
Comune di Castellina Marittima
“PODERE CALZALUNGA”

Oggetto: VARIANTE AL R.U

*Per inserimento di scheda norma relativa alla
realizzazione di un complesso turistico
e sportivo in frazione Le Badie, Loc.
Podere Calzalunga”*

**RELAZIONE DESCRITTIVA
DELL'INTERVENTO**

Proprietà: Fontana Giulia

PADDOCK PARADISE SSD A R.L.

Progettista: Studio Tecnico Associato Cerri

Arch. Gianrico Cerri



PREMESSA

La signora Fontana è proprietaria di un fabbricato residenziale con relativo terreno, sul quale si intende realizzare un impianto sportivo a scopo turistico equestre, nonché un centro di recupero riabilitativo per cavalli, vista l'importanza logistica dell'attività e la richiesta sul territorio per tale tipo di fulcro sportivo equestre.

Per tale iniziativa è stata creata una società sportiva senza fini di lucro di cui la sig.ra Fontana è amministratrice, al fine di ottimizzare la gestione dello stesso centro sportivo ed assicurarlo nello svolgimento dell'attività prevista progettando un impianto che rispetti la normativa sull'impiantistica sportiva per la messa a norma e in sicurezza e tutta la normativa vigente di autorizzazioni dello stesso.

*La società s.s.d. Paddock Paradise , amministratrice Giulia Fontana presenta quindi **“variante Urbanistica al R.U. per inserimento di scheda norma relativa alla realizzazione di un complesso turistico e sportivo in frazione Le Badie, Loc. Podere Calzalunga”***

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E OBIETTIVI:

L'intervento si svilupperà attorno al recupero del fabbricato esistente, di cui si chiede un ampliamento, e attraverso nuove strutture da realizzare.

Gli obiettivi sono:

- creare un polo sportivo e turistico non solo a servizio dei “cavalieri” , ma anche con funzione “clinico-riabilitativa” per gli animali.*
- Diversificare l'offerta turistica comunale a livello sovra comunale (la zona dista circa 6 km dalle spiagge di Vada e di Rosignano)*
- incentivare il turismo rurale*
- offrire servizi differenziati alle Ippovie Toscane*
- diffondere la culture del benessere animale*
- intraprendere nuove attività imprenditoriali che possano sviluppare posti di lavoro e fungere da volano per le altre attività imprenditoriali presenti nel territorio limitrofo*

RECUPERO DEL FABBRICATO ESISTENTE –

Attualmente La proprietà di cui dispone la signora Fontana consiste in circa mq 25000 di terreno e in fabbricato ad uso residenziale di circa mq 280 di superficie lorda (mq 160 al piano terra e mq 120 al piano primo) , più mq 160 di interrato e mq 44 di porticato.

Il fabbricato esistente sarà ristrutturato e recuperato chiedendo un ampliamento di mq 30 (il massimo consentito dal Regolamento Urbanistico).

Tale ampliamento consentirà di sfruttare al meglio la residenza esistente, in parte, ad uso foresteria a servizio del complesso Ippico ricettivo da realizzare.

NUOVE STRUTTURE DA REALIZZARE:

-FORESTERIA

-SCUDERIA

-CAMPO DI ALLENAMENTO COPERTO

-TONDINO COPERTO

-GIOSTRA PER CAVALLI CON PISCINA RIABILITATIVA

-FIENILE

-PADDOCK (recinti per cavalli con capannuccia per alloggio cavalli)

-CONCIMAIA

-PERTINENZE SPORTIVE

Per tali strutture vedi tabella riepilogativa del dimensionamento

ORGANIZZAZIONE PLANIVOLUMETRICA DELLE STRUTTURE

Il comparto risulta suddiviso in due zone da una linea “virtuale” individuata nella cartografia del PAI.

La zona a nord è inserita in parte nel P.I.M.E. con classe I4 a rischio idraulico molto elevato (la fascia subito a ridosso del torrente Pescera), e in parte nel P.I.E con classe I3 a rischio idraulico elevato.

Il progetto prevede di lasciare le zone P.I.M.E e P.I.E libere da strutture stabilmente ancorate al suolo, realizzandovi eventualmente percorsi per cavalli , campi di allenamento scoperti, concimaia ,fitodepurazione.

ACCESSO ALL'AREA E GUADO DEL TORRENTE

L'accesso al comparto è attualmente tramite guado del torrente Pescera.

L'adeguamento del guado sarà condizione alla trasformazione per la realizzazione dell'intervento.

In fase esecutiva saranno prodotti progetti e particolari esecutivi.

RIEPILOGO DIMENSIONAMENTO	
FABBRICATO RESIDENZIALE ESISTENTE	AMPLIAMENTO
mq 280 residenziale+ mq 160 interrato	mq 30
STRUTTURE NUOVE DA REALIZZARE	
"A" FORESTERIA mq 750 di sup. lorda	
"B" SCUDERIA mq 360 di sup. lorda	
"C" CAMPO DI ALLENAMENTO mq 1500 di sup. coperta	
"D" TONDINO mq 200 di sup. lorda	
"E" GIOSTRA COPERTA mq 200 di sup. lorda	
"F" PADDOCK mq 250 di sup. lorda	
"G" FIENILE mq 50 di sup. lorda	
"H" CONCIMAIA mq 40 di sup. lorda (mq 40 di sup. coperta)	
"I" PERTINENZE SPORTIVE (spogliatoi, servizi igienici ecc.) mq 100 di sup. lorda	