

RIGENERAZIONE URBANA NEL NUCLEO STORICO DI VIZZOLA TICINO (VA)

Descrizione sintetica dell'intervento



L'intervento coinvolge immobili e terreni che rappresentano una quota importante del **nucleo storico di Vizzola Ticino**, comprendendo porzioni di tessuto edilizio all'interno del Borgo antico (Corte Bellezza e Corte Santa) e un'area più estesa, posta al di là della strada Comunale, costituita da tre edifici a corte (Corte Giovanna, Corte Vincenza e Corte Emilia) posti attorno ad un'area verde (Ambito AT1 - residenziale di trasformazione e di sistema).

Gli **edifici esistenti** sono molto interessanti dal punto di vista architettonico, per i caratteri tipologici e morfologici e ben si prestano per un recupero a nuovi usi e per servizi anche di interesse pubblico. La ciminiera e la torre piezometrica che svettano in adiacenza della corte Giovanna ancora raccontano un passato industriale e produttivo, che può caricare di valori semantici anche un recupero funzionale degli edifici esistenti.



Immagine aerea con indicazione delle aree oggetto di intervento

Il luogo ha una sua forte connotazione identitaria e presenta grandi potenzialità di sviluppo socioeconomico, legato alla sua localizzazione geografica e alla ricchezza del suo paesaggio.

Il collegamento con l'aeroporto lo rende accessibile ad una scala internazionale; la vicinanza con Milano e la peculiarità paesaggistica del contesto lo rendono interessante alla scala metropolitana ed anche il contesto locale ha una sua potenzialità di sviluppo.

Il concept prevede tre profili di utenza:

- chi sosta a Vizzola Ticino e prosegue per un viaggio, approfittando dell'ampia offerta dell'aeroporto di Malpensa sui voli nazionali, europei ed intercontinentali;
- chi trascorre il tempo libero nel parco del Ticino, e fruisce del paesaggio grazie alla rete di mobilità lenta e visita il museo del volo di Volandia e le altre attrattività del territorio;
- chi decide, avendo un'attività lavorativa connessa all'aeroporto, di trasferirsi per vivere o lavorare in un piccolo centro ricco di storia.

Partendo dal presupposto che il Borgo storico, come precedentemente illustrato, acquisisce una nuova centralità con la costruzione di un legame sinergico con le vicine polarità territoriali (l'aeroporto di Milano-Malpensa, il museo del Volo, il Trade Center e l'hotel Malpensa), questo nucleo si pone come naturale conclusione di un asse longitudinale che intercetta le diverse nodalità, recuperando un tracciato sterrato e alberato, capace di disegnare un nuovo asse a fruizione lenta che si riconnette da una parte all'aeroporto e dall'altra ai percorsi ciclopeditoni esistenti, andando a costituire la nuova Porta sul Parco del Ticino.



Schema logico del collegamento tra l'area di intervento e l'Aeroporto di Milano Malpensa

Sulla base di questi presupposti si ipotizza di implementare **nuove funzioni** legate al tempo libero, che possono andarsi ad aggiungere al polo museale del Volo di Volandia, corroborando le potenzialità attrattive del territorio. La moda e l'arte possono costituire altri elementi forti di sviluppo, con la possibilità di creare degli spazi espositivi - i volumi della corte Giovanna si prestano particolarmente - per mostre d'arte legate al volo, dalle macchine volanti di Leonardo da Vinci ai futuristi alle foto d'epoca, o per contest temporanei di artisti, designer e giovani stilisti di moda.

La moda e il design sono temi topici per il territorio, considerata la vicinanza con Milano e la presenza radicata nei dintorni di famose firme internazionali. Si potrebbe insediare una casa di moda, con atelier, laboratori e factory, centro di ricerca e per la formazione, anche sfruttando la possibilità prevista dal PGT di realizzare nuova volumetria nella corte Vincenza. A queste funzioni di interesse territoriale, si possono affiancare altre funzioni commerciali, artigianali, terziarie e anche una piccola parte di residenze temporanee, legate alle previsioni di PGT, creando un bilanciato mix funzionale che minimizza il rischio di non rispondere a una domanda presente sul mercato.

In sintesi, le azioni del progetto sono:

Azioni sull'edificato

- recupero degli allineamenti principali e restauro delle facciate principali
- apertura delle corti verso il paesaggio boschivo
- valorizzazione del fronte principale del castello attraverso il ripristino della visuale aperta su Corte Santa (costruzione della nuova Piazza Castello a libera fruizione pubblica)
- recupero delle volumetrie esistenti per gli edifici di maggior interesse storico (come da PGT)
- realizzazione delle nuove volumetrie in aderenza degli allineamenti esistenti

Azioni sugli spazi aperti

- costruzione di un nuovo tracciato a libera fruizione pubblica al fine di garantire la permeabilità pedonale sul fronte più a sud che affaccia sul canale Villorosi
- apertura visiva delle corti verso il paesaggio circostante
- ripristino della viabilità rurale esistente

- costruzione di una schermatura vegetazionale e corridoio ecologico a est dell'insediamento in adiacenza a Corte Giovanna (come da Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale)
- recupero del tracciato rurale esistente di collegamento tra la piazza Centrale e il Trade Center più a Nord – est
- costruzione di un'area a green-parking (come da previsione PGT)
- costruzione di aree a libera fruizione pubblica e potenziamento delle interconnessioni fisiche e visive tra gli spazi aperti.

Per quanto riguarda la cosiddetta “**area di trasformazione AT1**”, il PGT vigente ammette l'uso residenziale (con un massimo del 60% delle quantità totali oggetto di intervento), l'uso commerciale e terziario e gli usi di interesse comuni connessi alla realizzazione della città pubblica.

Pertanto, la proposta progettuale prevede di organizzare lo spazio attorno a una piazza-parco, che diviene un elemento di connessione tra i tre edifici a corte e tra le diverse funzioni urbane. Per favorire la fruizione e l'accesso alla piazza si intende rimuovere i recinti e le recinzioni che oggi cingono l'area e le corti stesse, spostando l'area dei parcheggi dietro al pozzo esistente, nell'area antistante alla corte Giovanna. La torre piezometrica e la ciminiera svettano nella piazza creando un elemento di riferimento (landmark) e identificazione.

Per la Corte Giovanna si prevede il recupero dei volumi esistenti e la riqualificazione dello spazio interno della corte come estensione dello spazio esterno della piazza.

Per la Corte Vincenza si prevede la demolizione dei manufatti esistenti, di poco valore, e la ricostruzione di nuovi edifici moderni, due corpi di fabbrica paralleli con un giardino in mezzo. Al piano terra sono previste funzioni come caffetteria, bookshop, palestra, che contribuiranno ad animare la piazza; mentre nel blocco posto sul retro e ai piani superiori trovano spazio laboratori, factory, uffici, aule per formazione e ricerca: spazi flessibili e modificabili in base alle esigenze.

Per la Corte Emilia si prevede il recupero dell'edificio sul fronte strada, dall'ingresso al viale dei Pini e del pozzo, con funzioni di supporto dell'asse ciclopedonale che sale dalla valle del fiume Ticino.



Foto aerea con individuazione dell'asse tra il Borgo e l'Aeroporto di Milano Malpensa

Per quanto riguarda gli edifici nel **centro storico di Vizzola** si prevede, in conformità a quanto riportato nella tavola 7C del PGT, la conservazione e restauro dei fronti urbani lungo la via Castello. La stessa strada, che presenta una spontanea fioritura di ortensie, può divenire un suggestivo scenario dove trovano alloggio piccoli esercizi commerciali, artigianali, atelier.

I fabbricati che chiudono la corte Santa verso il bosco e verso il canale Villoresi saranno demoliti, per essere ricostruiti in senso perpendicolare rispetto alla via Casello, in modo da aprire la corte verso il panorama naturale. In questi corpi di fabbrica si potrebbero prevedere anche residenze per ricettività temporanea o addirittura per nuovi abitanti.

La Corte Bellezza può accogliere al suo interno la vegetazione che viene dal declivio sottostante, mentre per gli edifici si prevede un'opera di recupero.

URBAN REGENERATION OF THE HISTORIC CORE OF VIZZOLA TICINO (VARESE)

Brief description of the project



The project involves buildings and land plots that represent an important part of the **historic core of Vizzola Ticino**, including portions of buildings within the ancient village (Corte Bellezza and Corte Santa) and a larger area, located across the local road, consisting of three courtyard buildings (Corte Giovanna, Corte Vincenza and Corte Emilia) situated around a green area ("Ambito AT1 - residenziale di trasformazione e di Sistema" as defined in the Territorial Zoning Plan PGT).

The **existing buildings** are very interesting from an architectural point of view considering their typological and morphological features and they are apt to be revamped for new purposes and for services also of public interest.

The chimney and the piezometric tower that stand next to Corte Giovanna still tell of an industrial and productive past, which can also add semantic values to a functional reconstruction of the existing buildings.



Aerial shot showing the areas involved in the project

The place has a strong identity connotation and offers great potentialities for a socio-economic development by virtue of its geographical location and the richness of its landscape.

The connection with the airport makes it accessible on an international scale; the short distance from Milan and the landscape peculiarity of the context make it interesting on a metropolitan scale and also the local context has its potential for development.

The **concept** analyses three user profiles:

- those who stop in Vizzola Ticino and continue on a journey, taking advantage of the wide offer of Malpensa Airport for domestic, European and intercontinental flights;
- those who spend their free time in Ticino Park and enjoy the landscape thanks to the slow mobility network and visit the museum of flight Volandia and the other points of interest in the area;
- those who decide, having a job connected to the airport, to move to live or work in a small town full of history.

Starting from the assumption that the historic village, as previously illustrated, acquires a new central role with the creation of a synergic link with the nearby territorial polarities (Milan Malpensa Airport, the museum of flight, the Trade Center and Villa Malpensa hotel), this kernel stands as the natural conclusion of a longitudinal axis that intercepts the different nodalities, recovering a non-tarmacked and tree-lined path, capable of designing a new slow use axis that links on one side to the airport and on the other to the existing cycle and pedestrian paths, thus creating the new Gate on Ticino Park.

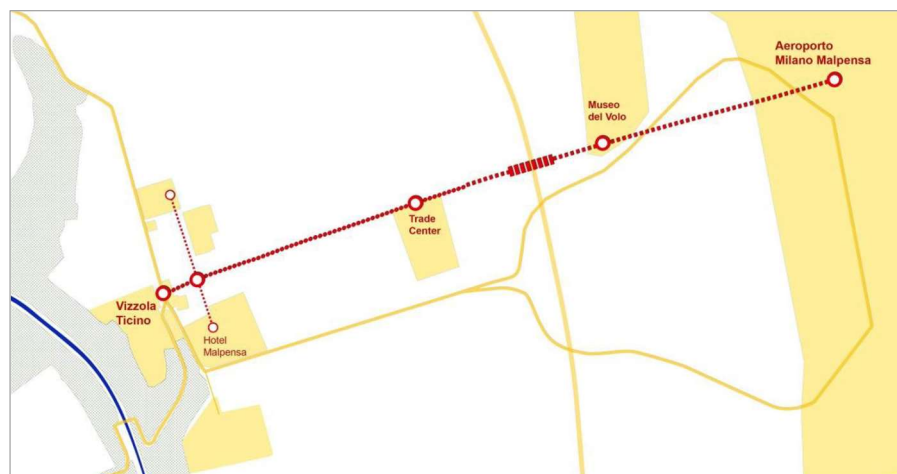


Chart showing the connection between the project area and Milan Malpensa Airport

Considering these assumptions, it is hypothesized to implement **new functions** related to spare time, which can be added to the museum of the flight Volandia, corroborating the attractive potentialities of the territory. Fashion and art can be further strong elements of development with the possibility of creating spaces - the volumes of Corte Giovanna are particularly suitable - for art exhibitions related to flight, from Leonardo da Vinci's flying machines to the futurist movement to vintage photos, or for temporary contests of artists, designers and young fashion stylists.

Fashion and design are topical themes for the area, considering the short distance from Milan and the important presence of famous international brands in the surroundings. A fashion house could be located here, with ateliers, laboratories and factories, research and training centres, also taking advantage of the possibility provided by the Territorial Zoning Plan to create new volumes in Corte Vincenza. These functions of territorial interest can be combined with other trade, craft, tertiary functions and even a small part of temporary residences, linked to the provisions of the Territorial Zoning Plan, thus creating a balanced functional mix that minimizes the risk of not responding to a demand of the market.

Briefly speaking, the project actions are:

actions on buildings

- recovery of the main alignments and restoration of the main facades
- opening of the courtyards towards the wood landscape
- enhancement of the main front of the castle through the restoration of the open view onto Corte Santa (construction of the new Piazza Castello for free public use)
- recovery of the existing volumes for buildings of greater historical interest (as per the Territorial Zoning Plan)
- construction of the new volumes in line with the existing alignments

actions on open spaces

- construction of a new route for free public use in order to guarantee pedestrian permeability on the southernmost front overlooking the Villoresi canal

- visual opening of the courtyards towards the surrounding landscape
- restoration of the existing rural road system
- construction of a vegetation screen and ecological corridor east of the settlement next to Corte Giovanna (as per the Provincial Territory Plan)
- recovery of the existing rural route connecting the central square and the northeast Trade Center
- construction of a green-parking area (as per the Territorial Zoning Plan)
- construction of areas for free public use and strengthening of physical and visual interconnections between open spaces.

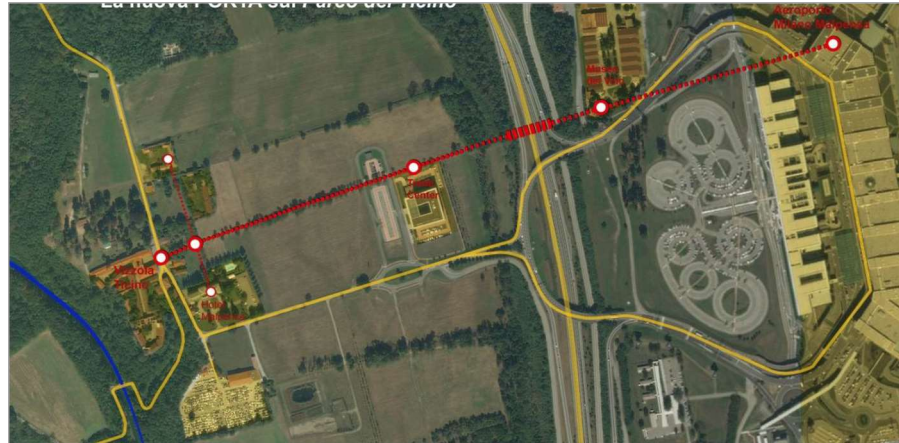
With reference to the so-called “**area di trasformazione AT1**”, the current Territorial Zoning Plan allows the residential use (with a maximum of 60% of the total quantities subject to intervention), commercial and tertiary use and uses of common interest connected with the construction of the public city.

Therefore, according to the project the space is organized around a park-square, which becomes a connecting element between the three courtyard buildings and between the different urban functions. To make the use and the access to the square smoother, the fences that today surround the area and the courtyards are supposed to be removed, shifting the parking area behind the existing well in the area in front of Corte Giovanna. The piezometric tower and the chimney stand out in the square, creating a landmark and identification element.

Corte Giovanna will be revamped through the renovation of the existing volumes and the redevelopment of the internal space of the court as an extension of the external space of the square.

In Corte Vincenza, instead, the existing buildings, of little value, will be demolished and new modern buildings will be built, two parallel buildings with a garden in the middle. On the ground floor a cafeteria, a bookshop, a gym will be located, thus helping to animate the square. In the block on the back and on the upper floors there will be laboratories, factories, offices, rooms for training and research: flexible and modifiable spaces according to the needs.

In Corte Emilia the building facing the street will be renovated from the entrance to Viale dei Pini and the well, with support functions for the cycle / pedestrian axis that comes up from Ticino valley.



Aerial shot showing the axis between the village and Milan Malpensa Airport

With regard to the buildings in the **historic centre of Vizzola**, the building facades along via Castello will be restored in accordance with what is reported in table 7C of the Territorial Zoning Plan. The same road, which presents a spontaneous flowering of hydrangeas, can become a suggestive scenario where small shops, workshops and ateliers can be located.

The buildings that close Corte Santa towards the woods and towards the Villoresi canal will be demolished and rebuilt perpendicular to Via Casello in order to open the courtyard towards the natural landscape. In these buildings, residences could also be envisaged for temporary accommodation or even for new inhabitants.

Corte Bellezza can accommodate the vegetation that comes from the slope below, while a restoration work is planned for the buildings.