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

Crespina,
Maggio 2016

I Progettisti

Ing. Carlo PAPANTI
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 riperimetrazione del comparto, 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 (R.U.).

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. 64/2015 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)	37'812 mq
Superficie a Parcheggio Pubblico (P)	1'670 mq
Superficie a Verde Pubblico (Vp)	750 mq
Superficie a Utile Lorda (SUL)	
Residenziale	360 mq
Alloggi Fantini e Direzionale	1'500 mq
Box cavalli e Fienili	2'400 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.

<table>
<tr><th colspan="4">UNITA' DI INTERVENTO_1</th><th>UNITA' DI INTERVENTO_2</th></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td colspan="2">SUL (mq)</td><td rowspan="2">Sc (mq)</td><td rowspan="5">Ristrutturazione edifici esistenti
A, B, C, D, E
secondo lo stato di progetto</td></tr>
<tr><td>Box e Fienili</td><td>Direz. e Alloggi Fantini</td></tr>
<tr><td>A1</td><td>1'335</td><td>500</td><td>1'592</td></tr>
<tr><td>A2</td><td>115</td><td>-</td><td>115</td></tr>
<tr><td>TOT</td><td>1'450</td><td>500</td><td>1'707</td></tr>
<tr><td colspan="4">60 BOX CAVALLI (e locali legati all'attività)
+ 20 CAMERE FANTINI</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="4">UNITA' DI INTERVENTO_3</th><th colspan="3">UNITA' DI INTERVENTO_4</th></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td colspan="2">SUL (mq)</td><td rowspan="2">Sc (mq)</td><td rowspan="2"></td><td>SUL (mq)</td><td rowspan="2">Sc (mq)</td></tr>
<tr><td>Box e Fienili</td><td>Direz. e Alloggi Fantini</td><td>Residenziale</td></tr>
<tr><td>B1</td><td>835</td><td>1'000</td><td>1'618</td><td>A3</td><td>180</td><td>101</td></tr>
<tr><td>B2</td><td>115</td><td>-</td><td>115</td><td>B3</td><td>180</td><td>101</td></tr>
<tr><td>TOT</td><td>950</td><td>1'000</td><td>1'733</td><td>TOT</td><td>360</td><td>202</td></tr>
<tr><td colspan="4">36 BOX CAVALLI (e locali legati all'attività)
+ 40 CAMERE FANTINI</td><td colspan="3">2 Abitazioni Imprenditori</td></tr>
</table>

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 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 riperimetrazione 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).

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)

Non sono inoltre vincolanti, ma orientativi i seguenti parametri:

- Localizzazione e composizione aree parcheggi e verde pubblico
- Localizzazione delle zone di raccolta rifiuti, dei pali di illuminazione pubblica e delle sedute nelle aree pubbliche
- Posizione e Composizione degli 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, 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 interrate 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 (integrato nel caso di nuove costruzioni);
- Infissi esterni in ferro, acciaio, alluminio, PVC o legno;
- Parapetti dei balconi in mattoni faccia vista o intonacati;
- 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 in analogia a quelli caratterizzanti il nucleo esistente)

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.

Art.12 - Elaborati Piano Particolareggiato

Il Piano comprende gli elaborati previsti dal vigente Regolamento Urbanistico e dalla Normativa Regionale.

Tav.01 – Stralci cartografici

Tav.02 – Stato Attuale, Planimetria

Tav.03 – Stato Attuale, Piano Quotato, Profili Altimetrici, Essenze arboree

Tav.04 – Stato Attuale, Edifici Esistenti

Tav.05 – Stato Modificato, Planivolumetrico e Metaprogetto

Tav.06 – Stato Modificato, Planimetria/Planivolumetrico

Tav.07 – Stato Modificato, Dati Urbanistici

Tav.08 – Stato Modificato, Piano Quotato, Profili Altimetrici, Essenze arboree

Tav.09 – Stato Modificato, Edifici Esistenti

Tav.10 – Stato Modificato, Edifici di Nuova Costruzione

Tav.11 – Stato Modificato, Viste 3D

Tav.12 – Particolari Sezioni Stradali e Parcheggi, Verde Pubblico

Tav.13 – Stato Attuale / Modificato, Schema smaltimento

Tav.14 – Stato Attuale / Modificato, Servizi Canalizzati

All.1 – Relazione illustrativa e Tecnica e di Fattibilità

All.2 – Norme Tecniche di Attuazione

All.3 – Schema di Convenzione

All.4 – Documentazione Fotografica

All.5 – Computo Metrico Estimativo Opere Urbanizzazione

All.6 – Relazione Geologica

All.7 – Titolo di Proprietà Immobili compresi nel Piano

Crespina,
Maggio 2016

i Progettisti

Ing. Carlo PAPANTI
Ing. Lorenzo PAPANTI