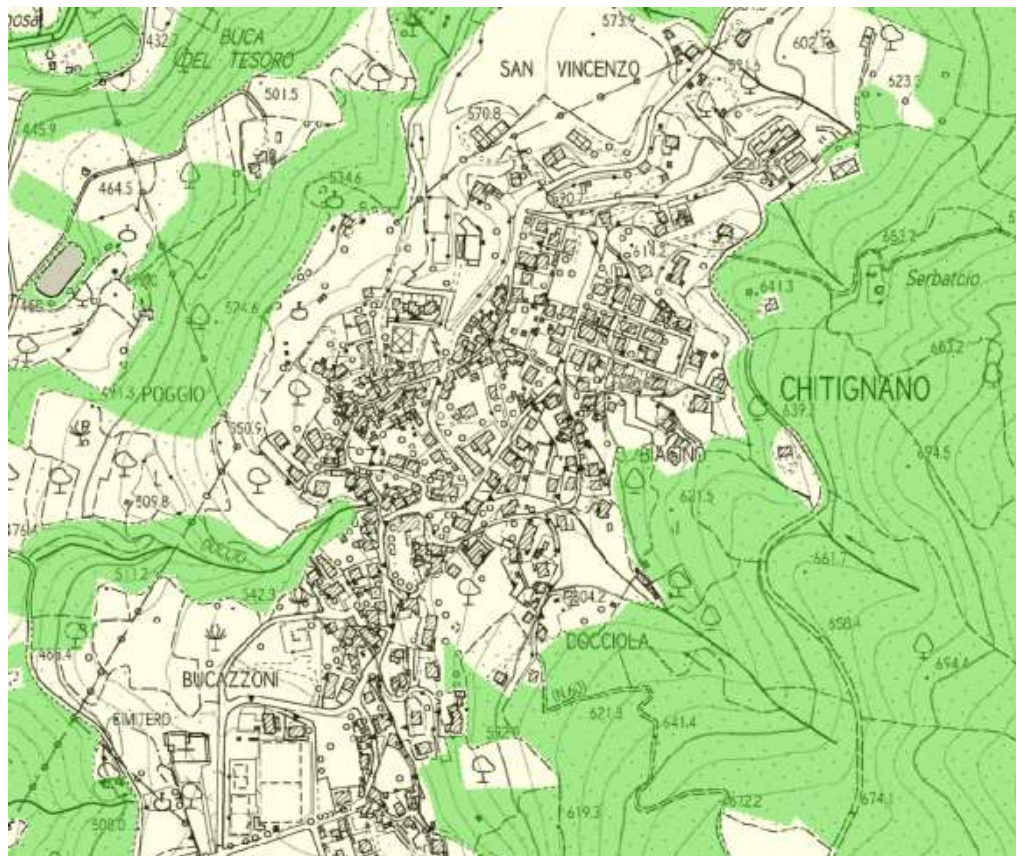




COMUNE DI CHITIGNANO
PROVINCIA DI AREZZO



PIANO OPERATIVO
(art. 95 L.R. 65/2014)

AVVIO DEL PROCEDIMENTO
(art. 17 L.R. 65/2014)

DOCUMENTO PROGRAMMATICO

Aprile 2026

Il tecnico incaricato
Arch. Pierfrancesco Proserpi

Premessa

1. Il Piano Strutturale Intercomunale
2. Strategie e obiettivi del PSIC
3. Il perimetro del territorio urbanizzato
4. La Conferenza di Copianificazione
5. Il dimensionamento del Piano Operativo nel Piano Strutturale Intercomunale
6. Gli strumenti urbanistici del Comune di Chitignano
7. Il Piano Operativo in rapporto ai principi generali della L.R. 65/2014
8. Le tempistiche di formazione del Piano Operativo
9. Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica
10. L'avvio del procedimento di formazione del Piano Operativo

11. Indicazione degli obiettivi del Piano
12. Caratteri fisici, storici e demografici del territorio
 - 12.1 Il Comune di Chitignano nel sistema territoriale provinciale e regionale
 - 12.2 La struttura del territorio
 - 12.3 La popolazione e il sistema degli insediamenti
 - 12.4 L'evoluzione demografica
13. Stato di attuazione del Regolamento Urbanistico
14. Indicazione degli Enti e organismi pubblici tenuti a fornire gli apporti tecnici e conoscitivi idonei ad incrementare il quadro conoscitivo
15. Indicazione degli Enti e organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi, richiesti ai fini dell'approvazione del Piano
16. Programma delle attività di informazione e partecipazione della cittadinanza alla formazione del Piano Operativo
17. Individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione.

Premessa

Il Comune di Chitignano dispone di un Piano Strutturale approvato con DCC n. 46 del 10.10.2007, e di un Regolamento Urbanistico approvato con DCC n. 29 del 07.08.2010.

Per quanto il Regolamento Urbanistico sia valido a tempo indeterminato, i Comuni che si trovano nelle condizioni di quello di Chitignano non possono procedere ad aggiornamenti né a revisioni ai sensi degli artt. 222 e segg. della L.R. 65/2014. Inoltre, come strumento della pianificazione comunale il Regolamento Urbanistico è stato cancellato dalla medesima L.R. 65/2014 e sostituito con il Piano Operativo (artt. 10 e 12 L.R. 65/2014).

Il Comune di Chitignano si trova quindi obbligato a procedere alla redazione del Piano Operativo, i cui contenuti sono definiti dall'art. 95 della Legge regionale sopra citata.

In base a detto articolo, il Piano Operativo (PO) disciplina l'attività edilizia ed urbanistica nell'intero territorio comunale e si compone di due parti:

- a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;
- b) la disciplina per la trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi, valida per cinque anni.

Nella prima parte il PO individua e definisce:

- a) le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale;
- b) la disciplina del territorio rurale;
- c) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente realizzabili nel territorio urbanizzato;
- d) la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni;
- e) la delimitazione degli eventuali ambiti portuali del territorio comunale;
- f) le zone connotate da condizioni di degrado.

Nella seconda parte il PO individua e definisce:

- a) gli interventi da attuarsi mediante i piani attuativi;
- b) gli interventi di rigenerazione urbana;
- c) i progetti unitari convenzionati;
- d) gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, diversi da quelli di cui alle lettere a), b) e c);
- e) le previsioni relative all'edilizia residenziale sociale nell'ambito degli interventi di cui alle lettere a), b e c);
- f) l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- g) l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi per pubblica utilità;
- h) ove previsti, la perequazione urbanistica, la compensazione urbanistica, la perequazione territoriale, il piano comunale di protezione civile e le relative discipline.

Il PO può individuare gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione. Con riferimento a tali edifici, il comune può favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree ove essi sono collocati attraverso forme di compensazione, rispondenti al pubblico interesse e comunque rispettose dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa. Nelle more dell'attuazione delle previsioni di valenza quinquennale del piano operativo, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire sugli edifici di cui al presente comma tutti gli interventi conservativi, ad esclusione degli interventi di demolizione e successiva ricostruzione non giustificati da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario.

Le previsioni del piano operativo sono supportate:

- a) dalla ricognizione e dalle disposizioni concernenti la tutela e la disciplina del patrimonio territoriale, compreso il recepimento delle previsioni del piano paesaggistico regionale, con particolare riferimento alle prescrizioni d'uso per la tutela dei beni paesaggistici;
- b) dal quadro conoscitivo del patrimonio edilizio esistente, delle aree urbanizzate e delle relative criticità, compresi gli elementi di rischio idrogeologico e sismico;
- c) dalla valutazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi e dall'individuazione delle misure di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico;
- d) dal monitoraggio dei dati della domanda e dell'offerta di edilizia residenziale sociale e dall'individuazione delle azioni conseguenti;
- e) dai criteri di coordinamento tra le scelte localizzative e la programmazione dei servizi di trasporto collettivo e di connessione intermodale, volti ad elevare i livelli complessivi di accessibilità.

Inoltre il PO contiene le disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano.

Il PO deve dimostrare la conformità delle sue previsioni a quelle del piano strutturale, deve esplicitare la relazione delle sue previsioni con i piani regionali, provinciali e della città metropolitana, deve motivare le scelte di pianificazione con riferimento agli aspetti paesaggistici, territoriali, economici e sociali rilevanti per l'uso del territorio.

Le previsioni contenute nella seconda parte del PO sono dimensionate sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione.

Le previsioni che si realizzano mediante piani attuativi o progetti unitari convenzionati di iniziativa pubblica o interventi di rigenerazione urbana, perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza del quinquennio di efficacia del piano operativo o della modifica sostanziale che li contempla, i piani o i progetti non siano stati approvati.

I vincoli preordinati all'esproprio perdono efficacia se entro il suddetto termine quinquennale non è stato approvato il progetto definitivo dell'opera pubblica. Qualora sia previsto che l'opera possa essere realizzata anche su iniziativa privata, alla decadenza del vincolo non consegue la perdita di efficacia della relativa previsione.

Nei casi in cui il piano operativo preveda la possibilità di piani attuativi, interventi di rigenerazione urbana, o di progetti unitari convenzionati di iniziativa privata, la perdita di efficacia di cui sopra si verifica qualora entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione oppure i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune. Perdono altresì efficacia gli interventi di nuova edificazione non legati a piani attuativi, a interventi di rigenerazione urbana o a progetti unitari convenzionati, qualora entro cinque anni non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio.

Il Comune può prorogare, per una sola volta, i termini di efficacia delle previsioni di cui ai piani attuativi, interventi di rigenerazione urbana o progetti unitari convenzionati, per un periodo massimo di tre anni. La proroga è disposta dal Comune, con un unico atto, prima della scadenza del termine quinquennale.

Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del PO, il comune redige una relazione sull'effettiva attuazione delle previsioni in esso contenute, con particolare riferimento alla disciplina di cui alla parte seconda del Piano.

1. Il Piano Strutturale Intercomunale

Il PO costituisce, come dice il termine stesso, la porzione operativa di quello che un tempo era lo strumento urbanistico generale del Comune, ovvero il Piano Regolatore Generale; il fatto che la porzione strategica, ovvero il Piano Strutturale, venga nel caso della vallata casentinese redatto a livello intercomunale, modifica logicamente il procedimento di formazione dello strumento urbanistico. Il quadro gerarchico degli strumenti di pianificazione territoriale, nell'inquadramento determinato dalla L.R. 65/2014, è attualmente il seguente:

A livello regionale: PIT – Piano di Indirizzo Territoriale

A livello provinciale: PTC – Piano Territoriale di Coordinamento

A livello intercomunale: PSI – Piano Strutturale Intercomunale

A livello comunale: PS – Piano Strutturale Comunale (in alternativa al precedente)

A livello comunale: PO – Piano Operativo

A livello infracomunale: PA – Piani Attuativi comunque denominati.

Nel caso del Casentino, come già premesso, i Comuni interessati hanno stabilito di ricorrere, tenendo conto delle strette correlazioni tra le varie realtà territoriali, all'istituto del Piano Strutturale Intercomunale che andrà a sostituire i Piani Strutturali adottati e approvati dagli undici Comuni (divenuti poi dieci con la fusione Pratovecchio – Stia) negli anni compresi tra il 2000 e il 2007.

L'avvio del procedimento di formazione del Piano Strutturale Intercomunale ha preso le mosse da una convenzione stipulata in data 20.03.2017 tra i Comuni e l'Unione dei Comuni per la gestione in forma associata del PSIC.

L'atto di avvio del procedimento è stato approvato con Delibera di Giunta dell'Unione dei Comuni n. 89 del 14.09.2018. Il PSIC è stato licenziato dall'Unione dei Comuni con delibere di Giunta n. 123 del 27.12.2022 e n. 51 del 17.05.2023, ed è stato adottato dal Comune di Chitignano con D.C.C. n. 18 del 31.07.2023. La pubblicazione sul BURT è avvenuta il 25.10.2023. Successivamente il PSIC è stato approvato definitivamente dalla Giunta dell'Unione con Delibera n. 58 del 08.05.2025.

Il Piano Operativo del Comune di Chitignano prenderà ovviamente le mosse dalle scelte operate dal Piano Strutturale, declinandole e specificandole nella realtà territoriale del Comune.

2. Strategie ed obiettivi del PSIC

Come risulta dall'art. 1 della Disciplina di Piano, il PSIC al fine di garantire lo sviluppo sostenibile del territorio persegue:

- a) la conservazione e la gestione del patrimonio territoriale, promuovendone la valorizzazione in funzione di uno sviluppo locale sostenibile e durevole;
- b) la riduzione dei fattori di rischio connessi all'utilizzazione del territorio in funzione di maggiore sicurezza e qualità di vita delle persone;
- c) la valorizzazione di un sistema di città e insediamenti equilibrato e policentrico, promuovendo altresì la massima sinergia e integrazione tra i diversi territori della Regione;
- d) lo sviluppo delle potenzialità multifunzionali delle aree agricole e forestali, della montagna e della fascia costiera, coniugando funzioni produttive con funzioni di presidio idrogeologico, ambientale e paesaggistico;
- e) lo sviluppo di politiche territoriali attente all'innovazione di prodotto e di processo privilegiando le opportunità economiche e l'innovazione delle attività così da consentirne lo sviluppo nel tempo;
- f) una qualità insediativa ed edilizia sostenibile che garantisca:
 - 1) la salute ed il benessere degli abitanti e dei lavoratori;
 - 2) la piena accessibilità degli spazi pubblici per la generalità della popolazione;
 - 3) la salvaguardia e la valorizzazione degli spazi agricoli periurbani;
 - 4) la produzione locale di energia e la riduzione dei consumi energetici;
 - 5) il risparmio idrico;
 - 6) l'organizzazione delle infrastrutture per la mobilità che garantisca l'accessibilità all'intero sistema insediativo e all'intermodalità;
 - 7) l'effettiva ed adeguata connettività della rete di trasferimento dati su tutto il territorio regionale.

Il Comune deve perseguire detti obiettivi attraverso l'interconnessione con gli altri soggetti della pianificazione territoriale e l'applicazione delle indicazioni fornite dagli strumenti di pianificazione gerarchicamente superiori.

3. Il perimetro del territorio urbanizzato

Premessa fondamentale per la formazione degli strumenti urbanistici comunali è la individuazione, da parte del Piano Strutturale, del perimetro del territorio urbanizzato (TU), solo all'interno del quale sono consentite trasformazioni che comportano impiego di suolo non edificato a fini edificatori. Interventi di tipo diverso sono consentiti solo attraverso una procedura di concertazione (conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della legge regionale) per verificarne la sostenibilità a livello sovracomunale.

Il TU viene individuato sulla base dell'art. 4 della L.R. 65/2014, che stabilisce che fanno parte del perimetro stesso i centri storici, le aree edificate con continuità con qualunque destinazione esclusa quella agricola, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria.

Il TU dei Comuni del Casentino è stato definito dal Piano Strutturale Intercomunale all'atto della sua adozione, e modificato in corso di approvazione definitiva. Il PO del Comune di Chitignano dovrà tenere conto del TU nel formulare le proprie scelte insediative e infrastrutturali, fermo restando che eventuali trasformazioni non residenziali esterne al TU potranno essere consentite con la procedura di cui all'art. 25 della legge regionale (conferenza di copianificazione) allo scopo di verificarne la compatibilità a livello sovracomunale.

Per quanto riguarda il Comune di Chitignano il PSIC individua i seguenti insediamenti che compongono il territorio urbanizzato:

- a) Chitignano
-

Al di fuori del TU il PSIC individua, per quanto riguarda il Comune di Chitignano, i seguenti nuclei storici che dovranno avere specifiche previsioni urbanistiche:

- a) Taena
-

Inoltre il PSIC individua nel territorio comunale i seguenti nuclei rurali:

- a) Rosina;
- b) Croce di Sarna.

4. La Conferenza di Copianificazione

Durante l'iter di formazione del PSIC i Comuni del Casentino hanno avanzato complessivamente 95 proposte per interventi che richiedono l'intervento della Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della legge regionale. Il Comune di Chitignano ha presentato 9 proposte così individuate:

CHITIGNANO 01 – Ampliamento insediamento produttivo esistente in località Poggiolino

CHITIGNANO 02 – Nuove superfici a uso turistico (RTA)

CHITIGNANO 03 – Ampliamento strutture di accoglienza per il futuro Parco sul torrente Rassina in località Buca del Tesoro

CHITIGNANO 04 – Potenziamento strutture per valorizzazione tradizioni locali in località Casino di Cenciarone

CHITIGNANO 05 – Creazione di nuova zona artigianale in destra idrografica del fiume Arno a seguito del corridoio infrastrutturale di cui al punto 04

CHITIGNANO 06 – Formazione parco per attività ludiche (ciclocross/downhill), e struttura per accoglienza

CHITIGNANO 07 – Nuova struttura per camping in località Pian dell'Essere

CHITIGNANO 08 – Ampliamento strutture per divulgazione saperi locali e accoglienza turistica in località Casa Stabbi

CHITIGNANO 09 – Ampliamento strutture per accoglienza in località Sorgente Ferruginosa Il Rio

Tutte le proposte hanno ricevuto parere favorevole con varie prescrizioni nella Conferenza del 07.06.2021 con numerose prescrizioni e limitazioni, in particolare per quanto attiene la proposta CHITIGNANO 02.

Il verbale della Conferenza è allegato alla presente relazione.

5. Il dimensionamento del Piano Operativo nel Piano Strutturale Intercomunale

Il PSIC articola i dieci Comuni del Casentino in tre UTOE:

- UTOE 1: Comuni di Pratovecchio Stia, Montemignaio, Castel San Niccolò

- UTOE 2: Comuni di Poppi, Bibbiena, Ortignano Raggiolo

- UTOE 3: Comuni di Chiusi della Verna, Castel Focognano, Chitignano, Talla.

L'UTOE n. 3, detta della Bassa Vallata, è un ambito territoriale caratterizzato dal Sub Ambito paesaggistico della 'Chiusa di Rassina' interessante la porzione meridionale dei sub-ambiti 'Catena Appenninica' e 'Dorsale del Pratomagno'.

L'art. 67 della Disciplina del Territorio assegna al Comune di Chitignano, a livello di larga massima, il seguente dimensionamento da utilizzare (anche parzialmente) nel Piano Operativo:

RESIDENZIALE			INDUSTRALE PRODUTTIVO		COMMERCIALE				TURISTICO RICETTIVO		DIREZIONALE E SERVIZI	
NE	RIUSO		NE	RIUSO	MEDIE STRUTTURE		STRUTTURE DI VICINATO					
	TU	TR	NE	RIUSO	NE	RIUSO	NE	RIUSO	NE	RIUSO	NE	RIUSO
2.400	500	800					300	60	300	150	200	

A livello di Area Vasta (SAV), ovvero di UTOE, sono altresì assegnate le seguenti quantità:

RESIDENZIALE	INDUSTRALE	COMMERCIALE	TURISTICO	DIREZIONALE
--------------	------------	-------------	-----------	-------------

			PRODUTTIVO				RICETTIVO				E SERVIZI	
NE	RIUSO		NE	RIUSO	MEDIE STRUTTURE		STRUTTURE DI VICINATO					
	TU	TR	NE	RIUSO	NE	RIUSO	NE	RIUSO	NE	RIUSO	NE	RIUSO
2.000	400	5.000	26.000	5.200	1.600	800			4.000	2.000	1.700	800

Pertanto, per quanto riguarda le aree ad uso industriale e produttivo e quelle ad uso commerciale destinate a medie strutture di vendita, l'A.C. potrà usufruire, se ritenuto opportuno, di parte di quelle assegnate a livello di SAV che dovranno essere ripartite tra i Comuni; mentre per le aree ad uso residenziale, commerciale di vicinato, turistico-ricettivo e direzionale l'A.C. in aggiunta alle quantità assegnate al Comune potrà usufruire, tramite accordo con gli altri Comuni, a parte delle quantità assegnate a livello di SAV.

Ciò premesso, va tenuto conto che a livello residenziale, ai mq. 2.400 assegnati per Nuova Edificazione (che potranno divenire, ad es., 2.900 usufruendo di parte della quota SAV) corrispondono da circa 7.200 a circa 8.700 mc; rispetto ai circa 82.400 mc previsti nel Regolamento Urbanistico nelle sole aree urbane, detto dimensionamento impone una completa revisione dei criteri finora utilizzati per delineare lo sviluppo urbanistico del Comune e una attenta considerazione delle possibilità di recupero/riuso.

6. Gli strumenti urbanistici del Comune di Chitignano

Il primo strumento urbanistico generale del Comune di Chitignano è stato il Programma di Fabbricazione adottato inizialmente nel 1970, poi sospeso e ripresentato nel 1971, approvato infine nel 1975. Era dimensionato su una popolazione di previsione di 2.000 abitanti, pari al doppio della popolazione dell'epoca. Nel 1973 venne presentato il piano PEEP, approvato nel 1975. Posizionato in località Le Ripe, in variante implementativa al PdF.

Un primo gruppo di varianti al PdF venne presentato nel 1977-78, un secondo gruppo nel 1979-84. Varianti di settore (per le zone agricole e per l'individuazione di edifici da tutelare nelle zone A) vennero adottate nel 1979-82.

Nel novembre 1986 fu la volta di 15 varianti al PdF che modificarono numerose previsioni relative al Capoluogo, incrementando sia le zone di espansione residenziale e turistica sia la dotazione di servizi pubblici. Con le innovazioni legislative introdotte dalla L.R. 5 del 1995 si pose l'esigenza di sostituire il Programma di Fabbricazione con un nuovo strumento, il Piano Regolatore Generale suddiviso, in base alla nuova legge, in Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico.

Il Piano Strutturale di Chitignano è stato adottato con DCC n. 15 del 15.06.2006 e approvato con DCC n. 46 del 10.10.2007.

Successivamente si è posto mano al Regolamento Urbanistico che è stato adottato con DCC n. 13 del 14.04.2009 e approvato con DCC n. 29 del 07.08.2010.

Una Variante al Regolamento Urbanistico per quattro porzioni territoriali è stata adottata con DCC n. 37 del 29.07.2014 e approvata con DCC n. 50 del 26.11.2014.

Una seconda Variante relativa alla normativa sui centri storici è stata adottata e approvata nel corso del 2019. La decisione dei Comuni del Casentino di dotarsi di un Piano Strutturale Intercomunale (licenziato dall'Unione dei Comuni con delibere di Giunta n. 123 del 27.12.2022 e n. 51 del 17.05.20233, e adottato dal Comune di Chitignano con D.C.C. n. 18 del 31.07.2024) ha posto le premesse per procedere alla formazione di un nuovo Piano Operativo.

Il Regolamento Urbanistico è stato redatto ai sensi della L.R. 03.01.2005 n. 1 ed articola il territorio comunale secondo la struttura territoriale individuata dal PS; in particolare individua le seguenti UTOE:

UTOE 1 – Chitignano

UTOE 2 – Rosina

UTOE 3 – Taena

UTOE 4 – Croce di Sarna

e individua le seguenti tipologie di sottozone urbanistiche di intervento:

- Zone A – Centri storici.

- Zone B residenziali di completamento, articolate in sottozone B1, B2, B3, B4, B5;

- Zone C di espansione, articolate in sottozone di tipo C1 (residenziali) e C2 (turistiche);
 - Zone D produttive, articolate in sottozone D1 di completamento e D2 di espansione;
 - Zone E a prevalente od esclusiva destinazione agricola, articolate in sottozone E1, E2, E3, E4, E5;
 - Zone F per attrezzature e servizi, articolate in sottozone F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7, F8;
 - Ambiti agricoli speciali (1 – Buca del Tesoro; 2 – La Tornaia; 3 – Casino di Cenciarone; 4 – La Casa; 5 – Il Caggiolo; 6 – Gli Scogli; 7 – Pian dell’Essere; 8 – Casa Stabbi; 9 – Sorgente ferruginosa Il Rio)
- Il Regolamento Urbanistico è corredato da elenchi degli immobili di valore esistenti nel territorio extraurbano.

Per quanto riguarda il dimensionamento dei nuovi interventi di tipo residenziale rispetto ai massimi fissati dal Piano Strutturale (mc. 121.595 in totale) il Regolamento Urbanistico ha inserito tra le previsioni buona parte delle quantità previste, esattamente mc. 82.442 nelle aree urbane oltre a mc. 18.800 nei subsistemi agricoli. La capacità insediativa delle aree urbane è quella riportata nella seguente tabella:

Tipologia di zona omogenea	Superfici edificabili mq.	Volumetrie mc.
B3 (Completamento)	8.894	10.673
B4 (Completamento)	36.351	36.351
C1 (Espansione)	35.418	35.418
Totale	80.663	82.442

7. Il Piano Operativo in rapporto ai principi generali della L.R. 65/2014

Come gli altri strumenti urbanistici di vario livello, il PO del Comune di Chitignano deve perseguire i seguenti obiettivi indicati dall’art. 1 della L.R. 65/2014:

- a) la conservazione e la gestione del patrimonio territoriale, promuovendone la valorizzazione in funzione di uno sviluppo locale sostenibile e durevole;
- b) la riduzione dei fattori di rischio connessi all’utilizzazione del territorio in funzione di maggiore sicurezza e qualità di vita delle persone;
- c) la valorizzazione di un sistema di città e insediamenti equilibrato e policentrico, promuovendo altresì la massima sinergia e integrazione tra i diversi territori della Regione;
- d) lo sviluppo delle potenzialità multifunzionali delle aree agricole e forestali, della montagna e della fascia costiera, coniugando funzioni produttive con funzioni di presidio idrogeologico, ambientale e paesaggistico;
- e) lo sviluppo di politiche territoriali attente all’innovazione di prodotto e di processo privilegiando le opportunità economiche e l’innovazione delle attività così da consentirne lo sviluppo nel tempo;
- f) una qualità insediativa ed edilizia sostenibile che garantisca:
 - 1) la salute ed il benessere degli abitanti e dei lavoratori;
 - 2) la piena accessibilità degli spazi pubblici per la generalità della popolazione;
 - 3) la salvaguardia e la valorizzazione degli spazi agricoli periurbani;
 - 4) la produzione locale di energia e la riduzione dei consumi energetici;
 - 5) il risparmio idrico;
 - 6) l’organizzazione delle infrastrutture per la mobilità che garantisca l’accessibilità all’intero sistema insediativo e all’intermodalità;
 - 7) l’effettiva ed adeguata connettività della rete di trasferimento dati su tutto il territorio regionale.

Il Comune deve perseguire detti obiettivi attraverso l’interconnessione con gli altri soggetti della pianificazione territoriale e l’applicazione delle indicazioni fornite dagli strumenti di pianificazione gerarchicamente superiori.

8. Le tempistiche di formazione del Piano Operativo

Ai sensi dell’art. 96 della L.R. 65/2014, il procedimento di formazione del piano operativo deve concludersi entro il termine di tre anni a partire dall’avvio del procedimento. La decorrenza di tale termine resta invariata anche in caso di integrazione dell’atto di avvio.

Decorso inutilmente il termine di tre anni, e fino alla data di pubblicazione sul BURT dell'atto di approvazione del piano operativo o della variante generale, non sono consentiti nel Comune gli interventi edilizi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica e di demolizione e ricostruzione con incremento di volumetria.

9. Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica

Ai sensi dell'art. 14 comma 1 della L.R. 65/2014, gli atti di governo del territorio e le relative varianti sono assoggettati al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica secondo quanto previsto dalla L.R. 10/2010 e ss.mm.ii.

In quanto atto di governo del territorio (art. 10 comma 3 lett. a) della legge regionale) il PO è sottoposto al procedimento di VAS.

Tale procedimento viene svolto seguendo le disposizioni della L.R. 10/2010. La fase preliminare si svolge, ai sensi degli artt. 21 e 23 di detta legge, mediante l'approvazione di un Documento preliminare che contiene le indicazioni sui possibili effetti ambientali della realizzazione del piano o programma previsto e i criteri per la impostazione del rapporto ambientale. Detto documento preliminare viene trasmesso ai soggetti competenti in materia ambientale, ai fini delle consultazioni che devono concludersi entro novanta giorni o un termine inferiore eventualmente concordato. Successivamente viene redatto (art. 24 della legge regionale) il rapporto ambientale che individua gli effetti ambientali della realizzazione del piano o programma previsto, le possibili alternative, i criteri di compatibilità ambientale, le misure per la mitigazione degli effetti, gli indicatori ambientali di riferimento, le modalità per il monitoraggio.

Il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica vengono adottati contestualmente al PO e le relative consultazioni si svolgono in contemporanea con la pubblicazione dell'atto adottato in vista delle osservazioni. Alla conclusione di detta fase viene espresso il parere motivato che viene trasmesso all'organo competente per l'approvazione definitiva dello strumento di pianificazione urbanistica.

10. L'avvio del procedimento di formazione del Piano Operativo

Ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, il procedimento di formazione del PO viene iniziato con l'approvazione di un documento programmatico che viene inviato ai soggetti istituzionali per l'acquisizione di eventuali apporti tecnici. Il documento programmatico deve contenere:

- a) L'indicazione degli obiettivi del piano, incluse le eventuali ipotesi di intervento al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato;
- b) Il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio edilizio esistente e dello stato di attuazione della pianificazione;
- c) L'indicazione degli Enti e organismi pubblici tenuti a fornire gli apporti tecnici e conoscitivi idonei ad incrementare il quadro conoscitivo;
- d) L'indicazione degli Enti e organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi, richiesti ai fini dell'approvazione della modifica prevista;
- e) Il programma delle attività di informazione e partecipazione della cittadinanza alla formazione del PO;
- f) L'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione.

11. Indicazione degli obiettivi del Piano

Gli obiettivi del PO sono quelli di assicurare l'equilibrato e sostenibile sviluppo territoriale e di tendere a una qualità del vivere e dell'abitare che tenga conto di parametri minimi riferiti alla qualità architettonica, di progettazione urbanistica, di infrastrutturazione, di mobilità, di fruizione del patrimonio architettonico e paesaggistico, di tutela e recupero delle situazioni di fragilità e criticità, in coerenza con gli obiettivi e le indicazioni fissati dal PIT, dal PTCP, dal Piano Strutturale Intercomunale.

Allo scopo di raggiungere detti obiettivi sarà necessario calibrare il dimensionamento del piano nelle varie realtà territoriali, fermo restando che il dimensionamento complessivo per le varie destinazioni è quello stabilito dal PSIC.

Altro obiettivo fondamentale sarà quello di adeguare e rendere compatibili le nuove previsioni e la disciplina della gestione dell'esistente con i contenuti del PIT – Piano Paesaggistico della Regione Toscana e con le indicazioni relative all'Ambito n. 12 – Casentino e Valtiberina.

In particolare, il PO intende declinare sul territorio i seguenti obiettivi strategici del Piano Strutturale Intercomunale così come individuati negli atti adottati e in corso di approvazione:

- la conservazione, gestione e valorizzazione del patrimonio territoriale;
- la riduzione dei fattori di rischio connessi all'utilizzazione del territorio;
- la valorizzazione di un sistema di insediamenti equilibrato e policentrico, in cui si ricerchi la massima sinergia e integrazione tra i diversi contesti territoriali contermini;
- lo sviluppo delle potenzialità delle aree agricole e forestali e della montagna, in cui si tenda a integrare funzioni produttive con funzioni di presidio idrogeologico, ambientale e paesaggistico;
- lo sviluppo di politiche territoriali attente all'innovazione di prodotto e di processo, privilegiando anche lo sviluppo di attività innovative;
- il perseguimento di una qualità insediativa ed edilizia sostenibile;
- la piena accessibilità per tutti degli spazi pubblici e di uso pubblico;
- la tutela e valorizzazione degli spazi agricoli periurbani;
- la produzione locale di energia con tecniche ecocompatibili e la riduzione dei consumi energetici;
- la riduzione dei consumi idrici e la tutela delle fonti di approvvigionamento;
- l'organizzazione delle infrastrutture per la mobilità che garantisca l'accessibilità all'intero sistema insediativo e all'intermodalità;
- l'effettiva ed adeguata connettività della rete di trasferimento dati su tutto il territorio.

12. Caratteri fisici, storici e demografici del territorio

Nei capitoli che seguono vengono analizzati i fondamentali caratteri fisici e geografici del Comune di Chitignano nei rapporti con il sistema territoriale casentinese e provinciale, per quanto riguarda gli aspetti demografici, vengono riportati i dati della popolazione residente così come risultanti dai censimenti dal 1861 al 2021, in assoluto e in rapporto percentuale al comprensorio casentinese.

12.1 Il Comune di Chitignano nel sistema territoriale provinciale e regionale

Il territorio comunale di Chitignano appartiene a un'area geografica - quella del Medio Casentino - resa unitaria da caratteristiche fisiche e socioeconomiche assai simili, oltre che da problemi e prospettive di sviluppo analoghi. L'intero comprensorio casentinese è del resto caratterizzato da una notevole omogeneità sul piano fisico e geomorfologico (dato il suo carattere di valle ben delimitata su tre lati da crinali montani e la sua comune derivazione dal fondovalle del preesistente "Lago casentinese") oltre che sul piano idrografico e climatico e sul piano dei caratteri economici e politico- sociali. La stessa secolare difficoltà nelle comunicazioni, attenuata solo negli ultimi decenni, ha del resto esercitato un'azione coesiva all'interno della valle accentandone l'isolamento e la chiusura nei confronti del Capoluogo di provincia e delle vallate contermini. Ciò non toglie, peraltro, che storicamente i confini della valle abbiano subito variazioni anche importanti in direzione sud e nord, arrivando ad includere a nord, nel XV secolo, località del Mugello, mentre Dante poneva i suoi confini meridionali all'altezza del torrente Archiano.

La struttura del Casentino è quella di un vasto anfiteatro circondato su tre lati da rilievi montuosi appartenenti all'Appennino centrale, che lo dividono a ovest dal Valdarno superiore, a nord e nord-ovest dal Mugello, a nord-est dalla Romagna, a est dalla Vai Tiberina, mentre resta aperto il solo lato a mezzogiorno, da dove l'Arno, che nasce all'estremo nord dell'area (Monte Falterona) e scende per tutto il Casentino dividendolo in

due parti quasi simmetriche, va a gettarsi nella piana aretina. La forma a ferro di cavallo della vallata è determinata da una vasta propaggine dell'Appennino che, distaccandosi dalla catena principale all'altezza del Falterona, scende verso sud in forma ellittica formando il complesso del Pratomagno, che fascia l'intero lato occidentale della vallata degradando poi fino alla piana di Arezzo, mentre la catena principale delimita sul lato opposto il comprensorio sul lato nord-est dal Monte Falco al Poggio Scali, e se ne distacca poi un'altra propaggine che scende a formare le Alpi di Serra, della Verna e di Catenaia. Le due propaggini montuose, dopo essersi divaricate a formare la pianura centrale casentinese, si accostano a tenaglia nella zona della Montanina determinando una gola, quella di Santa Mama, dalla quale l'Arno defluisce nella sottostante pianura. Tenendo conto dei confini sopra indicati si può attribuire alla vallata una lunghezza, lungo l'asse maggiore della ellisse, di 39 km (distanza dal Falterona a Santa Mama) e lungo l'asse minore di 32 km; la superficie complessiva del catino è di circa 800 kmq.

Il Casentino è una delle quattro vallate che assieme alla piana aretina costituiscono la Provincia di Arezzo; a est la Valtiberina, a ovest il Valdarno aretino, a sud la Val di Chiana. Di queste, oltre al Casentino altre due, il Valdarno e la Val di Chiana, costituiscono sottobacini del bacino idrografico di rilievo nazionale del fiume Arno, mentre la quarta appartiene al bacino idrografico di rilievo nazionale del fiume Tevere.

Il Comune di Chitignano, il più piccolo della vallata, fa parte come già detto del Medio Casentino, e si estende sul versante occidentale dell'Alpe di Catenaia; è un territorio collinare delimitato da uno sprone del monte Foresto e da un contrafforte che si dirama dalla Verna. È interessato dal tracciato dell'antica strada di origine romana che dal fondovalle dell'Arno raggiungeva la valle del Savio in Romagna, e dal corso del torrente Rassina.

12.2 La struttura del territorio

Il Comune di Chitignano si estende per 14,70 kmq. La sua altitudine sul livello del mare varia da m. 380 ai m. 1.263 del monte Foresto, e i suoi confini naturali sono rappresentati dai Comuni di Chiusi della Verna, Caprese Michelangelo, Subbiano.

Il territorio comunale di Chitignano è costituito essenzialmente da due strette valli, l'una nel settore occidentale sviluppata attorno al corso del torrente Rassina, e strutturata in una serie di rilievi collinari che ospitano i principali centri abitati, l'altra direzionata in senso sud-est attorno al corso del fosso Il Rio.

La maggior parte del territorio è ricoperta da boschi composti da faggi, abeti, querce e castagni. L'orografia estremamente variabile dei luoghi favorisce lo sviluppo di molte varietà di piante. A quote elevate i boschi sono formati prevalentemente da abeti bianchi e faggi. Oltre a queste due specie trovano posto anche l'acero montano, il frassino, il ciliegio, il tiglio e il rovere. A quote più basse troviamo specie tipiche di questo clima come il biancospino e il corniolo e dove c'è maggiore ricchezza di acqua anche noccioli e salici.

A conferma della struttura particolarmente articolata dell'ambiente fisico costituente il territorio comunale, si rileva che nella schedatura delle Unità di Paesaggio eseguita nel PTCP della Provincia di Arezzo, il Comune di Chitignano risulta appartenere a tre diverse Unità, due delle quali (appartenenti al sistema collinare) riguardano la maggior parte del territorio, mentre la terza (appartenente al sistema montano) interessa le porzioni più elevate. Si tratta della AP1008 "Bassa Valle del Rassina" che comprende la parte centrale del territorio, quella dove sono ubicati per la maggior parte i centri abitati; della AP1005 "Bassa Valle del Corsalone" che comprende il versante occidentale orientato verso il Corsalone, e della AP1007 "La Verna e Alta valle del Rassina" che comprende le zone montane estese in direzione della Verna e del monte Foresto.

Il paesaggio si presenta particolarmente antropizzato in tutto il sistema collinare, caratterizzato da vari centri abitati e da numerosi insediamenti diffusi di tipo agricolo-residenziale, mentre nelle aree di montagna gli insediamenti sono quasi del tutto assenti.

12.3 La popolazione – Il sistema degli insediamenti

Il sistema degli insediamenti umani del territorio comunale di Chitignano si struttura su un centro urbano di media dimensione (il Capoluogo comunale), alcuni centri minori (Rosina, Taena, Croce di Sarna) e vari piccoli nuclei abitati (Fontanelle, Casa Stabbi, Case Isonzo, La Faeta, Podere Pian d'Acerò e altri), oltre a un certo numero di case sparse.

12.4 L'evoluzione demografica

L'evoluzione demografica del Comune dal 1861 in poi vede la popolazione residente crescere dalle 1.170 unità del 1861 alle 1.792 del 1921, poi ridursi di anno in anno, con un autentico crollo (circa il 40%) tra il 1951 e il 1961, fino alle 857 del 2021, secondo la seguente progressione:

<i>Censimento</i>	1861	1871	1881	1891	1901	1911	1921	1936	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2011	2021
<i>Chitignano</i>	1170	1255	1319	1723	1731	1792	1658	1627	1570	961	841	804	840	955	933	857
<i>Casentino</i>	37975	40382	41553	48204	51140	53136	55614	55552	52269	41334	35571	34450	34597	35400	36371	33639
<i>% Talla</i>	3,08	3,11	3,17	3,57	3,38	3,37	2,98	2,92	3,00	2,32	2,36	2,33	2,43	2,69	2,56	2,55

Rispetto alla evoluzione demografica del Casentino nel periodo considerato, si nota che a causa principalmente della sua posizione defilata rispetto al fondovalle, l'incidenza percentuale del Comune di Chitignano sul totale della vallata è andata progressivamente riducendosi, restando però sempre superiore al 3%, fino al 1951, anno in cui, causa un decremento molto superiore rispetto a quello, pur sensibile, della vallata, la percentuale precipita a poco più del 2%, restando poi attestata tra il 2,3 e il 2,7%. La situazione di decremento ha avuto un rallentamento e anche una passeggera inversione negli ultimi decenni unicamente per l'apporto di emigrati, ma resta comunque drammatica.

13 Stato di attuazione del Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Chitignano è stato dimensionato per un fabbisogno residenziale di mc. 82.442 nelle aree urbane oltre a mc. 18.800 nei subsistemi agricoli, per un totale di mc. 101.242 pari a circa 1.265 abitanti convenzionali.

Dai dati forniti in sede di redazione del Piano Strutturale Intercomunale del Casentino, e riportati nell'elaborato del PSIC Rel. 01.1 - Atlante del Territorio Urbanizzato, risulta che sono stati approvati, nell'arco di validità del RU, n. 3 strumenti attuativi convenzionati:

- n. 12 – Chitignano – Sottozona B4 – Atto n. 4 del 2017
- n. 22 – Rosina – Sottozona C1 – DCC n. 29 del 07.08.2010
- n. 59 – Chitignano – Sottozona B4 – Atto n. 25 del 2021

Le previsioni di nuovi insediamenti contenute nel RU hanno avuto attuazione solo parziale.

I motivi di detto mancato utilizzo vanno ricercati, oltre che nella situazione di crisi economica generale e nella crisi demografica del Comune, anche in un tipo di offerta urbanistica che non ha trovato riscontro nella domanda, polarizzata prevalentemente in direzione di piccoli insediamenti a livello unifamiliare o al più di piccoli condominii.

14. Indicazione degli Enti e organismi pubblici tenuti a fornire gli apporti tecnici e conoscitivi idonei ad incrementare il quadro conoscitivo

Dall'esame del vigente quadro normativo nazionale e regionale nel settore urbanistico e ambientale risulta che gli Enti e gli organismi pubblici tenuti a fornire gli apporti tecnici e conoscitivi idonei ad incrementare il quadro conoscitivo sono i seguenti:

- a) Regione Toscana;
- b) Provincia di Arezzo.

15. Indicazione degli Enti e organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o

assensi, richiesti ai fini dell'approvazione del Piano

Dall'esame del vigente quadro normativo nazionale e regionale nel settore urbanistico e ambientale risulta che non vi sono Enti od organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, richiesti ai fini dell'approvazione dello strumento urbanistico in oggetto.

Infatti, il ruolo della Regione e della Provincia, nella fase di formazione degli atti urbanistici del tipo descritto, è quello di fornire apporti tecnici e conoscitivi atti a integrare il quadro conoscitivo; nella fase di approvazione è quello di presentare eventuali osservazioni.

Si ritiene comunque opportuno trasmettere il documento programmatico, allo scopo di acquisire contributi tecnici utili alla elaborazione del piano, ai seguenti Enti, organismi e istituzioni:

- Soprintendenza per i BAPSAE di Arezzo Siena Grosseto;
- Soprintendenza Archeologica della Toscana;
- Comuni limitrofi: Loro Ciuffenna, Castel Focognano, Castiglion Fibocchi, Capolona;
- Autorità di Bacino del fiume Arno;
- Ordine degli Architetti della Provincia di Arezzo;
- Ordine degli Ingegneri della Provincia di Arezzo;
- Ordine dei Geologi della Toscana;
- Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Arezzo;
- Collegio dei Geometri della Provincia di Arezzo;
- Collegio dei Periti Industriali della Provincia di Arezzo;
- Collegio dei Periti Agrari della Provincia di Arezzo.

Diversa la situazione per quanto riguarda il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, per il quale sono numerosi gli Enti ed organismi tenuti a esprimere un parere, benché non vincolante, sul procedimento di valutazione, e che quindi avranno giocoforza voce in capitolo nel dare il proprio apporto all'iter di formazione del piano.

A livello indicativo e non esaustivo, si elencano di seguito i soggetti da consultare nel procedimento di VAS:

- Regione Toscana
- Provincia di Arezzo
- Unione dei Comuni del Casentino
- Comune di Bibbiena
- Comune di Poppi
- Comune di Chiusi della Verna
- Comune di Talla
- Comune di Subbiano
- Comune di Capolona
- Comune di Loro Ciuffenna
- Comune di Castel S. Niccolò
- Comune di Ortignano Raggiolo
- Soprintendenza per i BAPSAE di Arezzo Siena Grosseto
- ASL 8 Arezzo
- ARPAT Arezzo
- Nuove Acque Arezzo
- Coingas Arezzo
- Enel Distribuzione Arezzo
- Telecom Italia Siena
- SEI Toscana Siena
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale

16. Programma delle attività di informazione e partecipazione della cittadinanza alla formazione del Piano Operativo

Per assicurare una effettiva efficacia dei processi di comunicazione e partecipazione, verranno impiegati più strumenti e canali. Il fulcro dell'azione di informazione sarà il sito web del Comune, che ospiterà una sezione dedicata al Piano Operativo e all'attività del Garante dell'Informazione e Partecipazione. Sarà possibile inviare richieste scritte al Garante per qualsiasi informazione, dubbio o chiarimento relativo al procedimento di cui trattasi. I comunicati stampa saranno predisposti in occasione della formazione dei principali passaggi del Piano; saranno inviati ai media e pubblicati sul sito web del Comune.

Saranno svolti appositi incontri dedicati a comunicare e raccogliere osservazioni su contenuti specifici del Piano. Oltre alla cittadinanza in generale saranno coinvolte le categorie specifiche interessate alla pianificazione territoriale (tecnici e operatori del settore, ordini professionali, associazioni di categoria,

associazioni di tutela). Tutte le attività svolte saranno adeguatamente documentate sull'apposita pagina web dedicata al Piano Operativo. Sito web del Comune: <https://www.comune.chitignano.arezzo.it>

Gli aspetti del Piano da includere nei processi partecipativi saranno definiti *in progress*, in base alle indicazioni degli amministratori ed alle preferenze di coloro che si renderanno disponibili a partecipare attivamente alla formazione del Piano Operativo. In via preliminare, sono individuati come ambiti di potenziale interesse la declinazione del rischio geologico, idraulico e sismico, la destinazione agricola dei terreni in rapporto ai fabbisogni produttivi, le prospettive di rigenerazione urbana, la rete dei trasporti con particolare riguardo alla mobilità leggera, l'edilizia sociale e le barriere architettoniche, l'approvvigionamento energetico, il tema più generale delle aree protette collegato alla preservazione ecologica degli habitat e delle specie. Alla cittadinanza in genere saranno richiesti contributi su elementi di carattere strategico, la cui definizione è in certa misura preliminare alla formazione del Piano. Contributi più specifici saranno richiesti ai tecnici, agli ordini professionali, alle associazioni di categoria e agli altri operatori interessati agli interventi in campo urbanistico ed edilizio.

La partecipazione può risultare efficace e rappresentativa solo a condizione che l'informazione sia resa in forme adeguatamente semplificata e sintetica, in modo che sia intelligibile anche alle persone non addette ai lavori. La semplificazione richiede infatti un accurato lavoro di estrapolazione dei concetti chiave senza forzare lo sviluppo logico del ragionamento.

La attività di comunicazione e i processi partecipativi accompagneranno lo sviluppo del Piano, secondo una programmazione di massima da definire, che comprenderà una serie di attività che verranno comunicate attraverso il sito web comunale, avvisi pubblici e segnalazione alla stampa, con congruo anticipo rispetto alla data di svolgimento. Gli oggetti specifici su cui verteranno i momenti di incontro o le comunicazioni web saranno resi noti con lo stesso anticipo, provvedendo contestualmente a mettere a disposizione il materiale conoscitivo utile a rappresentare il contesto entro il quale devono essere assunte determinate decisioni.

17. Individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione.

La L.R. 65/2014 prevede (Art. 37) che il Comune individui un Garante dell'Informazione e della Partecipazione cui è demandata la redazione del programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio, di cui all'art. 17, comma 3 lett. e) della legge regionale, descritto per sommi capi al capitolo precedente, per le funzioni indicate all'art. 36 della legge regionale. Le funzioni del Garante dell'Informazione e della partecipazione sono specificamente descritte nel Regolamento regionale 4/R del 14.02.2017 .

La persona destinata a rivestire il ruolo di Garante dell'Informazione e della Partecipazione nell'ambito del procedimento di formazione del Piano Operativo è stata individuata nell'ambito della struttura comunale.

Allegato:

Estratto Verbale di Copianificazione del 07.06.2021