Denominazione area di trasformazione **SNIA – 1**

Descrizione
Area industriale dismessa su cui il piano prevede interventi di trasformazione con nuove destinazioni d'uso.

Obiettivi
Trasformazione dell'area, incremento dell'offerta residenziale, dei servizi alle persone e alle imprese, promozione di nuove attività, realizzazione di nuovi spazi per le attività terziarie, incremento della dotazione di servizi e verde pubblico anche in relazione alle aree circostanti.
Integrazione dell'area con il tessuto urbano circostante (in particolare con lo spazio storico antistante le chiese di San Pietro in Verzolo e di Santa Teresa) e con le aree del Parco del Ticino.
Realizzazione di nuova viabilità di interesse urbano.

Tipo di intervento
Ristrutturazione urbanistica.

Superficie territoriale (ST): mq. 169.266

Indice territoriale massimo (IT): 0,6 mq slp/ST

SLP totale mq.101.560

Slp per destinazioni d'uso
A Residenza *min. 40%* *mq.40.624*

B.Attività
- Attività industriali, artigianato di produzione artigianato di servizio;
- Attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e fornitura di servizi tecnici ed informatici e della tecnologia dell'informazione (art. 2, punto 5, lett. A1 e B) *30%* *mq.30.468*

C.Mix funzionale:
Attività terziarie (art.2, punto 7);
Attività di servizio alle persone e alle imprese (art.2, punti 14 e 15): *max.30%* *mq.30.468*
attività commerciali : secondo quanto previsto all'art. 42 Tabella B .

Aree minime per servizi

FABBISOGNO INTERNO

Residenza	*(A)*	*(26,5 mq. x 1.231 ab.)*	*mq.32.621*
Attività	*(B)*	*(20% Slp)*	*mq. 6.093*
Mix funzionale	*(C)*	*(100% Slp)*	*mq.30.468*
TOTALE FABBISOGNO AREE A SERVIZI			***mq.69.182***

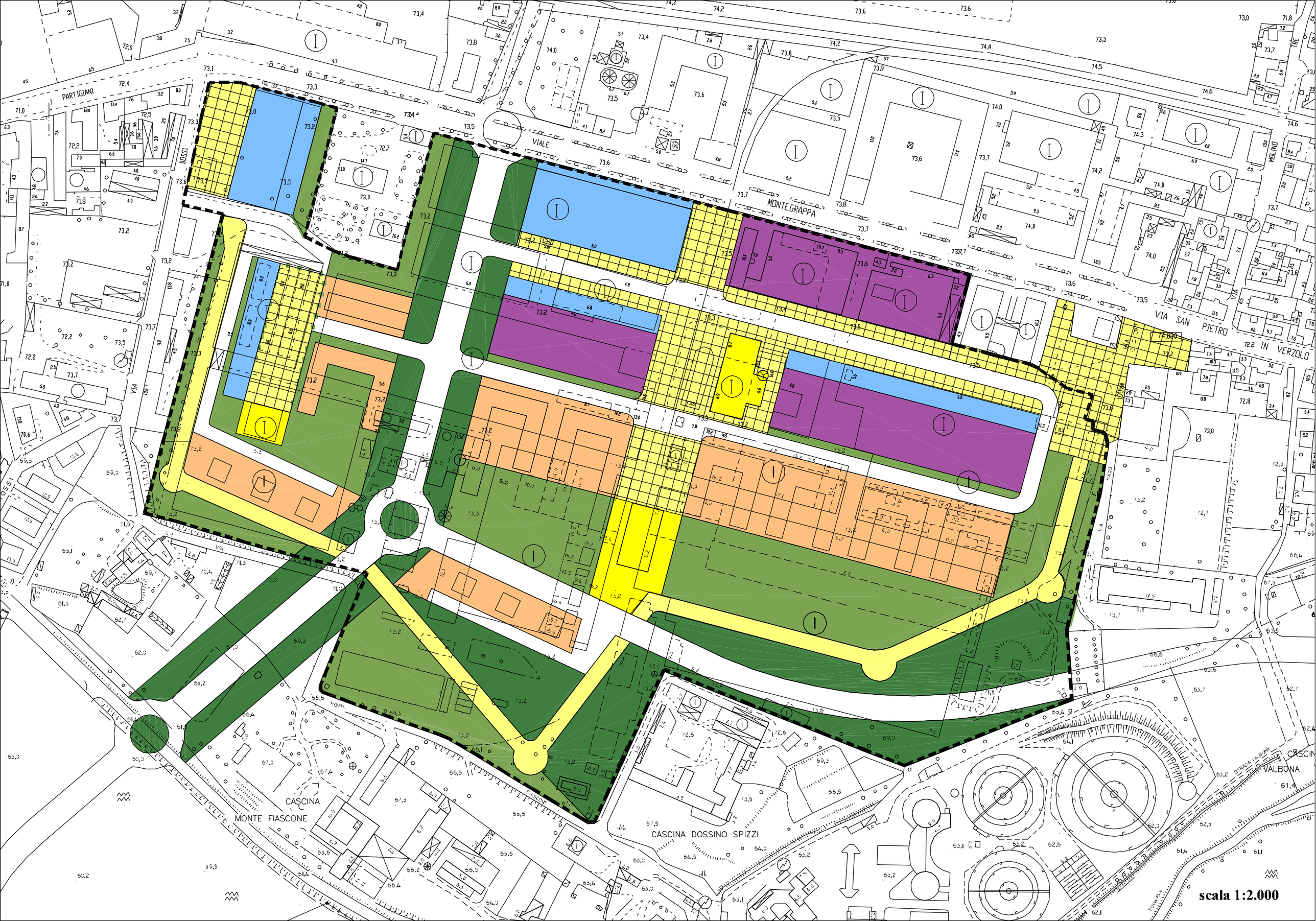
AREA DA CEDERE (min.50% della ST complessiva: mq.84.633) ***mq.114.539***

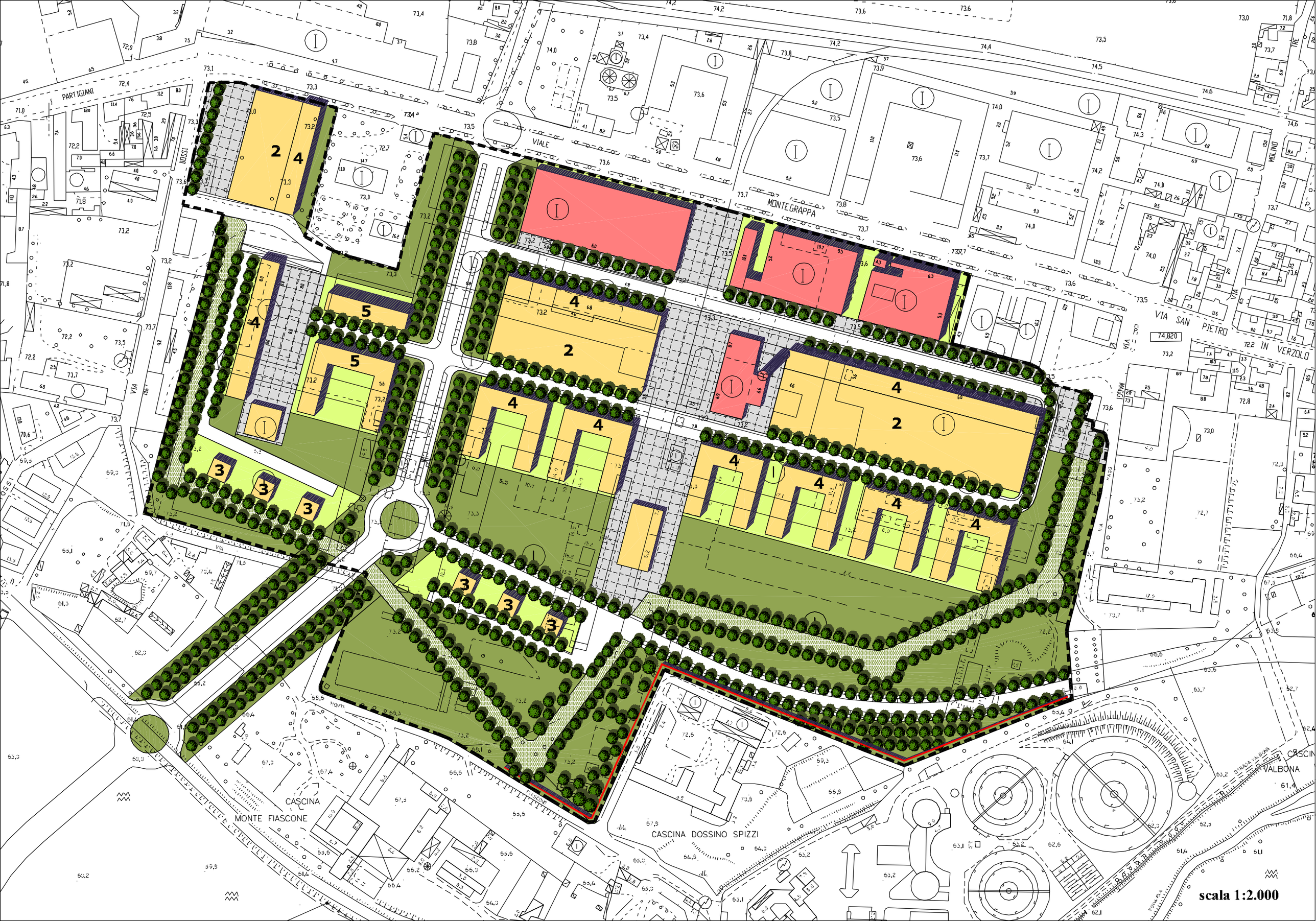
SLP per attività commerciali *max.mq. 3.500*
Numero massimo di strutture commerciali di media dimensione ammesse (da 250 a 3.500 mq. di superficie di vendita) con esclusione del settore

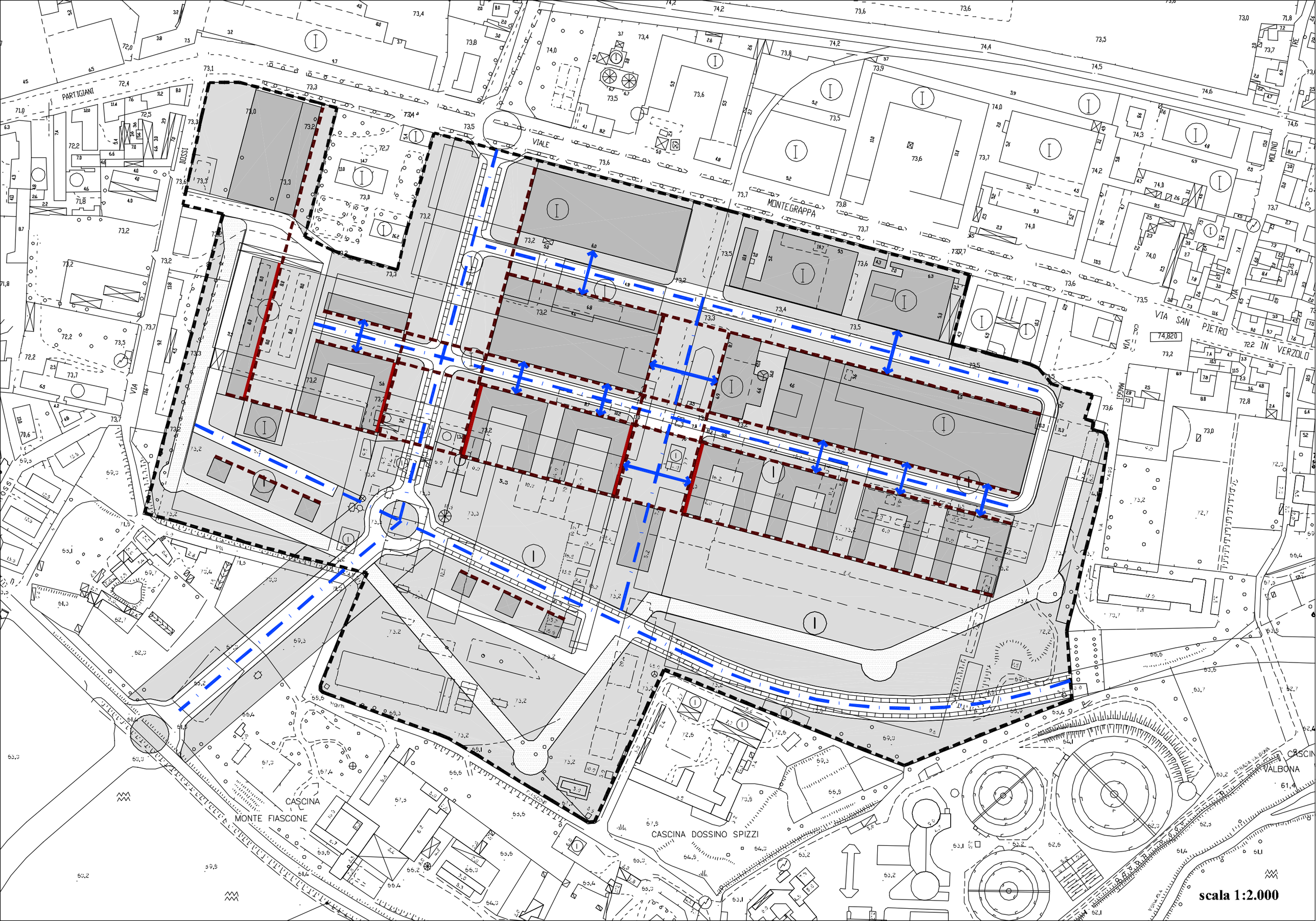
alimentare *max.n.1*

Abitanti insediabili
Teorici (33mq.slp/ab.): 1.231
Reali (45mq slp/ab.): 903

Altre prescrizioni vincolanti
Gli edifici esistenti segnalati nella planivolumetria devono essere mantenuti ed utilizzati secondo le destinazioni d'uso indicate nella tavola "Destinazioni d'uso prevalenti".
Il muro di cinta del parco verso il depuratore deve essere realizzato in mattoni a vista ed avere un'altezza non inferiore a m. 2,5.
Gli edifici posti verso la valle del Ticino devono essere realizzati come edifici isolati e non possono assumere il carattere di cortina continua.
E' vincolante la realizzazione delle aree boscate di protezione verso il depuratore.
Possono essere modificati gli allineamenti non fronteggianti la viabilità primaria così come risulta individuata nella Tav.n.9 denominata "Scheda generale della viabilità urbana".
Non sono vincolanti i tracciati delle strade di servizio di accesso alle aree di concentrazione e il tracciato del percorso pedonale di bordo relativo all'affaccio sulla valle del Ticino


PARTIGIANI
VIALE
MONTEGRAPPA
VIA SAN PIETRO
72.2 IN VERZUOLO
DOSSI
MOLINO
VIA
CASCINA
MONTE FIASCONE
CASCINA DOSSINO SPIZZI
VALBONA
scala 1:2.000


PARTIGIANI
VIALE
MONTEGRAPPA
VIA SAN PIETRO
DOSSI
MOLINO
VIA
CASCINA
MONTE FIASCONE
CASCINA DOSSINO SPIZZI
VALBONA
74,820
2
3
4
5
scala 1:2.000


PARTIGIANI
VIALE
MONTEGRAPPA
VIA SAN PIETRO
MOLINO
DOSSI
VIA
CASCINA
MONTE FIASCONE
CASCINA DOSSINO SPIZZI
VALBONA
74,820
scala 1:2.000