

COMUNE DI CASTELFIORENTINO
Assessorato Urbanistica

Giovanni Occhipinti - Sindaco
Arch. Michela Brachi - Dirigente del Settore Urbanistica

STUDIO DI FATTIBILITA' PER L'AREA EX-MONTECATINI

"Studio di fattibilità atto ad approfondire e definire l'analisi ambientale, la valorizzazione e la fattibilità tecnico-economica, per la riconversione verso funzioni a carattere urbano dell'ex complesso industriale Montecatini, di proprietà comunale, ubicato nel comune di Castelfiorentino."

Gruppo di lavoro:
Ing. Massimo Giommaroni Capogruppo

Arch. Catia Lenzi
Arch. Massimo Fabbri
Geologo Franco Ceccarini
Dott. Chimico Mirko Cecchi

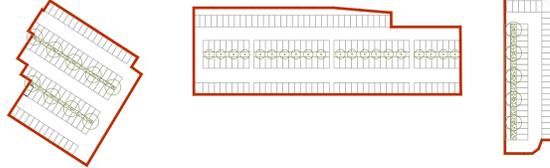
Tav. 4/1 Panimetria Generale Stato di Progetto /scala 1:500

VERIFICA PARCHEGGI

xa0.83333.sm1.15.qj:Totale Parcheggi richiesti 7.732,00 mq
sm1.5.1) Edificio "E1" Paraboloide 5.735,00 mq (5.000 mq parcheggi sosta di relazione commerciale per 2.500 mq superficie di vendita + 735 mq parcheggi sosta di relazione per attività complementari alla vendita)
2) Edificio "G" 1.593,00 mq (L.122/89 necessaria in funzione del volume virtuale proposto)
3) Edificio "F" 404,00 mq (L.122/89 necessaria in funzione del volume virtuale proposto)
4) Nuovo edificio residenziale 1.500,00 mq (quantità non conteggiata nella sommatoria di cui sopra in quanto la dotazione di parcheggi privati per la sosta standard L.122/89 del nuovo edificio residenziale è ritrovata all'interno dell'edificio stesso e quindi non cumulata con i parcheggi privati/pubblici/uso pubblico ritrovati in forma aggregata per gli altri edifici che presentano destinazioni pubblicamente di pubblico come meglio specificato successivamente).
5) Nuovi edifici residenziali nelle tre aree di atterraggio 1.500,00 mq (quantità non conteggiata nella sommatoria di cui sopra in quanto la dotazione di parcheggi privati per la sosta standard L.122/89 dei nuovi edifici residenziali è ritrovata all'interno dell'area di pertinenza).

TOTALE PARCHEGGIO PROGETTO 7.743 mq > 7.732,00 mq richiesti (parcheggio L.122/89 nuovo edificio residenziale computato a parte; parcheggi L.122/89 nuovi edifici residenziali su aree di atterraggio computati a parte)

PARCHEGGIO 1 - 2.353 mq - 94 posti auto PARCHEGGIO 2 - 4.019 mq - 161 posti auto PARCHEGGIO 3 - 1.371 mq - 58 posti auto

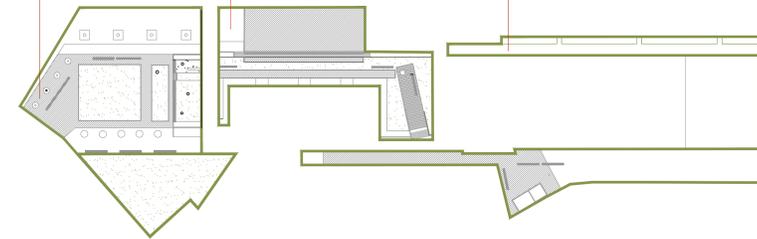


VERIFICA STANDARD

xa0.83333.sm1.15.qj:Totale Standard richiesti 11.786,51 mq
sm1.5.1) Edificio "E1" Paraboloide 3.303,51 mq
2) Edificio "G" 2.950,00 mq
3) Edificio "F" 808,00 mq
4) Nuovo edificio residenziale 1.880,00 mq
5) Nuovi edifici residenziali su area esterne 15.000 mc X 0,18 = 2.700 mq

TOTALE STANDARD PROGETTO 20.839 mq > 11.786,51 mq richiesti

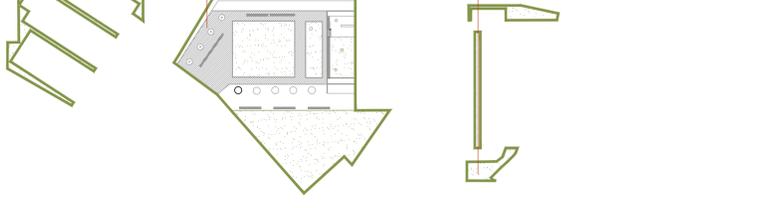
AREA VERDE OLTRE LA FERROVIA 8.745 mq
AREA PIAZZA BERLINGUER 5.404 mq AREA FRONTEGGIANTE EDIFICI F e G 3.159 mq AREA A MARGINE DEL PARABOLOIDE 3.531 mq



VERIFICA SUPERFICIE PERMEABILE

xa0.83333.sm1.15.qj:La superficie territoriale complessiva ammonta a circa 40.000mq. Al fine di contenere i costi di riqualificazione ambientale attuando la messa in sicurezza permanente dell'area, occorrerà necessariamente impermeabilizzare tutta la superficie oggi occupata dagli ex edifici industriali e dalle aree ad essi afferenti, ed occorrerà pertanto coinvolgere nel calcolo della superficie permeabile minima richiesta anche le porzioni scoperte al di là della ferrovia. Il totale della superficie permeabile minima richiesta ammonta quindi a circa 10.000mq. La superficie permeabile di progetto ipotizzata è ritrovata all'esterno dell'area industriale attualmente perimetrata ed indagata. La quantità proposta risulta superiore alla quantità minima prevista, propone circa 15.534 mq ed interessa essenzialmente:
- Area attrezzata su Piazza Berlinguer 5.404 mq;
- Area verde oltre la ferrovia 8.745 mq;
- Area permeabile parcheggio su Piazza Berlinguer 987 mq;
- Area permeabile parcheggio verso cavalcavia 398 mq;

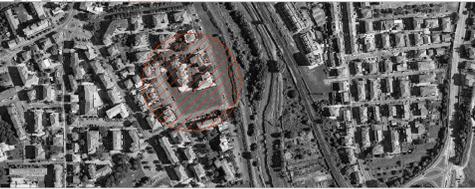
AREA PERMEABILE PARCHEGGIO SU PIAZZA BERLINGUER 987 mq
AREA ATTREZZATA SU PIAZZA BERLINGUER 5.404 mq
AREA VERDE OLTRE LA FERROVIA 8.745 mq
AREA PERMEABILE PARCHEGGIO CAVALCAVIA 398 mq



AREA SECONDARIA 1

PARAMETRI STANDARD	PROGETTO	VERIFICA
Tipologia =	4 piani	
Superficie fondiaria =	2.015,00 mq	
Sup. coperta (s35%) =	705,25 mq	635,00 mq < 705,25 mq
h. fabbricato =	12,50 mt	
Volume =	7.938,00 mq	
Sup. permeabile (25%) =	503,75 mq	505,00 mq > 503,75 mq
Parcheggio privato 1 mq ogni 10 mc =	847,00 mq	847,00 > 794,00 mq

TOTALE n° 24 UNITA' RESIDENZIALI



AREA SECONDARIA 2

PARAMETRI STANDARD	PROGETTO	VERIFICA
Tipologia =	3 piani	
Superficie fondiaria =	708,00 mq	
Sup. coperta (s35%) =	247,80 mq	159,00 mq < 247,80 mq
h. fabbricato =	9,50 mt	
Volume =	1.510,00 mq	
Sup. permeabile (25%) =	177,00 mq	189,65 mq > 177,00 mq
Parcheggio privato 1 mq ogni 10 mc =	340,00 mq	340,00 > 151,00 mq

TOTALE n° 6 UNITA' RESIDENZIALI



AREA SECONDARIA 3

PARAMETRI STANDARD	PROGETTO	VERIFICA
Tipologia =	3 piani	
Superficie fondiaria =	2.680,00 mq	
Sup. coperta (s35%) =	938,00 mq	678,00 < 938,00mq
h. fabbricato =	9,50 mt	9,50mt
Volume =	6.441,00 mq	
Sup. permeabile (25%) =	670,00 mq	1.139,00 > 670,00mq
Parcheggio privato 1 mq ogni 10 mc =	778,00 mq	778,00 > 644,00mq

TOTALE n° 24 UNITA' RESIDENZIALI

