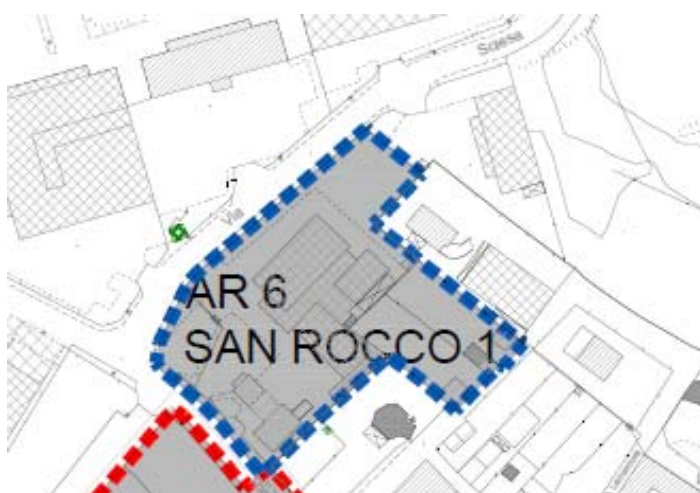


Art. 44 - Ambito di Riqualificazione 6 - San Rocco 1



 Ambito di riqualificazione

a. Obiettivi di progetto

L'intervento si inquadra nel generale obiettivo di riqualificare le relazioni tra l'area centrale di Erba e le zone produttive e commerciali localizzate lungo viale Prealpi e di riqualificare i punti di accesso al centro di Erba. L'area di San Rocco rappresenta l'elemento nodale tra il sistema degli spazi centrali e le aree produttive del Pian d'Erba.

b. Parametri dimensionali per i Piani Attuativi

Superficie territoriale	mq	5.550
Indice di utilizzazione del suolo (Iat)	mq/mq	0,2
Indice di utilizzazione del suolo (Iat) negoziabile	mq/mq	+ 0,1
Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche	mq	100% della SIp
Altezza massima dell'edificazione	n° piani	3

c. Destinazione funzionale

- Destinazione funzionale			Residenziale
- Funzioni principali	Funzioni residenziali	R1	Abitazioni residenziali
- Funzioni compatibili, accessorie o complementari	Funzioni commerciali	T1	Esercizi di vicinato
		T4	Attività di somm. alimenti e bevande
	Funzioni direzionali	D1	Uffici e studi professionali
	Funzioni produttive	P1	Artigianato di servizio
- Funzioni escluse	Funzioni commerciali	T2	Medie strutture di vendita
		T3	Grandi strutture di vendita
		T5	Commercio all'ingrosso
	Funzioni direzionali	D2	Complessi direzionali
		D3	Servizi per l'industria
	Funzioni produttive	P2	Artigianato produttivo e industria
		P3	Depositi a cielo aperto
		P4	Magazzini
	Funzioni agricole	Tutte	
	Funzioni ricettive	Tutte	

d. Disposizioni per i Piani Attuativi

-di carattere prescrittivo

In sede di definizione del Piano Attuativo può essere prevista la monetizzazione (totale o parziale) della superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche fermo restando che tale possibilità è condizionata dalla dimostrazione che la monetizzazione stessa non pregiudichi il raggiungimento degli obiettivi di intervento.

In sede attuativa dovranno essere adeguatamente studiate le soluzioni per la mitigazione del potenziale rischio derivante dalle caratteristiche di bassa soggiacenza della falda, così come evidenziato nello Studio geologico comunale.

Dovranno essere inoltre previste soluzioni progettuali che garantiscano un corretto inserimento paesistico-ambientale e urbanistico del progetto, anche rispetto a eventuali problemi di rumore, nonché l'arretramento stradale come concordato con l'ufficio LL PP.

-di carattere negoziale

L'indice negoziabile può essere raggiunto solo a fronte di una delle seguenti condizioni:

- realizzazione di edilizia residenziale convenzionata,
- realizzazione di standard qualitativi esterni all'ambito di riqualificazione,
- monetizzazioni di standard qualitativi.