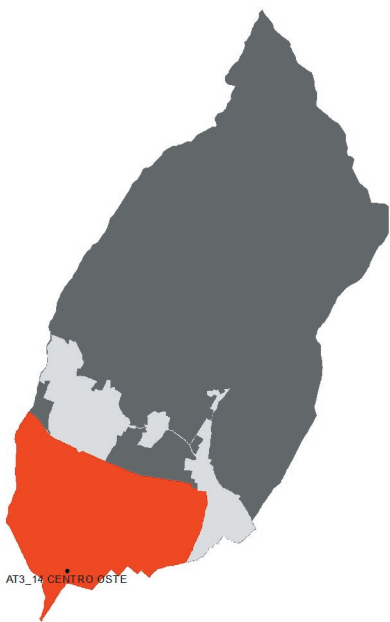


AT3.14 Centro Oste



Ortofoto 2016



UTOE 3 – Oste

Ubicazione
via Oste

Dati dimensionali

Area di intervento su via Oste mq 11.230
S.E. esistente stimata:
mq 10.600 industriale
mq 400 residenziale
mq 160 direzionale

D.M.1444/1968

zona territoriale omogenea B

Dimensionamento PS

RIUSO

AT3.14 Centro Oste

Descrizione e obiettivi

L'intervento interessa un complesso produttivo dismesso e le sue pertinenze, identificata come Fabbrica Rossa e posta lungo via Oste, angolo via Lavagnini.

L'area, situata nel cuore della frazione di Oste, assieme all'isolato posto a Nord di via Lavagnini, risulta in gran parte occupata da grandi stabilimenti industriali che, con la loro attività producono alti livelli di inquinamento acustico e atmosferico e creano una situazione di forte degrado urbanistico.

Obiettivo principale dell'intervento è la riqualificazione funzionale e ambientale di una zona strategica per la frazione, da attuarsi attraverso il recupero di una parte degli edifici produttivi, in particolare quelli che si affacciano sulla viabilità principale, per destinarli a funzioni commerciali e di servizio ; l'intervento assieme alla creazione di un' ampia area a verde, una piazza alberata e un parcheggio, ottenuti dalla demolizione dei fabbricati produttivi posti sul retro, concorre al potenziamento del centro civico di Oste.

Dimensionamento e destinazioni d'uso

UMI 1 e 2 - Recupero dei capannoni a schiera situati su via Oste, con le seguenti quantità e funzioni:

UMI 1:

SE 2350 mq da destinare a funzioni commerciali, con una superficie di vendita (Sv) max di 1000 mq

SE 400 mq, da destinare a funzioni direzionali

UMI 2:

SE 2000 mq da destinare a servizi pubblici

UMI 3 – Nuova edificazione residenziale

SE 1000 mq

H max 4 piani

Parcheggi privati e di relazione come previsti dalle Nta del PO. I parcheggi di relazione della Umi 1 possono essere ricompresi , fino ad 1/3 della superficie, negli spazi a parcheggio pubblico.

Facoltà edificatorie e criteri di intervento

Per l'attuazione delle previsioni della scheda, a compensazione delle cessioni delle aree e degli edifici, in condizioni conservative discrete, e delle demolizioni da effettuare, si prevede il riconoscimento delle seguenti facoltà edificatorie :

- **1000 mq** a destinazione residenziale, da realizzare nel comparto della presente scheda, individuato come UMI 3.

- **6000 mq** a destinazione produttiva, da realizzare nell'area di atterraggio indicata nella presente scheda; il nuovo edificio produttivo dovrà rispettare i seguenti parametri:

S.E. max 6000 mq

Sc max 6000 mq

H max ml 12.00

In alternativa, qualora il soggetto attuatore manifestasse la volontà di trasferire una maggiore quantità di superficie produttiva all'interno dell'area produttiva, liberando così una maggiore superficie da destinare ad aree e servizi pubblici, l'intervento dovrà essere oggetto di un piano attuativo, e contestuale Variante urbanistica da approvare in Consiglio Comunale.

Modalità di attuazione

- Piano di recupero di iniziativa privata

La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Piano Attuativo, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi dovrà :

- disciplinare il regime giuridico dei suoli, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni dell'area di trasformazione sotto specificate;

AT3.14 Centro Oste

- individuare le opere e gli interventi pubblici e/o di interesse pubblico obbligatori con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti);
- stabilire le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree verdi, etc..

In caso di ulteriori trasferimenti delle potenzialità edificatorie:

- **Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata e contestuale Variante urbanistica.**

Opere e attrezzature di interesse pubblico

Gli attuatori degli interventi dovranno realizzare direttamente le opere di urbanizzazione e cederle all'Amministrazione Comunale.

Le opere per quanto riguarda l'area di intervento di via Oste, consistono in:

- Recupero e cessione degli edifici individuati dalla UMI 2, corrispondenti a circa 2000 mq di SE, per destinarli a Servizi e attrezzature pubbliche;
- Piazza pubblica alberata e percorso pavimentato di circa mq 1500;
- Verde pubblico attrezzato di circa 1150 mq;
- Parcheggio pubblico alberato nella dimensione di circa 1800 mq (compresa la porzione di Parcheggio di relazione che incide per circa 1/3)
- Sistemazione e cessione della via Garigliano, per il tratto di propria competenza, fino allo sbocco con via Oste.

Per quanto riguarda invece l'intervento previsto su via Roma, dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione previste dalle Nta del PO.

Prescrizioni paesaggistiche

Per quanto riguarda l'intervento di nuova edificazione produttiva nell'area di "atterraggio" di via Roma, si richiede che venga prevista una spessa barriera vegetale alberata, disposta lungo i tre lati dell'area di intervento, a contatto con l'area agricola, 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 e mitigazioni ambientali

Nell'elaborazione del piano attuativo dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

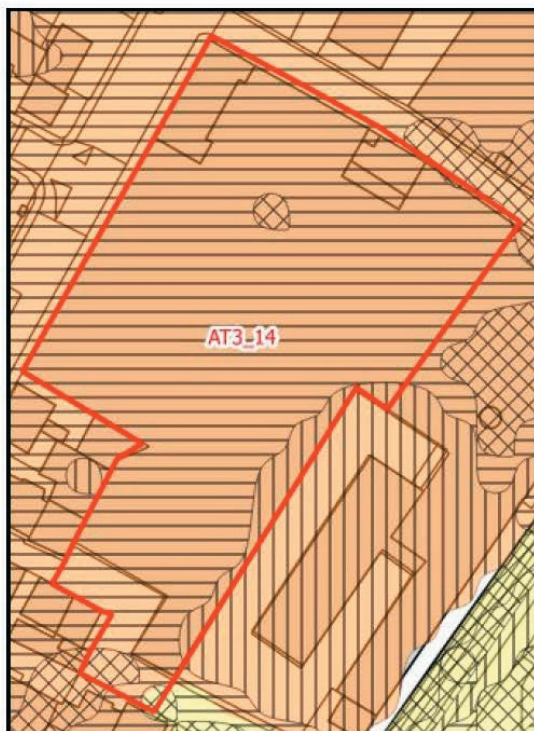
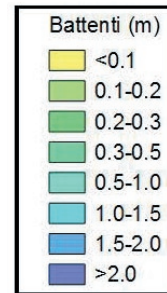
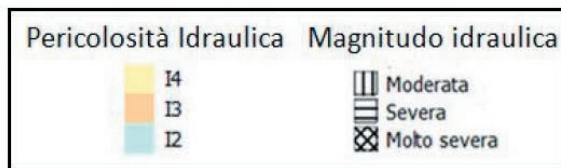
Per quanto riguarda gli aspetti valutativi si deve far riferimento alla specifica scheda di valutazione VAS, riportata nell'elaborato QV01 - Rapporto ambientale del PO.

Fattibilità idraulica, geologica e sismica

La realizzazione dell'intervento è soggetta alle seguenti classi di fattibilità, come definite al Titolo III, 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
F1g						F4.2i	F4.2i		F2s		

AT3.14 Centro Oste



L'area è interamente edificata con immobili artigianali di grandi dimensioni; l'obiettivo del piano è quello di procedere con una riqualificazione della zona con demolizione e ricostruzione con superfici coperte inferiori. Le carte delle aree allagabili indicano battenti massimi per Tr200 dell'ordine di un metro con velocità inferiori a 1 m/s. Si osserva:

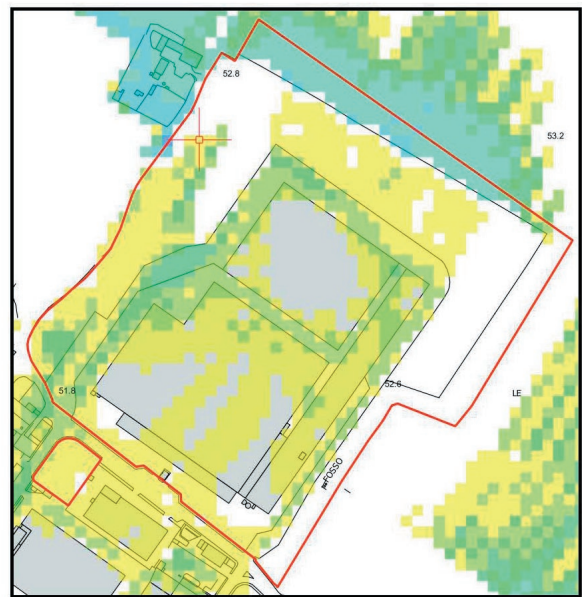
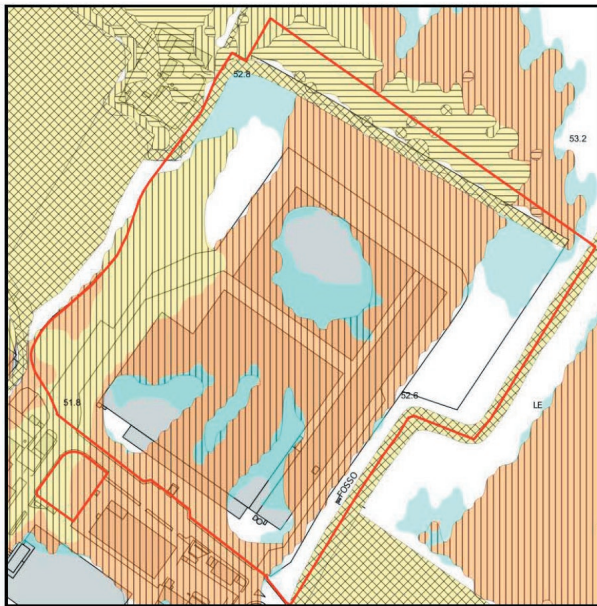
- la LR 41/18, all'art. 12 comma 2, consente il riuso del patrimonio edilizio esistente anche con rialzamento del piano di calpestio oltre il battente ed il franco di sicurezza;
- In fase di piano attuativo dovrà essere posta particolare attenzione alle quote attuali dei piani di calpestio degli edifici esistenti, in modo da valutare correttamente l'aggravio nelle aree circostanti e i relativi interventi di mitigazione;
- per quanto riguarda le aree da destinare a parcheggio, si ritiene che le condizioni di rischio R2 di cui all'art. 13 comma 4 lettera b, siano raggiunte ottenendo la magnitudo moderata. In altre parole le aree interessate dai parcheggi di progetto potranno essere rialzate in modo da mantenere un rischio residuo corrispondente ad un battente per Tr200 inferiore a cm 50; anche in questo caso occorrerà impedire l'aggravio del rischio nelle aree circostanti derivante dal rialzamento del piano di campagna. In fase attuativa dovranno comunque essere individuate misure preventive atte a regolarne l'utilizzo 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.

Soluzioni più semplici potranno essere perseguite una volta realizzate le casse di espansione di progetto sui fossi Meldancione e Funandola che ridurranno i battenti massimi per Tr200 a cm 50.

Per quanto riguarda l'area di atterraggio la realizzazione degli interventi è condizionata alla sopraelevazione del piano di calpestio oltre al battente più franco di sicurezza senza aggravio delle condizioni di rischio

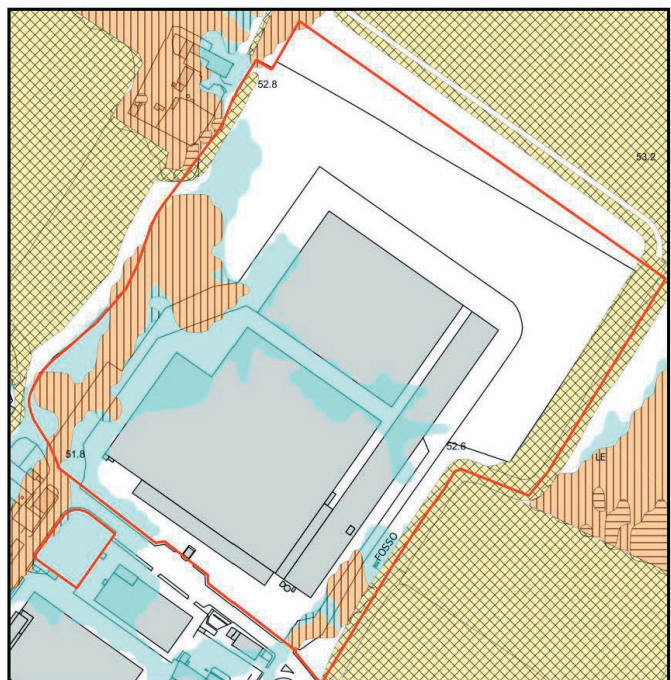
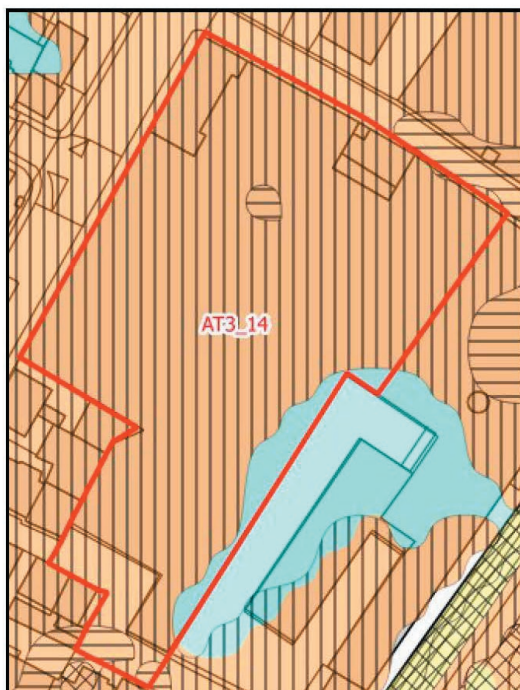
AT3.14 Centro Oste

in altre aree. Data l'entità dei battenti e la superficie del comparto urbanistico interessato dall'edificazione, risulta evidente che gli interventi edilizi di progetto sono fattibili senza particolari problematiche progettuali. L'attuazione del comparto passerà attraverso un Piano Attuativo. In fase di redazione della convenzione, dovranno essere definite le modalità per il non aggravio delle condizioni di rischio nelle aree contermini. Le condizioni di messa in sicurezza dei nuovi edifici potranno essere garantite con sistemi di sopraelevazione dei piani di calpestio (art. 8 comma 1 lettera c LR41/2018). Il non aggravio delle condizioni di rischio nelle aree adiacenti dovrà essere oggetto di uno specifico studio allegato al Piano Attuativo; a titolo indicativo potrà essere utilizzata la trasparenza idraulica degli edifici (tipo piloty) oppure qualunque soluzione che raggiunga il medesimo risultato.

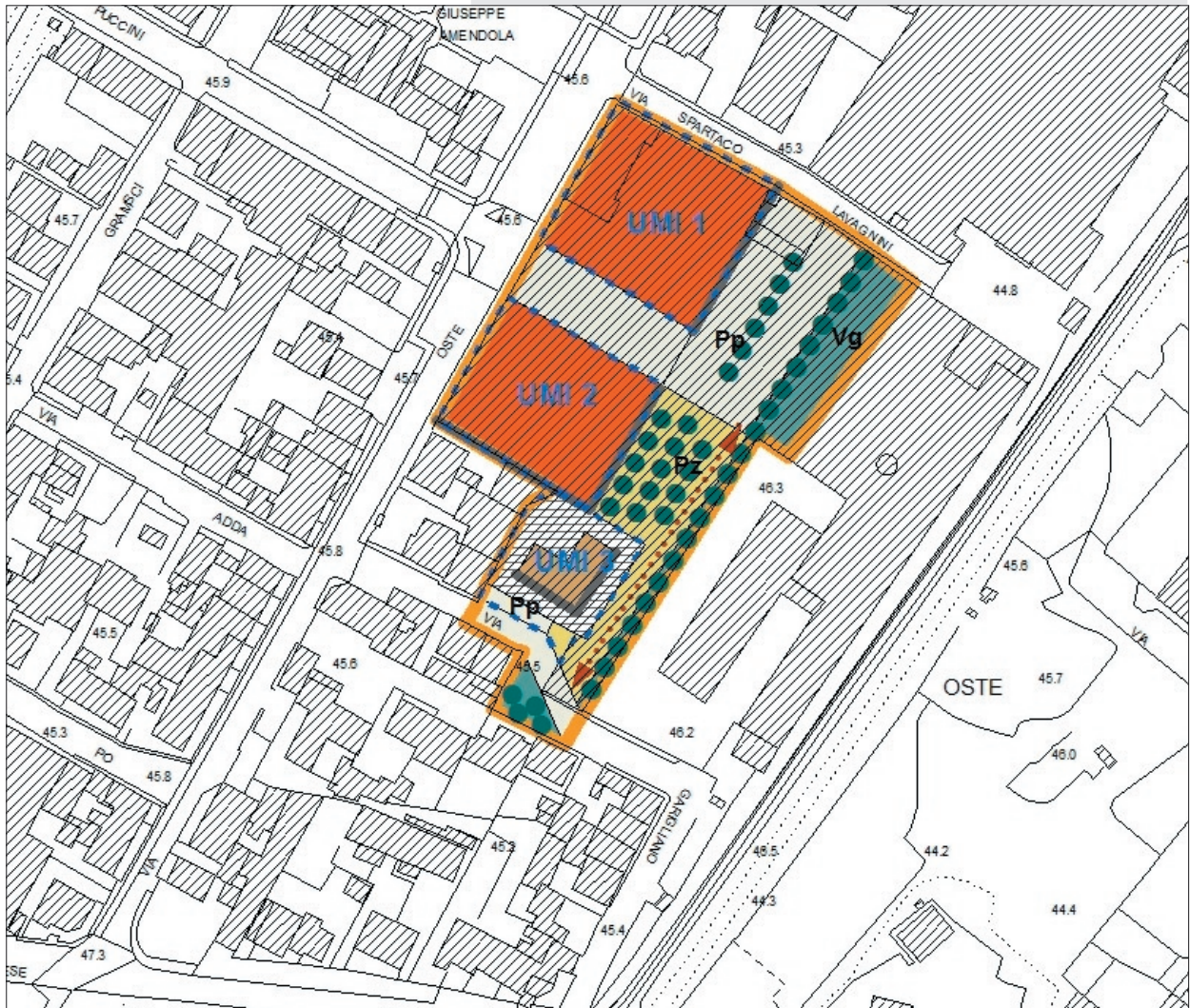


area di atterraggio di via Roma

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



AT3.14 Centro Oste

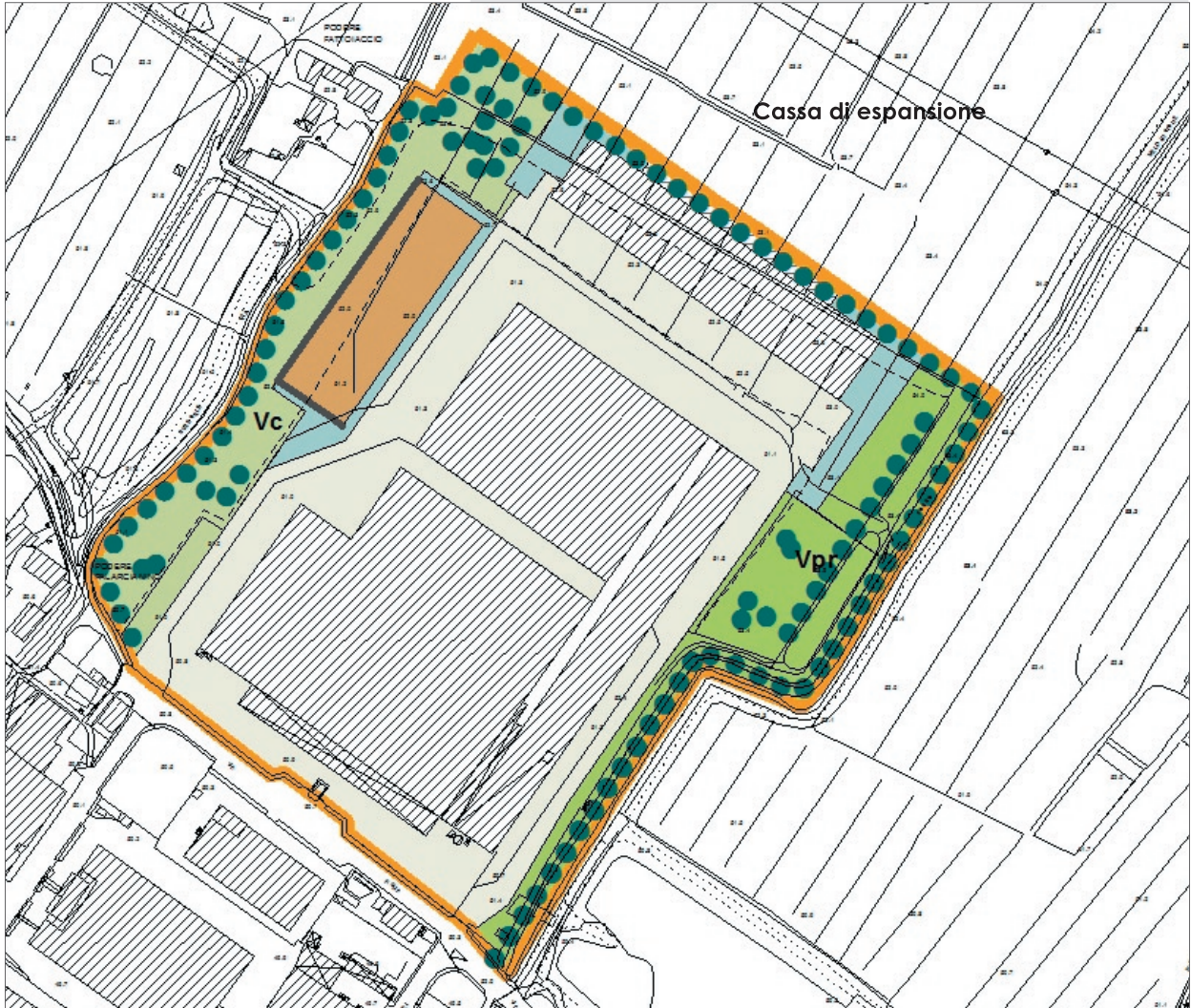


scheda progettuale - scala 1 : 2.000

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
perimetro del territorio urbanizzato	parco agricolo privato	
	superficie permeabile (autobloccanti)	

AT3.14 Centro Oste



scheda progettuale - scala 1:4.000

Legenda

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