



Comune di Crespina Lorenzana

Provincia di Pisa

.....

VARIANTE AL PIANO OPERATIVO (PO) VIGENTE
CONTESTUALE AL PROGETTO DI AMPLIAMENTO E SVILUPPO
DEL COMPLESSO PRODUTTIVO "CERERIA GRAZIANI"
POSTO NELLA ZONA INDUSTRIALE DI PIAN DI LAURA

.....

(ART. 8 DPR 160/2010 - ART. 35 LR 65/2014)

Redazione della Variante:

Soc. Terre.it srl

Fabrizio Cinquini (Responsabile incarico) con;

Michela Biagi, Francesca Furter e Elisa Bagnoni (collaboratore)

QUADRO CONOSCITIVO ATLANTE CARTOGRAFICO

Modificata e riformulata in esito alla richiesta di integrazioni

.....

Aprile 2025

Si tratta in particolare di un ampio lotto completamente urbanizzato (ovvero dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria, delle dotazioni infrastrutturali e di rete), dislocato lungo la via Karol Wojtyla che costituisce parte di un tessuto produttivo compatto, originato a seguito dell'attuazione di uno strumento urbanistico di iniziativa pubblica e strutturato per affacci ordinati e distribuiti in successione geometrica sulla direttrice viaria di impianto pianificato.

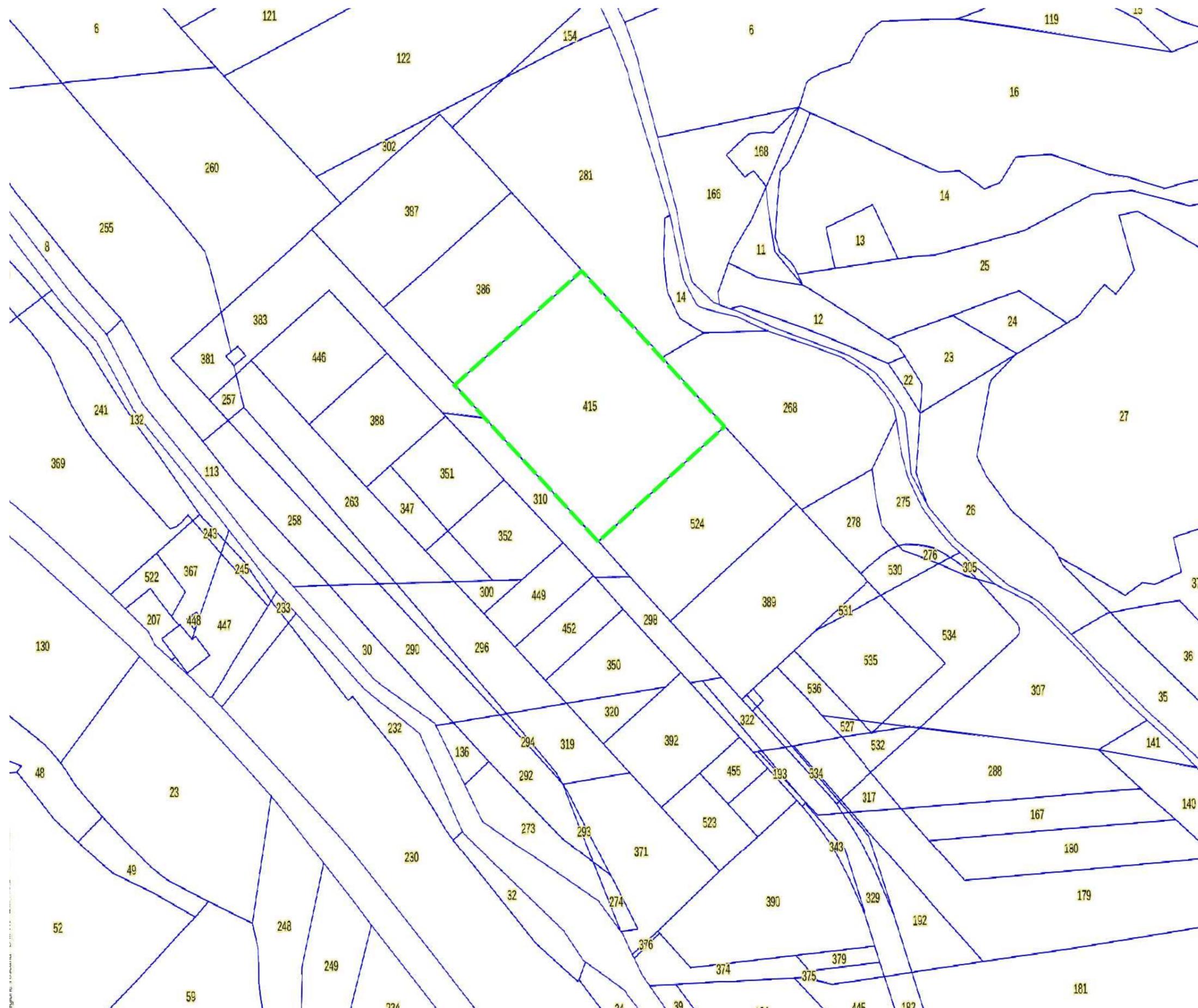


 Area oggetto di variante

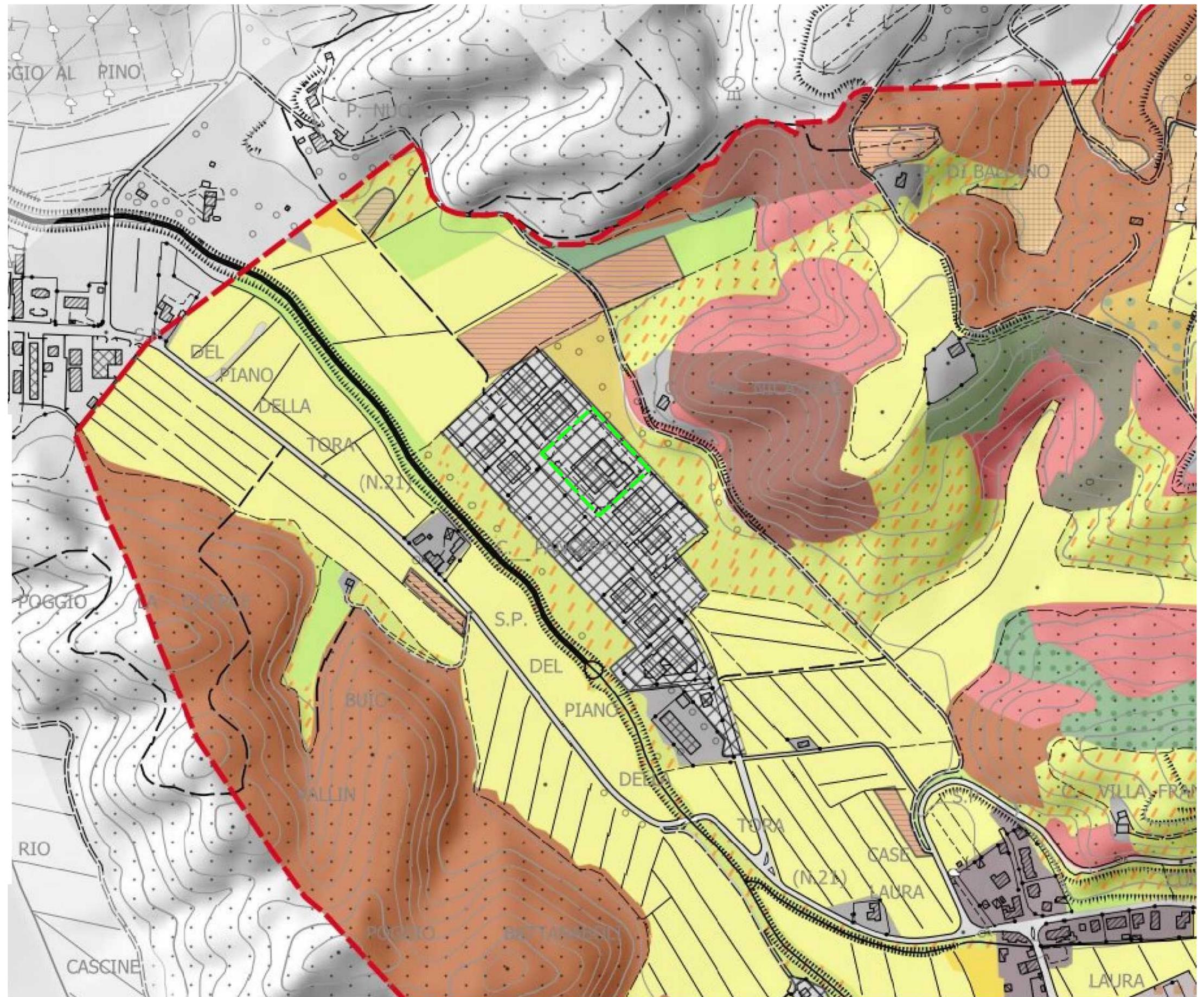


 Area oggetto di variante

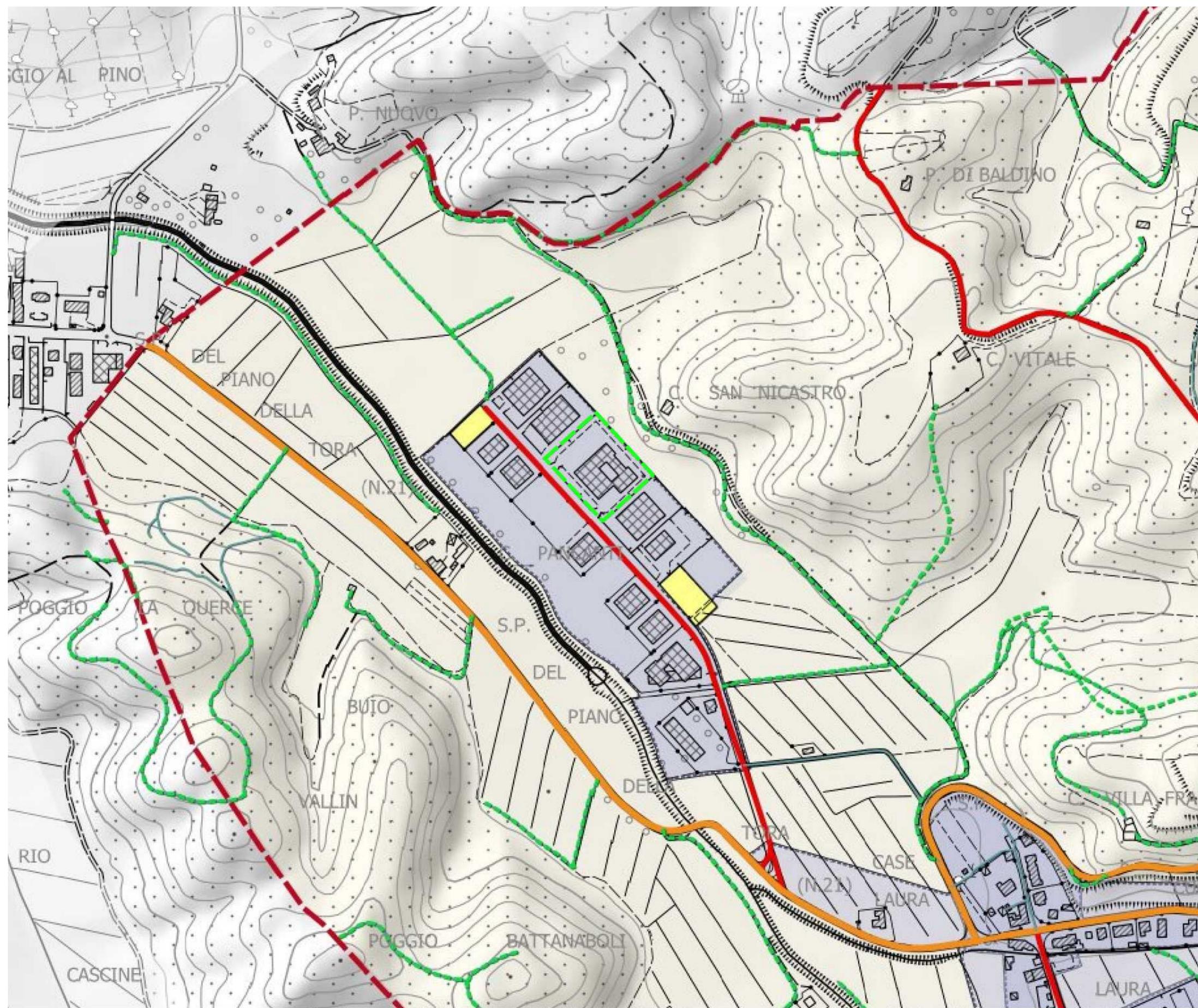
Si tratta in particolare di un'area artigianale già insediata nell'ambito della zona industriale, posta in via Karol Wojtyla n. 6 (catastralmente identificata al foglio 7 mappale 415)



 Area oggetto di variante

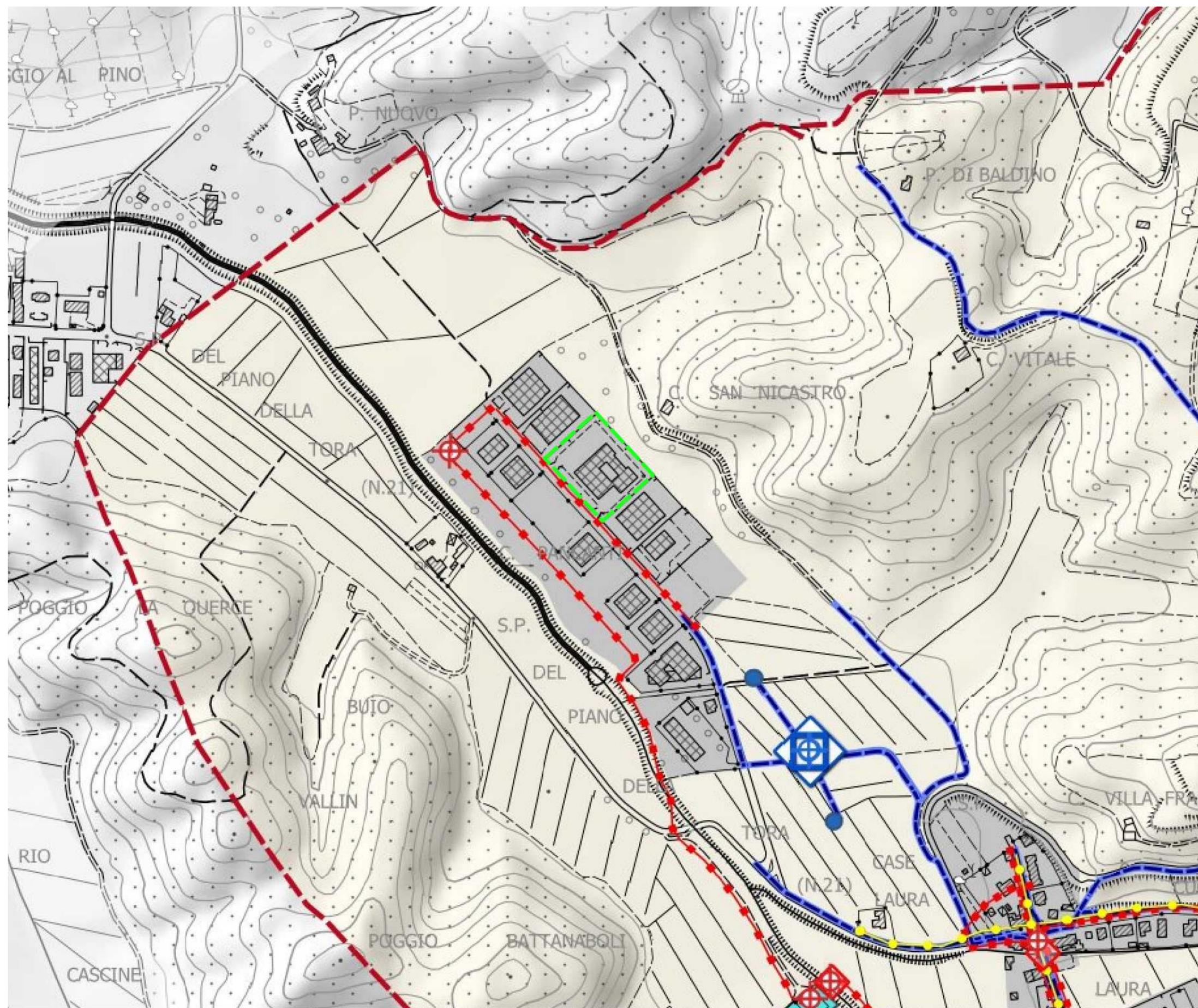


-  Confine comunale
 -  Aggiornamento speditivo del sedime degli edifici (Fonte: Agenzia delle Entrate Catasto 2021)
 -  Insediamenti a carattere prevalentemente residenziale
- Classificazione delle strade (DPR 495/1992)**
-  Strade extraurbane principali (tipo B)
 -  Strade extraurbane secondarie (tipo C)
 -  Strade urbane di quartiere (tipo E)
 -  Strade locali (tipo F)
 -  Altre strade
 -  Sentieri e strade bianche
 -  Mobilità lenta (ciclabile e pedonale)
 -  Contesti di viabilità con fattori di criticità ambientale
 -  Perimetro dei centri abitati
- Altre infrastrutture per la mobilità**
-  Parcheggi e aree di sosta
 -  Distributori di carburante



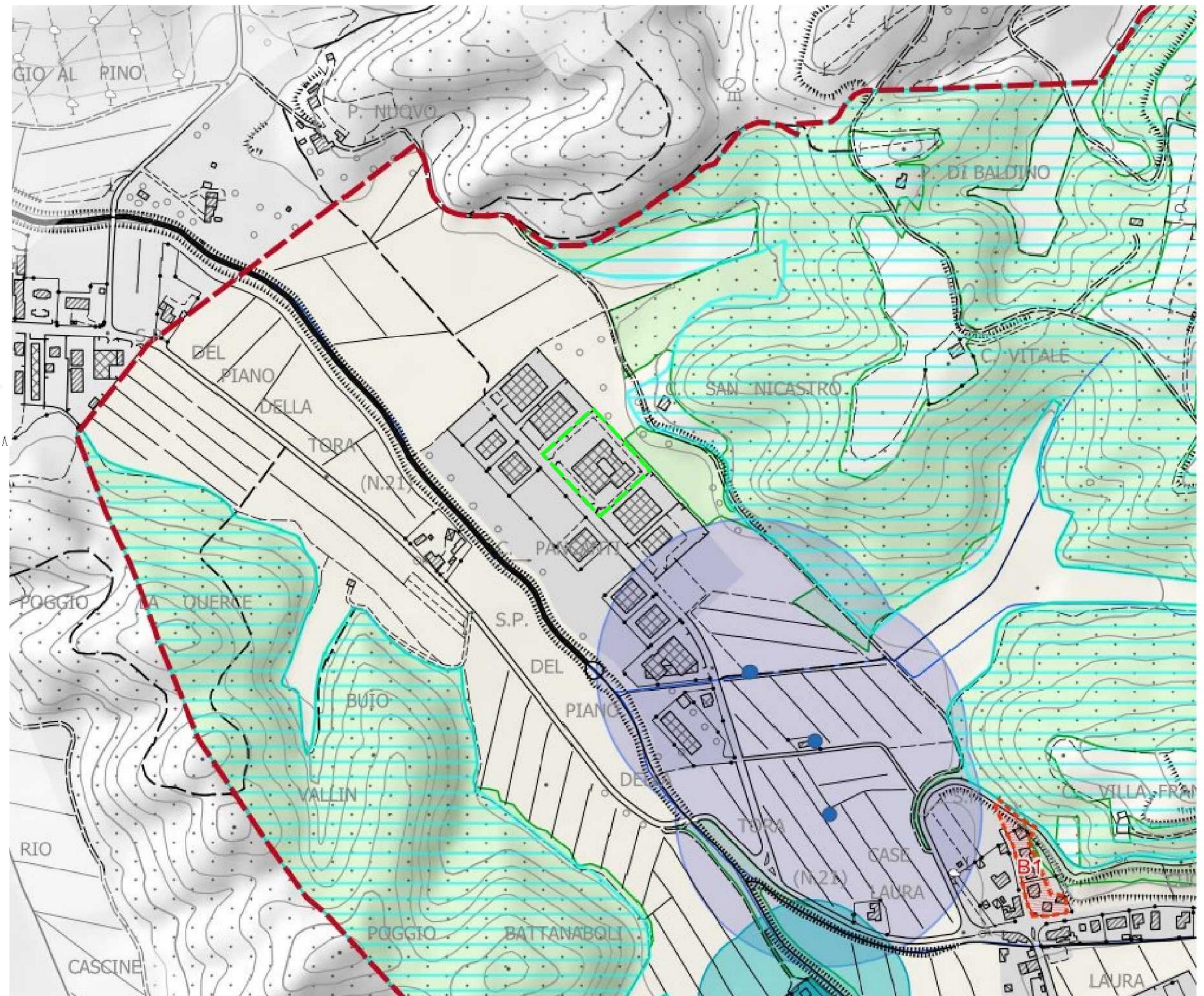
 Area oggetto di variante

-  Confine comunale
 -  Aggiornamento speditivo del sedime degli edifici (Fonte: Agenzia delle Entrate Catasto 2021)
 -  Insediamenti a carattere prevalentemente residenziale
- IMPIANTI TECNOLOGICI**
- Rete acquedotto**
-  Pozzi idropotabili
 -  Impianti di pompaggio
 -  Impianto di clorazione
 -  Deposito
 -  Centrale
- Rete fognatura**
-  Scolmatore
 -  Impianto di sollevamento
 -  Impianto di scarico
 -  Impianti di depurazione
- INFRASTRUTTURE A RETE**
-  Elettrodotti
Marginone - Acciaio 380 kV N° 326-327
La Spezia - Acciaio 380 kV N° 314
Acciaio - S. Romano Acciaio - Ponsacco 132 kV N° 525 546
Cascina RT - Colle Montanino 132 kV RFI N° 038
 -  Metanodotto Palaia - Collesalveti
 -  Rete metano
 -  Fognatura
 -  Acquedotto



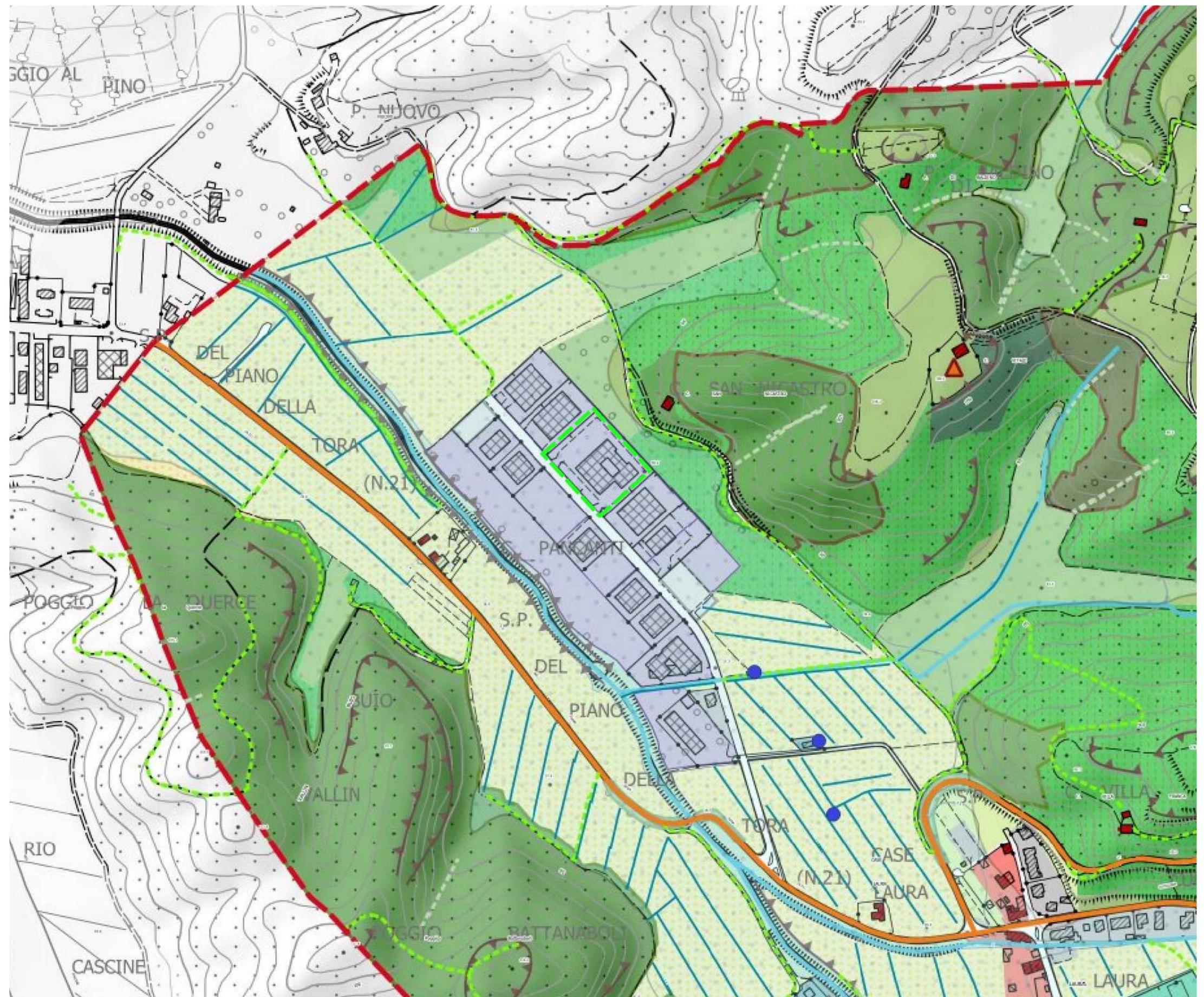
 Area oggetto di variante

-  Confine comunale
-  Aggiornamento speditivo del sedime degli edifici (Fonte: Agenzia delle Entrate Catasto 2021)
-  Insediamenti a carattere prevalentemente residenziale
- VINCOLI AMBIENTALI E IGIENICO-SANITARI**
-  Reticolo idrografico regionale (LR 79/2012)
-  Vincolo idrogeologico (RD 3267/1923)
-  Pozzi idropotabili e relativa fascia di rispetto (200m)
-  Depuratori e relativa fascia di rispetto (100m)
-  Cimiteri e relativa fascia di rispetto (200m)
-  DPA Elettrodotti Definizione della Distanza di Prima Approssimazione ai sensi del DM 29.05.2008
Elettrodotto Magliana - Acciardo 380 kV N° 325-327 (DPA ex 64m ex 64m)
Elettrodotto La Spina - Acciardo 380 kV N° 314 (DPA ex 66m ex 66m)
Elettrodotto Pizzarello - S. Romano Acciardo - Pannacco 132 kV N° 523-546 (DPA ex 32m ex 32m)
Elettrodotto Casina RT - Colle Marziano 150 kV N° 038 (DPA ex 10m)
-  Metanodotto Palisa-Colesalveti e relativa fascia di rispetto DM 24.11.1984 (20m)
- Siti interessati da processi di bonifica (SISBON)**
-  con procedimento attivo
-  con procedimento completato
- VINCOLI CULTURALI E PAESAGGISTICI**
-  Beni architettonici vincolati (Parte II del DLgs 42/2004)
- Aree sottoposte a vincolo paesaggistico di cui all'art.142 del DLgs 42/2004**
-  Lett. b) Territori contigui ai laghi
-  Lett. c) Fiumi e corsi d'acqua
-  Lett. g) Boschi
- Aree escluse dal vincolo paesaggistico di cui all'art.142 del DLgs 42/2004**
-  Ricognizione delle "Aree che alla data del 6.9.1985 erano delimitate [...], ai sensi del D.M. 1444/1988, come zone territoriali omogenee A e B" negli strumenti urbanistici dei Comuni di Crespina e Lorenzana - Vedi dettaglio delle informazioni contenute nell'alaborato QC.15
- Aree sottoposte a vincolo paesaggistico di cui all'art.136 del DLgs 42/2004**
-  Zona di Valdaionzi



 Area oggetto di variante

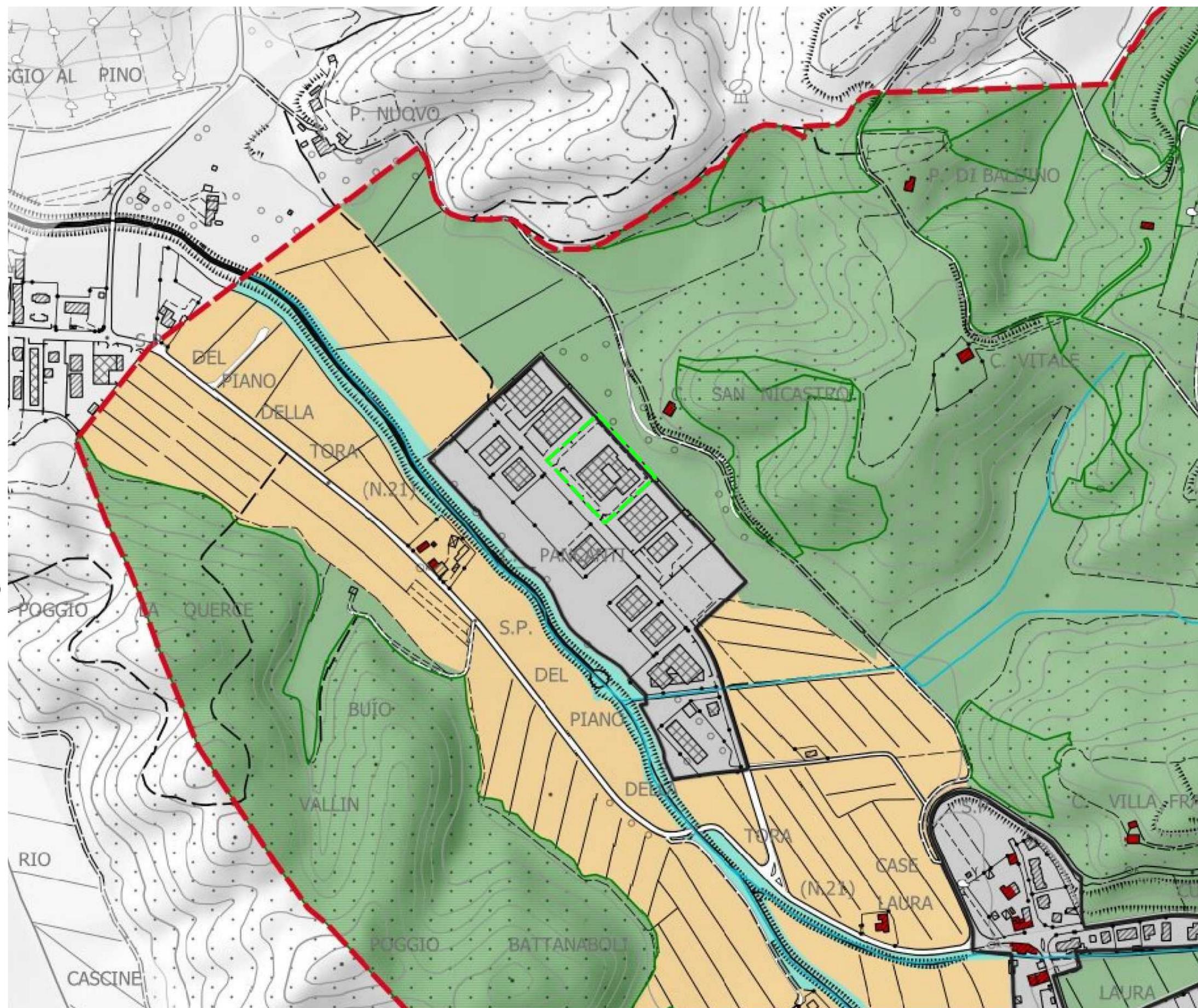
- Confine comunale
▲ Aggiornamento speditivo del sedime degli edifici (Fonte: Agenzia delle Entrate Catasto 2021)
- Ricognizione e declinazione del "Patrimonio territoriale"**
- Strutture idrogeomorfologiche**
- Componenti geologiche e geomorfologiche
- Depositi alluvionali di pianura
 - Depositi di versante, terrazzati ed eluvio - colluviali
 - Vallecole e solchi erosivi e di ruscellamento
 - Orli di scarpata di erosione fluviale, selettiva e/o strutturale
 - Assi di alvei fluviali abbandonati o paleovallei
 - Geositi puntuali
- Componenti idrogeologiche
- Specchi d'acqua (naturali ed artificiali)
 - Reticolo idrografico principale e secondario
 - Rilevati arginali artificiali
 - Pozzi e sorgenti di uso idropotabile
- Strutture ecosistemiche**
- Ecosistemi ripariali (arborei, arbustivi ed erbacei), lacustri e palustri
 - Boschi a dominanza di leccio *Quercus ilex*, anche con altre latifoglie
 - Boschi di latifoglie termofile a prevalenza di cerro
 - Boschi e nuclei isolati di conifere a dominanza di pini mediterranei
 - Boschi di misti a prevalenza di sclerofille
- Contesti con presenza di habitat e specie di interesse comunitario
- 91M0 - Foreste Pannonic-Balcatiche di oero e rovere
 - 92A0 - Foreste a galleria di *Salix alba* e *Populus alba*
 - 9340 - Foreste di *Quercus ilex* e *Quercus rotundifolia*
 - 9540 - Pinete mediterranee di pini mesogeni endemici
- Strutture antropiche**
- Inselementi storici
- Centri, nuclei e agglomerati di impianto storico
 - Edifici e beni di rilevante valore architettonico e monumentale
 - Villo - fattorio di impianto storico
 - Edificato sparso e isolato di impianto storico
 - Aree di matrice agricola interne o a corridoio degli insediamenti
- Inselementi recenti e contemporanei
- Inselementi prevalentemente residenziali e/o misti
 - Inselementi produttivi o specialistici
 - Inselementi dismessi, abbandonati, degradati e/o dequalificati
- Attrezzature, servizi e dotazioni territoriali
- Verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati
 - Impianti e attrezzature sportive e ludico ricreative
 - Attrezzature per l'istruzione e l'educazione
 - Attrezzature di interesse generale e collettivo
 - Impianti tecnici e per i servizi territoriali
 - Cimiteri e relativi spazi di pertinenza funzionale
- Rete infrastrutturale e servizi della mobilità
- Rete viaria principale e di grande comunicazione
 - Rete viaria locale
 - Parcheggi e aree di sosta
 - Distributori di carburante e altri servizi alla mobilità
- Rete della mobilità lenta
- Sentieri e strade bianche
 - Percorsi ed itinerari ciclabili e pedonali
- Strutture rurali**
- Prati stabili (foraggio), incolti o aree saltuariamente pascolati
 - Seminativi associati a coltivazioni arboree
 - Colture agrarie mosaicate a nuclei boscati e/o siepi e filari alberati
 - Coltivazioni arboree (olivi)
 - Mosaici di agroecosistemi collinari a maglia densa ed elevate dotazioni ecologiche
- Altri elementi di valore identitario e interesse paesaggistico**
- Siti ed aree con evidenze e ritrovamenti archeologici
 - Sistemazioni idraulico agrarie (terrazzamenti e digionamenti)
 - Beni culturali minori (croci, edicole, cippi, lavatoi, fontanili, ecc.)
 - Matrici agricole diffuse
 - Matrici forestali ed arbustive diffuse
 - Alberi monumentali
 - Punti di vista e visuali panoramiche
 - Anliche percorrenze e itinerari storici



 Area oggetto di variante

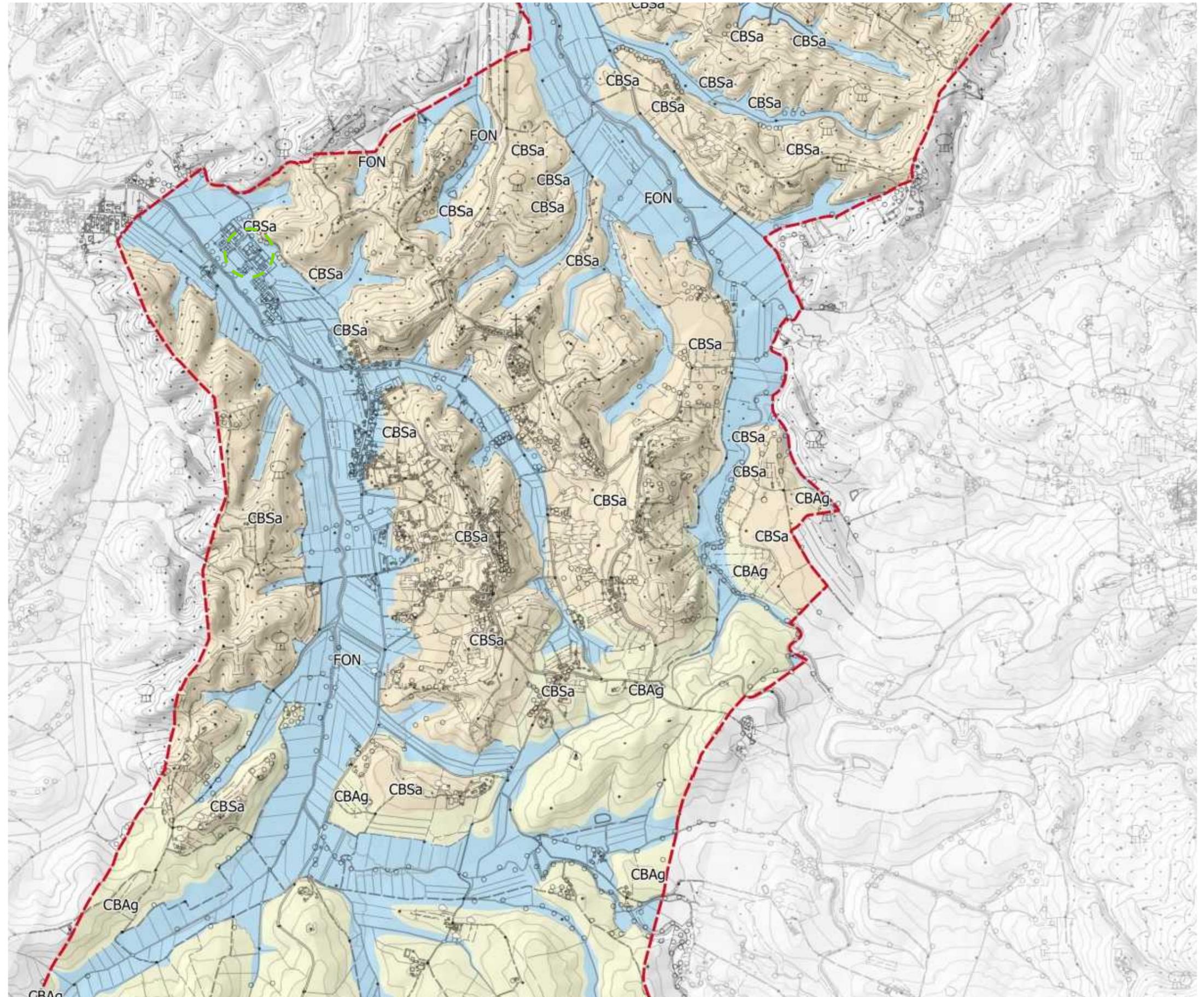
- INVARIANTI STRUTTURALI**
Invariante I – I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici
- RES Morfotipo I.a Bacini di esondazione
 - FON Morfotipo I.b Fondovalle
 - MAR Morfotipo I.c Margine
 - MARI Morfotipo I.d Margine inferiore
 - CBSa Morfotipo I.e Collina dei bacini neo-quadernari, sabbie dominanti
 - CBAg Morfotipo I.f Collina dei bacini neo-quadernari, argille dominanti
- Invariante III – Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali**
- III.a Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare (Figura del Sistema reticolare delle colline pisane e livornesi)
 - III.b Altre componenti che concorrono alla configurazione del morfotipo insediativo
- Centri, nuclei e agglomerati di impianto storico
 - Edifici e beni di rilevante valore architettonico e monumentale
 - Ville – fattorie di impianto storico
 - Edificato sparso e isolato di impianto storico
- Invariante II e IV - I caratteri ecosistemici e agro-forestali del paesaggio (agro-ecosistemi)**
- II-IV.a Ecosistemi ripariali (arborei, arbustivi ed erbacei), lacustri e palustri
 - II-IV.b Agroecosistemi intensivi delle monoculture cerealicole su colline plioceniche (seminativi semplificati di pianura o fondovalle)
 - II-IV.c Agroecosistemi a dominanza di seminativi di pianura alluvionale (seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale)
 - II-IV.d Agroecosistemi intensivi della viticoltura specializzata (viticoltura specializzata)
 - II-IV.e Mosaici agricoli collinari (seminativo e oliveto prevalenti di collina)
 - II-IV.f Mosaici agroforestali collinari, talora a prevalenza delle matrici forestali (mosaico culturale boscato)
- ALTRI RIFERIMENTI E CONTENUTI STATUTARI**
- Perimetro del territorio urbanizzato
 - Perimetro dei nuclei rurali
 - Sistema idrografico regionale (reticolo principale e secondario)
 - Patrimonio naturalistico e ambientale. Habitat di interesse comunitario
 - Patrimonio naturalistico e ambientale. Alberi monumentali
 - Patrimonio naturalistico e ambientale. Geositi puntuali
 - Confine comunale
 - Aggiornamento speditivo del sedime degli edifici (Fonte: Agenzia delle Entrate Catasto 2021)

scala 1:10.000



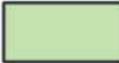
 Area oggetto di variante

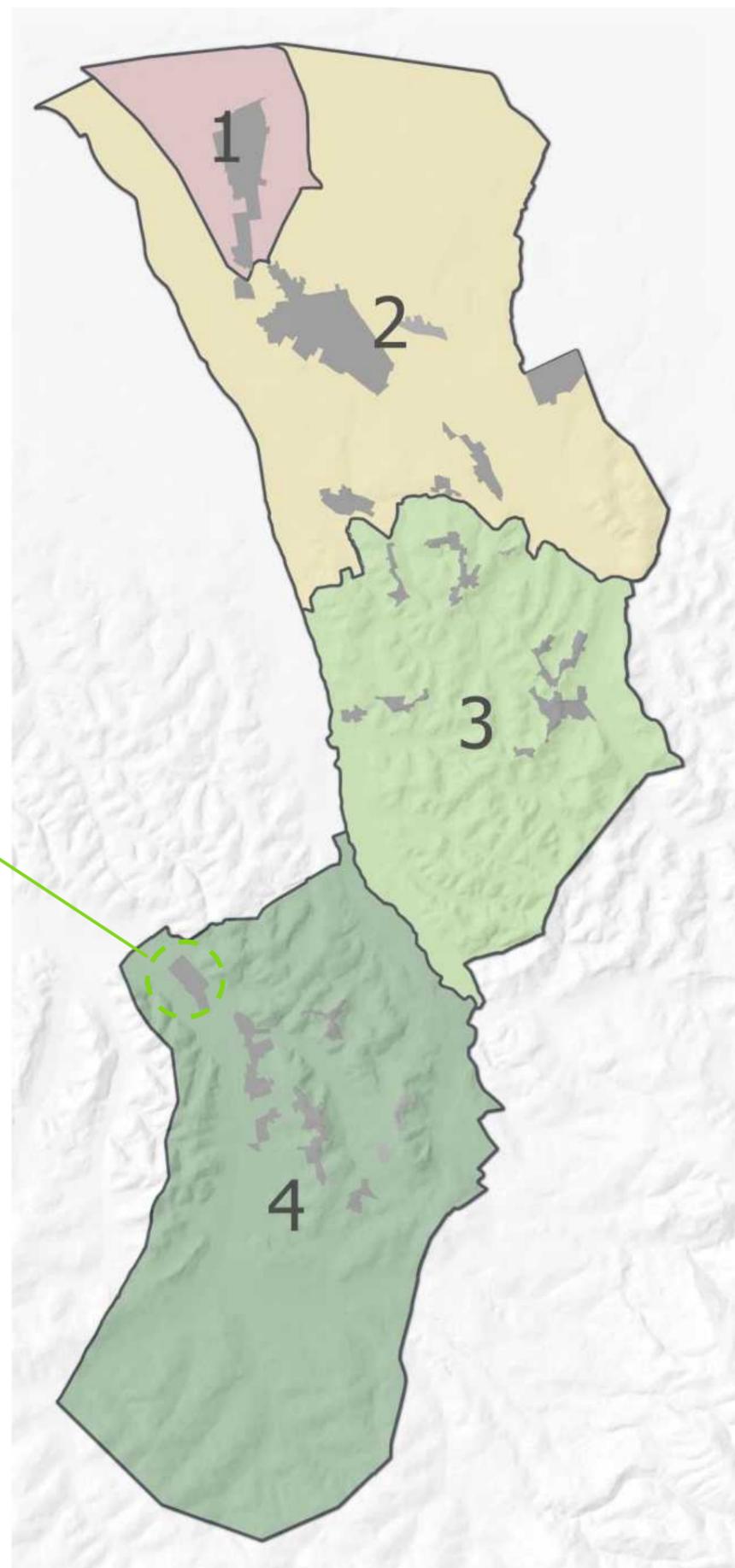
- INVARIANTI STRUTTURALI**
- Invariante I – I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici**
- RES Morfotipo I.a Bacini di esondazione
 - FON Morfotipo I.b Fondovalle
 - MAR Morfotipo I.c Margine
 - MARI Morfotipo I.d Margine inferiore
 - CBSa Morfotipo I.e Collina dei bacini neo-quadernari, sabbie dominanti
 - CBAg Morfotipo I.f Collina dei bacini neo-quadernari, argille dominanti
- Invariante III – Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali**
- III.a Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare (Figura del Sistema reticolare delle colline pisane e livornesi)
 - III.b Altre componenti che concorrono alla configurazione del morfotipo insediativo
 - Centri, nuclei e agglomerati di impianto storico
 - Edifici e beni di rilevante valore architettonico e monumentale
 - Ville – fattorie di impianto storico
 - Edificato sparso e isolato di impianto storico
- Invariante II e IV - I caratteri ecosistemici e agro-forestali del paesaggio (agro-ecosistemi)**
- II-IV.a Ecosistemi ripariali (arborei, arbustivi ed erbacei), lacustri e palustri
 - II-IV.b Agroecosistemi intensivi delle monoculture cerealicole su colline plioceniche (seminativi semplificati di pianura o fondovalle)
 - II-IV.c Agroecosistemi a dominanza di seminativi di pianura alluvionale (seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale)
 - II-IV.d Agroecosistemi intensivi della viticoltura specializzata (viticoltura specializzata)
 - II-IV.e Mosaici agricoli collinari (seminativo e oliveto prevalenti di collina)
 - II-IV.f Mosaici agroforestali collinari, talora a prevalenza delle matrici forestali (mosaico culturale boscato)
- ALTRI RIFERIMENTI E CONTENUTI STATUTARI**
- Perimetro del territorio urbanizzato
 - Perimetro dei nuclei rurali
 - Sistema idrografico regionale (reticolo principale e secondario)
 - Patrimonio naturalistico e ambientale. Habitat di interesse comunitario
 - Patrimonio naturalistico e ambientale. Alberi monumentali
 - Patrimonio naturalistico e ambientale. Geositi puntuali
 - Confine comunale
 - Aggiornamento speditivo del sedime degli edifici (Fonte: Agenzia delle Entrate Catasto 2021)



 Area oggetto di variante

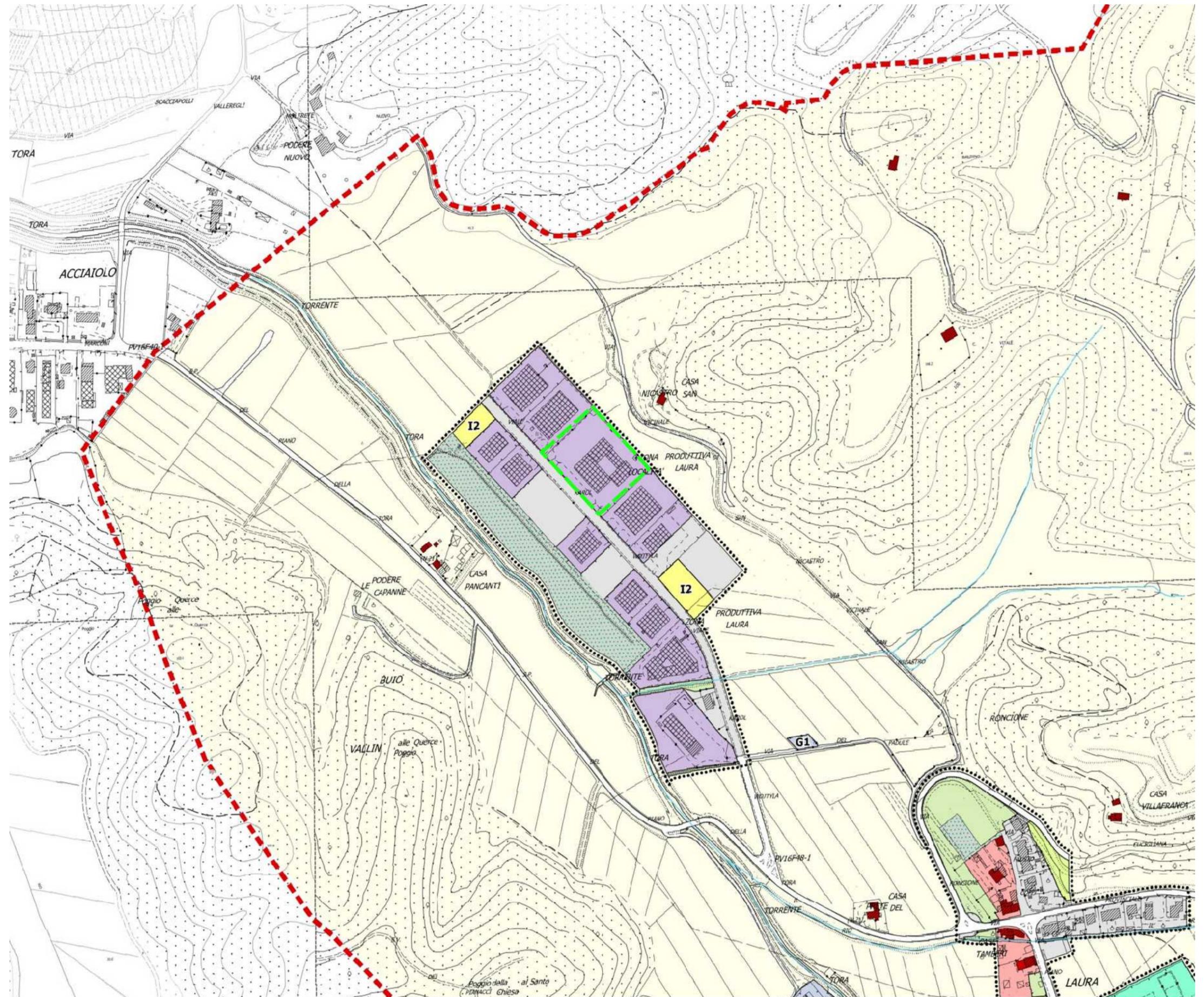
UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI (UTOE)

-  1 - Fondovalle e pianura di Lavoria
-  2 - Fondovalle e pianura di Cenaia, Volpaia, Le Lame e Ceppaiano
-  3 - Rilievi pedecollinari e collinari di Crespina, Siberia, Gioielli, Tripalle
-  4 - Rilievi pedecollinari e collinari di Lorenzana, Laura, Greppioli e Tremoleto



 Area oggetto di variante

-  Confine comunale
-  Aggiornamento speditivo del sedime degli edifici (Fonte: Agenzia delle Entrate Catasto 2021)
-  Territorio urbanizzato
-  Nuclei rurali
- TERRITORIO RURALE**
- Territorio aperto**
-  Aree agricole
-  Reticolo idrografico e specchi d'acqua e relativi ambiti di pertinenza
- Aree agricole e insediamenti periurbani e/o interclusi**
-  Aree agricole intercluse e orti periurbani
-  Ville - Fattorie e relativi contesti
-  Edifici di impianto storico
-  Edifici di recente formazione
-  Nuclei rurali di impianto storico
-  Edifici di impianto storico
-  Edifici di recente formazione
-  Nuclei rurali di recente formazione
-  Insediamenti specialistici (funzioni non agricole) in territorio rurale
-  Insediamenti dismessi, abbandonati, degradati e/o dequalificati
- TERRITORIO URBANIZZATO**
- Insediamenti storici**
-  Tessuti storici
-  Edifici di impianto storico
-  Edifici di recente formazione
-  Ville - Fattorie e relativi contesti
-  Edifici di impianto storico
-  Edifici di recente formazione
- Insediamenti recenti e contemporanei**
-  Insediamenti prevalentemente residenziali e/o misti
-  Insediamenti produttivi o specialistici
-  insediamenti di impianto storico o antica formazione
-  insediamenti di impianto recente e/o contemporaneo
-  Insediamenti dismessi, abbandonati, degradati e/o dequalificati
- Contesti inedificati o non trasformati in territorio urbanizzato**
-  Aree a verde privato e spazi aperti residuali agli insediamenti
-  Ambiti del territorio urbanizzato per lo sviluppo delle progettualità del Piano Strutturale
- Attrezzature pubbliche e di interesse generale (F)**
-  F1 Aree a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati esistenti (F1)
-  F2 Aree, spazi, impianti e attrezzature sportive esistenti (F2)
-  F3 Aree, spazi e attrezzature per l'istruzione esistenti (F3)
-  F4 Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo esistenti (F4)
-  insediamenti di impianto storico o antica formazione
-  insediamenti di impianto recente e/o contemporaneo
- Servizi, impianti e altre dotazioni territoriali (G)**
-  G1 Dotazioni, impianti tecnici e per i servizi territoriali (G1)
-  G2 Cimiteri e relativi spazi di pertinenza funzionale (G2)
-  insediamenti di impianto storico o antica formazione
-  insediamenti di impianto recente e/o contemporaneo
- Rete e servizi della mobilità e parcheggi (I)**
-  Rete viaria sovracomunale, generale e locale esistente
-  I2 Parcheggi e aree di sosta esistenti (I2)
-  I3 Distributori di carburante e altri servizi alla mobilità esistenti (I3)



 Area oggetto di variante