COMUNEDISTELLANELLOPROVINCIADISAVONA



REALIZZAZIONE DI SCUOLA DI EQUITAZIONE IN VARIANTE AL PRG IN LOCALITA' S.LORENZO

richiedenti

A.S.D. SCUDERIA VAL MERULA

LOC.PIAZZA snc 17051 Andora (SV)
C.F.: 90068650093
legale rappresentante
FEDERICA MURGIA

immobile

fraz.San Lorenzo Stellanello (SV)
immobili censiti N.C.E.U. al foglio 18
Mapp. 510–511 parte–514 e al foglio
27 mappali 304, 306 (parte)

redattori

Arch.Barbara GASTALDI
dello Studio tecnico Gastaldi Barbara
Via Carminati n. 142
17051 Andora (SV)
C.F.: GST BBR 70R59 A122T
P.IVA: 01758660094

Arch.Antonella MARINO
servizi per il territorio
www.emmetrestudio.it –marino@emmetrestudio.it
Via Ciamea 12a 17011 Albisola Superiore (SV)
iscrizione O.A. SV n.391
C.F.: MRN NNL 68P49 I480U

tavola

elaborato: Relazione urbanistica scheda normativa di variante e cartografia di cui al comma 5 dell'Art.10 L.R.10/2012 per VARIANTE AL PRG

luogo/data Andora, settembre 2022

revisioni/note

num.	data	oggetto
1		
2		
3		
4		
5		

questo elaborato grafico è di proprietà dello studio tecnico Gastaldi Barbara ne è vietata la riproduzione con i diritti sanciti dalla legge.

spazio per visti

arch. barbara gastaldi & arch. antonella marino

Arch. barbara gastaldi ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di savona n. 397 via carminati 142 – 17051 andora (sv) ,tel–fax 0182/86139 / cell 3343718332 / e–mail archgastaldi@libero.it / studiotecnicogastaldi@gmail.com / p.iva 01758660094 / c.f. GST BBR 70R59 A122T
Arch.Antonella MARINO servizi per il territorio www.emmetrestudio.it – marino@emmetrestudio.it Via Ciamea 12a 17011 Albisola Superiore (SV) iscrizione O.A. SV n.391 C.F.: MRN NNL 68P49 I480U

Indice

1 - INQUADRAMENTO GENERALE.....2
2 - CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE SOTTESA AL PROGETTO.....3
2.1 - inquadramento territoriale.....3
2.2 - Descrizione dello stato di attuazione del piano vigente per l'area interessata.....6
2.3 - descrizione sintetica della variante 7
2.4 - Carico urbanistico.....9

1 - INQUADRAMENTO GENERALE

Il presente documento, con riferimento alla documentazione progettuale presentata presso il comune di competenza nell'ambito della procedura SUAP ex L.R.10/2012 Art.10, per realizzazione scuola di equitazione loc. frazione SAN LORENZO, così come integrata alla data della redazione della presente, descrive ed evidenzia gli elementi di scostamento rispetto al PRG vigente della proposta, ne definisce i parametri e l'individuazione cartografica, e costituisce documentazione di cui al comma 5 del medesimo Art.10 L.R.10/2012.

Tale comma recita:

"Ove gli interventi di cui al comma 1 comportino l'approvazione di modifiche agli atti di pianificazione territoriale e agli strumenti urbanistici comunali vigenti od operanti in salvaguardia, le relative istanze devono essere corredate:

a) da una dettagliata relazione contenente l'individuazione degli elementi di non conformità del progetto presentato rispetto agli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, delle modifiche cartografiche e normative ai piani da approvare e del rapporto delle opere e delle attività da realizzare con le normative in materia paesaggistica, ambientale, sanitaria e di sicurezza degli impianti;

b) dalla documentazione prevista al fine dell'assolvimento delle procedure di VAS di cui alla legge regionale 10 agosto 2012, n. 32 (Disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) e modifiche alla legge regionale 30 dicembre 1998, n. 38 (Disciplina della valutazione di impatto ambientale)) e successive modificazioni e integrazioni

Per quanto riguarda il punto b) si fa rimando al rapporto preliminare agli atti della pratica.

2 - CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE SOTTESA AL PROGETTO

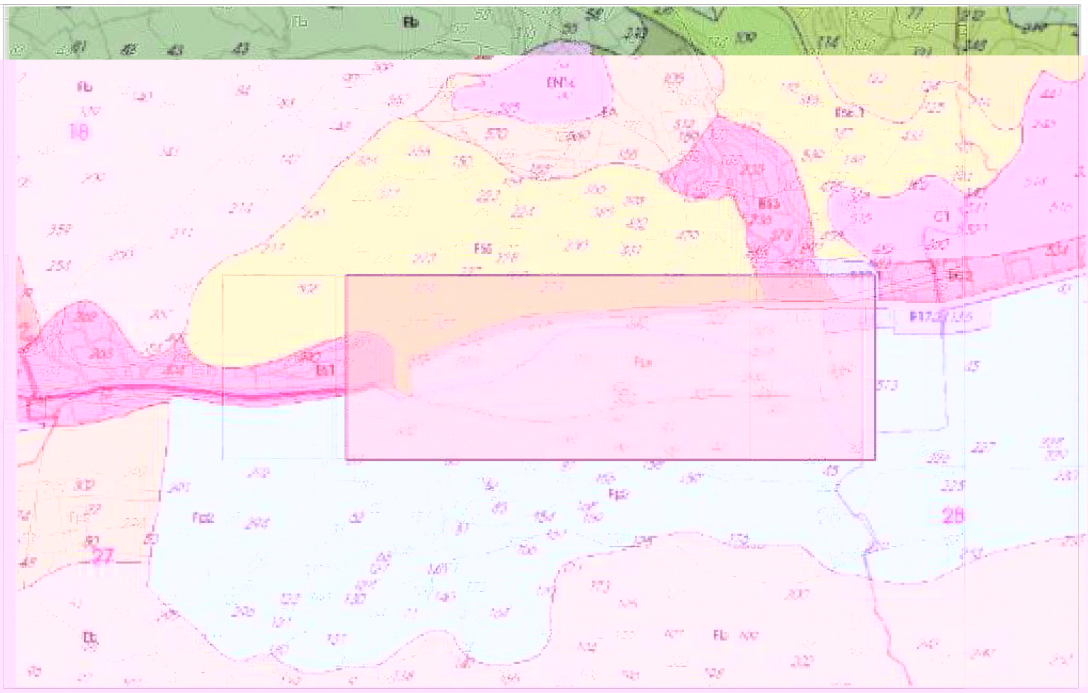
2.1 - *inquadramento territoriale*

L'intervento in oggetto si riferisce ad un immobile sito nel Comune di Stellanello in Loc. San Lorenzo contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 18 Mapp. 510-511 parte 514 e al foglio 27 mappali 304, 306 (parte), di proprietà demaniale per una superficie totale di mq 15.187 di cui oggetto di richiesta di concessione demaniale al competente ufficio regionale 14.721 mq.

L'area di intervento è situata:

in zona denominata **IS.MA** del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, "Assetto Insediativo";

in zona attualmente individuata quale **FPS** del vigente P.R.G. del Comune di Stellanello;



- stralcio PRG -

L'associazione richiedente intende realizzare un centro ippico/scuola di equitazione comprendente l'installazione di alcuni manufatti di carattere leggero e amovibili, utilizzando 14.721 mq.

L'intervento proposto si pone in variante al vigente PRG in quanto su tale area sono previste

attività differenti, quali il tiro a volo ancorchè di natura i**!** ilare in quanto tratta i di attivit**"** #ortiva-ricreativa all$aria a#erta% inquadrate co**!** e &one di ti#o **'(**

La **)**inalit**"** della variante è individuata nell'utilizzo a fini turistici/sportivi/ricreativi, ludici nonché terapeutici di un'area libera e pianeggiante in sponda sx del torrente Merula, quale attività in *concessione demaniale* in accordo con gli scopi dell'associazione senza fini di lucro, tramite interventi di posizionamento box e attrezzature funzionali all'attività stessa, mantenuta naturale e senza interventi che possano essere ascrivibili alla "trasformazione" di questa porzione di territorio, ma piuttosto al suo "utilizzo".

Il perimetro dell'area corrisponde al perimetro dell'attuale FPS e viene individuato nella cartografia a stralcio (allegato 2 alla presente) di PRG di "variante" , come zona denominata "FP2.1 " in luogo della FPS, mentre la superficie oggetto di richiesta di concessione demaniale, risulta leggermente inferiore e sarà tenuta come riferimento per dimensionare la superifcie territoriale interessata dall'intervento.

L'intevento proposto è caratterizzato da installazioni di carattere amovibile (in area demaniale senza presenza di volumi fissi) e la relativa pressione sul territorio che ne deriva, ancorchè modesta, è determinata dalle presenze di persone e animali durante le ore diurne.

Ancorchè l'area sia attualmente inquadrata come zona "F" e che la funzione sia in linea con quella individuata nella vicina FP2 in quanto area sportiva ricreativa all'aria aperta, si ritiene, alla luce della più recente normativa e della classificazione operata dalla L.R.16/2008, art.13, di inquadrare l'attività in progetto quale attività produttiva (talchè la procedura attivata è quella prevista dall'Art.10 della L.R. 10/2012 SUAP). Di conseguenza saranno quantificate le dotazioni a standard con riferimento a tale tipologia di funzioni come si dirà nei paragrafi successivi. La zona mantiene la vocazione di zona F in presenza di convenzionamento con il Comune come specificato nella scheda di disciplina.

- ***Vincoli e pianificazione territoriale sovraordinata***

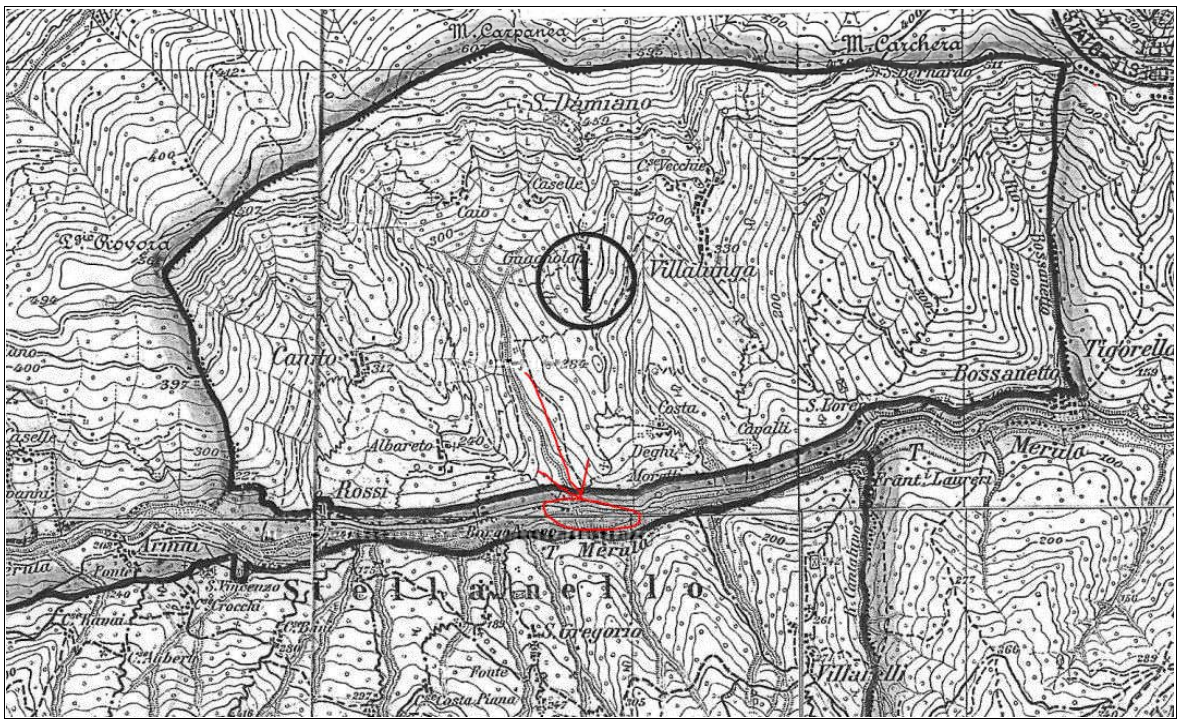
Inquadramento attuale :

PRG: zona **'#**
PTCP ASSETTO INSEDITIVO: IS -MA
PIANO DI BACINO: SUSC. Al dissesto DEI VERSANTI:MOLTO BASSA

PIANO DI BACINO: INONDABILITA' FASCIA C VINCOLO IDROGEOLOGICO: NO VINCOLO PAESAGGISTICO: SI – FASCIA 150 M. MERULA – art. 142

La proposta è compatibile con l'assetto insediativo del PTCP (in zona denominata IS.MA del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, "Assetto Insediativo");

*incolo idro+eolo+ico, L'ara non risulta ricompresa in zona assoggettata al vincolo idrogeologico. Come si evince dallo stralcio allegato essendo la stessa adiancente al letto del fiume rimane compresa tra due zone assoggettate al vincolo



fonte:http://www.pianidibacino.ambienteinliguria.it/VincoloIdrogeologico/SV/savona.html

Aree naturali #rotette: l'immobile previsto in progetto nella variante al PUC non risulta all'interno di aree protette.

*incolo #ae a++i tico: l'immobile previsto in progetto nella variante al PUC risulta in area vincolata ai sensi dell'art. 142 comma 1 ldel D.LGS. 42/2004 (fascia dei 150 mt dal torrente Merula). Il progetto è corredato da relazione paesaggistica ai fini del rilascio della prevista autorizzazione (allegato 1 al presente rapporto preliminare).

-I. e rete natura /000, l'ambito di progetto non ricade all'interno del Sito di interesse Comunitario che interessa il territorio limitrofo né interferisce con la rete Natura 2000. Risulta lambire il corridoio ecologico per specie ambienti acquatici presente lungo l'alveo del Torrente Merula, ma gli

interventi non ricadono all'interno di esso (cfr tavola 3 di progetto a firma del Geom. Tufo aggiornamento maggio 2022 in cui è riportata la linea del corridoio ecologico)

2.2 - *Descrizione dello stato di attuazione del piano vigente per l'area interessata*

Lo strumento urbanistico di riferimento è il PRG, approvato nel 2002. L'ambito territoriale di riferimento è la Valle Merula, delimitata a est, a ovest e a nord dai suoi crinali principali, mentre a nord-ovest si spinge nel territorio comunale di Stellanello. La strada provinciale 13 corre lungo la valle raggiungendo la costa e determinando la dorsale su cui si sono sviluppati gli insediamenti. In epoca remota e fino al secondo dopoguerra, prima dello sviluppo urbanistico moderno verso la costa, gli insediamenti erano più concentrati nell'entroterra, lungo la valle.

Lo sviluppo urbanistico connesso essenzialmente allo sviluppo del turismo, assai rapido, non si è inserito sulle strutture insediative già esistenti lungo la valle, legate alla vita rurale, ma ha interessato vaste porzioni di territorio prossime al mare ancora libere, occupate in gran parte da oliveti e da macchia mediterranea.

Per quanto riguarda la struttura insediativa di questa zona, è possibile, confrontando la situazione che si presentava in sede di redazione del PRG (fine anni 90) e rappresentata nelle carte di piano, con la situazione attuale desumibile dai sopralluoghi e dalle immagini satellitari, evincere che la situazione di sviluppo urbanistico, rispetto all'epoca ante PRG, non è significativamente mutata in termini di impianto, (ancorchè prevista una zona di tipo C subito a monte della zona B esistente a levante della località Moretti interessata da alcuni interventi puntuali).

Si possono individuare locali integrazioni edilizie e trasformazioni che non hanno però mutato l'assetto urbanistico, caratterizzato da viabilità minore che si diparte dalla provinciale verso monte e collega agli insediamenti esistenti.

In corrispondenza dell'area di progetto e a Nord della strada provinciale troviamo una zona agricola, rimasta sostanzialmente immutata, mentre più oltre verso ponente troviamo la via San Damiano che sale verso monte attraversando l'area boscata e raggiungendo insediamenti già presenti. A Sud troviamo zone boscate e piccole strade che collegano a insediamenti rurali e le varie borgate di questa area, quali ad es Villarelli e San Gregorio.

2.3 - descrizione sintetica della variante

L'attività da insediare riguarda una scuola di equitazione svolta dalla ASD Scuderia Val Merula.Il PRG fa ricadere l'area in una più ampia zona classificata quale zona di tipo F ex DM 2 aprile '68, in quanto fascia adiacente all'area fluviale. Nello specifico l'area di intervento è individuata quale zona FPS di protezione speciale disciplinata dall'Art. 26 delle NdA, destinata a campo di tiro a volo e elisuperficie per atterraggio elicotteri protezione civile e carabinieri.

realizzazione di un campo di volo sportivo e di una elisuperficie per l'atterraggio degli elicotteri della Protezione Civile e dei Carabinieri.
Per dette necessità è possibile la copertura di una superficie non superiore a mq.200 per usi comuni e mq.400 per rimessaggi. Dovrà essere garantita un'area di parcheggio pari ad 1/10 della superficie complessiva impegnata.

Modalità di attuazione:
Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica o privata con estensione minima pari all'80% della superficie dell'intera zona.

Funzioni consentite:
Elisuperficie per la Protezione Civile, campo di volo sportivo, hangar per il ricovero degli apparecchi, uffici e sedi società sportive, punti ristoro, magazzini e servizi igienici.

Funzioni prescritte:
Parcheggio pubblico per una superficie **non inferiore a 1/10** della superficie dell'intervento.

Parametri urbanistici:
Hangar

sup. cop. Max	**200 mq. (usi comuni) + 400 mq (rimessaggi)**
Altezza max	mt. **6.00**

Edifici di servizio

Volume max	mc.5.00
Altezza max	mt.3.50
DC	mt.5.00
DF	mt.10.00
DS	mt.10.00

Estratto Art.26 NdA PRG

Dal punto di vista urbanistico la nuova funzione proposta è in linea con quanto previsto nella restante e adiacente fascia fluviale, ossia FP2 loc.Moretti, con medesime caratteristiche territoriali, per la quale il PRG prevede funzioni del tutto compatibili con quella proposta.

Si riporta stralcio della normativa della limitrofa zona FP2, i cui obiettivi sono da tenere come riferimento per la presente variante:

(2) Sono particolari porzioni del torrente Merula che si configurano come elementi di meritevole valore paesistico .ambientale.

Tali zone sono destinate all'uso del tempo libero, all'esercizio di attività sportive all'aria aperta in area verde modernamente attrezzata.

Nel rispetto delle localizzazioni, delle quantità e dei parametri previsti dalle presenti norme sono ammesse con intervento diretto la realizzazione di attrezzature per la sosta e il ristoro: panchine, tavoli all'aperto , attrezzature per il gioco bimbi e ginnastica all'aperto, viabilità pedonale, ciclabile ed equestre.

estratto Art.27 NdA

Lo scopo dell'associazione è quello di favorire lo sviluppo delle attività sportivo-dilettantistiche, fornendo adeguata assistenza ai propri associati e/o tesserati alla Organizzazione e Enti Nazionali di appartenenza.

I terreni interessati sono prevalentemente pianeggianti e accessibili da 2 punti dalla SP 13. Un ingresso è all'altezza della strada che porta a San Damiano, l'altro accesso si trova nelle vicinanze di una villetta a 2 piani, loc. San Lorenzo.

Saranno installati elementi leggeri, come si desume dalla relazione tecnica allegata al progetto e dalla relazione paesaggistica (allegato 1 al rapporto preliminare). I manufatti da inserire, sono dimensionati come segue:

Area Scuderia:

- N° 12 box (3x3mt ciascuno) + N° 1 area lavaggio 6x3mt per ingombro totale di 126 mq
- Segreteria e Spogliatoi: 25 mq
- Fienile: 18 mq

totale SC = 178 mq

Pertanto, a fronte di una superficie complessiva pari a 14.721 mq in concessione, i manufatti leggeri da inserire previa concessione demaniale, occuperanno una superficie coperta complessiva di 178 mq.

Si assume, attesa la natura dei manufatti, come trascurabile lo spessore delle murature e pertanto, ai fini del calcolo degli standard, si considera SC = SLA = SA, per cui la superficie di riferimento sarà sempre 178 mq, ossia il valore più grande in quanto lordo.

La zona risulta urbanizzata, collegata da viabilità provinciale (SP13), è dotata di rete fognaria gestita dalla Soc.Riviera acqua. Il limitrofo insediamento di loc. Moretti è dotato di rete acque bianche e nere, rete elettrica, pubblica illuminazione approvigionamento idrico.

La variante di che tratta i, avuto riguardo al confronto con l'attuale previsione di PRG (segnatamente Art. 26 Nda), si può sintetizzare nei seguenti punti:

- previsione di una diversa attività rispetto al tiro a volo e area per elisoccorso, da ritenenersi compatibile quale attività sportivo-ricrativa all'aria aperta, che sarà gestita da associazione ADS con allestimenti leggeri in quanto insistente su area demaniale;

- previsione di attrezzature con un rapporto di copertura per le attrezzature leggere inferiore a 0.013 mq/mq (tenendo conto comunque che la zona FPS, leggermente maggiore di dimensione, ha una previsione di 400 mq per rimessaggi + 200 mq per usi comuni con un'area a parcheggio pari ad 1/10 della superificie)

- Modalità di intervento tramite titolo diretto anziché SUA

Nella scheda urbanistica sono indicati i parametri della variante a confronto con quelli vigenti.

2.4 - Carico urbanistico

Il carico urbanistico determinato dalla variante al PRG si può considerare minimo o comunque analogo a quello relativo all'attività prevista dal PRG Art 26 delle NdA di tiro a volo, in termini quantitativi, ossia in relazione alla superfice dei manufatti di servizio all'attività stessa ammessi.

Tuttavia, ancorchè si tratti di attrezzature sportive e ricreative (di carattere privato in concessione demaniale), si ritiene di considerare i nuovi volumi alla stregua di un nuovo carico urbanistico, a prescindere dalla previsione attuale.

Trattndosi di un PRG l'area può mantenere la sigla “F” mentre la classificazione a produttiva, viene introdotta ai fini della determinazione degli standard, non essendo ascrivibile ad altra categoria tra quelle individuate nella disposzione normativa ben più recente di cui all'Art.13 L.R.16/2008.

Il Comune potrà proporre forme di convenzionamento/collaborazione per la fruizione pubblica parziale e/o attività di utilità sociale che allo stato non essendo concretizzate non possono condurre ad una classificazione dell'area come servizio ai fini del calcolo del carico urbanistico, ma nel contempo si mantiene la vocazione sportivo-ricreativa di interesse pubblico che consentirà di confermare gli usi a suo tempo individuati anche se con diversa tipologia di attività.

Pertanto, si ritiene applicabile il comma 2 dell'Art.5 del DM 2 aprile 68 (in presenza di un PRG) per la quantificazione degli standard di uso pubblico dovuti, ossia:

standard: 80/100 SLA = 178*0.8 = 1**1/%10 !** q da adibire a parcheggio;

parcheggi pertinenziali: 35% della SA/SLA prevista, ovvero: 178 mq*0,35 = **2/%30 !** q

Data: 30/09/2022

I TECNICI REDATTORI

Arch. Barbara Gastaldi (sottoscritto digitalmente)	Arch .Antonella Marino (sottoscritto digitalmente)

Allegati:

alle**+**ato 1 – cheda dei #ara **!** etri ur**4**ani tici e di di ci#lina della variante

alle**+**ato **/** – tralcio carto**+**ra**)**ico con individua&ione della nuova &ona

alle+ato 1 – cheda dei #ara ! etri ur4ani tici e di di ci#lina della variante

La presente scheda sostituisce l'art 26 parte prima delle NDA del PRG VIGENTE corrispondente al paragrafo

FPS – Zone fluviali speciali - Campo di volo per ULM.

Art(/2 &one ' -1 e ' 5/(1 - ca ! #o di calcio - centro i##ico e #ortivo

Sono due zone per attrezzature private di uso pubblico

' 5/(1 6 &ona)luviale #eciale #er attre&&ature #ortive-ricreative all$aria a#erta 6 centro i##ico

Viene individuata un'area in loc Moretti destinata alla realizzazione di un centro ippico e attività sportive e connesse al tempo libero all'aria aperta.

Per l'allestimento di tale attività sono previsti manufatti leggeri, amovibili, in quanto situati in area demaniale, ad uso stalla per i cavalli, fienile, segreteria, servizi igienici, per i quali sono individuati i sottostanti parametri:

- cheda della di ci#lina ur4ani tica della &ona ' 5/(1

PARAMETRI EDILIZI-URBANISTICI		STANDARD PUBBLICI/DI USO PUBBLICO/SERVIZI	
- u#er)icie territoriale di intervento	Area in concessione demaniale all'interno di FP2.1	parcheggi e/o verde PRESTAZIONE AGGIUNTIVA posizionamento di pensilina per la fermata del BUS da localizzare e prevedere in accordo con la C.A. in sede di convenzione	Ex DM 1444/68: 80/100 Mq SA
Dc ! in	5		
D ! in	10	PARCHEGGI PERTINENZIALI	
D' +enerale ! in	10	Ex L.R. 16/2008	35% SA
D' ! in talla?conci ! aia	50	MODALITA' DI ATTUAZIONE	
8 ! a9	5	Titolo edilizio convezionato riferito a progetto di sistemazione dell'intera area in concessione demaniale tramite procedura SUAP ex L.R.10/20012 Art.10	
- A ! a9	180 mq (*)	PRESCRIZIONI PAESISTICHE	
(*) valore arrotondato rispetto al progetto SUAP pari a 178 mq quale margine di flessibilità urbanistica.		L'ART.26 bis delle NDA è modificato come segue: I prime due punti sono sostituiti da: • manufatti costruiti con materiali leggeri amovibili; • per la zona FP2.1 sistemazioni esterne delle aree attrezzate per attività con cavalli tramite recinzioni in legno e fondo in sabbia, e/o a prato o naturale, altre recinzioni compatibili con il tipo di attività e le N.A.P. richiamate al successivo paragrafo.	

MARGINI DI FLESSIBILITA' PROGETTUALI
In sede esecutiva dell'intervento, approvato secondo le procedure ex Art.10 L.R.10/2012 e s.m. e i., cui la presente disciplina è sottesa, fermi restando i parametri urbanistico edilizi sopra indicati e le eventuali prescrizioni in sede di procedimento da parte di Enti sovraordinati, possono essere effettuate, senza comportare variante/aggiornamento urbanistico: • variazioni delle sistemazioni esterne in generale, degli accessi nonchè del posizionamento delle aree a parcheggio e a standard; • per quanto attiene i manufatti previsti, possono essere consentite variazioni di posizionamento, sia planimetriche, purchè contenute entro i 5.00 mt rispetto al sedime del manufatto in progetto, sia altimetriche, purchè contenute entro 1.50 mt. rispetto alle quote di spiccato previste a progetto.
CATEGORIA FUNZIONALE/DESTINAZIONI D'USO
Funzione caratterizzante: area sportiva-ricreativa (scuola di equitazione/centro ippico) lettera c) comma 1 Art 13 L.R.16/2008 – ai fini della determinazione del carico urbanistico lettera g) comma 1 Art 13 L.R.16/2008 in presenza di convenzionamento per l'uso pubblico e di interesse pubblico che potrà essere attivata tra il Comune e l'associazione sportiva.

alle+ato / – e tratto carto+ra)ico con individua&ione della &ona ' 5 / (1

N.B. la zona FP 2.1 (in rosso) sostituisce integralmente la zona FPS, mentre l'area attualmente richiesta in concessione demaniale è contenuta all'interno. Essa coincide con l'area di intervento individuata per il progetto, cui la presente variante è sottesa.

