

# AT 3.02 Pisa



Ortofoto 2016



## UTOE 3 – Oste

**ubicazione**  
via Pisa

## Dati dimensionali

Area di intervento mq 3.650

## D.M.1444/1968

zona territoriale omogenea B

## Dimensionamento PS

Nuova edificazione

# AT 3.02 Pisa

## Descrizione e obiettivi

L' intervento interessa un'area ineditata posta lungo via Pisa.

Il PO prevede su detta area la realizzazione di un insediamento residenziale, composto in parte da alloggi per Edilizia pubblica e/o sociale e in parte per edilizia privata.

Obiettivo principale della presente scheda è la cessione di un'area da destinare ad edifici per Edilizia pubblica e/o sociale .

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

Realizzazione di nuovi edifici residenziali nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

S.E. max 1600 mq ( mq1000 per edilizia privata e mq 600 per Edilizia pubblica e/o sociale)

Sc mq 1000

H max 3 piani

Parcheggi privati nella quantità prevista dalle nta del PO

Destinazione d'uso: residenza

## Modalità di attuazione

Progetto unitario convenzionato

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

I soggetti attuatori dell'intervento dovranno rispettare, per quanto riguarda le opere pubbliche, le seguenti prescrizioni:

- cessione gratuita del lotto posto a sud dell'area di intervento, da destinare alla realizzazione di edifici per Edilizia pubblica e/o sociale e di verde pubblico, per una superficie complessiva di circa 1200 mq.
- realizzazione e cessione di parcheggi pubblici in misura non inferiore a mq. 300.

## Disposizioni particolari

In considerazione della collocazione dell'area di trasformazione, l'intervento edilizio dovrà ricorrere a soluzioni architettoniche che assicurino la migliore integrazione con il contesto privilegiando soluzioni formali, materiche e cromatiche adeguate, ponendo particolare attenzione alle sistemazioni delle aree di margine, a contatto con l' area rurale. In particolare sul lato est del lotto dovranno essere previste una fascia verde alberata e sistemazioni che qualifichino il margine urbano al fine di assicurare l'integrazione paesaggistica fra il nuovo intervento e il territorio rurale

L'area da destinare alla realizzazione di edifici per Edilizia pubblica e/o sociale, dovrà prevedere sul lato posto a sud, una fascia di verde con una profondità di almeno 10 mt.

## Prescrizioni ambientali







Nella progettazione e realizzazione dei nuovi edifici dovrà essere rispettato quanto previsto dall' art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".





# AT 3.02 Pisa

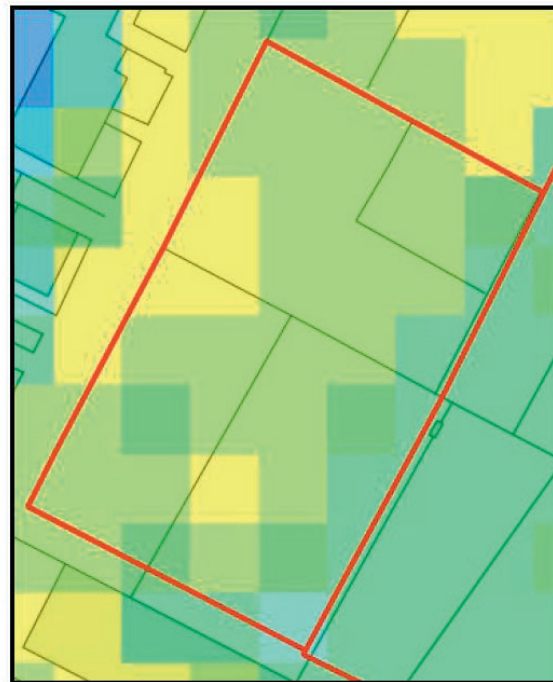
## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

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>F4.1i</b>	<b>F4.1i</b>			<b>F2s</b>	

Pericolosità Idraulica		Magnitudo idraulica	
	I4		Moderata
	I3		Severa
	I2		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
	>2.0



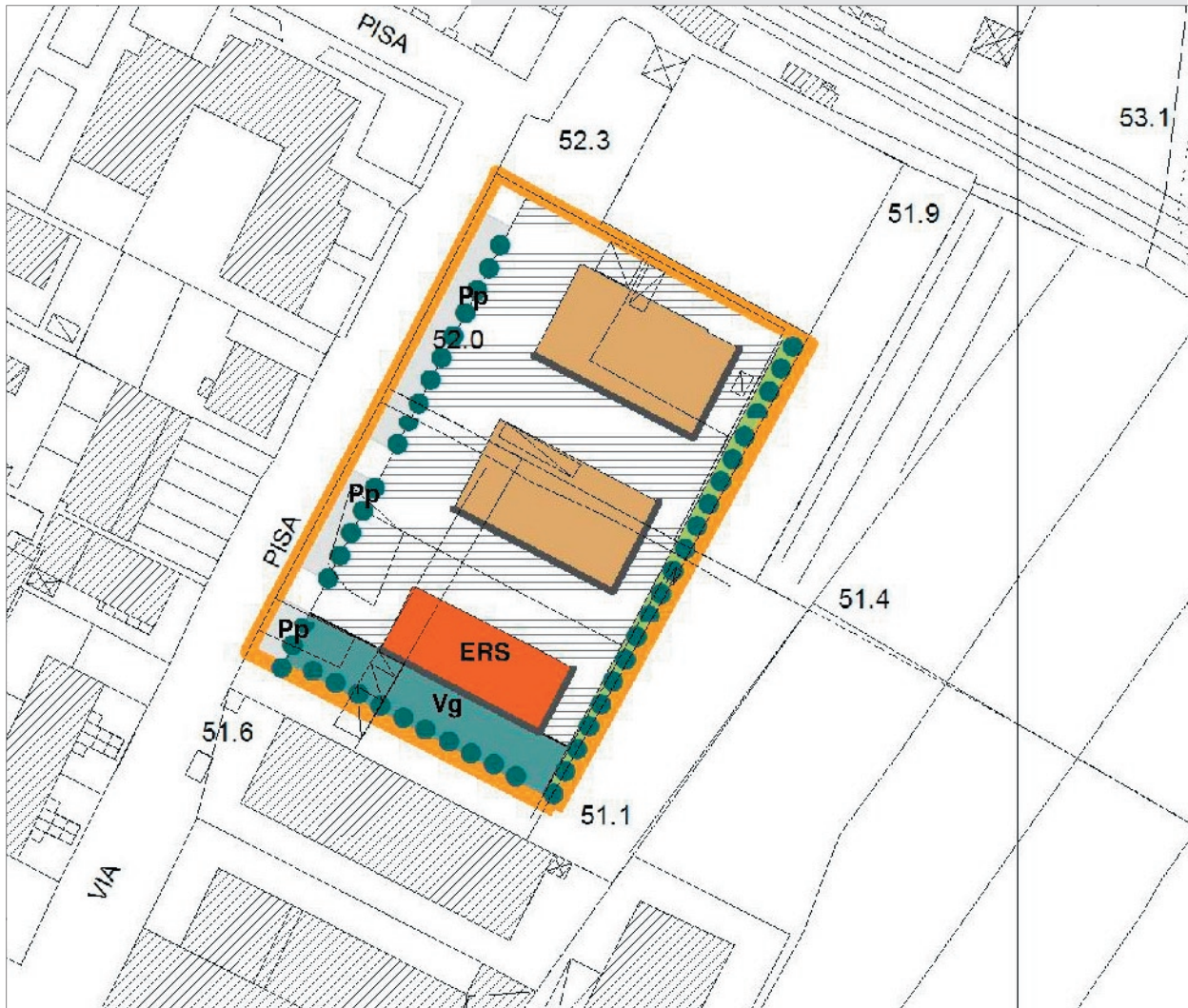
La realizzazione degli interventi è condizionata alla sopraelevazione del piano di calpestio oltre al battente più franco di sicurezza senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree. Non è ammessa la realizzazione di piani interrati.

Data l'entità dei battenti (al massimo cm 20) 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 Progetto Unitario Convenzionato. 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 Progetto; a titolo indicativo potrà essere utilizzata la trasparenza idraulica degli edifici (tipo piloty) oppure qualunque soluzione che raggiunga il medesimo risultato.

## AT 3.02 Pisa

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 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.

# AT 3.02 Pisa



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