



Città d'arte • Città nobile dal 1841

DIREZIONE: SERVIZI DEL TERRITORIO

SERVIZIO: Pianificazione Urbanistica

Bonatti

Ufficio Politiche urbane:

Progettazione urbanistica e Pianificazione attuativa;

Edilizia della città storica, dei borghi e delle aree storiche

Dirigente: arch. Manuela Riccomini

Responsabile: arch. Eugenia

**VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE ad iniziativa privata COMPARTO I
Loc. Pontenuovo**

**DOCUMENTO PRELIMINARE DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
Finalizzato alla verifica di assoggettabilità alla VAS
(art 11 della LRT 1/2005 – art 22 LRT 10/2010)**

Premessa

Il processo di Valutazione Integrata del Piano di Lottizzazione ad iniziativa privata si svolge in applicazione dell'art. 11 della LR 1/05 e della LR n°10/2010.

In particolare ai sensi del c. 2 dell'art. 5 bis della citata legge regionale n°10, si ritiene di sottoporre a verifica di assoggettabilità la presente proposta di variante a piano di lottizzazione dal momento che il PRGC vigente del Comune di Pietrasanta non risulta essere stato oggetto di valutazione dei profili ambientali.

Inoltre il Piano Strutturale del Comune di Pietrasanta, approvato con DCC n° 34 del 10.7.2008, ai sensi dell'art. 36 della LR 5/95, non opera selezione nell'assoggettare gli atti comunali di governo del territorio a valutazione, ma contiene una Valutazione degli effetti ambientali ed una Valutazione d'incidenza. Al fine della presente valutazione il PS costituisce perciò il parametro di verifica essenziale in rapporto alle trasformazioni previste dal Piano di Lottizzazione oggetto di valutazione e le risorse essenziali riguardanti aspetti ambientali, territoriali, economico-sociali e sulla salute umana così come trattate nella Valutazione degli Effetti ambientali del PS approvato.

L'Amministrazione Comunale di Pietrasanta con Delibera di G.C. n° 114 del 08.05.2012, secondo quanto disposto dal Capo II della LR 10/2010, ha individuato quale Autorità procedente per la VAS il Consiglio Comunale e quale Autorità Competente, l'Ufficio Ambiente del Comune di Pietrasanta al quale compete l'emissione del provvedimento di verifica di assoggettabilità.

A tale autorità è indirizzato il presente Documento preliminare.

Soggetto proponente la variante a Piano attuativo: Consorzio Aurelia 2004

Oggetto, acquisizione e obiettivi della proposta di variante

La variante al Piano di lottizzazione proposta consiste nella previsione d'inserimento di 3 cabine di trasformazione necessarie alla fornitura di energia elettrica per le attività ivi insediatisi, nonché nella modifica della NTA del piano attuativo volta ad integrare le destinazioni d'uso previste negli edifici realizzativi in conformità a quanto disposto dal vigente PRGC.

A seguito dell'approvazione della Variante al PRGC avvenuta con DCC n° 95 del 13.12.1999 e successiva rettifica di C.C. n. 62 del 23.12.2004 riguardante la nuova zona industriale/artigianale in località Portone/Pontenuovo, , si rendeva attuabile la previsione di realizzazione del **COMPARTO I** – via Pontenuovo come zona di PRGC "D3a – zone per nuovi insediamenti industriali e artigianali.

In data 23.12.2004 con Delibera di Consiglio Comunale n. 63 è stato adottato il Piano di Lottizzazione relativo al comparto I di proprietà del Consorzio Aurelia 2004 che interessa una superficie complessiva di mq. 70.969, così ripartita:

- mq. 46.243 per attività industriali/artigianali;
- mq. 6.337 per viabilità di PRGC;
- mq. 2.560 per parcheggi pubblici e verde ambientale;
- mq. 7.309 per verde di rispetto;

- mq. 8.520 per attività direzionale/commerciale G2a.

In data 4.04.2005 è stata stipulata la convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore Consorzio Aurelia 2004, ai rogiti Segretario Generale, rep. 18821, registrato a Pietrasanta il 13.05.2005 al n. 270 e trascritto a Pisa il 2.05.2005 al n. 5215 Reg. Part., regolante i comportamenti dei singoli operatori nell'attuazione del Piano di Lottizzazione.

In data 27.06.2005 con Delibera di Consiglio Comunale n. 41 il suddetto Piano di Lottizzazione è stato definitivamente approvato e pubblicato sul BURT n. 39 del 28.09.2005.

I lavori relativi alle opere di urbanizzazione sono stati eseguiti dall'Amministrazione Comunale, che con Determina Dirigenziale n. 1089 del 17.04.2007 approva il Certificato di Regolare Esecuzione; mentre all'interno del Comparto sono stati realizzati, a seguito del rilascio dei relativi titoli edilizi abilitativi, n. 7 edifici ad uso artigianale/industriale (capannone A – B – H – I – L - G e F).

In data 15.09.2011 con nota prot. n. 29448 il Consorzio Aurelia 2004 presenta istanza per l'approvazione di una Variante al Piano di Lottizzazione in quanto è emersa la necessità da parte dell'Enel di realizzare n.3 cabine di trasformazione di modeste dimensioni per gli allacciamenti degli edifici realizzati. Inoltre è stata ravvisata la necessità di integrare la vigente normativa tecnica di piano attuativo relativamente alle zone omogenee G2a (destinate alla realizzazione di attrezzature di servizio delle attività industriali e artigianali) dal momento che le norme di PRGC stesso prevedono tale possibilità. Nello specifico l'art. 68 bis delle NTA del PRGC vigente consente, in fase di pianificazione di dettaglio, di integrare e modificare, all'interno delle destinazioni ammesse, quanto stabilito dalla norma generale di piano.

Analisi del quadro analitico di riferimento

La zona oggetto del P.d.L. è situata in Loc. Pontenuovo, non distante dal centro della città di Pietrasanta e si sviluppa lungo la via Statale Aurelia; è caratterizzata da edifici prevalentemente a destinazione artigianale-industriale-commerciale; è dotata delle opere di urbanizzazione primaria dove sono assicurati l'approvvigionamento idrico, lo smaltimento delle acque e le forniture delle principali reti di servizi.

La Variante al Piano di lottizzazione in oggetto interessa un'area limitata rispetto all'intero territorio comunale, pertanto si ritiene che non sia ravvisabile alcuna complessità del provvedimento oggetto di valutazione, in particolare non si ravvisa alcun riferimento per progetti ed altre attività e non influenza altri piani o programmi gerarchicamente sovraordinati.

Il progetto delle 3 cabine di trasformazione integra gli elaborati progettuali approvati, prevedendo l'inserimento dei manufatti in aree interne al piano di lottizzazione, in spazi già destinati a parcheggio e ad attrezzature di interesse comune, senza che ciò determini diminuzione degli standard previsti (verifica effettuata negli elaborati presentati). Le destinazioni d'uso previste ad integrazione della normativa rientrano nelle più generali previste per la zona omogenea di riferimento, non determinando impatti significativi.

Indicazioni catastali relative all'area in cui sono previste le cabine di trasformazione: foglio 24 mappali 1301, 1540, 1542, 96, 1288.

Elementi di criticità ambientale e descrizione dei presumibili impatti

Date le caratteristiche delle opere oggetto di variante al Piano di lottizzazione e le modifiche normative ad integrazione, si può affermare che i contenuti della presente variante non creano aggravio sulle condizioni ambientali dell'area rispetto a quanto già previsto, in particolare sul suolo, sull'aria, sull'acqua, sull'energia e sull'impatto acustico.

Verifica di coerenza (interna ed esterna)

La variante al Piano di lottizzazione in oggetto rispetta le destinazioni e le norme previste dal PRGC vigente nonché i Regolamenti comunali in vigore e non contrasta con il Regolamento Urbanistico adottato con delibera di C.C. n.8/2013 in quanto le previsioni di cui al Piano di Lottizzazione approvato vengono confermate. In particolare nella tavola 6P del Regolamento urbanistico, l'area è inserita sotto la voce "Trasformazioni" con la conseguente dicitura "previsioni previgenti e aree con piani attuativi in corso con convenzioni attive confermate" di cui all'art 47 del citato Regolamento urbanistico.

E' coerente con gli obiettivi e le prescrizioni dell'UTOE n°10 – Portone -Pontenuovo; in particolare, per quanto riguarda le funzioni specifiche previste, la zona ricade all'interno del Sub Sistema Funzionale Insediativo della Produzione e del Commercio – gli insediamenti industriali, artigianali e commerciali; non interessa sistemi di Invarianti strutturali.

Dal momento che il PS approvato contiene tra gli elaborati costituenti parte sostanziale il Documento di coerenza al PIT approvato con DCR n°72 del 24 luglio 2007, la coerenza con gli obiettivi specifici del PS determina di fatto coerenza con gli strumenti di pianificazione sovraordinati, pertanto si può affermare che la presente Variante al Piano di Lottizzazione non comporta effetti territoriali, né mutazioni allo scenario della pianificazione provinciale e regionale.

Ai sensi dell'art. 36 del PIT approvato si specifica che la zona in cui ricade il Piano di Lottizzazione non è sottoposta ad alcun vincolo di natura paesaggistica e che l'attuazione del piano è in coerenza con gli obiettivi del Piano Strutturale approvato.

Facendo riferimento alle indagini geologiche l'intero intervento risulta coerente alle disposizioni del piano dell'assetto idrogeologico (PAI), gli elaborati costituenti la proposta di variante seguiranno comunque le procedure previste dal Regolamento regionale 53/R in ottemperanza all'art 62 della LR 1/2005.

Valutazione degli effetti attesi

Con l'attuazione della presente variante al Piano di Lottizzazione si ritiene che senza alcun impatto sulle risorse essenziali del territorio, possa essere favorito l'insediamento di attività artigianali e commerciali in un ambito già edificato ed urbanizzato.

Degli esiti della presente verifica di assoggettabilità sarà data opportuna informazione contestualmente alla pubblicazione degli atti redatti al fine della conclusione dell'iter amministrativo relativo al procedimento in oggetto.

-

Pietrasanta, 18.11.2013

Il funzionario delegato
Arch. E. Bonatti