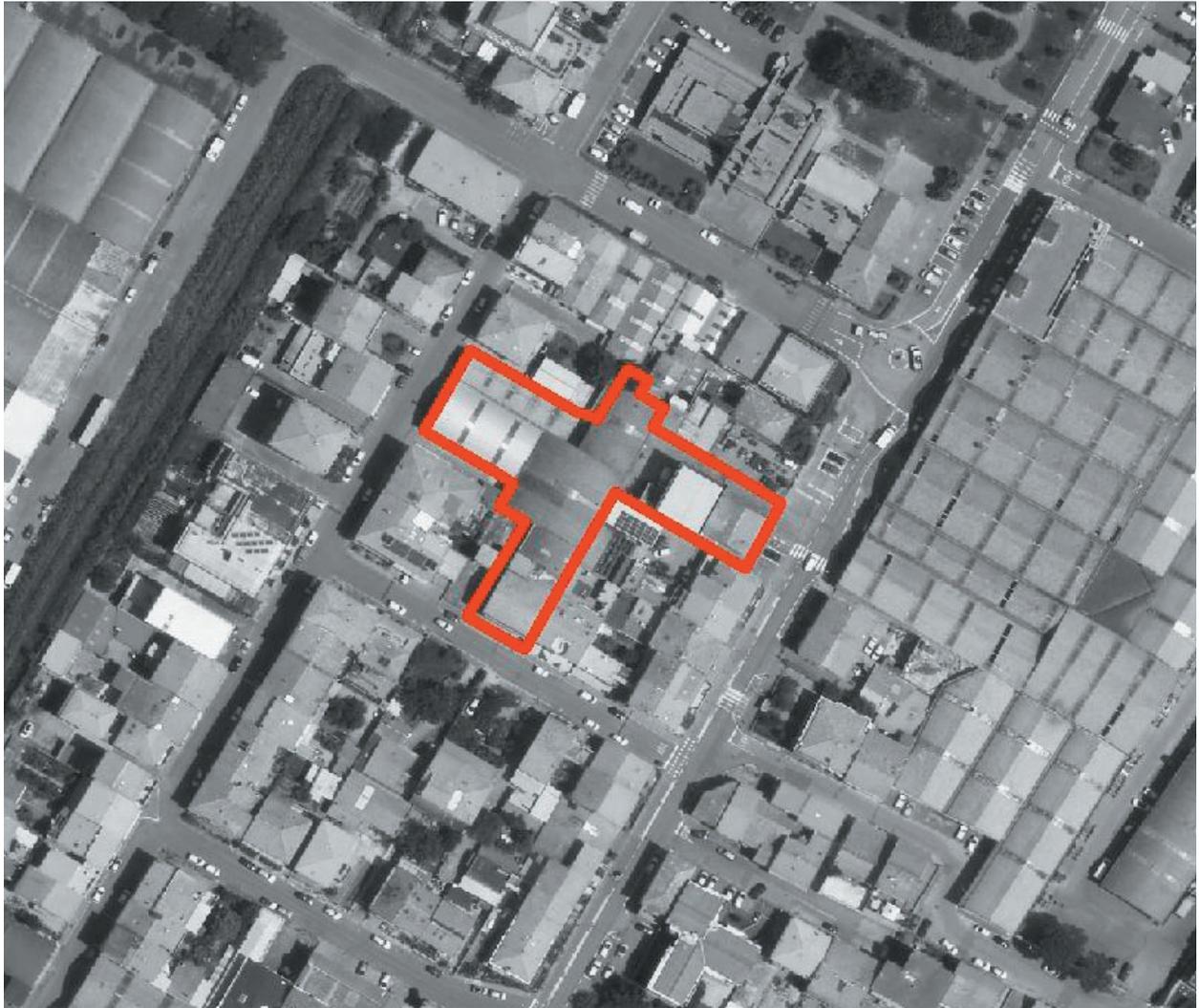
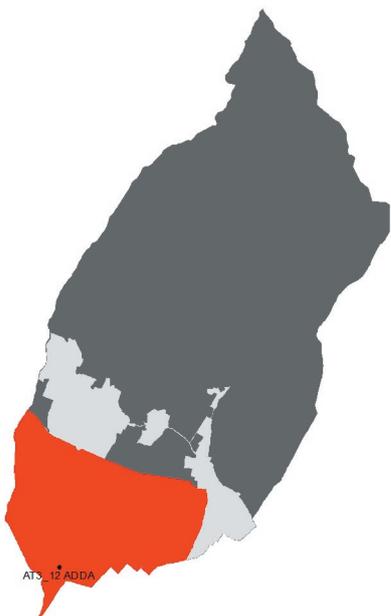


# AT3.12 Adda



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 6 unità immobiliari 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, Servizi socio sanitari

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. La restante porzione della UMI 1 viene destinata a pertinenza privata permeabile, che potrà essere annessa all'adiacente edificio sito sulla via Oste (UMI 2)

UMI 2 e 3: Parcheggi pubblici come previsto dalle nta del PO.

## Prescrizioni ambientali

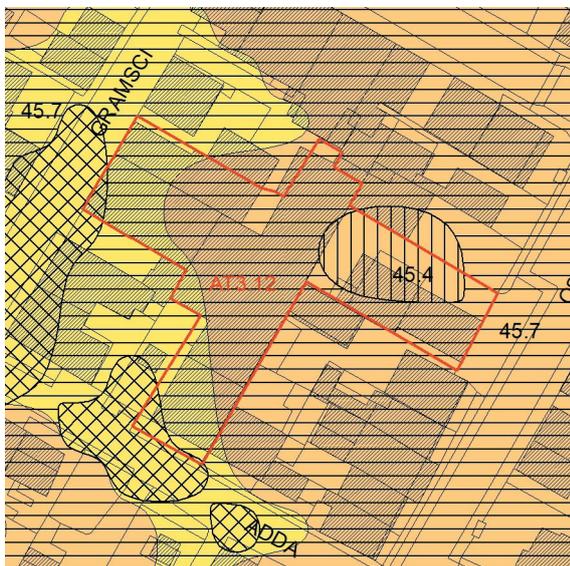
Nella realizzazione degli interventi dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

# AT3.12 Adda

## 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
<b>F1g</b>						<b>F4.2i</b>	<b>F4.2i</b>		<b>F2s</b>		

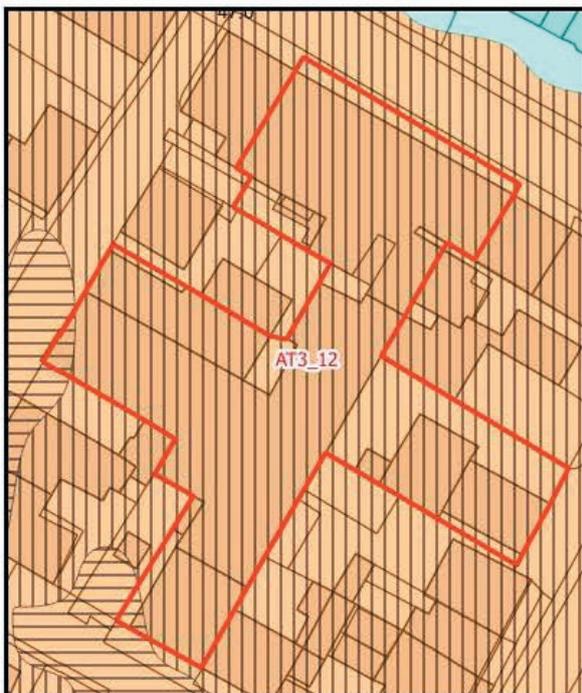


## AT3.12 Adda

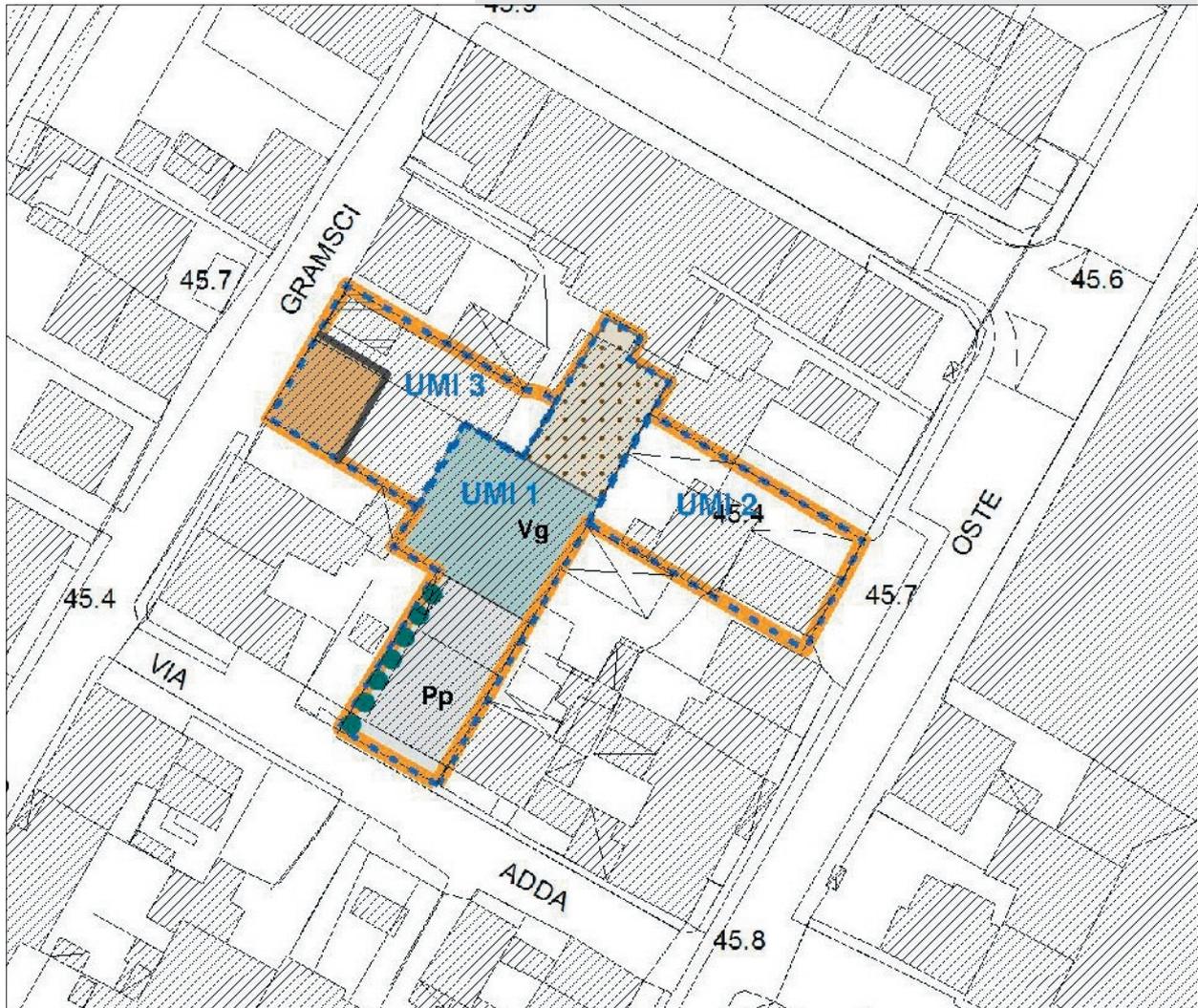
L'area è interamente edificata con immobili artigianali di grandi dimensioni; l'obiettivo del piano è quello di procedere con una riqualificazione della zona con demolizione e ricostruzione con superfici coperte inferiori. Le carte delle aree allagabili indicano battenti massimi per Tr200 dell'ordine 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 intervento 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 60.

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.



# AT3.12 Adda



scheda progettuale - scala 1:1000

## 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
edifici di rilevante valore	permeabilità visiva al suolo	piazze
edifici di impianto storico	filari alberati	campi sportivi scoperti
edifici di scarso valore	verde pubblico	servizi sportivi coperti
edifici da sostituire	orti urbani	istruzione di base
edifici da demolire	verde complementare	servizi culturali, sociali, ricreativi
area di pertinenza	verde privato	assistenza socio sanitaria
area permeabile	parco agricolo	servizi tecnici/tecnologici