



denominazione
Ex Enel Campofiore

UTOE 3

ubicazione
via del Campofiore 18, 22

SUL esistente stimata
4.200 mq

SUL di progetto
4.200 mq

destinazioni d'uso di progetto
*residenziale comprensiva degli
esercizi commerciali di vicinato
80%*

*direzionale comprensiva delle
attività private di servizio
20%*

modalità d'intervento
*Intervento edilizio diretto
convenzionato*

normativa urbanistica



DESCRIZIONE

L'immobile, prospiciente via del Campofiore, è porzione del cosiddetto complesso ex Enel del lungarno Colombo, originariamente realizzato per la residenza e successivamente adattato all'uso direzionale. Il complesso abbandonato da tempo, può prevedere nuovamente la destinazione residenziale originaria quale funzione principale, integrata da adeguati servizi, compresi i parcheggi, in considerazione della sottodotazione attuale dell'area.

PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Ristrutturazione edilizia con i limiti dell'ambito di appartenenza

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

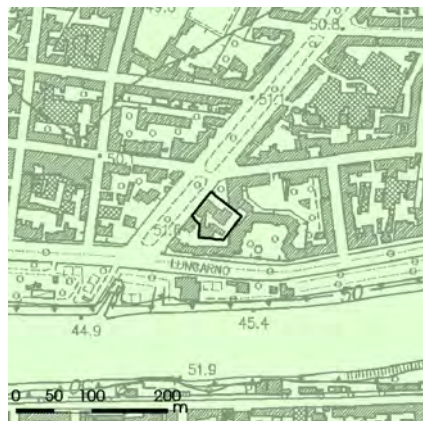
L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- 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 31.08.1953) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano (art.66 comma 4).



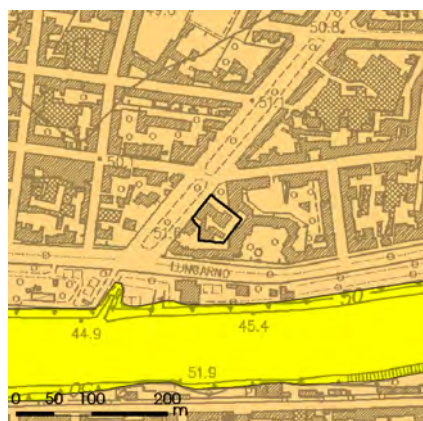
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



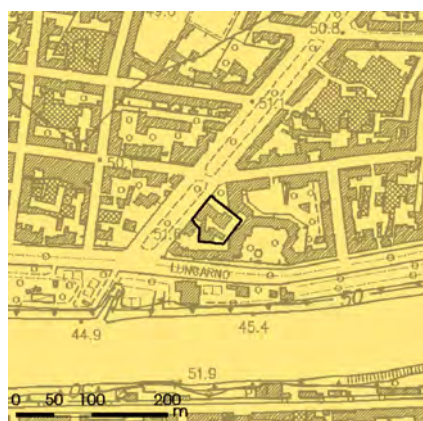
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

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 ghiaiosi e limi sabbiosi)

Idrogeologia

Vulnerabilità: molto elevata

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 25 - 50

Fattore di Amplificazione: 1,5 - 1,6

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG2 media

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 profondità del substrato, in sede di intervento, dovranno essere condotte specifiche indagini geognostiche e geofisiche, volte ad indagare la profondità del substrato e approfondire le problematiche connesse all'amplificazione stratigrafica.

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI3	SISMICA PS3
Ristrutturazione edilizia	FG2	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 **si**

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

Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	C - alta
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

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

note

L'area rientra all'interno del corridoio ecologico del fiume Arno. Attualmente presenta prevalentemente una copertura. 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.