOLTAICO: 1.200 MQ / 200 KWp

TOTALE: 3.200 mq



Varese Vision Progettuale

Vertiporto Sostenibile

Sostenibilità ambientale

Il concept del Vertiporto HUB è orientata verso soluzioni smart in grado di efficientare le infrastrutture esistenti, massimizzandone il loro utilizzo e garantendo alti sistemi di mobilità sostenibile.

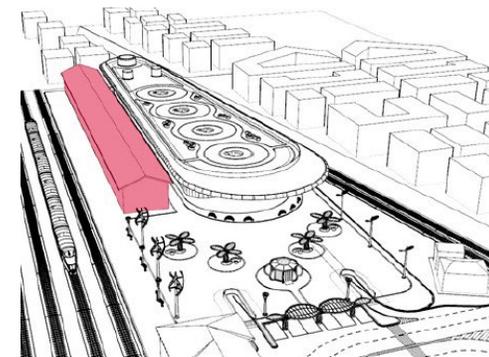
AMBIENTE SITO E PROGETTO:

1. Analisi **Life Cycle Assessment (LCA)** in fase di progettazione;
2. Ampia **superficie fotovoltaica** prevista in copertura del Vertiporto;
3. Sistemi e **tecnologie a idrogeno** per la produzione di energia e riscaldamento;
4. **Arredi urbani autosufficienti** dal punto di vista energetico e Smart Kiosk;
5. Utilizzo di **materiali riciclati e riciclabili**;



Varese Vision Progettuale

Magazzino Merci



ESPOSITIVO



RICOVERO/ASSISTENZA BICI



UFFICI



MERCATO/RISTORAZIONE



MAGAZZINO MERCI

Il magazzino merci è collocato nel settore meridionale dello scalo ferroviario di Piazzale Trieste ed era adibito alla movimentazione e al deposito delle merci trasportate sui carri ferroviari.

Possibili funzioni:

- Area accoglienza 200 mq;
- Area espositiva 800 mq;
- Area ristorazione 200 mq.

Grazie

