



Comune di Crespina-Lorenzana
Provincia di Pisa

COMUNE DI Crespina Lorenzana

VARIANTE SEMPLIFICATA DELLE NTA AI SENSI DELL'ART. 32

DELLA LEGGE REGIONALE N. 65/2014 s.m.i. RIFERITA AL

COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO POGGI GALLO

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO

Arch. Alessandro Cosci

Viale Montegrappa 177 – 59100 Prato

Marzo 2020

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO DEL COMPLESSO EDILIZIO E OBIETTIVI DI PROGETTO

I terreni interessati dal presente Piano Attuativo ricadono, come detto, nella scheda norma *n.TA-073 del R.U. del Comune di Crespina Lorenzana*, disciplinati dagli articoli 2.1.1 e 2.1.2 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

L'area in oggetto è situata sulla sommità del rilievo collinare i cui versanti progradano verso le incisioni vallive pressoché in corrispondenza del confine comunale Crespina Lorenzana – Santa Luce – Orciano Pisano - nell'estremità meridionale del territorio del Comune di Crespina Lorenzana, in località Poggigallo.

Il presente piano di recupero, interessa un'area privata pianeggiante lungo le direzioni NE, E, SO e Ovest, inserita all'interno di un tessuto, per niente urbanizzato nella località di Poggigallo, e ricadente in ambito del Subsistema 3 Unità di Spazio 1 – Edifici esistenti al 1883 del vigente R.U. di Crespina Lorenzana.

Il complesso esistente è composto da più corpi di fabbrica disposti su uno o due piani fuori terra ubicati lungo la via della Bandita avente destinazione agricola, quest'ultima ormai cessata da diversi anni.

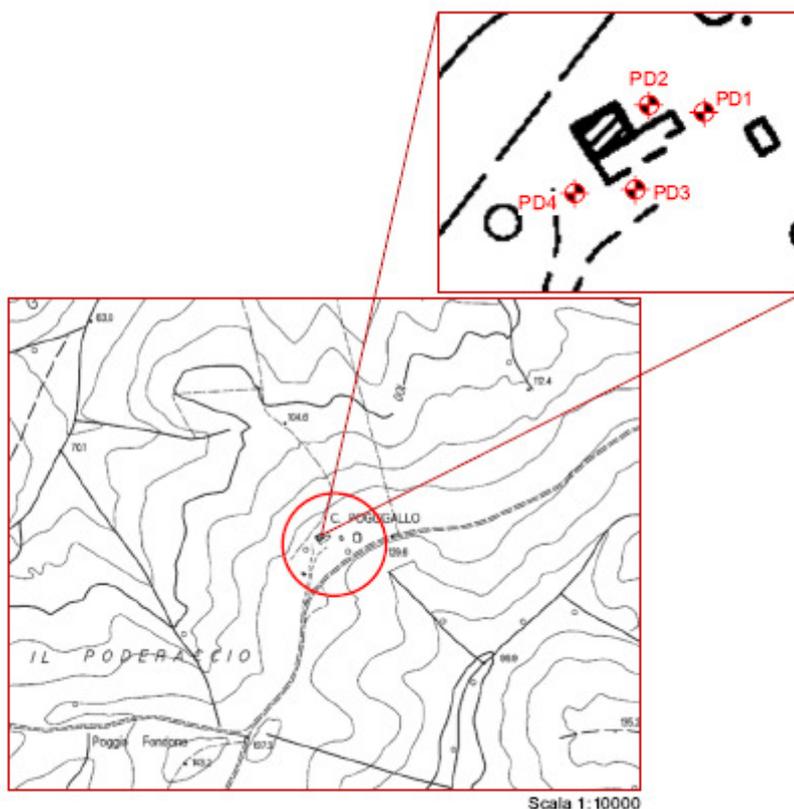
L'intervento si attua mediante la demolizione dei vecchi, ed ormai nella maggior parte crollati, manufatti e la ricostruzione di nuovi e più funzionali edifici a carattere residenziale, ad alta qualità architettonica ed abitativa con tecnologie nuove che consentono di realizzare i nuovi edifici con caratteristiche formali simili a quelle dell'esistente.

Catastalmente la proprietà è censita regolarmente al Catasto Terreni del comune di Crespina Lorenzana sezione Lorenzana al FOGLIO 22 particelle: 43, 74, 40, 39 sub3, 54, 76, 36, 38, 39 sub1, 42, 67, 39 sub2, 77, 69, 71.

Dal punto di vista urbanistico gli edifici ricadono in ambito di Utoe 7 – TERRITORIO AGRICOLO edificio esistente al 1883 scheda n Ta-073 del Regolamento Urbanistico vigente. Gli interventi su questi edifici sono disciplinati da apposita schedatura ed è ammessa la Ristrutturazione Limitata (D). Non sono presenti vincoli.

CONSISTENZA

- lotto 9000 mq
- SUL 719.26 mq
- SC 411.09 mq
- Volume 1989.96 mc



Localizzazione

CARATTERI GEOLOGICI E GEOMORFOLOGICI

La superficie oggetto della presente indagine è ubicata nelle immediate vicinanze del confine comunale Crespina Lorenzana – Santa Luce – Orciano Pisano, nell'estremo Sud del territorio comunale di Crespina-Lorenzana, in località Poggigallo, sulla sommità di un alto relativo collinare, alla quota altimetrica di circa 130.70 m s.l.m. (fonte Regione Toscana – SITA: Cartoteca), circa 1200 m a Nord-Ovest del centro abitato di Orciano Pisano.

I rilievi collinari presenti sono costituiti da sedimenti neogenici (pliocenici, pleistocenici e olocenici) di origine marina e continentale.

La Carta geologica di supporto alla Variante al P.S. e al R.U. riporta per l'area in esame i seguenti litotipi:

FAA Argille azzurre (Pliocene Medio):

Questa formazione affiora nei rilievi più meridionali del territorio comunale. È costituita da argilla inorganica, di colore azzurro, sovraconsolidata, cui si intercalano livelli decimetrici di marna.

La carta geomorfologica redatta a supporto della Variante al P.S. e al R.U. segnala sul versante NO della zona in esame, una frana di scivolamento e colata lenta quiescente. Il limite del suddetto versante non è molto distante

dal fabbricato principale; il versante in oggetto risulta interessato da coltivazione.

Il reticolo idraulico superficiale è costituito dalle incisioni presenti a SE e a N-NO dell'area oggetto del presente studio, verso cui confluiscono le acque superficiali che ricadono nell'area.

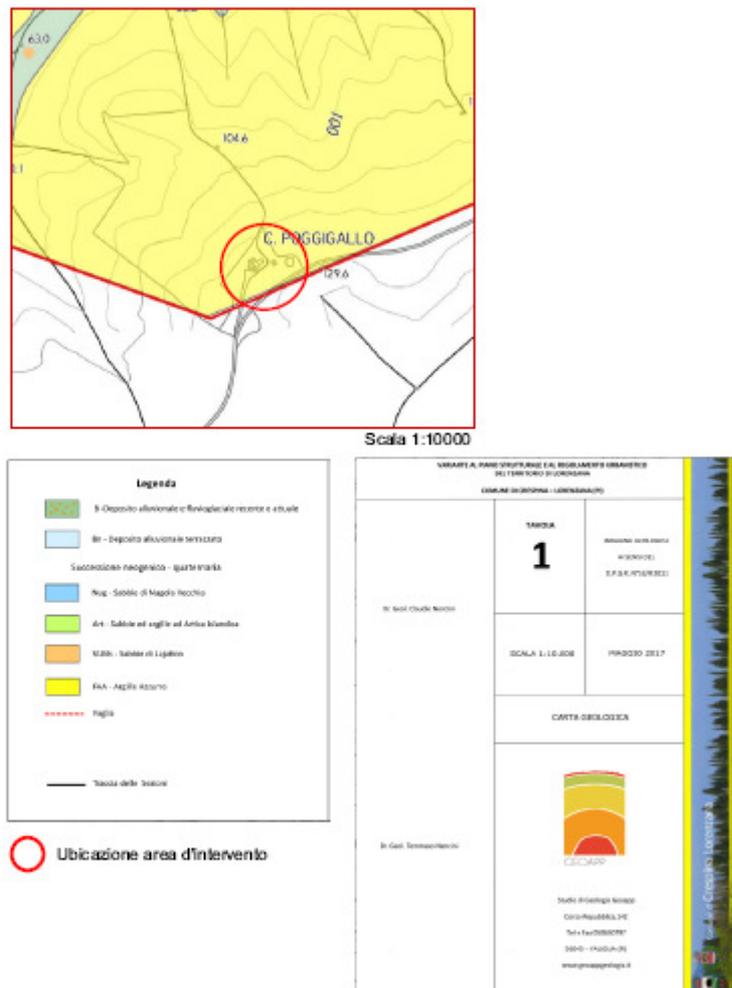
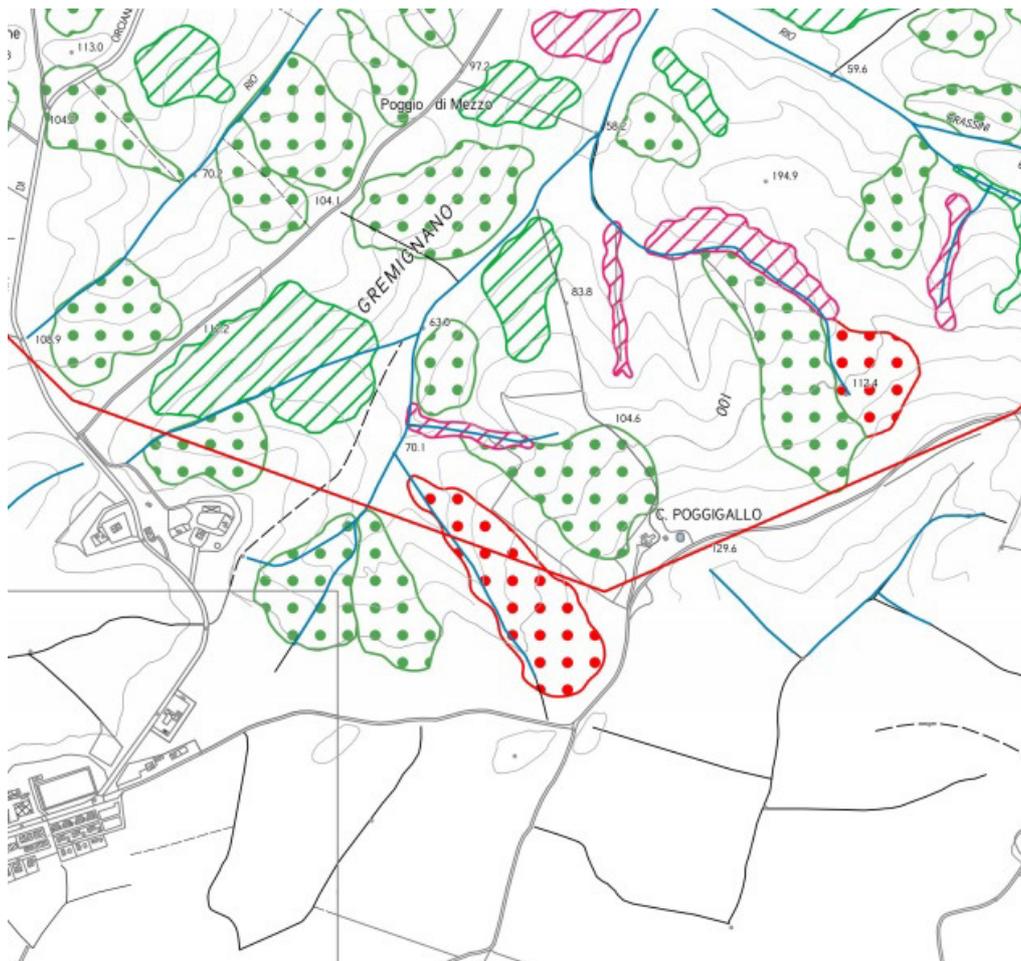


Fig. 2 Carta geologica e ubicazione area d'intervento



Carta Geomorfologica

CARATTERI IDROGEOLOGICI

Dal punto di vista idrogeologico, la zona in esame è caratterizzata dall'affioramento della formazione *FAA* delle *Argille azzurre*, la quale costituisce un corpo sedimentario impermeabile denominato "Acquicludo"

L'AREA DI INTERVENTO NELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Crespina Lorenzana, costituito da Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e successive Varianti al P.S. e al R.U., è supportato dalle indagini geologico-tecniche. In particolare con deliberazione di C.C. n.23 del 10/05/2018 è stata approvata la Variante al P.S. e al R. U. del territorio di Lorenzana con contestuale variante parziale al P.S. e al R.U. del territorio di Crespina.

Tali indagini sono state realizzate in conformità al D.P.G.R n.53/R del 25 Ottobre 2011 (Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 - Norme per il governo del territorio - in materia di indagini geologiche), al D.P.C.M. 06/05/05 di approvazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) redatto dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno, al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del fiume Arno con apposizione delle misure di salvaguardia, delibere del Comitato Istituzionale n. 231 e 232 del 17 dicembre 2015, alla Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37 Atto di integrazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico. *Approvazione ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65* (Norme per il governo del territorio), alla L.R. 21/2012 Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua e L.R. 79/2012 aggiornata con DCRT n.9/2015 Nuova disciplina in materia di consorzi di bonifica.

Modifiche alla l.r. 69/2008 e alla l.r.91/1998.

L'analisi del quadro conoscitivo disponibile, costituito da P.T.C. della Provincia di Pisa, dal PGRA del Distretto Idrografico dell'Appennino Settentrionale, dal PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno e dal P.R.G. del Comune di Crespina Lorenzana, rappresenta il punto di partenza per lo studio condotto in questa sede.

L'AREA DI INTERVENTO NEL DISTRETTO IDROGRAFICO DELL'APPENNINO SETTENTRIONALE

Ai sensi del P.I.T., approvato con D.C.R. n.37 del 27 marzo 2015 l'area d'intervento non risulta soggetta a misure di salvaguardia.

Il sito di interesse rientra sotto la competenza del Distretto Idrografico dell'Appennino Settentrionale, pertanto è soggetto alla Disciplina di Piano del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni.

Il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni è stato approvato con il D.P.C.M. 27 ottobre 2016.

Dalla visione della mappa di pericolosità idraulica redatta all'interno del Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) del Distretto Appennino Settentrionale, si evince come l'area in oggetto non rientri in nessuna classe di pericolosità da alluvioni fluviali .

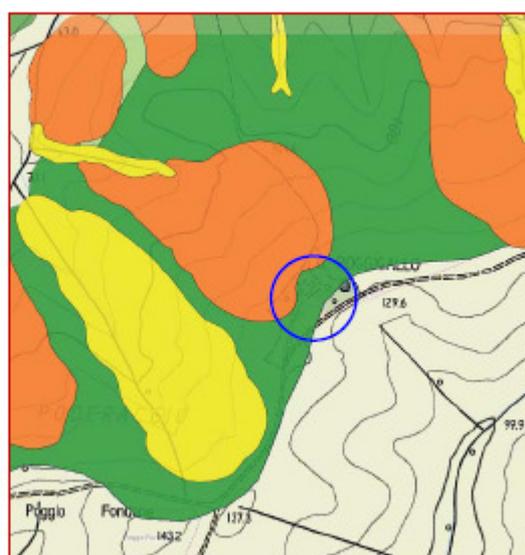
La cartografia di pericolosità geomorfologica del PAI, presente sul sito del Distretto Idrografico dell'Appennino Settentrionale, mostra come l'area di intervento sia parzialmente interessata da una zona posta a NO, classificata a pericolosità geomorfologica 3, a pericolosità elevata, corrispondente alla frana di scivolamento e colata lenta quiescente segnalata nella carta

geomorfologica e in quella della pericolosità geomorfologica del P.S. del Comune di Crespina Lorenzana.

La precedente cartografia di pericolosità geomorfologica redatta dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno, all'interno del Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI), inseriva l'area di interesse nella classe di pericolosità geomorfologica PF2 a pericolosità media.



Fig. 10 Carta della pericolosità da alluvioni fluviali da PGRA



LEGENDA

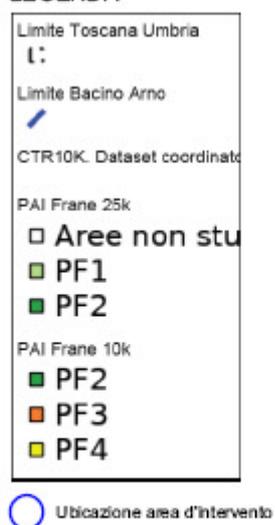


Fig. 11 Carta della pericolosità geomorfologica da PAI Bacino Fiume Arno

L'AREA DI INTERVENTO NEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI PISA

Di seguito vengono descritte le condizioni di pericolosità presenti negli studi geologici di supporto al P.T.C.

Carta della pericolosità geomorfologica

L'area di intervento ricade in pericolosità geomorfologica bassa, classe 2: *corrisponde a situazioni geologico-tecniche e morfologiche apparentemente stabili sulle quali però permangono dubbi che possono essere chiariti a livello*

di indagine geognostica di supporto alla progettazione delle trasformazioni; in essa ricadono le aree di fondovalle o di altopiano con sottosuolo costituito prevalentemente da terreni di buone caratteristiche geotecniche, nonché le aree su versante con pendenze inferiori al 15%, distanti da scarpate, nicchie ed accumuli di frana;

Carta della pericolosità idraulica

La pericolosità idraulica nella zona in esame è irrilevante, classe 1 e riguarda le aree collinari e montuose in cui sono giudicati impossibili eventi di esondazione o sommersione; si individuano su base geologica, per esclusione dal gruppo di formazioni di origine alluvionale o palustre di età olocenica;

Carta della vulnerabilità idrogeologica

L'area in oggetto è classificata a vulnerabilità idrogeologica irrilevante, classe 1, e corrisponde alle aree in cui la risorsa idrica considerata non è presente, essendo i terreni praticamente privi di circolazione idrica sotterranea, per cui gli eventuali inquinanti raggiungono direttamente le vicine acque superficiali o ristagnano sul terreno; in essa ricadono ad esempio i complessi marnosi e argillosi e alcuni complessi sedimentari metamorfosati.

PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' DELL'AREA SOGGETTA A PIANO ATTUATIVO, AI SENSI DEL D.P.G.R. N. 53/R DEL 25/10/2011

In questa sede si è proceduto a formulare le valutazioni di pericolosità ai sensi del D.P.G.R. 53R/2011, sulla base dell'esame degli elementi geologici e delle indagini esaminate, eseguite in precedenza nell'area in studio.

Per quanto riguarda la pericolosità, si ha:

-pericolosità geologica: sulla base dei risultati delle indagini geognostiche eseguite in precedenza nella zona di interesse, che hanno individuato sedimenti argillosi appartenenti alla Formazione delle Argille azzurre FAA, e dall'esame della cartografia di pericolosità geologica redatta dai Geol. C. e T. Nencini nell'ambito dello studio geologico-tecnico di supporto alla variante al P.S. e al R.U. del Comune di Crespina Lorenzana, l'area in esame viene suddivisa in due classi di pericolosità geomorfologica: pericolosità geomorfologica media **G2** e pericolosità geomorfologica elevata **G3**, quest'ultima riservata alla porzione di area interessata dalla pericolosità geomorfologica elevata, come nella cartografia di pericolosità geologica redatta dai Geol. C. e T. Nencini nell'ambito dello studio geologico-tecnico di supporto alla variante al P.S. e al R.U. del Comune di Crespina Lorenzana, e nella cartografia della Pericolosità da processi geomorfologici di versante e da frana ai sensi del PAI Arno;

-pericolosità idraulica: in questo caso si conferma per l'area in studio, la classe di pericolosità idraulica **I1**, a pericolosità bassa, attribuita dai Geol. C. e T. Nencini nella carta della pericolosità idraulica elaborata nello studio

geologico-tecnico di supporto alla variante al P.S. e al R.U. del Comune di Crespina Lorenzana ;

il PGRA del Distretto Appennino Settentrionale pone la zona di intervento al di fuori di qualsiasi classe di pericolosità da alluvioni fluviali.

-pericolosità sismica locale: si tratta di un'ulteriore valutazione di pericolosità introdotta dal D.P.G.R. 26/R/07 ed individua qualitativamente gli elementi in grado di generare i fenomeni di amplificazione locale ed instabilità dinamica.

Sulla base di quanto sopra esposto, della normativa vigente e dall'analisi e valutazione delle conoscenze relative agli aspetti geologici, geomorfologici, idrogeologici e litotecnici desunti dal quadro conoscitivo, nonché dai risultati delle indagini geognostiche eseguite in precedenza nella zona di interesse e dall'esame della carta di pericolosità geologica, analogamente a quanto fatto per la pericolosità geologica, l'area in studio viene distinta in pericolosità sismica locale media **S2**, e pericolosità sismica locale elevata **S3** per la porzione che ricade in G3 .

Le condizioni di fattibilità delle trasformazioni sono state quindi ridefinite in funzione degli elementi di pericolosità e di criticità emerse nell'applicazione del D.P.G.R. 53R/2011.

In riferimento alla pericolosità da processi geomorfologici di versante e da frana elevata (PF3) ai sensi delle Norme del PAI si ha:

Nelle aree P.F.3 sono consentiti, oltre agli interventi di cui all'articolo precedente e con le modalità ivi previste, gli ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, purché corredati da un adeguato studio geotecnico da cui risulti la compatibilità con le condizioni di pericolosità che gravano sull'area. I nuovi interventi, gli interventi di ristrutturazione urbanistica nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia diversi da quelli di cui all'art. 10 sono consentiti a condizione che siano preventivamente realizzate le opere di consolidamento e di messa in sicurezza, con superamento delle condizioni di instabilità, relative al sito interessato dal nuovo intervento, previo parere favorevole dell'Autorità di bacino sulla compatibilità di tali opere rispetto alle previsioni generali di sistemazione dell'area. Nel caso di frane quiescenti, qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza siano elemento strutturale sostanziale della nuova edificazione, è ammessa la contestualità.

-fattibilità geologica con normali vincoli **F2**, riferita all'area a pericolosità geologica media G2 (ai sensi del DPGR 53/R 2011):

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica media le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a

livello edificatorio al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

La fase di progettazione esecutiva dovrà essere corredata da una campagna di indagini geognostiche, geotecniche e geofisiche conforme alla normativa vigente in materia di interventi edilizi in zone sismiche (D.M. 17/01/2018 e D.P.G.R. 36/R del 09/07/2009), atte ad approfondire le conoscenze geologiche, geotecniche e geofisiche del comparto in oggetto al fine di permettere allo strutturista di effettuare le scelte progettuali più idonee;

-fattibilità in relazione agli aspetti idraulici: dall'esame delle cartografie dedicate, Carta della pericolosità idraulica Comune di Crespina Lorenzana e Mappa alluvioni fluviali PGRA Distretto Appennino Settentrionale, il sito in esame non risulta esposto a situazioni di rischio idraulico.

Alla luce di ciò, limitatamente al comparto di interesse viene assegnata una fattibilità (**FI1**).