



DESCRIZIONE

Dal punto di vista morfologico l'ambito in leggero declivio è condizionato dall'impluvio posto al margine nord. È chiuso tra gli insediamenti di recente realizzazione da completare, viale Gramsci a valle e a monte è limitato dalla viabilità prevista in prosecuzione di via Leonardo da Vinci.

Nella fascia di fondovalle in una porzione complanare con viale Gramsci dovranno essere completate le opere di urbanizzazione raccordando la viabilità e la pista ciclabile realizzate sia a nord che a sud.

La porzione più acclive è invece suscettibile di progetti di riqualificazione ambientale con sistemazioni a verde ed interventi finalizzati connessione pedonale verso il centro storico.

L'intera area è di proprietà pubblica acquisita in occasione della attuazione della soprastante lottizzazione, in fase di realizzazione.

Si tratta di una localizzazione strategica, baricentrica dell'intero versante, da finalizzare alla realizzazione di spazi aperti fruibili come parco urbano dell'intero paese, nodo di possibile aggregazione e di cerniera funzionale per l'intero versante, ma anche suscettibile di parziale potenzialità edificatoria nell'ambito di meccanismi perequativi di questo versante.

Una interessante prospettiva è inoltre rappresentata, qualora venisse trasferito il depuratore a valle di viale Gramsci, di una connessione con sottopasso verso l'Era, dando forza all'idea di nuove possibilità di fruizione di un parco fluviale di interesse sovracomunale.

INTERVENTI AMMISSIBILI- PRESCRIZIONI

Funzioni ammesse: parco pubblico e sistemazioni a verde, residenza, direzionale, attrezzature di supporto al parco, servizi

Gli interventi mirano dunque alla realizzazione di un parco urbano i cui obiettivi possono essere così sintetizzati:

Completamento di spazi per la sosta e pista ciclabile nella porzione di fondovalle;

Conclusione del tracciato in prosecuzione di via Leonardo da Vinci anche in rapporto all'attuazione dell'ambito di trasformazione a monte;

Valorizzazione dell'impluvio quale elemento generatore per gli interventi di riqualificazione morfologica e idraulica;

Sistemazioni a verde di pregio con alberature di alto fusto ed organizzazione di spazi pubblici di sosta ed attrezzati;

Ambito di ricollocazione di SUL derivante da interventi di alleggerimento della densità edilizia nelle previsioni di riqualificazione insediativa in questo versante, costituendo una testata costruita per l'edificazione esistente su via Leonardo da Vinci, con fabbricati fortemente integrati con il rimodellamento morfologico del versante. Gli interventi di carattere edificatorio sono condizionati ad un complessivo studio di inserimento paesaggistico che valuti tra le possibili alternative la localizzazione più opportuna e le altezze dell'edificazione dimostrando, con precise simulazioni, la miglior coerenza con la conformazione morfologica delle aree, in rapporto alle visuali e alla percezione del centro storico.

MODALITA' ATTUATIVE

Interventi di iniziativa pubblica per la realizzazione di servizi, per la progettazione del verde pubblico e parcheggi.

Interventi diretti di iniziativa pubblica o privata per attuazione di progetti di ricollocazione di SUL derivanti da altri ambiti di intervento

PARAMETRI DIMENSIONALI

Superficie dell'ambito 8581 mq.

accoglimento di SUL trasferite da altri ambiti di intervento fino ad un max di 1500 mq

Massimo tre livelli edificati fuori terra sul fronte a valle

CONDIZIONI DI FRAGILITA' E SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

FATTIBILITA' GEOLOGICA

Pericolosità Geologica: G.3 (Pericolosità elevata)

Pericolosità Idraulica: I.1 (Pericolosità bassa), I.3 (Pericolosità elevata) e I.4 (Pericolosità molto elevata)

Pericolosità Sismica: S.3 (Pericolosità elevata)

Fattibilità: F.3 (Fattibilità condizionata)

La zona si sviluppa sul versante occidentale del capoluogo di Peccioli, caratterizzato dalla presenza di depositi di versante di spessore variabile e possibili livelli torbosi, meccanicamente scadenti. Il comparto è attraversato da impluvio naturale, recentemente inserito nel Reticolo Idrografico della Regione Toscana (L.R.79/2012), che raccoglie le acque bianche derivanti dalle aree urbanizzate del centro abitato. Lo studio idraulico di supporto al Piano Strutturale ha evidenziato le criticità di smaltimento delle acque per tempi di ritorno Tr30 e Tr200.

In relazione alla situazione sopra descritta, gli interventi ammessi saranno attuabili secondo quanto previsto per la Classe di Fattibilità F.3 (Fattibilità condizionata) nelle NTA del presente Piano Operativo.

In particolare modo, per gli aspetti idraulici, la trasformazione dell'area deve essere supportata da uno studio idraulico di dettaglio che, a partire dal quadro conoscitivo del Piano Strutturale e coerentemente con gli studi già disponibili, dettagli compiutamente le condizioni di rischio locale e fornisca le soluzioni progettuali per la messa in sicurezza dell'area, senza aggravio per le aree a monte e a valle.

Nelle aree interessate da esondazioni per eventi con tempo di ritorno trentennale (Tr30) sono consentiti esclusivamente gli interventi di difesa del suolo e di regimazione idraulica, o infrastrutture lineari non diversamente localizzabili, a condizione che non aggravino le condizioni di pericolosità idraulica per le aree al contorno.

