

Art. 51 - Ambito di Riqualificazione 13 - Via Zappa



a. Obiettivi di progetto
Obiettivo d'intervento è la riconfigurazione complessiva dell'asse di via Zappa in funzione del suo ruolo di collegamento nord-sud tra l'area urbana centrale e le zone a sud di via Prealpi.

b. Parametri dimensionali per il Piano Integrato

Superficie territoriale	mq	22.790
Indice di utilizzazione del suolo (Iat)	mq/mq	0,4
Indice di utilizzazione del suolo (Iat) negoziabile	mq/mq	+ 0,1
Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche	mq	100% della SIp Per funzioni residenziali
	mq	120% della SIp Per funzioni Terziarie
Altezza massima dell'edificazione	n° piani	5

c. Destinazione funzionale

- Destinazione funzionale			Residenziale, direzionale
- Funzioni principali	Funzioni residenziali	R1	Abitazioni residenziali
- Funzioni compatibili, accessorie o complementari	Funzioni commerciali	T1	Esercizi di vicinato

Funzioni direzionali	T4	Attività di somm. alimenti e bevande
Funzioni produttive	Tutte	
Funzioni ricettive	P1	Artigianato di servizio
	H1	Attrezzature alberghiere ed extralberghiere

- Funzioni escluse

Funzioni commerciali	T2	Medie strutture di vendita.
	T3	Grandi strutture di vendita
	T5	Commercio all'ingrosso
Funzioni produttive	P2	Artigianato produttivo e industria
	P3	Depositi a cielo aperto
	P4	Magazzini
Funzioni agricole	Tutte	

d. Disposizioni per l'attuazione degli interventi

-di carattere prescrittivo

Gli interventi dovranno garantire la visibilità dell'asse ferroviario.

La pianificazione deve proporsi la realizzazione di spazi di sosta al servizio del ruolo centrale di Erba, relazionati con la viabilità e le strutture pubbliche esistenti nel centro della città. Deve essere realizzato un percorso di collegamento Via Zappa-Via Mazzini-Via Milano, con la realizzazione di un sottopasso del tracciato ferroviario solo veicolare (H. 3 m) in via Cattaneo e via di collegamento all'interno dell'area di riqualificazione tra Via Mazzini e Via Martiri di Belfiore/Via Zappa. Gli spazi di sosta pertinenti all'intervento non possono essere monetizzati. Deve essere valutata la realizzazione di parcheggio pubblico interrato.

Dovrà essere garantita la continuazione di Via Joriati con Via Vanossi.

Gli spazi a suolo devono il più possibile essere resi quali spazi pedonali e attrezzati per la socializzazione e l'aggregazione a livello urbano, comprese manifestazioni pubbliche all'aperto. Gli spazi destinati a funzioni commerciali dovranno essere prioritariamente localizzati al piano terra, creando collegamenti pedonali coperti di dimensioni adeguate. Deve essere realizzata un'area per l'aggregazione. Devono essere ricercate soluzioni per attività culturali e associative, che siano relazionate alla struttura policentrica della città al servizio e non a detrimento delle frazioni. Per le aree a verde, devono essere rispettati i parametri per le aree permeabili e gli spazi verdi attrezzati.

Qualora il piano dovesse venire attuato per porzioni o stralci, si dovrà comunque garantire la cessione unitaria di tutti gli spazi, le strutture e le opere previste dal piano complessivo. Tale cessione dovrà essere garantita contemporaneamente alla realizzazione del primo lotto di intervento.

In sede di formazione del Piano Integrato e in funzione dell'attribuzione di maggiore SIp dovrà essere prevista la realizzazione e cessione di standard qualitativi oltre alla Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche sopra definite.

Dovranno essere previste soluzioni progettuali che garantiscano un corretto inserimento paesistico-ambientale e urbanistico del progetto, anche rispetto a eventuali problemi di traffico indotto e di rumore.

-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.