



Arch. Paolo Piccinini
Via Quirico Baldinucci, 65 - 59100 Prato
p.piccinini@ppap.it

Comune di Fara Gera d'Adda

Provincia di Bergamo

Immobili e Partecipazioni S.r.l.

Regione Lombardia - Unioncamere Lombardia

Manifestazione di interessi

Attrazione investimenti esteri - progetti di
riqualificazione e/o di sviluppo urbano

Comune di Fara Gera d'Adda

Il Sindaco: Raffaele Assanelli

Il Dirigente: Geom. Enrico Piazza

Immobili e Partecipazioni Srl

Geom. Maurizio Cornale

PPAP

Progettista: Arch. Paolo Piccinini

Collaboratore: Arch. Alessio Capecchi

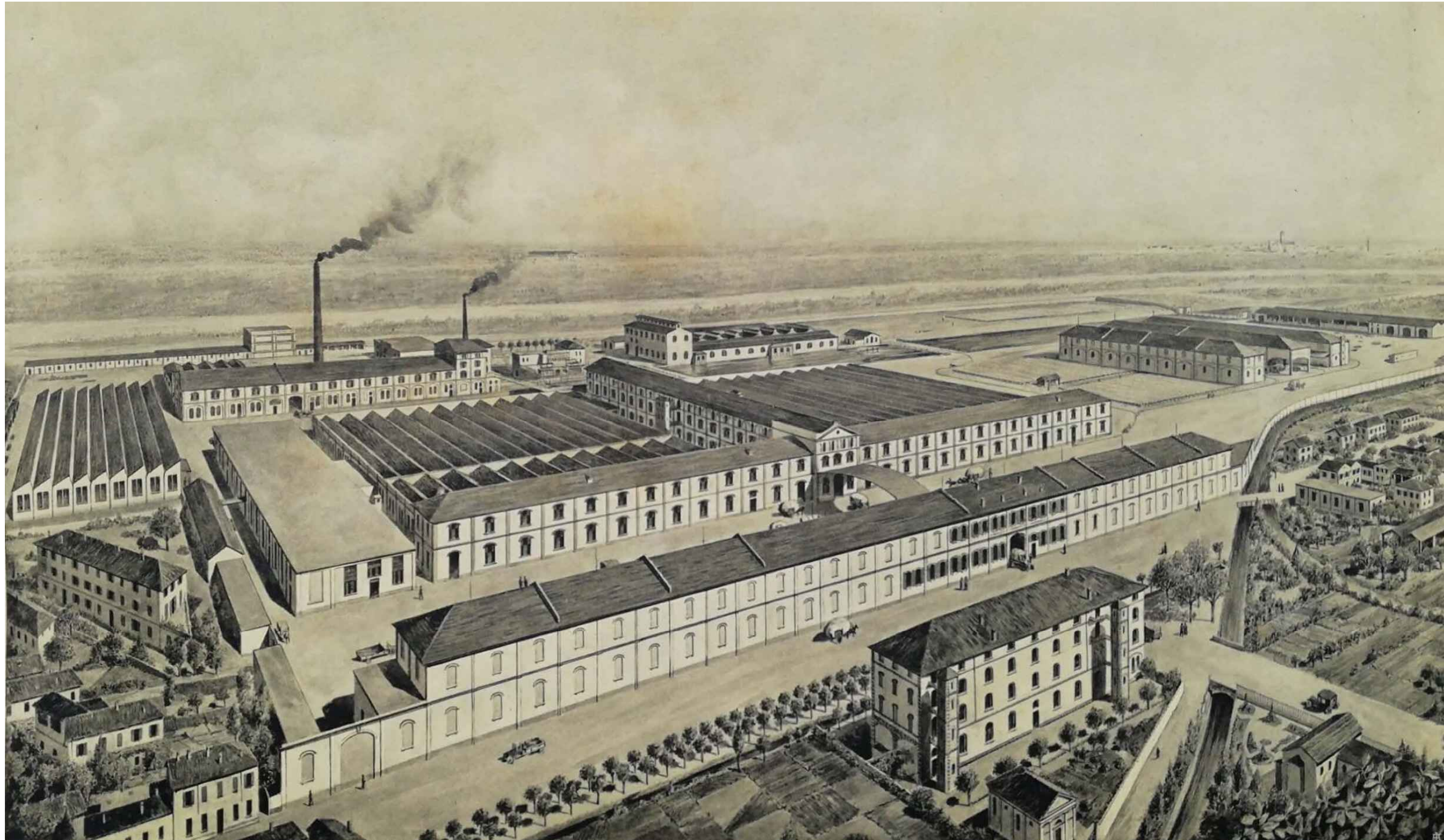
Febbraio 2023



Progetto di rigenerazione urbana del Linificio Canapificio Nazionale di Fara Gera d'Adda

Relazione

1. Caratteri del sito industriale dismesso



■ L'ex Linificio Canapificio Nazionale, di proprietà di Immobili e Partecipazioni Srl, occupa un'area di circa 63.000 m² (esclusi i corsi d'acqua interni al perimetro del lotto) nella parte occidentale del Comune di Fara Gera d'Adda. La fabbrica per la produzione di lino e canapa è stata fondata nel 1870 e ha conservato la filatura di lino sino al 2008, anno in cui è definitivamente cessata l'attività industriale.

01. SERBATOIO NAFTA H 8.00 m

02. VASCA ACCUMULO H 3.70 m

03. LOCALE TRATTAMENTI H 6.00 m

04. ISPESSITORE H 4.00 m

05. DECANTATORE H 2.40 m

06. AERAZIONE 4.35 m

07. OMOGEINIZZAZIONE H 5.20 m

08. CANDEGGIO H 7.75 m

09. LOCALE POMPE E DEPOSITO H 3.00 m

10. TORRI CASCAMI

11. DEPOSITO H 4.90 m

12. MAGAZZINO H 7.50 m

13. DEPOSITO H 4.20 m

14. CALDAIE H 10.65 m

15. CENTRALE CONDIZIONAMENTO

16. CARDERIA H 6.30 m

17. FILATURA H 4.15 - 6.00 m

18. FILATURA H 4.15 - 6.00 m

19. OFFICINA H 6.44 m

20. MAGAZZINO FILATI H 5.50 m

21. MAGAZZINO H 5.80 m

22. MAGAZZINO H 5.80 m

23. PETTINATURA H 4.10 - 6.60 m

24. PETTINATURA H 4.05 - 6.20 m

25. PETTINATURA H 4.10 - 6.60 m

26. PETTINATURA H 4.05 - 6.20 m

27. CENTRALE CONDIZIONAMENTO

28. MAGAZZINO FILATI H 5.50 m

29. MAGAZZINI H 5.40 m

30. UFFICI H 4.20 m

31. INGRESSO PRINCIPALE

32. MAGAZZINI H 5.32 m

33. MAGAZZINI H. 10.55 m

34. MAGAZZINI H 10.55 m

35. MAGAZZINI H 10.55 m

36. MAGAZZINO H 6.00 - 10.60 m

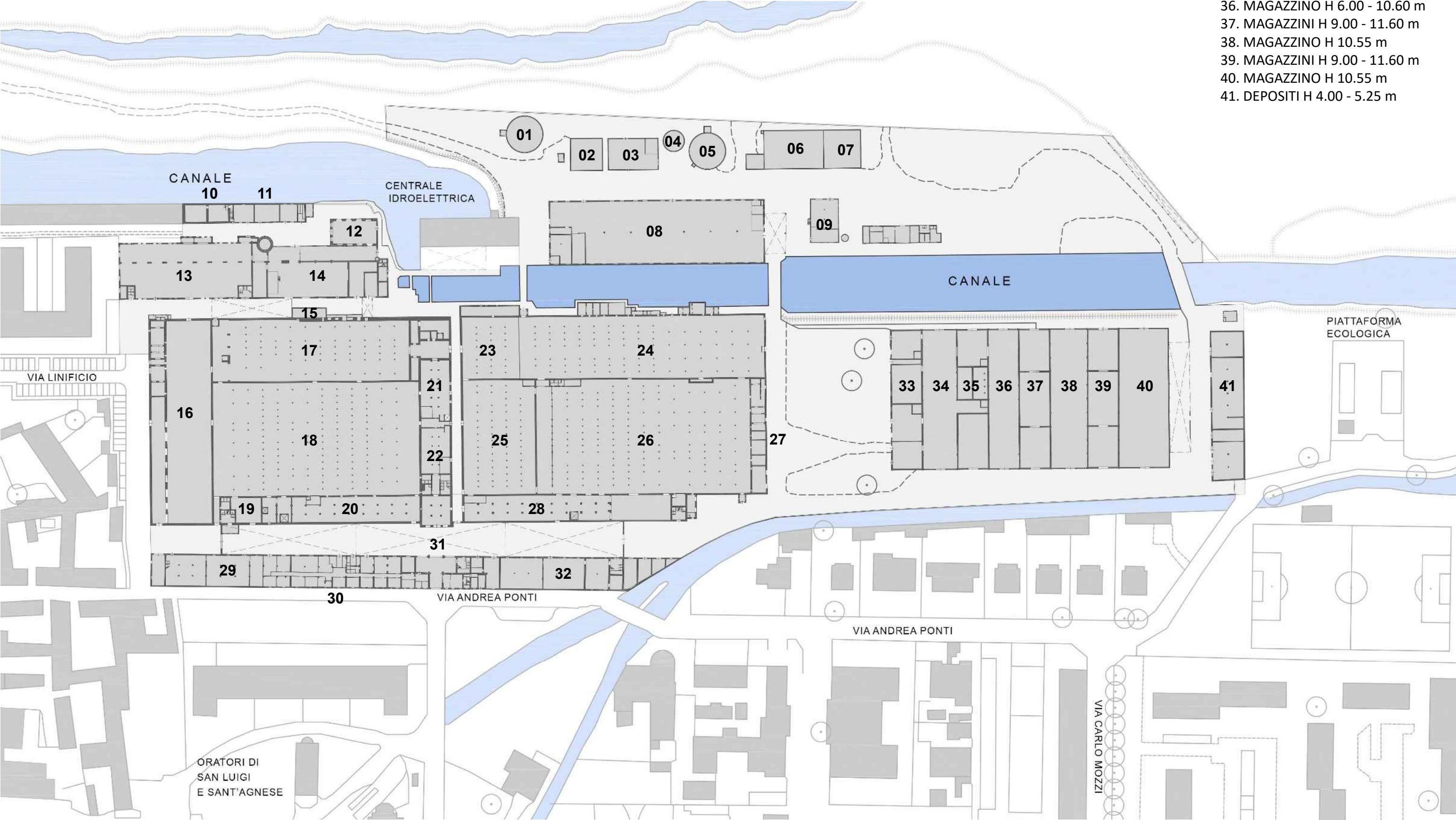
37. MAGAZZINI H 9.00 - 11.60 m

38. MAGAZZINO H 10.55 m

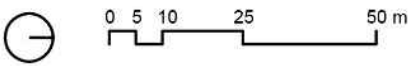
39. MAGAZZINI H 9.00 - 11.60 m

40. MAGAZZINO H 10.55 m

41. DEPOSITI H 4.00 - 5.25 m

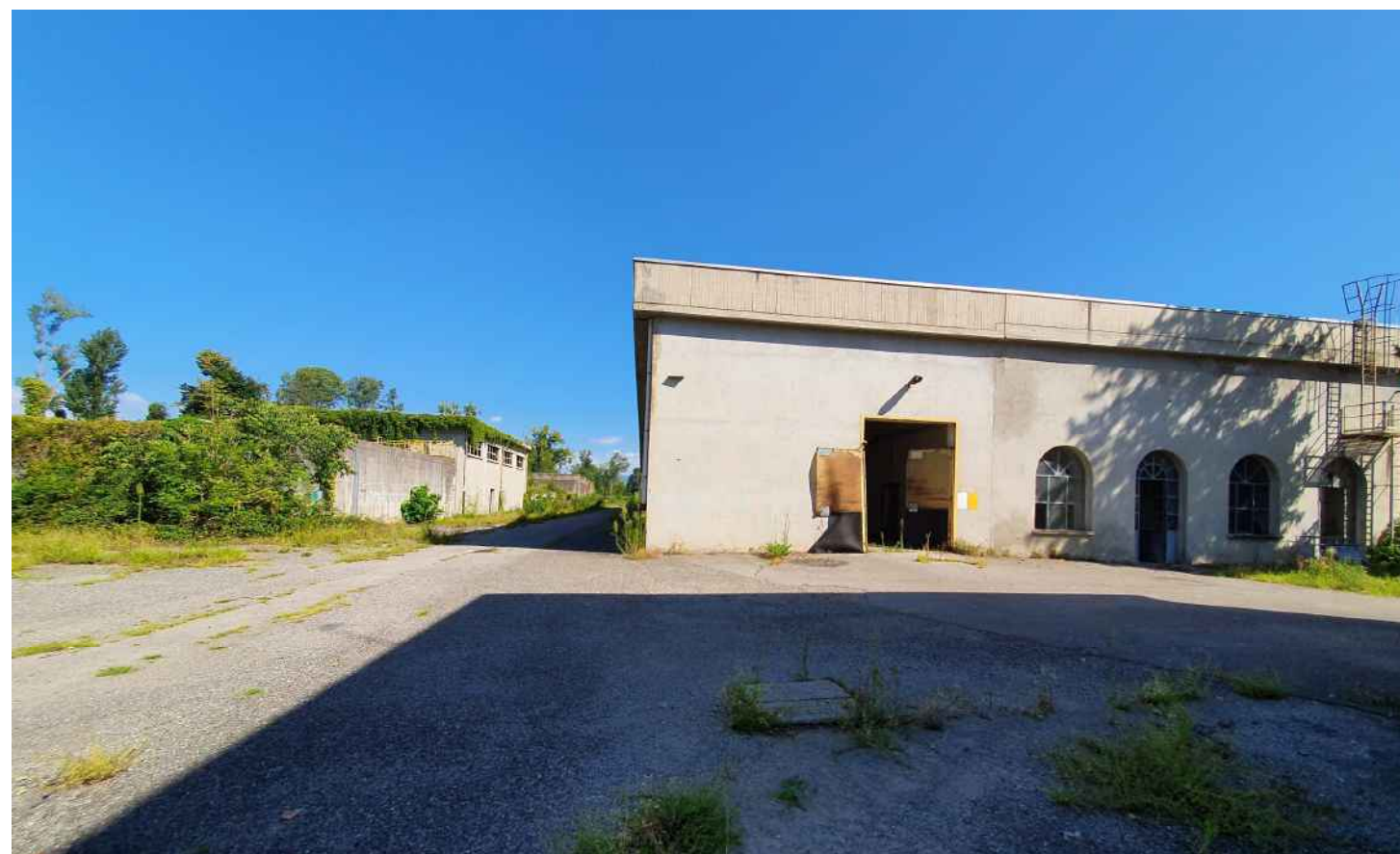


▲ Planimetria di stato attuale



■ Lo stabilimento è disposto, con sviluppo prevalente in asse Nord-Sud, lungo il canale di alimentazione della centrale idroelettrica realizzata nel 1895 (ora di proprietà di Adda Energi Srl). Una parte di capannoni e attrezzature occupa la posizione compresa tra il canale e la fascia boscata che si estende sino alla riva sinistra del fiume Adda. Il nucleo più antico e di interesse culturale è tra il canale a Ovest e la via Andrea Ponti a Est. Il lato meridionale confina con il centro storico di Fara Gera d'Adda, mentre al confine settentrionale vi è una piccola area inedificata che separa lo stabilimento dalla piattaforma ecologica del Comune di Fara Gera d'Adda.

■ A Ovest del canale, gli attuali edifici (in parte derivanti da sostituzione di precedenti padiglioni) sono quelli di più recente realizzazione e di minore estensione e qualità. Un'area di questo lotto oltre il canale era destinata a impianto di depurazione, mentre la zona più settentrionale risulta completamente libera da costruzioni.





■ Nella porzione di più antica costruzione (a Est del canale) gli edifici occupano la quasi totalità del lotto. Lungo la via Andrea Ponti è allineato il lungo (quasi 200 m) corpo di fabbrica a due piani, destinato a uffici, che, insieme con il parallelo edificio dei magazzini (piano terra) e sgrossatura (piano primo), definisce una sorta di strada interna parzialmente coperta da strutture metalliche leggere. Oltre ai magazzini fronteggianti la strada interna, si estendono, verso il canale, i due principali padiglioni produttivi monopiano, con copertura a shed e pilastri in ghisa, separati da un fabbricato di quattro piani fuori terra che ospitava, al piano terra, un magazzino e, ai piani superiori, i reparti di asciugatura.

A ridosso del canale, oltre alla funzionante centrale idroelettrica, vi sono edifici di differente altezza che ospitavano altri magazzini e la centrale termica.

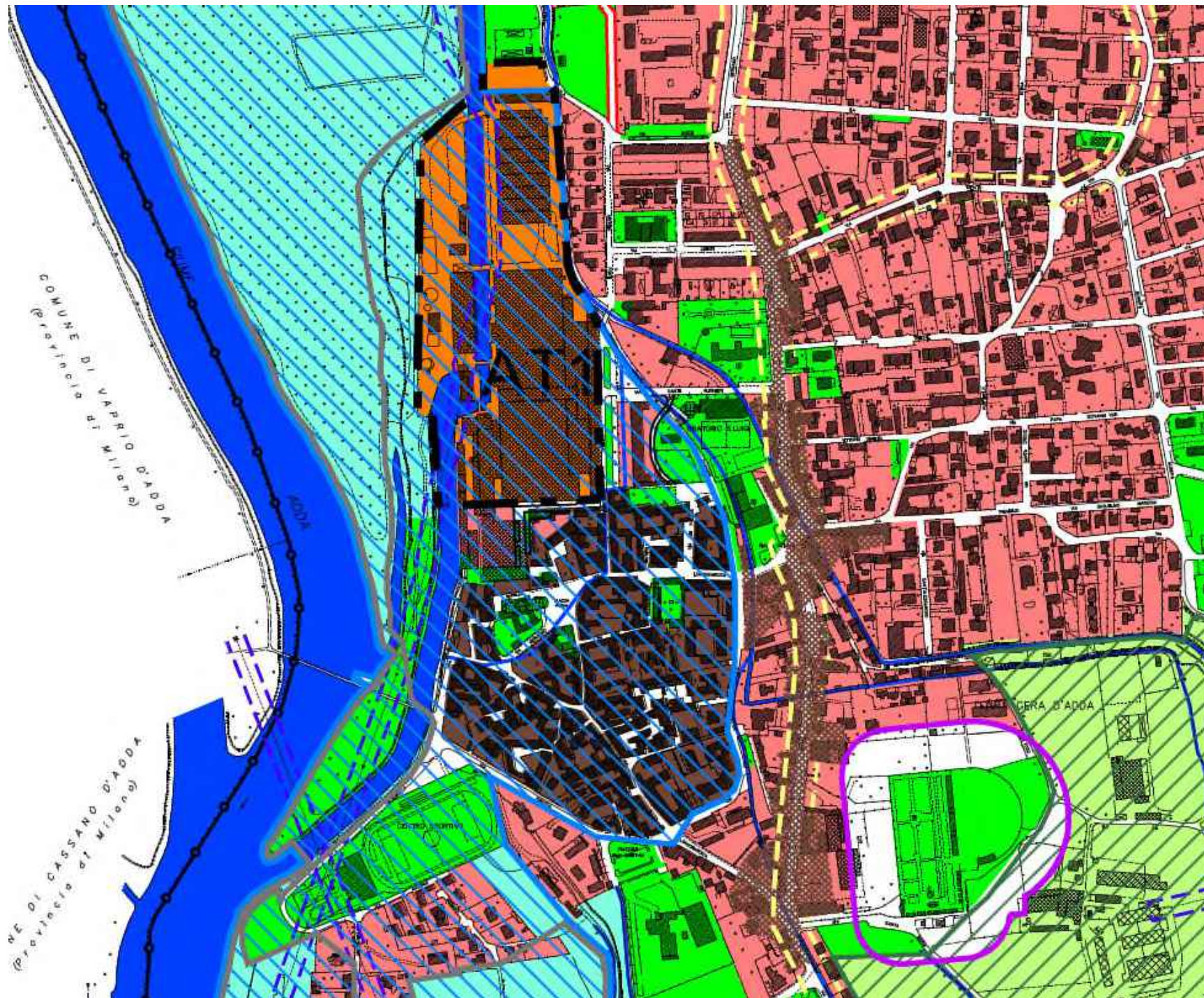
■ In media, il grado di conservazione degli edifici è discreto; alcune coperture sono state recentemente sostituite ma vi sono anche porzioni di tetto sfondate e alcuni fabbricati minori sono ridotti a rudere. Le parti di maggior valore storico architettonico appaiono, in via preliminare, facilmente recuperabili.

Nel complesso, gli elementi di maggiore interesse culturale sono l'omogeneità e l'integrità della costruzione originaria: il rapido sviluppo produttivo e la conservazione dell'esclusiva attività di filatura di canapa e lino hanno infatti conservato i caratteri originari della fabbrica. Dal punto di vista paesaggistico, la collocazione tra il centro storico di Fara Gera d'Adda e il fiume Adda è anche caratterizzata dalla sequenza di corsi d'acqua (Canale di alimentazione della Centrale LCN, corso del fiume, Canale Italcementi, Naviglio della Martesana) intervallati da fasce di fitta vegetazione fluviale. Il contesto ambientale assume quindi un proprio specifico valore che si aggiunge a quello tipico dell'archeologia industriale.

■ La Superficie Lorda di Pavimento (Slp) è pari a 49.360 m²



2. Inquadramento urbanistico



SISTEMI INSEDIATIVI

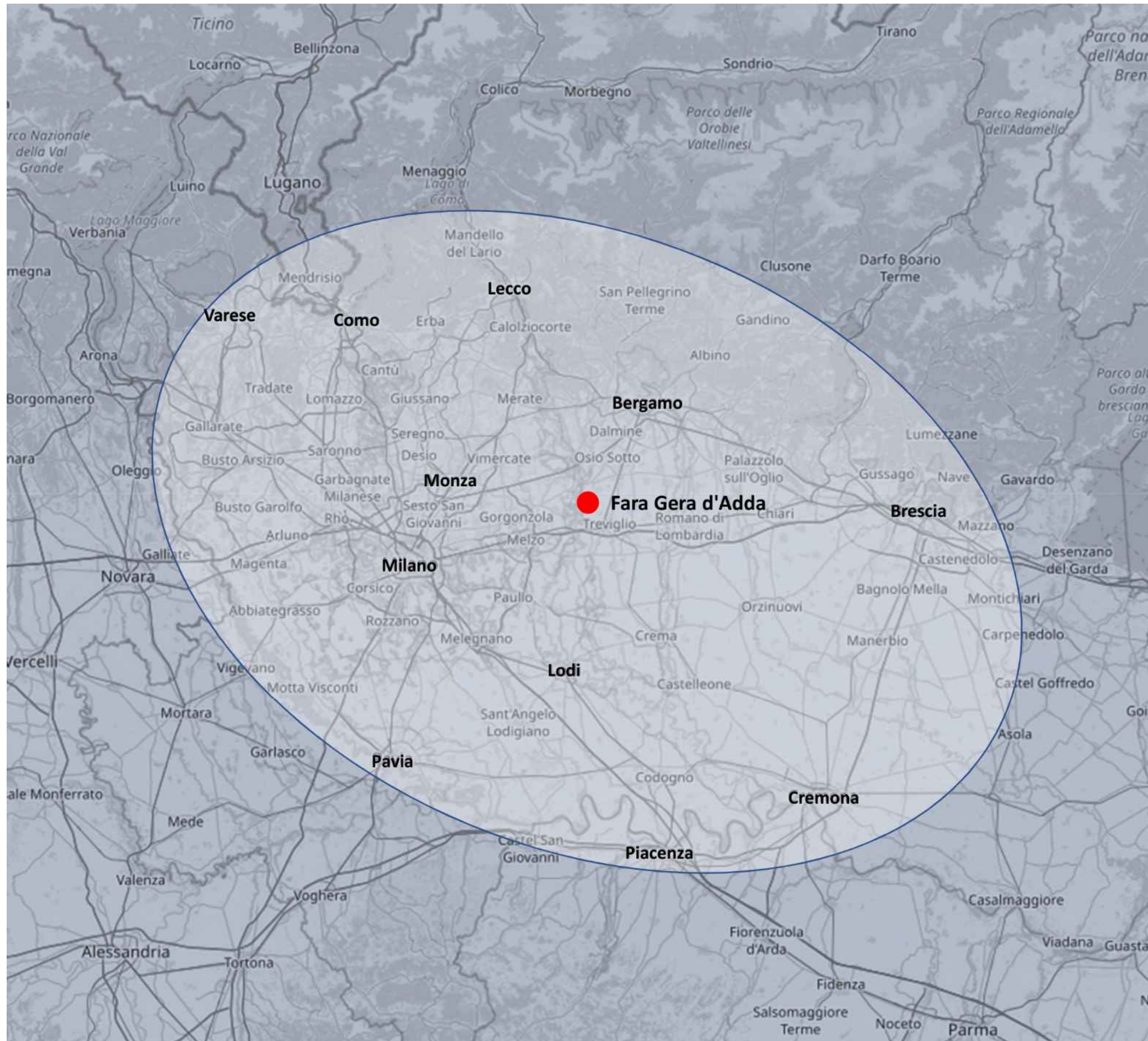
-  Ambiti definiti dalla pianificazione locale vigente (sono comprese anche le aree per urbanizzazioni primarie e secondarie)
-  Aree di primo riferimento per la pianificazione locale (art. 93)
-  Centri storici (art. 91)

■ Il piano urbanistico di assetto generale, ossia il Piano di Governo del Territorio (PGT), identifica l'area dell'ex Linificio Canapificio Nazionale come "Ambito di Trasformazione AT1". In coerenza con gli indirizzi strategici della Regione Lombardia, il Comune di Fara Gera d'Adda ha individuato l'Ambito di Trasformazione AT1 come ambito di "rigenerazione urbana" (L.R. 18/2019) con la Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 16/06/2021. Di conseguenza, l'intervento di recupero e riqualificazione del complesso sarà caratterizzato da grande flessibilità nella definizione delle destinazioni d'uso e nella determinazione degli standard urbanistici e potrà usufruire del dimezzamento dei "costi urbanistici" da riconoscere al Comune (contributo del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione).

In termini di procedura, all'approvazione del Piano delle Regole (componente del PGT), prevista entro un anno, si potrà presentare un Piano Attuativo in piena conformità al piano sovraordinato e conseguentemente richiedere i permessi di costruire.

◀ Documento di Piano - Tav. DP-3
Previsione di Piano, Novembre 2012

3. Vincoli strutturali, ambientali e di conservazione, ubicazione territoriale e opportunità di sviluppo



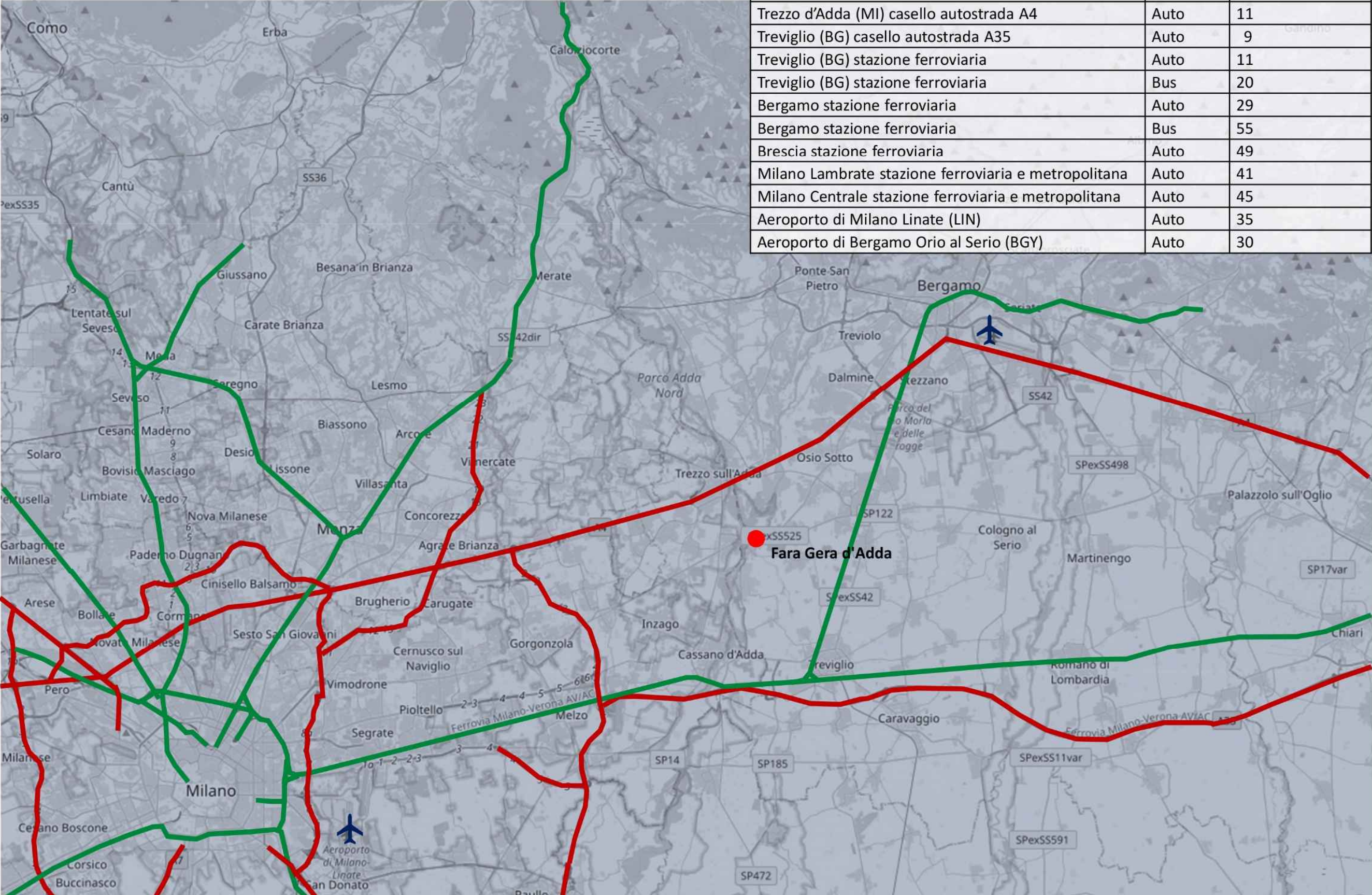
■ L'area dell'ex Linificio Canapificio Nazionale è circondata da spazi liberi (area verde in riva sinistra del fiume Adda) e edificati che non consentono alcuna radicale trasformazione del contesto. Questo impedimento allo sviluppo di una nuova e rafforzata rete viabilistica e il valore culturale della fabbrica, conducono a un'ipotesi di esteso recupero del patrimonio edilizio esistente. L'impossibilità di insediare funzioni che comporterebbero un forte aumento del carico urbanistico (centri commerciali e piattaforme logistiche) si può trasformare nell'opportunità di una rigenerazione che unisca puntuali riutilizzi in una prospettiva totalmente sostenibile.

■ Fara Gera d'Adda, nella sua collocazione tra Milano, Monza, Bergamo e Lodi, è al centro di un quadrante di grande dinamismo imprenditoriale e di alto reddito pro-capite.

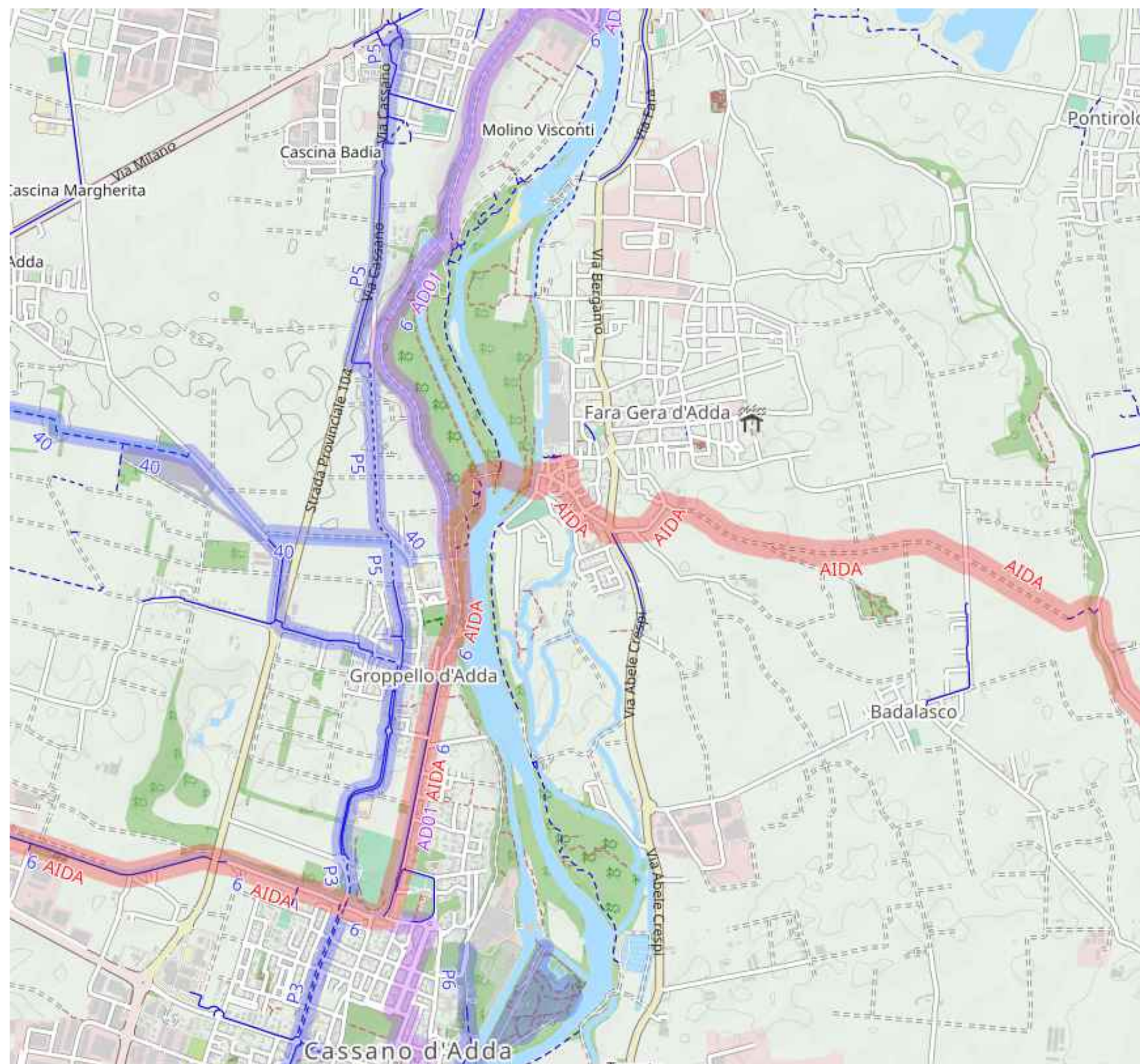
◀ *Perimetro isocrono:
1 ora di percorrenza in auto*

▼ Tempi di percorrenza

Destinazione	Mezzo	Tempo minuti
Trezzo d'Adda (MI) casello autostrada A4	Auto	11
Treviglio (BG) casello autostrada A35	Auto	9
Treviglio (BG) stazione ferroviaria	Auto	11
Treviglio (BG) stazione ferroviaria	Bus	20
Bergamo stazione ferroviaria	Auto	29
Bergamo stazione ferroviaria	Bus	55
Brescia stazione ferroviaria	Auto	49
Milano Lambrate stazione ferroviaria e metropolitana	Auto	41
Milano Centrale stazione ferroviaria e metropolitana	Auto	45
Aeroporto di Milano Linate (LIN)	Auto	35
Aeroporto di Bergamo Orio al Serio (BGY)	Auto	30

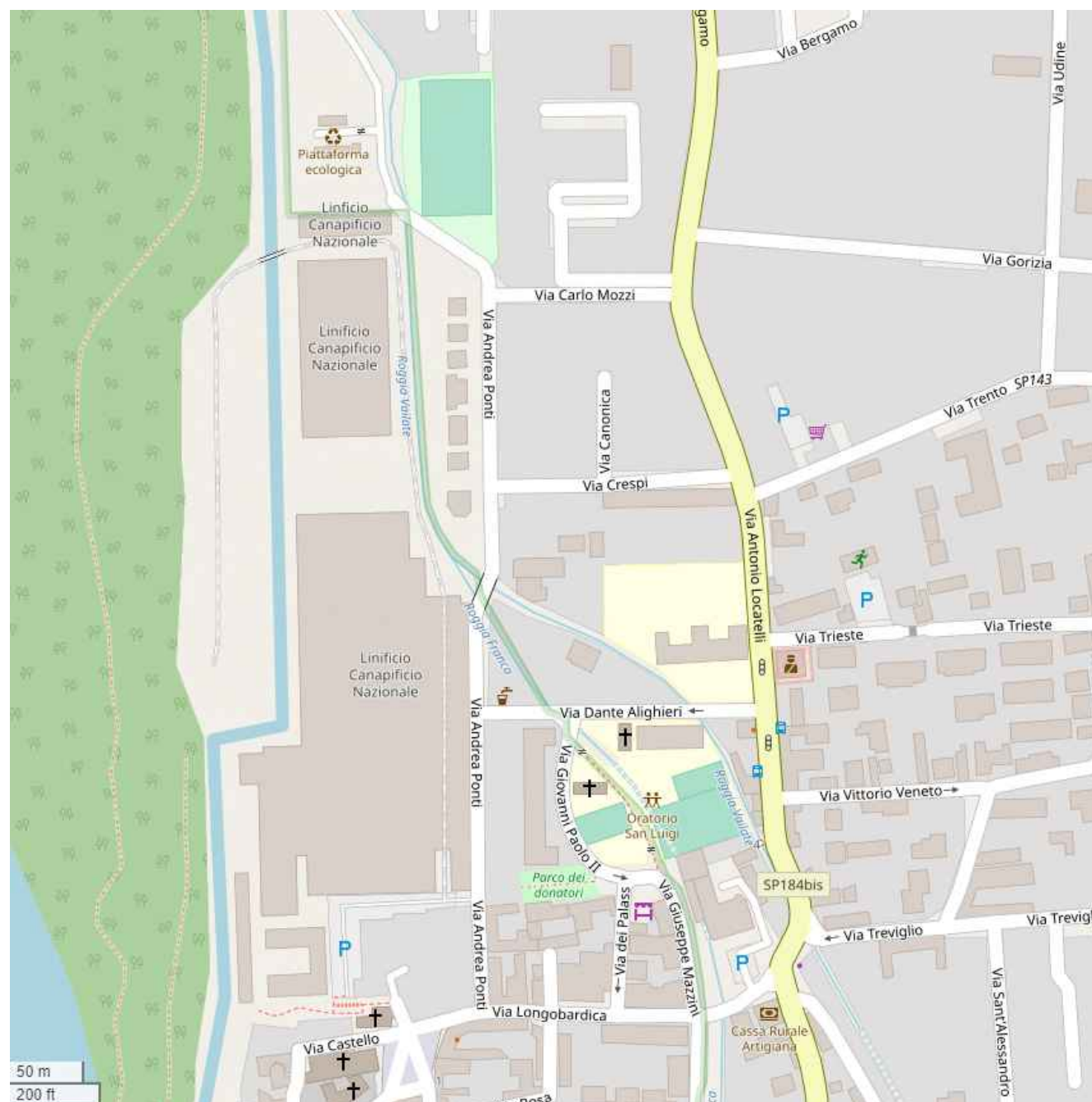






■ La riqualificazione dell'ex Linificio Canapificio Nazionale si fonda quindi su un mix di funzioni legate ad attività e modalità di lavoro innovative. Lo straordinario ambiente naturale e costruito, che può essere messo in reciproca relazione, offre la possibilità di vivere e lavorare in un luogo dove poter coniugare lavoro e tempo libero, in vicinanza a Milano e al terzo aeroporto italiano (Milano-Bergamo Orio al Serio). La fabbrica ristrutturata e riconvertita può comprendere anche strutture ricettive, ricreative e di ristorazione legate all'ampio bacino delle percorrenze brevi (un'ora di percorso in auto) e al ciclo turismo.

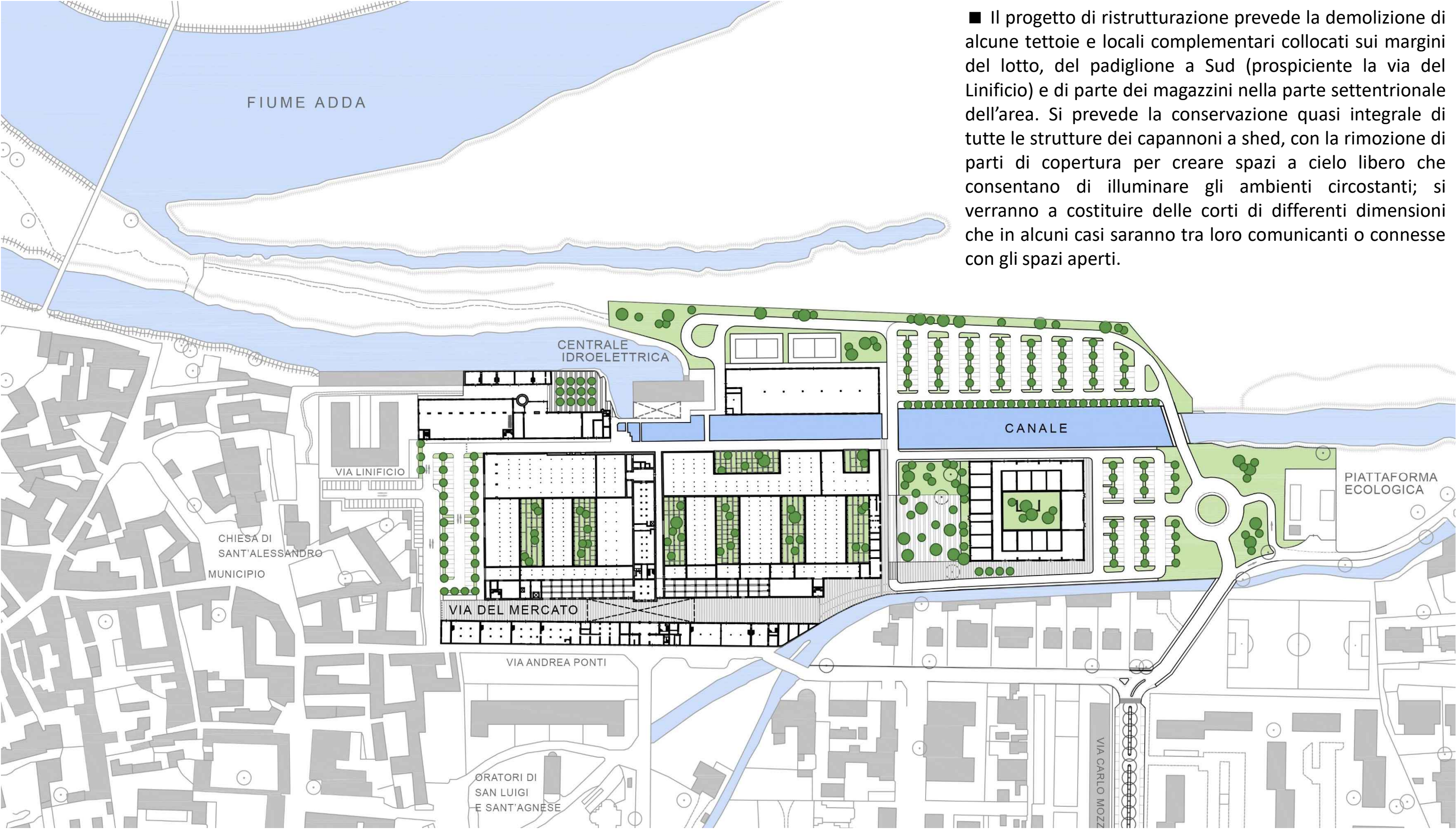
◀ *Previsione di passaggio della ciclovía AIDA a Sud del complesso*



▲ Viabilità d'ambito, stato attuale

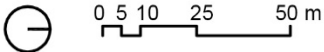
▲ Viabilità d'ambito, progetto

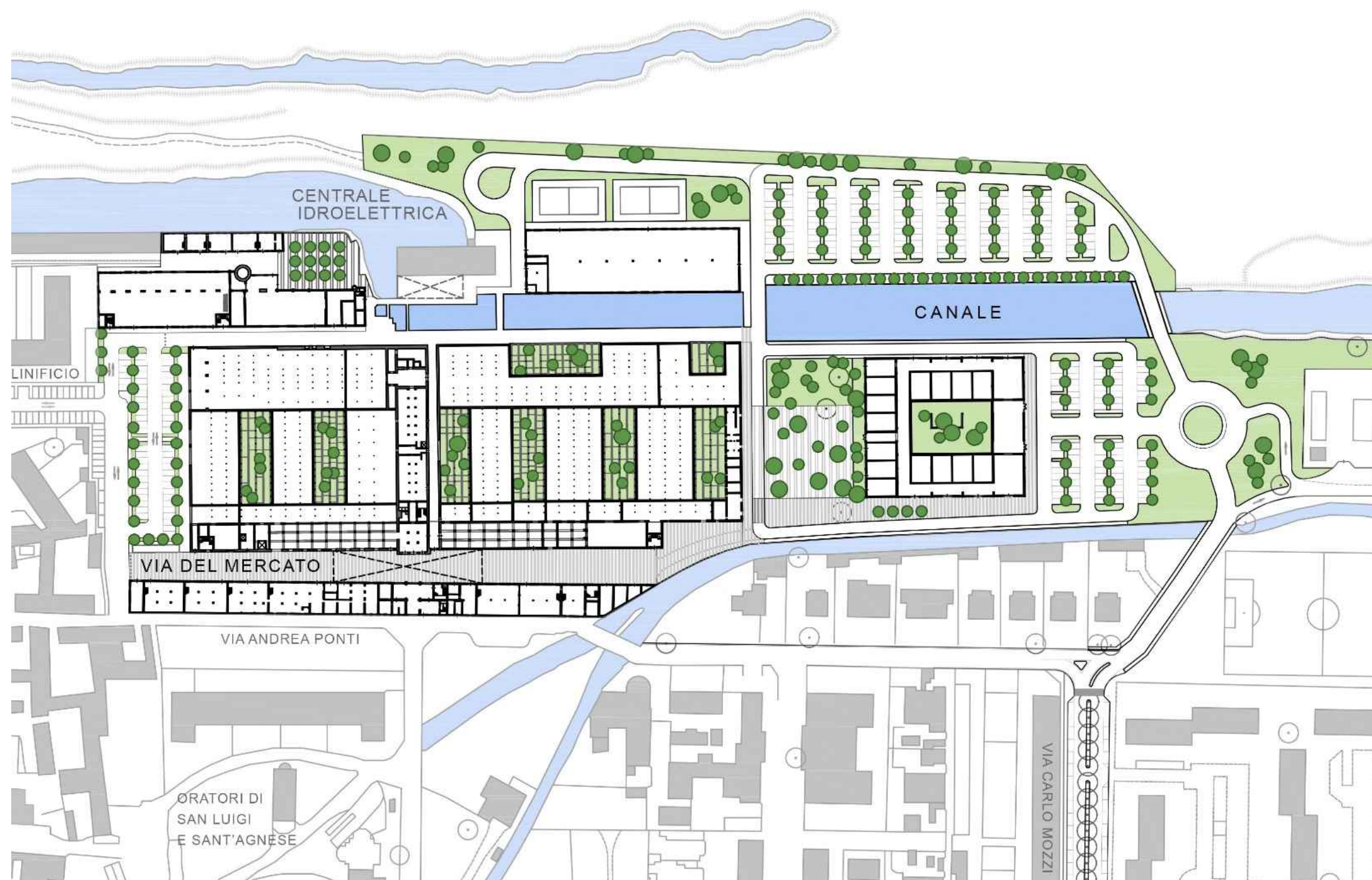
■ Allo stesso tempo può costituire estensione “naturale” del centro storico, connettendo i percorsi interni alla rete viaria esistente; in particolare, lo spazio in asse Nord Sud, compreso parallelo alla via Andrea Ponti, può divenire la “via del Mercato”, strada pedonale destinata al mercato settimanale cittadino ma anche ad altri mercatini specializzati e itineranti (ad esempio di vario collezionismo o di specialità agroalimentari).



■ Il progetto di ristrutturazione prevede la demolizione di alcune tettoie e locali complementari collocati sui margini del lotto, del padiglione a Sud (prospiciente la via del Linificio) e di parte dei magazzini nella parte settentrionale dell'area. Si prevede la conservazione quasi integrale di tutte le strutture dei capannoni a shed, con la rimozione di parti di copertura per creare spazi a cielo libero che consentano di illuminare gli ambienti circostanti; si verranno a costituire delle corti di differenti dimensioni che in alcuni casi saranno tra loro comunicanti o connesse con gli spazi aperti.

▲ Planimetria di progetto





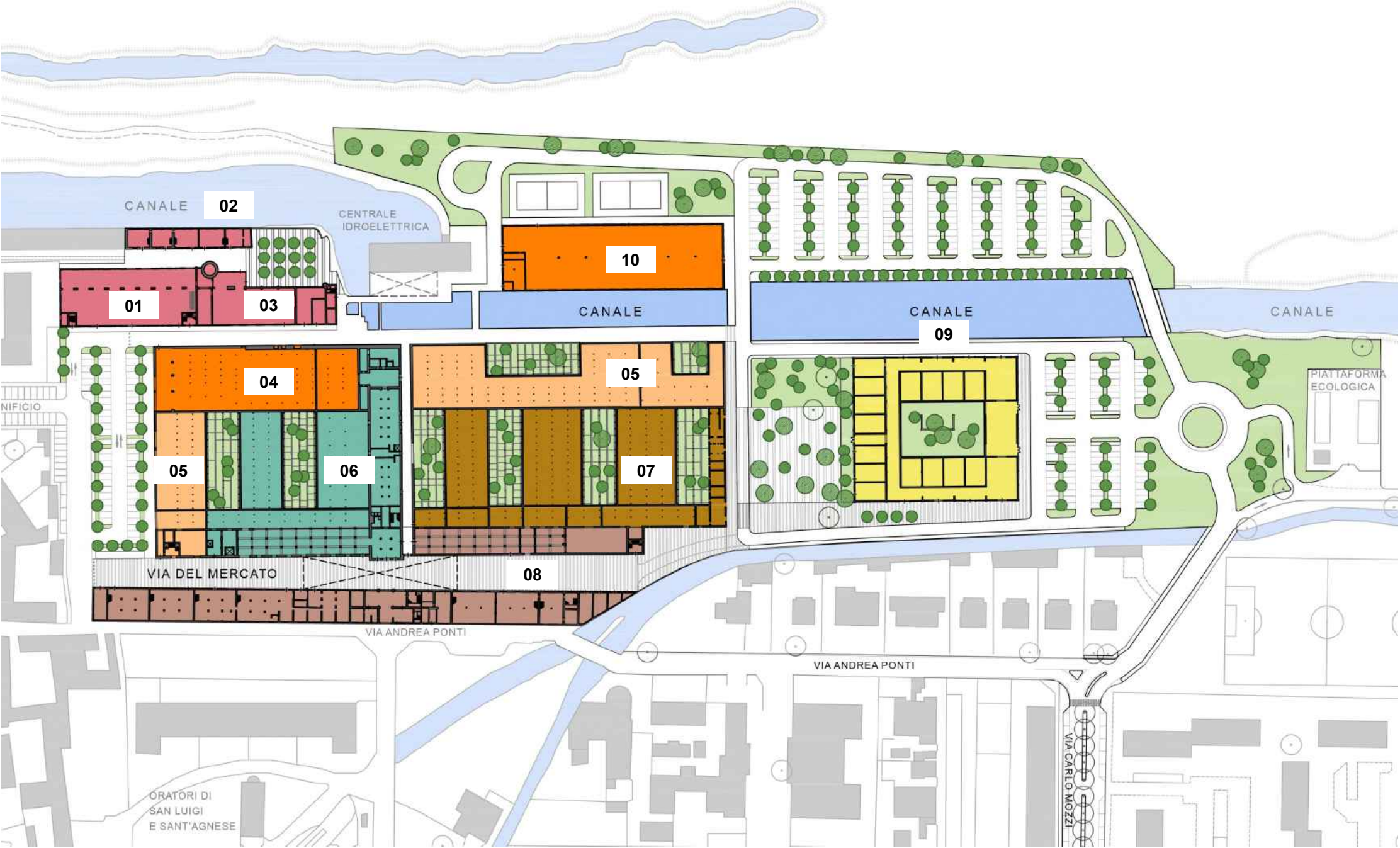
▲ *Planimetria di progetto*

■ L'accesso al complesso così riqualificato avverrà a piedi o in bicicletta dal centro storico. L'accessibilità automobilistica sarà duplice: in parte da via del Linificio, con possibilità di accedere al Parcheggio Sud, e prevalentemente dalla via Carlo Mozzi, che, adeguatamente riorganizzata, consentirà il collegamento con la via Antonio Locatelli (SP 184 bis) e l'accesso ai parcheggi Nord e Ovest del Linificio Canapificio Nazionale.

■ I magazzini a Nord dell'area, effettuata una parziale demolizione, saranno ristrutturati per ospitare una scuola e/o altre strutture dedicate alla formazione.

L'edificio pluripiano è destinato alla residenza speciale con estensione al piano terra di servizi correlati e potenzialmente aperti a utenza esterna. Sulla "via del Mercato" affacceranno al piano terra le unità di più piccola dimensione (negozi, bar, botteghe di artigianato, uffici) con possibilità di estensione al piano superiore; al piano primo saranno presenti anche alloggi. Lungo l'altro percorso in asse Nord Sud, che dalla via del Linificio si svilupperà lungo il canale di alimentazione della centrale idroelettrica, saranno ricavati un bike-hotel, i ristoranti, le strutture ricreative e del tempo libero e infine i negozi di dimensioni maggiori. Oltre al canale, il capannone più grande, l'unico non destinato a demolizione, sarà riconvertito in palestra.

■ La Superficie Lorda di Pavimento (Slp) risultante è pari a 37.883 m²



- Il progetto prevede un flessibile mix di funzioni, corrispondente all’elenco seguente:
- strutture per l’istruzione e/o la formazione;
 - laboratori di ricerca e sviluppo;
 - laboratori di produzione artigianale;
 - spazi di lavoro condiviso (co-working);
 - piccoli uffici privati;
 - spazi espositivi (show room aziendali, gallerie d’arte, esposizioni temporanee);
 - spazi per eventi promozionali e convegni;
 - negozi, bar e ristoranti;
 - mercato settimanale e mercatini all’aperto;
 - palestre e circoli sportivi;
 - strutture ricettive (B&B, bike-hotel, ostelli);
 - residenze per anziani e/o foresterie;
 - residenza.

Nella planimetria è indicata una combinazione esemplificativa, non vincolante.

■ Altri dati di progetto:

- Verde a valenza paesaggistica.....5.230 m²
- Piazze alberate e giardini.....2.700 m²
- Parcheggi.....11.450 m²

▲ Planimetria delle funzioni

01. BIKE HOTEL.....	} 5.064 m ²
02. B&B.....	
03. CAFFETTERIA.....	
04. PALESTRA.....	2.103 m ²
05. NEGOZI / RISTORANTI.....	3.930 m ²

06. RESIDENZA PER ANZIANI E SERVIZI SOCIO SANITARI.....	7.923 m ²
07. LABORATORI, ATELIER E SPAZI PER CO-WORKING.....	3.780 m ²
08. NEGOZI, BOTTEGHE ARTIGIANE, PICCOLI UFFICI E RESIDENZA.....	7.225 m ²
09. SCUOLA.....	4.441 m ²
10. CIRCOLO SPORTIVO	3.417 m ²



Arch. Paolo Piccinini
Via Quirico Balducci, 65 - 59100 Prato
p.piccinini@ppap.it

Comune di Fara Gera d'Adda

Provincia di Bergamo

Immobili e Partecipazioni S.r.l.

Regione Lombardia - Unioncamere Lombardia
Manifestazione di interessi
Attrazione investimenti esteri - progetti di
riqualificazione e/o di sviluppo urbano

Comune di Fara Gera d'Adda

Il Sindaco: Raffaele Assanelli

Il Dirigente: Geom. Enrico Piazza

Immobili e Partecipazioni Srl

Geom. Maurizio Cornale

PPAP

Progettista: Arch. Paolo Piccinini

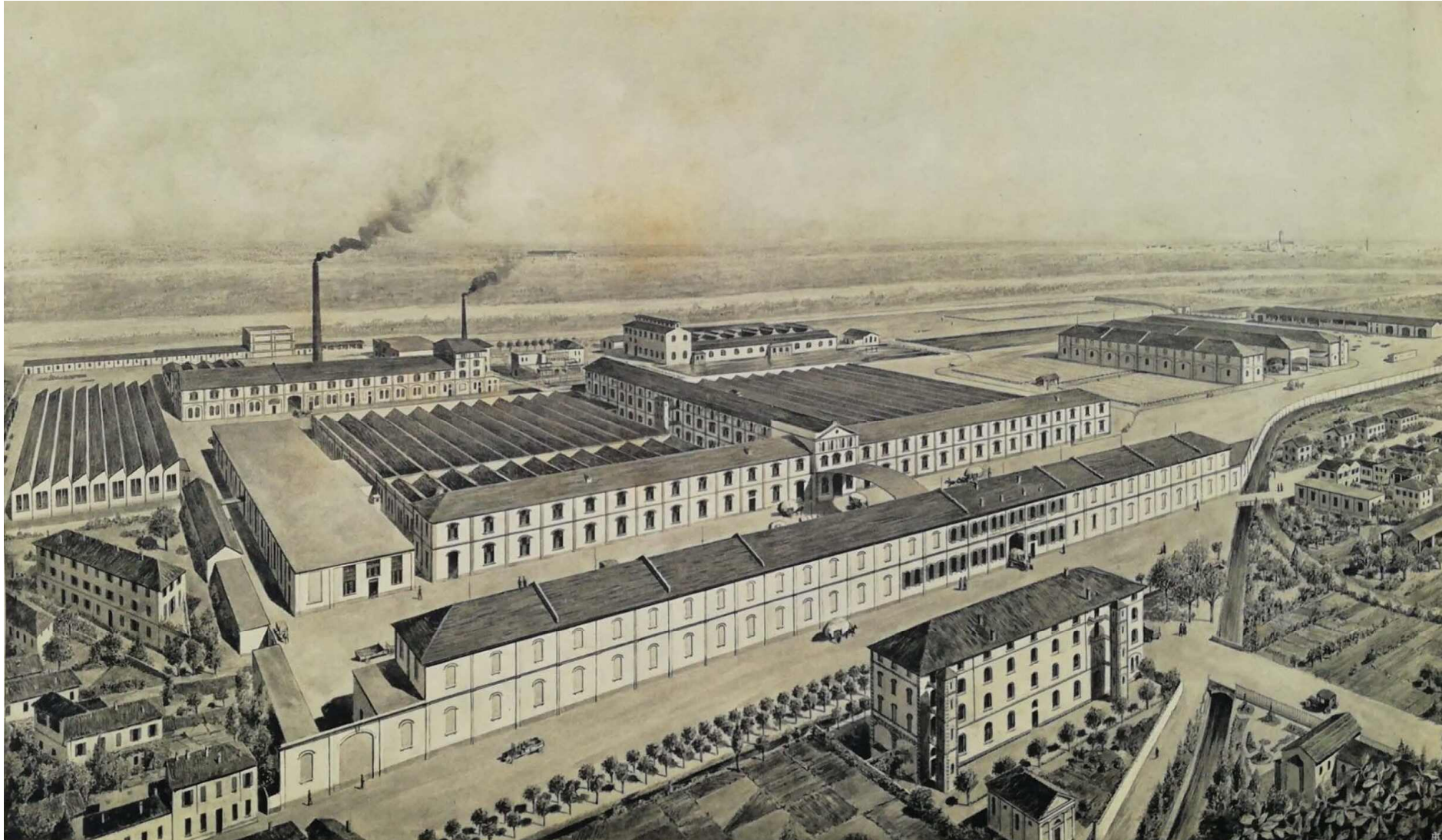
Collaboratore: Arch. Alessio Capecci

Febbraio 2023



Urban regeneration project of the Linificio Canapificio Nazionale of Fara Gera d'Adda
Relazione

1. Characteristics of the disused industrial site



■ The former Linificio Canapificio Nazionale (LCN), owned by Immobili e Partecipazioni Srl, occupies an area of about 63,000 m² (excluding waterways within the perimeter of the lot) in the western part of the Municipality of Fara Gera d'Adda. The flax and hemp factory was founded in 1870 and kept the linen spinning mill until 2008, when the industrial activity definitively ceased.

01. SERBATOIO NAFTA H 8.00 m
02. VASCA ACCUMULO H 3.70 m
03. LOCALE TRATTAMENTI H 6.00 m
04. ISPESSITORE H 4.00 m
05. DECANTATORE H 2.40 m
06. AERAZIONE 4.35 m
07. OMOGEINIZZAZIONE H 5.20 m

08. CANDEGGIO H 7.75 m
09. LOCALE POMPE E DEPOSITO H 3.00 m
10. TORRI CASCAMI
11. DEPOSITO H 4.90 m
12. MAGAZZINO H 7.50 m
13. DEPOSITO H 4.20 m
14. CALDAIE H 10.65 m

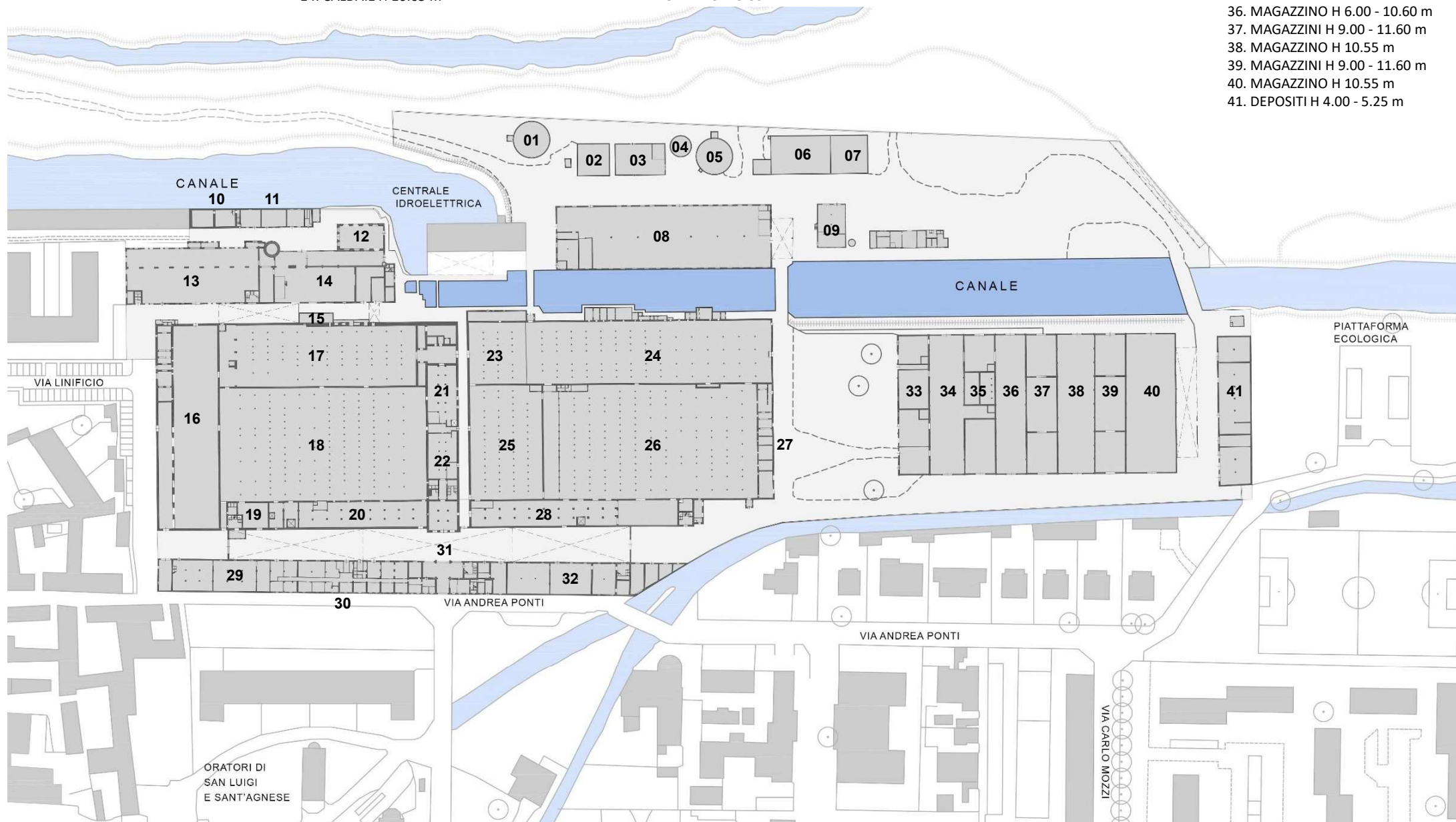
15. CENTRALE CONDIZIONAMENTO
16. CARDERIA H 6.30 m
17. FILATURA H 4.15 - 6.00 m
18. FILATURA H 4.15 - 6.00 m
19. OFFICINA H 6.44 m
20. MAGAZZINO FILATI H 5.50 m
21. MAGAZZINO H 5.80 m

22. MAGAZZINO H 5.80 m
23. PETTINATURA H 4.10 - 6.60 m
24. PETTINATURA H 4.15 - 6.20 m
25. PETTINATURA H 4.10 - 6.60 m
26. PETTINATURA H 4.05 - 6.20 m
27. CENTRALE CONDIZIONAMENTO
28. MAGAZZINO FILATI H 5.50 m

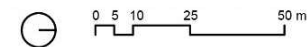
29. MAGAZZINI H 5.40 m
30. UFFICI H 4.20 m
31. INGRESSO PRINCIPALE
32. MAGAZZINI H 5.32 m
33. MAGAZZINI H. 10.55 m
34. MAGAZZINI H 10.55 m
35. MAGAZZINI H 10.55 m
36. MAGAZZINO H 6.00 - 10.60 m
37. MAGAZZINI H 9.00 - 11.60 m
38. MAGAZZINO H 10.55 m
39. MAGAZZINI H 9.00 - 11.60 m
40. MAGAZZINO H 10.55 m
41. DEPOSITI H 4.00 - 5.25 m

COMUNE DI FARA GERA D'ADDA
Ufficio di Fara Gera d'Adda
Protocollo N.0003483/2023 del 10/03/2023

E



▲ Floor plan Current state



■ The LCN factory is arranged, with development mainly in the North South axis, along the canal of the hydroelectric plant built in 1895 (now owned by Adda Energi Srl). A part of sheds and equipment occupies the position between the canal and the wooded strip that extends to the left bank of the Adda River. The oldest and most interesting nucleus is between the canal to the west and the via Andrea Ponti to the east. The southern side borders the historic center of Fara Gera d'Adda, while on the northern border, there is a small undeveloped place and the Ecological Platform of the Municipality of Fara Gera d'Adda.

■ To the west of the canal, the current buildings (partly deriving from the replacement of previous pavilions) are those of more recent construction and of lesser extension and quality. An area of this lot beyond the canal is intended for purification plant, while the northernmost area is completely free of construction.





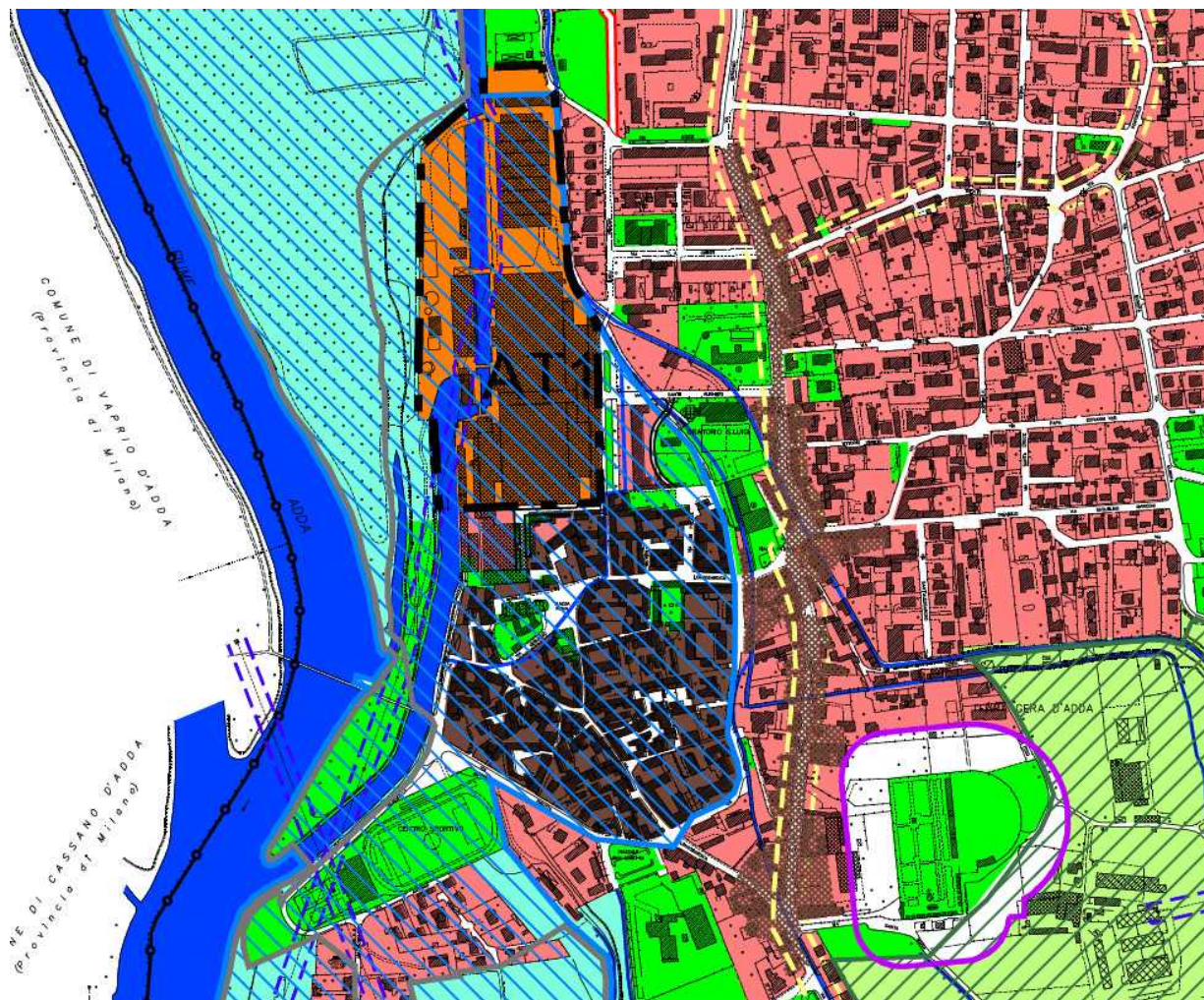
■ In the oldest portion of the LCN site (East of the canal) the buildings occupy almost the entire lot. Along via Andrea Ponti is aligned the long (almost 200 m) two-storey building, intended for offices, which, together with the parallel warehouse building (ground floor) and roughing (first floor), defines a sort of internal road partially covered by light metal structures. In addition to the warehouses facing the internal road, there are the two main single-storey production pavilions towards the canal, with shed roofs and cast iron pillars, separated by a four floors building that housed, on the ground floor, a warehouse and, on the upper floors, the drying departments.. Close to the canal, in addition to the functioning hydroelectric plant, there are buildings of different heights that housed other warehouses and the thermal power plant.

■ On average, the degree of preservation of the buildings is decent; some roofs have been replaced but there are also broken portions of the roof and some smaller buildings are reduced to ruins. The parts of greatest historical and architectural value appear, as a preliminary check, easily recoverable. Overall, the elements of greatest cultural interest are the homogeneity and integrity of the original construction: the rapid development of production and the preservation of the exclusive hemp and flax spinning activity have in fact preserved the original characteristics of the factory. From the landscape point of view, the location between the historic center of Fara Gera d'Adda and the river Adda is also characterized by the sequence of watercourses (the LCN Canal of the hydroelectric plant, Adda River, the Italcementi Canal and Naviglio della Martesana) interspersed with bands of dense river vegetation. The environmental context therefore assumes its own specific value that is added to that typical of industrial archeology.

■ Gross Floor Area (GFA) 49.360 m²



2. Urban planning



SISTEMI INSEDIATIVI

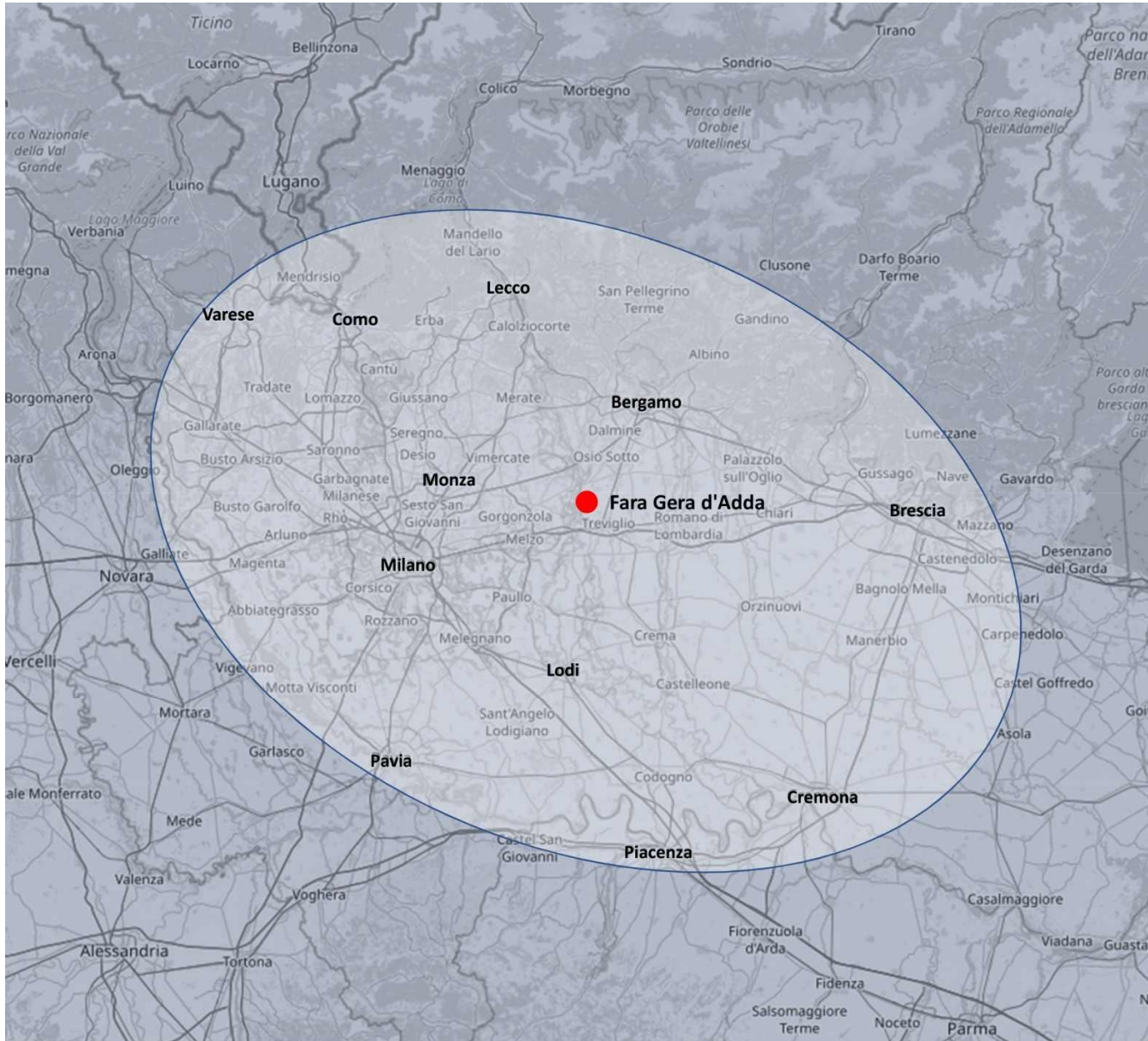
- | | |
|---|--|
|  | Ambiti definiti dalla pianificazione locale vigente (sono comprese anche le aree per urbanizzazioni primarie e secondarie) |
|  | Aree di primo riferimento per la pianificazione locale (art. 93) |
|  | Centri storici (art. 91) |

■ The general urban plan, i.e. the Territorial Government Plan (PGT), identifies the area of the former Linificio Canapificio Nazionale as the "AT1 Transformation Area". In line with the strategic insights of the Lombardy Region, the Municipality of Fara Gera d'Adda has identified the AT1 Transformation Area as an area of "urban regeneration" (L.R. 18/2019) with the City Council Resolution no. 21 of 16/06/2021. Consequently, the intervention of recovery and redevelopment of the LCN will be characterized by great flexibility in the definition of the intended use and in the determination of urban standards and will be able to take advantage of the halving of the "urban costs" to be recognized to the Municipality (contribution of the cost of construction and of urbanisation charges).

In terms of procedure, upon approval of the Rules Plan (component of the PGT), expected within one year, it will be possible to present an Implementation Plan in full compliance with the superordinate plan and consequently request building permits.

◀ Excerpt from the Urban Plan - Tav. DP-3
Plan Forecast, November 2012

3. Structural, environmental and conservation constraints, territorial location and development opportunities



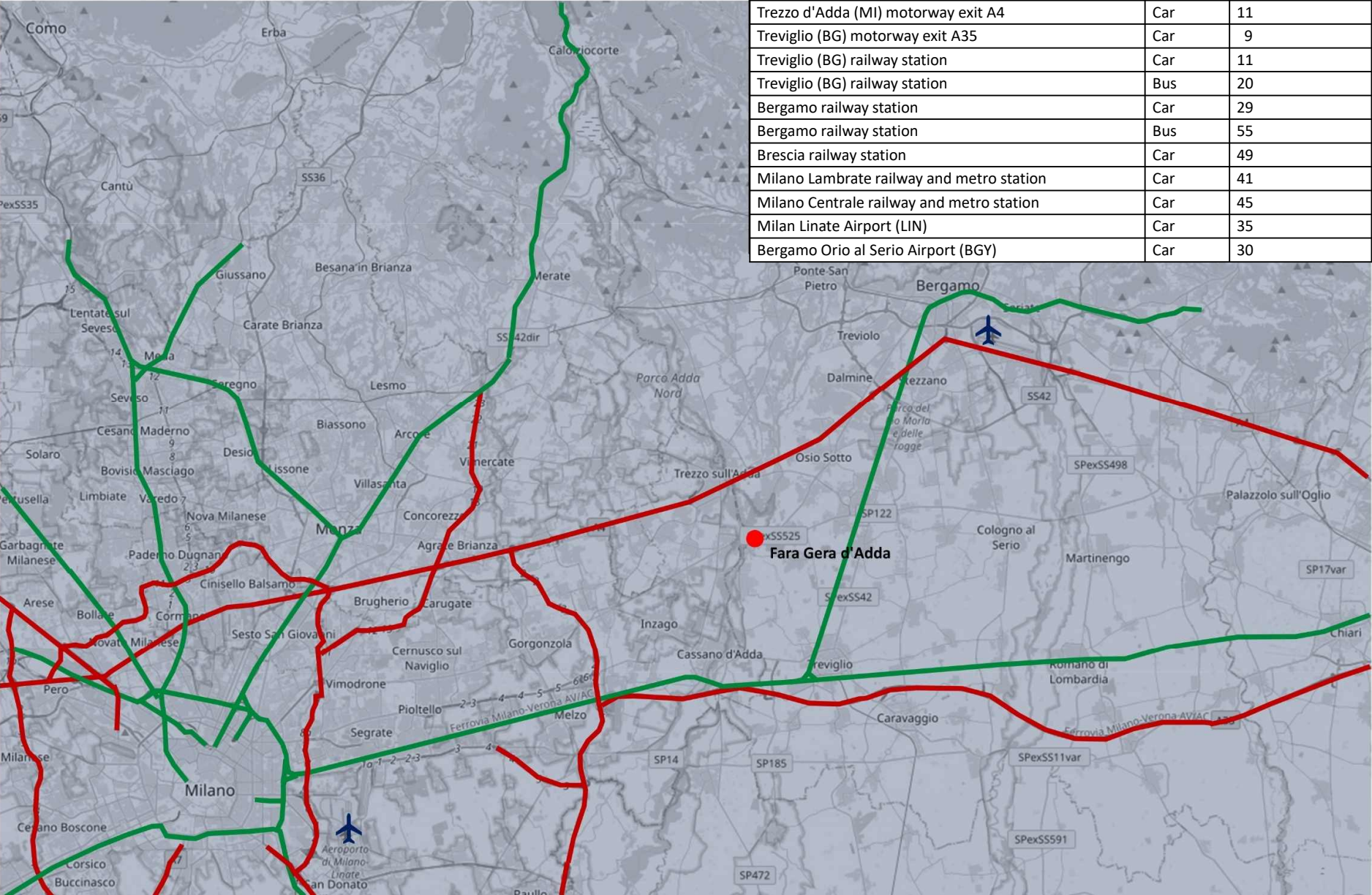
■ The area of the former Linificio Canapificio Nazionale is surrounded by free spaces (green area on the left bank of the river Adda) and buildings that do not allow any radical transformation of the context. This impediment to the development of a new and strengthened road network and the cultural value of the factory lead to a hypothesis of extensive recovery of the existing building stock. The impossibility of installing functions that would entail a sharp increase in urban load (shopping centers and logistics platforms) can be transformed into the opportunity for a regeneration that combines punctual reuses in a totally sustainable perspective.

■ Fara Gera d'Adda, in its location between Milan, Monza, Bergamo and Lodi, is at the center of a quadrant of great entrepreneurial dynamism and high per capita income.

◀ *Isochronous perimeter:
1 hour driving time*

▼ Travel time

Destination	Means of transport	Time Minutes
Trezzo d'Adda (MI) motorway exit A4	Car	11
Treviglio (BG) motorway exit A35	Car	9
Treviglio (BG) railway station	Car	11
Treviglio (BG) railway station	Bus	20
Bergamo railway station	Car	29
Bergamo railway station	Bus	55
Brescia railway station	Car	49
Milano Lambrate railway and metro station	Car	41
Milano Centrale railway and metro station	Car	45
Milan Linate Airport (LIN)	Car	35
Bergamo Orio al Serio Airport (BGY)	Car	30





▲ Cycle routes: Bicaltia ed EuroVelo

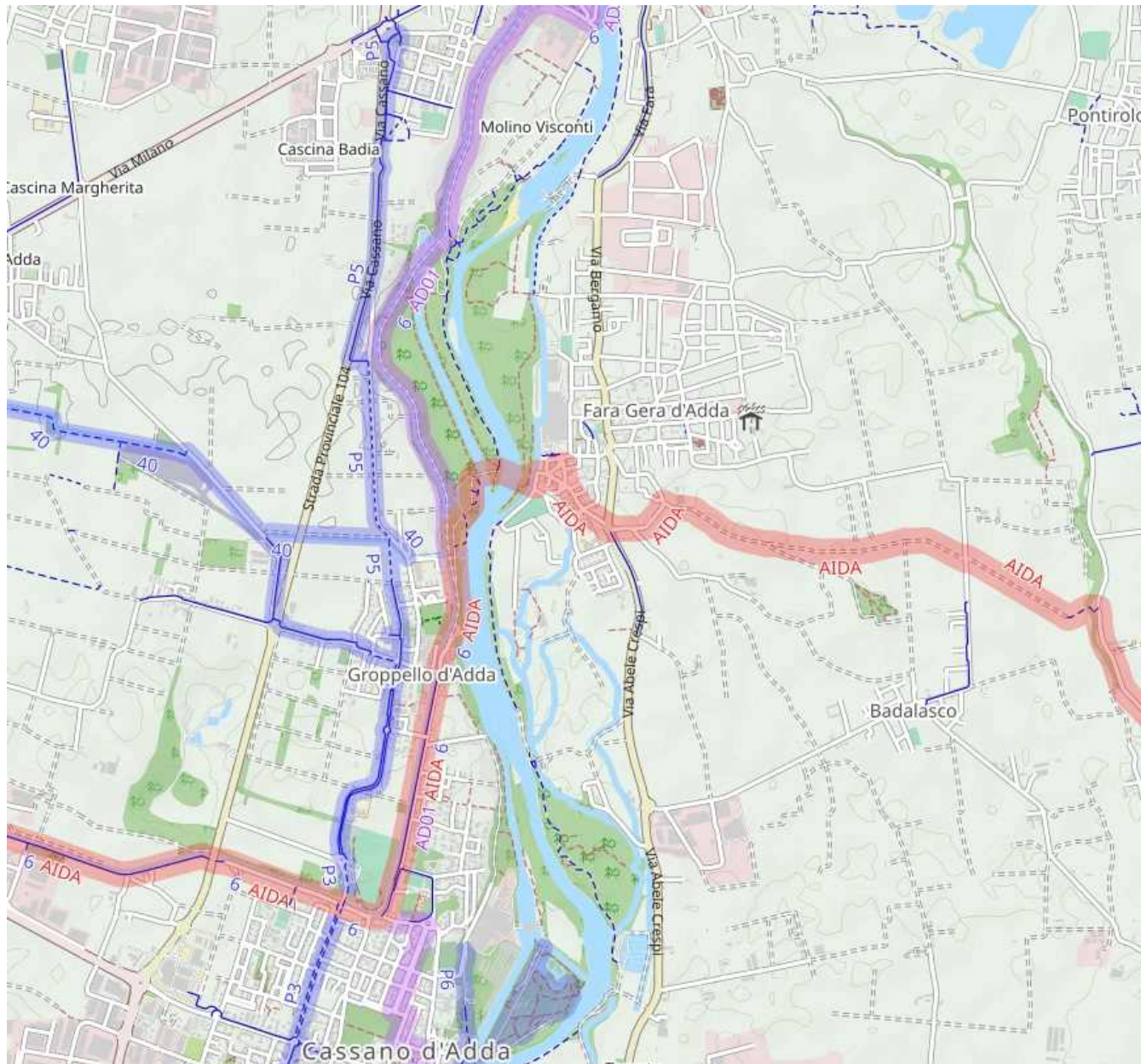
■ The city center is crossed by the B-20 "AIDA" Turin – Trieste cycle route, whose stretch between Milan and Fara Gera d'Adda (30 km), corresponds to the Naviglio della Martesana. The AIDA cycle route crosses in Monzambano (MN) the EuroVelo 7, a cycle path that connects (also by ferry) the Arctic Circle with Malta and that in the Italian section takes the definition of "Path of the Sun". The AIDA cycle route crosses Cassano d'Adda (MI) and the "Ciclovía dell'Adda". The Adda Valley, in the stretch corresponding to the municipal territory, is included in the Adda Nord Park and in Leonardo's Adda Ecomuseum.

EuroVelo 7 Sun Route	7	1	Bicaltia 1 - Ciclovía del Sole San Candido - Palermo*	km [1.600]
EuroVelo 8 Mediterranean Route	8	2	Bicaltia 2 - Ciclovía del Po Pian del re - Delta del Po (Destra e Sinistra Po)	[1.300]
EuroVelo 5 Via Romes (Francigena)	5	3	Bicaltia 3 - Ciclovía Francigena Como - Brindisi varianti Moncenisio e Sigerico	[2.000]
		4	Bicaltia 4 - Ciclovía Dolomiti - Venezia Brennero - Venezia	[350]
		5	Bicaltia 5 - Ciclovía Romea Tiberina Tarvisio - Roma	[800]

EuroVelo 8 Mediterranean Route	8	6	Bicaltia 6 - Ciclovía Adriatica Muggia - Santa Maria di Leuca	[1.300]
		7	Bicaltia 7 - Ciclovía Tibur Valeria Roma - Pescara	[300]
		8	Bicaltia 8 - Ciclovía degli Appennini Cadibona - Madonna	[1500]
		9	Bicaltia 9 - Ciclovía Salaria San Benedetto del Tronto - Roma	[300]
		10	Bicaltia 10 - Ciclovía dei Borbone Bari - Napoli diramazione Matera	[400]

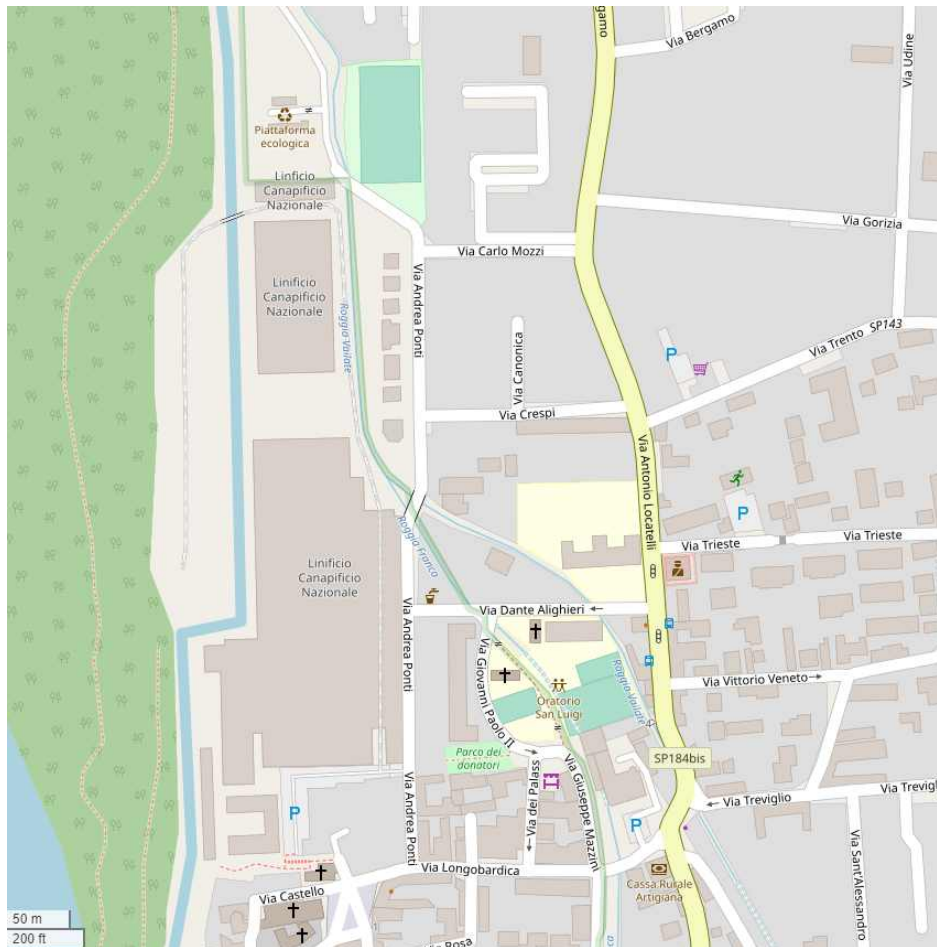
		11	Bicaltia 11 - Ciclovía dell'Acquedotto Pugliese Caposele - Santa Maria di Leuca	[500]
		12	Bicaltia 12 - Ciclovía Pedemontana Alpina Savona - Trieste	[1.100]
		13	Bicaltia 13 - Ciclovía Claudia Augusta Resia - Ostiglia	[350]
		14	Bicaltia 14 - Ciclovía Magna Grecia Taranto - Reggio Calabria	[600]
		15	Bicaltia 15 - Ciclovía Svizzera - Mare Domodossola - Imperia	[500]

		16	Bicaltia 16 - Ciclovía della Sardegna Porto Torres - Porto Torres	[1250]
		17	Bicaltia 17 - Ciclovía Alpe Adria Radweg Tarvisio - Grado	[180]
		18	Bicaltia 18 - Ciclovía Fano Grosseto Fano - Marina di Grosseto	[400]
		19	Bicaltia 19 - Ciclovía Tirrenica Ventimiglia - Latina	[1000]
		20	Bicaltia 20 - Ciclovía AIDA Susa - Trieste	[950]



■ The redevelopment of the former Linificio Canapificio Nazionale is therefore based on a mix of functions linked to innovative activities and working methods. The extraordinary natural and built environment, which can be put in mutual relationship, offers the opportunity to live and work in a place where you can combine work and leisure, near Milan and the third Italian airport (Milan-Bergamo Orio al Serio). The renovated and converted building can also include accommodation, leisure and restaurants linked to the wide range of short distances (one hour by car) and the tourism cycle.

◀ Forecast of the passage of the AIDA cycle route to the south of the complex



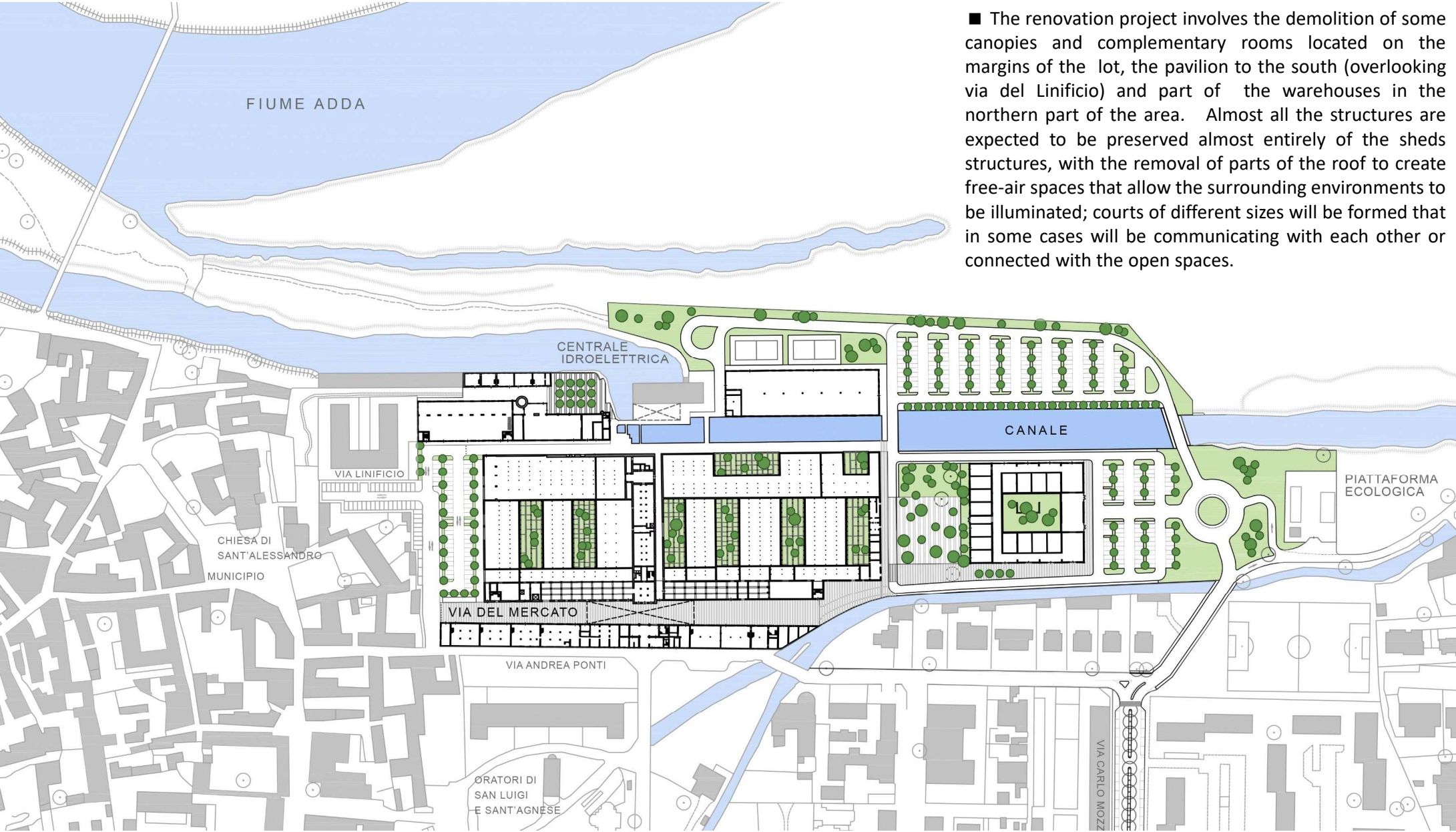
▲ Area roads, current status



▲ Area roads, project

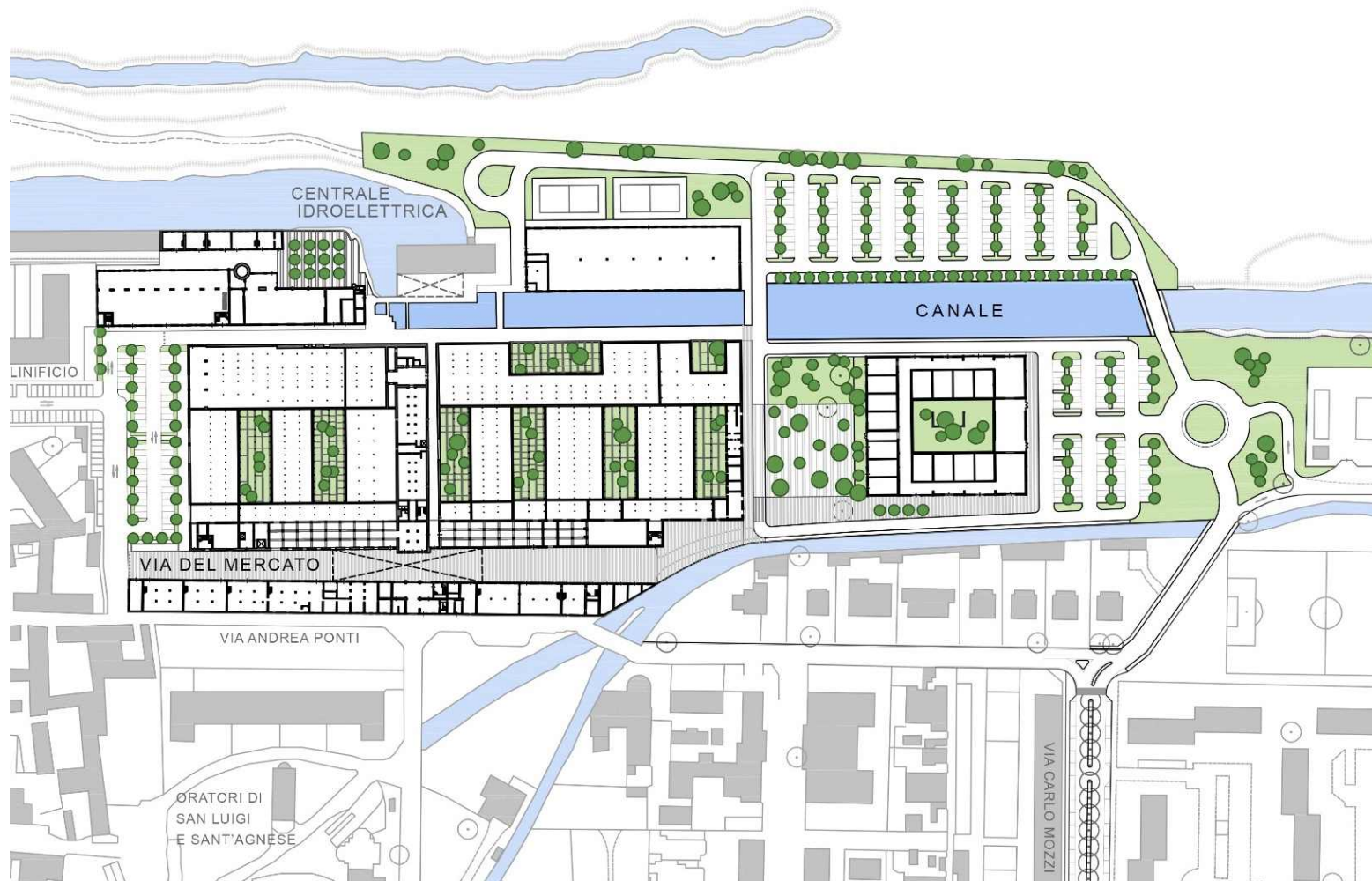
■ At the same time it can be a "natural" extension of the historic center, connecting the internal routes to the existing road network; in particular, the space on the North South axis, including parallel to via Andrea and Ponti, can become the "Market Street", a pedestrian street intended for the weekly market of the city but also for other markets, specialized and itinerant (e.g. collecting or agri-food specialties).

4. Project description



■ The renovation project involves the demolition of some canopies and complementary rooms located on the margins of the lot, the pavilion to the south (overlooking via del Linificio) and part of the warehouses in the northern part of the area. Almost all the structures are expected to be preserved almost entirely of the sheds structures, with the removal of parts of the roof to create free-air spaces that allow the surrounding environments to be illuminated; courts of different sizes will be formed that in some cases will be communicating with each other or connected with the open spaces.

▲ Project plan



▲ *Planimetria di progetto*

■ Access to the complex, thus redeveloped, will take place on foot or by bicycle from the historic center. Car accessibility will be twofold: partly from via del Linificio, with the possibility of accessing the South Parking and mainly from via Carlo Mozzi, which will be adequately reorganized and will allow the connection with via Antonio Locatelli (SP 184 bis) and access to the North and West car parks of the LCN.

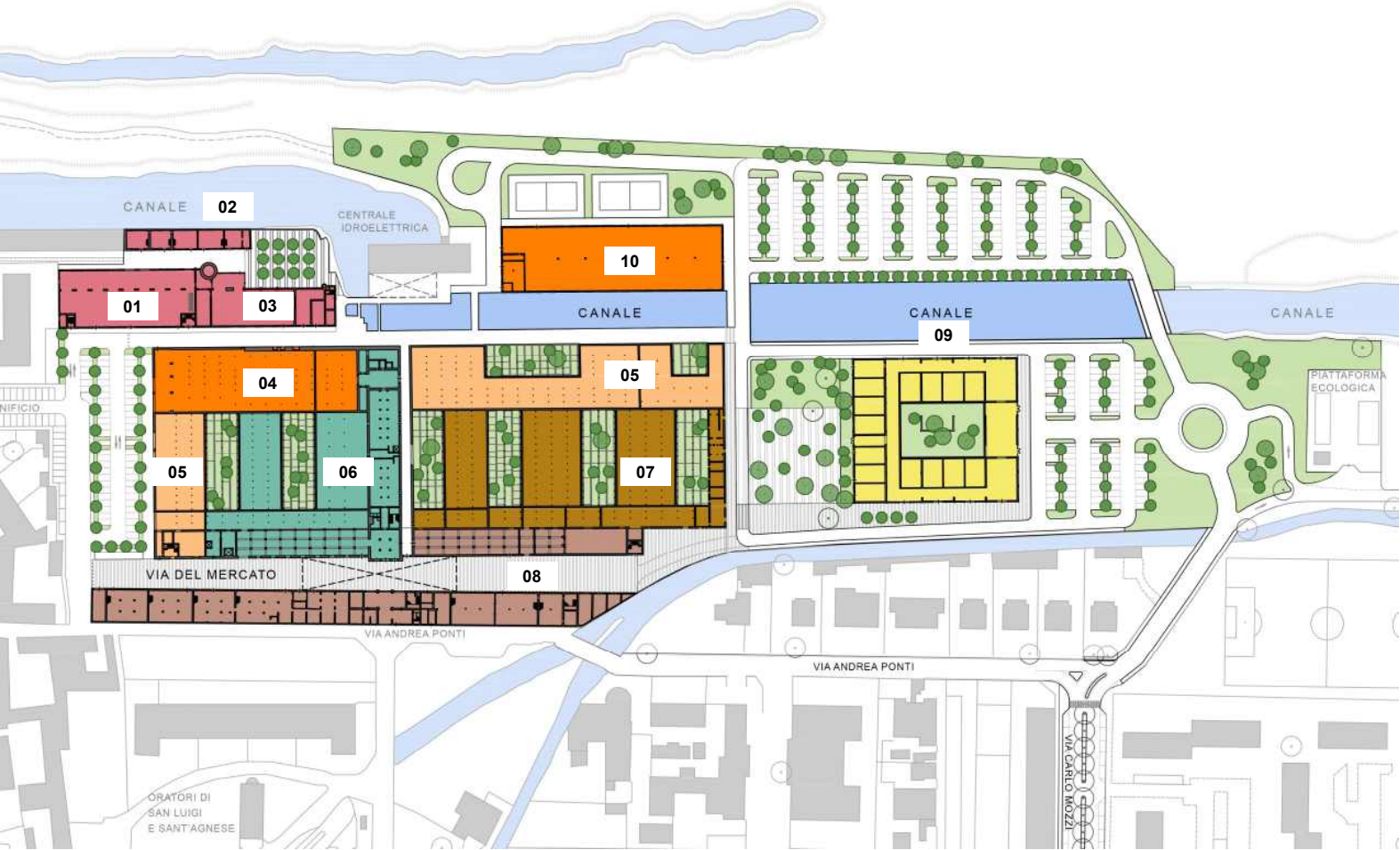
■ The warehouses to the North of the area, carried out a partial demolition, will be renovated to accommodate a school and / or other facilities dedicated to training.

The multi-storey building is intended for the special residence with extension to the ground floor of related services and potentially open to external users. On the "Via del Mercato" will face on the ground floor the smaller units (shops, bars, craft shops, offices) with the possibility of extension to the upper floor; on the first floor there will also be accommodation. Along the other route on the North-South axis, which from Via del Linificio will develop along the supply channel of the hydroelectric plant, a bike-hotel, restaurants, leisure and leisure facilities and larger shops will be created.

In addition to the canal, the larger shed, the only one not intended for demolition, will be converted into a gym.

■ **Gross Floor Area (GFA) / GLA**
37.883 m²

05. Settlement functions



- The project envisages a flexible mix of functions, corresponding to the following list:
- education and/or training facilities;
 - research and development laboratories;
 - craft production workshops;
 - shared workspaces (co-working);
 - small private offices;
 - exhibition spaces (company showrooms, art galleries, temporary exhibitions);
 - spaces for promotional events and conferences;
 - shops, bars and restaurants;
 - weekly market and open-air markets;
 - gyms and sports clubs;
 - accommodation facilities (B&B, bike-hotel, hostels);
 - residences for the elderly and/or guest houses;
 - residence.

An example, non-binding combination is indicated in the project plan.

- Other project data:
- Green with landscape value.....5,230 m²
 - Tree-lined squares and gardens....2,700 m²
 - Parking.....11,450 m²

▲ Function plan

01. BIKE HOTEL.....	} 5,064 m ²	06. RESIDENCE FOR THE ELDERLY AND SOCIAL AND HEALTH SERVICES.....	7,923 m ²
02. B&B.....		07. LABORATORIES, ATELIERS AND CO-WORKING SPACES.....	3,780 m ²
03. CAFETTERIA.....		08. SHOPS, CRAFT SHOPS, SMALL OFFICES AND RESIDENCES.....	7,225 m ²
04. GYMNASIUM.....		09. SCHOOL.....	4,441 m ²
05. SHOPS / RESTAURANTS.....		10. SPORTS CLUB.....	3,417 m ²