

**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

luglio 2020

**COMPUTO METRICO
ESTIMATIVO**

**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 fondo valle con maglia medio-ampia.

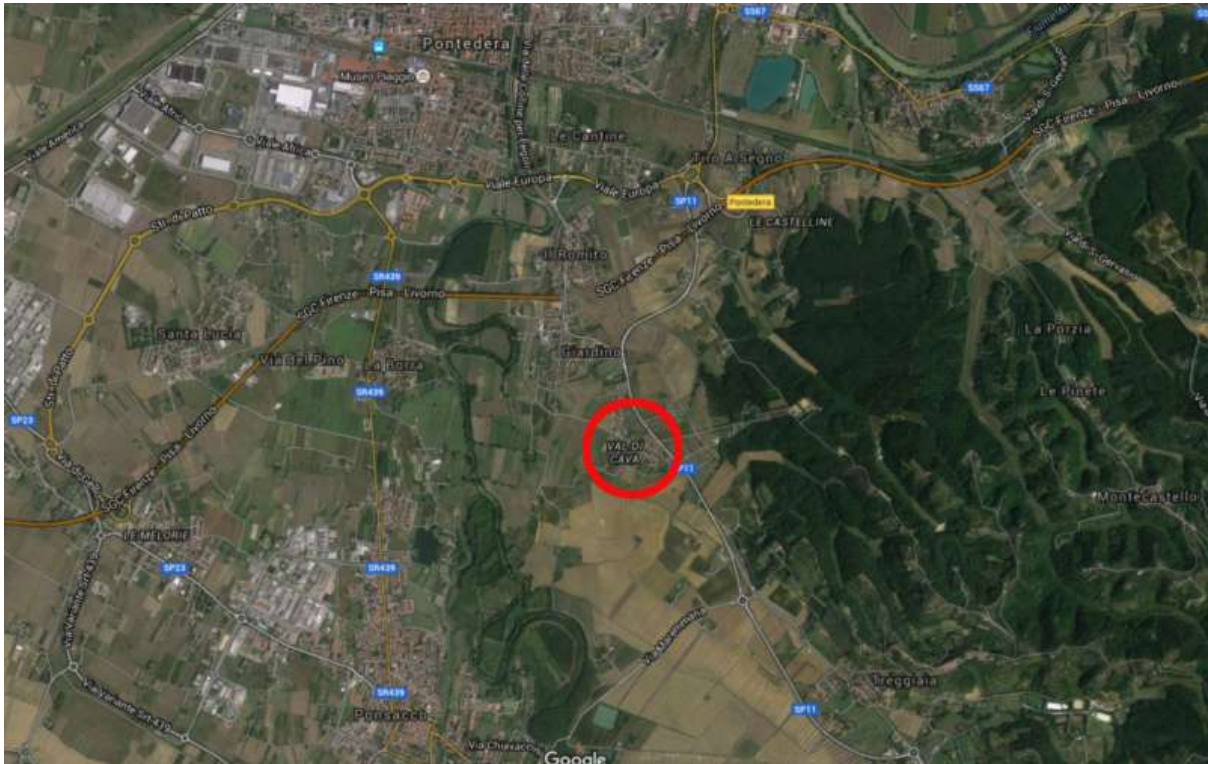


Fig. 1 _ Inquadramento area Val di Cava



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, 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 e con una terza variante adottata con delibera del Consiglio Comunale n.34 del 27/07/2016, approvata con delibera del Consiglio Comunale n.53 del 21/12/2016. Per tutte 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 lascia invariate le dimensioni del comparto, ma prevede una riorganizzazione funzionale e distributiva del costruito al suo interno: rimarranno le due funzioni residenziali e commerciale, ma verranno dislocate in due diverse posizioni all'interno del lotto e nettamente distinte. Questo in funzione del progetto di nuova viabilità previsto per l'insediamento di Val di Cava, ovvero una rotatoria sulla strada provinciale delle colline per Legoli che collega, mediante arteria secondaria, questa viabilità principale con il centro

abitato della frazione. Questa nuova infrastruttura di progetto dividerà in due il lotto essenzialmente in due parti, sulle quali verranno distribuite le due funzioni.

In particolare sulla parte nord del lotto, vicino al centro abitato esistente, verranno dislocate le residenze, in modo da creare un continuum funzionale con l'esistente e in modo da armonizzare il paesaggio urbano, integrando i servizi con l'eliminazione delle criticità presenti allo stato attuale; la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici da destinare alle aree residenziali di vicinato, nonché la realizzazione di una piazza pubblica, come luogo di aggregazione sociale, contribuirà ad aumentare il valore socio urbanistico dell'intera zona.

Nel lato nord del comparto invece, con accesso dalla viabilità che collega la rotatoria al nucleo urbano troverà spazio la media struttura di vendita con tutti i parcheggi ad esso collegati.

Questa suddivisione del lotto e il posizionamento delle funzioni come illustrato, permetterà di creare anche un grande 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 in completa armonia con quelli esistenti e di progetto, mettendo in comunicazione le preesistenze, la distribuzione dei parcheggi a servizio anche dell'esistente.

Il comparto quindi verrà suddiviso in 2 sub comparti:

- quello residenziale, in cui la tipologia indicata è quella di villette a schiera con giardino, ma invece di essere posizionate come unica stecca, come nel vecchio piano, verranno realizzate in due blocchi creando spazi di risulta maggiormente vivibili;
- quello commerciale di media struttura di vendita, collocato più vicino alla 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.

Il carico urbanistico, così come la dotazione di spazi pubblici destinati a parcheggi e verde pubblico, rimarrà pressoché invariato rispetto all'ultima variante presentata.

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, prevede la realizzazione di una rotatoria sulla via provinciale delle colline per Legoli, con conseguente arteria che dalla rotatoria si ricongiunge con la viabilità esistente in Val di Cava, tagliando a metà il lotto oggetto di variante. Questa nuova soluzione comporta indubbiamente notevoli vantaggi:

- raggiungimento di tutto l'abitato in modo veloce e il suo collegamento diretto alla viabilità principale;

- 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. Tutto questo porterà alla saldatura di tutta l'area e l'insediamento in progetto potrà diventare l'elemento decisivo di questa operazione con la fornitura di servizi per tutta la popolazione.

Per ulteriori dettagli si rimanda agli elaborati tecnici allegati.

Il tecnico

Arch. Claudio Salvadori

**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