



COMUNE DI CHIANNI
Provincia di Pisa

REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE PER MODIFICA DI ALCUNE PREVISIONI
E AGGIORNAMENTO NORMATIVO

SINTESI NON TECNICA

Sindaco

Giacomo Tarrini

Assessore all'Urbanistica

Maya Degl'innocenti

Responsabile del Procedimento

Marcello Granchi

Garante della Comunicazione

Marco Ciancaglini

Progettazione Urbanistica

Arch. Roberto Agostini

e Valutazione Ambientale

Arch. Piero Lazzeroni

Strategica:

Arch. Claudia Toti

Indagini

Geol. Francesco Calderini

Geologico-Tecniche:

Geol. Giancarlo Lari

Ing. Francesco Paolo Spatola

PREMESSA (quadro della pianificazione comunale)	2
a) ASPETTI DI NATURA PROCEDURALE	4
b) ESITI DELLE CONSULTAZIONE DERIVANTI DALLA FASE PRELIMINARE	7
c) DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI DEL PIANO	9
d) ASPETTI PERTINENTI LO STATO DELL'AMBIENTE	13
d.1) Dati generali	13
d.2) Dati derivanti dalla valutazione integrata del RU (anno 2009) e relativi aggiornamenti	13
<i>Acqua – consumi civili</i>	15
<i>Servizio depurazione</i>	19
<i>Rifiuti – produzione e raccolta differenziata</i>	21
<i>Radiazioni non ionizzanti</i>	22
<i>Suolo e sottosuolo: geomorfologia, geologia e sismica, ricerche geotermiche, siti interessati da procedimenti di bonifica, consumo di suolo, uso del suolo</i>	23
e) Potenziali effetti attesi	24
<i>Consumi idrici</i>	24
<i>Servizio depurazione</i>	26
<i>Sistema rifiuti</i>	27
<i>Potenziali effetti sul paesaggio e sulla qualità insediativa – misure di mitigazione e compensative</i>	27
<i>Aree di particolare rilevanza ambientale</i>	30
f) Aspetti di coerenza della Variante	31
g) CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI DERIVANTI DALLE VALUTAZIONI DEL RU	33
h) PARTECIPAZIONE E MONITORAGGIO	35

PREMESSA (quadro della pianificazione comunale)

Il comune di Chianni è dotato di Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n. 48 del 12.12.2006 e di Regolamento Urbanistico approvato con Del. C.C. n. 12 del 22.04.2009 entrambe redatti in vigore della LR 1/2005 e pubblicato sul Burt n. 26 del 01/07/2009.

In particolare per il Regolamento Urbanistico, essendo decaduto il periodo quinquennale di efficacia nel luglio 2014, rimane vigente la disciplina valida a tempo indeterminato riguardante essenzialmente il patrimonio edilizio esistente, mentre sono sospese ormai da due anni le previsioni riguardanti interventi di iniziativa pubblica soggetti ad espropriazione e gli ambiti soggetti a piani attuativi per i quali ai sensi della LR 65/2014 art. 95 non siano state sottoscritte convenzioni o atti unilaterali d'obbligo a favore dell'Amministrazione.

In questi anni di attuazione, considerato anche il periodo difficile di crisi economica che ancora stiamo attraversando, sono state attuate alcune previsioni strategiche sia del capoluogo che delle frazioni, ma molte sono rimaste ferme malgrado le manifestazioni di interesse da parte di molti soggetti attuatori.

Di recente l'Amministrazione Comunale ha aderito alla costituzione dell'Unione "Parco alta Valdera" con gli altri comuni aderenti Peccioli, Terricciola e Lajatico, nell'ambito della quale ha definito un percorso di pianificazione condivisa che porterà ad un Piano Strutturale intercomunale. Tale strumento strategico è fondamentale per una visione del territorio e della organizzazione logistica e funzionale in un ambito territoriale ottimale quale quello dell'Alta Valdera. Rappresenterà un importante riferimento per l'attuazione di politiche di valorizzazione delle vocazioni territoriali unificando le discipline ed individuando progetti strategici di interesse comune.

Nelle more di attivazione e di redazione di questo percorso a quattro l'Amministrazione intende sulla base di alcune sollecitazioni pervenute attivare un procedimento di parziale revisione e di reiterazione di alcune previsioni valutando la possibilità di alcuni cambiamenti fisiologici derivanti da verifiche locali e da esigenze specifiche dei soggetti attuatori di alcune previsioni, tenendo conto anche delle difficoltà di attuazione che in questi anni si sono manifestate; in tal senso si intende intraprendere un percorso di semplificazione amministrativa e procedurale, per meglio gestire questo periodo contingente di crisi economica.

Si tratta di un percorso di revisione che tende ad aggiornare alcune previsioni di quelle decadute, sia adeguandole al mutato quadro legislativo e pianificatorio regionale, sia nell'ambito di un percorso partecipativo che intende verificare gli interessi locali sulla base delle reali ed efficaci possibilità di attuazione.

Con l'entrata in vigore della LR 65/2014 il quadro legislativo regionale ha subito diverse modifiche tra cui, le più rilevanti, la definizione dell'entità dello sviluppo insediativo in sede di Piano Strutturale attraverso la definizione del "territorio urbanizzato" all'interno del quale il Piano Operativo articola le possibilità edificatorie ed il livello di qualità urbana. Al di fuori non sono ammessi, di norma, nuovi impegni di suolo residenziali e l'insediamento di altre attività produttive o specialistiche è ammissibile con la procedura della Conferenza di Copianificazione (art. 25) coordinata con la Regione e con la Provincia o Città Metropolitana.

La nuova legge contempla inoltre una serie di casistiche transitorie per gestire l'aggiornamento di quanto vigente nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione urbanistica e territoriale adeguati ai contenuti della LR 65/2014 e tenuto conto della necessità di attivare entro tre anni dalla entrata in vigore della legge le procedure per i Piani Strutturali intercomunali.

In questo senso la variante adotta quale perimetrazione del territorio urbanizzato l'ambito che, ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014, non è individuabile né come area ad esclusiva funzione agricola né come area a prevalente funzione agricola.

Il Piano Strutturale di Chianni all'interno del Sistema Territoriale individua le zone ad esclusiva e prevalente funzione agricola in base al quadro conoscitivo, ai sensi dell'art 23 del PIT e dell'art.14 del PTC della Provincia di Pisa. Quindi riconosce quali:

a) zone ad esclusiva funzione agricola: il Subsistema collinare boschivo il Subsistema delle colture arboree collegate con gli insediamenti;

b) zone a prevalente funzione agricola: - Subsistema fluvio lacuale - Subsistema alluvionale - Subsistema dei seminativi nudi sulle argille - Subsistema dei seminativi sparsi nel bosco.

In rapporto all'entità e alle caratteristiche degli oggetti ed obiettivi della presente variante, come di seguito dettagliati, trattandosi di modifiche di situazioni interne al perimetro del territorio urbanizzato o relativamente a previsioni nel territorio rurale di conferma e/o modifica di alcuni interventi sul patrimonio edilizio esistente, non si ravvede la necessità di attivare la Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014.

a) ASPETTI DI NATURA PROCEDURALE

Anche con l'entrata in vigore della LR n° 17 del 17.02.2016, che introduce forme di semplificazione in materia ambientale, sono soggetti alla effettuazione della VAS quei piani di cui agli articoli 10 e 11 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio). Quindi di fatto anche le varianti al regolamento Urbanistico sono incluse tra quei piani di cui agli artt. 10 e 11, per cui rimane obbligatoria la procedura di VAS secondo i criteri di cui ai successivi articoli della LR 10/2010, che non hanno subito particolari modifiche dal punto di vista procedurale.

Pertanto ai sensi della LR 10/2010 la procedura per l'effettuazione della Valutazione Ambientale Strategica è definita al Capo III, in particolare con l'art. 23 è prevista una prima fase preliminare, finalizzata a:

- raccogliere le indicazioni necessarie inerenti lo specifico piano o programma relativamente ai possibili effetti ambientali significativi della sua attuazione;
- definire i criteri per l'impostazione del Rapporto Ambientale.

Con esso si avvia così una prima ricognizione dello stato delle risorse, anche avvalendosi così come indicato nell'art. 13 comma 4 del D.lgs. 152/2006 di "approfondimenti già effettuati ed informazioni ottenute nell'ambito di altri livelli decisionali o altrimenti acquisite in attuazione di altre disposizioni normative", del quadro delineato nelle valutazioni ambientali del PS e del RU. In questo modo si definiscono le eventuali carenze dell'apparato di conoscenze pre-esistenti e si evidenzia un primo quadro delle criticità ambientali territoriali e paesistiche (aria, acqua, rifiuti, rumore, energia, suolo, clima, natura e biodiversità, salute e mobilità), che dovranno essere assunte, all'interno della variante, come riferimenti guidando la scelta e l'entità delle modifiche previste.

L'obiettivo è quello di delineare in via preliminare la situazione ambientale in atto e quindi la sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano o del programma.

Il quadro ambientale insieme al quello programmatico e normativo e ad una prima individuazione degli elementi di coerenza interna ed esterna nonché all'individuazione dei criteri per la redazione del successivo Rapporto Ambientale va a costituire il presente Documento Preliminare del processo di VAS.

Sulla base del documento preliminare viene avviata una consultazione con i soggetti competenti in materia ambientale, con l'autorità competente e gli enti interessati nonché con la comunità locale.

L'analisi ricognitiva conduce a delineare il quadro di sintesi delle tendenze in atto e a comprendere i fenomeni trascorsi, i possibili scenari di evoluzione e a produrre le prime ipotesi di proposte progettuali conseguenti.

Si aprirà così la seconda fase in cui gli obiettivi della variante vengono valutati e verificati in itinere dal punto di vista ambientale, economico e sociale attraverso un confronto attivo con i soggetti in campo. Il **Rapporto Ambientale** si costruisce quindi valutando via via le possibili alternative in relazione alle condizioni tecniche di fattibilità e agli effetti che producono sul territorio.

In altre parole si potrà eseguire la valutazione durante la formulazione delle scelte progettuali della sostenibilità del piano e dei suoi possibili impatti sull'ambiente, il paesaggio, la salute umana e sugli aspetti socioeconomici. In questo modo verranno individuate sin da subito le eventuali azioni correttive concorrendo così alla definizione delle strategie del progetto più idonee al contesto fino ad arrivare a delineare progettualmente le discipline della variante.

In particolare il Rapporto Ambientale ai sensi dell'art. 24 della L.R. 10/2010:

- individua, descrive e valuta gli impatti significativi sull'ambiente, sul patrimonio culturale e paesaggistico e sulla salute derivanti dall'attuazione del piano o del programma;
- individua, descrive e valuta le ragionevoli alternative, alla luce degli obiettivi dichiarati e dell'ambito territoriale del piano o del programma, tenendo conto di quanto emerso dalle attività di consultazione e confronto con gli enti interessati e la comunità locale ;
- concorre alla definizione degli obiettivi e delle strategie del piano o del programma;
- indica i criteri di compatibilità ambientale, le misure previste per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti negativi sull'ambiente, gli indicatori ambientali di riferimento e le modalità per il monitoraggio;
- Da atto delle consultazioni di cui all'art. 23 ed evidenzia come sono stati presi in considerazione i contributi pervenuti.

Per facilitare l'informazione e la partecipazione del pubblico, arricchire le conoscenze e garantire un percorso efficace e trasparente, la presente **Sintesi non tecnica** accompagna il Rapporto Ambientale e illustra con linguaggio non specialistico i contenuti del piano.

Per gli atti della pianificazione territoriale sono previste semplificazioni procedurali rispetto agli altri piani o programmi; secondo la legge regionale art. 8 comma 6 i due procedimenti, di formazione urbanistica del piano da una parte e la sua valutazione ambientale dall'altra coincidono dal punto di vista procedurale. Quindi il rapporto ambientale, la sintesi non tecnica sono adottati contestualmente con il progetto di piano secondo l'art. 19 comma 2 e 3 della LR 65/2014.

Successivamente all'adozione si dà avviso sul bollettino ufficiale della Regione Toscana BURT e contestualmente si apre la fase delle consultazioni. La documentazione viene messa a disposizione dei soggetti competenti in materia ambientale, delle associazioni ambientaliste e di categoria, nonché del pubblico intero. Nell'arco temporale di sessanta giorni, chiunque può prenderne visione e formulare osservazioni e pareri. A questo fine saranno promossi, in accordo con l'amministrazione, incontri pubblici, la documentazione potrà essere visionata negli uffici comunali e sarà pubblicata sul web.

Allo scadere del termine di cui sopra il piano e gli elaborati di VAS sono pronti per l'approvazione previa controdeduzione di quanto in termini di pareri, osservazioni e contributi pervenuto, dando specificatamente atto di come il piano o programma nonché le valutazioni effettuate siano stati modificati o integrati a seguito del loro accoglimento.

Restano fermi gli adempimenti di cui all'art. 26 della LR 10/2010 per l'espressione del **Parere Motivato** da parte dell'Autorità competente; l'approvazione è accompagnata da una **Dichiarazione di Sintesi** ai sensi dell'art. 27 della LR 10/2010.

Dell'approvazione viene dato avviso sul BURT indicando la sede in cui è possibile prendere visione del piano o programma e del rapporto ambientale comprensivo delle misure adottate per il monitoraggio (art. 28 LR 10/2010).

b) ESITI DELLE CONSULTAZIONE DERIVANTI DALLA FASE PRELIMINARE

A seguito dell'Avvio del Procedimento ai sensi della LR 65/14 art. 17 ed ai sensi della fase preliminare di cui all'art. 23 della LR 10/10, effettuato dal comune di Chianni nel mese di dicembre 2016, con invio della documentazione a gli enti interessati e competenti in materia ambientale, sono pervenuti complessivamente quattro contributi e precisamente:

	ENTE/PRIVATO	SETTORE/RUOLO	DATA	PROT.
1	AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME ARNO	Servizio Pianificazione Urbanistica e Riqualificazione urbana	25/01/2017	235
2	REGIONE TOSCANA	Direzione Ambiente ed Energia Settori Valutazione di Impatto Ambientale e Valutazione Strategica	01/02/2017	297
3	ACQUE SPA servizi idrici		01/02/2017	307
4	ARPAT	Area Vasta Costa Dipartimento Pisa	03/02/2017	318

Per quanto riguarda il **contributo n. 1** l'autorità di bacino evidenzia la necessità di tener conto nel processo di formazione della variante di tutti gli studi e gli strumenti vigenti reperibili sul sito ufficiale.

In particolare si raccomanda che tutte le previsioni urbanistiche siano conformi al Piano stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.), approvato con DPCM 6 maggio 2005, nonché ai connessi strumenti di pianificazione e programmazione

Si segnala altresì che, in data 17 dicembre 2015, è stato adottato il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) con le relative misure di salvaguardia di cui alla Delibera n. 232 del Comitato Istituzionale integrato, approvato nella seduta del Comitato Istituzionale del 3 marzo 2016.

Per quanto attiene le risorse idriche, nella medesima seduta di Comitato Istituzionale del 17 dicembre 2015, è stato adottato il Piano di Gestione delle Acque dell'Appennino Settentrionale

Per quanto riguarda il **contributo n. 2** il settore Valutazione della Regione fornisce alcune indicazioni di cui tenere conto per la successiva fase di implementazione del Rapporto Ambientale. In particolare per quanto riguarda le modalità di definizione degli obiettivi, di implementazione del quadro conoscitivo, di valutazione della coerenza interna ed esterna. Inoltre si richiamano alcune indicazioni per la stima dei potenziali effetti ambientali, per l'analisi delle alternative, per la definizione di misure di mitigazione/compensazione del sistema di monitoraggio.

Si ricorda dell'obbligo di effettuazione della Valutazione di Incidenza ai sensi della LR 30/15 nel caso di presenza di SIC o SIR all'interno del territorio comunale.

Rispetto alle consultazioni di cui all'art. 23 della LR 10/10 deve essere dato atto di come siano stati presi in considerazione i contributi pervenuti. Inoltre si suggeriscono alcune indicazioni per la valutazione di piani attuativi.

Il **contributo n. 3** pervenuto da parte di Acque SPA fornisce dati aggiornati relativamente al servizio idrico e depurazione mettendo in evidenza alcune criticità, ma evidenziando anche gli

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
Modifica di alcune previsioni ed aggiornamento normativo

ultimi interventi effettuati per il superamento di pregresse problematiche di disponibilità della risorsa.

Il **contributo n. 4** pervenuto da parte di ARPAT evidenzia aspetti non evidenzia aspetti di criticità e fornisce un parere sostanzialmente positivo per il prosieguo delle attività di valutazione per le successive fasi.

In rapporto a questi quattro contributi si fa presente quanto segue:

- i contributi sono recepiti all'interno del Rapporto ambientale ma anche negli elaborati di variante, riguardando in gran parte adempimenti da effettuare ai sensi di legge. In particolare le indagini di supporto geologiche, idrauliche e sismiche tengono conto della pianificazione sovraordinata sia a livello regionale sia rispetto agli strumenti di recente approvati dall'Autorità di Bacino.
- Sempre recependo quanto indicato dalla Regione il Rapporto Ambientale contiene i contenuti evidenziati che è stato organizzato tenendo conto delle articolazioni proposte.

In particolare il contributo da parte dell'ente gestore dei servizi a rete, competente per territorio, ha fornito un quadro aggiornato della situazione del servizio idrico e depurazione, per cui le considerazioni che seguono sono basati sull'aggiornamento di quanto disponibile al momento della redazione del RU vigente opportunamente integrati con altre analisi e valutazioni indirette di settore.

c) DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI DEL PIANO

L'oggetto della presente variante riguarda sia la revisione di alcuni aspetti di carattere generale del RU, dal punto di vista normativo, sia alcuni aspetti di dettaglio di specifiche previsioni che necessitano di adeguamenti in rapporto alle effettive condizioni di attuazione ed alle mutate esigenze dei soggetti attuatori.

Trattandosi quindi di una variante parziale gli oggetti specifici che hanno comportato modifiche degli elaborati e delle discipline sono sintetizzabili nel numerato da 1 a 7 seguente per ognuno dei quali vengono evidenziate per una maggior chiarezza dell'effettiva portata delle previsioni le finalità generali e le modifiche specifiche introdotte in rapporto alle relative motivazioni. In tal senso per un maggior approfondimento di questi aspetti di rinvia anche alla Relazione di Variante in cui puntualmente sono descritte ed analizzate le scelte effettuate.

MODIFICHE NORMATIVE

- 1 -** adeguamento alle disposizioni regionali:
si tratta di aggiornare i riferimenti normativi contenuti nelle norme del RU redatte in conformità con l'allora LR 1/2005, verificando anche la coerenza delle definizioni e delle discipline in rapporto alle modifiche introdotte dalla LR 65/14.
- 2a -** aggiornamento di aspetti legati al recupero del patrimonio edilizio esistente - centri abitati e storici:
- consentire una maggiore valorizzazione del patrimonio edilizio storico (creazione di terrazze in copertura migliorando le condizioni di affaccio, realizzazione di piccoli balconi); la riqualificazione dei tessuti con superamento di condizioni di degrado per la presenza di superfetazioni pertinenziali;
 - alcuni chiarimenti circa la procedura per la redazione/aggiornamento delle schede norma senza che costituisca variante al RU;
 - l'introduzione di alcune possibilità per attrezzature pertinenziali anche nelle aree a verde di rispetto, spesso parte integrante delle pertinenze degli edifici (strutture di supporto alle attività di giardinaggio, garage, piscine, ecc).
- 2b -** aggiornamento di aspetti legati al recupero del patrimonio edilizio esistente – territorio rurale:
- aggiornamento delle possibilità di ampliamento di fabbricati di scarso valore consentendo un margine di crescita ai fabbricati più grandi e consentendo di ampliare piccole abitazioni fino a 60 mq;
 - ammissibilità di dotazioni di servizi negli annessi amatoriali;
 - ammissibilità di recupero di edifici con ricollocazione in aree prive di situazioni di criticità territoriale (geomorfologica, idraulica e di accessibilità);
 - possibilità di garage seminterrati sfruttando la morfologia originaria del terreno;

CENTRI ABITATI – UTOE

- 3 -** modifiche di alcune schede norma Allegato I:
- è il caso di alcune modifiche introdotte specificatamente per superare situazioni di inattuabilità degli interventi previsti, o per dare risposta a particolari esigenze incentivando il recupero dei fabbricati o la riqualificazione di fabbricati di scarso valore, anche con ampliamenti compatibili con i caratteri degli edifici e nell'ambito del dimensionamento complessivo per il recupero.
- 4 -** modifiche di alcune schede norma Allegato II:
- 4a -** schede reiterate perché soggette a piani attuativi:
- sono in tutto 4 le schede norma soggette ai decadimenti di cui all'art. 55 della allora LR 1/2001 in quanto tratta di piani attuativi per i quali non sono state sottoscritte le convenzioni; di questi tre previsioni riguardano zone di recupero con fabbricati da recuperare, due soggetti a restauro, uno a sostituzione; nel caso dell'unico piano attuativo su tutto il territorio comunale (scheda norma comparto 7) il decadimento è conseguente impossibilità di attuazione per un ricorso che ha bloccato completamente l'attuazione; si tratta di una vicenda da poco conclusasi a danno del comune di cui si ammette la reiterazione con le necessarie modifiche ed adeguamenti al fine di migliorare le condizioni insediative.
- 4b -** schede soggette a interventi diretti con modifica:
- sono quelle previsioni di cui all'Allegato II che sono state oggetto di alcune modifiche finalizzate ad un miglioramento delle condizioni di attuazione superando criticità emerse in questi anni relativamente all'assetto proprietario, a necessità di lieve ripermetrazione, al riconoscimento di incentivi urbanistici finalizzati ad interventi di riqualificazione pubblica, alla previsione di alcuni completamenti; per una maggior chiarezza di quanto previsto si rimanda alla tabella di riepilogo contenuta nel paragrafo "Disciplina all'interno dei centri abitati - modifiche introdotte".
- 4c -** Schede con solo aggiornamento delle condizioni di fattibilità:
- le condizioni di fattibilità degli interventi sono state oggetto di un aggiornamento complessivo in rapporto al mutato quadro normativo di riferimento, con adeguamento delle classi delle pericolosità oltre alla rispondenza alle verifiche effettuate sul rischio sismico. Tali adeguamenti hanno riguardato tutte le schede norma dell'Allegato II compreso anche quelle schede ancora vigenti per cui non erano previste alcune modifiche dal punto di vista urbanistico.
- 5 -** adeguamento delle previsioni di servizi pubblici:
- 5a -** Stralcio di alcune previsioni:
- si tratta di una revisione delle previsioni di servizi pubblici (verde e parcheggi) che sono state rivalutate verificandone l'effettiva strategicità e le possibilità effettive di una loro realistica attuazione; di conseguenza alcune di queste sono state stralciate in quanto non sussistono più i presupposti per una reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio. In totale sono 5 localizzazioni su Chianni, un parcheggio e 4 aree a verde, due su Rivalto un parcheggio e una area a verde, un parcheggio a La Pieve e un'area a verde a Garetto. per

una maggior chiarezza di quanto previsto si rimanda alla tabella di riepilogo contenuta nel paragrafo "Revisione delle previsioni di servizi pubblici".

- 5b -** Modifica di alcuni servizi e nuove previsioni:
- sono quelle situazioni in cui è stata prevista la nuova realizzazione di spazi pubblici per servizi indicati nelle tabelle come servizi di programma; si tratta prevalentemente di previsioni inserite all'interno delle previsioni edificatorie, soggette a convenzionamento, in cui si realizzano o si cedono aree per parcheggi e in qualche caso attrezzate con arredi per la sosta. Tali previsioni non sono suscettibili di vincoli preordinati all'espropriazione e sono concentrate su Chianni; anche a Rivalto si prevede un nuovo parcheggio a supporto del centro storico, mentre a Garetto si conferma una vecchia previsione modificata in ampliamento. Da valutare sono anche alcune nuove previsioni di servizi di interesse generale: ampliamento del polo degli impianti sportivi con previsione di un'area multifunzionale attrezzata a supporto della piscina comunale; potenziamento del parco fluviale, con possibilità di recupero di percorsi connessi con la fruizione dei ruderi degli antichi mulini creando spazi fruibili al piede del "Castello" di Chianni.

TERRITORIO RURALE

- 6 -** Aggiornamento di alcune previsioni turistiche (polarità):
- le polarità individuate dal RU rappresentano possibilità di sviluppo a fini turistici per l'intero territorio; la Variante mantiene tali previsioni con inserimento di alcune modifiche adattando le possibilità alle condizioni attuali emerse attraverso il processo partecipativo; inoltre è stato verificato che due di queste polarità sono state attuate, mentre delle rimanenti 4 non hanno comportato alcuna modifica e 6 invece sono state integrate con alcune precisazioni ed integrazioni delle schede; di tutte solo la polarità IV richiede una reiterazione in quanto trattasi di piano di recupero per la rifunzionalizzazione del complesso della ex fornace oggi in abbandono. Le modifiche apportate prevedono l'incremento di 10 posti letto, da realizzarsi all'interno dei 100 posti letto previsti oggi svincolati da tali localizzazioni specifiche.
- 7 -** Recupero di annessi connessi a cambio d'uso:
- si tratta dell'integrazione dell'art. 40 delle NTA consentendo la trasformazione di annessi preesistenti, anche se derivanti da condono, connessi a cambio d'uso e con possibilità di accorpamenti ed ampliamenti fino a 60 mq, qualora siano previsti interventi di miglioramento ambientale finalizzati alla eliminazione di qualsiasi struttura precaria o forma di degrado e alla riqualificazione dell'intera proprietà. Il cambio d'uso in residenziale è ammesso qualora le superfici riutilizzabili siano almeno di 28 mq e ferme restando le condizioni di cui alla sezione IV della LR 65/2014. Inoltre le possibilità di cambi d'uso sono ammesse nei limiti del dimensionamento generale del RU per le relative funzioni per quanto non già attuato, pari a 59 abitanti.

d) ASPETTI PERTINENTI LO STATO DELL'AMBIENTE**d.1) Dati generali**

Il territorio comunale di Chianni, che si sviluppa sui versanti collinari esposti ad est nella vallata del torrente Cascina è stato compreso nel "sistema territoriale locale delle colline interne e meridionali", nelle varie fasi di elaborazione degli strumenti di pianificazione della Provincia di Pisa (PTC), e a sua volta inserito, in rapporto alle differenti realtà economiche e territoriali, nel sub-sistema delle "Colline della Valdera" che si estende verso sud appunto fino al Comune di Chianni.

Dal punto di vista economico e produttivo il comune gravita nel "Sistema della Pianura dell'Arno" ed in particolare nel sistema produttivo e di servizi dei comuni di Cascina e Pontedera.

Come Sistema Economico Locale (SEL), è compreso nel SEL 12 della Valdera.

Il territorio comunale di Chianni è stato assimilato, con notevole generalizzazione, ai territori collinari e di pianura della scheda d'ambito del PIT-PPR n° 8 della "Piana di Livorno-Pisa-Pontedera".

d.2) Dati derivanti dalla valutazione integrata del RU (anno 2009) e relativi aggiornamenti

Il quadro di riferimento dello Stato dell'Ambiente, relativamente al territorio comunale, ha come presupposto il quadro di conoscenze determinato al tempo della redazione/approvazione del Regolamento Urbanistico nell'anno 2009 nell'ambito della redazione dei documenti del processo di valutazione di cui alla allora prescritta Valutazione Integrata. Al tempo gli aspetti di carattere ambientale furono sottoposti ad un iter di aggiornamento riguardando i principali cicli delle risorse ambientali, sociali e paesaggistiche e dal processo di valutazione del piano scaturirono sulla base degli effetti attesi un sistema di importanti prescrizioni attentamente valutate per ridurre e compensare le criticità ambientali garantendo la sostenibilità delle scelte di piano, inserite quale quadro di prescrizioni per la sostenibilità degli interventi nelle NTA del RU al Capo II Art. 20 ed articolate in:

- Prescrizioni valide per tutto il territorio comunale (art. 20.1)
- Prescrizioni valide per le Utoe residenziali comunale (art. 20.2)
- Prescrizioni valide per le Polarità turistico -ambientali (art. 20.3)
- Prescrizioni valide per le Utoe produttive-artigianali (art. 20.4)

Si tratta di un complesso di condizioni alla trasformazione che tiene conto dei fattori di criticità emersi, ancora validi, che costituiscono opportune garanzie per la mitigazione degli impatti, la compensazione, ma soprattutto rivolte alla prevenzione sostanzialmente riducendo gli sprechi e facendo riferimento a sistemi di utilizzazione del suolo e del patrimonio più sostenibili.

In sede di rapporto Ambientale gli elementi conoscitivi di relazione sullo stato dell'ambiente rappresentano il punto di partenza, il quadro di riferimento che è stato aggiornato, per quanto possibile, in base a dati indiretti reperiti, considerato che in sede di fase preliminare, come abbiamo visto nel capitolo precedente b) "esiti delle consultazione derivanti dalla fase preliminare" non è

pervenuto alcun contributo, da parte degli enti gestori delle principali risorse, formalmente interpellati a seguito dell'invio del documento preliminare.

Nella fase preliminare erano infatti stati riproposti gli esiti del quadro di conoscenze definito nell'anno 2009 di approvazione del RU, in modo da consentire agli enti competenti in materia ambientale un più proficuo coinvolgimento fornendo ulteriori sviluppi conoscitivi, ognuno per le relative competenze, che dal allora ad oggi potessero essere intervenuti, in modo da determinare un quadro di riferimento aggiornato rispetto al quale condurre le scelte di questa variante.

In essa furono valutate in particolare le situazioni relative alle seguenti risorse:

SERVIZIO ACQUEDOTTO	Con verifica delle esigenze idriche derivanti dalle previsioni di nuovo dimensionamento residenziale e turistico, mentre non fu possibile determinare il fabbisogno delle attività produttive
SERVIZIO DEPURAZIONE	Con verifica della capacità residua del depuratore esistente
RIFIUTI	Con evidenza dei rifiuti prodotti pro capite e delle percentuali di raccolta differenziata.
RADIAZIONI NON IONIZZANTI	Con indicazione delle sorgenti di maggior rilevanza

Per completezza si riportano i dati principali raccolti ed analizzati all'epoca e gli aggiornamenti che sono stati possibili, con la presente procedura, in base alle evoluzioni fino ad oggi intervenute sul sistema delle reti infrastrutturali.

È ad ogni modo importante evidenziare alcuni aspetti sostanziali di carattere generale che stanno alla base di questa variante e che hanno riflessi diretti sull'uso delle risorse:

- le previsioni introdotte sono rivolte a confermare alcune scelte e a stralciarne altre con un bilancio complessivo contenuto nel precedente dimensionamento del RU;
- le modifiche principali riguardano l'attualizzazione di alcuni comparti, (prevalentemente in località Sassi Bianchi) a parità di dimensionamento e in qualche caso con una sostanziale diminuzione, e pertanto con livelli di pressione inferiori;
- gran parte dei residui derivanti dagli stralci sono andati sul potenziamento dell'esistente, non richiedendo quindi l'estensione delle reti esistenti ma ottimizzando l'uso di queste.
- In base all'analisi dell'andamento della popolazione emerge un sostanziale decremento dal 2009 ad oggi (circa 165 unità) con conseguente aumento dei margini di disponibilità delle risorse che pertanto potranno essere impegnate.

Pertanto con questa variante si può sostenere un generale miglioramento dei livelli di pressione ferme restando le condizioni di criticità superabili con il potenziamento dei servizi da parte dei gestori, l'implementazione delle reti da parte dei soggetti attuatori, o forme di autonomia che fossero eventualmente imposte dagli enti competenti.

Acqua – consumi civili

AGGIORNAMENTI

Sulla base di dati più aggiornati di Acque SPA e riferibili all'anno per l'anno 2016 si evidenzia che il comune di Chianni è approvvigionato anche dal macrosistema idrico denominato Alta Valdera il quale provvede ad alimentare le reti idriche di Lajatico, Capannoli, Terricciola e Peccioli ed integra appunto la rete idrica di Chianni; tale macrosistema dipende, in termini di risorsa idrica, quasi esclusivamente dai campi pozzi della centrale di trattamento La Rosa di Terricciola.

In rapporto ai dati pervenuti da Acque SPA si evidenzia che per la rete acquedottistica è stato prodotto un documento contenente l'analisi dello stato attuale del sistema d'approvvigionamento idrico comunale. In particolare sono state evidenziate le criticità esistenti ed è stato determinato il margine della risorsa idrica. Qualora il valore del margine della risorsa, opportunamente ridotto da un coefficiente di sicurezza, dovesse risultare inferiore alla somma degli aggravii idrici che si avrebbero in previsione dell'applicazione sul territorio dello strumento urbanistico, condizione necessaria per garantire il servizio idrico sarà quella di reperire nuova risorsa all'interno del sistema oppure valutare l'interconnessione di due o più sistemi limitrofi al fine di ottimizzare lo sfruttamento globale della risorsa.

Relativamente al sistema idrico integrato, le informazioni più avanti fornite sono la base di riferimento per la stesura degli strumenti urbanistici; solo in una fase successiva sarà possibile esprimere un parere tecnico dettagliato e localizzato nel territorio circa il reale impatto del nuovo piano, per quanto concerne la risorsa idrica, derivante dalle nuove utenze previste dalla cornice generale degli strumenti urbanistici, sottolineando che la destinazione d'uso dei vari comparti è l'elemento cruciale per la determinazione di eventuali nuove opere od il potenziamento di quelle esistenti.

Rete idrica di Chianni

Andamento della portata media mensile immessa in ingresso alla rete idrica di Chianni anni 2013 – 2016; la richiesta della rete ha un trend sostanzialmente stabile negli ultimi 4 anni intorno a 4,5 l/s come media annua e 5,5 l/s come media del periodo maggiormente sfavorevole giugno/luglio.

Popolazione servita e lunghezza della rete idrica di Chianni al 31-12-2015:

Tubazioni adduttrici = 14,77 Km

Tubazioni di rete = 42,96 Km

Totale tubazioni = 57,72 Km

Popolazione servita = 1.313 ab. ; 92,7 %

Andamento grafico della portata media mensile erogata in ingresso alla rete idrica di Chianni al 31/12/2016.

La portata di 9 l/s indica la massima sostenibile dal sistema acquedottistico e quella prelevabile dall'ambiente per l'anno 2016 nel periodo di massimo consumo per l'approvvigionamento della rete idrica di Chianni; tuttavia tale valore può scendere a 6÷8 l/s in caso di prolungata siccità. La rete idrica di Chianni è approvvigionata dal macrosistema idrico denominato Bassa Valdera che provvede ad alimentare anche le reti idriche di Casciana Terme, Ponsacco e Lari.

La risorsa del macrosistema idrico di riferimento risulta essere scarsa nel periodo di massimo consumo rispetto alla richiesta delle reti; ciò è dovuto anche al fatto che nel periodo estivo, nelle aree collinari di Lari, Chianni e Casciana Terme, insiste una presenza turistica significativa. Per questo motivo è stata realizzata un'ulteriore interconnessione con il sistema idrico della centrale La Rosa di Terricciola per potenziare l'approvvigionamento della rete.

Il sistema idrico isolato delle frazioni di Garetto e Gulfi, alimentate dalla sorgente e dai drenaggi di Fonte della salute, rimane in carenza di risorsa nel periodo estivo.

Impianti di approvvigionamento per la rete idrica di Chianni

La rete idrica di Chianni è approvvigionata da pozzi e sorgenti locali e dalle sorgenti Doccio e Doccino (situate a Chianni ma storicamente di proprietà del comune di Casciana Terme) le quali vengono condivise con il macrosistema idrico della Bassa Valdera che provvede ad alimentare anche le reti idriche di Casciana Terme, Ponsacco e Lari; complessivamente le risorse del macrosistema sono costituite dai pozzi della centrale di Lavaiano (Lari), dalle sorgenti Doccio e Doccino (Chianni), dalle sorgenti di Lari, dal pozzo Norci di Lari e dai pozzi della centrale di Ponsacco (Lari).

Attualmente è operativo un sollevamento che dal serbatoio di Terricciola alimenta, oltre all'omonima località, la rete idrica di Chianni; tale interconnessione, della rete idrica di Chianni con il sistema idrico che ha origine dalla centrale La Rosa di Terricciola, ha permesso di potenziare, in termini di risorsa idrica, l'approvvigionamento del sistema acquedottistico di Chianni anche in periodi siccitosi.

Tuttavia, complessivamente, la risorsa nel periodo estivo risulta essere al limite per garantire l'approvvigionamento della rete di distribuzione di Chianni quindi in caso di consumi anomali o siccità particolarmente gravi possono verificarsi problemi di deficit.

La rete idrica isolata delle frazioni di Garetto e Gulfi, la cui alimentazione è costituita solo dalla sorgente e dai drenaggi di Fonte della Salute e dalla sorgente il Pidocchio, entra in sofferenza

durante il periodo estivo; la risorsa disponibile, insufficiente a soddisfare la massima richiesta del periodo estivo, viene sostenuta tramite integrazione con autobotti.

Sono inoltre presenti problematiche di accessibilità ad alcuni impianti per passaggio in proprietà private o zone particolarmente impervie; fra questi gli impianti di Docciola, Pescaia e Siciliani.

L'andamento del numero di utenti dal 2013 è in decrescita in rapporto all'andamento anagrafico della popolazione.

Allo stato attuale il sistema acquedottistico è dimensionato per garantire un livello di servizio sufficiente per le attuali utenze e può soddisfare un limitato incremento delle stesse.

In tal senso sono auspicabili da parte dell'Autorità idrica investimenti sia per l'ammodernamento delle reti sia interventi volti a incrementare la disponibilità della risorsa con interconnessione di reti creando ulteriori macrosistemi con altri comuni limitrofi.

L'entità delle previsioni insediative che la variante ha ipotizzato non incrementa il numero di abitanti rispetto a quanto stabilito da Regolamento Urbanistico; molte di queste previsioni sono relative al potenziamento di insediamenti esistenti quindi relativi ad allacci già esistenti; le maggiori previsioni di nuova edificazione sono concentrate in località Sassi Bianchi, un ambito insediativo caratterizzato oggi da un tessuto sporadico di fabbricati isolati su ampie pertinenze. Qui sono previsti alcuni nuovi interventi tutti finalizzati alla riqualificazione dell'assetto viario, del sistema di connessioni ecologiche, con adozione di tipologie e modalità insediative a forte integrazione paesaggistica. L'adeguamento viario (allargamenti stradali) potrà pertanto consentire con una certa facilità il potenziamento eventuale delle reti infrastrutturali sanando le criticità attuali.

È inoltre importante evidenziare che in questo ambito una delle maggiori previsioni, derivanti dal vecchio PRG, è relativa ad un piano attuativo approvato, iniziato ma mai concluso, con previsione di 30 nuovi abitanti, favorevolmente valutati da Acque SPA dal punto di vista delle risorse in sede di approvazione. Con la variante è stato previsto un sostanziale ridimensionamento con dimezzamento delle superfici e degli abitanti insediabili, teoricamente creando un residuo importante in termini di nuove utenze allacciabili.

Ad ogni modo i limitati incrementi della risorsa idrica derivanti da quelle previsioni oggetto di reiterazione di piani attuativi scaduti o di conferma di completamenti, comunque ancora vigenti ai sensi del RU in quanto non soggetti ad oggi a decadimento, sono oggetto di specifiche valutazioni nella specifica sezione del Rapporto Ambientale del Piano, verificandone la sostenibilità dal punto di vista idrico in rapporto ai seguenti elementi di pressione:

- abitanti nelle UTOE 211 – 15= 196 (15 già valutati sotto il profilo ambientale)

- abitanti territorio rurale 59
- **totale abitanti UTOE e territorio rurale 255**
- **posti letto 98**

inoltre il dato demografico ormai da anni evidenzia un decremento della popolazione abbastanza consistente; in particolare dal 2009 al 2016 a Chianni si sono persi 165 abitanti con una riduzione di 36 nuclei familiari. Un dato, preoccupante dal punto di vista demografico, ma che chiaramente gioca a favore della riduzione delle pressioni sulla disponibilità delle risorse.

Come evidenziato dal contributo di Acque SPA sia la parte strutturale della rete che la risorsa idrica disponibile risultano essere sufficienti, ad esclusione di periodi estivi con prolungata siccità pregressa, per il numero di utenze attualmente allacciate nel comune di Chianni; per poter incrementare il numero di utenze del comune di Chianni sarà necessario potenziare la parte strutturale della rete ed al contempo incrementare la risorsa idrica e/o predisporre eventualmente un'ulteriore interconnessione con reti o macrosistemi di comuni limitrofi.

Tuttavia per definire con precisione l'entità di tali interventi sarà necessario uno specifico studio in una fase successiva dove i dati saranno definiti con esattezza e saranno forniti in modo maggiormente dettagliato circa l'ubicazione, il n° di abitanti equivalenti e la tipologia delle utenze che si andranno ad insediare nel territorio comunale.

Servizio depurazione

Riguardo alle infrastrutture del servizio fognatura nel comune di Chianni sono esistenti: due impianti di sollevamento, quattro reti di fognatura e un depuratore (vd. Paragrafo d2 del Rapporto Ambientale)

AGGIORNAMENTI

Si fa presente che rispetto a quanto emerso nelle valutazioni effettuate alla data del RU (2008) non sussistono ulteriori sviluppi relativamente al superamento delle seguenti condizioni di criticità:

- raggiungimento dei limiti di depurazione a Chianni capoluogo
- mancata depurazione nelle frazioni principali di Rivalto e di La Pieve.

È necessario peraltro tenere conto che, in rapporto alla situazione del depuratore di Chianni, in questi anni, dal 2009 al 2016, è stata registrata una consistente riduzione della popolazione (165 abitanti), liberando quindi buona parte di capacità residua dell'impianto. Di conseguenza in questo modo potrebbe trovare copertura almeno una parte del dimensionamento previsto.

In sede di fase preliminare è pervenuto da **Acque SPA** un contributo utile per l'aggiornamento, con i seguenti dati ufficiali, della situazione del servizio di depurazione.

Descrizione dello stato attuale del sistema fognario

Il comune di Chianni è servito da sistemi fognari distinti per località nel seguente modo:

1) La località di Chianni è servita da fognatura di tipo mista che convoglia i reflui al depuratore di Chianni;

L'impianto di depurazione di Chianni è a servizio della popolazione della omonima località; la potenzialità di trattamento dell'impianto di depurazione, pari a 1500 AE, è stata già raggiunta ed il margine residuo di quantità di reflui, espresso in AE, trattabili dall'impianto risulta perciò essere nullo.

2) La località di Rivalto è servita da fognatura di tipo mista non recapitante a depurazione;

Di seguito sono elencate le **principali criticità** del sistema fognario del comune di Chianni:

L'impianto di depurazione di Chianni ha raggiunto la potenzialità massima di trattamento reflui;

La frazione di Rivalto, servita da rete fognaria di tipo mista, è priva di impianto di depurazione;

La rete fognaria, prevalentemente di tipo mista e realizzata in tubi in cls o a cassetta in muratura, si presenta in molti tratti in condizioni vetuste; ciò implica frequenti infiltrazioni di acque nei locali dei fabbricati più bassi rispetto al piano stradale (seminterrati);

Sono presenti diffusi sottodimensionamenti delle fognature miste nei confronti di eventi meteorici ad elevata intensità.

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO**Modifica di alcune previsioni ed aggiornamento normativo**

Secondo le conclusioni del contributo fornito da Acque SPA Per le nuove utenze che s'insedieranno nelle varie località del comune di Chianni, non servite da impianto di depurazione, dovrà essere previsto un adeguato sistema di pretrattamento autonomo prima di essere allacciate alla fognatura mista.

Per quanto riguarda invece le nuove utenze che s'insedieranno nelle aree servite dall'impianto di depurazione di Chianni, non avendo quest'ultimo capacità residua di trattamento reflui come descritto al paragrafo precedente, sarà possibile allacciarle alla rete fognaria previa adeguamento del sistema di depurazione. Sarà quindi necessario effettuare uno studio approfondito per valutare la fattibilità di un potenziamento dell'impianto di depurazione esistente, ubicato in uno spazio confinato senza margini di ampliamento territoriale se non mediante esproprio, oppure, in alternativa, della realizzazione di un nuovo impianto di depurazione ubicato in altra area da individuare.

Tuttavia, in tutti i casi, per quanto concerne le acque bianche, le lottizzazioni non potranno allacciare gli scarichi in fognatura ma dovranno essere individuati percorsi alternativi per recapitarle in adeguati corpi ricettori previa autorizzazione dell'ente competente.

Le infrastrutture del sistema di drenaggio urbano (impianti di sollevamento, impianto di depurazione e reti) sono dimensionate in maniera tale da rispondere alle attuali necessità operative e, per poter incrementare le utenze afferenti al sistema fognario, saranno necessari interventi di potenziamento delle infrastrutture esistenti che verranno valutati in funzione dell'ubicazione, del numero di AE e delle tempistiche di realizzazione dei nuovi insediamenti urbani.

A maggior chiarezza delle previsioni della presente variante si aggiunge inoltre la seguente considerazione relativa alla previsione di un depuratore a Rivalto, localizzato a nord del paese, che è stata oggetto negli anni passati di valutazioni specifiche evidenziando serie problematiche dal punto di vista geomorfologico con classi tali di fattibilità che escludono la possibilità di intervenire in questo sito. Di conseguenza con la presente Variante è stata stralciata questa previsione, tenuto conto che al momento in cui sarà individuata un'altra localizzazione e siano programmate da parte del gestore risorse per la realizzazione dell'opera, con il progetto potranno essere predisposte le procedure semplificate per una variante contestuale al RU.

Inoltre si fa presente che l'Amministrazione è impegnata in un procedimento intercomunale per la formazione del nuovo Piano Strutturale del Parco Alta Valdera in cui potranno essere inserite eventuali nuove localizzazioni. In tal senso l'Amministrazione sta valutando adeguate localizzazioni, sempre a nord del paese, che permettano l'allacciamento anche delle utenze della frazione di La Pieve.

Rifiuti – produzione e raccolta differenziata**AGGIORNAMENTO**

In base ai MUD Comunicazione rifiuti urbani, assimilati e raccolti in convenzione degli ultimi anni si assiste ad un generale incremento della percentuale di raccolta differenziata.

In particolare si evidenzia un trend di crescita con un picco nel 2015 e una flessione recente nel 2016. Conseguentemente si assiste ad un notevole incremento del quantitativo pro-capite, un dato che dovrebbe invece essere in controtendenza in rapporto alla sensibilizzazione in questi anni a seguito della raccolta differenziata.

Impianti smaltimento

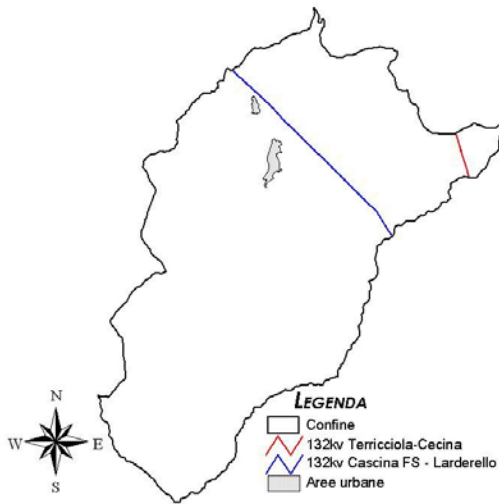
Con DGC n° 30 del 28/04/2008 fu approvato il progetto definitivo-esecutivo relativo al 1° stralcio dei lavori di realizzazione di una stazione ecologica è stata ubicata in Via Vecchia Pontederese, all'interno dell' UTOE 4C. attualmente la stazione è attuata ed in funzione e rappresenta una importante attrezzatura per l'incremento dei quantitativi di raccolta differenziata.

Radiazioni non ionizzanti

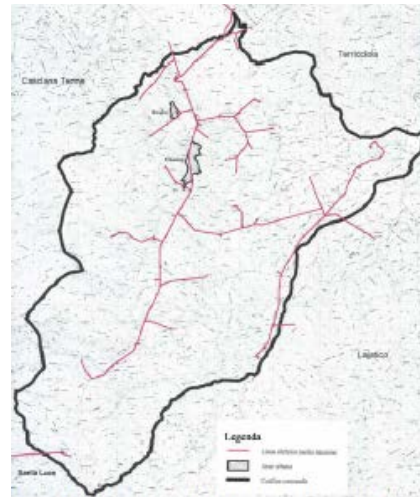
Inquinamento elettromagnetico

Il territorio comunale è attraversato da due linee ad alta tensione (AT):

- linea a 132 kV n. 569 “Terricciola – Cecina, derivazione Saline di Volterra”
- linea a 132 kV “Cascina FS – Larderello”
- linea elettrica a media tensione (60 kV) in tutta la sua lunghezza

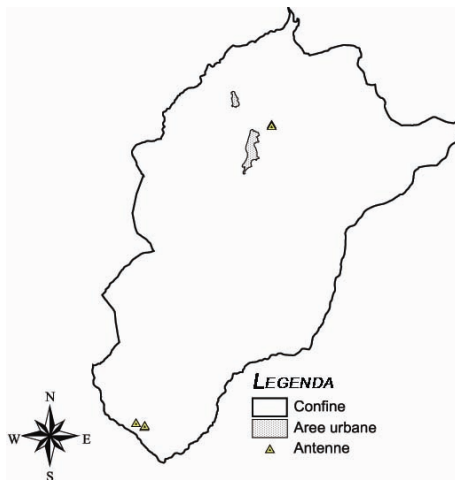


Il territorio



Il Comune di Chianni è inoltre locatore di una porzione di terreno, nell'area adibita ad attrezzature sportive, su cui i gestori TIM e Vodafone, locatari, hanno collocato, due manufatti prefabbricati (Scheltar) atti ad ospitare le rispettive Stazioni Radio Base per telefonia mobile, nonché un sistema di antenne e di parabole sulla sommità del palo comunale ivi esistente.

Sempre sul territorio Comunale, in loc. Poggio della Vitalba, a sud-ovest del territorio comunale, sono collocate 4 postazioni appartenenti all'Azienda di Stato per i servizi telefonici (A.S.S.T.), consistenti in 4 ripetitori alti 30 ml ciascuno.



Suolo e sottosuolo: geomorfologia, geologia e sismica, ricerche geotermiche, siti interessati da procedimenti di bonifica, consumo di suolo, uso del suolo

Geologia, geomorfologia e sismica

Il territorio comunale di Chianni si estende per 62,09 Km², e conta al 2014 1.392 abitanti (M 679, F 713) per una densità abitativa di circa 22,4 abitanti per Km².

Le aree coinvolte dal progetto di Variante corrispondono alle UTOE del RU (1) Chianni, 2) Rivalto, 3) La Pieve, 4) Fornace, 5) Garetto/I Gulfi) per un totale di circa 865'688 mq. E' possibile individuare due ambiti distinti: uno collinare (92%) prevalente, l'altro di fondovalle (8%), identificabile con parte dell'UTOE 4 - Fornace. L'ambito collinare è dominato dalle litologie riferibile sia a substrati rocciosi che a litologie sabbioso-limoso-conglomeratiche plioceniche, mentre l'ambito di pianura vede la presenza di depositi alluvionali.

Dal punto di vista della pericolosità da frana le aree oggetto di pianificazione ne sono quasi totalmente esenti. In dettaglio nella Carta della pericolosità geologica, rimasta invariata rispetto allo Studio Geologico di supporto al Regolamento Urbanistico comunale (dicembre 2008), le aree in oggetto presentano perimetrazioni a pericolosità molto elevata (G4) per un 4,62% sul totale delle aree di pianificazione, e pericolosità elevata (G3) per un 2,80% sul totale delle aree di pianificazione.

Sismica

L'area in esame si trova nel Comune di Chianni (PI), il cui territorio è attualmente classificato in zona sismica 3 (del.g.r.t. n. 421 del 26/05/2014 in osservanza all'o.p.c.m. 3274/2003 e 3519/2006).

Nella Carta di pericolosità sismica (ex DPGR 53/R/2011) redatta a partire dallo studio di microzonazione sismica di livello 1 realizzato in occasione delle presente Variante, le aree oggetto di pianificazione ricadono in gran parte in Pericolosità sismica locale elevata - S3 (61%), secondariamente in Pericolosità sismica locale media - S2 (34%) e per una piccola parte, corrispondente sostanzialmente alle frane attive, in Pericolosità sismica locale molto elevata - S4 (5%). Si precisa che la categoria S3 comprende i settori che evidenziano una potenziale amplificazione sismica in caso di frana quiescente e di significativi contrasti di impedenza dei terreni, tipologia quest'ultima che è stata rilevata diffusamente nel territorio studiato. Successivi livelli di microzonazione potranno approfondire tale valutazione.

Consumo di suolo

I dati Ispra sul consumo di suolo (<http://www.isprambiente.gov.it/it/ispra-informa/area-stampa/dossier/consumo-di-suolo-2017>) relativi al Comune di Chianni indicano al 2016 un territorio consumato di 207 ha per una percentuale del 3,30%.

Aspetti idraulici

Secondo lo studio delle verifiche idrauliche di supporto alla presente Variante al RU le uniche aree che ricadono, per una porzione molto limitata, in pericolosità idraulica significativa si trovano nell'UTOE 4b - La Fornace.

e) Potenziali effetti attesi

Per valutare gli effetti ambientali delle previsioni del Regolamento Urbanistico in sede della allora Valutazione Integrata furono analizzati i dati di pressione sui cicli maggiormente critici **acqua depurazione e rifiuti**.

Oltre all'aggiornamento degli esiti rispetto a tali cicli nei successivi paragrafi sono evidenziati gli effetti relativi alle maggiori previsioni della Variante per quegli oggetti indicati come rilevanti a fini delle valutazioni, relativamente agli effetti sul paesaggio e alla qualità insediativa.

Consumi idrici

Il Regolamento Urbanistico prevede principalmente interventi di tipo residenziale, turistico e artigianale-produttivo.

– Residenziale

Per la stima dei consumi previsti, le "Istruzioni tecniche per l'applicazione della L.R. 16 gennaio, n. 5" suggeriscono di adottare il valore di 200 l/giorno abitante quale dotazione idrica pro-capite ottimale, corrispondente a 73 mc/anno abitante".

Andando sempre più verso un futuro di politiche tese al risparmio idrico sarebbe opportuno utilizzare come dotazione idrica pro-capite ottimale un valore inferiore ai 200 l/giorno/abitante (suggeriti dalle "Istruzioni tecniche per l'applicazione della L.R. 16 gennaio, n. 5"). Per tale motivo, per i successivi calcoli, si è deciso di utilizzare un valore di 150 l/giorno/abitante pari a 55 mc/anno/abitante.

I consumi idrici per il residenziale sono stati stimati moltiplicando i 55 mc/anno/abitante per gli incrementi del numero di residenti per ogni singola UTOE, previsti dal Regolamento Urbanistico.

Quindi l'aumento di consumo di acqua per uso civile a seguito delle trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico risulta pari a 10.615 mc/anno.

Per una verifica della sostenibilità i consumi idrici per gli abitanti nuovi insediati derivanti dalla variante, espressi in litri/secondo per coerenza con i termini di verifica forniti da Acque SPA, riportati nella relazione sullo stato dell'ambiente, sono i seguenti

Abitanti di nuova previsione considerati anche quelli nel territorio rurale	255/ab
Fabbisogno procapite standard adottato già da RU	150 l/g/ab
Fabbisogno complessivo in più	150x255=38250 l/g
Che equivalgono a: $38250/86400=0,442$ l/s	

– Turistico

Per quanto riguarda le aree turistico-ricettive, è stato stimato un fabbisogno idrico di circa 1/3 della dotazione idrica pro-capite ottimale di 200 L/g ovvero circa 66 L/g pari a 13 Mc/anno (considerando un anno pari a 200 giorni). Il numero di posti letto (100) è stato così moltiplicato per 13 Mc/anno per ottenere una stima del consumo idrico.

Quindi l'aumento di consumo di acqua per uso turistico a seguito delle trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico è stato stimato pari a 1.300 mc/anno.

Riportando i fabbisogni in termini confrontabili con i dimensionamenti forniti da acque si ottiene:

$$66 \text{ l/g} \times 100 = 6600/86400 = \mathbf{0,076 \text{ l/s}}$$

Il bilancio di fabbisogno complessivo per le previsioni di variante ammonta pertanto a:
 $0,442+0,076 = \mathbf{0,518 \text{ l/s}}$

Si tratta quindi di quantitativi contenuti che potrebbero trovare copertura nei residui, seppur scarsi, delle attuali reti di distribuzione.

Riguardo alle possibilità di potenziamento delle risorse e di ammodernamento delle reti, di cui alle criticità rilevate, si auspicano interventi urgenti da valutare, in accordo con il gestore, anche in rapporto alle previsioni insediative che restano condizionate all'adeguamento delle urbanizzazioni in rapporto alla specifica localizzazione.

– Artigianale-produttivo

Per quanto riguarda i consumi idrici dovuti alle trasformazioni di carattere artigianale-produttivo non è stato possibile eseguirne una stima in quanto strettamente dipendente dalle attività che effettivamente saranno insediate

Servizio depurazione

Per quanto riguarda la valutazione della sostenibilità delle previsioni oggetto della variante si devono considerare le criticità evidenziate nel paragrafo d2), ossia quanto concerne il funzionamento del depuratore di Chianni e la mancanza di impianti nelle frazioni.

Si devono inoltre stimare nel modo più realistico possibile gli abitanti che potenzialmente potrebbero essere serviti dall'unico depuratore esistente nel comune ossia quello di Chianni.

Per questo si fa riferimento alla popolazione insediata nel capoluogo di circa 1054, un dato anagrafico molto cautelativo considerato che non tutti gli abitanti possono essere allacciati al depuratore vista la situazione strutturale delle reti. L'incremento derivante dalle previsioni di piano/variante ammonta a 178-15 (ab derivanti da una lottizzazione precedentemente approvata) pari quindi a 163ab.

Inoltre come affermato in occasione della valutazione dei dati di pressione si può tenere in considerazione il decremento di popolazione in questi anni pari a 165 unità incidente per circa l'80% sul capoluogo quindi con una capacità residua di circa 130 abitanti.

Di fatto si può quindi ritenere realistica una maggior pressione sul depuratore esistente di circa **30/40 abitanti** da soddisfare con le capacità residue attuali o con interventi di adeguamento dello stesso.

Rimane comunque, secondo le indicazioni di Acque SPA come sopra evidenziate, la possibilità, nelle situazioni di forte criticità, di ricorrere per i nuovi allacci a sistemi di trattamento in autonomia, bypassabili una volta che ci siano condizioni sufficienti del servizio per l'allaccio in fognatura. Questo meccanismo è particolarmente indicato nel caso delle frazioni di Rivalto e di La Pieve.

Altro aspetto importante, che è importante mettere in evidenza, riguarda alcune previsioni riconfermate di Chianni, in località sassi Bianchi, che costituiscono opportunità di estensione della rete fognaria, connessa alla attuazione dei comparti in quanto condizionati ad opere di allargamento delle viabilità. In questi casi la realizzazione della fognatura potrebbe consentire di sanare allacciamenti di unità abitative già esistenti.

Dal punto di vista tecnico infatti la connessione su via di Monte, in corrispondenza della salita dei Boldri, di nuovi collettori sarebbe praticabile senza problemi considerate le quote favorevoli.

Sistema rifiuti

La stima della produzione di rifiuti conseguente alle trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico aggiornata sulla base degli abitanti effettivamente oggi insediabili, che come abbiamo visto ammontano a $211+59 = 270\text{ab}$ considerando anche gli abitanti potenziali nel territorio rurale, riprende il valore di produzione pro-capite annua che ammonta per il 2016 a circa 653kg/anno/ab.

Pertanto $270 \times 653 = 176.310$ kg/ab/anno pari a **176,3 t/anno** che rappresenta un quantitativo pari al 16% di incremento.

Potenziali effetti sul paesaggio e sulla qualità insediativa – misure di mitigazione e compensative

In rapporto agli oggetti che sono stati indicati come rilevanti in riferimento a valutazioni di carattere ambientale di seguito sono evidenziati quegli aspetti di corredo alle scelte che sono finalizzati ad una corretta integrazione nel contesto a cui si riferiscono e valgono quindi come misure di mitigazione, di compensazione anche rispetto a soluzioni alternative:

4a) Si tratta di situazioni reiterate rispetto al decadimento quinquennale di cui l'unica con previsione di un nuovo impianto urbanistico è quella in località Sassi Bianchi nel territorio urbanizzato di Chianni. Le altre tre sono relative a interventi di recupero del PEE, immobili di grandi dimensioni inserite in UTOE e relativi a complessi di carattere storico di cui si prevede la rifunzionalizzazione e soggetti a restauro e nel caso di Rivalto una struttura ex produttiva di cui si prevede il riuso.

Di questi merita alcuni approfondimenti la previsione di piano attuativo della **scheda norma 7** relativamente ad un comparto posto al margine sud dell'abitato di Chianni in un contesto che il RU prevedeva di sviluppo insediativo essendo l'unico ambito insediabile senza particolari criticità geomorfologiche del crinale, che rappresenta l'unica consistente espansione del Piano.

Le modifiche introdotte prevedono una differente perimetrazione in ampliamento, mantenendo inalterato il dimensionamento originario di 1200 mq di SUL. Le motivazioni di tali cambiamenti risiedono nei seguenti fattori:

- estensione del comparto verso valle comprendendo l'intera viabilità di impianto in modo da consentirne una completa riqualificazione, altrimenti a carico dell'amministrazione, in quanto la vecchia previsione era confinata nella porzione più a monte senza alcun rapporto con il resto del tessuto; questa estensione gioca a favore anche per l'attuazione del corridoio ecologico previsto da RU, quale elemento di invariante del PS ma che non trovava una sua definizione concreta all'interno delle norme generali. La scheda norma prevede l'inserimento di un filare di alberature di alto fusto, che in prosecuzione delle alberature nel tratto più a valle creeranno nel tempo un importante elemento di forte caratterizzazione del paesaggio; con la stessa finalità si prevede lo spostamento della fossetta di monte con relativo mantenimento di fasce di rispetto in cui potranno fare il proprio corso fenomeni di rinaturalizzazione formando nel tempo una formazione pluristratificata.

- Modalità insediative meno intensive con previsione di unità abitative inserite in ampi spazi di pertinenza (possibilità conseguente all'ampliamento del comparto) in cui sono prescritte sistemazioni a verde con una particolare attenzione al contesto rurale evitando riferimenti a tipologie urbane soprattutto riguardo ai sistemi di recinzione da realizzarsi esclusivamente con sistemazioni a verde.
- Adozione di sistemi costruttivi rivolti alla passività, e di tipologie fortemente integrate con lo spazio aperto anche con possibilità di tetti giardino a verde.

4b) Si tratta di modifiche apportate a comparti generalmente di piccola entità in cui sono previsti piccoli completamenti attuabili con intervento diretto, pertanto non soggetti alle decadenze inglobati all'interno del territorio urbanizzato. In particolare le previsioni in località Sassi Bianchi valgono le medesime considerazioni del punto precedente sempre finalizzati ad una riqualificazione complessiva di questo ambito in cui i diversi episodi insediativi che si sono susseguiti negli anni precedenti mancano di organicità e di opere di qualificazione con servizi e con adeguamento dei tracciati, tenendo ferma la necessità di intervenire con modalità tipologiche, costruttive e di materiali in coerenza con il territorio rurale più che quello urbano.

Particolare attenzione è stata rivolta alla previsione del comparto "v" derivante da una vecchia previsione di piano attuativo approvato e convenzionato poi bloccato da cause civili, per il quale è stata prevista una forte riduzione del dimensionamento ed importanti interventi di riqualificazione di via di Monte, completando le opere iniziate a suo tempo. Inoltre l'attuazione è condizionata alla cessione di aree in testata su cui potranno essere programmati interventi pubblici per la realizzazione servizi (parcheggi e/o verde) qualificando questa porzione del contesto urbano marginale rispetto ai tessuti più consolidati.

5b) Il RU conteneva alcune previsioni di servizi ed opere pubbliche, quasi esclusivamente riguardanti nuove aree a parcheggi e a verde oltre ad una previsione di nuovo tracciato viario.

Si trattava ovviamente di previsioni decadute in virtù della decadenza quinquennale

Di queste è stata effettuata una revisione complessiva per determinare quelle localizzazioni ancora attuali e invece quelle non più strategiche da stralciare. In linea generale sono state eliminate le previsioni di nuove aree a verde in quanto soggette a problematiche di assetto proprietario tale da rendere impraticabili procedure di vincolo preordinato all'esproprio; questo previa verifica di una verifica in termini quantitativi con che dimostrano una sostanziale sovrabbondanza rispetto ai limiti di legge incrementati secondo le indicazioni regionali assunte dal RU (27 mq/ab). A fronte della riduzione di tali previsioni sono state inserite aree a servizio a carico dei soggetti attuatori delle previsioni insediative più rilevanti garantendo in tal modo, con maggior efficacia, il miglioramento della qualità urbana, con previsioni rivolte soprattutto alla contestualizzazione paesaggistica e alla integrazione del contesto urbano con il paesaggio rurale di contorno.

Sempre relativamente a tale obiettivo si segnalano alcune importanti previsioni, ad incremento dei servizi di interesse generale, che rappresentano in gran parte elementi di novità introdotti da questa Variante, con effetti e ricadute positive e strategiche per il miglioramento della

attrattività dei centri abitati ed incremento consistente dello standard da 3 mq/ab quale minimo di legge a 16 mq/ab:

- integrazione di un parco fluviale connesso con il recupero dei ruderi dei mulini nella vallata che limita a nord il centro storico; si tratta di una programma di interventi che potranno essere attuati con specifici progetti pubblici e con il convenzionamento di spazi privati per il recupero di percorsi storici e per l'utilizzazione dei ruderi dei mulini come ambiti di testimonianza di un sistema produttivo storico quale memoria identitaria del paese.
- Potenziamento degli impianti sportivi di Chianni con previsione di un' area multifunzionale attrezzata per funzioni di protezione civile, per area di ospitalità dei camper a supporto anche della piscina comunale anche con possibilità di una gestione comune ottimizzando i costi dell'impianto. Si tratta di un contesto rurale in cui le minime trasformazioni potranno riguardare la realizzazione di spazi di sosta, servizi a rete per i camper, attrezzature generali nell'ambito del recupero dell'esistente. Si tratta di aree già pubbliche che quindi non comportano alcun vincolo di espropriazione.
- La previsione di riqualificazione delle aree dietro il comune, con adeguamento/potenziamento del sistema dei parcheggi esistenti, la rifunzionalizzazione del vecchio cinema, ed il recupero dei tracciati pedonali storici e di fruizione; in questo contesto alcune previsioni di intervento sono finalizzate alla cessione di fasce di terreno per la futura previsione di un tracciato viario che possa consentire un occasionale bypass del centro storico.
- Riqualificazione dell'ambito del centro poliambulatoriale con previsione di un nuovo tracciato a monte consentendo di svincolare l'antistante parcheggio dagli obblighi in servitù per gli insediamenti soprastanti, migliorando le possibilità di sosta e di dotazione di servizi.

6) È un obiettivo strategico già del PS poi articolato dal RU per consentire uno sviluppo ricettivo del territorio quale unico settore economico, oltre all'agricoltura, che può in prospettiva rappresentare un interesse per arrestare il graduale ma costante spopolamento del territorio.

In questo senso il RU conteneva alcune localizzazioni con previsione di interventi di recupero a fini ricettivi anche con potenziamento degli edifici e delle corti rurali esistenti.

In totale dodici così dette "polarità" con un dimensionamento complessivo di 100 posti letto, di cui due attuate. Gli interventi sono sempre finalizzati alla riqualificazione dell'intera pertinenza con valorizzazione delle previsioni a verde e degli elementi di rilevanza paesaggistica superando i molti casi di degrado e superfetazione per la presenza di strutture incongrue.

L'effetto principale è dunque di incentivare la riqualificazione di parti del territorio creando attività capaci di gestire e mantenere ambiti di interesse creando nuova attrattività in un comune a cavallo tra le colline interne ed il mare, con lo sviluppo di un settore economico ancora abbastanza trainante.

7) Le previsioni di carattere normativo per il territorio rurale sono tutte finalizzate a superare condizioni di generale degrado per la presenza di vecchi manufatti, di strutture oggetto di condono negli anni passati, lasciati in stato di abbandono o impropriamente utilizzati. Secondo progetti di riqualificazione complessiva che prevedano la tutela del paesaggio come requisito di base, sono

consentiti cambi d'uso e ampliamenti anche accorpendo superfici esistenti disseminate, previa eliminazione di qualsiasi forme di degrado, ambientale, urbanistico e paesaggistico.

Si tratta di creare le condizioni per una completa valorizzazione del territorio, specie degli ambiti collinari intorno ai centri abitati, caratterizzati dalla coltivazione degli oliveti, dando opportunità per una possibile stanzialità quasi sempre connessa alle operazioni colturali. La variante si è dotata nello specifico di un quadro conoscitivo integrativo per valutare la cumulatività di tali previsioni da cui è emersa, ad esempio, una interessante realtà di microaziende biologiche per la produzione a livello locale di olio, quale prodotto particolarmente pregiato. Da tale quadro emerge inoltre l'effettivo territorio che potrebbe essere interessato da tali interventi, al di fuori delle realtà aziendali suscettibili di programmi di miglioramento agricoli.

Queste misure sono pertanto circoscritte sia in termini di estensione territoriale sia in termini di dimensionamento, in quanto tenute nei limiti del dimensionamento complessivi del RU per il recupero nel territorio rurale (59 abitanti comprensivo di quanto già attuato).

Aree di particolare rilevanza ambientale

Si ricorda che ai sensi dell'art. 73 ter della L.R. 10/10, in caso di presenza di SIC sul territorio comunale, la Valutazione d'Incidenza dovrà essere effettuata e coordinata nell'ambito del procedimento di VAS, secondo le modalità previste dall'art. 87 della L.R. 30/2015. Il Rapporto ambientale dovrà essere accompagnato da uno studio di incidenza, contenente gli ulteriori e specifici elementi di conoscenza e di analisi previsti.

Inoltre la tutela dei SIR, degli habitat e delle specie di interesse comunitario e regionale è assicurata, in Toscana, dalle misure di conservazione previste dalla D.G.R. 644/2004, fra cui rientrano anche i Piani di Gestione, dai divieti e dalle misure regolamentari e di conservazione previste dalla D.G.R. 454/2008.

Per quanto riguarda il territorio comunale di Chianni si evidenzia che non sono presenti ambiti di particolare rilevanza naturalistica SIC e/o SIR di interesse comunitaria o regionale.

Le aree boscate che occupano buona parte del territorio rappresentano comunque ambiti di elevata naturalità per le quali il RU in coerenza con PS definisce una disciplina rivolta alla conservazione del grado di naturalità e di biodiversità, in particolare delle sommità collinari.

In particolare nella porzione sud ovest è presente un sito di particolare pregio costituito dalla Foresta demaniale regionale di Santa Luce -Chianni che prevalentemente si sviluppa sul territorio confinante.

La composizione di questo bosco risulta assai variabile in funzione dell'altitudine dell'esposizione dei versanti della maggiore o minore distanza dal mare. Le associazioni più rilevanti consistono in formazioni miste sempreverdi e caducifoglie, querceti misti a roverella e cerro. Sopra Rivalto sono presenti limitate estensioni di castagneto.

Il PS ed il RU riconoscendo particolare valore ambientale e paesaggistico per questo ambito (sistema delle aree boscate), indica una rete di corridoi ambientali ed aree ad alta connotazione paesaggistica (art. 18 delle NTA del RU), quali invarianti strutturali di PS, di rilevanza ecologica

quali elementi finalizzati conservazione/integrazione del grado di connessione, creando un apparato protettivo del territorio funzionale a consentire la biodiversità delle specie e la libera circolazione della fauna selvatica.

f) Aspetti di coerenza della Variante

Trattandosi infatti di una variante che interessa alcune previsioni che necessitano di aggiornamento e di alcune integrazioni di carattere normativo migliorando il quadro di attuazione degli obiettivi del RU si può sostenere una sostanziale coerenza, di tipo interno, degli oggetti della Variante con le previsioni originarie del Piano ed anche con gli elementi statutari del Piano Strutturale considerato lo stretto condizionamento delle scelte rispetto a questo

Per **coerenza interna** si intende la stretta interrelazione tra il quadro strategico delle scelte del piano strutturale del regolamento urbanistico con la variante; le discipline rimangono di fatto invariate con alcune integrazioni che non incidono sulle finalità generali sia per quanto riguarda i temi della conservazione del patrimonio edilizio esistente per il quale la variante inserisce ulteriori modalità di attuazione e semplificazioni per incentivare maggiormente il recupero degli edifici, che per le previsioni di nuovi sviluppi insediativi negli ambiti di territorio urbanizzato in cui sono state inserite o meglio articolate modalità insediative più attente all'inserimento paesaggistico condizionandole ad importanti interventi di miglioramento ambientale.

Anche per il territorio rurale le modifiche introdotte sono finalizzate ad alcune le trasformazioni puntando alla permanenza di nuovi utenti agricoli che possano garantire il presidio del territorio in ambiti che non sono più, o non lo sono mai stati, appannaggio della imprenditoria agricola di tipo tradizionale. Si tratta di un territorio vocato per piccole produzioni specializzate, in particolare per la produzione di olio, che rappresenta un importante elemento identitario legato alla tradizione agricola di questi luoghi che tenta di salvaguardare così un forte attaccamento alla terra. In questo senso la Variante ammette la possibilità di recupero e di cambio d'uso di strutture preesistenti (annessi e volumi in genere anche condonati) soprattutto per la conservazione di situazioni di pregio ma anche per il superamento di diffuse condizioni di degrado sparse in queste campagne; d'altra parte sono consentite maggiori dotazioni per gli annessi amatoriali per consentirne una maggiore fruizione, incentivando così gli usi agricoli rivolti ad una dimensione di autoconsumo e ad una agricoltura multifunzionale quale vera risposta per modalità di vita più sostenibili, come consumi alimentari a zero km con diffusione di mercati locali di prodotti del luogo, cercando di sostenere anche l'economia e l'attrattività di queste località.

La verifica di compatibilità, integrazione e raccordo tra i contenuti della Variante al RU con la pianificazione sovraordinata e di settore si ritiene opportuno sia effettuata in primo luogo rispetto al PIT-PPR con valenza paesaggistica approvato con DCR n.37 del 27/03/2015 quale elemento di maggior novità rispetto all'epoca di formazione del RU risalente al 2009.

La variante pur derivando strettamente dal regolamento urbanistico verifica ulteriormente rispetto alla visione del territorio di scala provinciale e regionale le proprie azioni garantendo un

quadro complessivo di coerenza esterna e di sostenibilità delle scelte. (vd. Paragrafo f) del Rapporto Ambientale.

g) CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI DERIVANTI DALLE VALUTAZIONI DEL RU

A seguito delle valutazioni effettuate in sede del processo della Valutazione Integrata negli anni 2008/2009, in base alla allora vigente LR 1/2005, in base alle criticità emerse che sopra abbiamo riportato, nel Regolamento Urbanistico fu inserita una disciplina specifica volta a mitigare e compensare gli effetti ambientali derivanti da incremento della risorsa insediativa.

Tale disciplina inserita nel disposto regolamentare del RU è contenuta nell' **art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione** quali prescrizioni alla trasformazione distinguendo per le varie componenti previsionali specifiche prescrizioni.

Le componenti insediative a cui sono riferite sono le seguenti:

- in generale tutto il territorio
- le UTOE residenziali
- le polarità turistiche
- le attività produttive - artigianali

Le condizioni alla trasformazione sono dettate per quanto riguarda le seguenti risorse:

- acqua
- rifiuti
- aziende insalubri
- energia
- radiazioni non ionizzanti
- aria
- suolo e sottosuolo

Si tratta di un set di prescrizioni di dettaglio che in base alla maggior rilevanza delle situazioni di criticità impone l'adozione di sistemi e misure di mitigazione che consentano di ridurre gli effetti negativi. In buona parte sono prescrizioni rivolte all'uso di buone pratiche, oggi inserite anche in normative di carattere generale sia locali che regionali, finalizzate ad un uso sostenibile delle risorse, alla riduzione degli sprechi indirizzando la progettazione verso sistemi ad alta efficienza energetica, e modalità costruttive ambientalmente compatibili.

Negli ultimi anni il mercato e la pianificazione stanno evolvendo verso lo sviluppo di tecniche e modalità costruttive fortemente innovative rivolte soprattutto a migliorare l'efficienza dell'involucro edilizio, indirizzando la progettazione sempre più verso la passività e l'autosufficienza abitativa sia in termini di uso delle risorse sia anche come modelli abitativi passivi.

Questi temi sono oggi il riferimento di molte normative di settore che hanno determinato in questi anni lo sviluppo di una economia "green" rivolta alla diffusione di sistemi energetici alternativi, all'applicazione di livelli di efficienza energetica con riduzione delle dispersioni, all'utilizzo di sistemi costruttivi passivi ed antisismici, alla riduzione dell'uso dell'acqua.

Si tratta di un complesso normativo finalizzato ad una corretta attuazione degli interventi che rimane valido e condizionante anche per le modifiche apportate dalla Variante, garantendone, come è stato in questi anni di cogenza del RU per gli interventi realizzati, una buona qualità

insediativa, elevati livelli di sostenibilità ambientale riducendo sensibilmente gli aspetti di pressione sulle risorse essenziali, di tutela delle componenti del paesaggio del paesaggio rispettando gli aspetti tipologici tradizionali e le componenti dell'assetto vegetazionale.

h) PARTECIPAZIONE E MONITORAGGIO

Ai sensi degli artt. 17 e 19 della LR 65/2014 e artt. 9, 23, 24, 25, della LR 10/2010 trattandosi della formazione di una variante al RU si evidenzia l'iter di formazione nelle sue varie fasi che comprende anche le modalità di partecipazione canoniche previste dalle varie fasi procedurali:

Fase 1: il documento di avvio ed il documento preliminare della VAS, a seguito di una specifica approvazione Comunale, rappresenta l'inizio del processo di valutazione/pianificazione, a seguito del quale sono stati richiesti agli Enti ed Istituzioni competenti in materia ambientale individuati, specifici contributi pervenuti in relazione all'avvio che sono confluiti nel Rapporto Ambientale. Nell'ambito di questa fase sono state effettuate iniziative da parte dell'amministrazione rivolte a sondare eventuali esigenze specifiche da parte dei cittadini, nell'ambito dei limiti definiti dall'oggetto della variante, che sono stati oggetto di assemblee pubbliche o incontri rivolti ad illustrare la metodologia di lavoro e gli obiettivi perseguiti.

Fase 2: adozione della variante e del Rapporto Ambientale con deliberazione del Consiglio Comunale

Fase 3: pubblicazione del Piano e del Rapporto Ambientale ed apertura del procedimento delle consultazioni contestualmente a quelle di VAS ai sensi dell'art. 25 della LR 10/2010.

Fase 4: Approvazione del Piano e della VAS con le eventuali modifiche derivanti dalle consultazioni ed in accoglimento delle eventuali osservazioni pervenute.

Fase 5: attivazione della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT e dell'art. 31 della LR 65/14

Nell'ambito del programma di partecipazione l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di sondare i cittadini di Chianni, ai sensi degli artt. 17 e 36 della LR 65/2014, per capire le esigenze più sentite che potessero comportare la necessità di una revisione di alcuni orientamenti delle discipline del RU. Con invito formale (volantino) l'Amministrazione ha quindi coinvolto la popolazione nella valutazione delle attuali potenzialità dello strumento di pianificazione vigente, che ha risposto con grande partecipazione con una serie di sollecitazioni, evidenziando alcuni temi di particolare interesse riguardanti sia la disciplina del territorio rurale sia quella più specifica dei centri abitati.

In rapporto ai contributi che sono pervenuti in fase preliminare di avvio, sono state assunte le scelte arrivando ad una organica revisione di alcuni aspetti delle previsioni e della normativa in modo da consentirne l'attuazione fino alla conclusione del nuovo processo di pianificazione a livello intercomunale che ha visto l'avvio del Piano Strutturale Intercomunale e la conseguente sospensione dei vincoli derivanti dall'art. 228 della LR 65/14 per la fase transitoria.

Elenco delle iniziative di partecipazione

In data 15.07.2016 è stato pubblicato e recapitato a mano a tutte le famiglie di Chianni un volantino con modello allegato per la partecipazione al processo di formazione della variante al RU., fissando la scadenza del 30.08.2016 per la presentazione di contributi;

In data 20.07.2017 è stato organizzato un incontro pubblico riservato ai tecnici professionisti presso la sala della Giunta per discutere le varie modifiche ed aggiornamenti da apportare al R.U. con la variante e recepire eventuali contributi;

In data 28.07.2017 è stato organizzato un incontro pubblico per tutta la popolazione per discutere le linee che l'Amministrazione ha inteso perseguire per lo scopo della variante;

In data 12.09.2017 è stato organizzato un incontro tra i tecnici redattori della variante ed i singoli tecnici professionisti per discutere delle problematiche ed eventuali aggiornamenti da apportare al R.U. in funzione di singole aree e/o edifici;

In data 14.09.2017 è stato organizzato un incontro tra i tecnici redattori della variante ed ulteriori tecnici professionisti operanti sul territorio comunale per chiarimenti e/o proposte al fine del completamento della variante.

In data 21.09.2017 è stato organizzato un incontro pubblico con i residenti della zona del Borgo di Chianni per discutere di eventuali previsioni per la riqualificazione del centro storico.

Modalità di monitoraggio

Secondo quanto fino ad ora previsto dal rapporto ambientale, ai sensi dell'allegato 2 della LR 10/2010, il processo di valutazione comprende la definizione del sistema di monitoraggio al fine di valutare il processo futuro di attuazione delle azioni previste dal piano o programma.

Trattandosi di una variante al Regolamento Urbanistico parziale, peraltro in fase transitoria, ed avendo l'amministrazione di Chianni avviato insieme agli altri quattro comuni dell'Alta Valdera il Piano Strutturale Intercomunale, come evidenziato in premessa di questo Rapporto Ambientale, il monitoraggio sarà integrato nelle varie fasi di formazione del nuovo strumento.

In linea generale il monitoraggio potrà consistere nelle seguenti azioni:

- controllo dello stato di attuazione nell'ambito della formazione del PSI: attraverso quali azioni, di che entità, se effettuate secondo quanto previsto o se attuate con eventuali modifiche;
- aggiornamento dello stato dell'ambiente attraverso verifiche collegate alla elaborazione del PSI con l'analisi di eventuali variazioni intervenute a seguito delle attuazioni di interventi, con particolare attenzione all'adeguamento delle infrastrutture a rete.

Altre azioni di monitoraggio potranno essere riferite alle procedure per la partecipazione con iniziative programmabili per proseguire la valutazione degli esiti anche successivamente all'entrata in vigore della variante, valutando così l'effettiva efficacia delle scelte con l'attuazione delle previsioni, verificando come le forme informative adottate abbiano avuto gli esiti previsti di coinvolgimento della popolazione per garantire una partecipazione attiva.