

COMUNE di Olgiate Olona
Provincia di Varese

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

LA DEFINIZIONE DELLE
STRATEGIE DI PIANO

11 GIUGNO 2026

R.T.P BCG ASSOCIATI DI MASSIMO GIULIANI – LICIA MORENGHI –
GIOVANNI SCIUTO – SAMUELE RASERA



IL PERCORSO DI PIANO

LE TAPPE PER LA REDAZIONE DEL NUOVO PGT



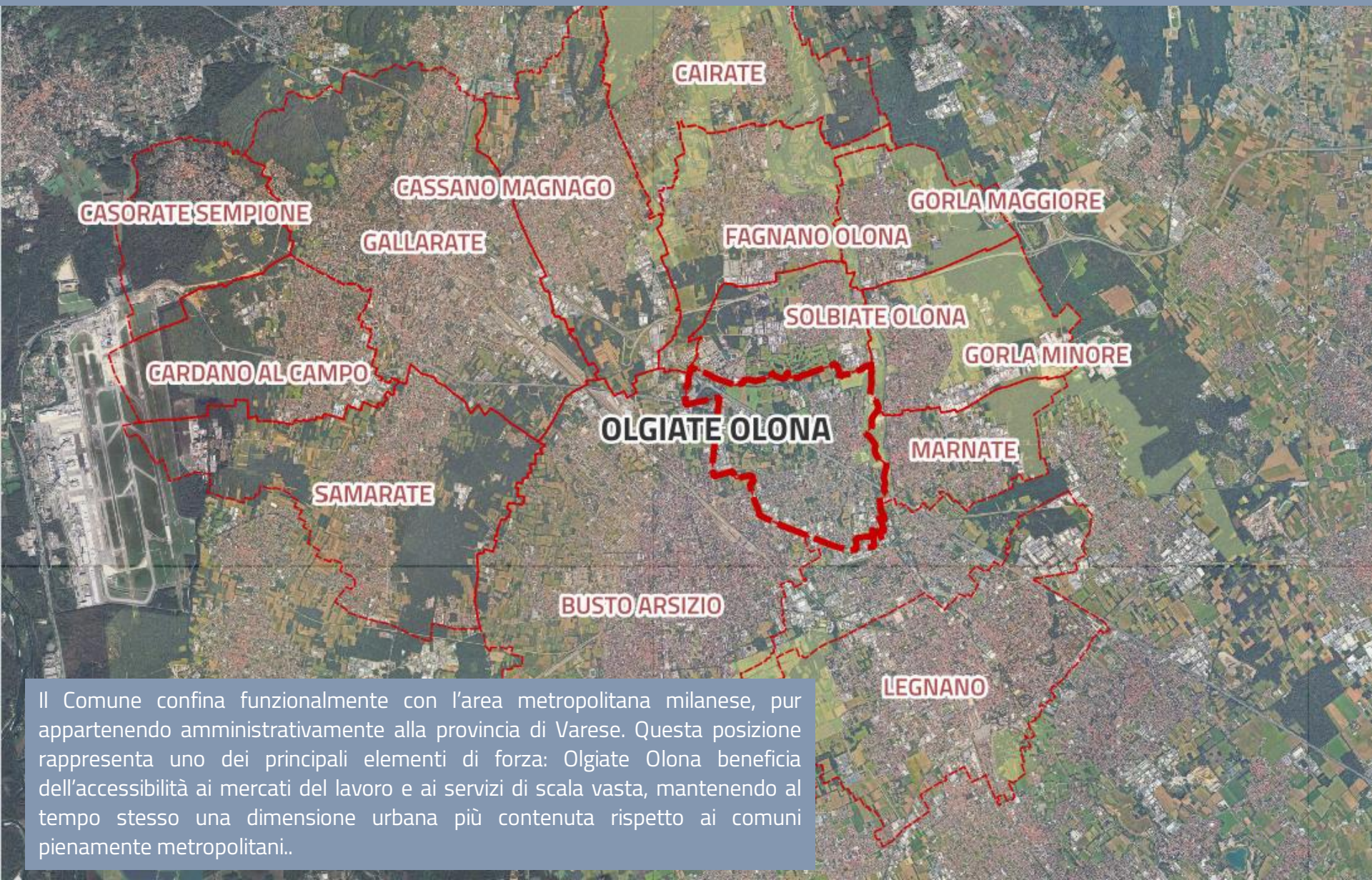
LE TAPPE PER LA REDAZIONE DEL NUOVO PGT



LA LETTURA DEL TERRITORIO

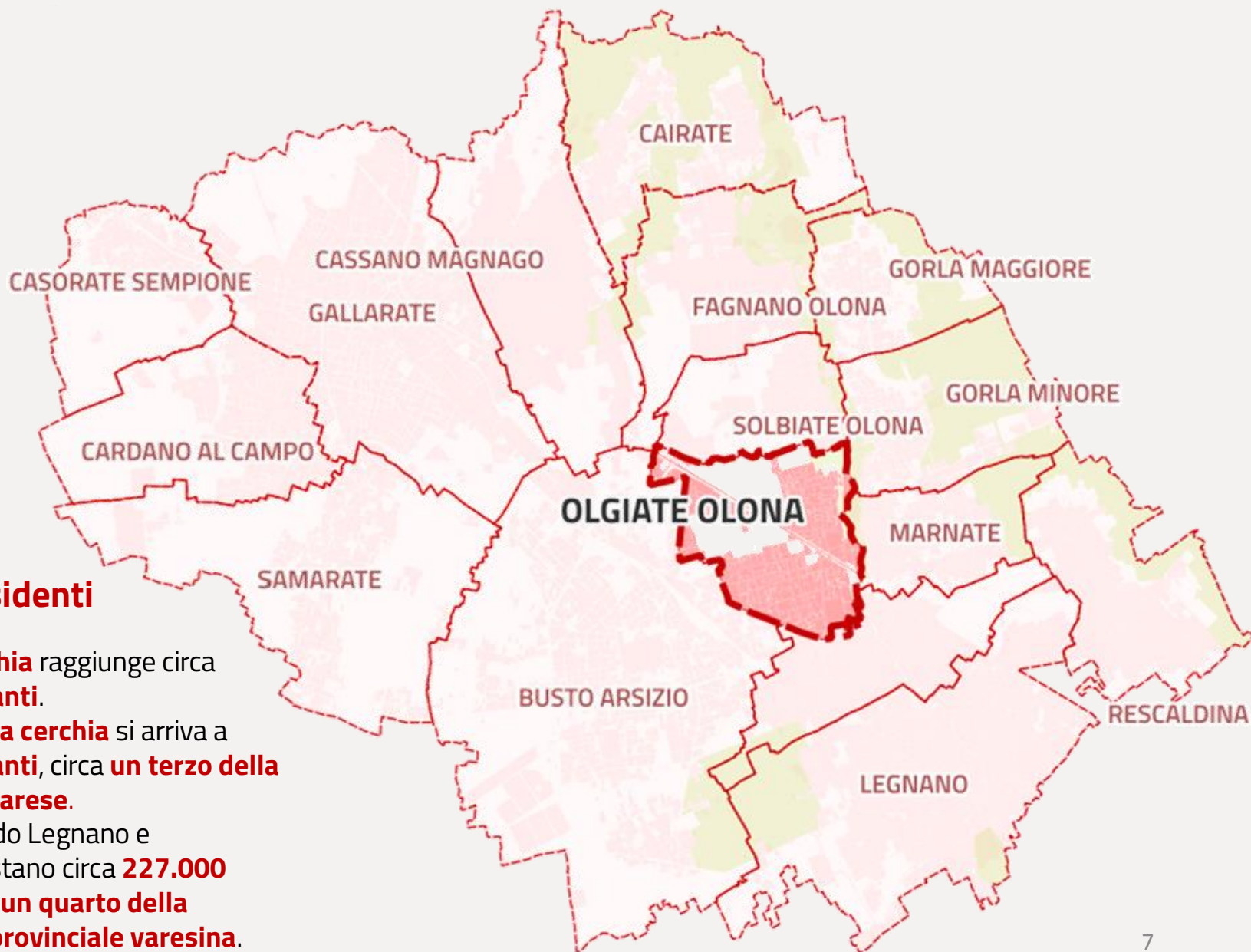
OLGIATE OLONA: COMUNE CERNIERA

TRA PROVINCIA DI VARESE, ALTO MILANESE E SISTEMA METROPOLITANO MILANESE

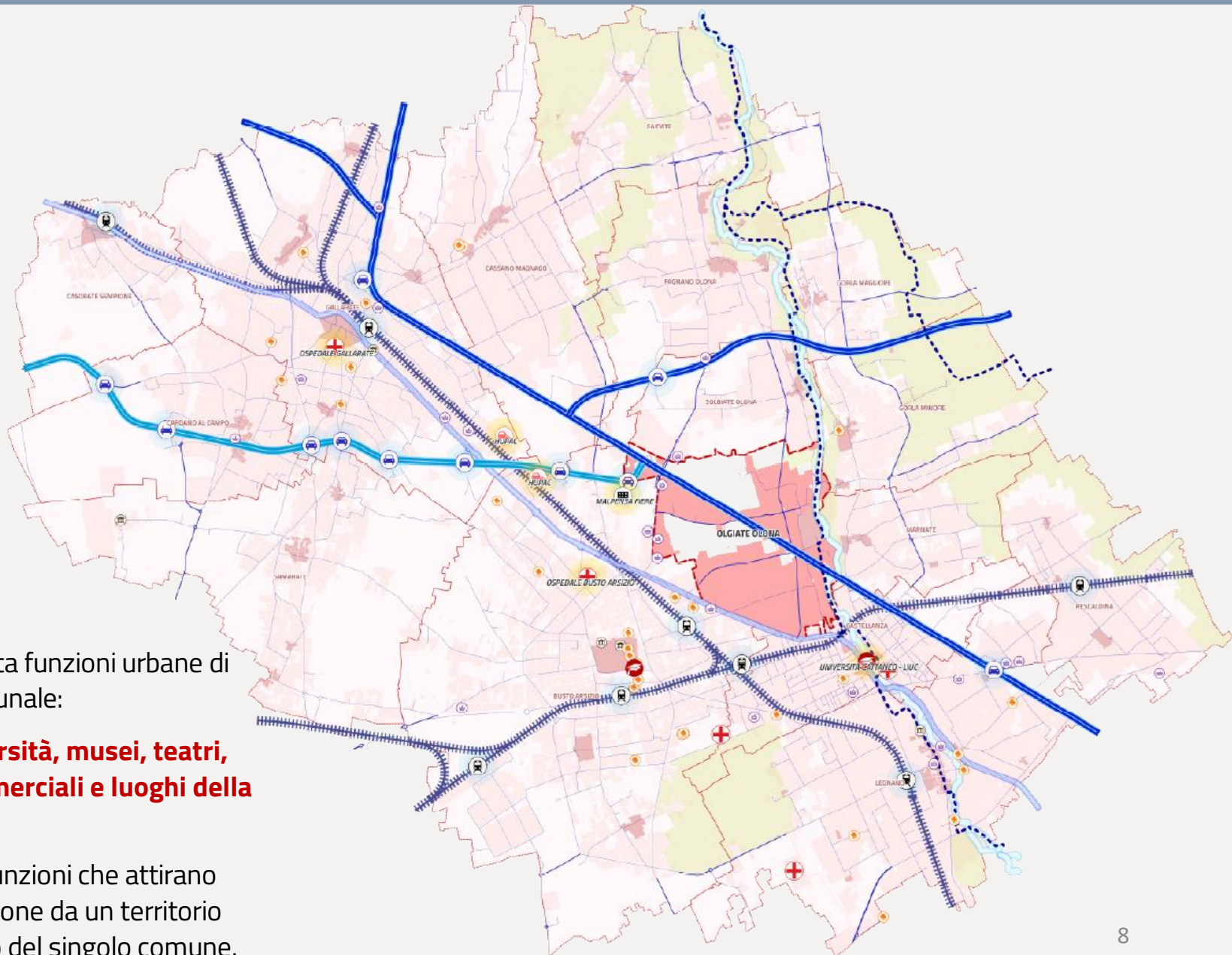


Il Comune confina funzionalmente con l'area metropolitana milanese, pur appartenendo amministrativamente alla provincia di Varese. Questa posizione rappresenta uno dei principali elementi di forza: Olgiate Olona beneficia dell'accessibilità ai mercati del lavoro e ai servizi di scala vasta, mantenendo al tempo stesso una dimensione urbana più contenuta rispetto ai comuni pienamente metropolitani..

OLGIATE E LA CITTÀ METROPOLITANA: POPOLAZIONE



OLGIATE E LA CITTÀ METROPOLITANA: SERVIZI

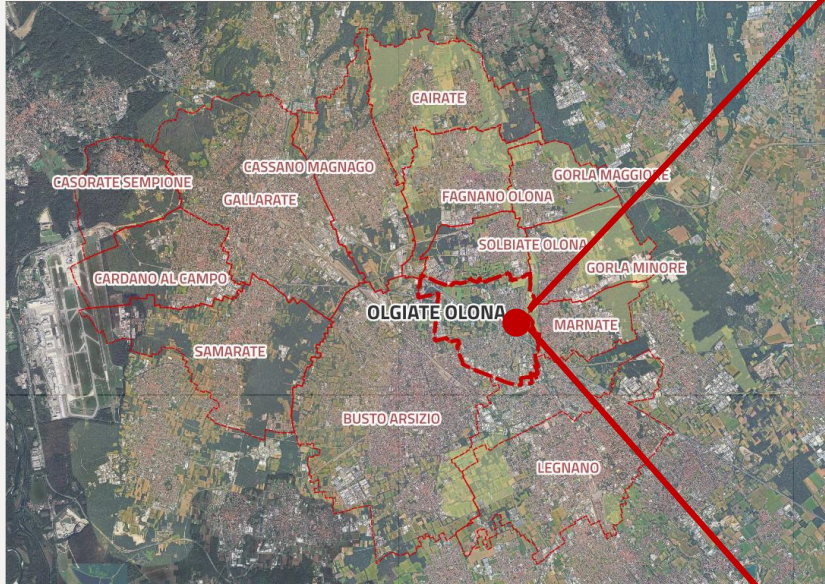


Quest'area ospita funzioni urbane di scala sovracomunale:

ospedali, università, musei, teatri, fiere, poli commerciali e luoghi della produzione.

Sono servizi e funzioni che attirano ogni giorno persone da un territorio molto più ampio del singolo comune.

IL RUOLO DI OLGiate OLONA NELLA CITTÀ METROPOLITANA



Olgiate Olona si trova in posizione centrale rispetto a questa geografia.

Può proporsi non come centro dominante, ma come **luogo di qualità e baricentro simbolico** della Città metropolitana.

OLGIATE OLONA «IN CIFRE»

LETTURA SOCIO – ECONOMICA TERRITORIALE



Comune di Olgiate Olona nel contesto della provincia di Varese e dell'area metropolitana milanese.



quadro conoscitivo



qualità urbana



lettura per il PGT



AREA
METROPOLITANA
MILANESE

1. PROFILO DEMOGRAFICO: STABILITÀ E INVECCHIAMENTO

La popolazione è numericamente stabile, ma con una componente anziana rilevante. Questo orienta le politiche urbane verso accessibilità, servizi di prossimità, sicurezza pedonale e qualità degli spazi pubblici.



12.744 residenti (2025)



13% popolazione 0–14 anni

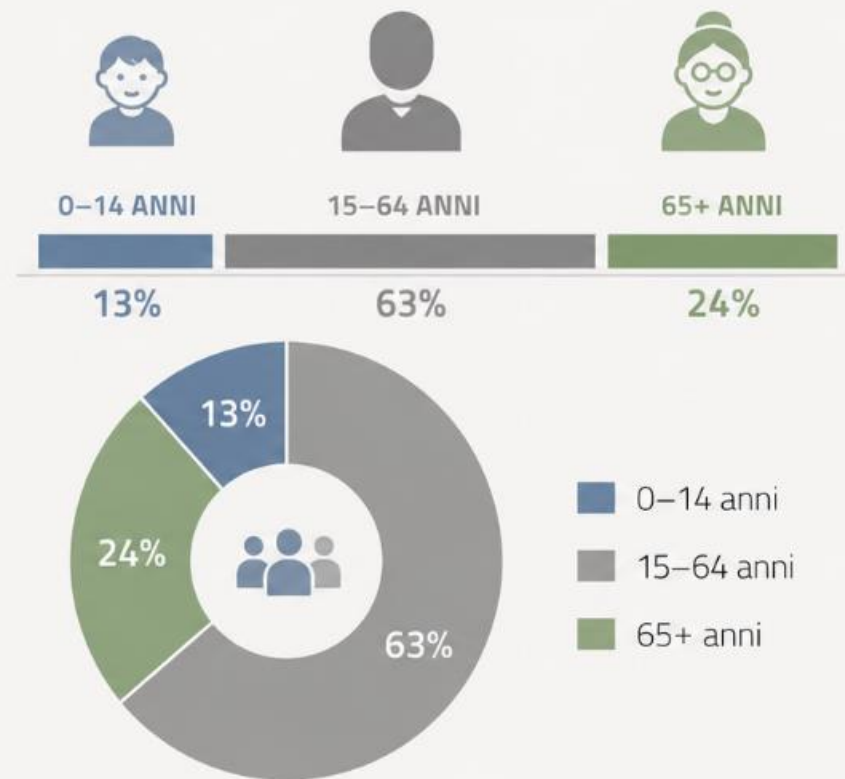


24% popolazione 65+



Implicazione urbanistica:
più accessibilità, servizi di prossimità
e spazio pubblico inclusivo.

STRUTTURA PER CLASSI DI ETÀ (%)



2. CONDIZIONE ECONOMICA E REDDITI

Il quadro reddituale è uno degli elementi più positivi. Olgiate Olona presenta un reddito medio superiore alla media provinciale, segnale di una base residenziale solida e di una buona integrazione con i mercati del lavoro sovracomunali.



31.704 €

reddito medio
Olgiate Olona



28.109 €

media provincia
di Varese

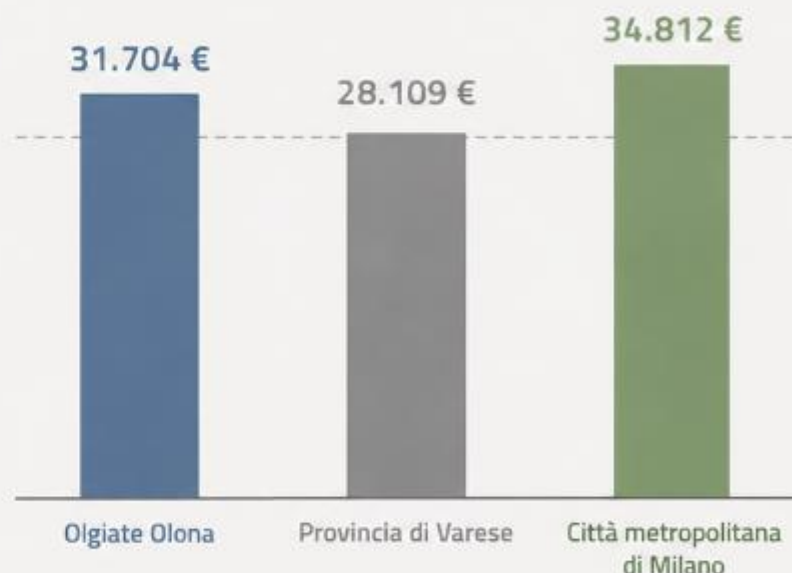


10° posto in provincia



Lettura: buon ceto medio residenziale,
più solido della media varesina.

REDDITO MEDIO DISPONIBILE PRO CAPITE (€)



La Città metropolitana di Milano
presenta valori medi superiori.

3. MOBILITÀ QUOTIDIANA E PENDOLARISMO

I dati mostrano un profilo chiaramente pendolare. Olgiate Olona è un comune residenziale fortemente integrato in un sistema occupazionale sovracomunale, ma con una marcata dipendenza dal mezzo privato.



69,4% residenti si spostano ogni giorno



48,2% spostamenti fuori comune

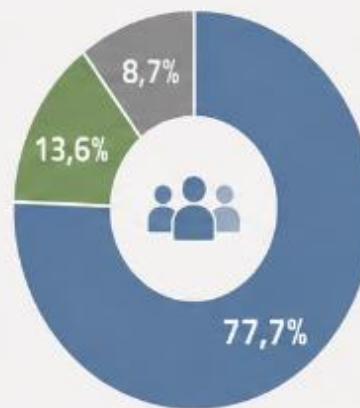


77,7% uso del mezzo privato



Priorità: ciclabilità, intermodalità e maggiore sicurezza degli spostamenti.

RIPARTIZIONE MODALE DEGLI SPOSTAMENTI (%)



Mezzo privato

77,7%



Trasporto pubblico (bus + treno)

13,6%



Mobilità attiva

8,7%



Treno: quota compresa nel trasporto pubblico
accesso da stazioni dei comuni limitrofi.

4. SISTEMA COMMERCIALE E SERVIZI DI PROSSIMITÀ

Il commercio di Olgiate Olona va letto in una doppia dimensione: locale e sovracomunale. Il commercio di vicinato è un presidio economico e sociale, fondamentale per la vitalità dello spazio pubblico.



Distretto del Commercio Medio Olona



8 comuni coinvolti



**Commercio di prossimità =
presidio sociale**

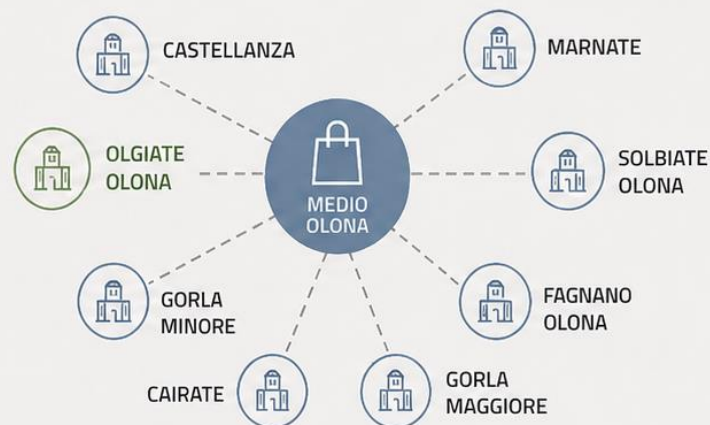


Implicazione urbanistica:

la tenuta del commercio locale dipende da accessibilità, spazio pubblico e attrattività del centro.



DISTRETTO DEL COMMERCIO MEDIO OLONA



5. PATRIMONIO EDILIZIO E CONDIZIONE ABITATIVA

Il patrimonio edilizio restituisce l'immagine di un comune residenziale consolidato: molte abitazioni in proprietà, superfici mediamente ampie e stato conservativo generalmente buono.



79,7% abitazioni occupate in proprietà



103,9 mq superficie media



92,9% edifici in buono stato



La sfida non è espandere, ma rigenerare:
efficienza energetica, accessibilità
e qualità edilizia.

PATRIMONIO EDILIZIO



79,7%

abitazioni occupate
in proprietà



103,9 mq

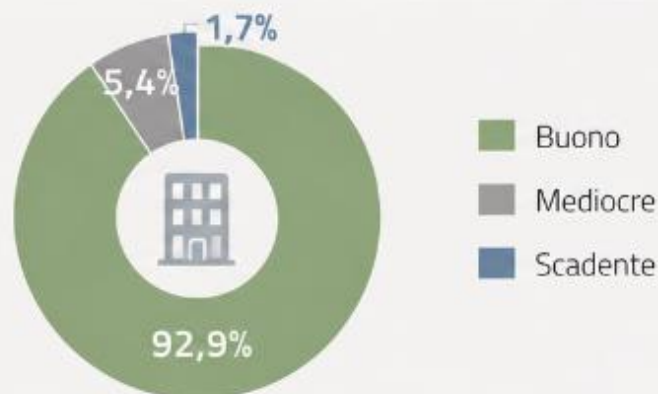
superficie media



92,9%

edifici in buono stato

EDIFICI PER STATO CONSERVATIVO (%)



6. MERCATO IMMOBILIARE E ACCESSIBILITÀ ABITATIVA

I valori immobiliari confermano l'attrattività residenziale di Olgiate Olona. Il Comune si colloca su livelli superiori o allineati alla media provinciale, ma ancora inferiori ai valori più elevati dell'area metropolitana milanese.

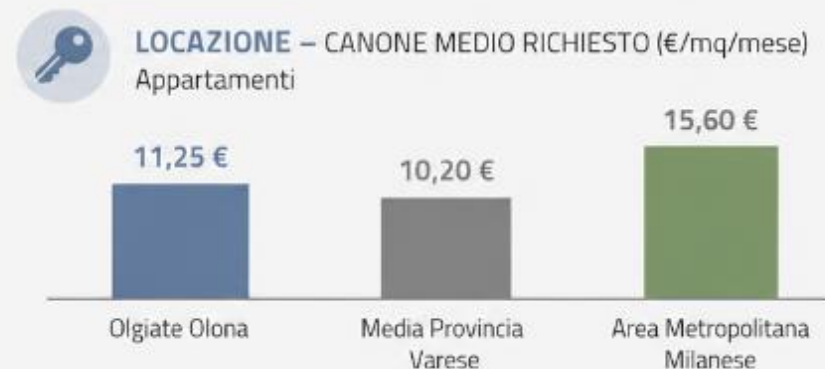
 **1.225–1.790 €/mq** range OMI appartamenti

 **1.805 €/mq** prezzo medio richiesto vendita

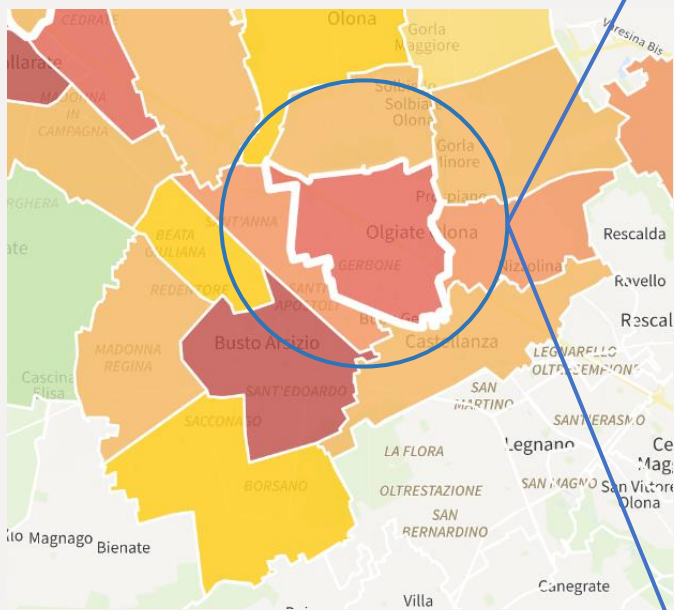
 **11,25 €/mq/mese** canone medio richiesto

 **Tema chiave:**
mantenere equilibrio tra attrattività,
qualità dell'abitare e accessibilità economica.

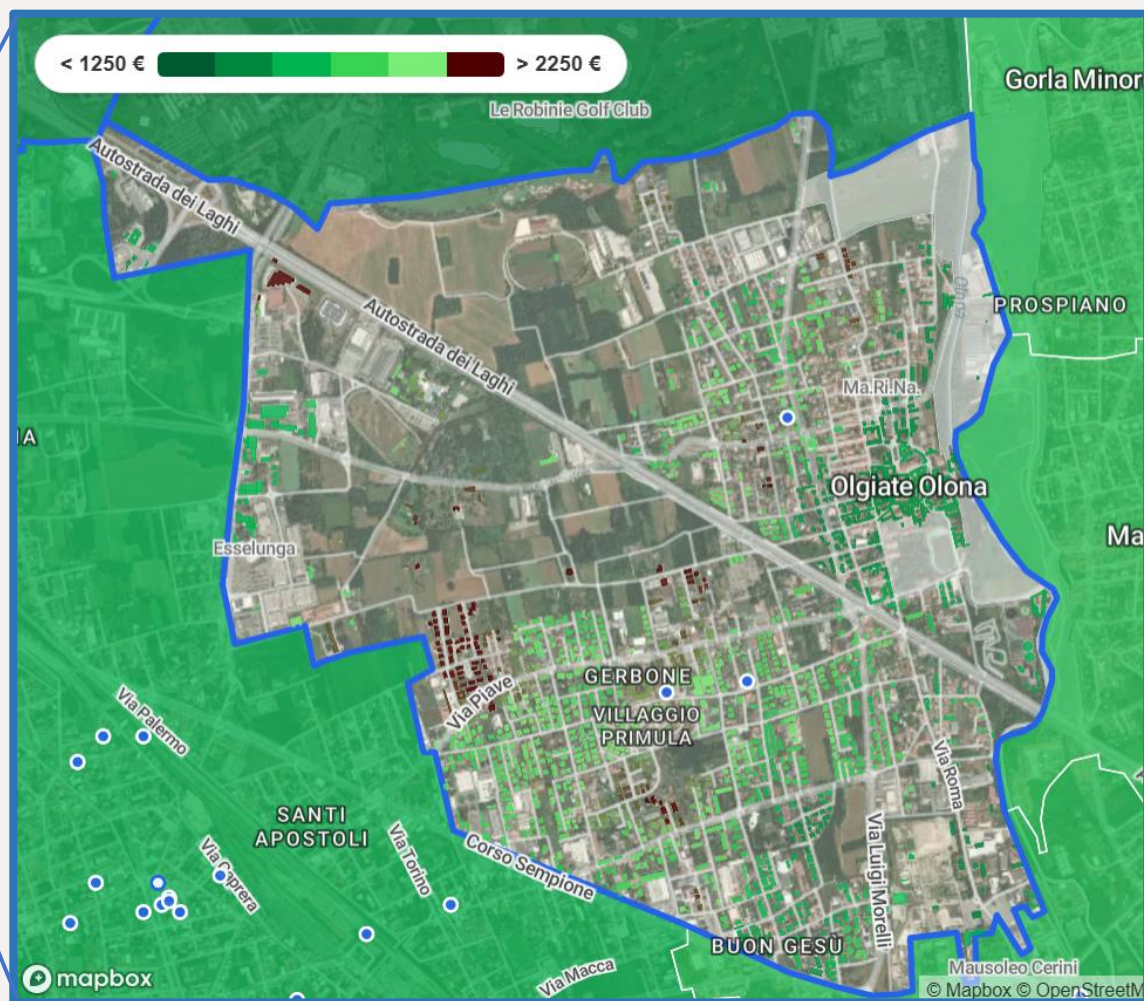
MERCATO IMMOBILIARE A CONFRONTO



6. MERCATO IMMOBILIARE E ACCESSIBILITÀ ABITATIVA



DATI IMMOBILIARE.IT



DATI REALADVISOR

GLI OBIETTIVI DI PIANO

GLI OBIETTIVI STRATEGICI DELL'AMMINISTRAZIONE

- 1** CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO E RIGENERAZIONE URBANA
- 2** RIGENERAZIONE AREE DISMESSE E SOTTOUTILIZZATE
- 3** VALORIZZAZIONE E RIVITALIZZAZIONE DEL CENTRO STORICO COME CUORE VITALE DEL PAESE
- 4** QUALITA' EDILIZIA, EFFICIENZA ENERGETICA E RESILIENZA CLIMATICA
- 5** TUTELA DEL TERRITORIO AGRICOLO, DEL PAESAGGIO E DELLE RETI ECOLOGICHE
- 6** VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO, CULTURALE ED IDENTITARIO
- 7** QUALITA' DELLO SPAZIO PUBBLICO E COSTRUZIONE DELLA COMUNITA'
- 8** SISTEMA DEL VERDE PUBBLICO E NATURALE CONTINUO ED ACCESSIBILE
- 9** MOBILITA' SOSTENIBILE E RIDUZIONE DELLA DIPENDENZA DALL'AUTO PRIVATA
- 10** ACCESSIBILITA' UNIVERSALE ED INCLUSIONE NELLO SPAZIO URBANO
- 11** CONNESSIONE TRA QUARTIERI, SERVIZI E POLI URBANI
- 12** SVILUPPO ECONOMICO LOCALE SOSTENIBILE E INTEGRATO

SINTESI TEMI EMERSI NEI TAVOLI

I TAVOLI TEMATICI

**CENTRO, QUARTIERI &
SPAZI PER LA COMUNITA'**

T01

**CENTRO STORICO / VILLA GONZAGA /
PIAZZE E SPAZI PUBBLICI / SERVIZI / COMMERCIO
DI VICINATO / ACCESSIBILITÀ / LUOGHI PER INCONTRARSI**

**RIGENERAZIONE URBANA
ABITARE & PRODUTTIVO**

T02

**CONSUMO DI SUOLO ZERO / AREE DISMESSE /
QUALITÀ EDILIZIA / EFFICIENZA ENERGETICA /
MIX FUNZIONALE / SVILUPPO LOCALE**

**VALLE OLONA, VERDE &
MOBILITA' SOSTENIBILE**

T03

**PAESAGGIO / RETI ECOLOGICHE / VERDE URBANO /
COLLEGAMENTI CICLOPEDONALI / SICUREZZA DEGLI
SPOSTAMENTI / CONNESSIONE TRA QUARTIERI E SERVIZI**

T01

Il tavolo è finalizzato a raccogliere esigenze, criticità e proposte relative alla qualità della vita quotidiana, con particolare attenzione al centro storico, ai quartieri, agli spazi pubblici, ai servizi e ai luoghi della comunità.

CENTRO, QUARTIERI & SPAZI PER LA COMUNITÀ



T01 CENTRO, QUARTIERI & SPAZI PER LA COMUNITÀ

PRINCIPALI TEMI EMERSI

- Centro storico come cuore identitario, ma in lento declino commerciale.
- Necessità di recuperare corti ed edifici esistenti, evitando trasformazioni disordinate.
- Rafforzare piazze, spazi pubblici, servizi di prossimità e luoghi di incontro.
- Migliorare accessibilità pedonale e superare le barriere architettoniche.
- Villa Gonzaga, parco e biblioteca come motore di rilancio del centro.

“La riqualificazione crea la stabilità sociale.”

“Restituire a strade e piazze il loro ruolo di luoghi di incontro e socializzazione.”

“Villa Gonzaga, il parco e la biblioteca sono elementi di grande valore simbolico e collettivo.”

“Il centro di Olgiate ha un potenziale di attrattività non solo locale ma anche metropolitano.”

Il Piano deve usare centro storico, Villa Gonzaga e spazi pubblici come infrastruttura sociale per ricucire i quartieri e generare nuova vitalità urbana.

T02

RIGENERAZIONE URBANA ABITARE & PRODUTTIVO

Il tavolo è finalizzato a raccogliere esigenze, criticità e proposte in merito alla rigenerazione urbana, al recupero del patrimonio edilizio esistente, alla riqualificazione delle aree dismesse o sottoutilizzate e alle prospettive di sviluppo economico e produttivo del territorio.



PRINCIPALI TEMI EMERSI

- Il consumo di suolo è riconosciuto come tema centrale del nuovo Piano.
- La riduzione del consumo di suolo va affrontata anche in chiave qualitativa.
- La rigenerazione deve riguardare anche tessuti abitati impoveriti sotto il profilo funzionale.
- Occorre favorire attività di prossimità, piccoli esercizi e servizi per la popolazione anziana.
- Le strade trafficate richiedono un ripensamento progettuale e zone 30 realmente efficaci.
- Serve maggiore attenzione alla qualità ambientale, energetica e paesaggistica delle trasformazioni.

“Una rinnovata cura del suolo come risorsa limitata e bene comune.”

“La rigenerazione deve riguardare anche contesti abitati ma impoveriti sotto il profilo funzionale.”

“Governare le trasformazioni con maggiore qualità.”

“Favorire il ritorno di attività di prossimità e servizi accessibili alla popolazione anziana.”

“3 alberi visibili, 30% di copertura arborea, 300 metri da uno spazio verde.”

Il Piano deve spostare il baricentro dalla crescita edilizia alla rigenerazione qualitativa: meno consumo di suolo, più servizi, più verde e più prossimità.

T03

VALLE OLONA, VERDE & MOBILITÀ SOSTENIBILE

Il tavolo è finalizzato a raccogliere esigenze, criticità e proposte relative al sistema ambientale e paesaggistico di Olgiate Olona, con particolare riferimento alla Valle Olona, al verde urbano, ai percorsi ciclopedonali e alla mobilità sostenibile.



PRINCIPALI TEMI EMERSI

- La Valle Olona è riconosciuta come struttura territoriale portante, non come semplice margine naturale.
- La mobilità dolce deve diventare parte di un disegno complessivo, continuo e sicuro.
- Via Ombrone richiede interventi per sicurezza, moderazione del traffico e redistribuzione dei flussi.
- Occorre rafforzare alberature e verde lungo gli assi principali, in particolare a Gerbone e Buon Gesù.
- Le aree verdi ancora libere vanno tutelate da nuove edificazioni residenziali.
- I percorsi interpoderali e i collegamenti lungo l'Olona devono essere valorizzati e messi in rete.

“La Valle Olona è una struttura territoriale portante.”

“La mobilità dolce deve diventare parte di un disegno complessivo.”

“Le aree verdi ancora libere non devono essere ulteriormente compromesse.”

“Verde, paesaggio, mobilità lenta e qualità dello spazio pubblico come parti di un unico progetto territoriale.”

“La Valle Olona come corridoio ecologico, spazio di fruizione, elemento identitario e risorsa per il tempo libero.”

Il Piano deve costruire una città più connessa e più verde, mettendo in relazione quartieri, servizi, percorsi lenti, Valle Olona e spazi aperti in una visione ambientale sovracomunale.

LA DEFINIZIONE DELLE STRATEGIE DI PIANO: LA VISION



La Vision nasce dall'integrazione tra indirizzi dell'Amministrazione, lettura del territorio e contributi emersi nel percorso partecipativo.

VISION DI PIANO

1. RIGENERAZIONE URBANA, CONTENIMENTO CONSUMO DI SUOLO E QUALITÀ DELLE TRASFORMAZIONI



OBIETTIVO DI RIFERIMENTO

Rigenerare prima di espandere, riducendo il consumo di suolo e migliorando la qualità della città esistente.

OBIETTIVI DELL'AMMINISTRAZIONE

- 1 – Contenimento del consumo di suolo e rigenerazione del tessuto urbano
- 2 – Rigenerazione delle aree dismesse e sottoutilizzate
- 4 – Qualità edilizia, efficienza energetica e resilienza climatica



meno consumo di suolo



recupero dell'esistente



qualità ambientale

**RIGENERARE
LA CITTÀ ESISTENTE**



STRATEGIE DI PIANO



1. Ambiti di trasformazione da ridimensionare / ricondurre a agricolo o ambientale



2. Ambiti prioritari di rigenerazione urbana



3. Rigenerazione diffusa del tessuto urbano



4. Aree da qualificare con requisiti ambientali elevati



5. Ambiti produttivi/commerciali da integrare con il contesto urbano

La strategia di Piano orienta le trasformazioni verso il recupero dell'esistente, la riduzione del consumo di suolo e l'innalzamento della qualità urbana e ambientale.

2. CENTRO STORICO, CENTRALITÀ URBANE E LUOGHI DELLA COMUNITÀ



OBIETTIVO DI RIFERIMENTO

Rafforzare il centro e i poli urbani come luoghi riconoscibili, accessibili e vitali.

OBIETTIVI DELL'AMMINISTRAZIONE

- 3** – Valorizzazione e rivitalizzazione del Centro Storico come cuore vitale del paese
- 6** – Valorizzazione del patrimonio storico, culturale ed identitario
- 7** – Qualità dello spazio pubblico e costruzione della comunità
- 11** – Connessione tra quartieri, servizi e poli urbani



centro storico



Villa Gonzaga



spazi pubblici



quartieri e servizi

**RAFFORZARE
LE CENTRALITÀ URBANE**



STRATEGIE DI PIANO



1. Centro Storico da rivitalizzare



2. Villa Gonzaga – polo culturale, civico e ambientale strategico



3. Asse urbano centrale da rafforzare



4. Assi prioritari di sviluppo



5. Piazza / spazio civico da riqualificare



6. Spazi pubblici in rete



7. Centralità di quartiere da rafforzare



8. Servizi di prossimità da sostenere

La strategia di Piano rafforza centro storico, spazi pubblici e centralità di quartiere come sistema urbano vivo, identitario e accessibile.

3. PAESAGGIO, VALLE OLONA, TERRITORIO AGRICOLO E RETI ECOLOGICHE



OBIETTIVO DI RIFERIMENTO

Tutelare e valorizzare la Valle Olona e il sistema degli spazi aperti come infrastruttura ambientale e identitaria.

OBIETTIVI DELL'AMMINISTRAZIONE

- 5** – Tutela del territorio agricolo, del paesaggio e delle reti ecologiche
- 6** – Valorizzazione del patrimonio storico, culturale ed identitario
- 8** – Sistema del verde pubblico e naturale continuo ed accessibile
- 11** – Connessione tra quartieri, servizi e poli urbani



STRATEGIE DI PIANO



1. Valle Olona – corridoio ecologico e paesaggistico strategico



2. Punti di accesso alla Valle Olona da qualificare



3. Connessioni ambientali sovracomunali



4. Aree agricole e suoli liberi da salvaguardare



5. Rete ecologica da rafforzare



6. Ambiti di archeologia industriale da valorizzare

La strategia di Piano riconosce la Valle Olona e gli spazi aperti come struttura ambientale, paesaggistica e identitaria della città.

4. VERDE URBANO, CONFORT CLIMATICO E SPAZI APERTI ACCESSIBILI



OBIETTIVO DI RIFERIMENTO

Costruire una rete verde continua, accessibile e utile all'adattamento climatico.

OBIETTIVI DELL'AMMINISTRAZIONE

- 4** – Qualità edilizia, efficienza energetica e resilienza climatica
- 7** – Qualità dello spazio pubblico e costruzione della comunità
- 8** – Sistema del verde pubblico e naturale continuo ed accessibile
- 10** – Accessibilità universale ed inclusione nello spazio urbano



STRATEGIE DI PIANO



1. Spazi verdi di prossimità da garantire entro 300 m



2. Parchi e aree verdi urbane da mettere in rete



3. Assi stradali da alberare / rafforzare ecologicamente



4. Aree filtro e mitigazione ambientale



5. Aree prioritarie per depavimentazione e aumento permeabilità

La strategia di Piano utilizza il verde come infrastruttura di salute, resilienza climatica, inclusione e qualità dello spazio urbano.

5. MOBILITÀ SOSTENIBILE, ACCESSIBILITÀ E RICUCITURE URBANE



OBIETTIVO DI RIFERIMENTO

Costruire una rete di connessioni sicure tra quartieri, servizi, verde e centralità urbane, riducendo la dipendenza dall'auto privata.

OBIETTIVI DELL'AMMINISTRAZIONE

- 7 – Qualità dello spazio pubblico e costruzione della comunità
- 9 – Mobilità sostenibile e riduzione della dipendenza dall'auto privata
- 10 – Accessibilità universale ed inclusione nello spazio urbano
- 11 – Connessione tra quartieri, servizi e poli urbani



rete
ciclopeditonale



direttrice
Nord-Sud



direttrice
Est-Ovest



ricuciture
urbane

**COSTRUIRE UNA RETE
DI CONNESSIONI SICURE**



STRATEGIE DI PIANO



1. Rete ciclopeditonale esistente da valorizzare e connessioni ciclopeditonali strategiche da completare



2. Direttrice Nord-Sud della mobilità dolce



3. Direttrice Est-Ovest della mobilità dolce



4. Assi urbani critici da riqualificare



5. Percorsi casa-scuola e casa-servizi da mettere in sicurezza



6. Barriere infrastrutturali da mitigare o superare



7. Nuovi varchi / sottopassi / connessioni da valutare

La strategia di Piano ricuce quartieri e servizi attraverso una mobilità più sicura, accessibile e meno dipendente dall'auto privata.

6. SVILUPPO ECONOMICO, PRODUTTIVO E COMMERCIALE SOSTENIBILE



OBIETTIVO DI RIFERIMENTO

Sostenere economia locale e lavoro, governando gli impatti e rafforzando prossimità e compatibilità urbana.

OBIETTIVI DELL'AMMINISTRAZIONE

- 3** – Valorizzazione e rivitalizzazione del Centro Storico come cuore vitale del paese
- 7** – Qualità dello spazio pubblico e costruzione della comunità
- 12** – Sviluppo economico locale sostenibile e integrato



commercio di vicinato



servizio urbano



mitigazioni ambientali



riconversione progressiva

SOSTENERE ECONOMIA LOCALE E LAVORO IN MODO COMPATIBILE



STRATEGIE DI PIANO



1. Assi commerciali di vicinato da sostenere



2. Medie strutture di vendita da valutare come servizio urbano



3. Fasce di mitigazione per aree produttive e logistiche



4. Grandi funzioni commerciali / logistiche da governare



5. Polo Chemisol-Perstorp – ambito strategico di riconversione progressiva

La strategia di Piano promuove un'economia locale più vicina ai bisogni della comunità e più compatibile con qualità urbana e ambiente.

IL POLO DI VILLA GONZAGA

POSIZIONE STRATEGICA: CENTRO, PARCO, VALLE

Villa Gonzaga può trasformare il centro storico nella porta di accesso a un sistema territoriale più ampio.



punto di arrivo



sosta



attraversamento



riconnesione



Il centro storico non è solo memoria: può diventare il luogo in cui si incontrano borgo, servizi, parco e paesaggio.

DA VILLA ARISTOCRATICA A PATRIMONIO PUBBLICO

Il valore della Villa deriva dalla sovrapposizione di più storie: dimora nobiliare, parco storico, collegio, presidio sanitario-assistenziale, scuola, biblioteca, municipio e luogo di comunità.



La Villa non ha una sola identità: è un patrimonio stratificato da interpretare e riattivare.

VILLA GONZAGA COME HUB PUBBLICO METROPOLITANO

Da villa aristocratica a infrastruttura civica

Non solo edificio storico, ma piattaforma civica capace di integrare cultura, servizi, parco, centro storico e Valle Olona.



Da villa aristocratica a infrastruttura civica della città contemporanea.

UNA CERNIERA TRA CENTRO STORICO, SERVIZI E VALLE OLONA

Villa Gonzaga ha un ruolo identitario, spaziale, sociale e territoriale.



Identitario

memoria storica,
educativa,
sanitaria e civica.



Spaziale

connessione tra
centro, parco,
sport e servizi.



Sociale

luogo coerente con
cura, educazione,
cultura e inclusione.



Territoriale

nodo sovracomunale
tra Valle Olona,
Busto, Castellanza,
Legnano, Malpensa
e Milano.



**Villa Gonzaga può diventare il progetto pilota
del Piano dei Servizi prestazionale.**



1. UN SISTEMA E NON UN SINGOLO EDIFICIO

La forza di Villa Gonzaga non sta solo nel bene architettonico, ma nella sua capacità di **attivare un ecosistema urbano**.



Polo pubblico multifunzionale, attivo in momenti diversi della giornata.



Il progetto deve costruire un ecosistema urbano, non un intervento isolato.

2. MOTORE DI RIGENERAZIONE DEL CENTRO STORICO

Il polo pubblico può generare flussi, permanenza, domanda commerciale e recupero del patrimonio privato.



La rigenerazione del centro storico nasce dalla combinazione tra funzioni pubbliche, spazio urbano e frequentazione quotidiana.

3. UN POLO INTERGENERAZIONALE

Villa Gonzaga deve parlare a bambini, adolescenti, giovani, anziani, famiglie e visitatori.



Bambini

gioco, ludoteca, laboratori



Adolescenti

aula studio, gaming lab, musica, sport urbano



**Giovani e
professionisti**

coworking, studio, digitale



Anziani

Uni3, punto salute, sportelli digitali



Famiglie

spazi sicuri, belli e utili



**La bellezza deve diventare bene comune,
non spazio eccezionale o esclusivo.**

IL MODELLO PARADORES: COSA SONO

Un modello pubblico che trasforma il patrimonio storico in ospitalità, cultura e valore territoriale



Definizione

I Paradores sono una rete di strutture ricettive di proprietà pubblica, nata in Spagna, che recupera edifici storici di pregio — castelli, conventi, palazzi e monasteri — trasformandoli in luoghi di ospitalità di alta qualità, aperti al territorio e ai visitatori.

Caratteri del modello

- recupero e manutenzione del patrimonio storico
- gestione professionale e sostenibilità economica
- integrazione con cultura, paesaggio e prodotti locali
- accesso pubblico e beneficio per la comunità

Perché è un riferimento per Villa Gonzaga

Il modello Paradores dimostra che un bene storico può mantenere una forte funzione pubblica e, allo stesso tempo, attivare ospitalità, servizi, economia locale e nuova attrattività territoriale.

Alcuni esempi



Parador de Alarcón

Castello medievale recuperato come struttura ricettiva di charme.



Parador de Chinchón

Ex convento storico trasformato in presidio di ospitalità e vita urbana.



Parador de Santiago de Compostela

Grande complesso monumentale che unisce patrimonio, turismo e identità.

Il valore del modello non è solo turistico: è urbano, culturale e civico.

IL MODELLO PARADORES: RECUPERO, QUALITÀ, TERRITORIO

Un modello pubblico che trasforma il patrimonio in valore condiviso



1. FILOSOFIA

Il recupero come investimento

- Un Parador non occupa un monumento: lo restaura e lo mantiene in vita.
- Gli utili generati da pernottamento e ristorazione vengono reinvestiti nella manutenzione della Villa.

2. STANDARD

Qualità dell'esperienza e "lusso sobrio"

- Rispetto storico: interni moderni integrati con le strutture antiche.
- Servizio personalizzato: il personale è "ambasciatore del territorio", creando sinergie con ristoranti e attività locali.

3. INTEGRAZIONE

Un hub culturale aperto al territorio

- Cucina regionale: ristorazione con piatti tipici locali e prodotti del territorio.
- Accesso pubblico: giardini, cortili e spazi storici rimangono visitabili dai cittadini e dai turisti.

4. RUOLO DEL COMUNE

Proprietà pubblica, gestione professionale

- Il Comune rimane proprietario della Villa (garanzia per la comunità).
- Gestione affidata a professionisti tramite concessione di lungo periodo (20–30 anni).

5. PERCHÉ FUNZIONA A OLGiate OLONA

- Posizione strategica: vicina a grandi centri e all'aeroporto di Malpensa, immersa nel verde.
- Dimensione iconica e gestibile con cura.
- La Valle Olona offre il completamento outdoor ideale a ogni soggiorno di charme.

“

Un esempio di successo: come Alarcón o Chinchón, dove il Parador ha rigenerato borghi e attività locali, creando ricchezza economica e nuova vitalità nei centri storici.

QUALITÀ DELLA VITA, VALLE DELL'OLONA E CENTRO STORICO

La qualità della vita di Olgiate Olona va letta come equilibrio tra accessibilità metropolitana, vivibilità locale, valorizzazione della Valle Olona e centralità del centro storico. Il centro storico e l'hub pubblico rappresentano una risorsa sociale, culturale e architettonica unica nel contesto territoriale.



Servizi e poli occupazionali vicini



Centro storico e hub pubblico di valore unico



Valle Olona come infrastruttura verde



Punto di forza: integrare centro storico, hub pubblico e Valle Olona in un unico sistema di qualità urbana.



UN SISTEMA URBANO INTEGRATO



ACCESSIBILITÀ
METROPOLITANA



CENTRO STORICO
E HUB PUBBLICO



VALLE OLONA
E PAESAGGIO



QUALITÀ DELLA VITA



Centro storico:
195.978 mq



Di cui in Valle Olona:
28.871 mq



Hub pubblico:
62.258 mq
Risorsa sociale, culturale
e architettonica unica
nel contesto territoriale.

COMUNE di Olgiate Olona

Provincia di Varese

11 GIUGNO 2026

R.T.P BCG ASSOCIATI DI MASSIMO GIULIANI – LICIA MORENGHI –
GIOVANNI SCIUTO – SAMUELE RASERA

