



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. APPROVAZIONE VARIANTE PER INSERIMENTO DI OPERA PUBBLICA INFRASTRUTTURALE - ROTATORIA SULLA VIA DELLE COLLINE PER LEGOLI DI COMPETENZA PROVINCIA DI PISA.

RELAZIONE TECNICA URBANISTICA

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 avuta 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 comparti: quello residenziale, in cui la tipologia indicata è quella di villette a schiera con giardino, non posizionate come unica stecca, come nel piano attualmente approvato, ma altresì realizzate in due blocchi distinti, creando spazi di risulta maggiormente vivibili;



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

3°SETTORE

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;

Relativamente alla rotatoria di progetto, con Determina n. 679 del 20.05.2021 la Provincia di Pisa ha approvato il "Servizio tecnico di progettazione e di coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione per intervento di adeguamento viario sulla S.P. 11 in Località Val di Cava per messa in sicurezza della circolazione con soluzione a rotatoria", nella piena consapevolezza della necessità di un intervento così importante per la sicurezza dell'intersezione stradale, per i cittadini residenti e per le aziende.

Vista l'incidenza sul territorio del Comune di Ponsacco dell'intervento di esecuzione della rotatoria di competenza Provinciale, che comporta tacitamente il passaggio dell'area suddetta, presente all'interno di un comparto lottizzatorio, a favore della Provincia di Pisa, si ritiene opportuno richiedere l'approvazione del Consiglio Comunale.

Ponsacco, li 16.09.2021

Il Responsabile del 3° Settore
Arch. Nicola Gagliardi