

**denominazione**  
*Ex Telecom Masaccio*

**UTOE 12**

**ubicazione**  
*via Masaccio 221, via Giovanni Fattori 14*

**SUL esistente stimata**  
*15.800 mq*

**SUL di progetto**  
*15.800 mq*

**destinazioni d'uso di progetto**  
*residenziale comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato*  
45%

*commerciale relativa alle medie strutture di vendita*  
15%

*turistico-ricettiva*  
25%

*direzionale comprensiva delle attività private di servizio*  
15%

**modalità d'intervento**  
*Intervento edilizio diretto convenzionato*

## normativa urbanistica

### DESCRIZIONE



Il complesso immobiliare si compone di due edifici ed occupa la porzione centrale di un isolato della fascia di espansione ottocentesca situata tra via Masaccio e via G. Fattori. Realizzato nei primi anni '60, è stato utilizzato dalla TETI (Società telefonica Tirrenia, poi Telecom) fino alla completa dismissione conseguente alla ristrutturazione aziendale degli anni '90. L'immagine architettonica degli immobili si deve all'architetto Giovanni Michelucci, curatore del progetto dei prospetti e del grande spazio di rappresentanza interno (sala degli uffici aperti al pubblico). Trattandosi di immobile molto consistente in termini dimensionali si è optato per l'insediamento di un mix di destinazioni d'uso che si auspica possa essere agevolmente accolto nel complesso immobiliare da recuperare.

### PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Ristrutturazione edilizia con i limiti dell'ambito di appartenenza

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

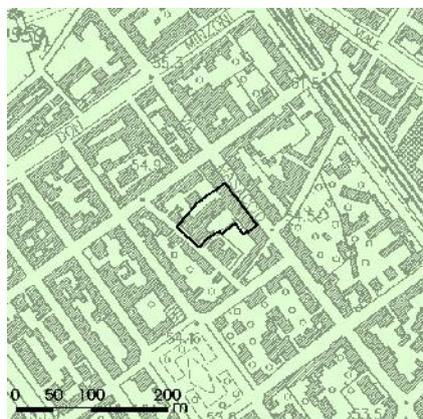
L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- reperimento dei parcheggi nella misura stabilita dall'art.22
- compensazione per l'impatto generato dalla modifica della destinazione d'uso secondo quanto disciplinato dall'art.16
- verifica preliminare sulle possibili opere/elementi della rete ecologica da realizzare in alternativa alla corresponsione della compensazione
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 25.05.1955) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano (art.66 comma 4).



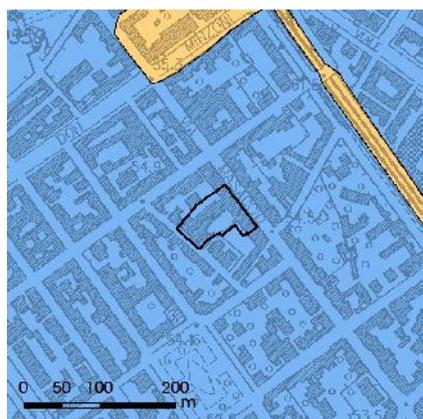
## fattibilità idraulica, geologica, sismica

### PERICOLOSITÀ



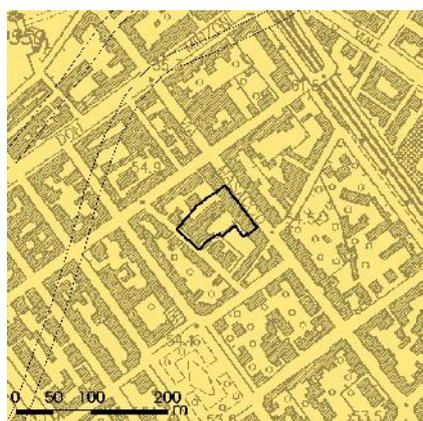
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

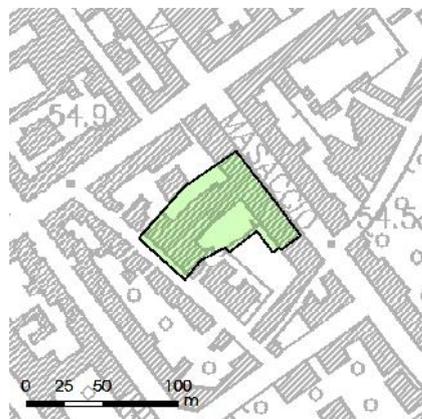
1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

1 2 3 4 3\* 3\*\*

### FATTIBILITÀ



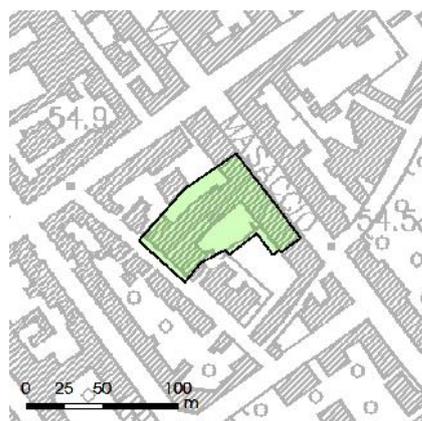
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

#### ASPETTI GENERALI

**Geologia - litologia affiorante**  
Alluvioni recenti (limi e limi argillosi)

#### Idrogeologia

Vulnerabilità: elevata

#### Sismica

Profondità substrato da pc (m): 100 - 125

Fattore di Amplificazione: 1,3 - 1,4

#### CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

##### Pericolosità Geologica

PG2 media

##### Pericolosità Idraulica

PI2 media

##### Pericolosità Sismica

PS3 elevata

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE

##### Prescrizioni di natura geologica

Art.74

##### Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

##### Prescrizioni di natura sismica

Art.76

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI2	SISMICA PS3
Ristrutturazione edilizia	FG2	FI2	FS3

## dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

### LEGENDA

— rete ecologica intraurbana  
 ■ nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica: A - Bassa B - Media c - Alta
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	
			fattore zoologico: 1 - Basso 2 - Medio 3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

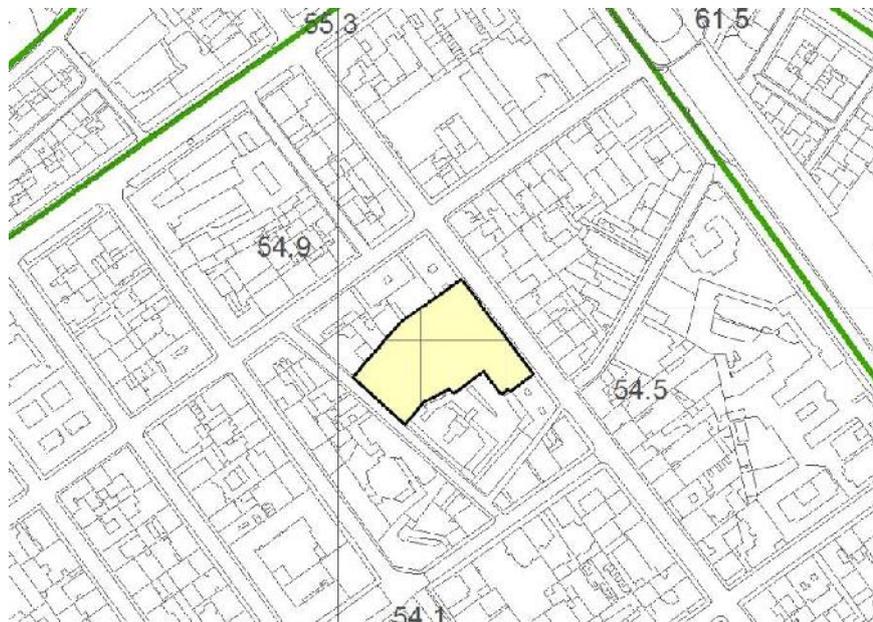
### Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

### note

Attualmente presenta una copertura completamente urbanizzata. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi) e chiroterri.

### DOTAZIONI DEL COMPARTO



### PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

L'area non è coinvolta nella rete ecologica intraurbana, pertanto non vi sono prescrizioni ecologiche e ambientali.