

ART.3.1.4. - GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Gli ambiti di trasformazione sono stati individuati e normati nel Documento di Piano con le seguenti modalità:

Schede degli ambiti di trasformazione

Valutazioni specifiche per gli ambiti di trasformazione

AT Ambiti di Trasformazione

Gli ambiti di trasformazione individuati soggetti a piano esecutivo sono tutti all'interno dell'ambito del tessuto urbano consolidato.

AT Località Sernio centro 1 - Mq. 3.305



Denominazione ambito: Sernio centro 1

Descrizione: Si tratta di una piccola area libera posta tra la contrada di Sotto e il centro Polifunzionale, a fianco di un'area già realizzata di parcheggi pubblici.



Specifiche criticità potenziali

Prossimità con ambiti residenziali e con il nucleo antico di Sernio

Il mantenimento dell'area attualmente libera favorisce la conservazione degli spazi residui ed in stato di abbandono interni al territorio urbanizzato che non comportano alcun valore per la qualità complessiva dell'abitare ed anzi favoriscono disordine e perdita di identità dei luoghi.

Alternative possibili

Si tratta di aree già previste a standard e non realizzate, il mantenimento dell'area attualmente libera non favorisce la riqualificazione ambientale mediante il ridisegno degli spazi di connessione tra i nuclei esistenti. Il peso dell'incremento edificato è estremamente contenuto.

Mitigazioni e compensazioni

Si prevede l'ultimazione di una urbanizzazione già prevista con il completamento del disegno urbano in ambito consolidato

All'interno dell'ambito di trasformazione, nella zona sud, è prevista la realizzazione, a cura dei soggetti attuatori, di un'area di standard di 675 mq, a destinazione verde pubblico e parcheggi. A nord è prevista invece la realizzazione di una fascia di vegetazione arborea e arbustiva tale da garantire il contenimento di fenomeni conturbativi. La realizzazione di tale fascia da parte del soggetto attuatore del P.I.I. comporta una compensazione urbanistica pari al 10% dei diritti volumetrici.

INDICI URBANISTICI

Volume massimo realizzabile

V max mc. 1605,5

+ 10% max x per eventuali diritti di compensazione

+ 15% max in caso di classe energetica A

+30% (non cumulabile con altri incentivi) in caso di destinazione alberghiera

Altezza massima realizzabile

m. 10.00

DESTINAZIONI E TIPOLOGIE D'AMBITO

Destinazione d'uso principale

Residenza, Direzionale e commerciale, Strutture ricettive

Destinazioni d'uso non ammesse	Grandi strutture di vendita, usi artigianali e produttivi, strutture agricole
Tipologie edilizia	Edilizia compatta di classe energetica A/B
Tipologia strumento attuativo	Programma Integrato di Intervento

REQUISITI DI PROGETTO DELL'AMBITO

1. Adeguato inserimento paesaggistico ed elevata qualità architettonica
2. Realizzazione di una architettura significativa ad elevato risparmio energetico con particolare attenzione agli spazi esterni e alla relazione con la città
3. Attenzione alla valorizzazione degli aspetti vegetazionali e paesaggistici, con uso di essenze locali
4. Integrazione della progettazione degli standard previsti con il più ampio progetto del “nodo ecologico urbano” tra la rotonda del Polifunzionale e la contrada Piazza, in fregio alla s.p.64
5. Miglioramento degli spazi pubblici

AT Località Sernio centro 2 - Mq. 10.364



Denominazione ambito: Sernio centro 2

Descrizione: Si tratta di una area libera di medie dimensioni posta tra la contrada di Sotto e la s.p.64, a fianco di un'area situata ad ovest, già realizzata di parcheggi pubblici.



Specifiche criticità potenziali

Prossimità con ambiti residenziali e con il nucleo antico di Sernio, prossimità con un'area di atterraggio di volumi agricoli.

Il mantenimento dell'area attualmente libera favorisce la conservazione degli spazi residui ed in stato di abbandono interni al territorio urbanizzato che non comportano alcun valore per la qualità complessiva dell'abitare ed anzi favoriscono disordine e perdita di identità dei luoghi.

Alternative possibili

Si tratta di aree già previste a standard e non realizzate, il mantenimento dell'area attualmente libera non favorisce la riqualificazione ambientale mediante il ridisegno degli spazi di connessione tra i nuclei esistenti. Il peso dell'incremento edificato è estremamente contenuto.

Mitigazioni e compensazioni

Si prevede l'ultimazione di una urbanizzazione già prevista con il completamento del disegno urbano in ambito consolidato

All'interno dell'ambito di trasformazione, nella zona sud, è prevista la realizzazione, a cura dei soggetti attuatori, di un'area di standard di 800 mq, a destinazione verde pubblico e parcheggi. A nord è prevista invece la realizzazione di una fascia di vegetazione arborea e arbustiva tale da garantire il contenimento di fenomeni conturbativi. La realizzazione di tale fascia da parte del soggetto attuatore del P.I.I. comporta una compensazione urbanistica pari al 10% dei diritti volumetrici.

INDICI URBANISTICI

Volume massimo realizzabile

V max mc. 5.182

+ 10% max per eventuali diritti di compensazione

+ 15% max in caso di classe energetica A

+30% (non cumulabile con altri incentivi) in caso di destinazione alberghiera

Altezza massima realizzabile m. 10.00

<i>DESTINAZIONI E TIPOLOGIE D'AMBITO</i>
--

Destinazione d'uso principale Residenza, Direzionale e commerciale, Strutture ricettive

Destinazioni d'uso non ammesse Grandi strutture di vendita, usi artigianali e produttivi, strutture agricole

Tipologie edilizia Edilizia compatta di classe energetica A/B

Tipologia strumento attuativo Programma Integrato di Intervento

<i>REQUISITI DI PROGETTO DELL'AMBITO</i>
--

- 1 Adeguato inserimento paesaggistico ed elevata qualità architettonica
- 2 Realizzazione di una architettura significativa ad elevato risparmio energetico con particolare attenzione agli spazi esterni e alla relazione con la città
- 3 Attenzione alla valorizzazione degli aspetti vegetazionali e paesaggistici, con uso di essenze locali
- 4 Integrazione della progettazione degli standard previsti con il più ampio progetto del “nodo ecologico urbano” tra la rotonda del Polifunzionale e la contrada Piazza, in fregio alla s.p.64
- 5 Miglioramento degli spazi pubblici