

**VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DI UNA ZONA DI  
ESPANSIONE RESIDENZIALE COMMERCIALE E  
DIREZIONALE IN LOCALITA' VAL DI CAVA  
Comune di Ponsacco - Pi**

Luglio 2020

**Verifiche rispetto alla scheda  
Ambito di Paesaggio 08 del PIT  
Piana Livorno-Pisa-Pontedera**

PIT



PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE  
CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

SCHEDA AMBITO DI PAESAGGIO

titolare GRUPPO IMMOBILIARE VALDERA s.r.l.

progettista dott. CLAUDIO SALVADORI architetto  
via V. Veneto 11 - Ponsacco - Pi - Tel. 0587-732224

collaboratori dott. CRISTINA SALVADORI architetto  
dott. GIOVANNI BALDINI architetto

Le verifiche rispetto all'Ambito 08 del PIT - piana Livorno-Pisa-Pontedera - riguardano una variante distributiva al piano attuativo di un insediamento plurifunzionale a Val di Cava, frazione del Comune di Ponsacco.

La frazione di Val di Cava si attesta lungo la Strada Provinciale delle Colline per Legoli in continuità con la frazione de Il Romito del Comune di Pontedera.

Si tratta di una conurbazione lineare successiva agli anni cinquanta sviluppata al margine della piana, ai piedi delle prime pendici delle colline di Treggiaia.

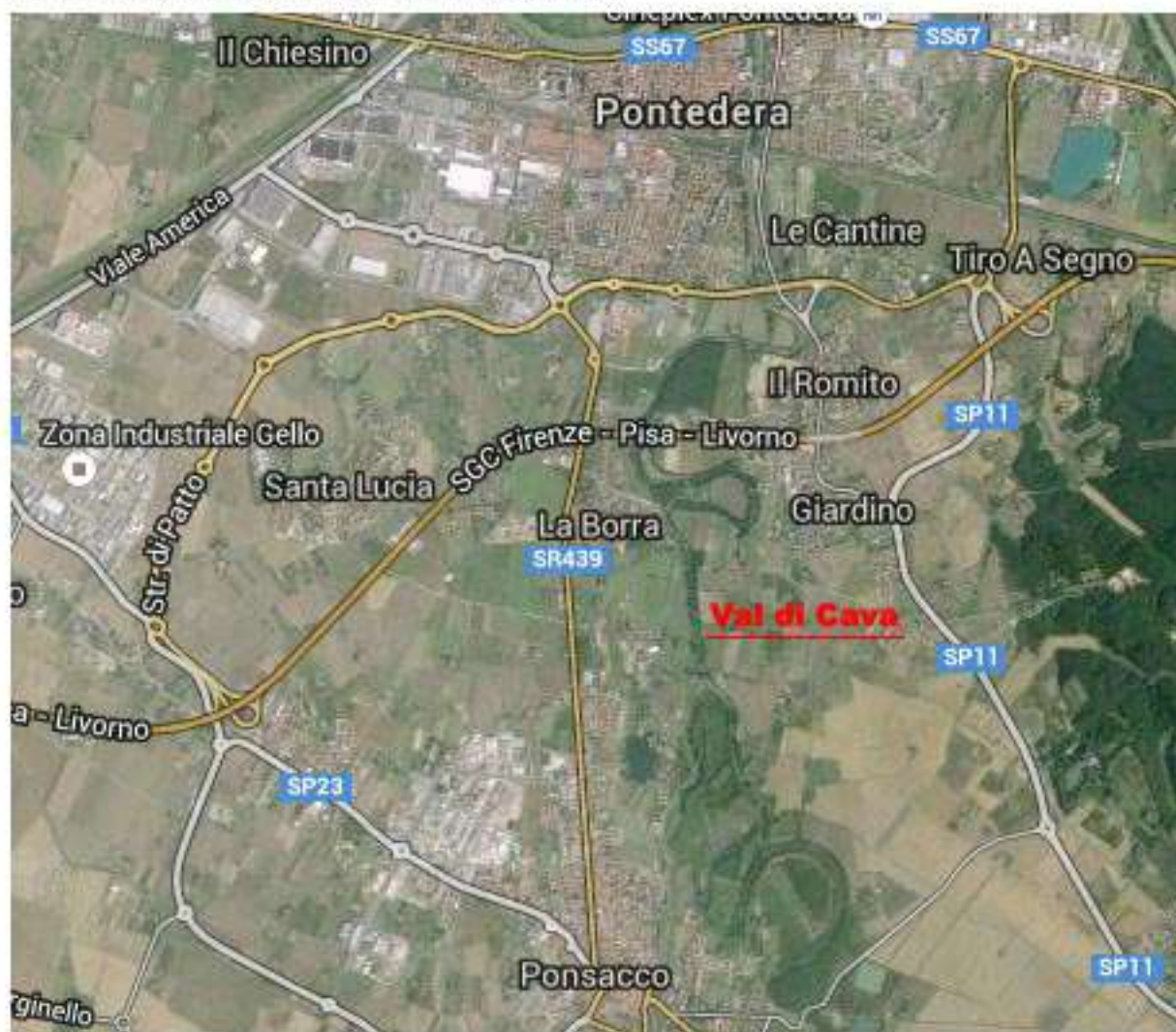


Fig. 1 Foto aerea con localizzazione dell'ambito d'intervento

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. Il piano attuativo è stato infine modificato da una variante in ampliamento adottata con Delibera del Consiglio Comunale n° 34 del 27/07/2016 e approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 53 del 21/12/2016.

Tutte le varianti di cui sopra hanno comportato una contestuale variante al Regolamento Urbanistico.



Il 12/12/2011 è stata stipulata la convenzione tra il Comune di Ponsacco ed i promotori del piano attuativo con validità di anni 4.

Ai sensi dell'art. 30 comma 3 del D.L. 21 giugno 2013 n° 69 la validità della convenzione è stata prolungata di ulteriori 2 anni mediante comunicazione degli attuatori del piano del 23/10/2015.

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 "ambito 2" - Aree di espansione in fase di attuazione.



Fig. 2 Estratto del Regolamento Urbanistico vigente a dicembre 2011 - in blu il perimetro del comparto attuativo.

La variante al piano attuativo del 2016 ha ampliato il comparto di lottizzazione proponendo una diversa distribuzione delle funzioni ed una nuova viabilità capace di migliorare il sistema di accesso alla frazione e la sua circolazione interna.

L'aumento della superficie territoriale ha comportato un incremento del carico urbanistico, più consistente per la parte commerciale e di servizio, e la conseguente maggior dotazione di spazi pubblici destinati a parcheggio e verde pubblico.

La previsione delle funzioni commerciali e direzionali consente di colmare le deficienze della frazione di Val di Cava che, fino ad oggi, ha visto svilupparsi principalmente la funzione residenziale. Attualmente, a parte la scuola pubblica, sono presenti solamente un bar ed un negozio di alimentari.



Fig. 3 Estratto del Regolamento Urbanistico variato con la variante in ampliamento approvata con delibera del CC n° 53 del 21/12/2016- In blu il perimetro del comparto attuativo ampliato.

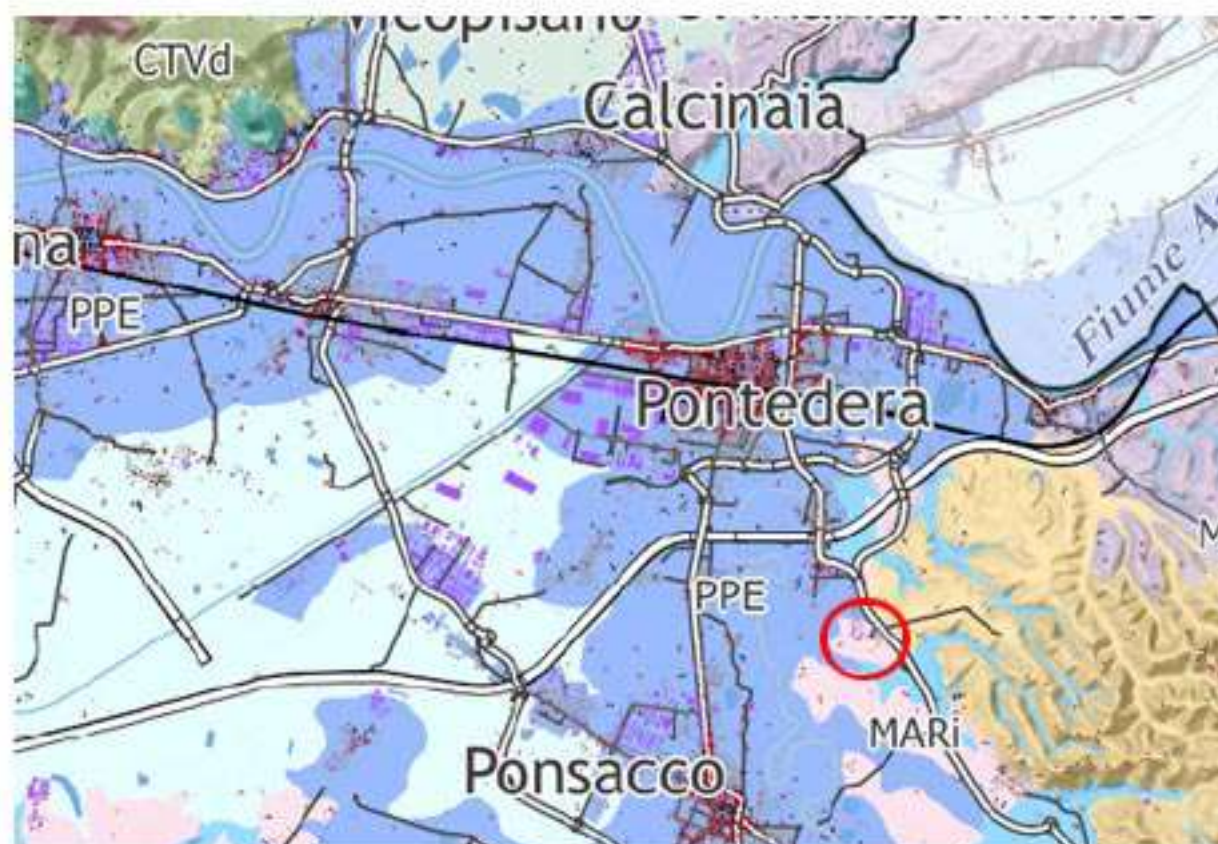


La nuova variante al Piano Attuativo si è resa necessaria in seguito alla previsione della rotatoria da parte della Provincia di Pisa, del Comune di Ponsacco e del Comune di Pontedera. La sostituzione del semaforo con la nuova rotatoria è funzionale al miglior scorrimento del traffico veicolare lungo la via Provinciale delle Colline per Legoli. Il Piano Attuativo ha dovuto pertanto adeguare la propria viabilità in funzione della nuova rotatoria e rivedere di conseguenza anche l'impianto distributivo delle funzioni all'interno del comparto attuativo.



Fig. 4 Estratto del Regolamento Urbanistico vigente con inserimento delle nuove previsioni della nuovavariante al Piano Attuativo.

## Sistemi morfogenetici



Estratto del PIT - Scheda Ambito di Paesaggio 08 Piana Livorno-Pisa-Pontedera

## DESCRIZIONE STRUTTURALE

Il piano attuativo ricade quasi interamente all'interno del sistema morfogenetico del Margine inferiore (MARi) "costituito da un secondo ordine di terrazzi, formati da depositi più fini e coperti da caratteristici suoli franchi con orizzonti impervi a frangipani, soggetti a compattazione e limitanti la radicazione, ma protettivi della falda acquifera."

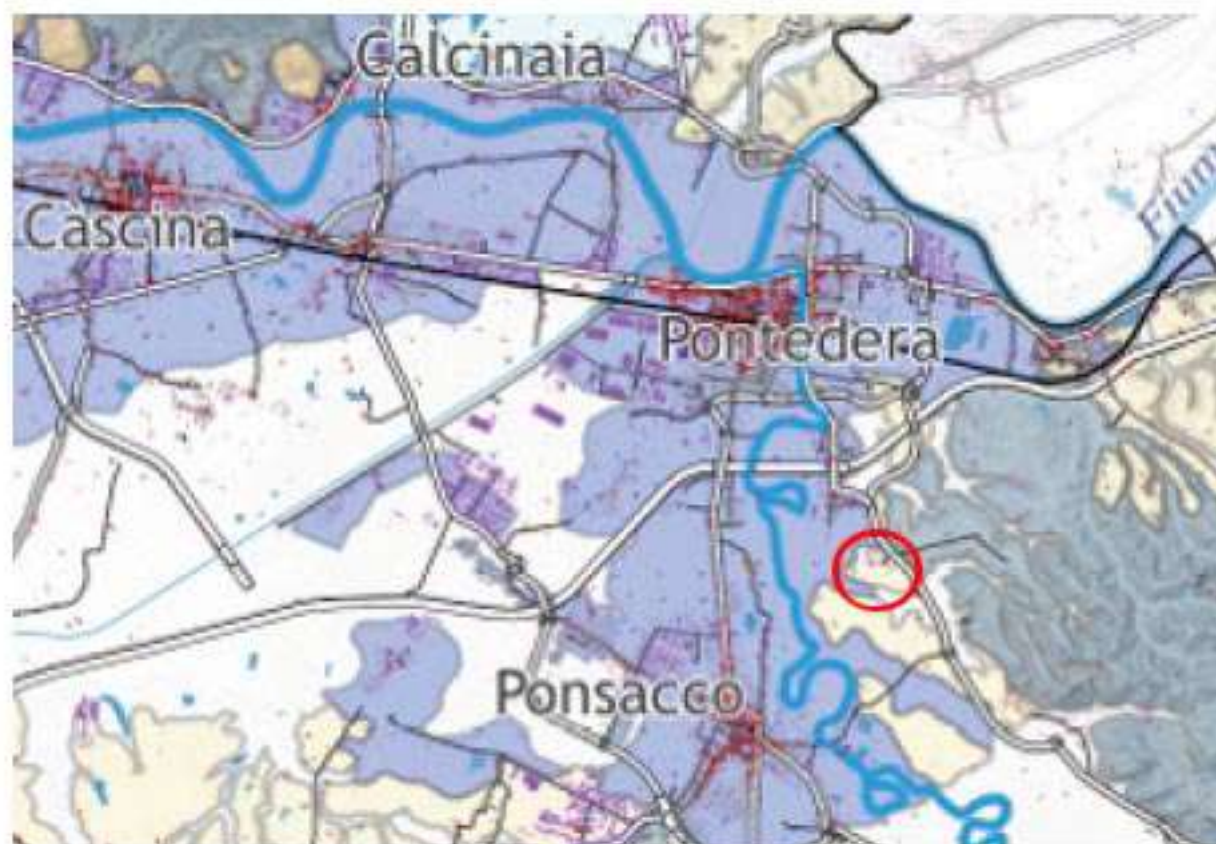
Il Margine inferiore è a contatto col sistema della Pianura pensile (PPE) che rappresenta uno dei sistemi classici delle pianure alluvionali e che caratterizza l'Ambito 08 per tutto il corso dell'Arno e dell'Era.

## DINAMICHE DI TRASFORMAZIONE

Le dinamiche di trasformazione dell'Ambito 08 esercitano la loro maggiore pressione sulle aree della Pianura pensile (PPE) e pertanto risultano marginali e trascurabili rispetto all'intervento previsto che ricade nel sistema del Margine inferiore (MARi).



## Sintesi dei valori idrogeomorfologici

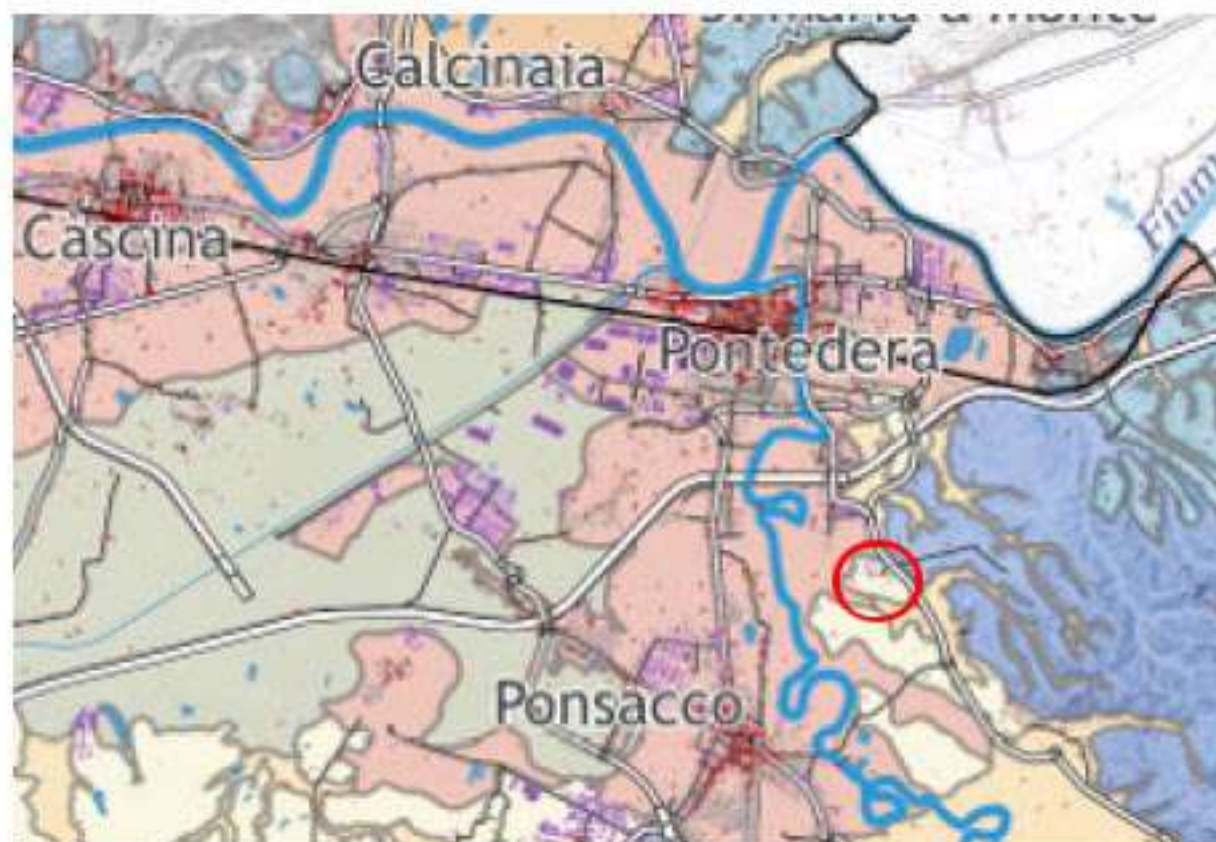


Estratto del PIT - Scheda Ambito di Paesaggio 08 Piana Livorno-Pisa-Pontedera

## VALORI

L'intervento proposto non contrasta con nessuno dei valori individuati dal PIT. L'area si trova a margine delle aree classificate come "ricarica degli acquiferi critici", indicata di colore azzurro nell'estratto del PIT.

## Sintesi delle criticità idro-geo-morfologiche



Estratto del PIT - Scheda Ambito di Paesaggio 08 Piana Livorno-Pisa-Pontedera

## CRITICITA'

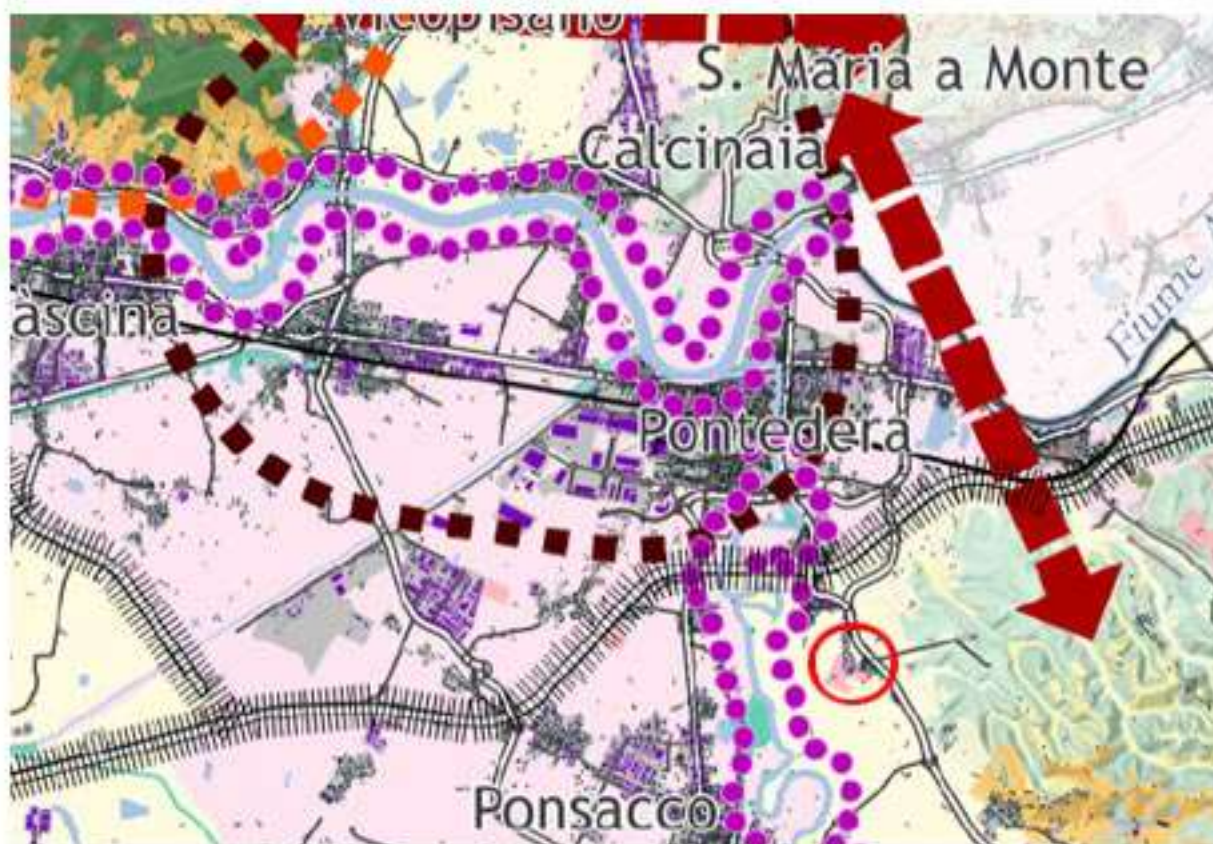
Si rileva quale elemento di criticità la tendenza ad impermeabilizzare le aree di ricarica delle falde quali la pianura pensile (PPE) ed il margine inferiore (MARI) a causa dell'alimentazione ridotta dei suoli a tessitura fine e suscettibili alla degradazione superficiale, con rischio strutturale di esondazione a margine dell'area interessata (PPE).



## Rete degli ecosistemi

### DESCRIZIONE STRUTTURALE

L'area si colloca a margine della pianura alluvionale dell'Arno, ai piedi delle prime propaggini collinari della valle dell'Era.



Estratto del PIT - Scheda Ambito di Paesaggio 08 Piana Livorno-Pisa-Pontedera

### DINAMICHE DI TRASFORMAZIONE E VALORI DEGLI ECOSISTEMI

Le dinamiche più importanti dell'Ambito 08 hanno interessato i processi di artificializzazione e di urbanizzazione delle pianure alluvionali che nel nostro caso si sono principalmente concentrati lungo la direttrice Pisa-Pontedera.

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: "agroecosistema intensivo" e "matrice agroecosistemica di pianura".

### CRITICITA'

Elementi di criticità significativi per l'Ambito 08 risultano i "processi di artificializzazione e urbanizzazione delle pianure alluvionali". La frazione di Val di Cava rientra in questa fattispecie pur non potendosi definire un'area ad elevato grado di urbanizzazione.

Ulteriore elemento di criticità riguarda gli ecosistemi fluviali a causa della scarsa qualità delle acque ed all'alterazione della vegetazione ripariale. L'area dell'intervento si trova sulla destra del Fiume Era, ma ad una distanza tale che la trasformazione prevista non incide sui livelli di criticità rilevati.



## Territorio urbanizzato

### DESCRIZIONE STRUTTURALE

La frazione di Val di Cava fa parte del morfotipo (5) insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare: tipo "5.3 La Val d'Era" sistema reticolare delle colline della Val d'Era. Il sistema è costituito dalla strada di fondovalle principale di impianto storico, Statale della Valdera (439) che collega Lucca a Volterra, e da un sistema a pettine di strade secondarie che raggiungono i centri collinari di origine medievale. L'abitato di Val di Cava fiancheggia la strada provinciale delle Colline per Legoli, asse minore del sistema che collega Pontedera con Forcoli proseguendo in direzione Castelfalfi Montaione e rientra nei morfotipi urbani TR5 Tessuto puntiforme e TR6 Tessuto a tipologie miste.



Estratto del P/IT - Scheda Ambito di Paesaggio 08 Piana Livorno-Pisa-Pontedera

### DINAMICHE DI TRASFORMAZIONE

Nell'Ambito 08 le maggiori trasformazioni hanno interessato la fascia compresa fra l'Arno e la S.G.C. FI-PI-LI con una consistente conurbazione lineare. A questa si è sovrapposta una conurbazione trasversale che ha interessato l'asse Ponsacco-Pontedera ed in qualche misura anche l'asse minore della Via Provinciale delle Colline per Legoli con gli insediamenti del Romito e di Val di Cava.

### VALORI

I valori dell'Ambito 08 che possono interessare l'area di Val di Cava sono principalmente riscontrabili nel sistema reticolare della valle dell'Era.

### CRITICITA'

Nella scheda dell'Ambito 08 non si rilevano criticità per l'area di Val di Cava.



## Morfotipi rurali

L'area oggetto della variante al piano attuativo ricade all'interno del "Morfotipo (20) del mosaico culturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari". Un'associazione di colture legnose ed erbacee in appezzamenti di piccola dimensione configuranti situazioni di mosaico agricolo, caratteristiche degli ambiti perirurbani a maglia fitta o medio fitta dove i coltivi storici possono essere stati sostituiti da colture moderne (piccoli vigneti, frutteti, colture orticole).

Il Morfotipo (20) è contornato dal Morfotipo (6) dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle con maglia medio-ampia o ampia conseguente a processi di ristrutturazione agricola. Presenta caratteri di semplificazione sia ecologica che paesaggistica ed è generalmente associata a insediamenti di recente realizzazione localizzati in maniera incongrua rispetto alle regole storiche del paesaggio.



Estratto del PIT - Scheda Ambito di Paesaggio 08 Piana Livorno-Pisa-Pontedera

Le principali dinamiche di trasformazione sono quelle tipiche delle aree di fondovalle dell'Era e della pianura dove il tessuto coltivato tende a frantumarsi in una struttura a mosaico (morfotipo 20) in conseguenza della pressione antropica e del consumo di suolo dovuti ai processi di urbanizzazione.

Fra i valori rilevati dal PIT per le porzioni di pianura più urbanizzate e riferibili all'area interessata dalla variante al piano attuativo, vanno evidenziati gli spazi rurali residui ed i varchi ineditati lungo le conurbazioni lineari.

Le criticità riferibili alla pianura riguardano il consumo di suolo agricolo, l'espansione urbana e la diffusione delle colture specializzate. Quest'ultima in particolare ha talvolta prodotto la semplificazione della maglia agraria, con la perdita di parte del sistema di regimazione idraulica superficiale e del sistema della viabilità minore.



## Patrimonio territoriale e paesaggistico



Estratto del PIT - Scheda Ambito di Paesaggio 08 Piana Livorno-Pisa-Pontedera

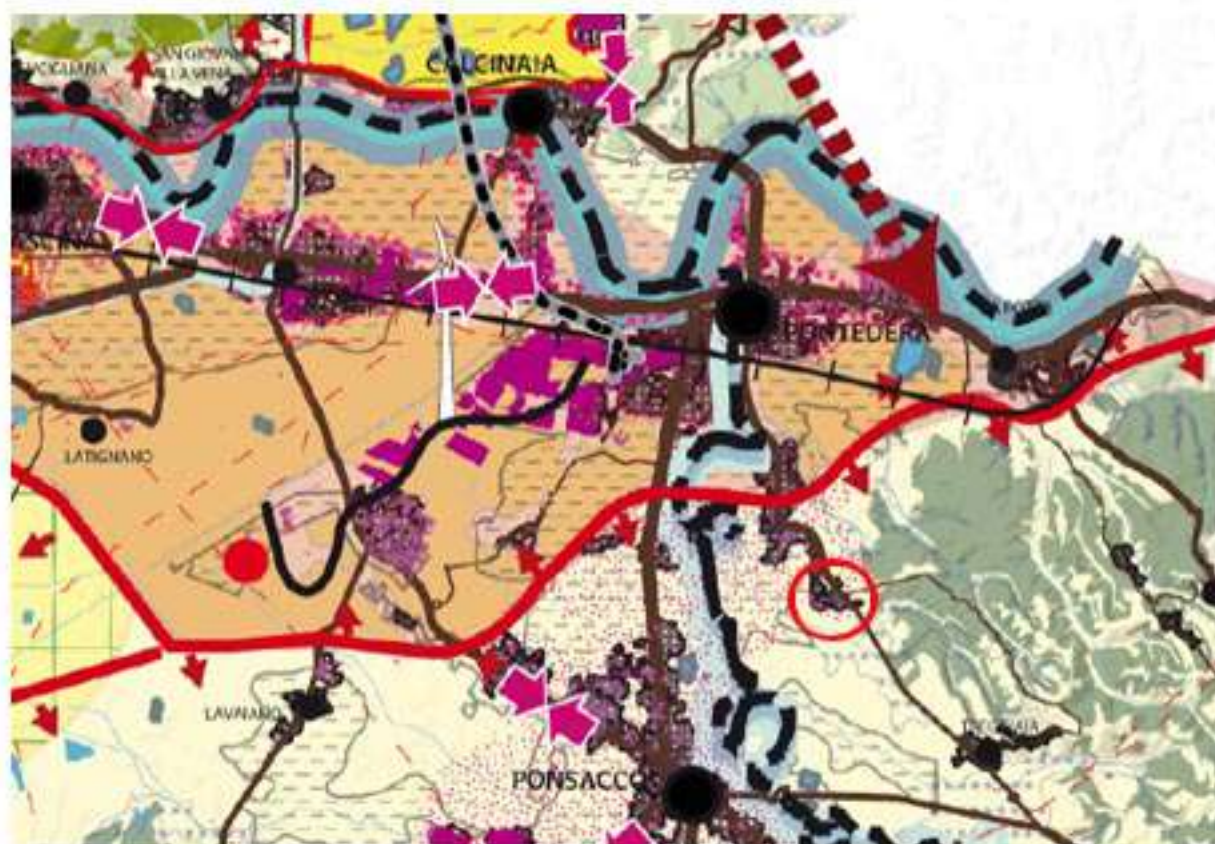
Rispetto alle tre componenti caratterizzanti dell'Ambito 08 - i rilievi del Monte Pisano, l'ampio sistema collinare e la vasta pianura pisana - l'area di Val di Cava si colloca al margine della componente della pianura pisana, ai piedi delle colline di Treggiaia.

Secondo la descrizione del PIT si tratta di un'area urbanizzata successiva agli anni '50, delimitata a est dalla strada provinciale delle Colline per Legoli e sugli altri lati da una fascia del mosaico culturale e particellare complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari prima di perdersi verso le più ampie aree agricole della pianura.

L'area non risulta a contatto con l'ambiente fluviale del Fiume Era ed appare esterna rispetto all'area di alimentazione degli acquiferi strategici.



## Criticità



Estratto del PIT - Scheda Ambito di Paesaggio 08 Piana Livorno-Pisa-Pontedera

Uno degli elementi di criticità di maggior rilievo è rappresentato dal corso del Fiume Era che scorre a ovest dell'insediamento di Val di Cava e che comporta un elevato rischio di esondazione, soprattutto per gli insediamenti più recenti, unitamente al rischio di impoverimento ed inquinamento degli acquiferi. Val di Cava è per l'appunto un insediamento recente, successivo agli anni '50, caratterizzato da una conurbazione lineare con saldature dei varchi residui, chiusi rispetto alla frazione de Il Romito, sebbene appartenente al Comune di Pontedera, rappresenta oramai un continuum insediativo con Val di Cava, a sud della quale comunque i varchi restano assolutamente liberi.



Facendo riferimento alla cartografia dei sistemi morfogenetici (come indicato nella scheda dell'Ambito 08) emerge chiaramente che l'area di Val di Cava si colloca all'interno del sistema morfogenetico del Margine inferiore MARI, a contatto con i sistemi della pianura pensile PPE e della pianura di fondovalle FON.



Estratto del PIT - Scheda Ambito di Paesaggio 08 Piana Livorno-Pisa-Pontedera

In questo caso siamo di fronte ad un'area di frangia del margine inferiore MARI che presenta caratteristiche più facilmente riconducibili ad un'area di pianura piuttosto che all'ambiente collinare così come descritto nella prima parte degli indirizzi (punti da 1 a 6) riferibili ai sistemi della Montagna, della Collina, della Collina dei bacini neoquaternari e del Margine.

Abbiamo pertanto proceduto alla verifica degli indirizzi contenuti nella seconda parte riguardante i ".... sistemi della Costa, Pianura e fondovalle":

P.to 7 - la variante risulta coerente in quanto non comporta saldature tra aree urbanizzate, non produce dispersione insediativa nel territorio rurale, non incide sulle direttrici di connettività e, attraverso adeguate opere di mitigazione, rispetta il contenimento dell'impermeabilizzazione e del consumo di suolo.

P.to 11 - la variante risulta coerente anche rispetto alla necessità di evitare l'inserimento di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale ed al sistema insediativo, in quanto le tipologie adottate e le dimensioni volumetriche previste risultano in linea con quelle esistenti.

I punti 8, 9, 10, 12 e 13 si riferiscono a contesti territoriali diversi e non riferibili al territorio di Val di Cava.

Per quanto attiene la terza parte, riguardante l'interio territorio dell'Ambito 08, si ritiene che l'intervento sia coerente rispetto al P.to 14 grazie all'adozione di misure che garantiscono la permeabilità e la possibilità di ricarica delle falde.

In riferimento al P.to 15 l'intervento non comporta urbanizzazioni lungo le fasce fluviali e non modifica il contesto fluviale del basso corso del Fiume Era.

I punti 16 e 17 riguardano aspetti e contesti territoriali con i quali la variante proposta non interferisce.



## Obiettivi di qualità e direttive

Si ritiene sufficiente effettuare la verifica rispetto all'obiettivo 1 "Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori eco-sistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo", ed alle direttive ad esso correlate, in quanto gli obiettivi 2, 3 e 4 riguardano contesti territoriali diversi rispetto a quello di Val di Cava.

In particolare l'intervento previsto dal piano attuativo rispetta le direttive correlate all'Obiettivo 1 secondo le seguenti argomentazioni:

P.to 1.1 - L'intervento non contrasta con la riqualificazione del carattere policentrico del sistema insediativo della piana, non peggiora i livelli di permeabilità in funzione delle misure di mitigazione previste e non ostacola la ricostituzione delle direttrici di connettività.

P.to 1.2 - L'intervento proposto non rientra nelle grandi conurbazioni della piana e non produce ulteriori saldature lineari.

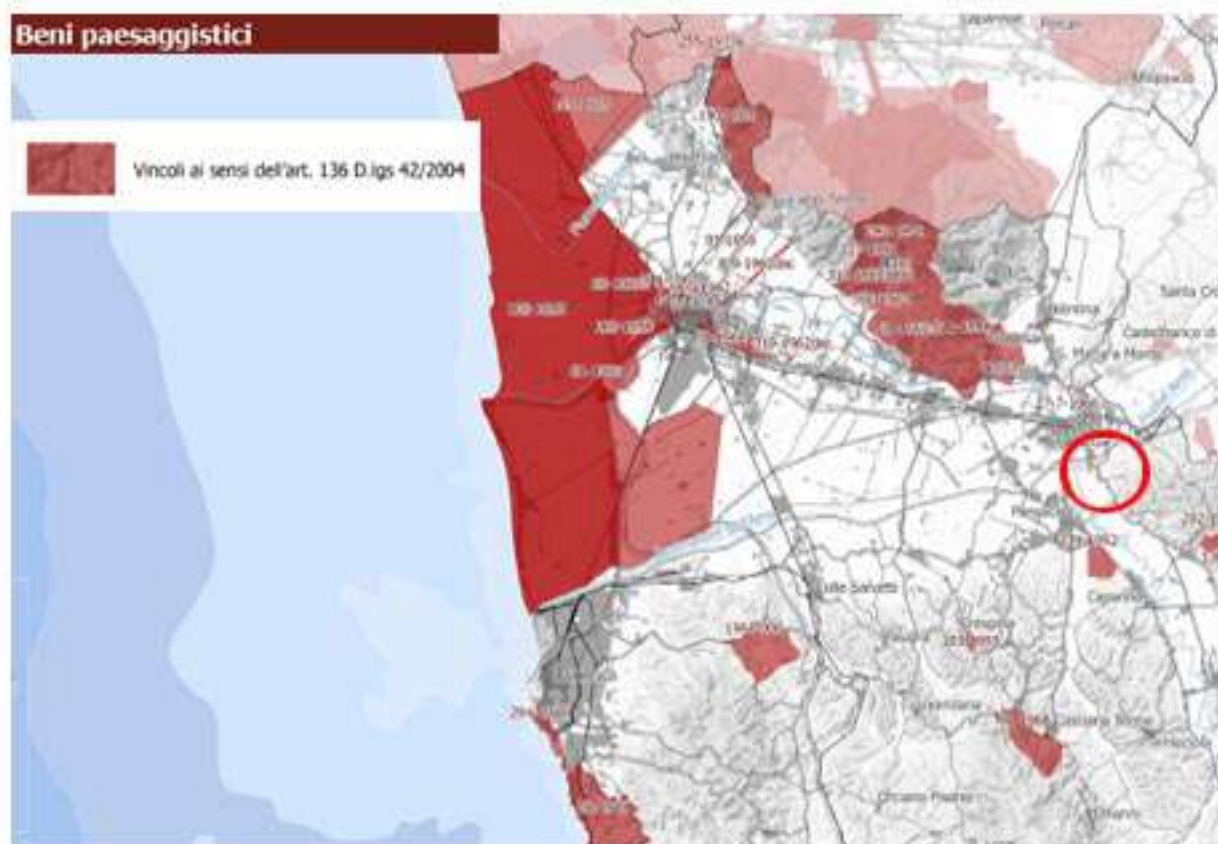
P.to 1.3 - Le nuove volumetrie previste dalla variante al piano attuativo risultano in sintonia col contesto paesaggistico essendo coerenti alle tipologie, alle altezze, ai materiali e ai colori della zona.

P.to 1.4 - L'intervento non comporta processi di dispersione insediativa nel territorio agricolo, ma tende piuttosto a riqualificare accessi, viabilità e servizi per l'intera frazione di Val di Cava, urbanizzando un'area non edificata compresa all'interno dell'UTOE n° 5 del vigente Regolamento Urbanistico, in continuità con l'ambito insediativo esistente.

P.to 1.5 - L'intervento previsto dalla variante al piano attuativo non prevede la realizzazione di volumi o infrastrutture nel territorio rurale, in quanto ricade all'interno dell'UTOE n° 5 di Val di Cava.

I restanti punti 1.6, 1.7, 1.8 e 1.9 dell'Obiettivo 1 riguardano aspetti e contesti territoriali non riferibili all'area e all'abitato di Val di Cava.

## Beni paesaggistici



Estratto del PIT - Scheda Ambito di Paesaggio 08 Piana Livorno-Pisa-Pontedera

L'area di Val di Cava non è interessata da vincoli sui beni paesaggistici ai sensi del D.lgs 42/2004.