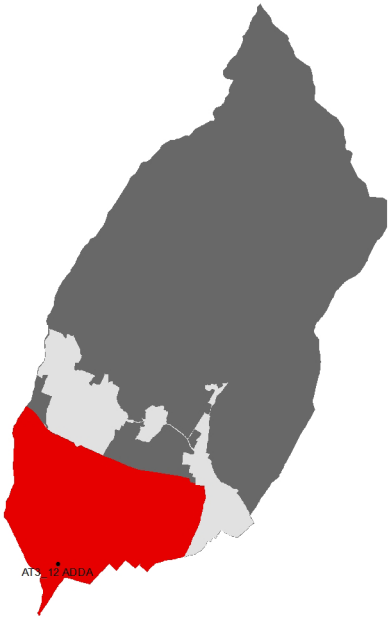
AT3.12 Adda



Ortofoto 2016



UTOE 3 – Oste

Ubicazione
via Adda

Dati dimensionali
Area di intervento mq 2.235
S.E. esistente stimata:
mq 2.115 industriale
mq 1.000 residenziale

D.M.1444/1968
zona territoriale omogenea B

Dimensionamento PS
RIUSO

AT3.12 Adda

Descrizione e obiettivi

La scheda riguarda un'isolato posto tra via Adda, via Gramsci e via Oste, a carattere residenziale, ma occupato in parte da fabbricati artigianali, alcuni dei quali dismessi.
L'intervento è finalizzato principalmente alla sostituzione degli edifici produttivi o al loro recupero con destinazioni d'uso compatibili con la residenza.
In particolare su via Adda è prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico e di un'area a verde, finalizzati ad incrementare la dotazione di spazi pubblici del centro di Oste.

Dimensionamento e destinazioni d'uso

L'intervento si divide in tre Unità Minime di Intervento:

UMI 1:
Cessione e decollo delle facoltà edificatorie previste nella UMI 1, pari a 600 mq di SE residenziale, come specificato nel paragrafo seguente.

UMI 2:
Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia finalizzati al cambio di destinazione a residenza e frazionamento in n.max di **8** unità immobliliari all'interno del volume esistente.
Oltre al recupero delle volumetrie esistenti, sono ammessi interventi di sostituzione edilizia a parità di volume e di parametri edilizi esistenti.
Destinazione d'uso: Residenza, commercio
La porzione della UMI 2 individuata come area permeabile dovrà essere destinata a verde privato; eventuali box auto privati potranno essere realizzati nel resede pavimentato esistente.

UMI 3:
Sostituzione edifici produttivi nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:
S.E. = 300 mq
SC = 240 mq
H max 7,50 ml
Destinazione d'uso: Residenza

Per tutte le UMI i parcheggi privati sono quelli previsti dalle nta del PO.

Facoltà edificatorie e criteri di intervento per la UMI 1

Solo a fronte della cessione all'Amministrazione comunale dell'area individuata dalla UMI 1, sistemata a parcheggio e verde pubblico, è prevista la cessione delle facoltà edificatorie previste, nella misura di 1000 mq di superficie a destinazione produttiva, da attuarsi nella UMI 1, della AT3_03 Puccini e di 150 mq di superficie a destinazione direzionale, da attuarsi nella UMI 2, della AT3_15 Siena.

Modalità di attuazione

UMI 1: PUC - Progetto unitario convenzionato che comprenda la UMI 1 della AT3_03 Puccini e la UMI 2 della AT3_15 Siena.
UMI 2 e 3 : Intervento diretto convenzionato

Opere e attrezzature di interesse pubblico

UMI 1: Realizzazione e cessione di un parcheggio di uso pubblico di almeno mq 390, e di un' area a verde pubblico attrezzato di mq 420.
UMI 2 e 3: Parcheggi pubblici come previsto dalle nta del PO.

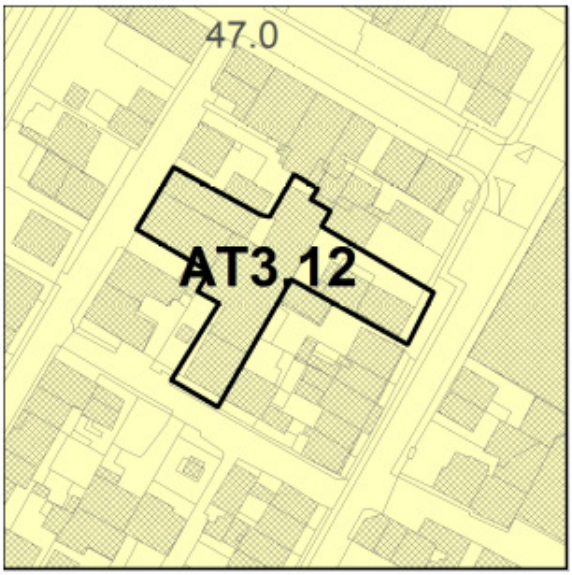
Prescrizioni ambientali

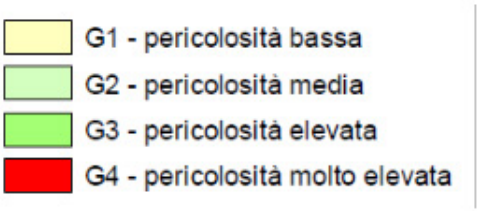
Nella realizzazione degli interventi dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

AT3.12 Adda

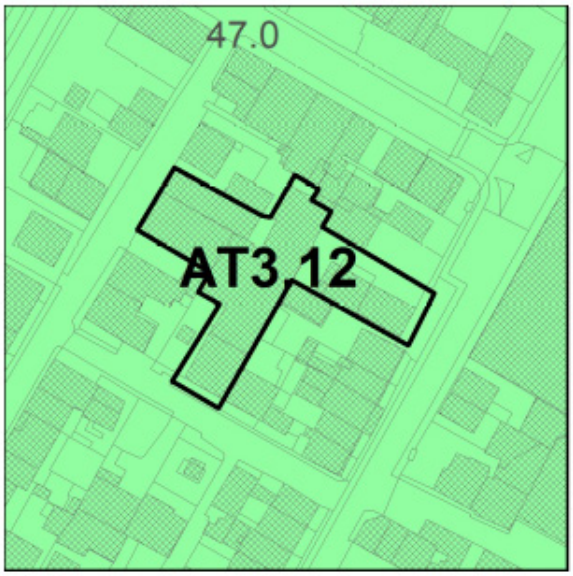
Pericolosità idraulica, geologica e sismica
L'area di intervento è interessata dalle seguenti classi di pericolosità:

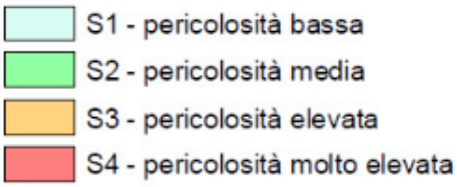
Pericolosità geologica: G1
Pericolosità PAI: non presente



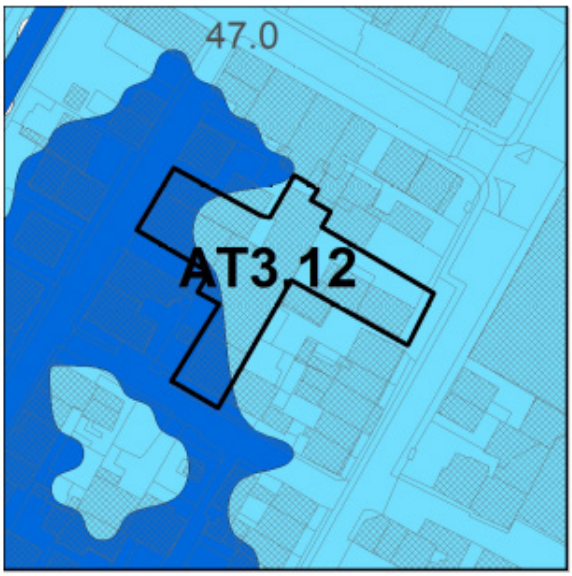


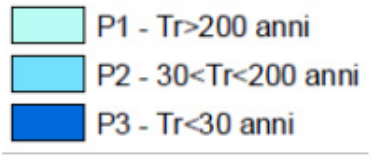
Pericolosità sismica: S2



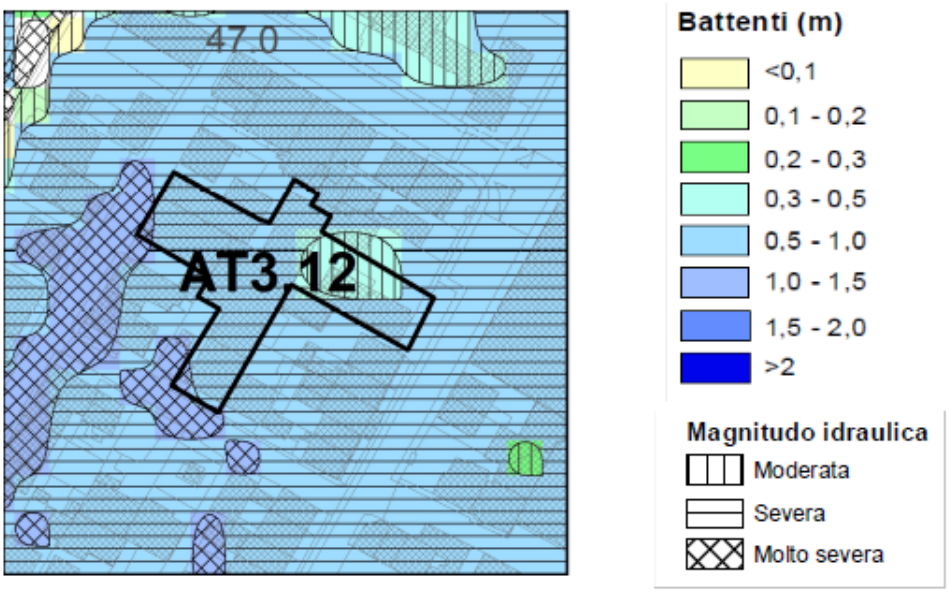


Pericolosità da alluvione: P2/P3





AT3.12 Adda



Criteri di fattibilità geologica, idraulica e sismica

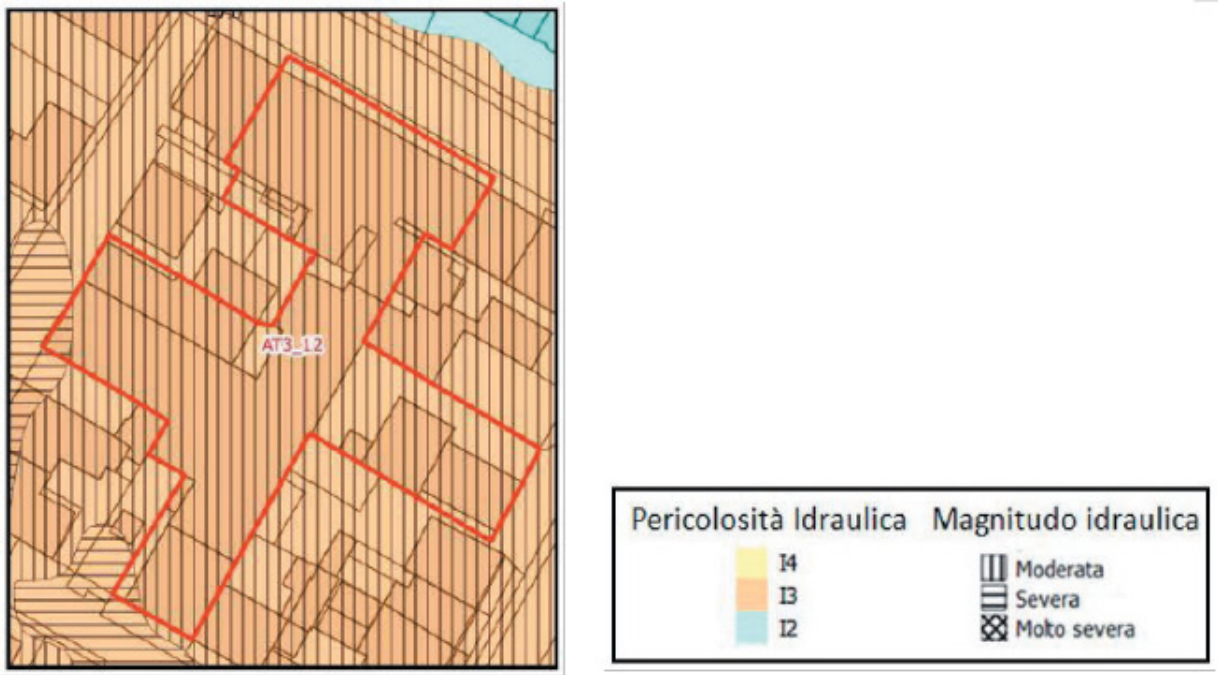
Fattibilità in relazione agli aspetti geologici: l'attuazione dell'intervento è subordinata alla effettuazione dei normali studi geologico tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR.n.1/R/22 e NTC di cui al D.M. 17/01/2018) e finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione in relazione alla tipologia ed alle dimensioni delle nuove strutture.

Fattibilità in relazione agli aspetti idraulici: l'area di intervento è soggetta ad alluvioni poco frequenti (Tr=200 anni) e frequenti (Tr=30) ed è caratterizzata dalla possibilità del verificarsi di un battente idraulico fino a 1 metro con magnitudo idraulica severa.
Tali condizioni si sono verificate in occasione dell'evento alluvionale del 2 Novembre 2023 durante il quale in quella zona sono stati rilevati battenti idraulici di almeno 60 cm. L'intervento ricade comunque all'interno delle aree presidiate da sistemi arginali di cui all'art.14 della LR.n.41/18 per cui sono previste misure per la gestione del rischio di alluvioni nell'ambito del piano di protezione civile comunale che dovrà essere aggiornato entro 180 giorni dal rilascio del titolo abilitativo.
L'area è interamente edificata con immobili artigianali di grandi dimensioni; l'obbiettivo del piano è quello di procedere con una riqualificazione della zona con demolizione e ricostruzione con superfici coperte inferiori rispetto all'attuale, recuperando quindi aree permeabili nella UMI2. La LR.n.41/18, all'art.12, consente il riuso del patrimonio edilizio esistente anche con rialzamento del piano di calpestio oltre il battente ed il franco di sicurezza.
L'attuazione dell'intervento passerà attraverso una fase attuativa nella quale dovranno essere definite e rappresentate le modalità di messa in sicurezza delle nuove strutture edilizie che potranno essere sopraelevate rispetto al piano di campagna di una quota pari al battente medio atteso in ogni caso non inferiore a 60 cm, oltre il franco di sicurezza di 30 cm., senza dover ricorrere ad opere di compensazione idraulica per il non aggravio del carico idraulico. Per quanto riguarda la viabilità interna, i piazzali ed i parcheggi, potranno essere realizzati ai sensi del punto 2 dell'articolo 13 della L.R.n.41/2018 fino ad una quota tale da rimanere al di sotto di una quota di battente pari a 30 cm. raggiungendo così una magnitudo idraulica moderata.
In fase attuativa dovranno comunque essere individuate misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali per garantire la massima sicurezza degli utenti.

AT3.12 Adda

Soluzioni progettuali meno "gravose" potranno essere elaborate una volta che saranno realizzate le casse di espansione di progetto sui fossi Meldancione e Funandola che porteranno a una riduzione della classe classe di pericolosità idraulica a P2 (I3) per tutto l'areale di intervento con magnitudo idraulica moderata e un battente massimo di 60 cm.

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:



Fattibilità in relazione agli aspetti sismici: l'attuazione dell'intervento è subordinata alla effettuazione dei normali studi geofisici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR.n.1/R/22 e NTC di cui al D.M. 17/01/2018) e finalizzati alla caratterizzazione sismica del substrato di fondazione in ordine alla verifica della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio della tipologia e dimensione delle nuove strutture edilizie.

Problematiche idrogeologiche: la zona di intervento è esterna alle zone con grado di vulnerabilità "alto" e "medio-alto" così come individuate nella G_07.1 – "Carta idrogeologica" del Piano Strutturale.

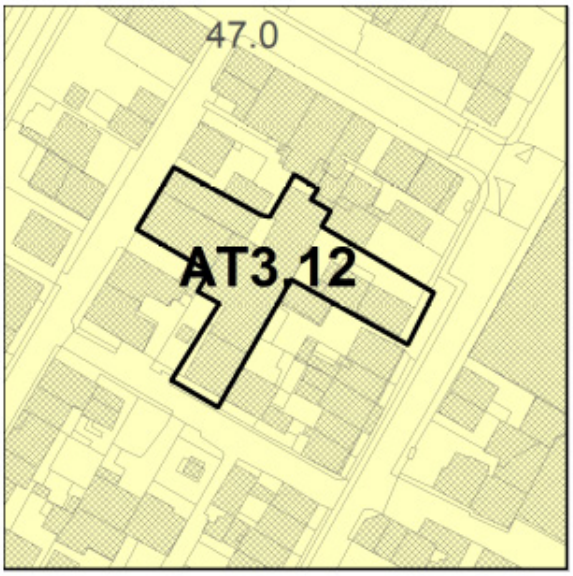
Difesa dagli effetti dei fenomeni di precipitazioni intense e concentrate (flash flood)
In riferimento alla pericolosità molto elevata così come individuata dal PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale si dovranno prevedere accorgimenti progettuali e/o sistemi di difesa locale che rendano impermeabili i piani terreno rispetto al verificarsi di occasionali allagamenti dovuti alle precipitazioni intense e concentrate.

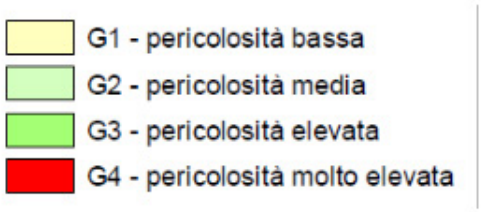
Difesa dagli effetti del fenomeno della subsidenza
L'area oggetto di intervento è ricompresa negli areali soggetti a subsidenza del terreno e pertanto gli studi geologici e geotecnici di supporto alla progettazione dovranno contenere specifiche valutazioni di cui al punto 7 dell'art.47 delle NTA del PO.

AT3.12 Adda

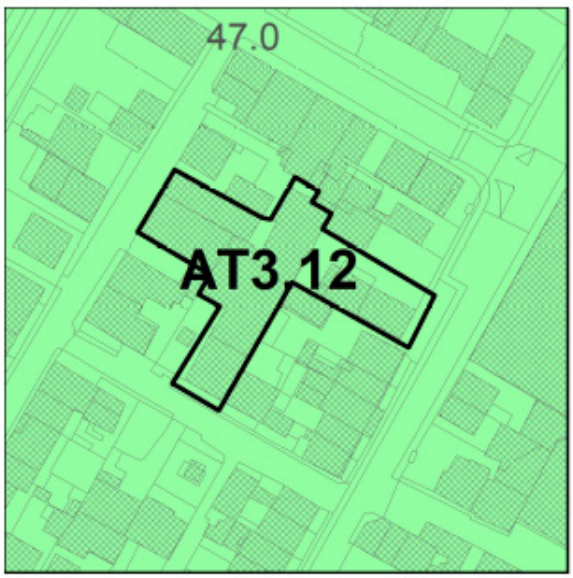
Pericolosità idraulica, geologica e sismica
L'area di intervento è interessata dalle seguenti classi di pericolosità:

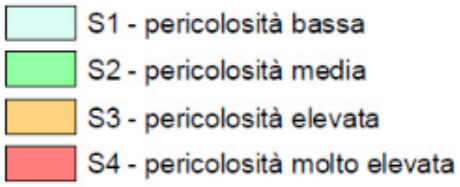
Pericolosità geologica: G1
Pericolosità PAI: non presente



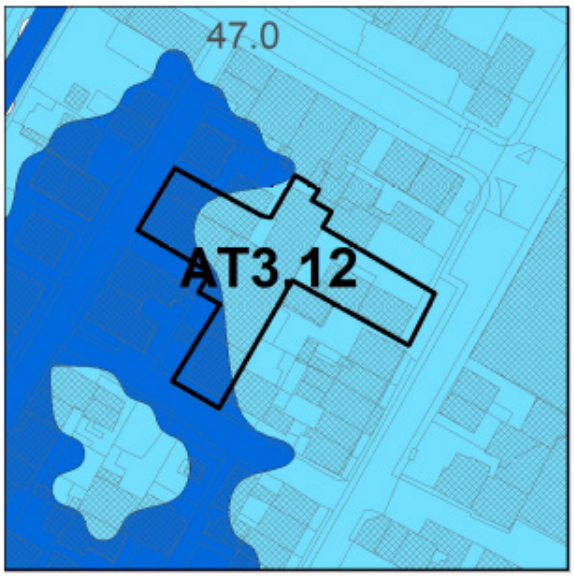


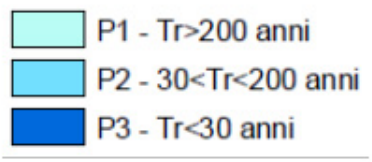
Pericolosità sismica: S2



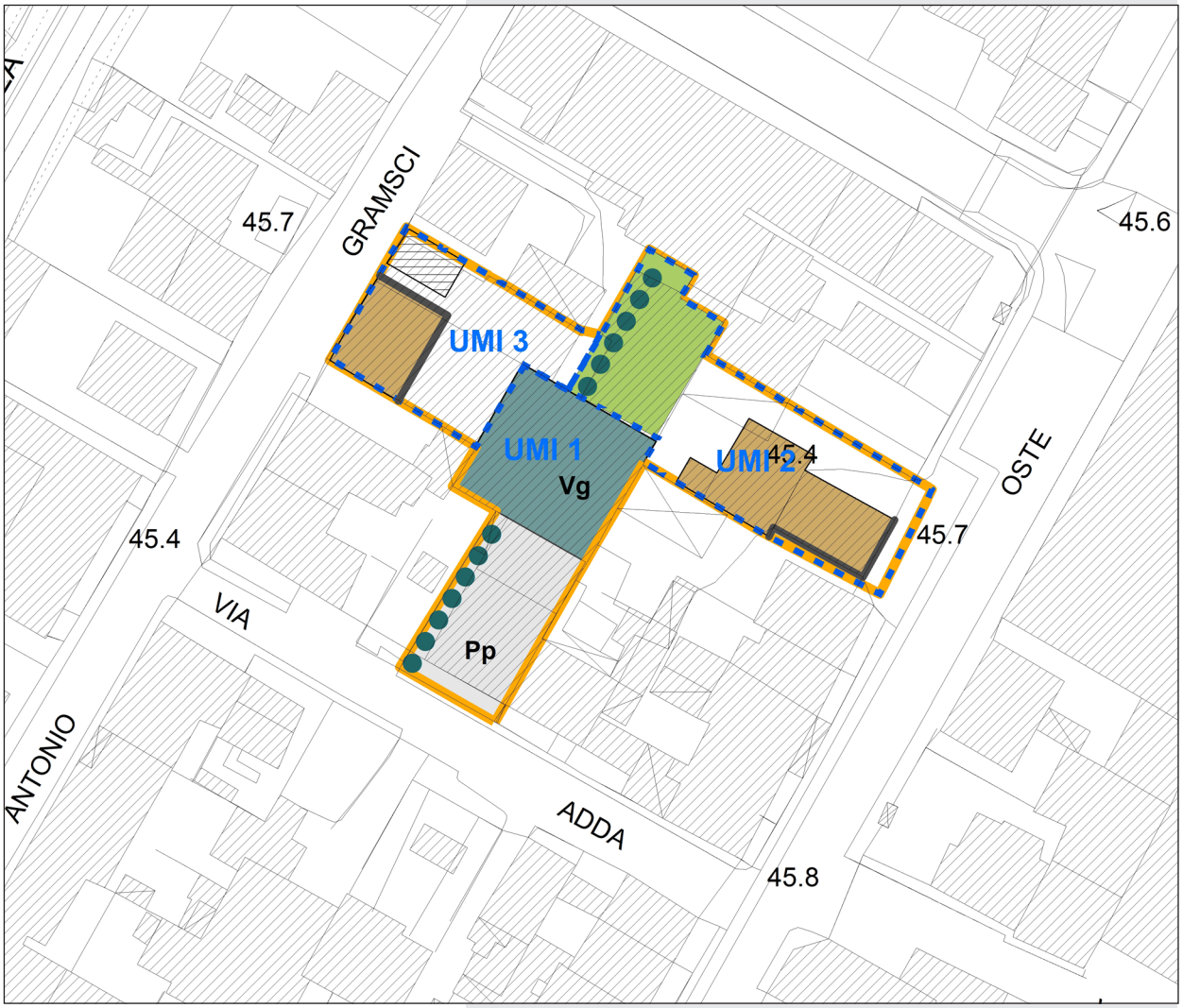


Pericolosità da alluvione: P2/P3





AT3.12 Adda



scheda progettuale - scala 1:1000

Legenda

- area di intervento
- n. unità minime di intervento
- n. lotti di intervento
- nuovi edifici
- edifici da demolire
- edifici e pertinenze classificate
- edifici da recuperare
- Edilizia residenziale sociale (ERS)
- area fondiaria
- area da cedere
- perimetro del territorio urbanizzato
- piani e progetti vigenti (PA,PUC,IDC)
- percorsi
- visuali libere
- permeabilità visiva al suolo
- filari alberati
- Vg verde pubblico
- Vo orti urbani
- Vc verde complementare
- Vpr verde privato
- Vpa parco agricolo
- A parco agricolo privato
- superficie permeabile (autobloccanti)
- Vi opere idrauliche
- Pp parcheggio pubblico
- Ppr parcheggio di relazione
- Pz piazze
- Ps campi sportivi scoperti
- Ss servizi sportivi scoperti
- Sb istruzione di base
- Sr servizi culturali, sociali, ricreativi
- Sh assistenza socio sanitaria
- St servizi tecnici/tecnologici