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,
Dicembre 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. 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)	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.

UNITA' DI INTERVENTO_**1**				UNITA' DI INTERVENTO_**2**
	SUL (mq)		**Sc** (mq)	Ristrutturazione edifici esistenti **A, B, C, D, E** secondo lo stato di progetto (categorie di intervento riportate a seguire)
	Box e Fienili	**Direz. e Alloggi Fantini**		
A1	1'335	500	1'592	
A2	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**	
B1	835	1'000	1'618	**A3**	180	101
B2	115	-	115	**B3**	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		

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)

Le opere di urbanizzazione primaria (spazi pubblici), così come modificate nella nuova Tavola_12, dovranno essere realizzate al completamento dell'unità di intervento n.3.

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 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)

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, 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 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.

Art.12 - Elaborati Piano Particolareggiato

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

Elaborati Grafici

Tav.01 – Stralci cartografici
Tav.02 – Stato Attuale, Planimetria
Tav.03 – Stato Attuale, Piano Quotato, Profili Altimetrici, Essenze
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
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 – Servizi Canalizzati

Allegati

Relazione illustrativa e Tecnica e di Fattibilità
Norme Tecniche di Attuazione
Schema di Convenzione
Documentazione Fotografica
Computo Metrico Estimativo Opere Urbanizzazione
Relazione Geologica
Titolo di Proprietà Immobili compresi nel Piano
Verifica normativa barriere architettoniche opere pubbliche
Relazione e calcolo illuminotecnico nuova illum. pubblica
Calcolo idraulico fognatura spazi pubblici
Verifica CDS accessi parcheggio pubblico
Valutazione impatto Acustico
Verifica DCRT 230/94 e smi
Relazione illustrativa di inserimento
Relazione VAS semplificata (per riperimetrazione in variante R.U.)

Crespina,
Dicembre 2016

i Progettisti

Ing. Carlo PAPANTI

Ing. Lorenzo PAPANTI