



denominazione
Pietrapiana

UTOE 12

ubicazione
via Pietrapiana 53

SUL esistente stimata
11.700 mq

SUL di progetto
11.700 mq

destinazioni d'uso di progetto
*residenziale comprensiva degli
esercizi commerciali di vicinato
15%*

*commerciale relativa alle medie
strutture di vendita
35%*

*direzionale comprensiva delle
attività private di servizio
50%*

modalità d'intervento
*intervento edilizio diretto
convenzionato*

normativa urbanistica



DESCRIZIONE

L'edificio è composto da due corpi di fabbrica disposti intorno ad un cortile interno e aventi entrambi struttura portante in cemento armato e finiture in pietra e cemento a "faccia vista". Progettato dall'arch. Giovanni Michelucci e costruito nel 1966 su incarico del Ministero delle Poste e Telecomunicazioni. Il piano terreno è occupato dalla galleria - vera e propria strada interna, parallela a via Pietrapiana, scandita dai grossi pilastri verticali - che costeggia e immette nel salone aperto al pubblico. Attualmente l'immobile è parzialmente inutilizzato ad esclusione dell'ufficio postale ubicato in porzione del piano terreno e di alcuni uffici del MEF per i quali è a breve previsto l'ampliamento. L'intervento si sostanzia nel recupero dell'edificio attraverso l'insediamento di un nuovo mix funzionale.

PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui all'art.13, comma 6.1, dell'edificio classificato come emergenza di interesse documentale del moderno, con i limiti dell'ambito di appartenenza

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

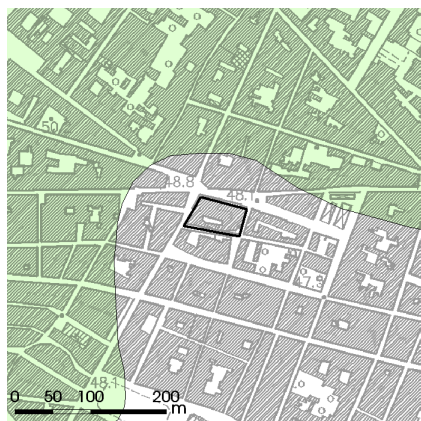
L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- superficie di vendita massima 2.500 mq che siano destinati esclusivamente a centro commerciale con eventuale media struttura di vendita non superiore ai 2.500 mq
- 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
- una porzione adeguata del piano terreno sia destinata al mantenimento di un ufficio postale, la cui presenza è consolidata nel quartiere di S. Croce da quasi cinquanta anni
- si prescrive che il 15% di residenza debba rimanere inalterato nell'attuazione dell'intervento.



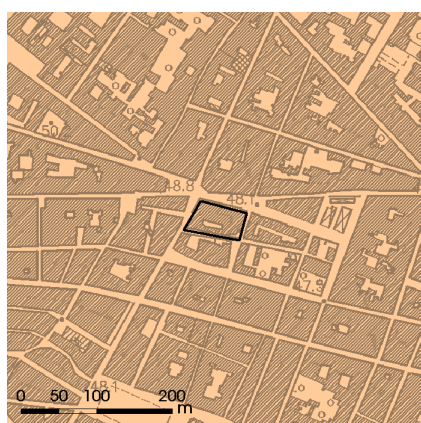
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



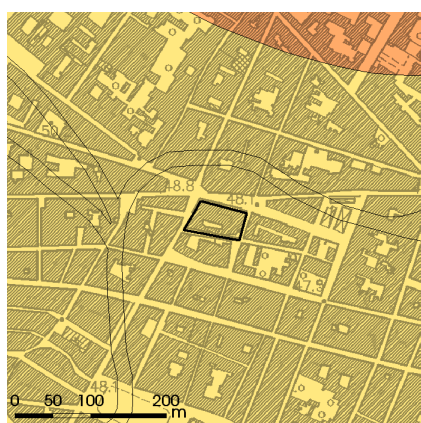
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

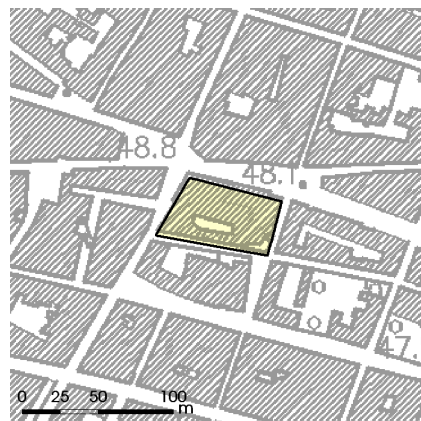
1 2 3



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 (ghiaie pulite con frequente componente sabbiosa)

Idrogeologia

Soggiacenza falda: circa 7,0m

Vulnerabilità: elevata e molto elevata

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 0 - 25

Fattore di Amplificazione: 1,5 - 1,7

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG1 bassa

Pericolosità Idraulica

PI3 elevata

Pericolosità Sismica

PS3 elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

In relazione alla bassa profondità del substrato e ai valori del fattore di amplificazione, in sede di intervento edilizio devono essere condotte specifiche indagini geognostiche e geofisiche, volte ad indagare la profondità del substrato e approfondire le problematiche connesse all'amplificazione stratigrafica.

INTERVENTO	PERICOLOSITA'		
	GEOLOGICA PG1	IDRAULICA PI3	SISMICA PS3
Ristrutturazione edilizia	FG1	FI3	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 **NO**

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), di aree periurbane (D) 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.