

**COMUNE DI Crespina Lorenzana**  
(Provincia di Pisa)

# **Piano Particolareggiato**

**UTOE 10 – Le Lame**

**Centro Ippico**

**Attività Agricole Interne all'UTOE “Ag”**

**Propr. Soc. DIOSCURI s.r.l.**

**NORME TECNICHE  
DI ATTUAZIONE  
(SOVRAPPOSTO)**

Crespina,  
Marzo 2019

**Il Progettista**

Ing. Lorenzo PAPANTI

## **Art.1 - Finalità**

Le presenti norme disciplinano le diverse modalità d'intervento in conseguenza della collocazione urbanistica ed ambientale. Per la zona del centro di allevamento- allenamento di equini interno all'UTOE 10 l'intervento avverrà attraverso Piano Particolareggiato a fini connessi all'attività del polo ippico e per la visitabilità del complesso stesso. L'intervento dovrà avvenire attraverso la realizzazione di nuovi edifici raggruppati in Unità di Intervento con tipologie e finiture caratteristiche del patrimonio rurale della zona. Solo attraverso l'approvazione ~~del presente Piano e della Variante contestuale per la ripermetrazione del comparto,~~ **della presente variante al Piano particolareggiato e contestuale variante al R.U. e P.S.** sarà possibile attuare le nuove superfici e le relative destinazioni del progetto complessivo.

Pertanto la Delibera di approvazione del Piano in Consiglio Comunale costituisce contestuale Variante allo strumento urbanistico.

Congiuntamente all'attuazione del Piano dovrà essere programmata la sistemazione delle pertinenze e del verde sia pubblico che privato con possibilità di spazi per attrezzature collettive o il tempo libero in genere.

I materiali da utilizzare debbono essere ritrovati in analogia con l'architettura rurale locale ricorrendo all'uso di finiture e coloriture esterne tradizionali, coperture in cotto.

## **Art.2 – Validità del Piano**

A norma dell'art. 110 della Legge Regionale n. 65/2014 la validità per l'attuazione del Piano è fissata in dieci anni decorrenti dalla data di stipula della convenzione.

## **Art.3 – Verifica dei parametri Urbanistici**

La verifica dei parametri risponde alle prescrizioni contenute nel RU UTOE 10 – Centro Ippico “Le Lame” e alle presenti norme tecniche di attuazione.

### **INDICI E PARAMETRI TIPOLOGICI – UTOE 10 – *Le Lame***

Superficie Territoriale (St)	<del>37.812 mq</del>	<b>18.000 mq</b>
Superficie a Parcheggio Pubblico (P)	<del>1.670 mq</del>	<b>900 mq</b>
Superficie a Verde Pubblico (Vp)	<del>750 mq</del>	<b>900 mq</b>
<u>Superficie a Utile Lorda (SUL)</u>		
Residenziale	360 mq	
Alloggi Fantini e Direzionale	1'500 mq	

Box cavalli e Fienili	2.400 mq <b>2.900 mq</b>
Rapporto di Copertura (Rc)	30%
Altezza massima (Hmax)	8,60 m
Pendenza massima coperture	35%
Altezza massima recinzioni (Hr,max)	2,00 m
Distanza minima confini	5 m
Distanza minima tra fabbricati	10 m (o aderenza)

#### **Art.4 - Unità di intervento**

L'area è posizionata al centro dell'abitato delle Lame. L'intervento si propone di sviluppare un centro ippico esistente attraverso la realizzazione di un complesso di fabbricati e manufatti inerenti l'attività, viabilità interne, parcheggi privati, pubblici e verde pubblico.

Le unità di intervento con le relative priorità realizzative sono di seguito esposte.

UNITA' DI INTERVENTO_1				UNITA' DI INTERVENTO_2			
	SUL (mq)		Sc (mq)	Ristrutturazione edifici esistenti <b>A, B, C, D, E</b> secondo lo stato di progetto (categorie di intervento riportate a seguire)			
	Box e Fienili	Direz. e Alloggi Fantini					
<b>A1</b>	1'335	500	1'592				
<b>A2</b>	115	-	115				
TOT	1'450	500	1'707				
60 BOX CAVALLI (e locali legati all'attività) + 20 CAMERE FANTINI							

UNITA' DI INTERVENTO_3				UNITA' DI INTERVENTO_4		
	SUL (mq)		Sc (mq)		SUL (mq)	Sc (mq)
	Box e Fienili	Direz. e Alloggi Fantini			Residenziale	
<b>B1</b>	835	1'000	1'618	<b>A3</b>	180	101
<b>B2</b>	115	-	115	<b>B3</b>	180	101
TOT	950	1'000	1'733	TOT	360	202
36 BOX CAVALLI (e locali legati all'attività) + 40 CAMERE FANTINI				2 Abitazioni Imprenditori		

UNITA' DI INTERVENTO_1		
	SUL (mq)	Sc (mq)
	Box e Fienili	
<b>A1</b>	1345	1505
<b>A2</b>	105	105
<b>TOT</b>	1450	1610
60 BOX CAVALLI (e locali depositi. selleria, etc. legati all'attività)		

UNITA' DI INTERVENTO_2		
	SUL (mq)	Sc (mq)
	Box e Fienili	
<b>A1</b>	1345	1510
<b>A2</b>	105	105
<b>TOT</b>	1450	1615
60 BOX CAVALLI (e locali depositi. selleria, etc. legati all'attività)		

Relativamente agli edifici esistenti ~~oggetto di modifica (U.INTERVENTO\_2)~~, si specificano le seguenti categorie di intervento, secondo l'art. 27 delle N.T.A. del R.U., le quali si riferiscono ~~“agli art.3 comma1 lettere a), b),c), e d) del D.P.R. n.380/2001 e art. 79 della L.R. 01/2005 e s.m.i.”:~~

- ~~– Edificio A) : Ristrutturazione Edilizia (D3), per modifiche anche strutturali e cambio di destinazione d'uso da stalle in spazio uffici/ espositivo al P.T.~~
- ~~– Edificio B) : Ristrutturazione Edilizia (D3), per modifiche anche strutturali e cambio di destinazione d'uso da stalle in spazio refettorio/ cucina (con rifacimento del tetto)~~
- ~~– Edificio C) : Ristrutturazione Edilizia (D3), per modifiche anche strutturali e cambio di destinazione d'uso da stalle in locali per i fantini/ locali di servizio all'azienda al P.T.~~
- ~~– Edificio D) : Ristrutturazione Edilizia (D2), per modifiche non strutturali e cambio di destinazione d'uso da stalle in magazzini~~
- ~~– Edificio E) : Ristrutturazione Edilizia (D2), per modifiche non strutturali e cambio di destinazione d'uso di un blocco da stalle in fienile~~
- ~~– Edificio F) : Manutenzione Ordinaria (A)~~

**questi non saranno più oggetto di interventi all'interno del presente piano.**

Le opere di urbanizzazione primaria (spazi pubblici), così come modificate nella nuova Tavola\_12\_7-VAR, dovranno essere realizzate al completamento dell'unità di intervento n.3-2.

#### **Art.5 – Norma di Flessibilità**

~~La redistribuzione di superficie utile lorda dalla destinazione individuata come “Direzionale e alloggi fantini” a “Box cavalli e Fienili” non comporterà necessità di variante al Piano se avverrà in percentuali inferiori o uguali al 35%.~~

~~Come specificato nella Relazione allegata, il presente Piano prevede un **meccanismo di flessibilità** atto a rendere possibile, ove accolto nella stesura del futuro Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico Unico del Comune di Crespina Lorenzana, lo spostamento di una percentuale massima di superficie del 35% dalla destinazione “Direzionale e alloggi fantini” alla destinazione “Box cavalli e fienili”.~~

~~E' stato infatti presentato dal richiedente in data 08 Febbraio 2016 un **Contributo per l'adeguamento del nuovo P.S. e R.U. Unico del Comune di Crespina Lorenzana**, dove si è richiesta, oltre alla ripermetrazione del comparto (adesso presentata come Variante al R.U. contestuale al presente Piano) la redistribuzione di 500 mq dalla destinazione “Direzionale e alloggi fantini” (oggi 1'500 mq, poi 1'000 mq) alla destinazione “Box cavalli e fienili” (oggi 2'400 mq, poi 2'900 mq).~~

La redistribuzione delle superfici così come richiesta nella Norma di flessibilità di cui al presente articolo delle N.T.A. relative al Piano originario si trova già attuata grazie alla recente approvazione della variante al R.U. e P.S.

#### **Art.6 – Contenuti Urbanistici del Piano ed Elementi urbanistici vincolanti**

I parametri urbanistici che nella modifica necessitano di variante al P.P. sono:

- |                                       |                      |
|---------------------------------------|----------------------|
| - Altezza massima (Hmax)              | 8,60 m               |
| - Pendenza massima coperture          | 35%                  |
| - Altezza massima recinzioni (Hr,max) | 2,00 m               |
| - Distanza minima confini             | 5 m                  |
| - Distanza minima tra fabbricati      | 10 m (o in aderenza) |

E' vincolante la localizzazione delle aree parcheggi e verde pubblico e il senso unico di marcia della viabilità del parcheggio.

Non sono vincolanti, ma orientativi i seguenti parametri:

- Localizzazione delle zone di raccolta rifiuti, dei pali di illuminazione pubblica e dell'arredo urbano
- Posizione e Composizione dei nuovi edifici
- ~~- Modifiche e destinazioni degli edifici esistenti~~
- Localizzazione e tipologia delle essenze arboree
- Tracciati viari e Sistemazioni interne
- Uso dei sistemi costruttivi
- Modellazione del terreno con riporto di terra dove necessario.

E' inoltre possibile l'aggiunta di volumi tecnici e tettoie, anche staccati dai corpi di fabbrica, per espresse necessità legate alle attività svolte; sarà possibile coprire i posti auto privati con pensiline in acciaio o legno, anche a copertura fotovoltaica.

E' ammessa la costruzione di cisterne interrato per la raccolta delle acque meteoriche dalle coperture, utilizzabili per irrigazione o lavaggio cavalli.

~~Per la sola parte di SUL residenziale di nuova costruzione (residenze e alloggi fantini) si dovrà rispettare la normativa vigente sulla produzione di energia da fonti rinnovabili (D.Lgs 28/2011).~~

#### **Art.7 - Elementi tipologici e costruttivi vincolanti**

Per i nuovi fabbricati e ~~le modifiche ai fabbricati esistenti~~ tali elementi vengono così definiti:

- Rivestimento esterno in mattoni faccia vista o intonaco;
- Manto di copertura in laterizio (embrici toscani, portoghesi), eventualmente con porzioni coperte a fotovoltaico o solare termico (**eventualmente** integrato nel caso di nuove costruzioni);
- Infissi esterni in ferro, acciaio o legno;
- Portoncini e portoni d'ingresso in legno o ferro e legno;

Non sono invece vincolanti ma orientative le seguenti caratteristiche:

- Colore delle facciate (da scegliere in una gamma di colori pastello caratteristici degli edifici rurali)

### **Art.8 – Strumenti di Attuazione**

Gli interventi di nuova costruzione previsti potranno essere realizzati mediante rilascio di “Permesso di costruire” per singolo edificio. Per la presentazione della documentazione per il rilascio del Permesso valgono le norme del Regolamento Edilizio Comunale e del Regolamento Urbanistico.

### **Art.9 – Convenzionamento**

Gli interventi dovranno essere sottoposti a preventiva stipula di specifico atto di convenzionamento per l’attuazione del Piano.

### **Art.10 - Destinazioni d’uso**

Le destinazioni d’uso si intendono come stabilite nel P.P. e quelle comunque riconducibili alla tipologia di “Centro Ippico”. All’interno dei singoli edifici saranno possibili cambi di destinazione purché compatibili con la suddetta tipologia e derivanti da specifiche necessità collegate al centro.

### **Art.11 - Sistemazioni esterne**

Le recinzioni potranno essere costituite da bassi muri costruiti con blocchi di cemento intonacati e tinteggiati, con copertina in laterizio e sovrastante ringhiera in ferro zincato verniciato, oppure in rete metallica, per un’altezza massima di ml. 2,00. I cancelli saranno in ferro zincato verniciato. I marciapiedi e i vialetti di servizio saranno in porfido e/o klinker e/o cotto e/o autobloccanti.

Le aree di pertinenza dei singoli fabbricati avranno sistemazione a verde con siepi e piante arboree autoctone tipiche del sito.

Crespina,  
Marzo 2019

**il Progettista**

Ing. Lorenzo PAPANTI

**COMUNE DI Crespina Lorenzana**  
(Provincia di Pisa)

# **Piano Particolareggiato**

**UTOE 10 – Le Lame**

**Centro Ippico**

**Attività Agricole Interne all'UTOE “Ag”**

**Propr. Soc. DIOSCURI s.r.l.**

**NORME TECNICHE  
DI ATTUAZIONE  
(VARIANTE)**

Crespina,  
Marzo 2019

**Il Progettista**

Ing. Lorenzo PAPANTI

### **Art.1 - Finalità**

Le presenti norme disciplinano le diverse modalità d'intervento in conseguenza della collocazione urbanistica ed ambientale. Per la zona del centro di allevamento- allenamento di equini interno all'UTOE 10 l'intervento avverrà attraverso Piano Particolareggiato a fini connessi all'attività del polo ippico e per la visitabilità del complesso stesso. L'intervento dovrà avvenire attraverso la realizzazione di nuovi edifici raggruppati in Unità di Intervento con tipologie e finiture caratteristiche del patrimonio rurale della zona. Solo attraverso l'approvazione della presente variante al Piano particolareggiato e contestuale variante al R.U. e P.S. sarà possibile attuare le nuove superfici e le relative destinazioni del progetto complessivo.

Pertanto la Delibera di approvazione del Piano in Consiglio Comunale costituisce contestuale Variante allo strumento urbanistico.

Congiuntamente all'attuazione del Piano dovrà essere programmata la sistemazione delle pertinenze e del verde sia pubblico che privato con possibilità di spazi per attrezzature collettive o il tempo libero in genere.

I materiali da utilizzare debbono essere ritrovati in analogia con l'architettura rurale locale ricorrendo all'uso di finiture e coloriture esterne tradizionali, coperture in cotto.

### **Art.2 – Validità del Piano**

A norma dell'art. 110 della Legge Regionale n. 65/2014 la validità per l'attuazione del Piano è fissata in dieci anni decorrenti dalla data di stipula della convenzione.

### **Art.3 – Verifica dei parametri Urbanistici**

La verifica dei parametri risponde alle prescrizioni contenute nel RU UTOE 10 – Centro Ippico “Le Lame” e alle presenti norme tecniche di attuazione.

### **INDICI E PARAMETRI TIPOLOGICI – UTOE 10 – *Le Lame***

Superficie Territoriale (St)	18.000 mq
Superficie a Parcheggio Pubblico (P)	900 mq
Superficie a Verde Pubblico (Vp)	900 mq
<u>Superficie a Utile Lorda (SUL)</u>	
Box cavalli e Fienili	2.900 mq
Rapporto di Copertura (Rc)	30%
Altezza massima (Hmax)	8,60 m

Pendenza massima coperture	35%
Altezza massima recinzioni (Hr,max)	2,00 m
Distanza minima confini	5 m
Distanza minima tra fabbricati	10 m (o aderenza)

#### **Art.4 - Unità di intervento**

L'area è posizionata al centro dell'abitato delle Lame. L'intervento si propone di sviluppare un centro ippico esistente attraverso la realizzazione di un complesso di fabbricati e manufatti inerenti l'attività, viabilità interne, parcheggi privati, pubblici e verde pubblico.

Le unità di intervento con le relative priorità realizzative sono di seguito esposte.

<b>UNITA' DI INTERVENTO_1</b>		
	<b>SUL (mq)</b>	<b>Sc (mq)</b>
	<b>Box e Fienili</b>	
<b>A1</b>	1345	1505
<b>A2</b>	105	105
<b>TOT</b>	1450	1610
<b>60 BOX CAVALLI (e locali depositi. selleria, etc. legati all'attività)</b>		

<b>UNITA' DI INTERVENTO_2</b>		
	<b>SUL (mq)</b>	<b>Sc (mq)</b>
	<b>Box e Fienili</b>	
<b>A1</b>	1345	1510
<b>A2</b>	105	105
<b>TOT</b>	1450	1615
<b>60 BOX CAVALLI (e locali depositi. selleria, etc. legati all'attività)</b>		

Relativamente agli edifici esistenti, questi non saranno più oggetto di interventi all'interno del presente piano.

Le opere di urbanizzazione primaria (spazi pubblici), così come modificate nella nuova Tavola\_7-VAR, dovranno essere realizzate al completamento dell'unità di intervento n.2 .

## **Art.5 – Norma di Flessibilità**

La redistribuzione delle superfici così come richiesta nella Norma di flessibilità di cui al presente articolo delle N.T.A. relative al Piano originario si trova già attuata grazie alla recente approvazione della variante al R.U. e P.S.

## **Art.6 – Contenuti Urbanistici del Piano ed Elementi urbanistici vincolanti**

I parametri urbanistici che nella modifica necessitano di variante al P.P. sono:

- Altezza massima (Hmax) 8,60 m
- Pendenza massima coperture 35%
- Altezza massima recinzioni (Hr,max) 2,00 m
- Distanza minima confini 5 m
- Distanza minima tra fabbricati 10 m (o in aderenza)

E' vincolante la localizzazione delle aree parcheggi e verde pubblico e il senso unico di marcia della viabilità del parcheggio.

Non sono vincolanti, ma orientativi i seguenti parametri:

- Localizzazione delle zone di raccolta rifiuti, dei pali di illuminazione pubblica e dell'arredo urbano
- Posizione e Composizione dei nuovi edifici
- Localizzazione e tipologia delle essenze arboree
- Tracciati viari e Sistemazioni interne
- Uso dei sistemi costruttivi
- Modellazione del terreno con riporto di terra dove necessario.

E' inoltre possibile l'aggiunta di volumi tecnici e tettoie, anche staccati dai corpi di fabbrica, per espresse necessità legate alle attività svolte; sarà possibile coprire i posti auto privati con pensiline in acciaio o legno, anche a copertura fotovoltaica.

E' ammessa la costruzione di cisterne interrato per la raccolta delle acque meteoriche dalle coperture, utilizzabili per irrigazione o lavaggio cavalli.

## **Art.7 - Elementi tipologici e costruttivi vincolanti**

Per i nuovi fabbricati tali elementi vengono così definiti:

- Rivestimento esterno in mattoni faccia vista o intonaco;
- Manto di copertura in laterizio (embrici toscani, portoghesi), eventualmente con porzioni coperte a fotovoltaico o solare termico (eventualmente integrato);
- Infissi esterni in ferro, acciaio o legno;

- Portoncini e portoni d'ingresso in legno o ferro e legno;

Non sono invece vincolanti ma orientative le seguenti caratteristiche:

- Colore delle facciate (da scegliere in una gamma di colori pastello caratteristici degli edifici rurali)

### **Art.8 – Strumenti di Attuazione**

Gli interventi di nuova costruzione previsti potranno essere realizzati mediante rilascio di “Permesso di costruire” per singolo edificio. Per la presentazione della documentazione per il rilascio del Permesso valgono le norme del Regolamento Edilizio Comunale e del Regolamento Urbanistico.

### **Art.9 – Convenzionamento**

Gli interventi dovranno essere sottoposti a preventiva stipula di specifico atto di convenzionamento per l'attuazione del Piano.

### **Art.10 - Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso si intendono come stabilite nel P.P. e quelle comunque riconducibili alla tipologia di “Centro Ippico”. All'interno dei singoli edifici saranno possibili cambi di destinazione purché compatibili con la suddetta tipologia e derivanti da specifiche necessità collegate al centro.

### **Art.11 - Sistemazioni esterne**

Le recinzioni potranno essere costituite da bassi muri costruiti con blocchi di cemento intonacati e tinteggiati, con copertina in laterizio e sovrastante ringhiera in ferro zincato verniciato, oppure in rete metallica, per un'altezza massima di ml. 2,00. I cancelli saranno in ferro zincato verniciato. I marciapiedi e i vialetti di servizio saranno in porfido e/o klinker e/o cotto e/o autobloccanti.

Le aree di pertinenza dei singoli fabbricati avranno sistemazione a verde con siepi e piante arboree autoctone tipiche del sito.

Crespina,  
Marzo 2019

**il Progettista**

Ing. Lorenzo PAPANTI