



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

3°SETTORE

OGGETTO: VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DI UNA ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE COMMERCIALE E DIREZIONALE, POSTO IN LOC. VAL DI CAVA IDENTIFICATO NEL R.U. COME COMPARTO N. 103. ADOZIONE VARIANTE PER INSERIMENTO DI OPERA PUBBLICA INFRASTRUTTURALE - ROTATORIA SULLA VIA DELLE COLLINE PER LEGOLI DI COMPETENZA PROVINCIA DI PISA.

RELAZIONE TECNICA URBANISTICA

PREMESSO CHE Attualmente il Comune di Ponsacco è dotato delle:

- previsioni urbanistiche del Piano Strutturale, adottato con delibera consiliare n° 25 del 25.03.2004, ed approvato con delibera C.C. n.68 del 27.06.2005, e successiva variante adottata con Deliberazione del C.C. n. 73 del 29.12.2011 e approvata con Deliberazione del C.C. n. 11 del 24.04.2012
- previsioni urbanistiche del Regolamento Urbanistico redatto ai sensi dell'art 55 della L.R. 1/2005 e s.m., adottato con Delibera Consiliare n° 39 del 07.08.2008 e approvato con Delibera Consiliare n. 25 del 17.04.2009 e pubblicato sul BURT n. 21 del 27.05.2009 e successive varianti.

Si fa presente inoltre che:

- Con Deliberazione del C.C. n° 59 del 20.12.2018 è stato adottato il Nuovo Piano Strutturale, ai sensi della L.R. 65/2014

Preso atto:

- che a seguito della domanda presentata in data 15.12.2020 prot.n. 28322 dai Proprietari delle aree relative al piano attuativo di cui in oggetto, pratica urbanistica n. 06/2020, e successive integrazioni del 29.04.2020 prot.n. 10015. Il Piano attuativo a cui la variante fa riferimento originariamente, 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. Il suddetto , che ancora oggi non ha trovato attuazione, è stato variato ben tre volte (una prima variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 12/04/2010, una seconda variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n.10 del 04/03/2011 ed una terza variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n.53 del 21/12/2016) Per tutte le varianti al Piano Attuativo che si sono succedute nel tempo, si è resa necessaria una contestuale variante al Regolamento Urbanistico.
- che 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, come da Variante n° 20 al R.U approvata con Deliberazione del C. C. n° 76 del 15.11.2017
- della dichiarazione del Dott. Geologo Giani Paolo, in cui si evince che, ai sensi del DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE 30 gennaio 2020, n. 5/R, il caso in esame non richiede un nuovo deposito al Servizio Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa ed è valido il deposito precedente identificato al n. 158 del 27.07.2017.



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

3°SETTORE

DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

La zona di Val di Cava è una realtà urbanizzata in fase di costante sviluppo, alla crescita residenziale però non si è avuto una costante e adeguata crescita di servizi; per questo, per prevenire il pericolo che tale zona diventi solamente un quartiere dormitorio è necessario aumentare la mixité 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.

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 essenzialmente in due parti il comparto, 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.

Nella parte più a sud 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 nuovo posizionamento delle funzioni crea un grande polmone verde che fungerà da cuscinetto ecologico tra la viabilità provinciale, molto trafficata, e le residenze, allo stesso tempo, l'area verde andrà riducendosi in prossimità della media struttura, al fine di renderla ben visibile dalla viabilità a scorrimento veloce.

Il comparto quindi verrà suddiviso in 2 sub compartimenti 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 piano attualmente approvato, verranno realizzate in due blocchi creando spazi di risulta maggiormente vivibili;

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 sopra comunale, con maggiore facilità rispetto allo stato attuale, evitando così congestionamenti nelle ore di punta scolastiche,



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

3°SETTORE

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;

Relativamente alla rotatoria di progetto, con Determina n. 679 del 20.05.2021 la Provincia di Pisa approva il “Servizio tecnico di progettazione e di coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione per Intervento di adeguamento viario sulla SP 11 in Località Val di Cava per messa in sicurezza della circolazione con soluzione a rotatoria”

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Nicola Gagliardi