

COMUNE DI VAREDO (MB) - AREA Ex SNIA

*Progetto di rigenerazione urbana del complesso industriale dismesso,
per la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale, terziario, commerciale e logistico*

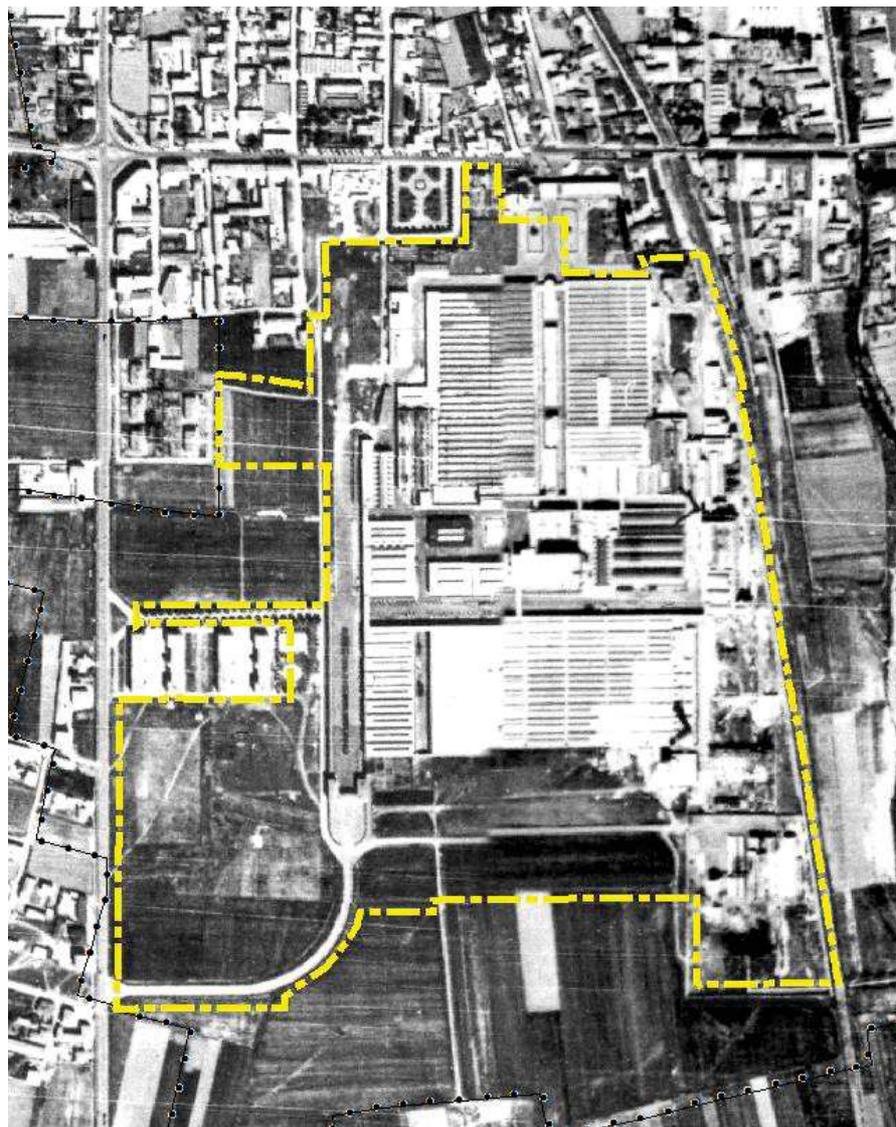
LUCA TERLIZZI
Dottore Pianificatore



G.B. & PARTNERS S.r.l.
PROGETTI E SERVIZI IMMOBILIARI
Società unipersonale



Giovedì 05/05/2022



Quello che è stato *

STABILIMENTO SNIA Varedo 1954

Nasce sotto il nome di "S.A. Seta Artificiale Varedo" per la produzione di filo cellulosico da filatura bobina.

Viene acquisita dalla SNIA Viscosa nel 1927 che costruisce un nuovo impianto per la produzione di "Fiocco Viscosa".

Dal 1948 al 1952: installazione dei nuovi filatoi in continuo per la produzione di Rayon Tessile e Rayon Cord.

L'impianto per la produzione su scala industriale di filati sintetici ("Nylon 6", battezzato con il nome LILION) fu installato proprio a Varedo ed iniziò la sua attività nel 1954. Negli anni successivi l'impianto è stato ampliato a più riprese con l'aumento delle linee di filatura e la creazione di reparti ausiliari per la trasformazione del filato, come l'Orditura per Maglieria e lo Stiro.

Nel 1965 raggiunge il massimo sviluppo d'occupazione, pari a 6.000 dipendenti + 1.000 operai d'impresе esterne.

* Fonte: <https://www.sniavaredoviscosa.it/sito/storia/>
A cura di Lanfranco Grasseti

VAREDO (MB)
area EX SNIA

STABILIMENTO
SNIA 1954

Luca Terlizzi
Dottore Pianificatore

G.B. & PARTNERS S.r.l.

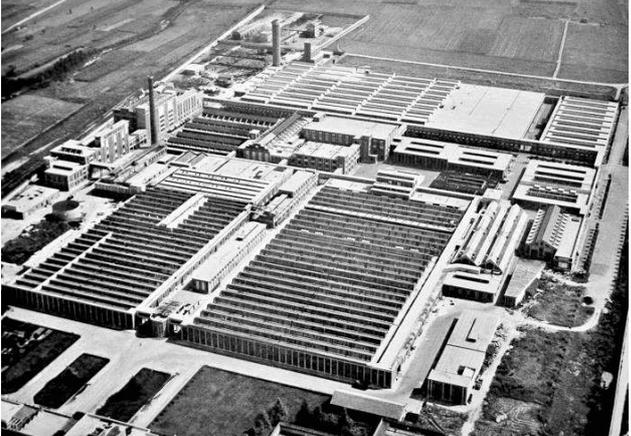
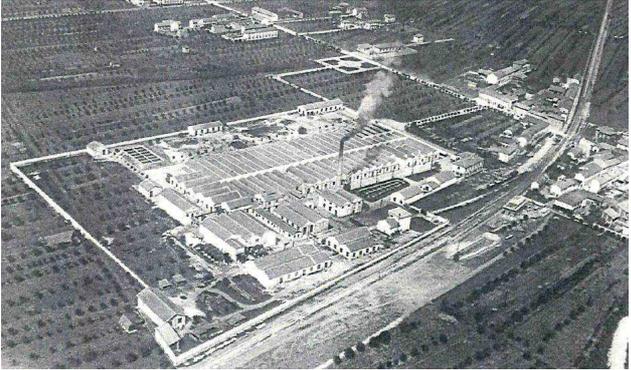


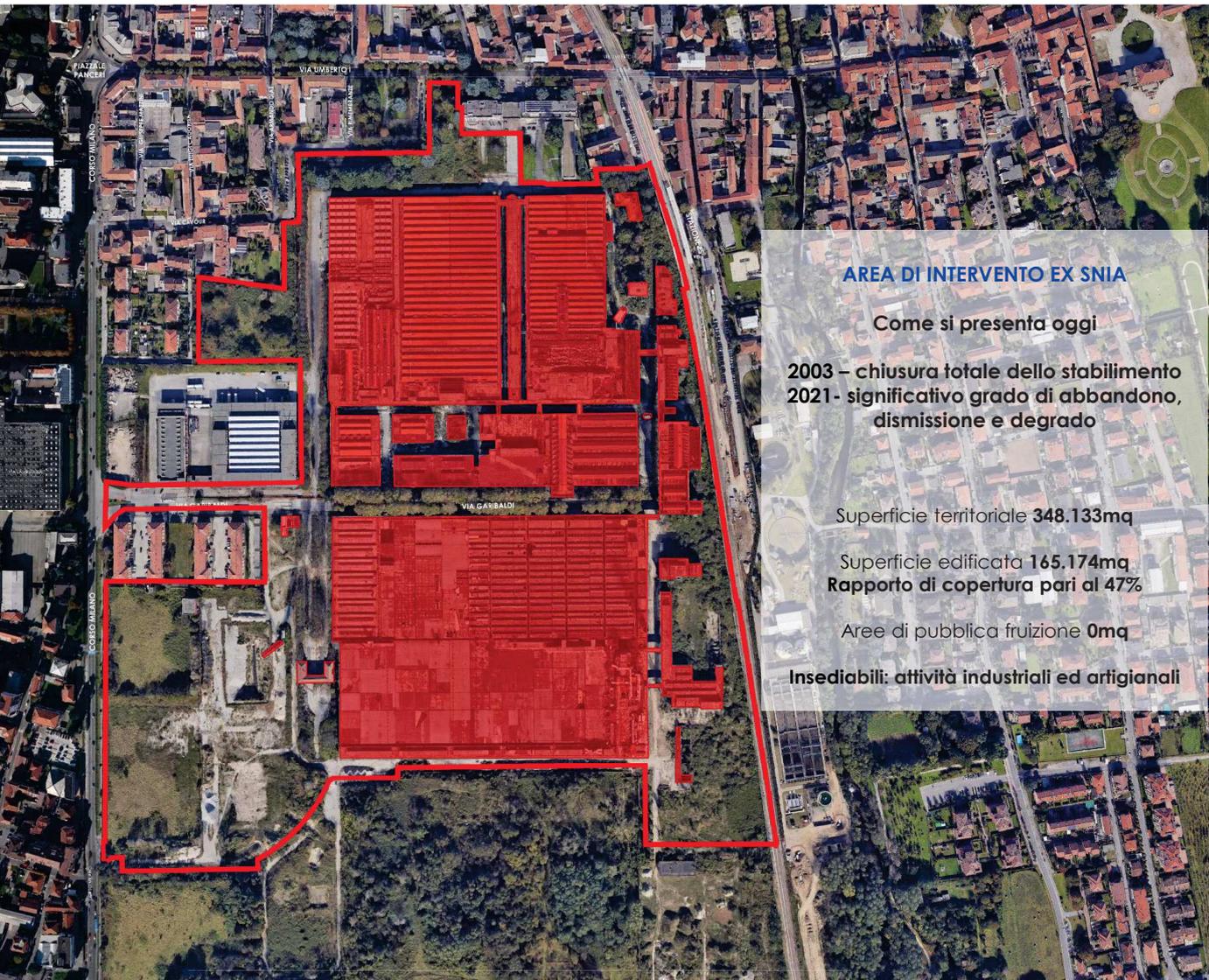
VAREDO (MB)
area EX SNIA

STABILIMENTO
SNIA 1954

Luca Terlizzi
Dottore Pianificatore

G.B. & PARTNERS S.r.l.





VAREDO (MB)
area EX SNIA

COME SI PRESENTA
OGGI

AREA DI INTERVENTO EX SNIA

Come si presenta oggi

2003 – chiusura totale dello stabilimento
2021 - significativo grado di abbandono,
dismissione e degrado

Superficie territoriale 348.133mq

Superficie edificata 165.174mq
Rapporto di copertura pari al 47%

Aree di pubblica fruizione 0mq

Insiediabili: attività industriali ed artigianali

Luca Terlizzi
Dottore Pianificatore

G.B. & PARTNERS S.r.l.





VAREDO (MB)
area EX SNIA

LA PROPOSTA
APPROVATA IN
CONSIGLIO
COMUNALE
06.08.2022

Luca Terlizzi
Dottore Pianificatore

G.B. & PARTNERS S.r.l.





VAREDO (MB)
area EX SNIA

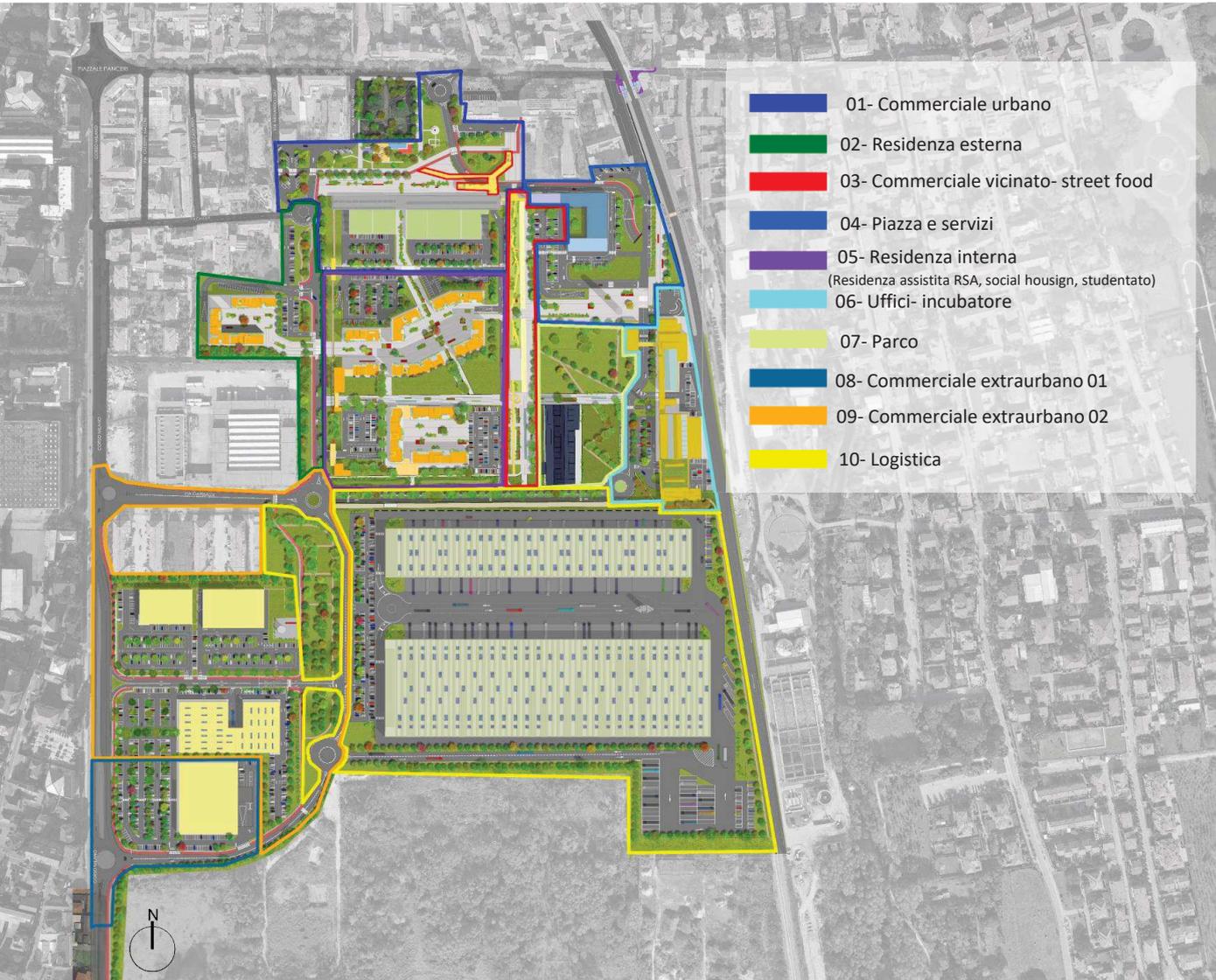
IL NUOVO
MASTERPLAN

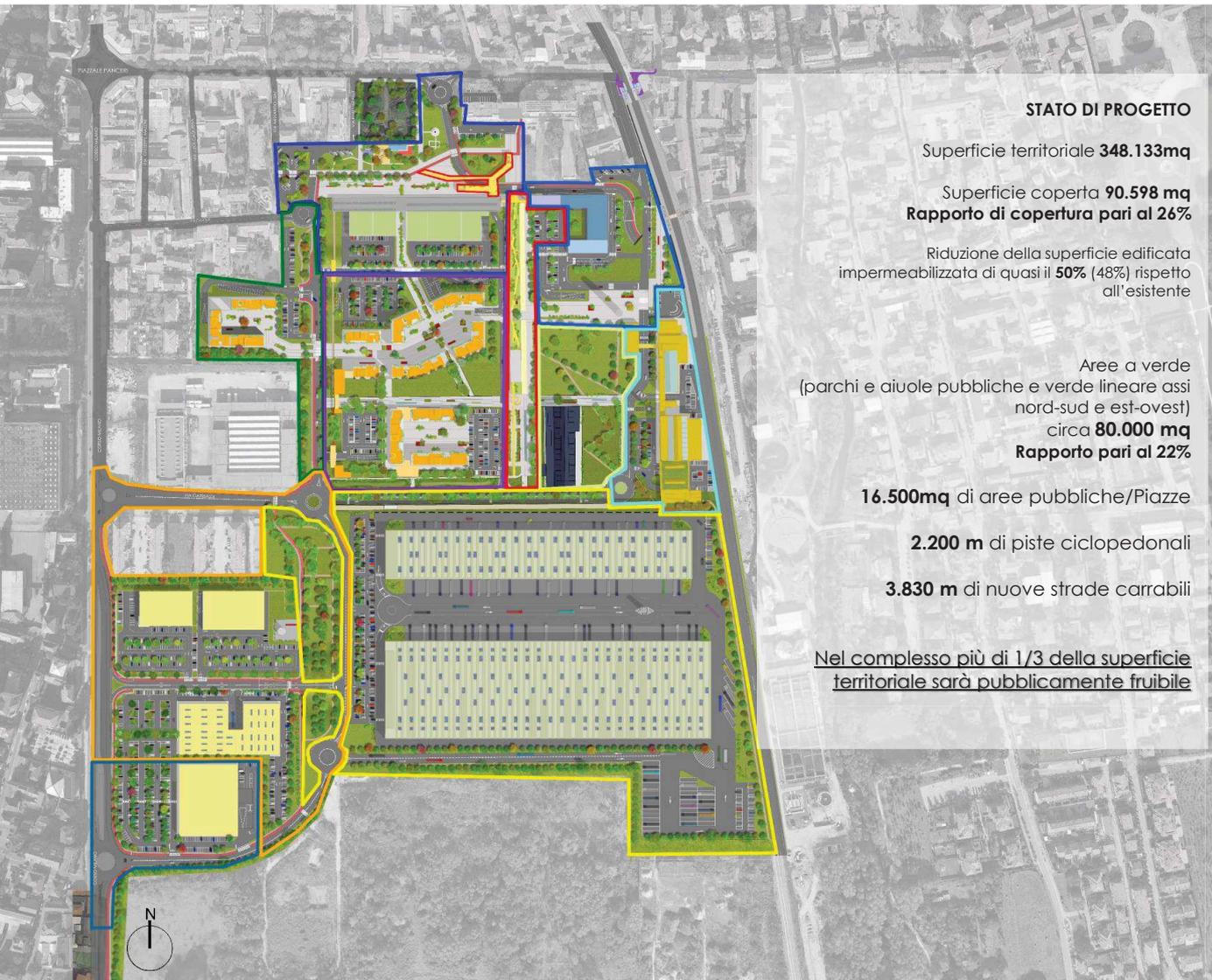
Luca Terlizzi
Dottore Pianificatore

G.B. & PARTNERS S.r.l.



- 01- Commerciale urbano
- 02- Residenza esterna
- 03- Commerciale vicinato- street food
- 04- Piazza e servizi
- 05- Residenza interna
(Residenza assistita RSA, social housign, studentato)
- 06- Uffici- incubatore
- 07- Parco
- 08- Commerciale extraurbano 01
- 09- Commerciale extraurbano 02
- 10- Logistica





STATO DI PROGETTO

Superficie territoriale **348.133mq**

Superficie coperta **90.598 mq**
Rapporto di copertura pari al 26%

Riduzione della superficie edificata impermeabilizzata di quasi il **50%** (48%) rispetto all'esistente

Aree a verde (parchi e aiuole pubbliche e verde lineare assi nord-sud e est-ovest) circa **80.000 mq**
Rapporto pari al 22%

16.500mq di aree pubbliche/Piazze

2.200 m di piste ciclopedonali

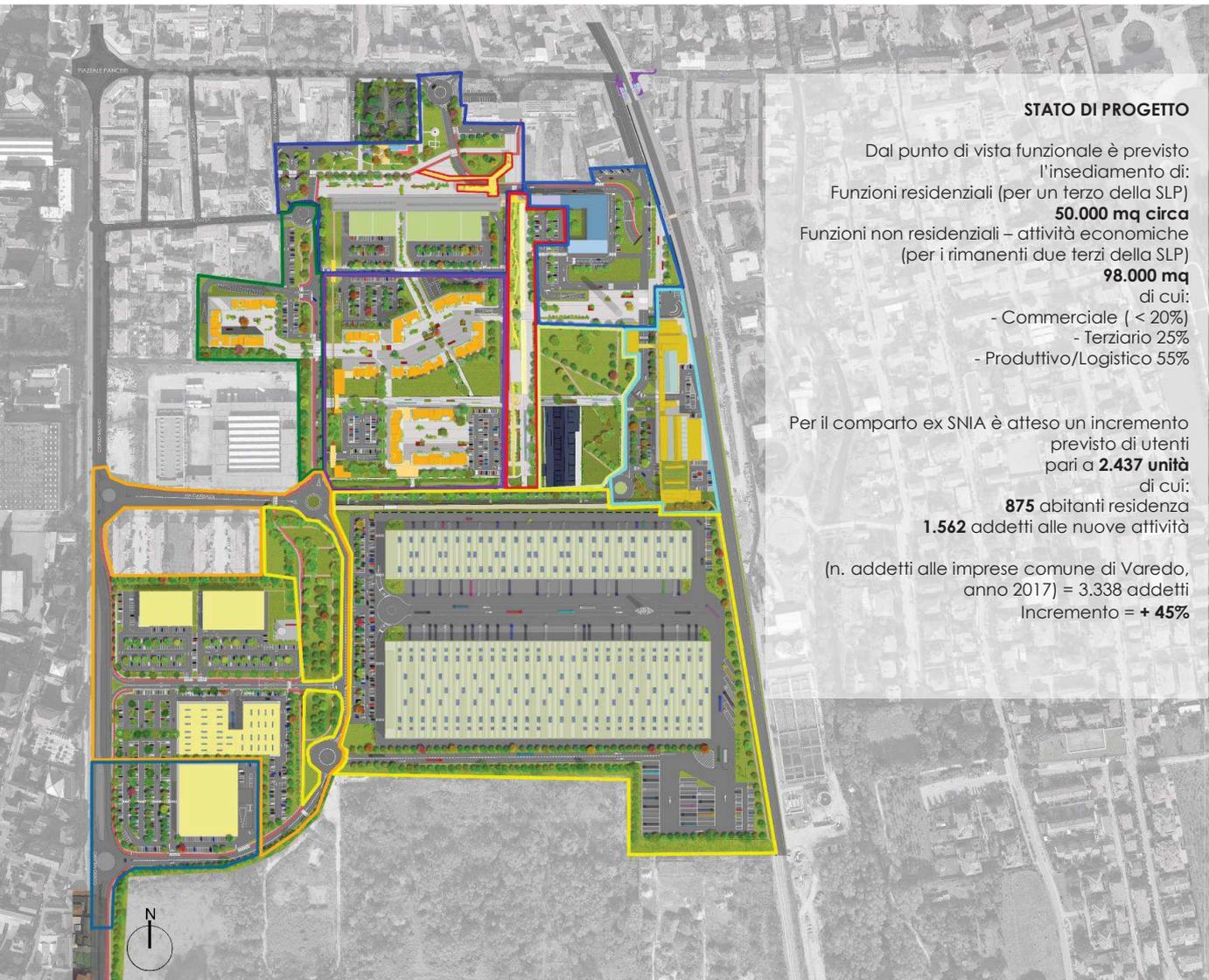
3.830 m di nuove strade carrabili

Nel complesso più di 1/3 della superficie territoriale sarà pubblicamente fruibile

Luca Terlizzi
Dottore Pianificatore

G.B. & PARTNERS S.r.l.





STATO DI PROGETTO

Dal punto di vista funzionale è previsto
l'insediamento di:
Funzioni residenziali (per un terzo della SLP)
50.000 mq circa
Funzioni non residenziali – attività economiche
(per i rimanenti due terzi della SLP)
98.000 mq
di cui:
- Commerciale (< 20%)
- Terziario 25%
- Produttivo/Logistico 55%

Per il comparto ex SNIA è atteso un incremento
previsto di utenti
pari a **2.437 unità**
di cui:
875 abitanti residenza
1.562 addetti alle nuove attività

(n. addetti alle imprese comune di Varedo,
anno 2017) = 3.338 addetti
Incremento = **+ 45%**

1954



2021



STATO DI FATTO

STATO DI PROGETTO

Superficie territoriale **348.133mq**Superficie territoriale **348.133mq**Superficie edificata **165.174mq**
Rapporto di copertura pari al **47%**Superficie edificata **90.598 mq** **- 74.576 mq**
Rapporto di copertura pari al **26%**Riduzione della superficie edificata impermeabilizzata di oltre il **47%** rispetto all'esistente**Aree a verde pubblico**
circa **0 mq**
-**Aree a verde pubblico**
circa **80.000 mq** **+80.000 mq**
Rapporto pari al 22%**0 mq** di aree pubbliche**16.500 mq** di aree pubbliche e piazze **+16.500 mq****0 m** di piste ciclopedonali**2.200 m** di piste ciclopedonali **+2.200 m****0 m** di strade carrabili**3.830 m** di nuove strade carrabili **+3.830 m**Significativo grado di abbandono, dismissione e degrado:
0 abitanti residenza
0 addetti ad altre attivitàIncremento previsto di popolazione pari a **2.437 unità** **+ 2.437 unità**
di cui:
875 abitanti residenza
1.562 addetti alle nuove attivitàVAREDO (MB)
area EX SNIA

RAFFRONTO

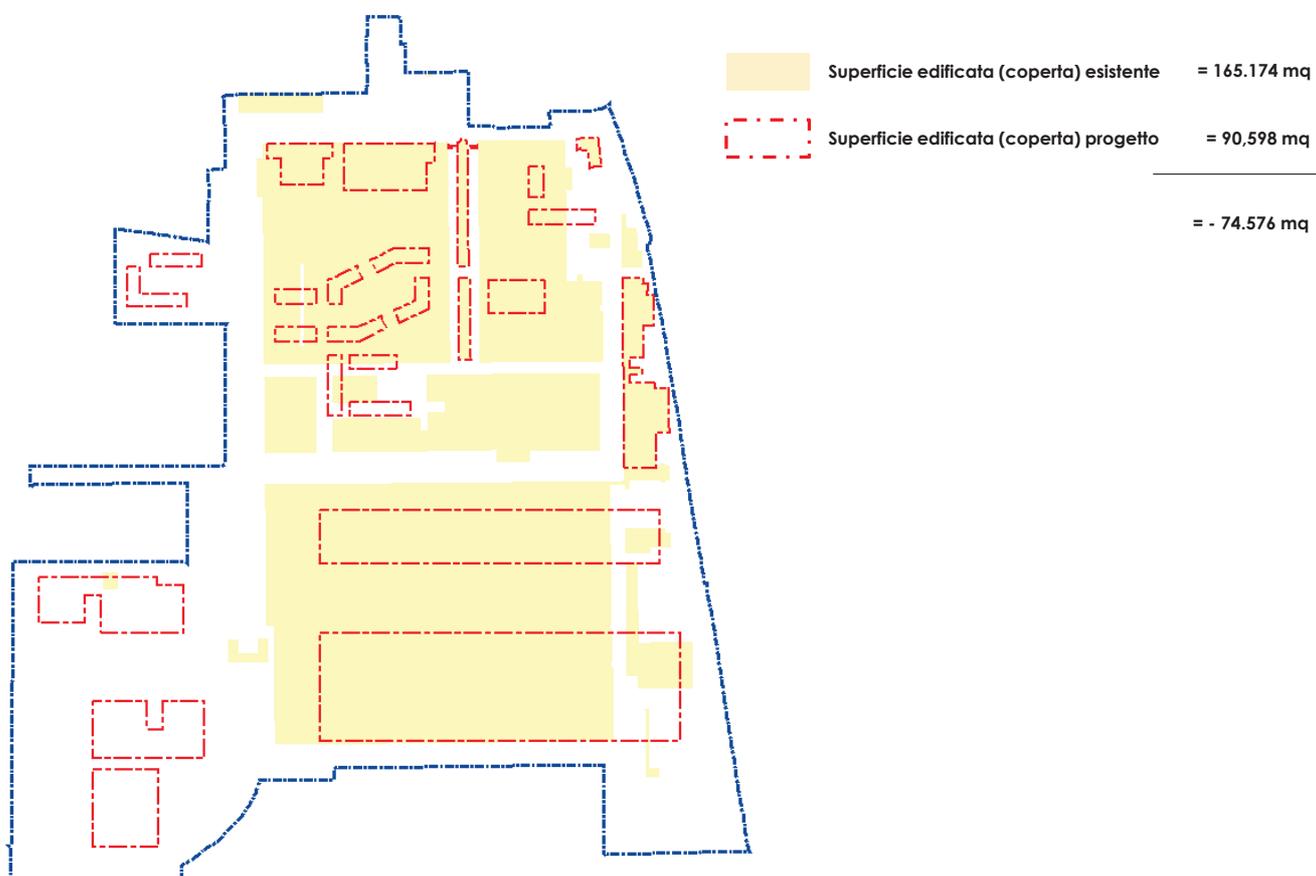
Luca Terlizzi
Dottore Pianificatore

G.B. & PARTNERS S.r.l.



De-impermeabilizzazione dei suoli

La proposta di rigenerazione consegue l'obiettivo di ridurre il grado di impermeabilizzazione esistente (copertura in pianta del sedime dell'edificato) di quasi il 50% della situazione esistente



Capacità edificatoria

La proposta di rigenerazione prevede una capacità edificatoria di progetto (SLP) inferiore del 20% rispetto alla consistenza volumetrica reale esistente (potenzialmente recuperabile mediante l'attuazione di interventi di ristrutturazione edilizia dell'esistente) e inferiore di oltre il 35% rispetto alla capacità edificatoria realizzabile secondo le previsioni di scheda del Documento di Piano

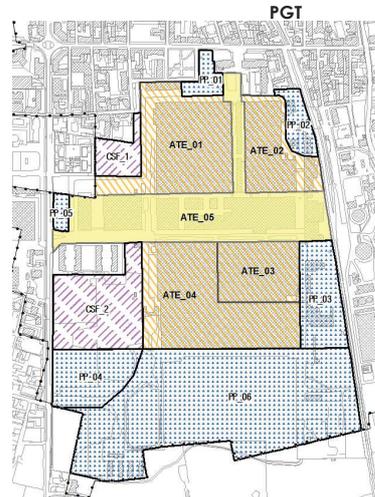


150.100 mq SLP
(It = 0,43 mq/mq)



180.000 mq SLP
(It = 0,52 mq/mq)
(stima da DbT topografico in
funzione dei livelli di piano
utilizzabili)

- 32.000 mq SLP
(- 20%)



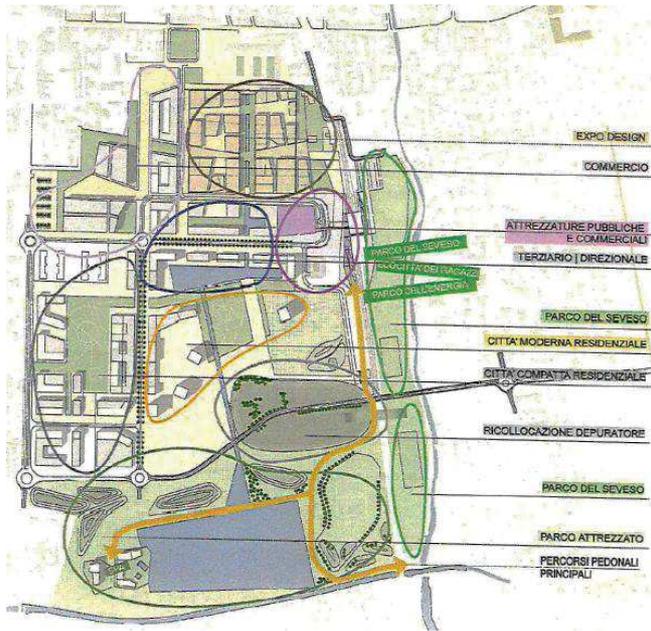
225.000 mq SLP
(It = 0,65 mq/mq)

Totale di:
ATE = SLP esistente
CSF: It = 1 mq/mq

- 77.000 mq SLP
(- 35%)

Riqualificazione area SNIA Viscosa: proposte a confronto

Progetto MiBri 2009 (Expo 2015)



Carico insediativo complessivo

Indice utilizzazione Iut = **0,8 mq**
SLP (ST * Iut) = 280.000 mq

Residenziale = 40% = 2.240 ab

Analogie/similarità

- Mantenimento principali viali interni al comparto Est-Ovest e Nord-Sud
- Assi generatori dei percorsi
- Mix funzionale residenziale – non residenziale (con previsione di strutture commerciali)

Differenze

- Minore significatività dei corridoi verdi
- Totale demolizione degli edifici esistenti originari
- Parco attrezzato solo in corrispondenza delle aree delle vasche di laminazione
- Mancanza individuazione dei parcheggi pertinenziali e pubblici di cessione

Proposta 2021



Indice utilizzazione Iut = **0,5 mq**
SLP (ST * Iut) = 150.000 mq

- 40%

Residenziale = 35% = **875 ab.**

- 60%

- Significativo valore strutturante dei corridoi verdi
- Conservazione degli edifici di maggiore rappresentatività
- Polivalenza delle molteplici aree a verde previste distribuite in modo equilibrato all'interno del comparto di progetto
- Verifica dei requisiti fabbisogni servizi pubblici minimi

VAREDO (MB)
area EX SNIA

FOCUS

Luca Terlizzi
Dottore Pianificatore

G.B. & PARTNERS S.r.l.



LUCA TERLIZZI
Dottore Pianificatore



G.B. & PARTNERS S.r.l.
PROGETTI E SERVIZI IMMOBILIARI
Società unipersonale

