

1- Premessa

Il Comune di Capannori è dotato di un Piano Strutturale approvato dalla Conferenza dei Servizi del 18/12/2000, e successivamente con deliberazione del Consiglio Comunale di Capannori n° 55 del 18 settembre 2001;

Il Comune di Capannori ha definitivamente approvato un Regolamento Urbanistico deliberazioni consiliari n.38/2004,n.40/2004, e n.41/2004; una prima Variante generale al R.U. approvata con delibere di Consiglio Comunale n.13/2009, n.14/2009 e n.15/2009, ed una nuova Variante generale al Regolamento Urbanistico approvata con Delibera n.46 del 06/07/2016;

Successivamente il Comune di Capannori ha approvato anche alcune varianti parziali quali:

- Variante semplificata ai sensi dell'art.30 L.R. n.65/2014 per l'individuazione di un'area per attrezzature di interesse comune approvata con Delibera C.C. n° 47/2016.
- Variante Semplificata adottata con Delibera C.C. n°60/2017 ai sensi dell'art. 34 della L.R. n.65/2014 inerente i "Lavori di sistemazione di parte della Piazza Aldo Moro e della pensilina posta sul fronte ovest della sede Comunale (I° lotto/A)", e divenuta efficace in seguito alla pubblicazione dell'avviso sul BURT n. 42 del 18.10.2017;
- Variante Parziale al Regolamento Urbanistico approvata con Delibera C.C. n° 74 del 28/12/2018;
- Variante Semplificata adottata con Delibera C.C. n°22/2019 ai sensi dell'art. 34 della L.R. n. 65/2014 per "Realizzazione di un'area a verde pubblico attrezzato e viabilità carrabile pubblica", e divenuta efficace in seguito alla pubblicazione dell'avviso sul BURT n. 29 del 17/7/2019;
- Variante Semplificata approvata con Delibera C.C. n°25/2020 ai sensi dell'art. 34 della L.R. n. 65/2014 "Progetto PIU 2019 Capacity approvazione progetto definitivo";
- Variante parziale al Regolamento Urbanistico "Riduzione consumo di suolo per cancellazione di aree edificabili", approvata con Delibera C.C. n°40 del 27/05/2020;
- Variante semplificata per introduzione della S.N.39 adottata con delibera n.71 del 03/08/2022 e divenuta efficace a seguito di pubblicazione dell'avviso sul BURT n.39 del 28.09.2022;
- Variante semplificata per Approvazione del progetto di fattibilità tecnico economica di realizzazione di un nuovo complesso per scuola dell'infanzia e primaria di Camigliano - lotto A, adottata con Delibera C.C. n° 75/2022 e divenuta efficace a seguito di pubblicazione dell'avviso sul BURT n.43 del 23.11.2022;
- Variante semplificata per introduzione di Scheda Normativa presso stabilimento Smurfit Kappa adottata con delibera n.88 del 16/11/2022 e divenuta efficace a seguito di pubblicazione dell'avviso sul BURT n.3 del 18.1.2023;
- Variante semplificata per "Progetto di fattibilità tecnico-economica per la realizzazione di doppia rotatoria sita all'incrocio tra la via Pesciatina e via della Madonnina e dell'Ave Maria" approvata con delibera C.C.n.27/2023;
- Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'Art. 30 della L.R. n° 65/2014 per l'introduzione di scheda normativa residenziale in frazione Lunata, adotta con deliberazione n° 57 del 06/09/2023 e divenuta efficace a seguito di pubblicazione dell'avviso sul BURT n.47 del 22.11.2023;

Con deliberazione n°85 del 27/12/2023 del Consiglio Comunale di Capannori, con deliberazione n°91 del 28/12/2023 del Consiglio Comunale di Altopascio, con deliberazione n°109 del 28/12/2023 del Consiglio Comunale di Porcari, con deliberazione n° 51 del 29/12/2023 del Consiglio Comunale di Villa Basilica è stato adottato il Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Capannori, Altopascio, Porcari, Villa Basilica ai sensi dell'Art. 23 e 94 della L.R. n° 65/2014; ed il Rapporto Ambientale, la Sintesi non tecnica, lo Studio di Incidenza, ai sensi dell'art.24 della L.R.10/2010 , e dalla data di

pubblicazione sul BURT n.2 del 10/1/2024 dell'avviso di adozione suddetto, sono efficaci le misure di salvaguardia di cui al Titolo IV della Disciplina di Piano Strutturale Intercomunale.

Il Regolamento Urbanistico vigente, ai sensi delle *Disposizioni transitorie per i Comuni dotati di regolamento urbanistico adottato* di cui all'art.231 della L.R.65/2014, e delle proroghe ai termini di efficacia delle previsioni dei regolamenti urbanistici di cui alle L.R.31/2020, L.R. 15/2021, L.R.47/2021, L.R.47/2022 e dell'art.10 della L.R. 28 dicembre 2023, n. 48, "Legge di stabilità per l'anno 2024" consente di adottare ed approvare varianti al regolamento urbanistico.

Nel Piano Triennale delle Opere pubbliche è individuata la voce di "recupero architettonico area centro storico di san giusto" di cui al PNRR M5C212.1

L'intervento riguarda un area di proprietà privata , ubicata a San Giusto di Compito, ed è identificata al catasto terreni del Comune di Capannori, al foglio di mappa 132 particelle 216, 215, 214 e particella 712. L'immobile è un edificio ad oggi diruto.

2 - Il processo valutativo

La Variante Generale al Regolamento Urbanistico è stata oggetto di valutazione ambientale strategica ai sensi degli artt. 23 e segg. della L.R. 10/2010 (comprensiva di studio di incidenza vista la presenza, nei confini comunali di Siti della Rete Natura 2000). Costituiscono pertanto riferimento gli obiettivi di sostenibilità definiti in tale sede sui quali si è svolto il processo di verifica di sostenibilità delle previsioni del Regolamento Urbanistico.

Con deliberazione n°85 del 27/12/2023 del Consiglio Comunale di Capannori, con deliberazione n°91 del 28/12/2023 del Consiglio Comunale di Altopascio, con deliberazione n°109 del 28/12/2023 del Consiglio Comunale di Porcari, con deliberazione n° 51 del 29/12/2023 del Consiglio Comunale di Villa Basilica di adozione del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Capannori, Altopascio, Porcari, Villa Basilica è stato adottato anche il Rapporto Ambientale, la Sintesi non tecnica, lo Studio di Incidenza, ai sensi dell'art.24 della L.R.10/2010

Ai sensi dell'art. 5 c.3 della stessa L.R. 10/2010, la presente variante è oggetto di verifica di assoggettabilità a VAS e quindi il presente documento preliminare è redatto secondo quanto disposto dall'art. 22 della stessa legge regionale.

Il documento di verifica di assoggettabilità a VAS illustra la proposta di variante al RU e contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, secondo i criteri individuati nell'Allegato 1 alla Legge Regionale n°10/2010. Poichè si intende effettuare contemporaneamente anche la fase preliminare ai sensi dell'art.8 c.5 della L.R.10/2010, il documento contiene anche i contenuti di cui all'art.23 c.1 della stessa legge.

Questi i soggetti coinvolti nel processo di verifica di assoggettabilità a VAS

Proponente della variante urbanistica: Settore Assetto e Gestione del Territorio del Comune di Capannori

Autorità competente: Nucleo interno di valutazione comunale (NIVC) nominato con deliberazione di Giunta Comunale n°76 del 05 marzo 2019 è stato istituito l'organismo denominato "Nucleo Interno Comunale per la Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi e di Valutazione di Impatto Ambientale di progetti".

Autorità procedente: Consiglio Comunale

3 - Contenuti e procedimento della variante

L'intervento di "recupero architettonico area centro storico di san giusto" riguarda un area di proprietà privata, ubicata a San Giusto di Compito, ed è identificata al catasto terreni del Comune di Capannori, al foglio di mappa 132 particelle 216, 215, 214 e particella 712. L'immobile è un edificio ad oggi diruto.

Secondo il Regolamento Urbanistico Comunale vigente l'ambito di intervento ricade in "Centri storici" di cui all'art 14 delle NTA, ed è individuato come "Edifici vincolati e di rilevante valore storico-architettonico" di cui all'art 15.

La previsione progettuale consiste nella ricostruzione del volume dell'immobile, e nella sua trasformazione in uno spazio polivalente per uso pubblico.

Si rende quindi necessaria una variante urbanistica ai sensi dell'art.34 della L.R.65/2014, per modificare la classificazione dell'area oggetto di intervento in "Aree per attrezzature di interesse comune" di cui all'art.36 delle NTA del RU.

Tale classificazione comporterà l'apposizione del vincolo di esproprio sull'area, in base a quanto indicato nel piano particellare d'esproprio.

In merito alla classificazione "Edifici vincolati e di rilevante valore storico-architettonico", e sottolineato che l'immobile non è sottoposto a vincolo diretto, si ritiene di eliminare l'individuazione in quanto l'immobile, già da tempo diruto, ha subito ulteriori crolli che non rendono giustificabile la sua classificazione come immobile di interesse architettonico, come si evince dalla documentazione fotografica allegata al progetto e alla presente relazione.

L'art.14 "Centri storici" non individua indici edificatori ma stabilisce che è consentita la ristrutturazione edilizia limitatamente alla volumetria complessiva esistente. Il progetto architettonico è basato sulla documentazione storica reperita e mantiene un volume inferiore a quello presumibile preesistente.

Per L'art.36 "aree per attrezzature di interesse comune" le NTA stabiliscono che i parametri di densità edilizia, di distanze e di altezza dovranno essere commisurati alle esigenze funzionali del tipo di attività prevista, alle relative normative e dovranno essere compatibili con il contesto edificato circostante.

Si ritiene che la nuova destinazione d'uso non consentirà un incremento di volume o di superficie coperta rispetto alla classificazione vigente, in quanto è comunque vincolata alla compatibilità con il contesto

La variante in esame modificherà la classificazione urbanistica dell'area oggetto di intervento, come rappresentata negli elaborati allegati, ed individuata catastalmente al foglio di mappa 132 particelle 216, 215, 214 e 712, da art.14 "Centri storici" a art.36 "Aree per attrezzature di interesse comune". Inoltre verrà rimossa la classificazione dell'immobile come "Edifici vincolati e di rilevante valore storico-architettonico" di cui all'art.15 delle NTA.

Il Piano Strutturale Intercomunale contiene l'indirizzo STR.3B.1 "Promuovere e incentivare l'incremento qualitativo (ambientale, morfologico e funzionale) degli insediamenti residenziali con il miglioramento della dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico (parcheggi, parchi, attrezzature sportive)" per il raggiungimento dell'obiettivo OB. STR.3B "Aumento della qualità degli insediamenti residenziali", quindi l'intervento in esame è coerente con il raggiungimento degli obiettivi del PSI.

4 I piani di riferimento

4.1 Piani territoriali

PIT/PPR

Il PIT è stato approvato con la deliberazione del Consiglio regionale 24 luglio 2007 n°72 e quindi modificato a seguito dell'integrazione paesaggistica approvata con Del C.R. n°37 del 27/03/2015. L'ambito di applicazione del PIT/PPR si estende all'intero territorio regionale individuando la disciplina generale, di livello regionale, riferita agli abachi delle quattro invarianti strutturali, e quella specifica di livello d'ambito. Il Comune di Capannori rientra nella Scheda d'ambito n°04 "Lucchesia".

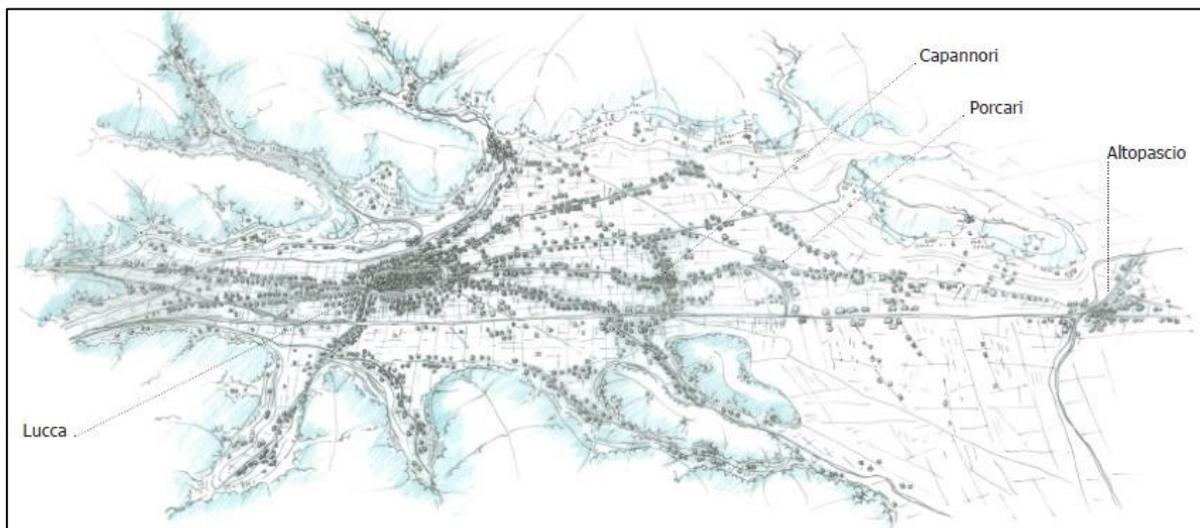


Fig. 6 – L'ambito n°4 "Lucchesia del PIT/PPR" – Immagine tratta dalla scheda d'ambito

La documentazione della variante è accompagnata da una verifica di coerenza tra gli obiettivi della variante al RU e i contenuti della stessa scheda.

I risultati delle analisi di coerenza e, in particolare, eventuali condizioni di non coerenza o di scarsa coerenza devono essere oggetto di valutazione e costituiscono riferimento per l'individuazione di idonee misure di mitigazione che si traducano in indirizzi e prescrizioni nella variante urbanistica.

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Lucca

Il PTC è stato approvato con delibera di C.P. n°189 del 13/01/2000 (pubblicato sul B.U.R.T. n°4 del 24/01/2001) articola il territorio provinciale in tre sistemi territoriali (sistema territoriale dell'Appennino; sistema territoriale dell'Arno; sistema territoriale della Costa), così come venivano individuati del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) regionale vigente al momento della redazione dello strumento provinciale.

Il piano individua, sulla base del PIT e sulla base del proprio quadro conoscitivo, tre sistemi territoriali locali (art. 12 della Disciplina di piano) ai quali il PTC "prescrive debba farsi riferimento per organizzare gli elementi di interesse sovracomunale e il sistema della mobilità".

Il RU del Comune di Capannori risulta conforme con il PTC vigente.

Il Comune di Capannori rientra nel sistema territoriale dell'Arno e nell'ambito dell'area Lucchese, costituito anche dai Comuni di Lucca, Porcari, Altopascio, Montecarlo, Villa Basilica, Pescaglia. Per ciascun ambito o sistema locale, il P.T.C. individua obiettivi da perseguire in riferimento a:

- la città e insediamenti urbani
- il territorio rurale
- la rete delle infrastrutture per la mobilità

cui i comuni debbono guardare nella formulazione degli strumenti della pianificazione e nella definizione della parte strategica del piano comunale.

Il PTC inoltre individua nove “strutture territoriali” e le caratterizza come “unità territoriali complesse”, individuate per morfologia, forme d’uso del suolo, caratteri del sistema insediativo e del paesaggio.

Il territorio comunale di Capannori è interessato dalla struttura territoriale della “pianura di Lucca e del Bientina (PL)”. *La documentazione della variante verrà accompagnata da una verifica di coerenza tra gli obiettivi-azioni della variante al RU e i contenuti della stessa scheda.*

Il Piano Strutturale del Comune di Capannori

Il Comune di Capannori è dotato di un Piano Strutturale approvato dalla Conferenza dei Servizi del 18/12/2000, e successivamente con deliberazione del Consiglio Comunale di Capannori n°55 del 18 settembre 2001,

Con deliberazione n°85 del 27/12/2023 del Consiglio Comunale di Capannori, con deliberazione n°91 del 28/12/2023 del Consiglio Comunale di Altopascio, con deliberazione n°109 del 28/12/2023 del Consiglio Comunale di Porcari, con deliberazione n° 51 del 29/12/2023 del Consiglio Comunale di Villa Basilica è stato adottato il Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Capannori, Altopascio, Porcari, Villa Basilica ai sensi dell'Art. 23 e 94 della L.R. n° 65/2014; ed il Rapporto Ambientale, la Sintesi non tecnica, lo Studio di Incidenza, ai sensi dell'art.24 della L.R.10/2010 , e dalla data di pubblicazione sul BURT n.2 del 10/1/2024 dell'avviso di adozione suddetto, sono efficaci le misure di salvaguardia di cui al Titolo IV della Disciplina di Piano Strutturale Intercomunale.

Il Piano Strutturale Intercomunale contiene l'indirizzo STR.3B.1 "Promuovere e incentivare l'incremento qualitativo (ambientale, morfologico e funzionale) degli insediamenti residenziali con il miglioramento della dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico (parcheggi, parchi, attrezzature sportive)" per il raggiungimento dell'obiettivo OB. STR.3B "Aumento della qualità degli insediamenti residenziali ", quindi l'intervento in esame è coerente con il raggiungimento degli obiettivi del PSI.

4.2 Piani di settore pertinenti

Di seguito si riporta l'elenco dei Piani e programmi (P/P) settoriali di riferimento per il presente processo valutativo.

Ente	Piano/ programma	Estremi atti di approvazione e vigenza nel territorio in esame
Distretto Idrografico Appennino settentrionale	PGRA	
	PGA	
	PAI	
Regione Toscana	Piano Tutela Acque (PTA)	Approvato con Del C.R. n°6 del 25/01/2005. Con Del C.R. n°11 del 10/01/2017 la Regione ha avviato il procedimento di aggiornamento
	Piano Ambientale Energetico Regionale (PAER)	Approvato con Del C.R. n°10 dell'11/02/2015
	Piano Regionale Integrato delle Infrastrutture e della Mobilità (PRIIM)	Approvato con Del C.R. n°del 12/02/2014 e pubblicato sul BURT n°10 del 28/02/2014
	Piano regionale gestione rifiuti e bonifica siti inquinati (PRB)	Approvato con Del. C.R. n°94 del 18/11/2014 ⁴

	Piano regionale per la qualità dell'aria ambiente (PRQAA)	Approvato con Del C.R. n°72 del 18 /11/2018
Comune di Capannori	Piano comunale di protezione civile	Approvato con delibera del Consiglio Comunale n°55 del 12/11/2014 Aggiornamento Piano con Delibera di Consiglio Comunale n°92 del 30/11/2016
	Piano comunale di classificazione acustica	Approvato con Del C.C. n°6 del 04/02/2005 e con Del C.C. n°70 del 25/10/07 e aggiornato con C.C.47 del 26/7/2023
	Piano di azione comunale	PAC D'AREA 2019 – 2021 approvato con Del G.C. n°84 del 28/03/2019
Autorità Idrica Toscana	Piano degli interventi – Acque SpA	Con Deliberazione n°7/2020 del 18/12/2020, il Consiglio Direttivo dell'Autorità Idrica Toscana ha approvato la proposta della Conferenza territoriale n°2 Basso Valdarno (gestione Acque SpA) della predisposizione tariffaria 2020-2023. Negli stessi documenti è compreso anche il Programma degli Interventi, con specifica evidenza del Piano delle Opere Strategiche, proposto dal gestore Acque SpA al Consiglio dell'AIT (deliberazione della Conferenza territoriale n°2 Basso Valdarno n°1/2020 del 16 dicembre 2020).

Ente	Piano/programma	Componenti di interesse										
		Suolo	Acqua	Aria	Clima	Energia	Ecosistemi	Paesaggio	Beni culturali	Rifiuti	Inquinanti fisici	Qualità della vita, dell'abitare e della
Distretto Idrografico Appennino Settentrionale	Piano di gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)	X	X									X
	Piano di Gestione delle Acque (PGA)		X				X					X
	Piano di bacino Stralcio rischio idrogeologico (PAI)	X	X									X
Regione Toscana	Piano Tutela Acque (PTA)		X									
	Piano Ambientale Energetico Regionale (PAER)	X	X		X	X	X			X	X	X
	Piano Regionale Integrato delle Infrastrutture e della Mobilità (PRIIM)											
	Piano regionale gestione rifiuti e bonifica siti inquinati (PRB)	X								X		X
	Piano regionale per la qualità dell'aria ambiente (PRQAA)			X	X	X						X
Comune di Capannori	Piano comunale di protezione civile											X
	Piano comunale di classificazione acustica									X		X
	Piano di azione comunale			X	X							
AIT	Piano triennale investimenti Acque SpA		X									X

5. CONTENUTI DI CU ALL'ALLEGATO 1 DELL L.R.10/2010

Caratteristiche del piano o programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;	La variante costituisce riferimento per il solo progetto architettonico di ristrutturazione di un edificio in stato di rudere da adibire a edificio per uso pubblico
in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;	la variante non costituisce riferimento per piani attuativi.
la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;	In base alle NTA vigenti e a quanto verrà introdotto con la variante, la variante non avrà impatti ambientali. L'unico limitato impatto sarà dovuta ai consumi dell'immobile attualmente in disuso, ma tali incrementi si avrebbero anche in caso di recupero dell'edificio in base alla normativa vigente.
problemi ambientali relativi al piano o programma;	Non si rilevano problemi ambientali indotti dalla variante
la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque);	La variante non ha rilevanza per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente, l'immobile dovrà rispettare le normative sul risparmio energetico

Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;	La realizzazione dell'immobile per uso pubblico potrà saltuariamente comportarne l'utilizzo da parte di limitati gruppi di persone (es. riunioni, centri di aggregazione ecc) . Questo non comporta rischi per la salute o impatti per l'ambiente.
carattere cumulativo degli impatti;	
natura transfrontaliera degli impatti;	
rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);	
entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);	Potranno essere presente più necessità di parcheggio nelle occasioni di utilizzo, ma in considerazione delle esigue dimensioni dell'immobile di progetto, che non potrà contenere molte persone, è stato ritenuto sufficiente il parcheggio pubblico già esistente a margine del nucleo abitativo.
valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: <ul style="list-style-type: none"> delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale; del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite; dell'utilizzo intensivo del suolo; 	L'area di variante è localizzata in un centro di un borgo storico e in area soggetta a vincolo paesaggistico, il progetto di recupero è coerente con le esigenze di tutela del patrimonio storico come testimonia l'autorizzazione paesaggistica ottenuta.
impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.	L'area di variante rientra nella Zone Speciali di Conservazione facenti parte della Rete Natura 2000 "Monte Pisano ", ma non ha impatti su di esso

a) le indicazioni necessarie inerenti lo specifico piano o programma, relativamente ai possibili effetti ambientali significativi della sua attuazione;

Di seguito si riporta la matrice di valutazione elaborata nell'ambito del Rapporto Ambientale del RU in relazione alle previsioni residenziali (relativa alle nuove costruzioni, mentre la variante consentirà un recupero edilizio).

Risorse e interessate dall'attuazione del RU	Obiettivi di sostenibilità	Indicatori	Effetti ambientali	Misure di mitigazione
Acqua	Miglioramento della qualità dei corsi d'acqua superficiali e sotterranei	Acqua superficiale - qualità	L'ambito della variante non è interessato da corsi d'acqua	Gli interventi sui corsi d'acqua superficiali esistenti saranno assoggettati a specifica autorizzazione dal parte del G.C.
		Acqua sotterranea- qualità	La zona collinare non interferisce con la falda	Da limitare ogni interferenza con le acque superficiali e sotterranee sia in fase di cantiere che nella fase di utilizzo degli immobili.
	Razionalizzazione dei fabbisogni idrici ai fini della riduzione dei prelievi	Acqua- fabbisogni idrici	La nuova realizzazione porta a un aumento del carico urbanistico e dei consumi rispetto allo stato di non utilizzo dell'area, ma non rispetto a quanto realizzabile senza variante	Lo stesso fabbisogno si avrebbe anche con un intervento di recupero in assenza di variante
		Acqua – prelievi e consumi idrici acquedotto		
	Implementazione delle reti di servizi	Rete acquedotto Tav G1 QC	La zona è servita da acquedotto	
		Rete fognaria Tav G1 QC	La zona non è servita da fognatura	
Aria e cambiamento climatico	Riduzione delle emissioni civili e industriali e dell'esposizione della popolazione all'inquinamento	Aria emissioni	La nuova realizzazione porta a un aumento del carico urbanistico e delle emissioni rispetto allo stato di non utilizzo dell'area, ma non rispetto a quanto realizzabile senza variante	Le stesse emissioni si avrebbero anche con un intervento di recupero in assenza di variante

	atmosferico			
	Riduzione delle emissioni totali di gas a effetto serra	Aria – contributo a effetto serra		
Suolo	Contenimento del consumo di suolo e incremento delle aree a più elevato pregio ambientale	Suolo - consumo	Non si ha consumo di nuovo suolo	
		Suolo- uso del suolo		
	Tutela della qualità del suolo	Suolo- inquinamento	Non è un sito interessato da processi di bonifica e la variante non comporta rischio di inquinamento dei suoli	
	Riduzione delle aree a più elevata pericolosità idraulica e geomorfologica e riduzione della popolazione esposta a eventi esondativi, franosi, erosivi e sismici	Suolo – pericolosità idraulica	La normativa prevede l'analisi della fattibilità idraulica degli interventi	
		Suolo- pericolosità geomorfologica	La normativa prevede l'analisi della fattibilità geomorfologica degli interventi	
		Suolo- pericolosità sismica	La normativa prevede l'analisi della fattibilità sismica degli interventi	
Energia	Riduzione dei consumi energetici e incremento della produzione da fonti rinnovabili e/o sistemi ad alta efficienza	Energia - consumi	La nuova edificazione porta a un aumento del carico urbanistico quindi si può ipotizzare un aumento dei consumi energetici, rispetto allo stato di non utilizzo dell'area, ma non rispetto a quanto realizzabile senza variante .	Gli stessi consumi si avrebbero anche con un intervento di recupero in assenza di variante
		Energia – produzione da FER		
		Energia- risparmio		
		Rete gas metano	L'area è attraversata da metanodotto SNAM in pressione ed esercizio,	
	Conservazione della	Biodiversità- Flora, fauna,	La variante non influisce su verde pubblico o corridoi	

	biodiversità e gestione delle risorse naturali	habitat, ecosistemi Biodiversità- Reti ecologiche Rete Natura 2000/aree protette	ecologici. Pur essendo all'interno della ZSC Monte Pisano, non ha impatti su di esso	
Paesaggio e beni culturali	Tutela del paesaggio e dei beni ambientali, storici, culturali e salvaguardi dei valori identificativi e culturali del territorio	Vincoli - paesaggistico	La presente variante ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.136 D.Lgs.42/2004	L'area in esame ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art.136 per effetto dei Vincoli di cui al Decreto 190/1985 e 204/1975. Ai sensi dell'art.5 dell'Accordo tra MiBacT e Regione per lo svolgimento della Conferenza paesaggistica, è soggetto alla valutazione di conformità al PIT nell'ambito del procedimento ordinario, Il progetto architettonico ha già ottenuto Autorizzazione Paesaggistica.
		Vincolo- edifici di valore storico architettonico ex D.Lgs 42/2004	Non presenti	
		Vincolo- edifici di valore storico architettonico classificati da cartografia RU	L'immobile è classificato come "Edifici vincolati e di rilevante valore storico-architettonico", ma rispetto all'epoca di individuazione, in cui si trattava già di un rudere, ha subito ulteriori crolli che non rendono giustificabile la sua classificazione,	si ritiene di eliminare l'individuazione in quanto l'immobile si trova in uno stato di rudere che non consentono la determinazione delle caratteristiche originarie, come si evince dalla documentazione fotografica allegata al progetto e alla presente relazione.
		Vincolo - archeologico	Non presente	
		Elementi identitari del territorio	Non presenti	
Inquinata	Riduzione	Inq acustico	La nuova edificazione porta	

mento fisico	della popolazione esposta e disturbata da elevati livelli di rumore		a un possibile aumento dei rumori, rispetto allo stato di non utilizzo dell'area, ma non rispetto a quanto realizzabile senza variante .	
	Tutela della popolazione dall'esposizione ai campi elettromagnetici	Inq elettromagnetico	Non presenti	
Rifiuti	Riduzione della produzione di rifiuti urbani e speciali e incremento della raccolta differenziata	Rifiuti-produzione urbani	La nuova edificazione porta a un possibile aumento della produzione dei rifiuti, rispetto allo stato di non utilizzo dell'area, ma non rispetto a quanto realizzabile senza variante	
		Rifiuti-produzione speciali		
		Rifiuti – raccolta differenziata		
Qualità urbana	Ridurre i flussi di traffico locale	Traffico generato	La nuova destinazione porta a un possibile aumento di affluenza di cittadini essendo un immobile di uso pubblico	In considerazione delle esigue dimensioni dell'immobile di progetto, che non potrà contenere molte persone, non si prevedono particolari misure per la gestione del traffico ed è ritenuto sufficiente il parcheggio pubblico già esistente a margine del nucleo abitativo.
		Trasporto pubblico		
	Recupero e rifunionalizzazione del tessuto areale ed edilizio dismesso	Degrado	LA variante recupera un rudere presente da molti anni nel centro abitato	il progetto di recupero è coerente con le esigenze di tutela del patrimonio storico come testimonia l'autorizzazione paesaggistica ottenuta.
Economia	Rilanciare i motori dello sviluppo locale	Tasso di occupazione	Non influisce	
		Presenze turistiche	Non influisce	
Qualità della vita	Miglioramento della qualità della	Standard pubblici - verde	Non influisce	

		Standard pubblici-parcheggi		
	vita, tutela delle fasce deboli	Viabilità – nuova o miglioramento di quella esistente	Non influisce	
		Accessibilità aree verdi e servizi locali	Non influisce	
		Mobilità locale	Non influisce	
		Accessibilità disabili	Sono da prevedersi opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche	Sono da prevedersi opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche
		Disagio abitativo	Non influisce	

b) i criteri per l'impostazione del rapporto ambientale.

Considerato che il procedimento in esame è una Variante parziale al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art.34 della L.R.65/2014, qualora la variante venisse assoggettata a VAS il Rapporto Ambientale, oltre ai contenuti dell'art.24 della L.R.10/2010, conterrà le informazioni richieste e terrà conto delle indicazioni fornite con i contributi pervenuti.

7 – Conclusioni

A seguito dell'analisi di cui ai capitoli precedenti si ritiene che la variante in oggetto di per se non determini elementi di impatto negativo, e saranno sufficienti le misure di mitigazione già previste nelle norme vigenti.