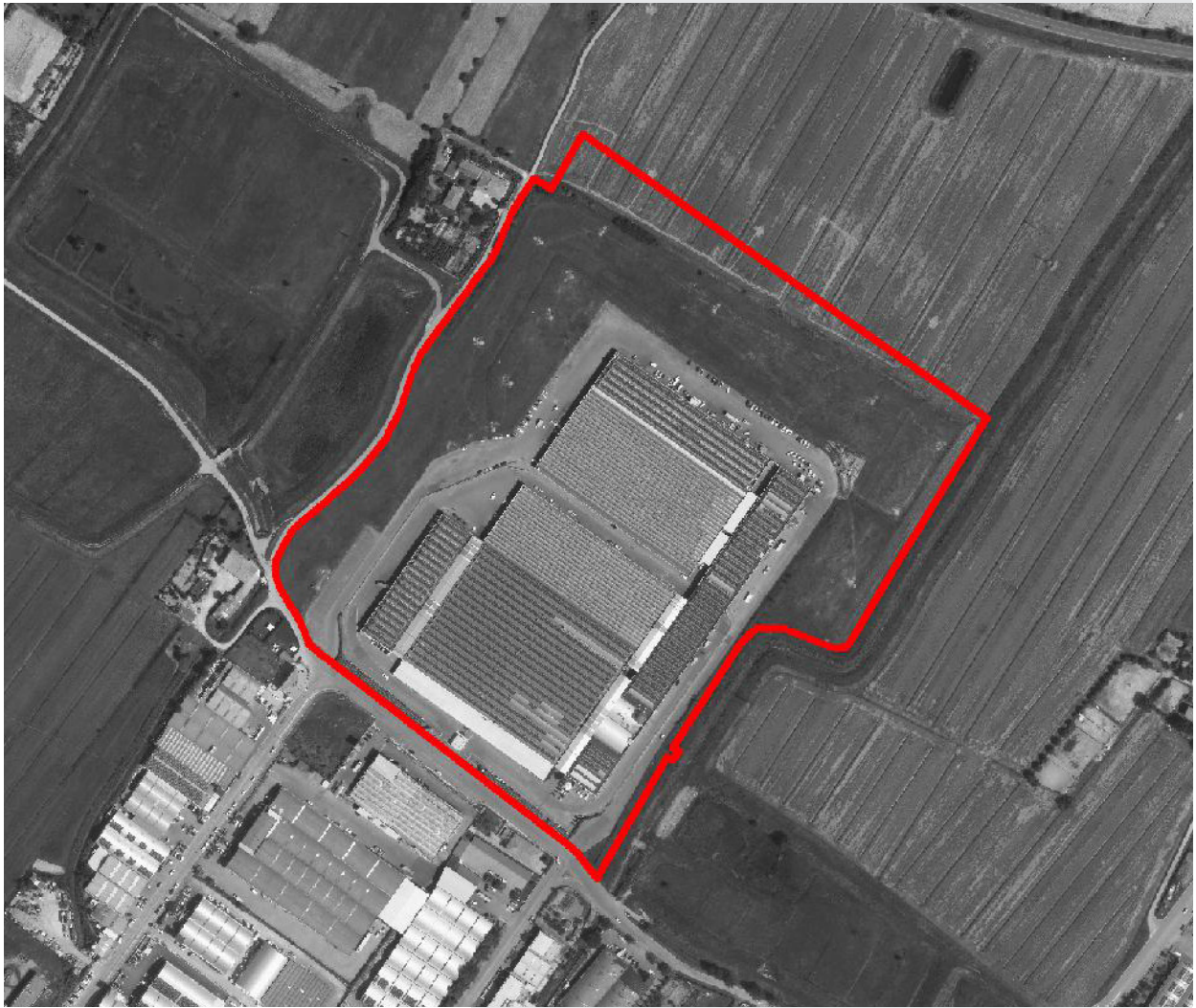
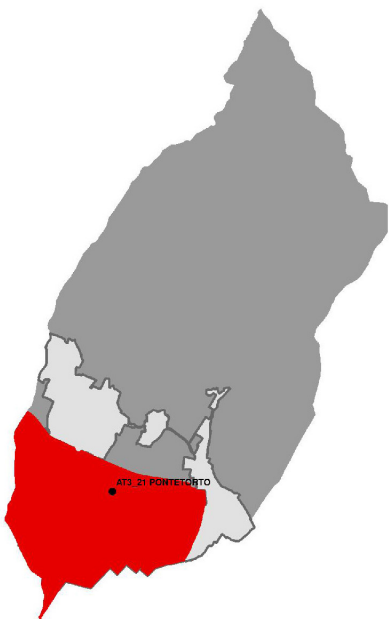


# AT 3.21 Pontetorto



Ortofoto 2016



## UTOE 3 – Oste

**Ubicazione**  
via Roma

**Dati dimensionali**  
Area di intervento mq 22.700

**D.M.1444/1968**  
zona territoriale omogenea D

**Dimensionamento PS**  
Nuova costruzione

# AT 3.21 Pontetorto

## Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area di completamento edilizio situata lungo via Roma a Oste, posta all'interno dell'area occupata dalla fabbrica Pontetorto. L'intervento è destinato ad accogliere la volumetria, derivante dal riconoscimento di parte delle facoltà edificatorie della AT3\_14 Centro di Oste, dove è previsto un importante intervento di rigenerazione urbana che andrà a sostituire la ex "Fabbrica rossa", che attualmente occupa un intero isolato, con nuovi edifici e servizi pubblici, al fine di potenziare e riqualificare il centro civico di Oste.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

L'intervento è dimensionato secondo i seguenti parametri:

Sc max mq 6400

S.E. max mq 8400

H max 9.00 ml

Parcheggi privati secondo quanto previsto dalle nta del PO.

Destinazioni d'uso: attività industriali o artigianali con i rispettivi uffici

## Facoltà edificatorie e criteri di intervento

- 6400 mq di facoltà edificatorie a destinazione produttiva, generate dalla cessione e realizzazione di quanto disciplinato nella scheda AT3\_14 centro di Oste.

## Modalità di attuazione

IDC - Intervento diretto convenzionato collegato alla UMI 1 della AT3\_14 centro di Oste.

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

Realizzazione degli standard necessari, secondo quanto previsto dal DM 1444/68 per le aree di nuova edificazione produttiva, salvo loro monetizzazione in caso di dimostrata impossibilità a reperire i relativi spazi pubblici.

## Prescrizioni paesaggistiche

Il progetto per la realizzazione del nuovo edificio produttivo dovrà essere corredato da analisi e soluzioni architettoniche e ambientali, che dimostrino il corretto inserimento paesaggistico del nuovo immobile.

Dovrà essere prevista una spessa barriera vegetale alberata, disposta lungo i tre lati dell'area di intervento, a contatto con l'area agricola, in particolare lungo via Selvavecchia, come elemento di mitigazione percettiva, rispetto al territorio aperto circostante.

Il nuovo edificio produttivo dovrà ricorrere a soluzioni formali, materiche e cromatiche tali da garantire un alto livello di qualità costruttiva e architettonica; per la copertura del nuovo edificio, ai fini dell'aumento delle superfici permeabili, del miglioramento della qualità dell'aria e del risparmio energetico, sono da privilegiare soluzioni progettuali che prevedano coperture piane con tetto verde.

## Prescrizioni ambientali

Nella progettazione e realizzazione del nuovo edificio produttivo dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

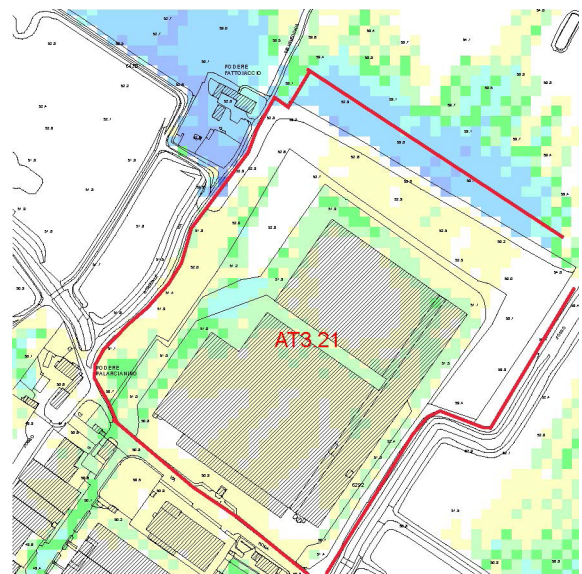
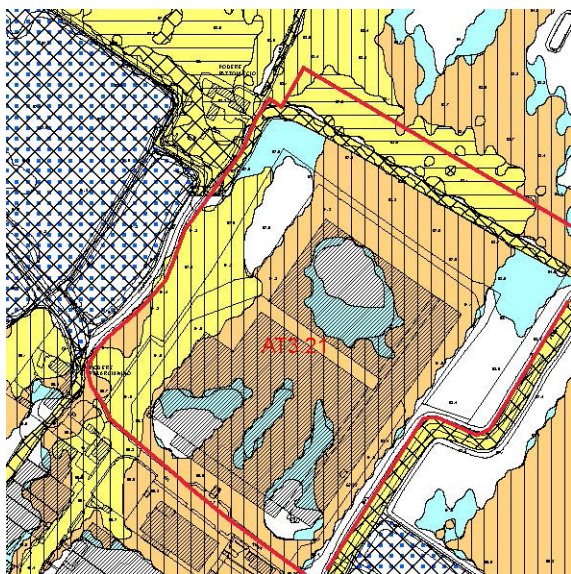
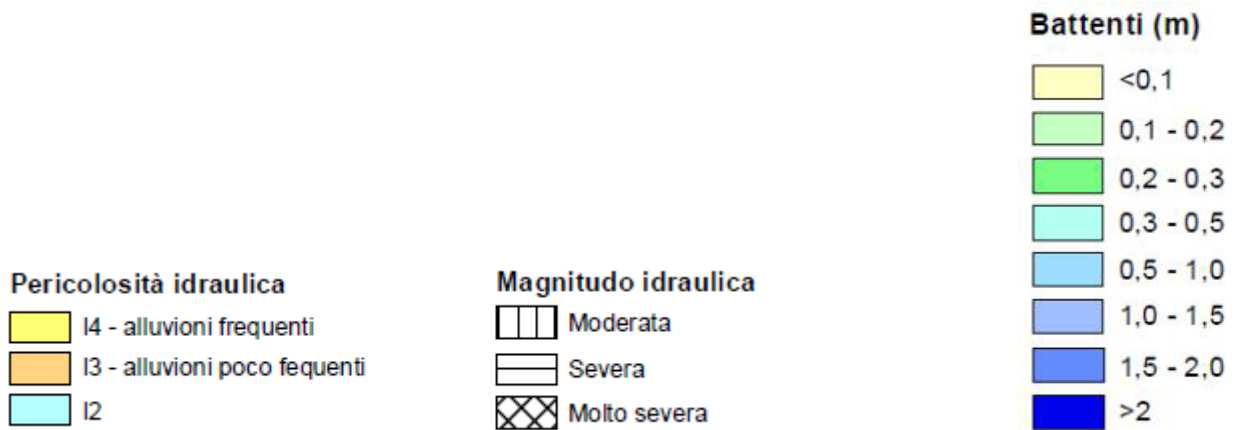
Inoltre all'interno dell'area di trasformazione in oggetto si dovrà prevedere la realizzazione di superfici a verde privato da attrezzare con adeguato impianto arboreo tali da costituire un elemento di filtro e mitigazione per l'area industriale circostante.

# AT 3.21 Pontetorto

## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

La realizzazione dell'intervento è soggetta alle seguenti classi di fattibilità, come definite al Capo III delle Nta del PO:

Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
<b>F1g</b>					<b>F2.i</b>	<b>F4.1i</b>	<b>F4.1i</b>			<b>F3s</b>	



## AT 3.21 Pontetorto

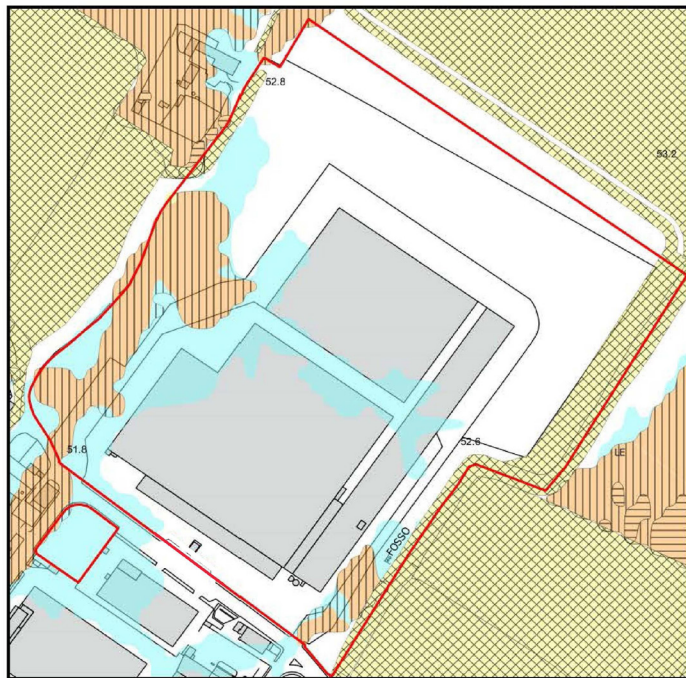
L'area interessata dal nuovo intervento è caratterizzata in buona parte da una pericolosità idraulica da alluvioni frequenti (I.4) e con battenti idraulici compresi in dieci centimetri rispetto ai quali la magnitudo idraulica è moderata.

L'attuazione del comparto passerà attraverso un Intervento diretto convenzionato nel quale dovranno essere definite le modalità di messa in sicurezza del nuovo edificio che potrà essere raggiunta con la sopraelevazione del piano di calpestio (art. 8 comma 1 lettera c LR41/2018) rispetto al battente atteso di 10 cm., oltre un franco di sicurezza pari a 30 cm., senza aggravio delle condizioni di rischio nelle aree contermini, secondo quanto indicato all'art.48 delle NTA del PO.

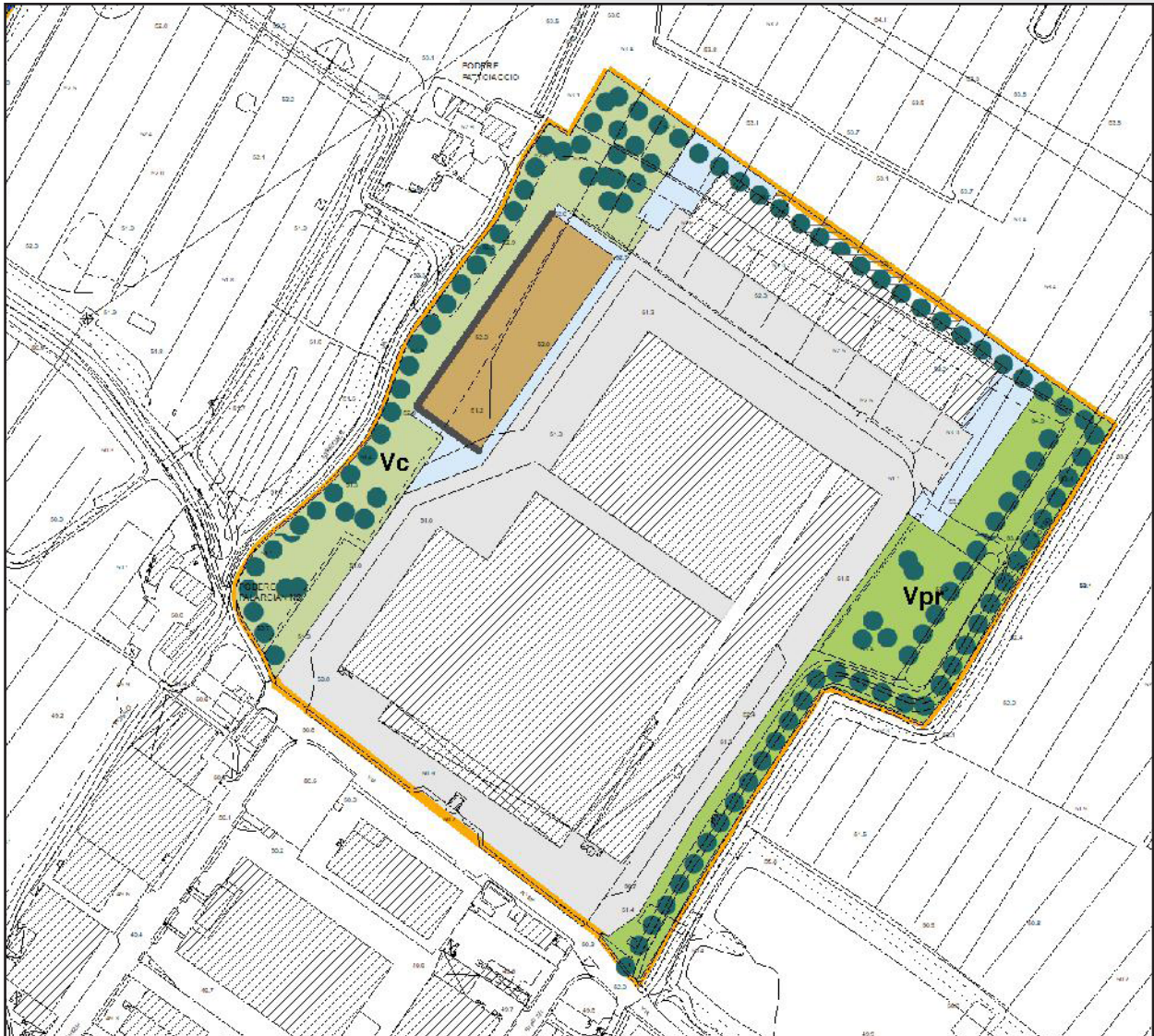
Data la modesta entità del battente idraulico e l'estensione della superficie edificabile rispetto alla superficie coperta tale soluzione risulta senz'altro fattibile.

Le aree destinate a parcheggi in superficie non necessitano di interventi di sopraelevazione, in quanto si trovano già in condizioni di rischio medio R2 ex art.13 comma 4 lettera b LR41/2018. In fase attuativa dovranno comunque essere individuate misure preventive atte a regolare l'utilizzo dei parcheggi in caso di eventi alluvionali, nonché misure atte a minimizzare gli effetti di una eventuale mobilitazione degli automezzi in caso di allagamento ed a garantire la massima sicurezza degli utenti del parcheggio.

La seguente immagine si riferisce alla situazione dell'area una volta che saranno realizzate le opere previste dallo studio "Ipotesi progettuale per la riduzione del rischio idraulico a Oste (serie B), allegato al PO.



# AT 3.21 Pontetorto



scheda progettuale - scala 1:4000

## Legenda

area di intervento	piani e progetti vigenti (PA, PUC, IDC)	opere idrauliche
unità minime di intervento	percorsi	parcheggio pubblico
lotti di intervento	visuali libere	parcheggio di relazione
nuovi edifici	permeabilità visiva al suolo	piazze
edifici da demolire	filari alberati	campi sportivi scoperti
edifici e pertinenze classificate	verde pubblico	servizi sportivi scoperti
edifici da recuperare	orti urbani	istruzione di base
Edilizia residenziale sociale (ERS)	verde complementare	servizi culturali, sociali, ricreativi
area fondiaria	verde privato	assistenza socio sanitaria
area da cedere	parco agricolo	servizi tecnici/tecnologici