

**Arch. Paolo Forgione**

via del Bosco 4 - Santa Croce sull'Arno (PI)  
tel/fax 0571.386021 - cell. 388.0432801 - [paolo.forgione@awn.it](mailto:paolo.forgione@awn.it)

**B&B Architettura del Paesaggio  
Biagini e Bartolozzi**

Vicchio Del Mugello (FI), Via G. Di Vittorio, 7  
tel 0558448331 - fax 0558448470 - mail [piscine@megip.it](mailto:piscine@megip.it)

**COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO**

TAV.

**A**

**PIANO ATTUATIVO "COMPARTO FONTANELLE  
CENTRALE" CON MODIFICA ALLE AREE PUBBLICHE  
E RIORGANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' DI  
ACCESSO ALL'AREA A SERVIZI COLLETTIVI**

*UTOE 3 Fontanelle*

Richiedente: Conad Del Tirreno s.c.

Proprietà: Conad Del Tirreno s.c.

Località: CAPANNE - Via J F Kennedy

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

Progettista capogruppo responsabile: Ing. Augusto Bottai

Co Progettisti: Arch. Paolo Forgione, Geom. Stefano Bertoncini,  
Dr. Agrotecnico Biagini Francesco (studio del verde e paesaggio)

Aspetti Geologici: Geol. Paolo Giani, Geol. Giuseppe Lotti

Data: Ottobre 2015 - Agg Luglio 2018

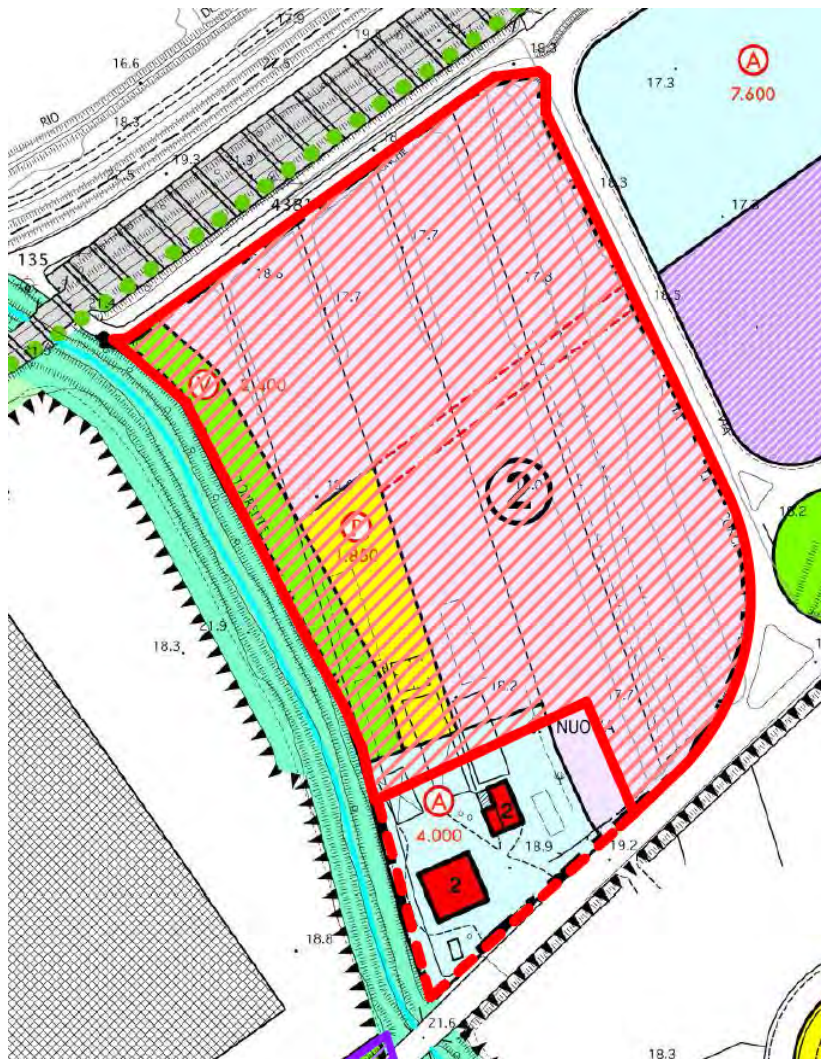
**Edizione definitiva del progetto: Settembre 2017**

## 1. INTRODUZIONE

L'intervento urbanistico in oggetto si colloca nel cuore della zona industriale del Comune di Montopoli in Val D'Arno denominata Fontanelle, UTOE 3 del vigente RU, in congiunzione tra l'area PIP di iniziativa pubblica attuata alla fine degli anni '90 e l'Area a Servizi Collettivi di recente attuazione.

Il comparto in argomento interessa un'area del Capoluogo della superficie di ca. 30.000 mq, prevalentemente pianeggiante e di forma quadrangolare ubicata all'altezza dell'incrocio a rotatoria tra la Strada Provinciale Romanina e la Via J.F. Kennedy ed è delimitata a Nord dalla Ferrovia FI-PI a cui si frappone per mezzo di una strada comunale secondaria che collega l'area PIP con la Via Dei Girasoli attraverso un sottopasso della ferrovia di dimensioni ridotte, mentre sul lato Ovest il confine è caratterizzato dalla presenza del Torrente Vaghera.

Il R.U. del Comune di Montopoli in Val D'Arno ricomprende l'area in argomento in un comparto misto industriale (zona 2) ed a servizi (zona A), corredato dalle opportune aree pubbliche a verde e standard, per il completamento del tessuto produttivo esistente; la scheda norma "CFC-Comparto Fontanelle Centrale" predisposta dallo strumento urbanistico per questa porzione di territorio viene così riassunta:



descrizione	Simbolo RU	Superficie
<i>Superficie complessiva del comparto CFC</i>		30.000 mq
<i>Superficie territoriale a destinazione produttiva comprensiva delle aree pubbliche</i>		26.000 mq
<b><i>Superficie destinata ad attrezzature e servizi</i></b>	<b>A</b>	<b>4.000 mq</b>
<b><i>Superficie fondiaria a destinazione produttiva</i></b>	<b>2</b>	<b>19.000 mq</b>
<i>Superficie a verde pubblico</i>	<b>V</b>	2.600 mq
<i>Superficie a parcheggi</i>	<b>P</b>	2.000 mq

I parametri urbanistici applicabili sono:

<i>Rcmax</i>	50 %
<i>DC</i>	6,00 ml
<i>DS</i>	10,00 ml
<i>DF</i>	10,00 ml
<i>Hmax</i>	9,50 ml





Il soggetto proponente il piano attuativo coglie l'occasione "pianificatoria" per risolvere anche alcuni problemi gravanti sull'adiacente Area a Servizi Collettivi (ASC) ove ha sede un magazzino di logistica a forte impatto sulla viabilità pubblica, il progetto è quindi caratterizzato dalla ricollocazione di parti delle aree pubbliche realizzate con l'attuazione del piano urbanistico dell'Area a Servizi Collettivi del 2004 all'interno del nuovo Comparto Fontanelle Centrale in modo da liberare spazi utili prospicienti il suddetto magazzino per la sosta temporanea degli autotrasportatori in procinto di accedere alle postazioni di carico, evitando così l'innescò del "fenomeno delle code" sulla Strada Provinciale Romanina con intralcio alla circolazione ed ai flussi di traffico oltreché generare forti rischi per la pubblica incolumità.

A tal proposito, per rendere maggiormente funzionale e compatibile l'intervento si rende necessario riorganizzare la dislocazione delle aree urbanistiche interne al comparto CFC prevedendo una diversa ubicazione delle dotazioni a standard (verde e Parcheggi) ed una leggera modifica geometrica alla zona destinata ad attrezzature, zona (A), in modo da creare un filtro ambientale a verde alberato tra la suddetta zona e l'area produttiva di nuovo impianto.

Preme evidenziare e sottolineare che la zona per attrezzature e servizi, in questo contesto, **non verrà attuata** poiché è luogo di residenza degli attuali proprietari ed essendo intenzione per gli stessi il mantenimento delle funzioni abitative, limitandosi solo ad effettuare lo spostamento del volume accessorio adiacente il Torrente Vaghera interferente con la modifica al perimetro anzidetto, come meglio evidenziato nella planimetria catastale di seguito riportata; si precisa inoltre che la mappa catastale, individua un ulteriore volume accessorio interferente con la nuova perimetrazione ma che in realtà la sagoma in questione (particella 1278, sub 9) non esiste più da anni (a tal proposito dovrà essere aggiornato l'elaborato planimetrico della particella 1278).



scala 1:2000

-  Comparti oggetto di attuazione
-  Comparto non oggetto di attuazione
-  Aree pubbliche oggetto di modifiche e riorganizzazione viabilità
-  Area oggetto di compensazione idraulica

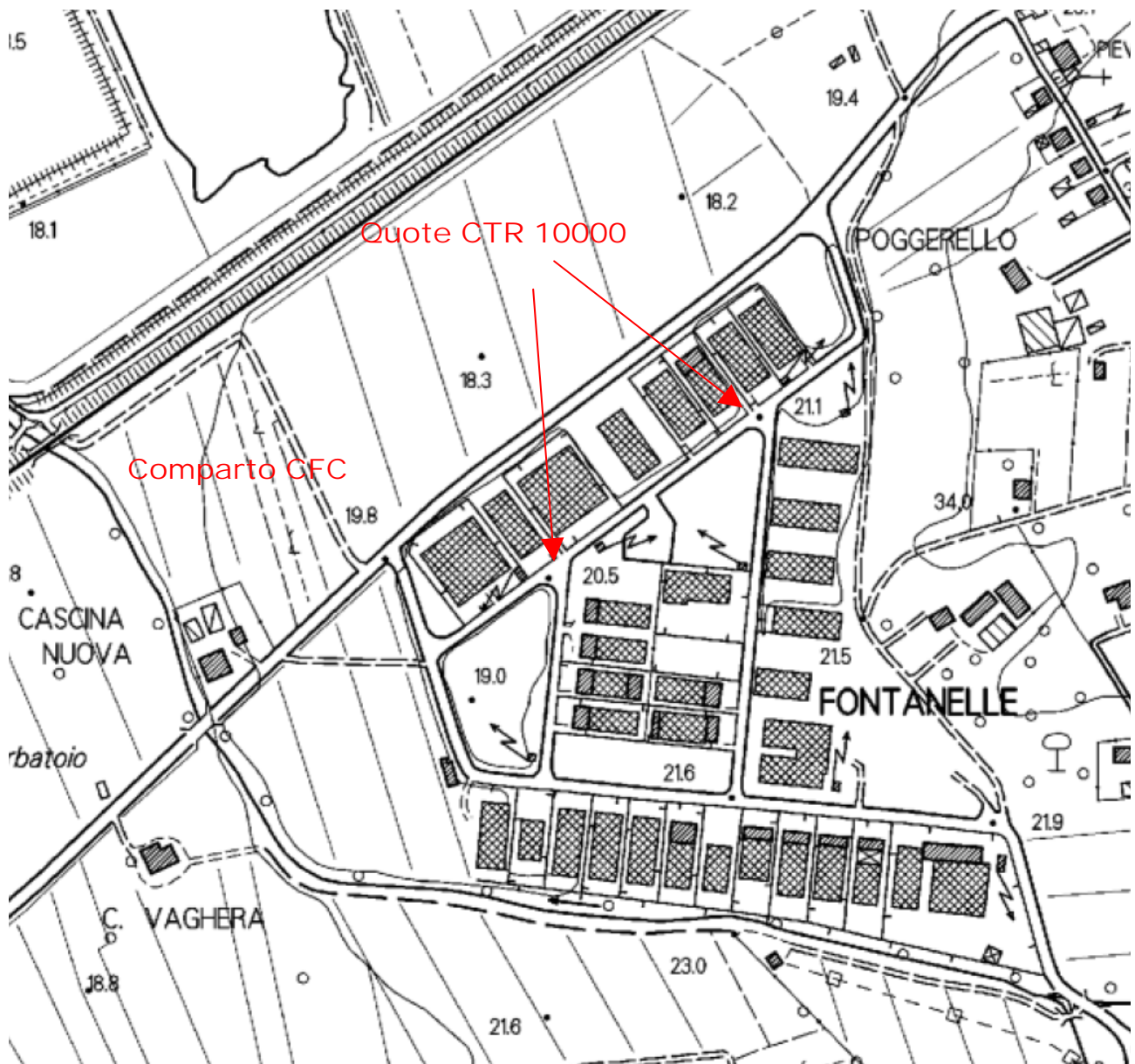
## 2. STATO DEI LUOGHI

L'area su cui si interviene si affaccia principalmente sulla Via J F Kennedy mentre gli accessi carrabili sono distinti ed avvengono a Nord, per la porzione "produttiva", a mezzo della strada comunale parallela al nastro ferroviario e per la porzione residenziale/attrezzature direttamente dalla Sp Romanina; la morfologia dei luoghi è pressoché pianeggiante con leggera pendenza da Sud verso Nord, i terreni sono

sostanzialmente incolti e non si rilevano piantumazioni di alto fusto di particolare pregio (vedi documentazione fotografica riportata in tav 1).

Sull'area residenziale/attrezzature insistono i servizi a rete essenziali in disposizione interrata, mentre in campo aperto, in direzione Nord Est è presente una linea aerea elettrica come evidenziato nello stato di rilievo tav. 2; ovviamente sulla Via Kennedy e sulla SP Romanina sono presenti tutte le reti principali quali acquedotto, gas, telefono, fognatura, etc. ed a tal proposito sono già stati interessati gli enti erogatori di servizio della presente proposta in modo da raccogliere le indicazioni utili per la progettazione esecutiva/realizzazione delle opere di urbanizzazione.

E' stato eseguito un accurato rilievo plano altimetrico dell'area, con l'ausilio di distanziometro digitale, georeferenziato alla cartografia ufficiale della Regione Toscana CTR 1/10000, prendendo a riferimento la quota 21,10 m slm. riportata nella ridetta cartografia in corrispondenza dell'incrocio tra la Via Machiavelli e la Via Barsanti e la quota 20,50 m slm. sull'incrocio tra la stessa Via Machiavelli e la Via Galvani, al fine di eseguire correttamente le verifiche sul rischio idraulico.



### 3. CRITERI METODOLOGICI DI PROGETTO

Come anticipato nell'introduzione il principale obiettivo perseguito con il presente progetto è quello di creare un lotto produttivo compatto (Macrolotto) destinato sostanzialmente al settore della logistica limitando anche parte della superficie fondiaria in luogo della riorganizzazione degli accessi e delle aree pubbliche dell'adiacente area a servizi collettivi.

Vi è stata una lunga ricerca di mediazione tra quello che serve a garantire la funzionalità dell'attività di logistica in essere, costellata dalla presenza di un gran numero di mezzi pesanti (circa 300 autoarticolati al dì), con l'esigenza di creare raccordi stradali idonei ed efficienti, alla necessità di garantire spazi sufficienti alla sosta temporanea che precede alle operazioni di carico-scarico ed a quella prolungata dei dipendenti/visitatori.

Anche per il comparto CFC si è usato il principio di dislocare le aree a parcheggio e viabilità in fregio alla viabilità principale, quindi, sfruttando la disponibilità delle aree pubbliche esistenti nell'area a servizi collettivi (ASC), si è operato una sorta di trasmigrazione del verde pubblico con quelle a parcheggio tra le due zone urbanistiche in modo da riequilibrare gli assetti viari secondo il principio della circolarità in senso antiorario (favorevole ai mezzi pesanti), le attese, le soste ed il verde.

Altro obiettivo del piano (nuova configurazione spaziale del verde privilegiando l'uso di masse vegetative che scorrono scandite da elementi verticali) è la riqualificazione di una consistente porzione di territorio attraverso un progetto paesaggistico di mitigazione dei volumi già costruiti, di quelli di futura edificazione e degli automezzi pesanti in stazionamento lungo i piazzali, con particolare riguardo ai fenomeni percettivi e di filtrazione nei confronti dell'utente che percorre la viabilità principale che di quelli che vivono e lavorano nella zona industriale di Fontanelle estendendo l'intervento a cortina verde a tutto il fronte Nord della SP Romanina per poi proseguire in continuità sulla Via Kennedy fino ad incrociare verso Nord il rilevato ferroviario.

Il progetto è stato altresì fortemente condizionato dai vincoli di natura idraulica presenti sul territorio ove risulta un rischio di esondazione a livello della quota 21,60 m slm. (TR200) rispetto alla quota media di riferimento sulla Via Kennedy pari a 20,50 m slm., pertanto si rende necessario elevare le quote di realizzazione di viabilità e parcheggi almeno a livelli tali che gli automezzi siano in sicurezza (Allegato A DPGR 53/R/2011, comma b, paragrafo 3.2.2.2 – vedasi relazione idraulica specifica) mentre per quanto concerne la sicurezza dei lotti e degli edifici necessariamente si è prevista la difesa idraulica alla quota del battente con un franco superiore di 5 cm (vedasi Tav. 5).

La compensazione e l'invarianza idraulica dell'intervento è garantita per ciò che concerne le opere di urbanizzazione reperendo i volumi di compenso in una zona agricola adiacente realizzando una leggera depressione a deflusso naturale, mentre per ciò che concerne il lotto edificabile/edificio si procederà con la realizzazione di idonea vasca di compenso al di sotto del fabbricato come meglio illustrato nella Tav. 5 allegata alla presente.

L'obiettivo progettuale è quello di dare continuità al tessuto edilizio esistente riequilibrando il rapporto tra il nuovo insediamento e l'ambiente già costruito pensando di

ricucire e valorizzare il territorio mediante un intervento a carattere estensivo dai connotati edilizi/paesaggistici di pregio e qualità.

#### **4. Aspetti di viabilità**

L'accesso al comparto CFC è stato ubicato in prossimità dell'incrocio Nord tra la Via Kennedy e lo stradello comunale allo scopo di eliminare ulteriori intersezioni sugli assi viari principali (la scheda norma di RU lo prevedeva a metà altezza sulla Via Kennedy, proprio di fronte all'ingresso dell'isola ecologica esistente e di un altro accesso privato) provvedendo a regimare l'immissione attraverso una rotatoria di adeguato diametro in grado di elevare il livello di sicurezza dell'intersezione per chi proviene dal ramo Est di Via Kennedy (regimazione con diritto di precedenza anziché obbligo di fermata/Stop).

E' stata prevista un uscita "comandata" supplementare sulla SP Romanina in corrispondenza del lato Sud del comparto, da attivarsi **solo** in caso di emergenze particolari da concertarsi, previa autorizzazione, con il comando di polizia municipale.

Le modifiche in tema di parcheggi apportate all'area a servizi collettivi (la "trasmigrazione" di cui si è parlato al paragrafo 3) ha permesso di ridisegnarne l'accesso, lasciando invece inalterata l'uscita, allo scopo di eliminare la svolta a sinistra, peraltro vietata, dei mezzi provenienti dalla FIPILI/A1, costringendo gli autotrasportatori ad effettuare l'inversione del senso di marcia sulla SP Romanina all'altezza della rotatoria su Via Meucci in modo da accedere alla nuova area di attesa del magazzino di logistica per mezzo di una svolta a destra senza incrociare veicoli provenienti da opposta direzione.

L'ubicazione del nuovo accesso all'area a servizi collettivi rispetta l'art. 45 del Regolamento del Codice della Strada in quanto dista oltre 100,00 ml da quello che lo precede quantunque quest'ultimo si trovi all'interno del centro urbano (occorre anche evidenziare che la modifica in questione avviene comunque all'interno della perimetrazione del centro urbano così come evidenziata nel RU del Comune di Montopoli in Val D'Arno, art. 8); ulteriori indicazioni saranno recepite al momento dell'autorizzazione alla modifica proposta da parte dell'Ente proprietario della strada.

#### **5. Parcheggi e Verde Pubblico**

Ampio risalto è già stato dato al tema dei parcheggi e del verde, in questa sede ci preme evidenziare che la riorganizzazione urbanistica apportata garantisce ampiamente gli standard minimi di legge (vedasi Tav.4), inoltre soddisfa il requisito di densità per i parcheggi disabili nella misura di un posto auto Hand ogni 30, garantisce il collegamento ciclopedonale tra le due aree urbanistiche per mezzo di un ampio marciapiede sempre idoneo ai diversamente abili nel rispetto delle normative vigenti.






Le specie proposte per le aree verdi sono del tipo a ridotta manutenzione, che ovviamente sarà a cura e spese del proponente, evitando di inserire zone inerbite "a prato" ma solo arredate con specie arbustive di facile attecchimento e conservazione comunque corredate di idoneo impianto di irrigazione sempre gestito dal proponente.

## 6. Tipologie, lotti edificabili e standards urbanistici

Le tipologia edilizia proposta è quella tipica del magazzino di logistica, eventualmente realizzabile anche in più stralci, ad ossatura portante prefabbricata e/o gettata in opera, in cui è prevista la realizzazione del piano di carico a livello rialzato rispetto alla quota dei piazzali esterni della misura di 1,10 m (quota da cui si applicherà il rispetto dell'altezza max di 9,50 ml), con accesso agli automezzi per mezzo di baie di carico nel rispetto dei principi di omogeneità nei confronti dei criteri tipologici già realizzati sulle aree adiacenti.

Si precisa che le sagome degli edifici/dell'edificio rappresentati/o nel planivolumetrico sono/è puramente indicativa e non vincolanti ai fini della successiva richiesta di permesso a costruire.

Lo stato di progetto urbanistico prevede in base a quanto enunciato al paragrafo 3. la seguente tabella dimensionale (gli standard urbanistici dell'area a servizi collettivi sono rilevabili dal piano attuativo di iniziativa pubblica approvato con delibera consiliare n° 09 del 30.01.2004: *Variante al Piano particolareggiato approvato con delibera di Consiglio comunale n. 54 del 30 giugno 2003 – Edizione Settembre 2003 –*)

DATI DI PROGETTO COMPARTO FONTANELLE CENTRALE		
	Lotto edificabile Comparto Fontanelle Centrale	= 15.475,00 mq
	Superficie a Parcheggio Comparto Fontanelle Centrale	= 7.075,00 mq
	Fascia di rispetto idraulico	= 1.307,18 mq
	Superficie a Verde Comparto Fontanelle Centrale	= 1.571,54 mq
	Superficie viabilità Comparto Fontanelle Centrale	= 571,28 mq
<b>TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE COMPARTO</b>		<b>= 26.000,00 mq</b>

STANDARD DI R.U. COMPARTO FONTANELLE CENTRALE	STANDARD ESISTENTI AREE PUBBLICHE A SERVIZI COLLETTIVI	STANDARD URBANISTICI COMPLESSIVI DA GARANTIRE
Sup. territoriale = 26.000,00 mq	Spazi a parcheggio = 5.330,00 mq	Spazi a parcheggio = 7.330,00 mq
Sup. fondiaria = 19.000,00 mq	Area a verde = 3.197,00 mq	Area a verde = 5.797,00 mq
Area a verde pubblico = 2.600,00 mq		
Spazi a parcheggio = 2.000,00 mq		

VERIFICA STANDARD GLOBALI COMPARTO FONTANELLE CENTRALE/AREE A SERVIZI COLLETTIVE			
<b>PARCHEGGI DI PROGETTO</b>		<b>VERDE PUBBLICO DI PROGETTO</b>	
Sup. a parcheggio Fontanelle Centrale	= 7.075,00 mq.	Sup. a verde Fontanelle Centrale	= 1.571,00 mq.
Sup. a parcheggio Area a Servizi Collettivi	= 507,80 mq.	Sup. a verde Area a Servizi Collettivi	= 3.176,64 mq.
<b>Totale superfici a parcheggio</b>	<b>= 7.582,80 mq</b>	Sup. a verde fascia di rispetto FF.SS.	= 1.196,00 mq.
		<b>Totale superfici a verde pubblico</b>	<b>= 5.943,64 mq</b>
<b>SUPERFICIE A PARCHEGGIO DA STANDARD</b>		<b>VERDE PUBBLICO DA STANDARD</b>	
Parcheggi Comparto Fontanelle Centrale	= 2.000,00 mq	Verde Comparto Fontanelle Centrale	= 2.600,00 mq
Parcheggi Area a Servizi Collettivi	= 5.330,00 mq	Verde Area a Servizi Collettivi	= 3.197,00 mq
<b>Totale parcheggi standard</b>	<b>= 7.330,00 mq</b>	<b>Totale verde standard</b>	<b>= 5.797,00 mq</b>
<b>VERIFICA SUPERFICIE A PARCHEGGIO</b>		<b>VERIFICA VERDE PUBBLICO</b>	
Sup. parcheggi di progetto > Sup. parcheggi a standard <b>7.582,00 mq &gt; 7.330,00 - condizione verificata</b>		Sup. verde di progetto > Sup. verde a standard <b>5.943,64 mq &gt; 5.797,00 - condizione verificata</b>	

<b>SI PRECISA CHE LA SUPERFICIE FONDIARIA IN ECCEDEXIA DEL COMPARTO FONTANELLE CENTRALE PARI A 3.525,00 mq. (19.000,00 mq - 15.475 mq) SARA' TRASFERITA NEL LOTTO EDIFICATORIO RELATIVA ALL'AREE A SERVIZI COLLETTIVI</b>
---



## **7. Vincoli**

I principali vincoli gravanti sull'area sono i seguenti:

- *Vincolo paesaggistico (art. 142. c.1, lett. b, codice paesaggistico) – terreno contermina ai laghi;*
- *Fascia di rispetto FS (30 ml dal piano del ferro più vicino);*
- *Fascia di rispetto idraulica del Torrente Vaghera art. 1 comma 1 LR 21/2012 (10,00 ml dal piede del rilevato arginale).*

## **8. Impianti a rete**

Unitamente a quanto già specificato sul mantenimento dei servizi agli edifici esistenti, l'area interessata sarà dotata di tutti gli impianti a rete richiesti per una completa urbanizzazione della zona: fognatura separata per acque meteoriche e nere, rete elettrica, telefonica, illuminazione pubblica, gas metano e acquedotto.

A tal proposito sono state già richieste agli enti erogatori di servizi le specifiche prescrizioni/autorizzazioni di progetto al fine di predisporre il layout degli impianti a rete all'interno del comparto in conformità a quanto sopra.

Si è ritenuto utile rimandare in questo contesto la fase di redazione del progetto degli impianti a rete/opere di urbanizzazione al momento in cui gli aspetti urbanistici risulteranno conformi ed autorizzabili al vaglio degli enti competenti allo scopo di non disperdere inutilmente energie progettuali su aspetti che potrebbero subire sensibili modifiche dall'impostazione generale del piano attuativo.

*I PROGETTISTI*

*Aggiornamento progettuale a seguito esiti procedura assoggettabilità a VAS*

## **RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA**

## 1. PREMESSA

La presente relazione illustra i principali aggiornamenti introdotti al progetto di piano attuativo denominato "COMPARTO FONTANELLE CENTRALE CON MODIFICA ALLE AREE PUBBLICHE E RIORGANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' DI ACCESSO ALL'AREA A SERVIZI COLLETTIVI – UTOE3 – Località Fontanelle - Montopoli in Val D'Arno" a seguito degli esiti delle osservazioni raccolte in concomitanza della procedura di assoggettabilità a VAS della variante al regolamento urbanistico contestuale al presente piano particolareggiato, il tutto finalizzato ad una miglior attuazione del comparto con particolare riferimento agli aspetti di natura viabilistica e paesaggistica.

## 2. GLI AGGIORNAMENTI INTRODOTTI

Le principali modifiche introdotte alla prima edizione del piano attuativo in questione sono state raccolte nella tavola grafica 9 e possono essere così riassunte:

- La fascia a verde lungo la Via Kennedy è stata ampliata allo scopo di conferirle un più ampio respiro e attitudine a funzionare come tale, consentendo alle piante ivi previste di poter crescere ed espandersi a dovere;
- La fascia a verde è stata estesa anche lungo la strada comunale parallela alla linea ferroviaria sul margine Nord del comparto urbanistico;
- E' stata inserita una nuova fascia di parcheggi sul margine ovest della via J.F. Kennedy, in modo da agevolare la sosta dei veicoli afferenti la stazione ecologica comunale e la fruizione delle altre strutture produttive adiacenti il comparto in argomento;
- Si è proceduto alla riorganizzazione geometrica e funzionale della rotatoria su Via Meucci/Via Kennedy con particolare riferimento al braccio Ovest in direzione Pisa allo scopo di mitigare le velocità in ingresso in rotatoria inserendo opportuni raggi di curvatura che eliminino quella sorta di rettilineo in direzione Pisa-Firenze che è sempre stato fonte di incidenti all'altezza dell'intersezione con Via Meucci;
- Riconfigurazione di alcune aree a parcheggio non definibili come "standard pubblici" (ad esempio i parcheggi per i mezzi pesanti) per effetto di un utilizzo quasi esclusivo del proponente e limitando le aree a parcheggio pubblico quelle strettamente necessarie agli scopi ed ai bisogni dell'Amministrazione Comunale (il parcheggio a sud-est del comparto evidenziato in Tav. 09).

Lo schema di convenzione allegato in appendice alla presente disciplinerà le aree soggette a monetizzazione (art. 16 del DPR. n. 380/2001 e art 191 della LR. n. 65/2014) unitamente alle aree a verde che rimarranno di proprietà privata con il vincolo perpetuo di gestione e manutenzione a carico del proponente.

Infine, si allega la tav. 10 ove si sono evidenziate le aree pubbliche da cedere all'Amministrazione Comunale, le aree a verde soggette a vincolo manutentivo perpetuo e le aree soggette ad opere di urbanizzazione, oltreché l'aggiornamento del computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione.

*Il Progettista Capogruppo Responsabile*