

DESCRIZIONE

Il comparto è ubicato nel quartiere Villaggio Snia, su aree che originariamente hanno ospitato un importante insediamento chimico (Nylstar).

Negli edifici che costituiscono il fronte nord del comparto sono insediate attività produttive di modeste dimensioni.

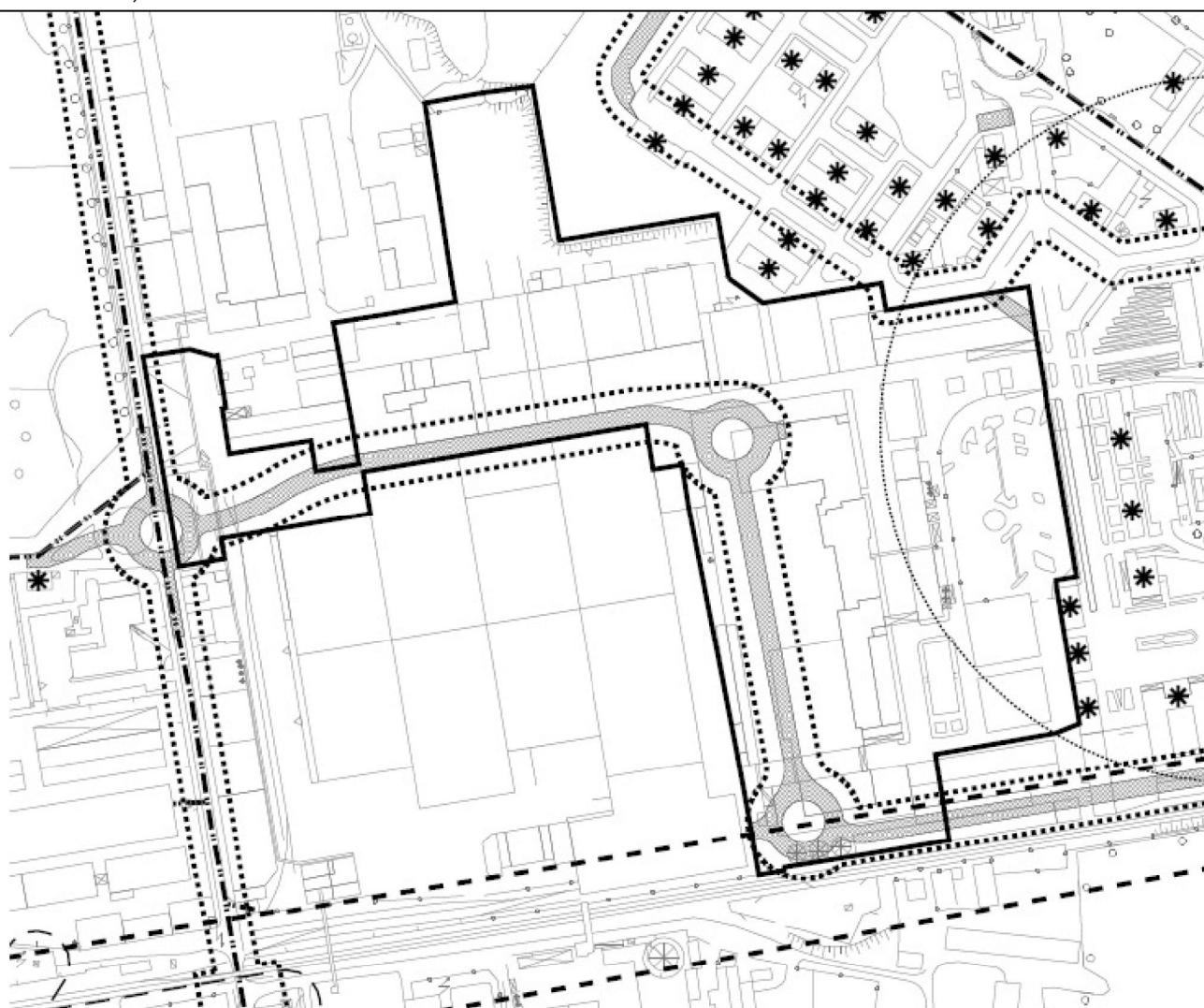
L'area costituisce una sorta di fulcro tra le residue porzioni produttive ancora presenti ad ovest di via Groane e l'ex comparto di Snia Fibre, oggi smantellato, ad est, per il quale viene prevista la riqualificazione all'interno di uno specifico ambito di trasformazione.

L'edificabilità del comparto è condizionata dalla presenza della linea ferroviaria "Saronno-Seregno", dal metanodotto di Snam ("allacciamento Nylstar di Cesano Maderno") posto in corrispondenza di via Groane e dalle fasce di rispetto stradale della stessa via Groane, Torre Viscosa e dalla nuova strada prevista dal PGT.

L'ambito risulta inoltre prossimo al pozzo pubblico ubicato all'interno dell'adiacente comparto (ex Snia Fibre).

Fattibilità geologica: classe 2_C' (Sintema della Specola, Sintema del Bozzente e Supersintema di Venegono) – fattibilità con modeste limitazioni e classe 3-B' (aree degradate) – fattibilità con consistenti limitazioni

Zonizzazione acustica: classe V (limite diurno 70 dB, limite notturno 60 dB) e classe VI (limite diurno 70 dB, limite notturno 70 dB)



LEGENDA

scala 1:4000



ambito di trasformazione



fascia di rispetto ferroviaria



tracciato indicativo metanodotti



limite zona di rispetto pozzi pubblici



rete viaria di progetto



fascia di rispetto stradale



edifici e manufatti di interesse storico architettonico

INDICAZIONI PLANIVOLUMETRICHE

Gli obiettivi strategici che concorrono a definire gli elementi principali della proposta sono costituiti dalla necessità di governare la trasformazione degli edifici ormai obsoleti e sottoutilizzati, garantendo la funzionalità di quelli ancora attivi e/o da conservare, cogliendo l'opportunità di arroccare il quartiere attraverso una nuova viabilità che consenta maggiore fluidità al traffico di attraversamento e che, nel contempo, fornisca l'occasione di rinsaldare il Villaggio Snia attorno al proprio centro (piazza San Carlo Borromeo e piazza Risorgimento).

L'intervento, che considera il mantenimento degli edifici produttivi esistenti che compongono il fronte nord del comparto (attualmente contraddistinti catastalmente al foglio 4 con i mappali 77 e 187 e al foglio 16 con i mappali 61 e 132), prevede la sostituzione dei fabbricati obsoleti e sottoutilizzati introducendo funzioni terziarie di tipo avanzato, di carattere strategico per la riqualificazione dell'intero polo tecnologico.

Nella fattispecie, si prevede che i nuovi edifici possano ospitare attività più propriamente rivolte all'insediamento di nuove ed avanzate tecnologie produttive, di laboratori di ricerca, di terziario produttivo e al servizio della produzione.

Si potranno anche insediare attività di supporto alla ricerca e per fornire servizi alla produzione (logistica e magazzinaggio escluse), tra le quali si indicano a titolo esemplificativo:

- incubatori aziendali
- laboratori di certificazione e collaudo
- centri di ricerca scientifica
- centri di formazione
- servizi alle aziende e alle persone (sale riunioni, locali di pubblico spettacolo, strutture alberghiere e per la ristorazione)

Si prevede l'insediamento di una SLP prevalentemente terziaria di 23.000 mq, esclusa quella produttiva esistente sul fronte nord e da mantenere.

La prossimità col Parco regionale delle Groane e la vicinanza con l'oasi LIPU impongono una particolare attenzione nella definizione progettuale del fronte del comparto orientato verso sud.

SERVIZI E VIABILITA'

La distribuzione dei servizi deve prevedere la formazione di una consistente fascia a verde, alberata, quale zona "filtro" interposta lungo tutto il lato occidentale del comparto, a sud rispetto al fronte edificato esistente da mantenere.

La dotazione di servizi sarà funzionalmente integrata dai relativi parcheggi che dovranno risultare anch'essi alberati.

A livello viabilistico, l'intervento dovrà prevedere la realizzazione del tratto ricadente entro il perimetro del comparto della viabilità di arroccamento del quartiere e la correlata riqualificazione dell'intersezione a rotatoria posta all'incrocio tra le vie Groane e Marconato.

Inoltre, dovrà essere previsto il ridisegno di piazza Risorgimento, finalizzato a restituire alla città tale spazio pubblico nella forma e consistenza originarie.

NOTE

Atteso che l'ambito è interessato da interventi comportanti il riuso di suoli originariamente destinati ad attività produttive, in sede di pianificazione attuativa di dettaglio si dovrà assoggettare l'intervento a specifico piano di indagine ambientale sulla qualità dei suoli e, in base alle relative risultanze di verifica, verranno valutati i successivi adempimenti previsti dalle vigenti disposizioni in materia di bonifiche dei siti contaminati.

In tale occasione si dovrà altresì:

- effettuare un'adeguata previsione del clima acustico e sottoporla al preventivo parere di ARPA, in relazione alla vicinanza dell'intervento alla linea ferroviaria e alla previsione della nuova viabilità di arroccamento
- dimostrare l'osservanza della fascia di rispetto del metanodotto in base alle vigenti disposizioni in materia
- garantire l'osservanza delle disposizioni vigenti in materia di costruzioni ricadenti entro le fasce di rispetto dei pozzi pubblici

Inoltre, al fine di garantire la sostenibilità del carico urbanistico sulla rete di mobilità derivante dalle trasformazioni previste, l'attuazione dell'intervento è subordinata alla verifica, da parte del soggetto proponente, che i carichi attesi non pregiudichino la funzionalità del comparto viabilistico. Dall'esito di tale verifica potrà essere prevista a carico dell'operatore la realizzazione di altre opere che risultassero necessarie, oltre a quelle previste nel contesto di riferimento dal Piano Generale del Traffico Urbano e annessi Piani Particolareggiati.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI PRINCIPALI PARAMETRI DI PROGETTO

destinazione principale	ST mq	SLP mq	di cui quota derivante dalla compensazione mq	0	corrispondente ad una dotazione esterna di aree di compensazione equivalenti da garantire mq	0	dotazione interna servizi e viabilità da reperire mq	RC %
terziaria (nota 1)	93.000	23.000 (nota 2)					26.000	20 (nota 2)

nota 1: con esclusione della destinazione complementare residenziale

nota 2: escluso esistente da mantenere o recuperare