



COMUNE DI SANTA CROCE SULL'ARNO

Provincia di Pisa

SETTORE 2 GESTIONE DEL TERRITORIO E DEL PATRIMONIO
U.O. URBANISTICA EDILIZIA

Allegato A

Variante n. 16 al Regolamento Urbanistico

Relazione Tecnica

Oggetto: Variante n. 16 al Regolamento Urbanistico vigente: cambio di destinazione d'uso di terreni ubicati a Staffoli da „Zone coltivate delle aree di Spianata (Zsp)” e „Zone di scarpata (ZSC)” a „Impianti sportivi privati (isp)”

Definizione degli obiettivi e contenuti della variante

In attesa della revisione generale del Regolamento Urbanistico operata con la redazione del Piano Operativo, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno redigere una variante urbanistica per la modifica di classificazione urbanistica di alcuni terreni ubicati nella frazione di Staffoli di proprietà dell' **“Azienda Agricola VILLA LIANA Società agricola s.r.l.”**, P.I. 00662900505, con sede legale in Santa Maria a Monte via Provinciale Francesca Nord n.72, attualmente classificati secondo il Regolamento Urbanistico vigente „Zone coltivate delle aree di Spianata (ZSP)” e „Zone di Scarpata (ZSC)” in „Impianti sportivi privati (Isp)” come indicato nella definizione degli indirizzi della Deliberazione della Giunta Comunale n. 193 del 04.08.2016.

L'area oggetto di trasformazione con la Variante n. 16 al Regolamento Urbanistico è ubicata esternamente al perimetro che delimita il centro abitato della frazione di Staffoli come rappresentato nel Regolamento Urbanistico vigente ed è compresa nell'UTOE „Staffoli 2 Ambito delle aree agricole collinari” rappresentata nell'elaborato P.S. 11b e disciplinata dall'art. 30 delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano Strutturale approvata con Del. C.C. n. 31 del 19.05.2011.

L'art. 25 della L.R. 65/2014 detta le disposizioni per le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, subordinate al previo parere favorevole della Conferenza di Copianificazione.



Estratto ortofoto

L'“Azienda agricola VILLA LIANA” sopracitata è proprietaria nella frazione di Staffoli di terreni e fabbricati utilizzati per attività connesse all'allevamento e addestramento di cavalli da corsa al trotto; nell'ultimo decennio, con la direzione assunta dalla „Scuderia Ippica Wave”, l'attività dell'azienda è divenuta un centro di eccellenza a livello italiano ed europeo connesso più con

Allegato A

l'attività sportiva piuttosto che agricola, per questo motivo necessita un potenziamento delle strutture esistenti in grado di incrementare i servizi offerti nell'ambito dell'addestramento e della cura dei cavalli da corsa.

Dotazioni già esistenti ed operanti:

All'interno del territorio di proprietà dell'Azienda Agricola si distingue un'area centrale di superficie circa 10Ha in cui sono ubicate le infrastrutture funzionali all'attività di addestramento di cavalli trottatori costituite da:

- una pista a doppio anello per allenamento,
- diversi recinti per lo stazionamento di cavalli (paddock),
- 80 box per i cavalli,
- un tondino coperto con giostra automatica per sgambatura cavalli,
- tettoia per rimessa macchine agricole,
- magazzino per stoccaggio paglia e mangimi,
- ufficio.

Dotazioni in previsione:

Al fine di adeguare le strutture esistenti alle future esigenze dell'attività si necessita la previsioni delle seguenti dotazioni:

- una pista a doppio anello per allenamento da realizzare attraverso il potenziamento di quella attuale,
- una pista diritta (rettifilo) da realizzare ex novo,
- aumento (raddoppio) del numero dei recinti per lo stazionamento di cavalli (paddock),
- dotazione di almeno 110 box per ricovero cavalli con aumento di 30 box rispetto all'attuale dotazione,
- due tondini coperti con giostra automatica per sgambatura cavalli (raddoppio della dotazione esistente),
- piscina terapeutica per cavalli per recupero traumi e potenziamento muscolatura,
- locali sellerie e ricovero sulky,
- tettoia per rimessa macchine agricole in ampliamento di quella esistente,
- magazzino per stoccaggio paglia,
- uffici aziendali con sala briefing e riunioni,
- foresteria idonea per ospitare almeno 20 persone (proprietari e addetti dei cavalli in addestramento),
- punto di ristoro,
- locali tecnici per impianti (depurazione acque),
- potenziamento delle riserve idriche già oggi carenti (realizzazione di invasi di stoccaggio alimentati da sorgenti naturali e/o pozzi artesiani, da utilizzare anche come riserva per antincendio).

Per quanto sopra indicato, in riferimento al potenziamento dell'attività connessa alla cura e all'addestramento dei cavalli, che permetterà all'Azienda agricola VILLA LIANA, leader nel settore, di potersi ulteriormente sviluppare e rappresentare un elemento di interesse economico della zona, non risulta più coerente la destinazione urbanistica della zona agricola attuale, si rende quindi necessario apportare la modifica di classificazione urbanistica dell'area in „**Impianti sportivi privati (Isp)**“, la cui trasformazione sarà subordinata alla successiva approvazione di un Piano attuativo.

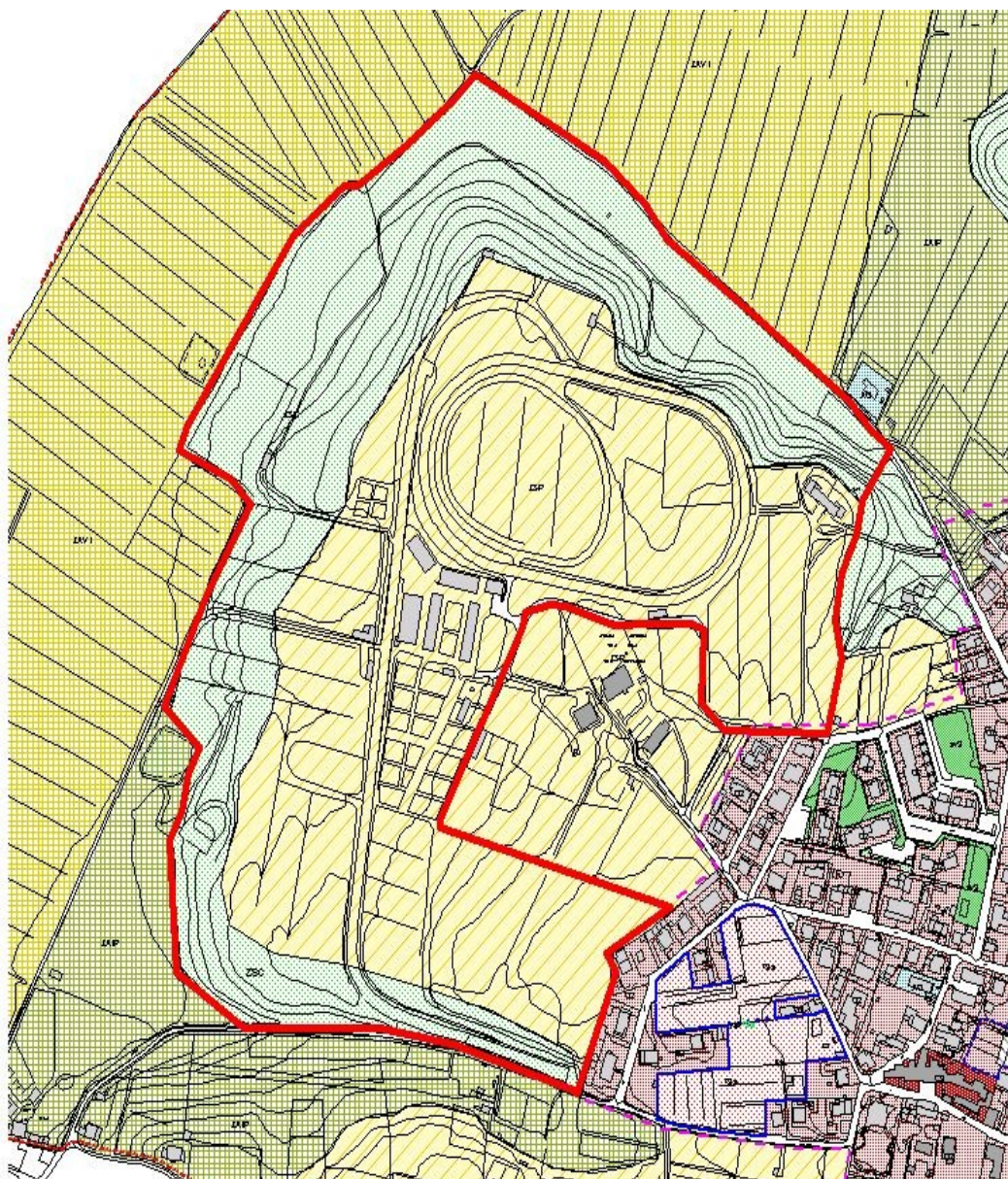
L'area ha una superficie territoriale complessiva di circa 40 Ha di cui attualmente circa 26 Ha ricompresi in „Zone coltivate delle aree di Spianata (ZSP)“ e 14 Ha ricompresi nella „Zone di Scarpata (ZSC)“ del Regolamento Urbanistico vigente.

La riclassificazione dei suddetti terreni in „Impianti sportivi privati (isp)“ dovrà però mantenere il vincolo di inedificabilità per la zona attualmente individuata nel Regolamento Urbanistico vigente „Zona di scarpata ZSC“, così come previsto dalla norma corrispondente delle Norme di attuazione, (delimitata dalla perimetrazione di colore blu indicata nell'estratto cartografico dello stato modificato), dato che i terreni ricompresi in tale zona sono occupati prevalentemente da boschi; per tale motivo l'indice urbanistico di edificabilità relativo a questa zona verrà utilizzato

Allegato A

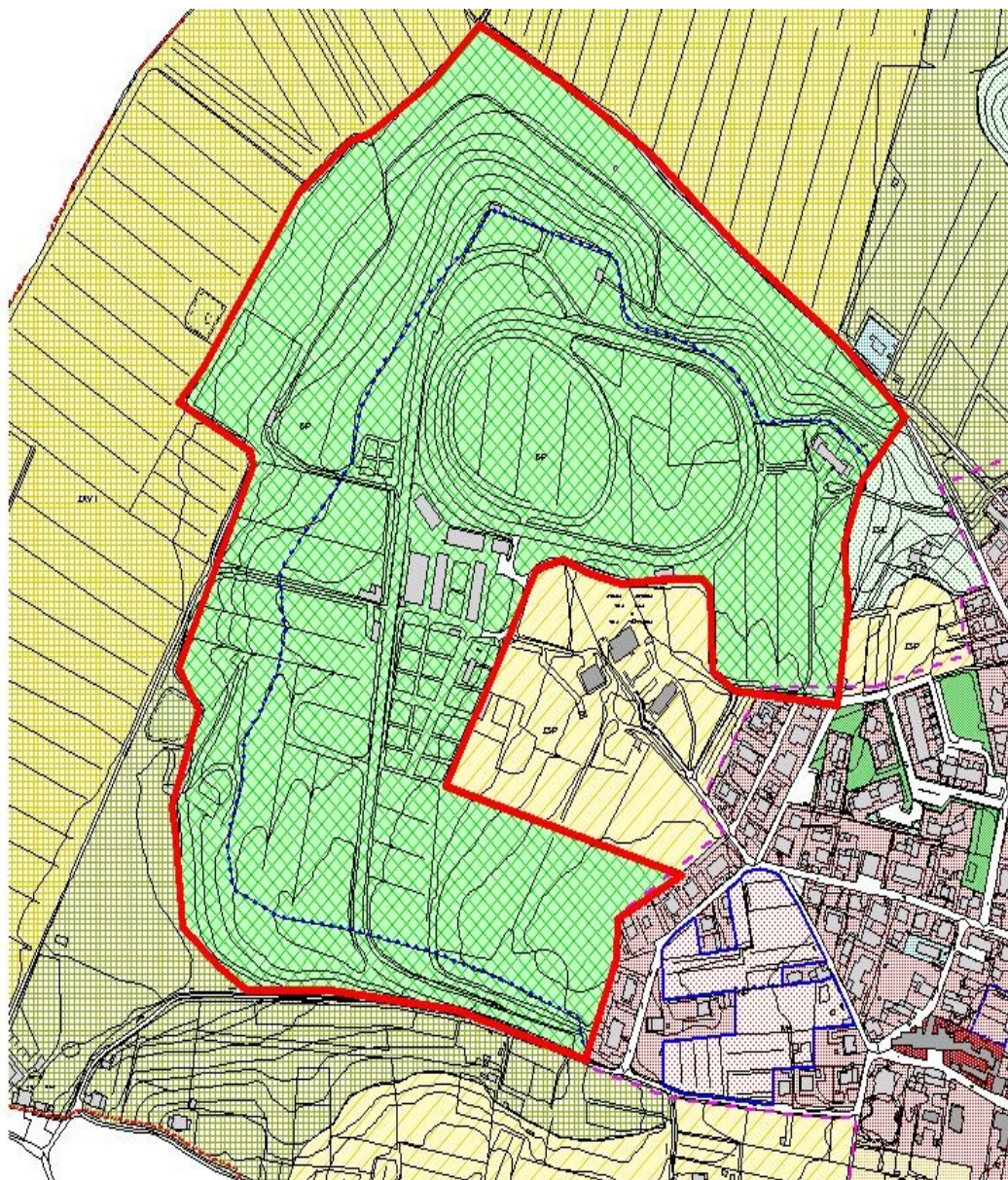
nella restante parte di territorio. Per quanto riguarda i rimanenti terreni di proprietà dell'azienda agricola verrà mantenuta la classificazione prevista nel vigente Regolamento Urbanistico.

Stato vigente		
art. 22.5	Zone coltivate delle aree di Spianata (ZSP)	mq. 262.000 circa
art. 22.3	Zona di scarpata (ZSC)	mq. 149.000 circa



 perimetrazione area oggetto di Variante urbanistica

Stato modificato		
Art. 17.1.2	Impianti sportivi privati (isp)	mq. 411.000



——— perimetrazione area oggetto di Variante urbanistica

..... delimitazione area con vincolo di inedificabilità

Integrazione normativa alle Norme tecniche (*le parti blu in corsivo sono di nuova introduzione)

art. 17.1.2 Impianti sportivi privati (isp)

E' ammessa la realizzazione di impianti sportivi coperti, impianti sportivi scoperti ed aree attrezzate per lo svago e l'incontro, in un contesto di verde di alto fusto prevalente. E' ammessa la presenza di attività di pubblico esercizio.

Parametri urbanistici:

- Iut (sup. impegnata da impianti coperti e scoperti/sup.territ.) = 0,70 mq/mq.;
- Rc (riferita a ST) = 0,10 mq/mq.;

- H = 10,00 ml.;
- DS = 10,00 ml.;
- DC = 10,00 ml.;
- Sp = 30%;
- Ppr = SC + 0,20 superficie impegnata.

La trasformazione dell'area ubicata nella frazione di Staffoli tra Via Porto alle Lenze e via Carlo Marx è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo che dovrà rispettare le seguenti prescrizioni: Adeguamento delle indagini geologico tecniche alla L.R. 41/2018 e prevedere uno studio geologico idraulico con TR di 5 anni; porre attenzione affinché l'ubicazione dei manufatti e impianti non sia posta in prossimità dell'area precedentemente classificata come „Zona di scarpata (ZSC)“.

Quadro conoscitivo di riferimento

Il Comune di Santa Croce sull'Arno è dotato di Piano Strutturale approvato con Deliberazione di C.C. n.76 del 14.12.1999, aggiornato con la Variante generale approvata con Deliberazione di C.C. n.31 del 19.05.2011 e di Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione di C.C. n.35 del 20.09.2002 e aggiornato alla Variante n.15 approvata con Deliberazione di C.C. n. 59 del 27.07.2017.

Il quadro conoscitivo di riferimento è quello costituito in occasione della formazione degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica vigenti.

Essendo l'area interessata dalla presente Variante soggetta a previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato comunale è stato necessario sottoporla alla valutazione della Conferenza di copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della Legge 65/2014, che si è svolta in data 21.04.2017 il cui esito ha ritenuto gli interventi previsti adeguati alle disposizioni di cui all'art. 25 c. 5 e dell'art. 64 c. 6 della L.R. 65/2014 a condizione che venga verificato il rispetto delle misure di conservazione relative all'adiacente Sito della Rete Natura 2000 ZSC/ZSP "Cerbaie" IT5170003.

A seguito della pubblicazione, in data 04.05.2017, sul sito Web comunale degli atti dell'Avvio del procedimento della Variante n. 16 e la trasmissione degli stessi agli Enti preposti ad inviare contributi tecnici e pareri sono pervenuti i contributi trasmessi dai seguenti Enti: Regione Toscana Settore VIA-VAS in data 18.04.2017 prot. 9020, Regione Toscana Settore Tutela della Natura e del Mare del 27.04.2017 prot. 9696, ARPAT Dipartimento di Pisa del 18.05.2017 prot. 11481, Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale del 05.06.2017 prot. 12499, Toscana Energia Spa del 21.06.2017 prot. 14151, Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa Livorno del 26.06.2017 prot. 14376, Azienda USL Toscana Centro del 18.10.2017 prot. 23081, Soc. ACQUE Spa in data 02.05.2018 prot. 8789.

Ai sensi del D.P.G.R. 25.10.2011, n. 53/R "Regolamento di attuazione dell'art. 62 della LR. 1/2005 in materia di indagini geologiche", si è proceduto in data 25.09.2018 al deposito, presso l'Ufficio Settore Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa -sede di Pisa, delle indagini geologiche di supporto alla Variante n. 16, che sono state iscritte nel registro dei depositi col numero 262 in data 26.09.2018. Con nota dell'Ufficio Genio Civile del 18.10.2018 prot. n. 19954 è stato comunicato l'esito positivo del controllo delle indagini subordinatamente al recepimento di alcune prescrizioni, a cui è stata data risposta con la Relazione integrativa alle indagini trasmessa in data 31.10.2018 prot. 20937; con nota del 16.11.2018 prot. n. 22230 l'Ufficio Genio Civile ha comunicato l'archiviazione del deposito in oggetto.

La Commissione Urbanistica in data 22.10.2018 ha espresso: *"Parere favorevole con le seguenti prescrizioni:*

- adeguamento delle indagini geologiche tecniche alla L.R. 41/2018 ed in particolare prevedere uno studio idraulico e idrogeologico con TR di 5 anni,

Allegato A

- nel successivo Piano attuativo porre attenzione affinché l'ubicazione dei manufatti e degli impianti non sia posta in prossimità dell'area precedentemente classificata come Zona di Scarpata ZSC".

In data 22.11.2018, presso la sede distaccata del Comune nella frazione di Staffoli, è stata svolta un'assemblea pubblica finalizzata ad illustrare e condividere i contenuti della Variante in oggetto, in cui i cittadini partecipanti hanno chiesto all'Amministrazione Comunale di focalizzare l'attenzione in merito all'eventuale incremento veicolare, conseguente al potenziamento delle strutture dell'azienda agricola, sulla viabilità attuale della zona oggetto di variante urbanistica.

La Variante è stata sottoposta al procedimento di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi della Legge n. 10/2010, conclusosi con il verbale redatto dall'Autorità Competente prot. 23183 del 29.11.2018 con cui è stato considerato che l'attuazione della Variante n. 16 al Regolamento Urbanistico è sostenibile a livello territoriale e ritenuto di non assoggettarla alla procedura di VAS.

Si attesta inoltre che la Variante n. 16 al R.U.

- segue le procedure di cui all'art. 222 comma 2 bis della L.R. 65/2014;
- essendo l'area in parte interessata da Beni Paesaggistici, riconosciuti ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. g) del D.Lgs 42/2004, la Variante sarà oggetto di valutazione di coerenza al PIT-PPR nel procedimento urbanistico ordinario come indicato all'art. 5 dell'Accordo tra Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo e la Regione Toscana sottoscritto in data 17.05.2018 e dell'art. 23 della Disciplina di Piano del PIT.
- risulta coerente al Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Pisa, approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 100 del 27.07.2006;
- risulta coerente alla vigente Variante al Piano Strutturale Comunale (PS), approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 19.05.2011;
- risulta coerente al Piano di Gestione Rischio Alluvioni PGRA- Bacino del fiume Arno, approvato con Delibera del Comitato Istituzionale n. 235 del 3.3.2016.

Per le procedure di deposito, pubblicazione e approvazione della Variante saranno applicate le disposizioni dettate dall'art. 19 della l.r. 65/2014.

La Variante n. 16 al vigente Regolamento Urbanistico è composta dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica urbanistica (all.A);
- Scheda cartografica in scala 1:5000 in cui viene rappresentato lo stato vigente e lo stato modificato dell'area oggetto di riclassificazione urbanistica (All.B);
- Estratto delle Norme di Attuazione con l'integrazione alla norma dell'articolo 17.1.2 "Impianti sportivi privati (Isp)" (All.C);
- Tav. 1) con rappresentazione della situazione attuale riferita alle previsioni urbanistiche vigenti con indicazione della consistenza degli insediamenti già esistenti (All. D) ;
- Tav. 2) con rappresentazione della situazione variata riferita alle previsioni urbanistiche di variante con indicazione degli insediamenti in previsione.(All. E)
- Relazione delle indagini geologiche e sismiche (All. F conservata agli atti d'ufficio).

Santa Croce sull'Arno, 30.11.2018

Il Progettista e Responsabile del Procedimento
Arch. Michela Mochi
(firmato digitalmente)