

**VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO
DI UNA ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE
COMMERCIALE E DIREZIONALE
IN LOCALITA' VAL DI CAVA**

comune

PONSACCO - LOC. VAL DI CAVA

titolare

GRUPPO IMMOBILIARE VALDERA s.r.l.

progettista

dott. CLAUDIO SALVADORI architetto
via V. Veneto 11 - Ponsacco - Pi - Tel. 732224

collaboratori

dott. CRISTINA SALVADORI architetto
dott. GIOVANNI BALDINI architetto

marzo 2016

**inquadramento urbanistico
e del paesaggio**

**relazione generale
verifica accessibilità**

**Progetto di variante al piano attuativo di una zona di espansione residenziale
commerciale e direzionale in loc. Val di Cava**

Ubicazione : Ponsacco, loc. Val di Cava, via delle Colline per Legoli

Proprietà : Gruppo Immobiliare Valdera s.r.l.

LOCALIZZAZIONE E INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO

L'area in progetto si trova nella frazione di Val di Cava, nel comune di Ponsacco (fig.1).

La frazione di Val di Cava si attesta lungo la Strada Provinciale delle Colline per Legoli, in continuità con la frazione Il Romito del Comune di Pontedera. Si tratta di una conurbazione lineare successiva agli anni cinquanta, sviluppatasi al margine della piana, ai piedi delle prime pendici delle colline di Treggiaia. (fig.2)

In particolare la variante ricade nell'area identificata dal PIT come "Ambito di Paesaggio 08_ Piana Livorno-Pisa-Pontedera"; il sistema morfogenetico di riferimento è quello del Margine Inferiore, "costituito da un secondo ordine di terrazzi, formati da depositi più fini e coperti da caratteristici suoli franchi con orizzonti impervi, soggetti a compattazione e limitanti la radicazione, ma protettivi della falda acquifera". Il margine inferiore è a contatto col sistema della Pianura pensile, un sistema classico della pianura alluvionale e che caratterizza tutto il corso dell'Arno e dell'Era. L'abitato di Val di Cava si qualifica come area urbanizzata di recente formazione (a non alto grado di urbanizzazione) a contatto con la rete degli agroecosistemi pastorali, collocata all'interno di una zona che vede alternarsi un morfotipo con colture legnose ed erbacee in appezzamenti di piccole dimensione, che configurano un mosaico agricolo complesso a maglia fitta, e seminativi semplificati di pianura o fondovalle con maglia medio-ampia.

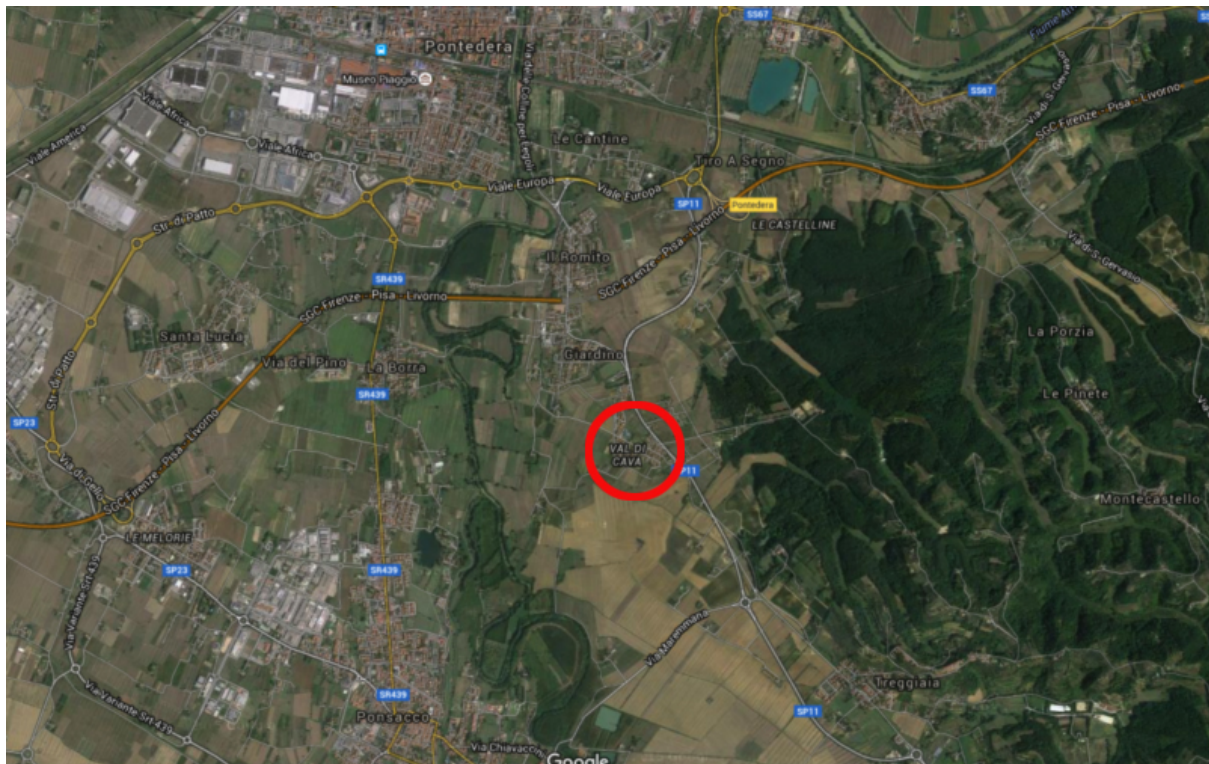


Fig. 1 _ Inquadramento area Val di Cava



Fig. 2 _ Inquadramento area lottizzazione

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il piano attuativo a cui la variante fa riferimento è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.194 del 22/12/2003, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 68 del 27/04/2004, modificato con una prima variante adottata con Delibera del Consiglio Comunale n.03 del 03/02/2010 e approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 12/04/2010, e con una seconda variante adottata con delibera del Consiglio Comunale n.75 del 29/11/2010, approvata con delibera del Consiglio Comunale n.10 del 04/03/2011. Per entrambe le varianti al Piano Attuativo si è resa necessaria una contestuale variante al Regolamento Urbanistico.

Le aree del piano attuativo sono state recepite nel Regolamento Urbanistico di Ponsacco, confermando le previsioni urbanistiche delle previgenti norme di attuazione dei piani particolareggiati non ancora conclusi, ed inserite nel sub-sistema dell'edificato di recente formazione "ambito2"- Aree di espansione in fase di attuazione. (fig.3)

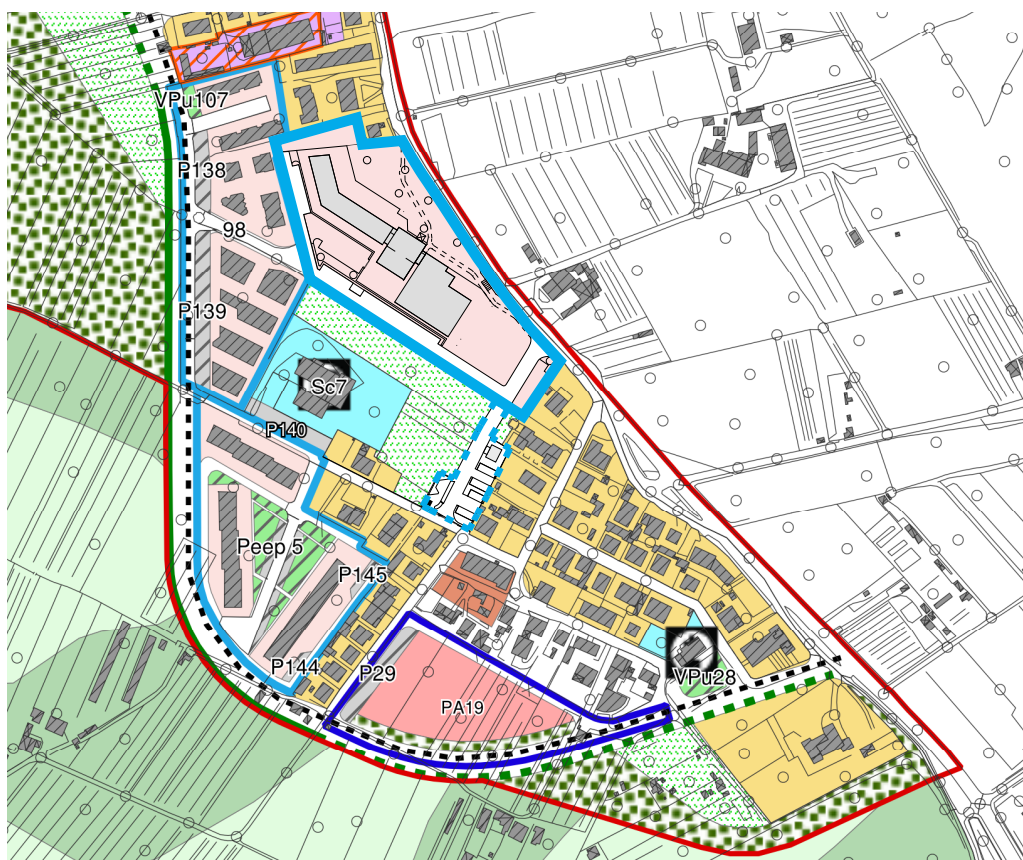


Fig. 3 _ Estratto RU con variante

La zona di Val di Cava è una realtà urbanizzata in fase di costante sviluppo, soprattutto nel corso degli anni trascorsi, e che ha visto una notevole crescita demografica a causa della sua posizione strategica: collocata sui confini del comune di Pontedera e vicino la grande viabilità Firenze-Pisa-Livorno. Alla crescita residenziale però non è stata affiancata una adeguata crescita di servizi; per questo, per prevenire il pericolo che tale zona diventi solamente un quartiere dormitorio è necessario aumentare la mixità funzionale e consentire maggiore fruibilità e partecipazione alle attività. La rete viaria attuale, si trova ad essere in molti casi sacrificata, incompleta ed inadeguata; la presenza dell'impianto scolastico, in continua crescita, aggrava non di poco la situazione attuale dei collegamenti veicolari: scarsi e di modeste dimensioni. Questo comporta notevoli problemi sull'intensità di traffico nelle ore di punta.

DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

Lo studio che ha portato alla formulazione della proposta in oggetto ha permesso di elaborare un progetto che tenesse conto sia delle diverse funzioni presenti, diversificandone il loro posizionamento sul lotto, e che prendesse in esame il restante territorio della frazione, con particolare attenzione alla viabilità, cercando di armonizzare urbanisticamente l'intervento e agevolando la fruizione dei nuovi servizi e di quelli già presenti sul territorio.

Il nuovo piano attuativo, ampliando il comparto fino al raggiungimento dell'abitato sul lato Sud, prevede un progetto unitario suddiviso nelle tre distinte funzioni già previste in precedenza: Commerciale per una media struttura di vendita, commerciale di vicinato con una modesta porzione di direzionale sufficiente a garantire le necessità attuali della frazione ed infine la parte abitativa posizionata a ridosso delle residenze esistenti a formare un tutt'unico integrandone i servizi con l'eliminazione delle criticità presenti allo stato attuale.

Tutto il complesso del costruito troverà una più armoniosa collocazione nel comparto mediante la creazione di un polmone verde che fungerà da cuscinetto ecologico tra la viabilità provinciale, molto trafficata, e le residenze, contribuendo a dare maggiore privacy e la

sensazione di essere immersi nel verde. Allo stesso tempo, l'area verde andrà riducendosi in prossimità della media struttura, in modo da renderla ben visibile e accattivante dalla viabilità a scorrimento veloce.

In questo modo sarà possibile concentrare lo sviluppo del piano proprio nel cuore della frazione, sia a livello di viabilità, a questo punto non più solo funzionale al comparto, che per quanto concerne gli spazi pubblici, concedendo anche a Val di Cava uno spazio di aggregazione sociale, un luogo di incontro.

Lo stretto rapporto con la frazione, a sottolineare la volontà di creare un progetto che dialoghi con l'intorno e non fine a se stesso, è dimostrato anche dalla creazione, nel progetto dei numerosi percorsi pedonali e di quello ciclabile in completa armonia con quelli esistenti e di progetto, mettendo in comunicazione le preesistenze, la distribuzione dei parcheggi a servizio anche dell'esistente, il posizionamento della nuova viabilità ed altre funzioni anche di minor rilievo.

Altro elemento caratterizzante rispetto al vecchio piano attuativo è la separazione delle tre funzioni: residenziale, commerciale per media struttura di vendita, e commerciale di vicinato e direzionale. Questa nuova impostazione dell'impianto permetterà, non solo una più semplice realizzazione materiale del costruito, ma anche una maggiore vivibilità per tutti, residenti e semplici utenti delle strutture, mantenendo comunque viva la pluralità di funzioni, così come previsto nel progetto originario. Quello a cui si punta sarà quindi ottenere uno spazio sociale di aggregazione vivo, usufruibile in modo semplice e corretto, privacy per le residenze, ma allo stesso tempo servizi a portata di mano, raggiungibili nel modo più veloce, anche grazie all'integrazione di parcheggi integrati nel contesto.

Il comparto infatti verrà suddiviso in 3 sub comparti:

- quello residenziale, in cui la tipologia indicata è quella di villette a schiera con giardino, contro i vecchi appartamenti ubicati al primo piano e collocati in posizione defilata rispetto al centro attivo del comparto;

- quello a destinazione mista direzionale e commerciale di vicinato, collocati un unico fabbricato con destinazioni d'uso suddivise su due piani fuori terra, nel cuore della nuova lottizzazione, di fronte alla piazza;
- quello commerciale di media struttura di vendita, collocato più vicino all'accesso dalla viabilità principale, quindi più facilmente accessibile.

Il tutto verrà corredato con adeguati spazi parcheggio, funzionali nel numero e nella posizione. Le residenze inoltre avranno un accesso carrabile ad una viabilità privata che conduce agli spazi parcheggio per i residenti, lasciandoli così separati dai parcheggi per i visitatori, non vi saranno quindi accessi carrabili alle singole residenze ma semplicemente il raggiungimento della propria abitazione tramite un percorso pedonale pubblico in un piacevole contesto alberato.

L'aumento della superficie territoriale comporterà necessariamente un aumento del carico urbanistico nella zona, più consistente per la parte commerciale e di servizio, ma anche una maggiore dotazione di spazi pubblici destinati a parcheggi e verde pubblico.

L'obiettivo che si pone la variante è quello di raggiungere elevati livelli di qualità della vita attraverso l'interconnessione con il tessuto urbano, favorendo il potenziamento della viabilità, le aree di sosta, i parcheggi e il verde urbano e aumentando i luoghi di aggregazione e socializzazioni, quali piazze pubbliche e luoghi di incontro.

VIABILITA' E ACCESSI

La nuova viabilità, posizionata più a sud di quella prevista nel precedente piano attuativo, nella sua totalità e quindi comprensiva della porzione ricadente all'interno del comparto di lottizzazione, ma anche considerando il possibile raccordo alla viabilità esistente realizzabile al di fuori del comparto, permetterà di ottenere notevoli vantaggi su più fronti:

- raggiungimento di tutto l'abitato in modo veloce

- raggiungimento dell'insediamento scolastico, di valenza anche sovra comunale, con maggiore facilità rispetto allo stato attuale, evitando così congestionamenti nelle ore di punta scolastiche, quindi comportando migliore gestione del traffico non solo per chi abita o usufruisce dei servizi della frazione, ma anche per chi deve raggiungere la Strada di Grande Comunicazione;
- la creazione di un collegamento urbanistico con una viabilità più ampia rispetto a quella del singolo comparto, anche considerando quelle che sono le previsioni di piano.

La nuova viabilità, infatti, si raccorderà ed integrerà quella di più recente realizzazione, arrivando direttamente dalla via provinciale al cuore dell'abitato nelle vicinanze del complesso scolastico e tramite la realizzazione del raccordo Val di Cava il Giardino in fase di realizzazione potrà unire i due nuclei. Tutto questo porterà alla saldatura delle due frazioni e l'insediamento in progetto potrà diventare l'elemento decisivo di questa operazione con la fornitura di servizi per tutta la popolazione.

Fondamentale per la buona riuscita dell'operazione e del funzionamento della stessa sarà lo spostamento di alcune decine di metri verso nord dell'impianto semaforico esistente con il conseguente blocco di ingresso sulla provinciale della vecchia viabilità dirottandola parallelamente alla provinciale verso sud. Il raggiungimento di questa zona sarà comunque facilmente ottenuto tramite la nuova viabilità che andrà a sfociare nelle vicinanze del lato opposto della strada stessa.

Per ulteriori dettagli si rimanda agli elaborati tecnici allegati.

Il tecnico

**Relazione tecnico - illustrativa per il requisito di accessibilità alla variante al
Piano Attuativo di una zona di espansione residenziale commerciale e
direzionale**

in località Val di Cava - Ponsacco -

Al fine di garantire l'accessibilità degli spazi pubblici, parcheggi e marciapiedi, si prevede la realizzazione di rampe inclinate con pendenza inferiore o uguale all'8% all'imboccatura dei marciapiedi, ed un numero di posti auto per disabili non inferiore a 1 ogni 30 posti auto totali.

I posti auto per i disabili avranno larghezza minima non inferiore a mt. 3,40 distinti con segnaletica orizzontale di colore giallo ed il simbolo della carrozzella, e contrassegnati con l'apposita segnaletica verticale.

Le rampe saranno realizzate con pendenza pari all' 8% e, nel caso di dislivello uguale a 12 cm. si prevede una lunghezza di mt. 1,5.

Nel caso il dislivello risultasse superiore, la lunghezza della rampa sarà adeguata al dislivello reale.

Le rampe saranno rivestite con piastrelle di porfido e con un nastro di inserti di marmo liscio della larghezza di circa 10 cm per segnalare l'inizio della rampa.

Le opere previste sono state illustrate nella Tav. 7 allegata.

Il tecnico