

**denominazione**  
*Bufalini*

**UTOE 12**

**ubicazione**  
*via Maurizio Bufalini, via de' Servi, via del Castellaccio, piazza Filippo Brunelleschi*

**SUL esistente stimata**  
*18.800 mq*

**SUL di progetto**  
*18.800 mq*

**destinazioni d'uso di progetto**  
*residenziale comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato*  
*70%*

*commerciale relativa alle medie strutture di vendita*  
*5%*

*direzionale comprensiva delle attività private di servizio*  
*25%*

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

## normativa urbanistica



### DESCRIZIONE

L'ampio complesso immobiliare di cui è proposta la trasformazione è situato nel cuore del nucleo storico, lungo via M. Bufalini, via de' Servi, via del Castellaccio e piazza F. Brunelleschi e si compone di immobili differenti per epoca, tipologia, qualità. Comune denominatore è la dismissione degli stessi, promossa dalla proprietà, l'istituto di credito Cassa di Risparmio, e giunta ad interessare la quasi totalità degli edifici a partire dal gennaio 2012, anche a seguito del trasferimento della propria sede dal centro cittadino a Novoli. La trasformazione prevista è finalizzata a riportare a nuova vitalità l'intero comparto, parzialmente abbandonato, attraverso un complesso di interventi tesi a orientare maggiormente il mix funzionale verso la residenzialità e le funzioni a questa connesse attraverso il sostanziale mantenimento della quota di destinazione residenziale, la riduzione del direzionale a vantaggio del commercio di vicinato e di una media struttura di vendita, la realizzazione di un parcheggio destinato ai residenti del Centro Storico.



### PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

- Restauro e risanamento conservativo per gli edifici classificati come tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale e per gli edifici classificati come emergenze di interesse documentale del moderno con i limiti dell'ambito di appartenenza
- Ristrutturazione edilizia con i limiti dell'ambito di appartenenza per gli edifici classificati come edificato recente
- Nuova costruzione previa demolizione per gli edifici classificati come edificato recente elementi incongrui

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

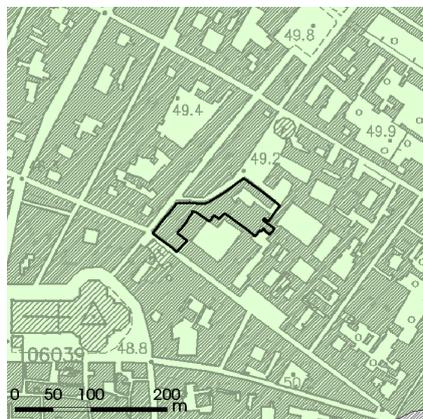
L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- è ammessa la demolizione senza ricostruzione di superfetazioni finalizzata all'allargamento di corti esistenti anche sui fronti interni di edifici classificati come tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale
- 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
- è ammessa la realizzazione di un parcheggio interrato (anche per moto e biciclette) da destinare a sosta pertinenziale privata anche in misura superiore a quella stabilita all'art.22
- reperimento della quota di housing sociale da calcolarsi in riferimento alla SUL prevista in demolizione e ricostruzione, con le modalità specificate all'art.37 comma 5.



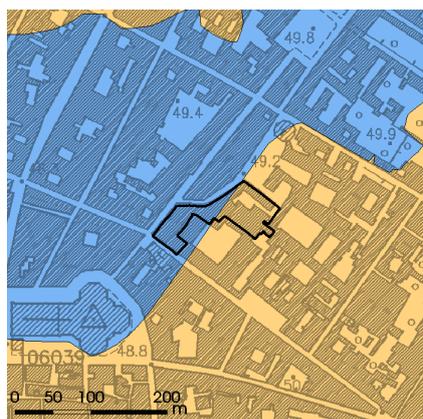
## fattibilità idraulica, geologica, sismica

### PERICOLOSITÀ



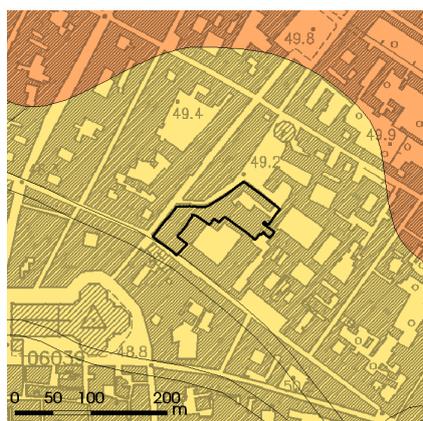
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

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

### FATTIBILITÀ

per la fattibilità geologica vedere tabella in calce alla pagina

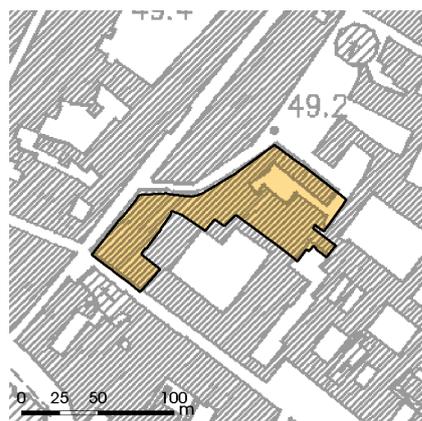
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4

per la fattibilità idraulica vedere tabella in calce alla pagina

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 e molto elevata

### Sismica

Profondità substrato da pc (m): 25 - 50

Fattore di Amplificazione: 1,6 - 1,7

### CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

#### Pericolosità Geologica

PG2 media

#### Pericolosità Idraulica

PI2 media

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 ai valori del fattore di amplificazione sismica calcolato e alla profondità del substrato devono essere condotte specifiche indagini geognostiche e geofisiche volte ad approfondire le problematiche connesse all'amplificazione stratigrafica.

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI2 PI3	SISMICA PS3
Restauro e risanamento conservativo	FG1	FI2 FI3	FS3
Nuova costruzione previa demolizione	FG2	FI2 FI3	FS3
Nuova costruzione parcheggio interrato	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 **NO**

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

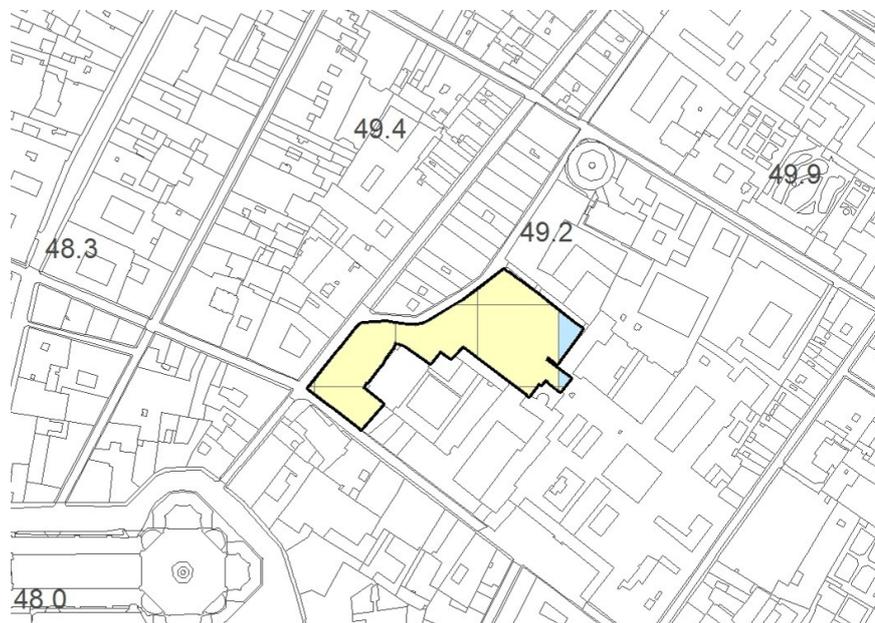
### Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

### note

Attualmente presenta prevalentemente una copertura urbanizzata con minime aree verdi da arredo pubblico e privato. 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 chiroteri.

### DOTAZIONI DEL COMPARTO



### PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

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