



COMUNE DI PONSACCO  
Provincia di Pisa

## VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO n°. 20

**UTOE 5 – VAL DI CAVA**      **NOVEMBRE 2017**



## RELAZIONE URBANISTICA

## **PREMESSA**

La presente variante al Regolamento Urbanistico è finalizzata alla revisione delle previsioni del Regolamento Urbanistico relative all'UTOE 5 "Val di Cava", ed in particolare delle aree di trasformazione di previsione; a seguito infatti dello scadere dei 5 anni di vigenza del Regolamento Urbanistico è necessario aggiornare le previsioni urbanistiche, verificando ed eventualmente riconfermando l'apposizione dei vincoli preordinati all'esproprio.

La variante di aggiornamento del RU acquista ancora più importanza alla luce dell'entrata in vigore della nuova legge urbanistica regionale, la L.R.65/2014, e del PIT con valenza di Piano Paesaggistico regionale, al quale tutti gli atti di governo del territorio si devono conformare.

Il lavoro di formazione della variante è stato impostato sin dall'inizio su una rigorosa analisi di dettaglio dello stato attuale con lo studio del Quadro Conoscitivo redatto nell'ambito della redazione del Regolamento Urbanistico affinché le indicazioni dell'A.C. potessero essere calate concretamente nella realtà locale.

Questo impegnativo lavoro di analisi e di ricognizione è stato svolto in stretta collaborazione con gli uffici comunali, il cui supporto è stato prezioso per il corretto svolgimento del lavoro.

Gli indirizzi espressi dall'A.C. hanno poi costituito a premessa ed il riferimento fondamentale per la definizione delle scelte della variante.

## **II QUADRO CONOSCITIVO**

Con la presente variante è stata ripreso il lavoro contenuto nel Regolamento Urbanistico di ricognizione analitica delle varie fasi del progressivo processo insediativo dell'area, aggiornandolo fino ai giorni nostri con gli interventi più recenti.

Attraverso la lettura delle foto aeree è possibile seguire la crescita per fasi della frazione di Val di Cava.

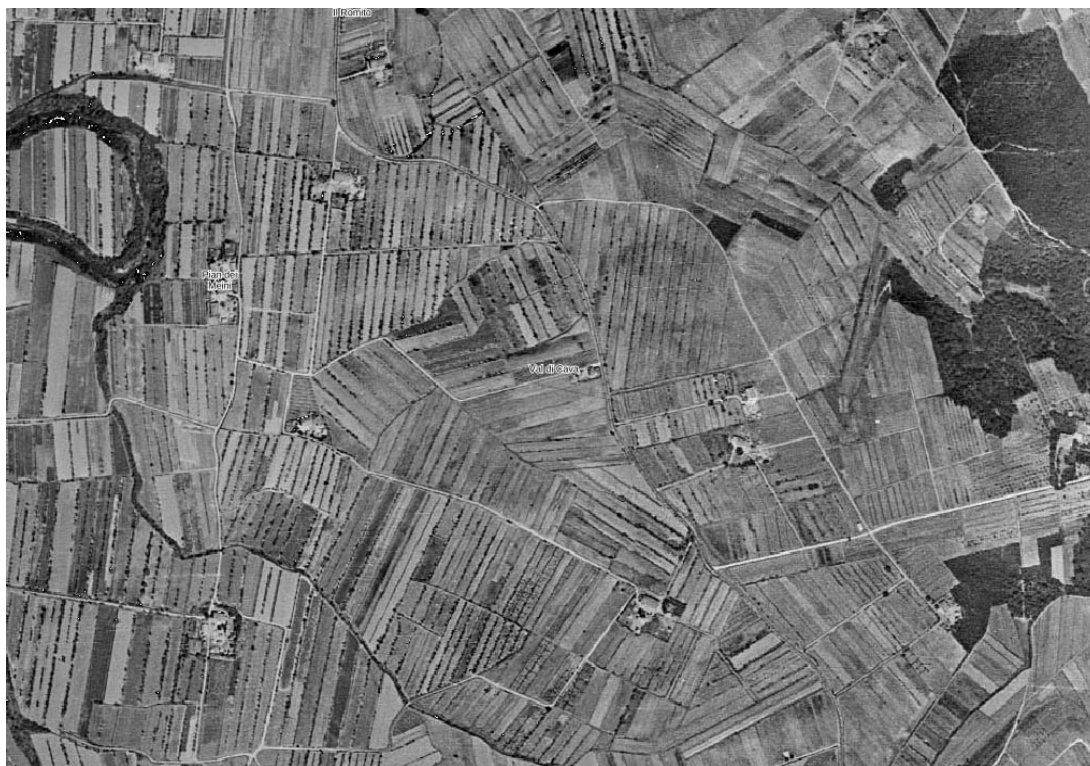


Foto aerea al 1954

Nel 1954 il territorio è prettamente agricolo, con una ordinata trama campestre punteggiata di fabbricati colonici. La viabilità è composta da un fitto reticolo di strade poderali e da alcuni



tracciati di maggiore importanza che collegano l'area con i principali centri della zona, quali la Via delle colline per Legoli.



Foto aerea al 1965

Fino agli anni '70 il territorio ha mantenuto un carattere rurale seppure a fianco degli edifici colonici si cominciano a sviluppare alcuni insediamenti, lo stabilimento della Vitaminol, che produce concimi ed è quindi strettamente legato al territorio agricolo circostante, ed alcuni fabbricati residenziali lungo la via del Giardino (l'attuale via Pinocchio).



Foto aerea al 1978

Sono comunque gli anni '70 quelli del vero sviluppo per la frazione di Val di Cava; in quegli anni si insediano lungo la via provinciale, prevalentemente nella parte nord, le prime attività industriali/artigianali. Si amplia infatti lo stabilimento della Vitaminol concimi e si impiantano qui diverse attività, tra cui un ombrellificio, uno scatolificio, una lavanderia industriale, una fabbrica di scarpe, una falegnameria che cambiano il volto del territorio.

Si sviluppa contestualmente un tessuto residenziale nelle parti più rilevate e si va a formare un piccolo centro abitato caratterizzato dai due distinti insediamenti di "Il giardino" più a nord e di "La ripa" più a sud, ben accessibili e collegate tra loro dall'asse viario della Strada provinciale delle Colline per Legoli.

La frazione continua così a consolidarsi anche negli anni successivi, lasciando sempre libera la parte centrale, più bassa e pressoché ineditata, che mantiene un carattere agricolo a causa soprattutto delle sue caratteristiche idrauliche, i frequenti ristagni idrici e la sua esondabilità.

Sul finire degli anni '80 viene realizzata la prima struttura pubblica a servizio della frazione, la scuola, posta alla Ripa lungo una nuova viabilità.



Foto aerea al 1988

Negli anni '90 la crescita subisce una forte rallentamento dovuto anche al declino dell'attività industriale e artigianale. Successivamente alla fine del '90 primi anni 2000 si iniziano ad attuare i primi recuperi ai fini residenziali di alcuni ex edifici produttivi posti lungo la via delle Colline, frazione Il Giardino, che insieme all'intervento PEEP al tratto della strada di circoscrizione e alla lottizzazione lungo la nuova strada, frazione La Ripa, costituiscono ad oggi gli interventi più consistenti per Val di Cava.

E sempre in quegli anni viene iniziata la realizzazione di un argine a sud della frazione "Il Giardino", a protezione dell'abitato e della via delle Colline per Legoli, opera che sarà completata alla fine del primo decennio del 2000.

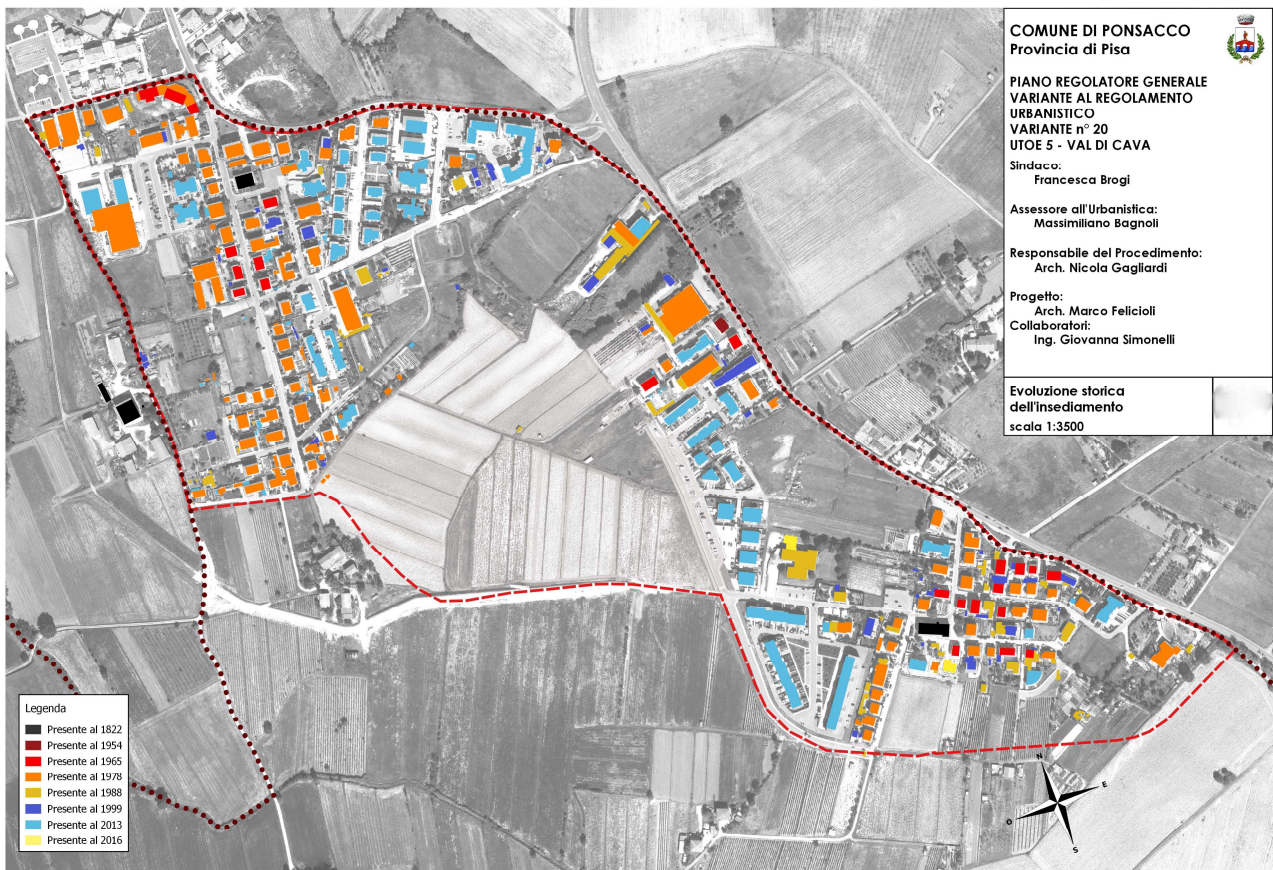
Oggi il processo di deindustrializzazione è andato intensificandosi e molti sono ancora i capannoni dismessi o sottoutilizzati presenti all'interno del tessuto residenziale.





Foto aerea al 2013

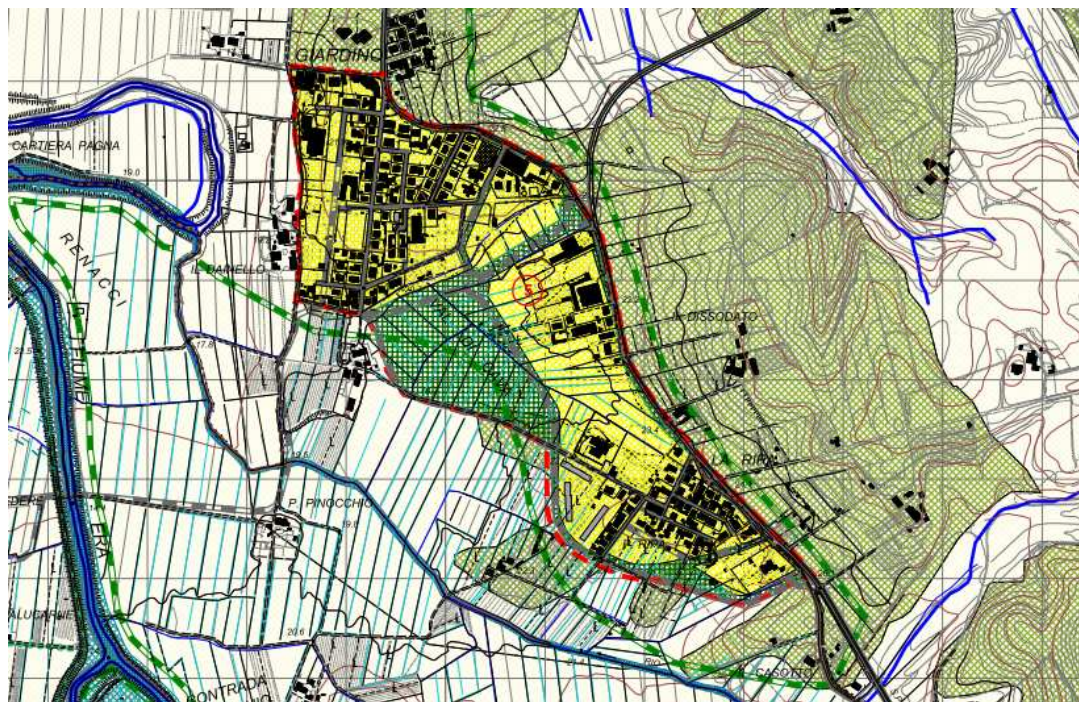
L'evoluzione storica dell'edificato che emerge dalla lettura diacronica delle fotografie aeree è riassunta nella tavola seguente, che riporta a colori le diverse fasi di crescita dell'edificato, che hanno portato alla forma attuale della frazione.





## IL TERRITORIO DI VAL DI CAVA NELLA PIANIFICAZIONE

Nel predisporre la presente variante al Regolamento Urbanistico si è proceduto con una ricognizione dei dati disponibili sullo stato di attuazione della pianificazione territoriale e urbanistica, del Piano Strutturale, del Regolamento Urbanistico e dei piani attuativi che hanno coordinato negli anni gli interventi ed hanno dato la forma attuale all'abitato di Val di Cava oltre che con un'analisi diretta dello stato dei luoghi.



Estratto della tav.5 "UTOE" del Piano Strutturale vigente

Il Piano Strutturale approvato nel 2005 individua l'abitato di Val di Cava come una specifica UTOE, la n.5 "Val di Cava".

Le previsioni del PS prevedono per questa Unità territoriale una riqualificazione urbana da attuarsi attraverso il recupero del patrimonio edilizio urbanistico esistente e con il completamento del processo tipologico a scala edilizia e urbana, decretando di fatto una trasformazione del tessuto produttivo a favore di un uso residenziale, commerciale, terziario e dell'implementazione dei servizi ed attrezzature di interesse generale a scala comunale e territoriale.

*"Alla scala urbana sono necessari nuovi interventi infrastrutturali, di adeguamento delle opere di urbanizzazione, di incremento qualitativo degli standards e di ristrutturazione urbanistica. Alla scala edilizia, sono consentiti tutti gli interventi di conservazione del patrimonio esistente, la ristrutturazione urbanistica ed interventi di riqualificazione del tessuto edilizio attraverso il completamento e la trasformazione urbanistica."*

È prevista inoltre la riorganizzazione della mobilità urbana attraverso la realizzazione di una viabilità di circonvallazione sul lato sud dell'insediamento, al fine di alleggerire il traffico di attraversamento del centro urbano.

Quanto al dimensionamento dell'UTOE 5 il PS, stimando al novembre 2003 la presenza nella frazione di complessivi 921 abitanti, 802 già residenti e 119 in fase di insediamento (in considerazione dei piani di lottizzazione già partiti e allora in corso di attuazione), definisce per essa uno sviluppo massimo di circa 210 abitanti teorici (equivalenti a 32.750 mc di volumetria potenziale, stimando un rapporto di 156 mc per abitante).

In linea con le direttive del PS, il Regolamento Urbanistico approvato nel 2009 disciplina il riordino e la riqualificazione del tessuto esistente specificando nel dettaglio gli interventi ammessi per i singoli edifici e per porzioni dell'insediamento.

Oltre alla disciplina per il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, storico e recente, il RU prevede la riconfigurazione degli spazi pubblici in relazione alla presenza di servizi di interesse collettivo, la dotazione di servizi alla residenza, la riqualificazione del sistema degli spazi verdi ed interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi. All'interno dell'UTOE 5 permangono ampie aree agricole, che rappresentano il tessuto connettivo della frazione in continuità con il territorio aperto.

In riferimento agli interventi di trasformazione del territorio il RU 2009 prevede in particolare:

- il completamento della viabilità di circonvallazione dell'abitato di La Ripa, con la realizzazione del tratto di collegamento con Il Giardino e del tratto di innesto sulla Strada Provinciale delle Colline per Legoli;
- la realizzazione di collegamenti ciclabili lungo le principali strade interne ai due centri e lungo il nuovo argine fluviale;
- l'individuazione di un nuovo comparto (PA 19) a margine dell'abitato di La Ripa da attuare attraverso piano attuativo e disciplinato da apposita scheda, che comprendeva, oltre a residenze e servizi, anche la realizzazione di un tratto della viabilità di circonvallazione ed un parcheggio su via della costituzione.

Con la Variante n.18 al Piano Attuativo del Comparto n. 103 del precedente PRG, che era stato fatto salvo con l'approvazione del vigente RU (approvata con Deliberazione C.C. n.53 del 21.12.2016), è stata modificata la previsione del comparto, posto lungo la Strada Provinciale delle Colline. Rispetto a quanto previsto nella scheda originaria la nuova sistemazione dell'area prevede tre nuovi corpi di fabbrica, uno destinato esclusivamente alla residenza, uno per commercio di vicinato ed uno per commercio di media struttura di vendita.

## LO STATO DI ATTUAZIONE

Le analisi condotte sul territorio e i dati raccolti presso gli uffici comunali per la verifica dello stato di attuazione del R.U. hanno prodotto una notevole quantità di informazioni che sono state raccolte nei diversi elaborati cartografici che compongono il Quadro Conoscitivo della presente variante.

Le tavole elaborate sono raggruppate in tre distinti album che riguardano in particolare:

1- Le tavole di analisi dell'insediamento ovvero:

- L'evoluzione storica dell'insediamento (scala 1:3.500) desunta dalle letture delle fotografie aeree alle diverse date disponibili, ovvero agli anni 1954 - 1965 - 1978 - 1988 - 1999 - 2013;
- L'orografia, che riporta le variazioni altimetriche evidenziate con toni di colore che variano dal giallo delle parti più pianeggianti al verde delle parti più rilevate fino ai rossi delle zone collinari;
- La pericolosità idraulica, che riporta le classificazioni (bassa P1 - media P2 - elevata P3) desunte dalla cartografia regionale;
- L'uso e copertura del suolo, dove sono riportati i diversi usi del suolo sulla base della cartografia regionale;
- La destinazione d'uso degli edifici, dove sono evidenziate le diverse funzioni presenti;
- L'analisi tipologica dell'edificato, distinto tra edilizia residenziale uni-bifamiliare isolata e in linea, edilizia produttiva e edilizia specialistica (servizi);

- L'analisi dei tessuti urbani, con riferimento diretto alle analisi dei morfotipi fornite dal PIT;
- Il Regolamento Urbanistico vigente (Tav.8 "Val di Cava" del RU 2009, aggiornata con le successive varianti urbanistiche);
- Lo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico, dove sono evidenziate le previsioni di piano ancora inattuate;
- L'analisi delle infrastrutture a rete, che riporta tutte le reti dei sottoservizi presenti (elettrica, idrica, fognaria, gasdotto e oleodotto).

2 Le analisi degli standard urbanistici e le indagini per il PEBA (Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche):

- Servizi e attrezzature pubbliche – Verifiche degli standard urbanistici (tavola in scala 1:3.500), corredata da tabella riassuntiva dei dati e delle verifiche effettuate in riferimento ai minimi indicati dal DM 1444/68 e dall'art.25 delle NTA del Piano Strutturale;
- Indagine propedeutica per il Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche (tavola in scala 1:3.500), corredata da n.3 schede di analisi dei percorsi più significativi che collegano gli spazi pubblici.

3 Le analisi degli spazi pubblici:

- n.4 schede di analisi e valutazione degli spazi urbani, raggruppati per ambiti;
- Tabella sintetica di valutazione della qualità urbana, elaborata prendendo in considerazione alcuni indicatori ritenuti rappresentativi.

Dalla lettura del Quadro Conoscitivo sopra descritto e dalle informazioni ricevute dagli uffici emergono alcune considerazioni:

- L'abitato di Val di Cava si caratterizza per la sua struttura, formata da due nuclei insediativi distinti, separati da una fascia ineditata a carattere rurale e ciò in ragione della particolare morfologia del territorio e delle caratteristiche idrauliche; ancora oggi, dopo la costruzione dell'argine, che ha notevolmente ridotto la pericolosità idraulica della parte centrale, legata alle esondazioni dell'Era e dei suoi affluenti, senza però risolvere i problemi di ristagno idrico ancora presenti, si ritiene necessario preservare quest'area dallo sviluppo insediativo, che rappresenta un importante corridoio di connessione col territorio agricolo all'esterno del perimetro dell'UTOE. Per altro nella fascia ineditata tra i due abitati corre un oleodotto interrato che contribuisce ad inibire, con la sua fascia di rispetto di mt 12,00 per lato (vedi analisi delle infrastrutture a rete), l'edificazione.
- Sull'UTOE 5 "Val di Cava" non vi sono vincoli né di tipo storico architettonico, né di tipo ambientale o paesaggistico, ma solo limitazioni all'edificabilità legate alla presenza di fasce di rispetto delle distanze da alcune infrastrutture (strade, elettrodotti, oleodotti).
- Sono ancora presenti all'interno dell'edificato, caratterizzato dalla prevalenza di edifici unifamiliari isolati a due piani con destinazione residenziale, numerosi fabbricati industriali dismessi o sottoutilizzati. Tra questi spiccano per dimensione gli stabilimenti della Vitaminol concimi e della Ursus Biliardi.
- La presenza delle attrezzature di servizio è principalmente concentrata nella frazione di La Ripa, con la scuola, la piccola chiesa parrocchiale, il circolo Arci, le aree a verde pubblico attrezzate del Peep. I parcheggi pubblici sono concentrati nella parte centrale ma sono insufficienti rispetto alle reali esigenze degli abitanti. Nella frazione di Il Giardino si trovano un campo sportivo al centro di un verde pubblico attrezzato, lungo la Via Pinocchio e diverse aree a parcheggio, distribuite in maniera piuttosto omogenea nel tessuto edilizio.



- La situazione delle strade è abbastanza critica per la presenza di una viabilità di dimensioni spesso inadeguate e carenti di marciapiedi o percorsi protetti, la presenza di un traffico improprio di attraversamento, specie nelle ore di punta del mattino, legato anche al mancato completamento della strada di gronda al margine sud-ovest di La Ripa, funzionale anche a rafforzare il collegamento tra le due frazioni, oggi affidato unicamente alla Strada Provinciale, del tutto priva di una banchina protetta per pedoni e ciclisti.
- Il forte rallentamento dell'attività edilizia, nei cinque anni dall'approvazione della Variante al Regolamento Urbanistico ad oggi sono stati rilasciati solo n. 4 permessi a costruire per complessivi mc 2.765 (dati ufficio edilizia Comune di Ponsacco).
- La variante n°. 6 "variante di rigenerazione" approvata nel 2012 al fine di incentivare il recupero dei volumi produttivi dismessi non ha sortito gli effetti auspicati.

### **INDAGINE PROPEDEUTICA PER LA FORMAZIONE DEL PIANO PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Conclusa l'analisi del Quadro Conoscitivo sul territorio dell'UTOE è stato condotto uno studio relativo alle barriere architettoniche che ha portato a comporre l'elaborato denominato "indagine propedeutica per la formazione del piano per l'eliminazione delle barriere architettoniche", composto da un elaborato grafico e da n.3 schede. Nel documento sono descritte le barriere architettoniche presenti lungo i percorsi di accesso alle principali strutture pubbliche (ostacoli, pavimentazioni incongrue, assenza di apposita segnaletica...) quali siano le problematiche dei soggetti portatori di disabilità che sono esaminate analiticamente e verificate nelle schede sopra citate.

La variante propone di apportare una serie di adeguamenti al fine di rispettare la normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche in coerenza con la recente L.R.T. 65/2014.

### **IL PROGETTO DI VARIANTE**

Dalle considerazioni sopra esposte emerge l'esigenza di rivedere la pianificazione urbanistica dell'Utoe 5, al fine di riattivare un processo di recupero e di riqualificazione del tessuto edilizio esistente, oggi in fase di stallo, di riconversione degli edifici e di miglioramento dell'infrastrutturazione e della dotazione di servizi della frazione.

Partendo da questi obiettivi, la presente variante prevede di:

- individuare specifici comparti che, attraverso interventi edilizi convenzionati, portino all'attuazione di un effettivo miglioramento/completamento delle infrastrutture pubbliche;
- incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi;
- introdurre processi perequativi per stimolare il recupero dei fabbricati produttivi dismessi consentendone lo spostamento delle volumetrie esistenti in posizioni più appropriate;
- avviare strategie per riqualificare la viabilità interna e migliorare l'accessibilità delle frazioni alla Strada Provinciale scoraggiando però i flussi impropri di attraversamento;
- valorizzare gli elementi della rete dei tracciati e delle aree verdi presenti come elementi di qualità a sostegno della mobilità dolce;
- ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone le dotazioni e la qualità;
- favorire un miglioramento complessivo delle qualità ambientali;
- riqualificare e mitigare i margini dell'insediamento.

La variante propone una lieve modifica del perimetro dell'UTOE, nel rispetto di quanto previsto all'art.24 delle norme del Piano Strutturale, andando a modificare leggermente i limiti dell'Utoe

per seguire in maniera più diretta i segni esistenti del territorio, il tracciato storico della Strada provinciale da un lato, l'argine del fiume Era dall'altro.

Con la variante vengono individuati n.10 comparti, uno dei quali già previsto e non attuato, da attuare attraverso permesso a costruire convenzionato o piano attuativo e disciplinati da apposita scheda norma, corredate anche di uno schema che dà indicazioni sull'assetto complessivo degli interventi.

In località Il Giardino gli interventi previsti dalle schede norma mirano principalmente ad una riqualificazione del margine, a ovest -verso il corso dell'Era, lungo il confine comunale- e a sud dell'abitato, con il ridisegno del tessuto edilizio e la realizzazione di nuovi standard urbanistici. Tramite l'introduzione di meccanismi perequativi il recupero dei volumi dismessi potrà essere attuato attraverso lo spostamento di parte di essi in diversa e più idonea collocazione, in modo da riqualificare la maglia urbana, migliorare e razionalizzare la dotazione infrastrutturale della frazione (con la previsione di un nuovo parcheggio in via Carlo Lorenzini, un piccolo parcheggio e un nuovo tratto di viabilità di gronda a sud) e ripristinare la continuità delle aree verdi.

Un ulteriore comparto, sempre al Giardino, interessa un'area residenziale/commerciale degradata lungo la via delle Colline per Legoli all'intersezione con la Via Pinocchio, da recuperare anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi per dare una nuova configurazione all'area e riqualificare uno dei principali punti di accesso alla frazione.

In località La Ripa, la variante conferma la previsione del comparto PA 103, già previsto dai precedenti piani ma ancora inattuato, che interessa un'ampia area lungo la strada provinciale ed oggetto di piano attuativo in variante (variante 18); ugualmente è confermata la previsione del tratto di strada a nord che collega le due frazioni, in prosecuzione della Via Cavalcanti.

Al contrario vengono riviste le previsioni che interessano l'area centrale e il margine sud dell'edificato.

Nel primo caso la variante prevede di riqualificare il cuore della frazione in corrispondenza del polo scolastico e di rafforzare il suo ruolo centrale con l'ampliamento della dotazione di attrezzature di servizio ai cittadini, pubbliche e private, e con il miglioramento della sua accessibilità. Al fine di risolvere i problemi della viabilità all'interno della frazione è stato infatti introdotto un nuovo comparto (comparto n.3) che prevede la realizzazione di un nuovo tratto di strada di collegamento della Via Il Giugno con la strada di previsione del PA 103 e il ridisegno dei parcheggi esistenti, a fronte di una contenuta edificazione residenziale ai suoi lati.

Nel secondo caso la variante prevede un complessivo ridisegno del comparto PA19, finalizzato a riconfigurare il margine a sud della frazione, stralciando la previsione del completamento della strada di gronda nel tratto tra la Via Cavalcanti e la Strada Provinciale.

Al suo posto è previsto il completamento del tratto di viabilità di collegamento interno tra la Via Morandi e Via Pavese e tra Via Cesare Pavese e Via della Costituzione.

Per quanto riguarda l'area a compresa tra La Ripa e Il Giardino che presenta, come già descritto, un carattere prevalentemente rurale ma dove sono presenti lungo la Strada provinciale alcuni edifici produttivi dismessi, la variante consente la loro riconversione funzionale in situ, introducendo la possibilità di cambi di destinazione d'uso in direzionale, servizi privati e commerciale a condizione però di una loro riqualificazione in termini di qualità architettonica, di inserimento ambientale e paesaggistico e di dotazione di spazi pubblici.

La revisione della perimetrazione delle aree interne all'UTOE 5 "Val di Cava" ha portato anche a rivedere ed aggiornare la disciplina di tutti gli isolati a prevalente carattere residenziale e a prevalente carattere artigianale, ampliando le zone B e apportando quindi modifiche dell'allegato III del R.U.

In riferimento al numero di abitanti insediabili previsti dalla variante, considerato che:



- il PS prevedeva per L'UTOE 5 "Val di Cava" un numero di abitanti insediabili pari a n. 210 abitanti insediabili oltre ai 920 ab. già insediati o in corso di insediamento;
- per il computo del numero degli abitanti insediabili il PS attribuisce in media n.156 mc di volume ad abitante;
- dall'approvazione del PS ad oggi si sono insediati, oltre agli abitanti già computati come in corso di insediamento al momento dell'approvazione del PS, solo n.18 ab. equivalenti (2765 mc diviso 156 mc/ab.);

e tenuto conto delle volumetrie riportate all'interno delle schede norma, sia derivanti da nuova edificazione che da recupero, per un totale di circa mc 22.000, sono previsti complessivamente n.140 abitanti equivalenti di nuovo insediamento nella frazione (dato derivato dal volume complessivo degli interventi diviso 156 mc/ab). Dei 140 abitanti sopra indicati, 69 derivano dalle aree insediative di nuova previsione e 71 dalle aree di rigenerazione.

La variante porterà anche ad un miglioramento della dotazione di servizi e attrezzature della frazione di Val di Cava. Come ben visibile dalla tabella allegata l'insieme delle previsioni della variante portano ad aumentare gli standard urbanistici in particolare per quanto riguarda la dotazione delle attrezzature per l'istruzione, dei parcheggi e del verde pubblico, portando il valore complessivo a più di 30 mq/ab nel rispetto di quanto indicato all'art.25 del PS.

Le criticità della viabilità, emersa nelle fasi di analisi ed evidenziate dagli abitanti della frazione, si risolveranno in parte con il completamento della strada di gronda che collegherà La Ripa con Il Giardino, progetto approvato dall'Amministrazione Comunale e prossimo alla sua realizzazione.

Per gli ulteriori problemi delle strade interne a Val di Cava la variante fornisce delle soluzioni, contenute nell'album "indicazioni per la mobilità – analisi e proposte per la viabilità"; nell'album redatto in collaborazione con la polizia municipale sono indicate quali saranno le scelte e quali i provvedimenti da prendere in seguito all'attuazione dei singoli comparti previsti dalla variante. L'insieme delle scelte e dei provvedimenti sono poi confluite nella Tav. 2 "Indicazioni per la Mobilità" che rappresenta quale sarà l'assetto definitivo della viabilità di tutto l'abitato di Val di Cava a completamento delle previsioni della variante.

Relativamente alla via delle Colline per Legoli, strada che delimita parte del confine comunale, la variante evidenzia lungo tutto il suo tracciato la mancanza di un percorso dedicato a pedoni e/o ciclisti individuando sulla Tav. 2 una banchina da riqualificare.

Una parte della banchina da riqualificare viene individuata anche sulla Tav. 1a "Proposta di Variante" tratto di la cui attuazione potrà essere legata all'attività edilizia.

Allegati alla relazione:

- tabella standard urbanistici – proposta di progettuale;
- tabella allegato III – proposta di variante.

#### **ELENCO DOCUMENTI DELLA VARIANTE**

- Relazione Urbanistica
- Quadro Conoscitivo – Tavole di Analisi dell'insediamento (album A3)
- Quadro Conoscitivo – Analisi degli standard urbanistici e indagine per il PEBA (album A3)
- Quadro Conoscitivo – Analisi degli spazi pubblici (album A3)
- Tavola 1 Progetto di Variante scala 1:2000
- Tavola 2 Indicazioni per la Mobilità scala 1:2000
- Indicazioni per la mobilità – analisi e proposte per la viabilità (album A3)
- Schede Norma



COMUNE DI PONSACCO  
**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO**  
**VARIANTE 20 UTOE 5 – VAL DI CAVA**

luglio 2017

STANDARD URBANISTICI  
**VARIANTE 20**

PARCHEGGI PUBBLICI (2,50 mq/ab)			VERDE PUBBLICO (9,00 mq/ab)			ISTRUZIONE (4,50 mq/ab)			ATTREZZATURE COLLETTIVE (2,00 mq/ab)		
codice	attuato mq	Varianti 18, 20 mq	codice	attuato mq	Varianti 18, 20 mq	denominazione	attuato mq	Varianti 18, 20 mq	denominazione	attuato mq	Varianti 18, 20 mq
P 132	752		Vpu 100		342	Scuola	5.421		Chiesa	1.140	
P 133	350		Vpu 101	204		area scolastica progetto		2.957	area att. Coll. progetto		2.957
P 134	414		Vpu 102	60							
P 135	85		Vpu 103	61							
P 136	89		Vpu 104	445							
P 137	495		Vsp 04	820							
P 138	345		Vpu 105	2.500							
P 139	466		Vpu 106	376							
P 140	711		Vpu 107	131							
P 141		805	Vpu 108	661							
P 142	430		Vpu 109	815							
P 143	240		Vpu 111	1.592							
P 145	345		Vpu 112	220							
P 153	478		Variante 18		3.241						
Variante 18		1.247	Vpu 114		211						
P 150		700	Vpu 115		277						
P 151		1.588	Vpu 116		519						
P 152		717	Vpu 118		393						
P 153		852									
<b>totale</b>	<b>4.200</b>	<b>5.909</b>		<b>7.855</b>	<b>4.641</b>		<b>5.421</b>	<b>2.957</b>		<b>1.140</b>	<b>2.957</b>

Superficie standard (progetto di variante)  $(4.200+5.909) + (7.855+4641) + (5.421+2.957) + (1.140+2.957) = \text{mq } 35.080$

Numero abitanti insediabili previsti  $938 + 140 = 1.078 \text{ ab.}$

Verifica degli standard ai sensi del D.M. 1444/68 (18 mq/ab) e dell'art. 25 N.T.A. del Piano Strutturale (27 mq/ab).

$(4.200+5.909) : 1.078 = 9,38 \text{ mq/ab}$	$(7.855+4641) : 1.078 = 11,59 \text{ mq/ab}$	$(5.421+2.957) : 1.078 = 7,60 \text{ mq/ab}$	$(1.140+2.950) : 1.078 = 3,80 \text{ mq/ab}$
--	--	--	--

Pari a  $(9,38 + 11,59 + 7,60 + 3,80) 32,37 \text{ mq/ab}$  complessivi.

Ai sensi del D.M. 1444/68 e del P.S. con l'attuazioni delle previsioni della variante 20 verrebbero soddisfatti tutti gli standard

<b>9,38 mq/ab &gt; 2,50 mq/ab</b>	<b>11,59 mq/ab &gt; 9,00 mq/ab</b>	<b>7,60 mq/ab &gt; 4,50 mq/ab</b>	<b>3,80 mq/ab &gt; 2,00 mq/ab</b>
-----------------------------------	------------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------



UTOE n. 5 VAL DI CAVA (estratto allegato III variante 20)

isolati a prevalente carattere residenziale

ISOLATI	STATO VARIANTE 20																		NOTE
	Superficie totale isolati	Parametri teorici				Parametri teorici				Parametri teorici					Parametri Variante 20				
		edifici a prevalente carattere residenziale				costruzioni precarie esistenti				totale					Rc	If	h di R.U.	Sup. lotto libero	
		Sc	V	Rc	If	Sc	V	Rc	If	Sc	V	Rc	If	hmax					
a	6.625	433	2.194	0,07	0,3	49	138	0,01	0,0	482	2.332	0,07	0,4	6,1	saturo	saturo			
b	6.584	1.769	9.744	0,27	1,5	262	905	0,04	0,1	2.031	10.649	0,31	1,6	7,4	saturo	saturo			
c	1.698	420	3.089	0,25	1,8	98	252	0,06	0,1	518	3.341	0,31	2,0	7,4	saturo	saturo			
d	4.195	1.343	9.087	0,32	2,2	83	189	0,02	0,0	1.426	9.276	0,34	2,2	10,3	saturo	saturo			
e	8.946	2.628	18.120	0,29	2,0	197	570	0,02	0,1	2.825	18.690	0,32	2,1	11,0	saturo	saturo			
f	5.169	1.052	7.603	0,20	1,5					1.052	7.603	0,20	1,5	9,6	saturo	saturo			
g	6.311	1.849	10.924	0,29	1,7	92	248	0,01	0,0	1.941	11.172	0,31	1,8	9,4	saturo	saturo			
h	957	152	1.112	0,16	1,2	24	100	0,03	0,1	176	1.212	0,18	1,3	7,7	0,3	1,5	7,5		
i	16.099	4.241	30.169	0,26	1,9	275	1.040	0,02	0,1	4.516	31.209	0,28	1,9	10,8	saturo	saturo			
l	5.574	1.661	19.103	0,30	3,4	26	65	0,00	0,0	1.687	19.168	0,30	3,4	9,5	saturo	saturo			
m	3.223	502	4.446	0,16	1,4	216	574	0,07	0,2	718	5.020	0,22	1,6	16,0	saturo	saturo			
n	10.268	2.641	19.241	0,26	1,9	98	302	0,01	0,0	2.739	19.543	0,27	1,9	8,2	saturo	saturo			
o	10.590	2.912	21.490	0,27	2,0	162	402	0,02	0,0	3.074	21.892	0,29	2,1	13,4	saturo	saturo			
p	1.033	275	1.928	0,27	1,9					275	1.928	0,27	1,9	7,0	saturo	saturo			
q	5.180	1.399	8.999	0,27	1,7	93	202	0,02	0,0	1.492	9.201	0,29	1,8	10,0	saturo	saturo			
r	7.841	2.087	14.539	0,27	1,9	126	252	0,02	0,0	2.213	14.791	0,28	1,9	8,8	saturo	saturo			
s	5.944	1.527	9.446	0,26	1,6	94	262	0,02	0,0	1.621	9.708	0,27	1,6	7,6	saturo	saturo			
u	4.046	941	5.688	0,23	1,4	191	458	0,05	0,1	1.132	6.146	0,28	1,5	7,3	saturo	saturo			
v	5.032	1.322	7.906	0,26	1,4	281	634	0,06	0,1	1.603	8.540	0,32	1,5	10,5	saturo	saturo			
w	2.691	689	4.815	0,26	1,8	89	210	0,03	0,1	778	5.025	0,29	1,9	9,1	saturo	saturo			
x	9.183	1.992	14.728	0,22	1,6	293	656	0,03	0,1	2.285	15.384	0,25	1,7	10,7	saturo	saturo			
y	2.287	514	3.413	0,22	1,5	6	7	0,00	0,0	520	3.420	0,23	1,5	4,3	saturo	saturo			
aa	4.948	1.270	10.795	0,26	2,18					1270	10795	0,26	2,18		saturo	saturo			
ab	2.149	753	6.931	0,35	3,23					753	6931	0,35	3,23		saturo	saturo			
ac	2.428	917	8.258	0,38	3,40					917	8258	0,38	3,40		saturo	saturo			
ad	2.142	1.051	11.254	0,49	5,25					1051	11254	0,49	5,25		saturo	saturo			

isolati a prevalente carattere artigianale

Comparto	STATO VARIANTE 20																		NOTE
	Superficie totale comparto	Parametri teorici				Parametri teorici				Parametri teorici					Parametri da R.U.				
		edifici a prevalente carattere residenziale				costruzioni precarie esistenti				totale					Rc	If	h di R.U.	Sup. lotto libero	
		Sc	V	Rc	If	Sc	V	Rc	If	Sc	V	Rc	If	hmax					
art_d COMPARTO 52	3.569	701	2.941	0,20	0,8	262	858	0,07	0,2	963	3.799	0,27	1,1	10,3	0,3	1,5	8,0		
art_e COMPARTO 51	3.191	951	5.056	0,30	1,6	222	696	0,07	0,2	1.173	5.752	0,37	1,8	11,0	saturo	saturo			