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.

RELAZIONE
ILLUSTRATIVA E TECNICA
E DI FATTIBILITÀ

Crespina,
Maggio 2016

I Progettisti

Ing. Carlo PAPANTI
Ing. Lorenzo PAPANTI

PREMESSA

L'intervento in oggetto riguarda il Piano Particolareggiato per lo sviluppo di un centro ippico esistente costituito da un complesso di fabbricati e manufatti tecnici posti lungo la strada Comunale dei Pinucci loc. Le Lame nel comune di Crespina Lorenzana di proprietà della soc. Dioscuri s.r.l. dei F.lli BOTTI, di cui si espone di seguito una breve cronistoria.

I fratelli Alduino e Giuseppe BOTTI iniziano l'attività di allenamento cavalli purosangue da corsa negli anni '70, riscuotendo fra l'altro numerosi successi nello scenario ippico nazionale ed internazionale (a conferma di ciò basti citare la vittoria per 28 anni consecutivi della classifica per allenatori professionisti in Italia). Durante tutti questi anni la Soc. DIOSCURI s.r.l. accresce sempre più la sua importanza e il suo spessore qualitativo, per cui la propria sede di Milano – S. Siro diventa insufficiente e si decide di creare una ulteriore struttura in Provincia di Pisa, nel Comune di Crespina Lorenzana, acquistandovi in loc. "Le Lame" un complesso di terreni con sovrastanti fabbricati, che attualmente comprendono il vero e proprio "centro aziendale" in prossimità della strada com/le dei Pinucci e comprendenti box, magazzini, ricovero fieno, uffici ecc. e un fabbricato con alcuni annessi contigui, posto a monte in loc. "La Longa" e destinato in parte ad abitazione e in parte a cantine, depositi ecc, per i quali è in corso l'approvazione di un P.A.P.M.A.A. per scopi Agrituristici. Detta società, oltre ad espletare l'attività allevatoria, ha in progetto l'ampliamento della struttura per incrementare il settore dell'allenamento: concretizzando l'ampliamento dell'attività in questo Comune, data la vicinanza con gli Ippodromi di Pisa, Grosseto, Firenze e Livorno, la sua posizione risulta strategica rispetto agli Ippodromi di Milano e Roma.

INDIVIDUAZIONE DELL'AREA

L'area oggetto del piano particolareggiato è delimitata ad est dalla suddetta strada dei Pinucci e dall'abitato delle Lame, a nord, sud ed Ovest da zona agricola utilizzata dall'azienda stessa; rientra nell'UTOE 10 del vigente Regolamento Urbanistico. Attualmente l'azienda è costituita da strutture distinte in due poli: uno sito in Loc. Le Lame, destinato ad allenamento cavalli, l'altro in Loc. La Longa, destinato ad attività agricola e di allevamento, servita da una struttura ricettivo-agrituristica in fase di completamento. La pista di allenamento cavalli funge da anello di congiunzione di detti poli. La previsione del Piano Particolareggiato consente di disciplinare in maniera più completa l'area oggetto di intervento, comprendente gli edifici esistenti, gli edifici in

progetto e l'inserimento di viabilità interne, parcheggi privati, parcheggi pubblici e verde pubblico sviluppati lungo la strada Comunale dei Pinucci. L'individuazione delle aree di intervento per le infrastrutture (viabilità interne, parcheggi privati e pubblici e verde privato e pubblico), delle caratteristiche tipologiche di massima dei vari fabbricati previsti, è stata predisposta in funzione, per quanto possibile, del tessuto edilizio esistente, della tipologia tipica in funzione della destinazione d'uso e dello stato dei luoghi.

Si fa presente che contestualmente al presente Piano Attuativo si richiede Variante al R.U. per riperimetrazione del comparto.

FABBRICATI ESISTENTI

Attualmente il centro è dotato di strutture necessarie all'attività di allenamento dei cavalli da corsa come la pista di allenamento, il tondino per il riscaldamento, due "giostre" di allenamento, strutture adibite a box cavalli, alloggi fantini, fienili, depositi, ufficio ecc. di seguito descritti.

Fabbricato A

Fabbricato di non recente costruzione è costituito da n.2 piani fuori terra attualmente destinato al piano terra in parte a box cavalli ed in parte ad uso ufficio, mentre il piano primo è totalmente ad uso abitativo (due alloggi separati), con pianta di tipo rettangolare con dimensioni max. pari a ml. 23,12 x 9,60 ed altezza max in gronda pari a circa ml. 6,70. La struttura portante verticale è costituita da una muratura in mattoni dello spessore variabile da cm. 35 a cm.15; i solai del piano primo del sottotetto e della copertura (a padiglione) sono di tipo latero-cementizio.

Fabbricato B

Fabbricato di non recente costruzione è costituito da n.1 piano fuori terra attualmente destinato a box cavalli, con pianta di tipo rettangolare con dimensioni max. pari a ml. 25,20 x 10,90 ed altezza max in gronda pari a circa ml. 3,35. La struttura portante verticale è di tipo prefabbricato in c.a.v. mentre la copertura a capanna ha una struttura del tipo latero-cementizio.

Fabbricato C

Nel complesso trattasi fabbricato di non recente costruzione, costituito da n.2 piani fuori terra attualmente destinato al piano terra a box cavalli, magazzino e ripostiglio ed al piano

primo a camere per fantini, con pianta di tipo rettangolare con dimensioni max. pari a ml. 15,25 x 14,92 ed altezza max in gronda pari a circa ml.6,95. La struttura portante verticale è costituita da una muratura in pietra e mattoni dello spessore variabile da cm. 35 a cm.15; i solai del piano primo sono di tipo latero-cementizio mentre il solaio di copertura, a capanna, è del tipo a travi e travicelli in legno.

Fabbricato D

Fabbricato di non recente costruzione è costituito da n.1 piano seminterrato attualmente destinato in parte a box cavalli ed in parte a magazzino-deposito. La pianta di tipo rettangolare ha dimensioni max. pari a ml. 20,40 x 11,35 ed altezza max in gronda pari a circa ml. 3,00. La struttura portante verticale è costituita da una muratura in blocchi dello spessore di cm. 25; il solaio di copertura (terrazza praticabile) è di tipo latero-cementizio.

Fabbricati E

I due fabbricati speculari di non recente costruzione sono costituiti da n.1 piano fuoriterra attualmente destinati a box cavalli, con pianta di tipo rettangolare con dimensioni max. pari a ml. 20,50 x 10,10 ciascuno ed altezza max in gronda pari a circa ml. 3,70. La struttura portante verticale è di tipo prefabbricato in c.a.v. mentre la copertura a capanna ha una struttura del tipo latero-cementizio. In aderenza del fabbricato più a est è presente una tettoia ad uso fienile di dimensione max. pari a ml. 17,25 x 4,00.

Fabbricato F

Fabbricato di non recente costruzione è costituito da n.1 piano fuori terra destinato a fienile. La pianta di tipo rettangolare ha dimensioni max. pari a ml. 20,10 x 11,40 ed altezza max in gronda pari a circa ml. 4,20. La struttura portante verticale è costituita da colonne in acciaio, aperta su tutti i lati; il solaio di copertura è in lamiera grecata.

PROGETTAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Allo **stato di progetto** si individuano due corpi architettonici principali di **nuova costruzione**, sviluppati parallelamente al fronte strada. Disposti simmetricamente, abbracciano virtualmente con le ali delle loro due corti un enorme cuore verde all'interno del lotto e distribuiscono la viabilità interna assecondando l'asse viario Nord – Sud che già serviva gli edifici del Centro esistente (larghezza media ml. 6,00).

- I corpi principali ***A1*** e ***B1*** nelle tavole prevalgono nello sviluppo orizzontale rispetto a quello in altezza (per la maggior parte a un piano fuori terra), apparendo così distesi nel paesaggio, senza voler prevalere su di esso. Il corpo ***A1*** distribuisce 60 box cavalli e 20 camere fantini al piano primo; il corpo ***B1*** invece 36 box cavalli e 20 camere fantini a piano terra e 20 al piano primo.
- i blocchi suddetti sono serviti e completati dai corpi minori ***A2*** e ***B2***, spazi di deposito e attività complementari agli spazi box cavalli (selleria, maniscalco).

Nei volumi, nel linguaggio architettonico e nelle finiture vengono riproposte le caratteristiche costruttive locali, rispondendo a tutte le necessità distributive per l'attività di allevamento e allenamento dei cavalli, oltre che alla qualità ed alla sostenibilità edilizia dei fabbricati, come ad esempio nelle coperture a capanna in manto laterizio, nei particolari decorati grazie all'uso del mattone faccia vista, nei portici di servizio.

- Percorrendo verso Sud l'asse principale si raggiungono gli altri due fabbricati di nuova costruzione predisposti nel Piano, le due abitazioni degli imprenditori (***A3*** e ***B3***), sviluppate su due piani fuori terra.

Le **costruzioni esistenti** saranno modificate al loro interno in base alle necessità del Centro Aziendale, in particolare:
- l'edificio ***A*** rimarrà invariato al piano primo, ma ospiterà al piano terra un nuovo ufficio e un'ampia area espositiva e di rappresentanza, tributo alla storia della famiglia Botti;
- l'edificio ***B*** si trasformerà in refettorio per i fantini, comprensivo di area relax e locali cucina e accessori;
- l'edificio ***C***, invariato nel piano primo, libererà i box a piano terra a favore di alcuni locali comuni e camere per i fantini, oltre alla presenza del locale sanitario e locali accessori;

- l'edificio ***D*** sarà destinato interamente a depositi;
- l'edificio ***E*** conterrà in un suo blocco (quello più a est) 12 box di isolamento sanitario cavalli e un fienile nell'altro;
- il fienile esistente ***F*** manterrà la sua destinazione.

Sarà aggiunto un **parcheggio interno** privato lungo l'asse viario Nord-Sud all'altezza del blocco *B1*, rifinito a ghiaia o terra battuta.
Il Centro Aziendale è completato dalla *pista*, dalle *giostre* e dal *tondino* di allenamento cavalli, oltre che dalle *vasche di lavaggio* e percorsi sterrati di collegamento tra gli edifici.
Sono progettati inoltre gli **spazi verdi esterni**, prevedendo in dettaglio le aree e le essenze da impiantare e la formazione di aiuole e fioriere.

Nelle tavole si riporta inoltre l'ubicazione e il progetto, oltre che al computo metrico estimativo, degli **spazi pubblici a verde e parcheggio**, individuati a Nord - Est lungo la strada C.le dei Pinucci:
- il **parcheggio pubblico** per 36 posti auto è schermato dalla viabilità da una linea di alberatura ad alto fusto ed è servito da una **viabilità pubblica** dedicata a doppio senso, utile anche all'ingresso secondario del Centro Aziendale.
Per permettere l'accesso agli spazi a parcheggio saranno tombati due brevi tratti di fossa con elementi in calcestruzzo prefabbricati.
Le superfici carrabili saranno costituite da un'unica livelletta e realizzate previo scavo a larga sezione del *cassonetto*, con massicciata, stabilizzato, binder e strato di usura (vedi dettaglio tavola_12); dette superfici saranno corredate da zanelle, pozzetti e griglie per lo smaltimento delle acque meteoriche.
- il **verde e le aree pubbliche** saranno distribuite in parte in lunghezza (ml. 105,00 x 3,00) parallelamente alla recinzione del Centro, per concentrarsi poi nello spazio a Nord di dimensioni max. di ml. 35,00 x 16,00, dove saranno presenti alberature di alto fusto e arbustive. Le superfici sono previste in parte a verde (previo scotico piano di campagna, concimazione, semina di prato e piantumazione essenze arbustive o ad alto fusto) e in parte inghiaiate (vedi tavola 12).
Queste aree pubbliche saranno illuminate e servite da sedute in legno e cestini (vedi tavola 12).
- le acque meteoriche saranno convogliate in un tratto di **fognatura** a centro strada di nuova costruzione (tubazione in PVC) e smaltite nella fossa esistente;

- la linea elettrica di **illuminazione pubblica** esistente sarà intercettata e integrata con nuovi canali corrugati, cavi e pozzetti fino ai nuovi pali di illuminazione per le aree a parcheggio e stradali (8 ml di altezza) e a verde pubblico (4 ml di altezza, vedere tavola 12).
- la **recinzione** che delimita gli spazi pubblici dal Centro sarà costituita da rete metallica, di altezza 1,80 ml.

SERVIZI CANALIZZATI E SMALTIMENTO LIQUAMI

Fognatura nera

Le condotte esistenti saranno mantenute/integrate con nuove linee come da schema in tavola 13, adeguatamente corredate da pozzetti di ispezione. Il sistema di smaltimento sarà del tipo con *filtro percolatore anaerobico*, attraverso l'installazione di impianti di depurazione a letti percolatori.

Fognatura bianca

Le condotte esistenti saranno mantenute/integrate con nuove linee come da schema in tavola 13, adeguatamente corredate da pozzetti di ispezione.

Fognatura bianca

Le condotte esistenti saranno mantenute/integrate con nuove linee come da schema in tavola 13, adeguatamente corredate da pozzetti di ispezione.

Acquedotto

Le linee esistenti saranno preservate ed integrate in base alle nuove esigenze funzionali (vedere tavola 14).

Linee Elettriche

Preservando il contatore esistente si prevedono derivazioni verso i nuovi edifici, contabilizzando le nuove unità attraverso sottoquadri.

Rete Gas Metano

L'utilizzo del gas metano è limitato agli edifici esistenti dove necessario (appartamenti con cucina, cucina comune) e alle due nuove residenze in progetto (A3 e B3, vedere tavola 14).

Linee Telecom

Si prevede lo spostamento della linea esistente che attraversa il lotto (vedere tavola 14) e l'allaccio di due nuove linee per le due abitazioni degli imprenditori in progetto (A3 e B3).

UNITA' MINIME DI INTERVENTO

Sono previste 4 unità minime di intervento (evidenziate graficamente nelle tavole):

UMI_1 – Costruzione Blocchi *A1* e *A2*

UMI_2 – Ristrutturazione Edifici esistenti *A, B, C, D, E*

UMI_3 – Costruzione Blocchi *B1* e *B2*

UMI_4 – Costruzione Edifici Residenziali *A3* e *B3*

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
	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		

MECCANISMO DI FLESSIBILITÀ

Come specificato nelle N.T.A. allegate all'articolo "Norma di Flessibilità", 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 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).

Questo alla luce delle nuove esigenze della società Dioscuri, la quale necessita oggi di un maggior numero di box cavalli a scapito di camere fantini rispetto alle previsioni del vecchio Piano Strutturale. Si precisa che la redistribuzione non porterà nuova superficie bensì uno spostamento da una destinazione all'altra.
Questa redistribuzione non porterà a variante al Piano Particolareggiato grazie alla norma di flessibilità contenuta nelle NTA (Art. 5) che permette uno spostamento di un massimo del 35% delle superfici dalla destinazione "Direzionale e alloggi fantini" a "Box cavalli e Fienili".
Resterà invariata la superficie destinata alle residenze imprenditori (360 mq).

Le tempistiche del presente Piano prevedono nella 1° Unità di Intervento la realizzazione dei corpi *A1* e *A2*: come evidente nella tabella sopra riportata, la somma delle nuove superfici dei due edifici (per ognuna delle due destinazioni funzionali) non supera i limiti presenti nell'attuale P.S.: si confida quindi che i futuri strumenti urbanistici accolgano il Contributo presentato in data 08-02-2016, permettendo così di realizzare in un secondo momento (Unità di Intervento 3°) le superfici di nuova costruzione dei blocchi *B1* e *B2*, convertendone le ali trasversali al piano terra da alloggi fantini a box cavalli.

Elenco Elaborati

Tav.01 – Stralci cartografici (Catastale, RU, Vincoli, P.A.I., Aerofotogrammetrica)

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