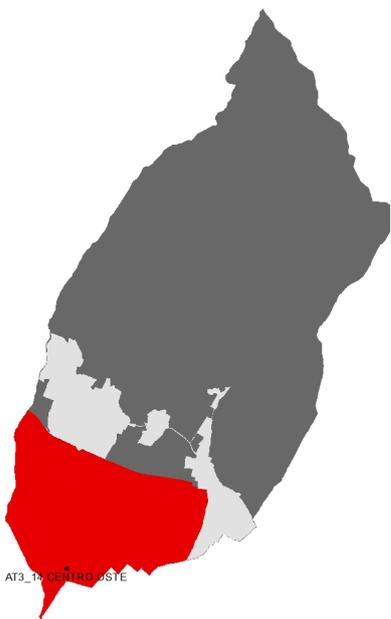


AT3.14 Centro Oste



Ortofoto 2016



AT3_14_CENTRO_OSTE

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 C

Dimensionamento PS

RIUSO

AT3.14 Centro Oste

Descrizione e obiettivi

L'intervento interessa un complesso produttivo dismesso e le sue pertinenze, identificato come Fabbrica Rossa e posto 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 un intervento di rigenerazione urbana che prevede la sostituzione degli edifici produttivi, e la realizzazione di nuovi edifici e servizi pubblici; l'intervento assieme alla creazione di un'ampia area a verde, una piazza alberata e un parcheggio, concorre al potenziamento del centro civico di Oste.

Dimensionamento e destinazioni d'uso

UMI 1 (porzione pubblica):

SE 2200 mq da destinare a servizi e attrezzature pubbliche

La quantità di SE è indicativa; il dimensionamento effettivo sarà determinato dal progetto di dettaglio che riguarderà la UMI 1, senza che questo compari variante alla presente scheda.

UMI 2 (porzione privata):

SE 3300 mq da destinare a funzioni residenziali

SE 500 mq da destinare a funzioni commerciali e localizzare al piano terra del complesso edilizio

SC max 1600 mq

H max 4 piani

Facoltà edificatorie e criteri di intervento

Nel caso di intervento di iniziativa privata, l'attuazione delle seguenti facoltà edificatorie, sarà condizionata alla preventiva demolizione dell'immobile della ex fabbrica rossa e alla sistemazione del sedime e cessione anticipata dell'area da destinare a Servizi e attrezzature pubbliche:

- **6400 mq** di Sc, a destinazione produttiva, da realizzare nell'area di atterraggio normata dalla scheda AT3_21 Pontetorto.

- **2000 mq di SE** a destinazione residenziale, da realizzare nell'area di atterraggio normata dalla scheda AT1_25 Moro.

- **3800 mq** di SE, di cui 3300 a residenza e 500 a commercio, da realizzare nella UMI 2 della presente scheda.

Gli interventi edilizi previsti nelle suddette Aree di trasformazione AT, potranno essere attuati solo dopo la realizzazione e cessione di quota parte delle urbanizzazioni previste nella UMI 1 dal successivo paragrafo "**Opere e attrezzature di interesse pubblico**"; con apposita convenzione ad ogni intervento edilizio verrà assegnata una determinata quantità di opere di urbanizzazione da realizzare.

Nel caso di aggiudicazione di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'intervento di rigenerazione urbana, la proprietà si dovrà impegnare a cedere gratuitamente e anticipatamente la porzione di immobile coincidente con la UMI 1 della presente scheda, dove sono previsti i servizi e le attrezzature pubbliche, oltre a provvedere alla demolizione di tutto l'immobile ed eventuale bonifica dell'area.

Anche in questo caso le facoltà edificatorie sopra indicate e le relative opere connesse previste nella presente scheda, dovranno essere disciplinate da apposita convenzione nella quale saranno ridefiniti anche gli eventuali scomputi degli oneri e che individuerà tempistica e sequenzialità degli interventi.

Modalità di attuazione

UMI 1 - IDC - Intervento diretto convenzionato collegato alla AT 3_21 Pontetorto o nel caso di finanziamento pubblico, Intervento di iniziativa pubblica.

AT3.14 Centro Oste

UMI 2 - PUC - Progetto Unitario convenzionato, che comprenda la AT1_25 Moro.

Le convenzioni, atte a regolamentare le realizzazioni previste dai suddetti strumenti, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi dovranno:

- 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;
- 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..

Opere e attrezzature di interesse pubblico

UMI 1

Nell'area dovranno essere realizzate e cedute le seguenti urbanizzazioni:

- nuova viabilità di accesso, in prosecuzione della via Puccini, fino allo sbocco con via Lavagnini;
- mq 2600 circa di spazi pubblici composti da verde attrezzato, piazza e parcheggi pubblici (comprensivi di eventuali spazi di manovra).

UMI 2

Nell'area dovranno essere realizzate e cedute le seguenti urbanizzazioni:

- Sistemazione e cessione della via Garigliano, per il tratto di propria competenza, fino allo sbocco con via Oste.
- mq 500 circa di verde e parcheggi pubblici;
- parcheggi privati secondo quanto stabilito dalla normativa vigente.

I parcheggi di relazione possono essere ricompresi, fino ad 1/3 della superficie, negli spazi a parcheggio pubblico.

Le quantità sopra riportate costituiscono riferimenti indicativi, finalizzati alle verifiche urbanistiche complessive riguardanti l'intera area di intervento AT 3_14; i quantitativi effettivi degli spazi pubblici e privati saranno determinati dal progetto di dettaglio che riguarderà le UMI 1 e 2.

In caso di dimostrata impossibilità a reperire gli spazi a standard necessari, potrà essere valutata la loro parziale monetizzazione.

Prescrizioni e mitigazioni ambientali

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

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate preferibilmente con superfici drenanti, e ove possibile alberate.

Per quanto riguarda gli aspetti valutativi si deve far riferimento alla specifica scheda di valutazione VAS, riportata nell'elaborato QV01 - Rapporto ambientale del PO e a quanto riportato nel doc. preliminare VAS della variante n. 2 al PO.

AT3.14 Centro Oste

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		

Pericolosità idraulica

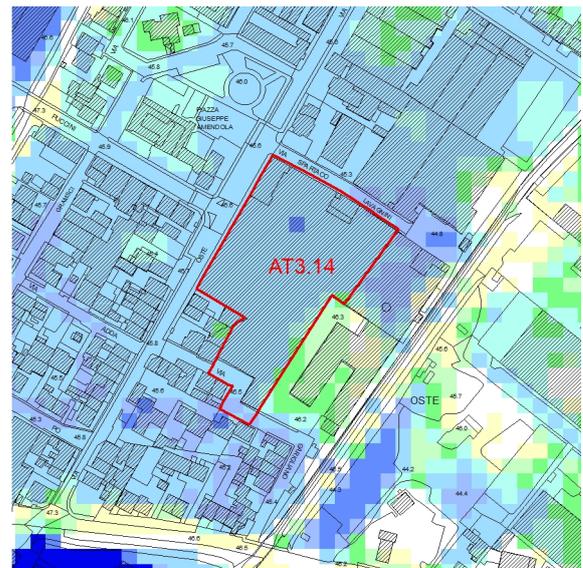
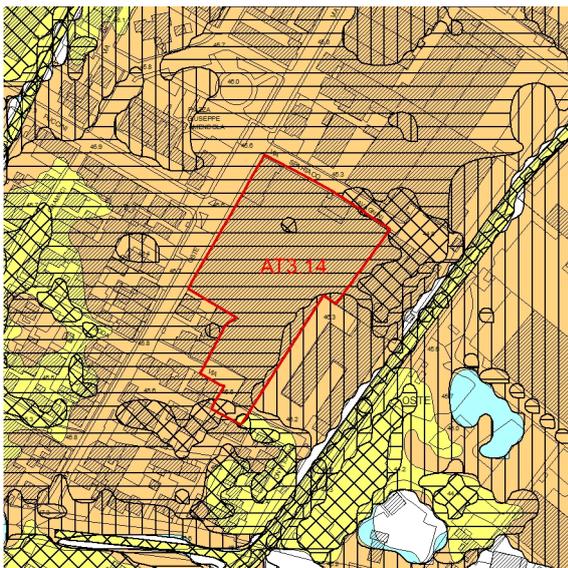
	I4 - alluvioni frequenti
	I3 - alluvioni poco frequenti
	I2

Magnitudo idraulica

	Moderata
	Severa
	Molto severa

Battenti (m)

	<0,1
	0,1 - 0,2
	0,2 - 0,3
	0,3 - 0,5
	0,5 - 1,0
	1,0 - 1,5
	1,5 - 2,0
	>2



AT3.14 Centro Oste

L'area è interamente edificata con immobili artigianali di grandi dimensioni; l'obiettivo degli interventi è quello di riqualificarla attraverso un intervento di rigenerazione urbana che prevede la sostituzione degli edifici produttivi e la realizzazione di nuovi edifici e servizi pubblici (verde, piazza, parcheggi) diminuendo la superficie coperta complessiva.

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 4, consente di adottare soluzioni di difesa locale, laddove nella sostituzione edilizia che non preveda cambio di destinazione d'uso a residenziale, non si determini un aumento volumetrico; mentre, ai sensi del comma 6 dello stesso articolo, si dovranno adottare opere di sopraelevazione rispetto al battente atteso per i nuovi edifici che avranno una destinazione d'uso residenziale.

- In fase di predisposizione del PUC si dovrà indicare le soluzioni progettuali più idonee per il superamento del rischio idraulico tenendo presente che oltre agli interventi di difesa locale, dovranno adottare anche opere di sopraelevazione dei piani di calpestio degli edifici ad uso residenziale rispetto al battente idraulico atteso, oltre al franco di sicurezza, calcolato secondo il punto 2 dell'art.48 delle NTA del PO. Il non aggravio del rischio idraulico nelle aree contermini andrà quindi valutato anche in considerazione della generale riduzione degli ingombri a terra ed al recupero della permeabilità dei terreni dovuti alle demolizioni;

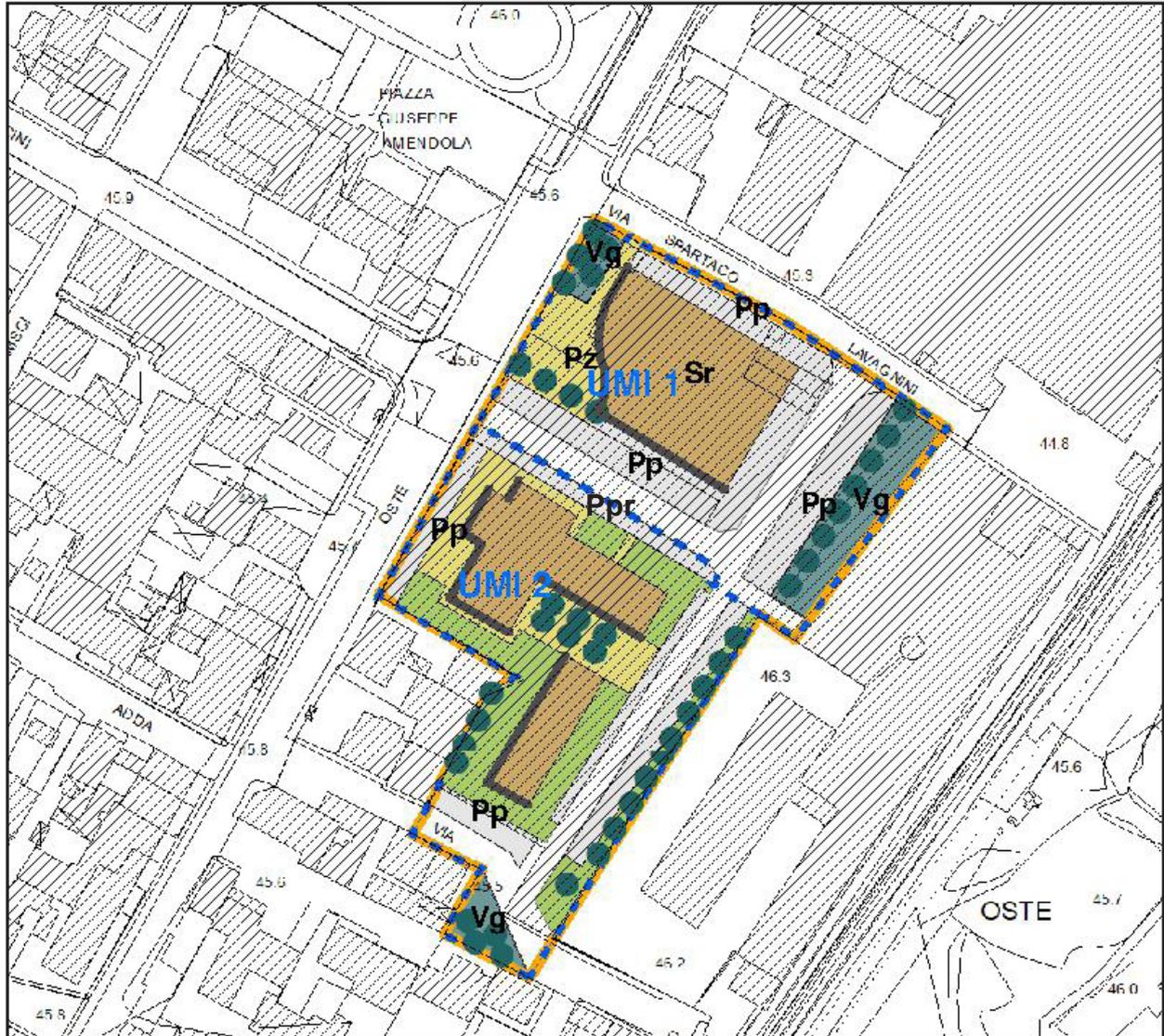
- per quanto riguarda le aree da destinare a parcheggio, si ritiene che le condizioni di rischio R2 di cui all'art. 13 comma 4 lettera b, siano raggiunte ottenendo la magnitudo moderata. In altre parole le aree interessate dai parcheggi di progetto potranno essere rialzate in modo da mantenere un rischio residuo corrispondente ad un battente per Tr200 inferiore a cm 50; anche in questo caso occorrerà valutare l'aggravio del rischio nelle aree circostanti in ordine ai volumi di acqua effettivamente spostati in riferimento alle demolizioni effettuate. In fase attuativa dovranno comunque essere individuate misure preventive atte a regolarne 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.

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.

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 dal PO, nel quale si indica una magnitudo moderata per l'area di intervento dovuta alla diminuzione del battente idraulico.



AT3.14 Centro Oste



scheda progettuale

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	