

Ambito di trasformazione Rr 03

UBICAZIONE: VIA RIVA DEL PONTE NUOVO

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito è collocato, in prossimità del Torrente Molgora nel quadrante occidentale del tessuto urbano consolidato di Omate e a margine degli spazi aperti che interessano la porzione settentrionale del territorio comunale. L'area è attualmente occupata da edifici produttivi, confina con un tessuto a carattere prevalentemente residenziale ed è caratterizzata da una sufficiente accessibilità al sistema viabilistico locale.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di rigenerazione urbana per orientare uno sviluppo urbano sostenibile e inclusivo mediante interventi di riuso, rifunzionalizzazione e riqualificazione attraverso i quali migliorare l'impianto urbano, strutturando assetti che conferiscano coerenza e identità territoriale e paesaggistica.

Le finalità del progetto sono orientate al miglioramento della qualità e dell'efficienza degli insediamenti, alla riqualificazione funzionale e alla riorganizzazione e valorizzazione del tessuto urbano esistente, coerentemente con l'impianto urbanistico di contesto, migliorando la qualità architettonica e prestazionale del patrimonio edilizio, proponendo un'adeguata polifunzionalità degli insediamenti e la realizzazione di spazi verdi e servizi per la collettività.

L'ambito di trasformazione è ritenuto strategico per la posizione che assume nel contesto urbano, in quanto elemento di definizione del margine urbano e di connessione con il contesto paesaggistico fluviale del torrente Molgora.

Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale

Al fine di garantire mediante una progettazione unitaria l'interazione tra pianificazione urbanistica, infrastrutturale e paesaggistica, l'attuazione dell'ambito di trasformazione deve perseguire il corretto inserimento dell'intervento nel paesaggio di contesto, la realizzazione di spazi di interesse pubblico di alta qualità, deve promuovere la qualità urbana e architettonica intesa come espressione di una soluzione coerente e sostenibile dell'impianto morfologico complessivo e degli edifici, in funzione dell'efficienza e piacevolezza dell'insediamento.

In particolare:

- l'insediamento deve configurarsi con tipologie edilizie coerenti con il tessuto urbano di contesto, con adeguata densità e dimensione, in termini di compattezza e rapporto con gli insediamenti preesistenti;
- l'insediamento deve preferenzialmente articolare funzioni di servizio e complementari alla residenza, in modo da garantire una adeguata polifunzionalità;
- l'orientamento dell'edificato deve essere correttamente delineato in rapporto a sole e venti prevalenti, predisponendo le opportune strategie di risparmio energetico e impiego di fonti rinnovabili, coerentemente alle disposizioni dell'Allegato energetico al Regolamento Edilizio vigente;
- le superfici a parcheggio, fatte salve le opportune verifiche in relazione alla vulnerabilità degli acquiferi in modo da evitare il pericolo di percolamento di sostanze inquinanti, devono essere articolate anche in relazione all'utilizzo di appropriate tecniche verdi per la permeabilità dei suoli, e con la piantumazione di elementi vegetali adatti all'ombreggiamento, per regolare il microclima degli spazi di sosta e contribuire alla funzione di barriera acustica e visiva;

- in ragione degli obiettivi generali di perseguimento della sostenibilità, dovranno essere introdotte specifiche attenzioni progettuali alla scala dell'insediamento per prevedere le soluzioni più appropriate in ordine a:
 - assicurare il forte risparmio dell'energia di origine fossile attraverso l'ottimizzazione degli impianti di produzione del calore, dei sistemi di coibentazione degli edifici, della illuminazione e della climatizzazione naturali; in particolare gli edifici previsti all'interno dell'ambito di trasformazione devono essere progettati e realizzati secondo parametri che consentano prestazioni energetiche definite secondo l'attribuzione di una certificazione energetica almeno in Classe A2;
 - ridurre il consumo di materie prime non rinnovabili attraverso l'uso di materiali riciclati e/o riciclabili;
 - ridurre il consumo dell'acqua attraverso adeguate tecniche per la raccolta e l'uso dell'acqua piovana e per la fitodepurazione per il riuso delle acque grigie;
 - considerare il verde non solo come elemento formale e decorativo ma in ottica di rinverdimento della città esistente, come componente essenziale di controllo del microclima degli spazi aperti e come elemento connettivo dell'insediamento.

Particolare attenzione alla qualità progettuale dovrà essere indirizzata nella definizione dei servizi di interesse collettivo e degli spazi pubblici in genere, al fine di ricomporre e riconnettere il tessuto urbano e conferire identità e vivibilità ai luoghi.

L'ambito in particolare è riconosciuto come luogo per la realizzazione di un disegno che preveda quali elementi strutturali dell'organizzazione del nuovo insediamento, la ridefinizione dei margini con gli spazi aperti a nord e con il torrente Molgora a est. A tale fine, il progetto dovrà prevedere un arretramento dei volumi edilizi e la ricomposizione della trasformazione urbana incentrata sulla previsione di un sistema integrato di aree, spazi e strutture verdi, in grado di valorizzare il rapporto con il sistema degli spazi agricoli e del sistema fluviale sotto il profilo paesaggistico, ecologico e fruitivo.

Modalità di attuazione

L'attuazione degli interventi di trasformazione avviene mediante Piano Attuativo.

Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

superficie territoriale (mq)	7.382
indice edificabilità massimo (mq/mq)	0,333
superficie lorda di pavimento massima (mq)	2.458
rapporto di copertura territoriale (%)	50
indice di permeabilità territoriale (%)	15
altezza massima (m)	10,50
dotazione massima di servizi indotta dall'intervento (mq)	1.967
perequazione territoriale: dotazione per qualità aggiuntiva per concretizzazione delle aree obiettivo (mq)	1.299
perequazione sociale: contributo per acquisizione di area per edilizia sociale (mq)	738
incentivo sociale: slp aggiuntiva (mq)	246

Criteri di perequazione, compensazione e incentivazione

Il piano attuativo è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica.

Per l'ambito di trasformazione sono previste misure di perequazione territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante il reperimento delle aree obiettivo di qualità territoriale.

L'ambito di trasformazione deve perseguire azioni di perequazione sociale mediante il reperimento di aree per la realizzazione di interventi di housing sociale.

L'attuazione dell'ambito di trasformazione può prevedere misure di incentivazione sociale; in particolare, al fine di perseguire l'obiettivo di promuovere l'housing sociale, soddisfare bisogni abitativi sociali e favorire la creazione di contesti abitativi integrati, è prevista la possibilità di utilizzazione di capacità edificatoria aggiuntiva per la realizzazione di alloggi di edilizia sociale.

Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:
residenza

Principali destinazioni d'uso complementari e accessorie o compatibili:
esercizi di vicinato

Destinazioni d'uso non compatibili:

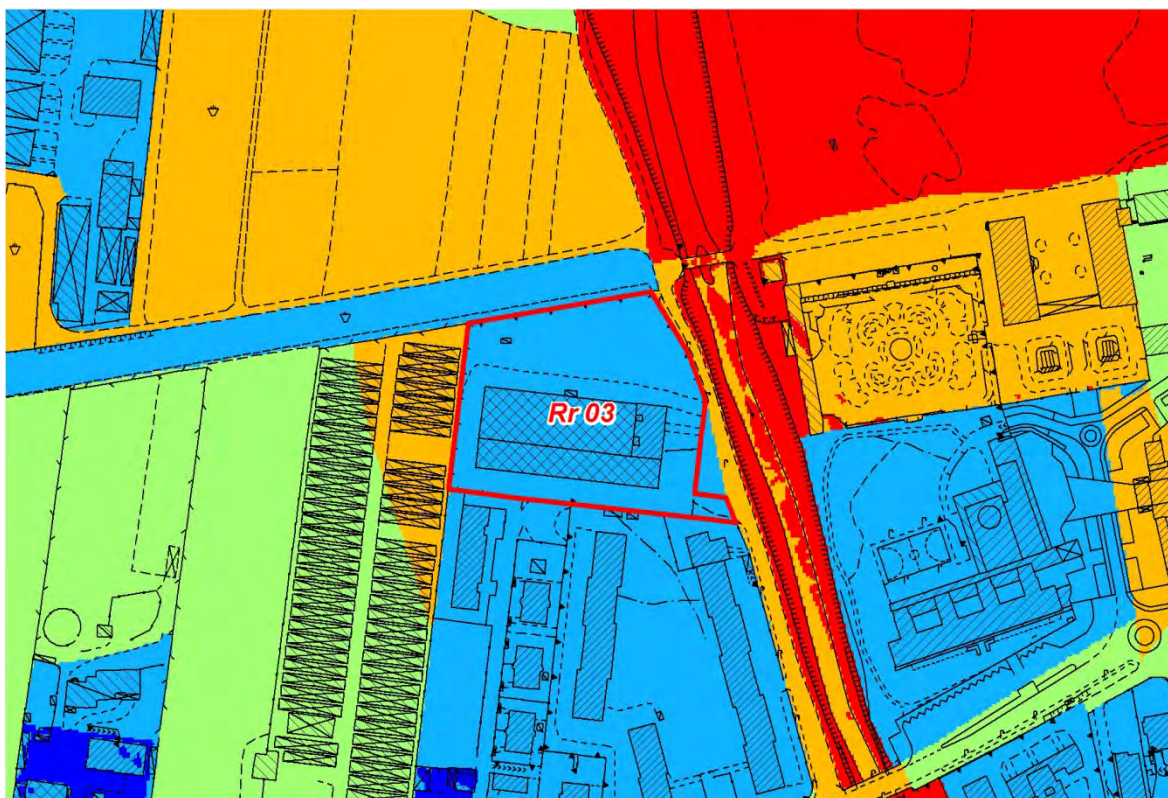
A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
G 3	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 4.2	Medie strutture di vendita
G 4.3	Grandi strutture di vendita
G 4.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
G 4.5	Attività dei centri di telefonia in sede fissa
G 5	COMMERCIO AL DETTAGLIO DI ARTICOLI PER ADULTI
H 2	MAGAZZINAGGIO E CUSTODIA, MOVIMENTAZIONE MERCI E SPEDIZIONIERI, ATTIVITÀ DI CORRIERE
J 1	ATTIVITÀ EDITORIALI
J 2	ATTIVITÀ DI PRODUZIONE CINEMATOGRAFICA, DI VIDEO E DI PROGRAMMI TELEVISIVI, DI REGISTRAZIONI MUSICALI E SONORE
J 3	ATTIVITÀ DI PROGRAMMAZIONE E TRASMISSIONE
R 3.1	ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
R 5	ATTIVITÀ RICREATIVE E DI DIVERTIMENTO

Condizioni di sostenibilità territoriale, ambientale e paesaggistica

L'ambito è ricompreso nella fascia di interesse paesaggistico del Torrente Molgora tutelato ai sensi del comma 1 lettera c) dell'articolo 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42; fatti salvi i presupposti di inapplicabilità della tutela disciplinati dal comma 2 dell'articolo 142 del Codice, l'intervento è assoggettato all'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 146 del Codice.



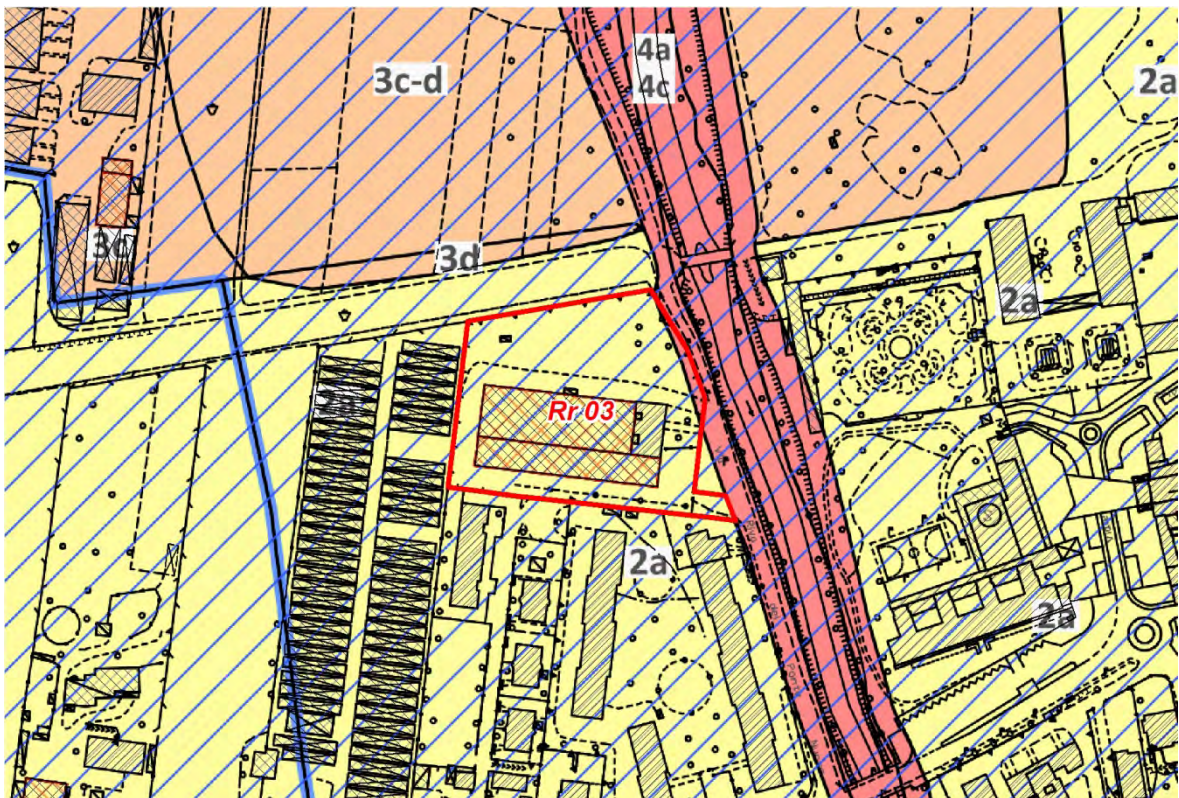
Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Sensibilità paesaggistica e previsioni di piano"



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Scenario progettuale"



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano"