

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,
Agosto 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.

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

UNITA' DI INTERVENTO_2 (Lotto_B)		
	SUL (mq)	Sc (mq)
	Box e Fienili	
B1	1345	1510
B2	105	105
TOT	1450	1615
60 BOX CAVALLI (e locali depositi. selleria, etc. legati all'attività)		

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 (Agosto 2019), dovranno essere realizzate in due stralci funzionalmente autonomi: il primo, completato entro 3 anni dall'inizio dei lavori del Permesso di Costruire del Lotto_A (Unità di Intervento_1); il secondo, entro 5 anni dall'inizio dei lavori del Permesso di Costruire del Lotto_A (Unità di Intervento_1).

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 (o Pvc effetto legno);

- Portoncini e portoni d'ingresso in legno o ferro e legno (o Pvc effetto 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 esterne potranno essere inghiaiate. Le aree di pertinenza dei singoli fabbricati avranno sistemazione a verde con siepi e piante arboree autoctone tipiche del sito.

Crespina,
Agosto 2019

il Progettista

Ing. Lorenzo PAPANTI