



Comune di Castiglion Fiorentino
Provincia di Arezzo

PIANO OPERATIVO

VARIANTE N.1 ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

RELAZIONE

Avvio del procedimento

FEBBRAIO 2025

Sindaco e Assessore all'Urbanistica:

Mario Agnelli

Garante dell'informazione e della partecipazione:

Stefano Geom. Lucani

Responsabile del Procedimento:

Marco Geom. Cerini

Gruppo di lavoro:

Massimo Tofanelli

Marco Cerini

Stefano Lucani

Ufficio Urbanistica:

Geom. Marco Cerini

Geom. Stefano Lucani

PREMESSA

IL PIANO OPERATIVO VIGENTE

DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PO

IL QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

INDICAZIONE DEGLI ENTI E DEGLI ORGANISMI PUBBLICI AI QUALI SI RICHIEDE UN CONTRIBUTO TECNICO

INDICAZIONE DEGLI ENTI ED ORGANI PUBBLICI COMPETENTI ALL'EMANAZIONE DI PARERI, NULLA OSTA O ASSENSI NECESSARI AI FINI DELL'APPROVAZIONE DEL PO

PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ D'INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE DELLA CITTADINANZA ALLA FORMAZIONE DEL PO

INDIVIDUAZIONE DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

Premessa

Il Comune di Castiglion Fiorentino è dotato di strumenti urbanistici come di seguito elencati:

- Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Castiglion Fiorentino, Cortona e Foiano della Chiana adottato con deliberazione consiliare comunale n. 2 del 28/02/2022 ed approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 105 del 21/12/2023 ai sensi art. 23 della L.R. 10 novembre 2014;
- Il Piano strutturale intercomunale di Castiglion Fiorentino, Cortona e Foiano della Chiana è stato oggetto, ai fini della Conformazione ai contenuti del PIT-PPR, con deliberazione consiliare n.25 del 28/03/2024 del comune di Castiglion Fiorentino, di aggiornamento del Quadro Conoscitivo e presa d'atto delle rettifiche richieste dalla Regione ai sensi art. 21 della L. R. 10 novembre 2014 n.65 a seguito della chiusura della Conferenza Paesaggistica;
- Il Piano Strutturale Intercomunale è diventato efficace con la pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Toscana (BURT) del 3/07/2024 n.27;
- Piano Operativo comunale (P.O.C.) adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.62 in data 27.07.2023, approvato con deliberazione consiliare n. 33 del 16 Aprile 2024 e nel BURT del 17 luglio 2024, Parte Seconda è stato pubblicato l'avviso relativo alla definitiva approvazione del Piano Operativo, ai sensi dell'art.19 della L.R. 65/2014, divenuto efficace trascorsi 30 giorni dalla pubblicazione del relativo avviso, quindi vale a dire dal 16 agosto 2024.

Il Comune di Castiglion Fiorentino si era dotato di una schedatura per tutto il patrimonio edilizio nel territorio rurale nell'anno 2011 e tale schedatura è stata nel 2015 messa a sistema nel R.U. riconoscendo gli edifici di valore da quelli di valore scarso e procedendo esclusivamente per quelli di valore alla redazione di una nuova schedatura.

In occasione della formazione del Piano Operativo, il Comune ha proceduto ad aggiornare il Quadro Conoscitivo attraverso una nuova schedatura, sempre riferita agli edifici di valore, attraverso una consultazione di tipo ricognitivo e senza che si sia proceduto alla sua formalizzazione, che è servita all'attribuzione del tipo di disciplina di intervento per gli edifici nel territorio rurale del P.O..

Nella Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT con Valenza di Piano Paesaggistico tra la Regione Toscana e la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Arezzo, Siena Grosseto, per la conformazione del Piano Operativo del Comune di Castiglion Fiorentino, è emerso che in merito alle Disposizioni singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale (art.95 comma 2 lettera a della L.R. 65/2014), nella documentazione del Piano Operativo non sono riportate le schede dei singoli edifici di valore storico contenente la specifica disciplina, nonostante l'Art. 78 della NTA del P.O. contenga disposizioni generali per gli edifici e complessi di matrice storica di pregio e/o di valore storico documentale.

In tale seduta l'A.C. ha informato la Conferenza di aver già iniziato il lavoro di schedatura degli edifici di valore storico al fine di integrare il Q.C. e la disciplina del P.O..

L'Amministrazione Comunale intende avviare Varianti contestuali al PO di tipo puntuale:

1. La prima per una verifica dei tipi di disciplina attribuiti dal P.O. per arricchire il Q.C. dello stesso piano, mediante apposita variante urbanistica e successiva pubblicazione dell'aggiornamento ed integrazione alla schedatura del patrimonio edilizio esistente di valore nel territorio rurale, in modo tale che, con le osservazioni dei privati, si possa meglio precisare l'effettivo valore degli edifici schedati ed eventualmente arricchire il quadro delle conoscenze attraverso la schedatura di edifici ora non schedati con i materiali forniti da parte dei privati interessati, anche mediante una diversa attribuzione dei tipi di intervento a seguito di una migliore conoscenza dello stato dei luoghi.

Per la sua formalizzazione, si deve approvare, la schedatura riferita agli edifici di valore, aggiornando ed integrando quella già stilata a seguito di specifico incarico con determina n.1313 del 31/12/2019 a tecnici rilevatori, anche mediante ricorso a nuovi sopralluoghi ed accertamenti eseguiti nel territorio comunale, per la raccolta dati dei fabbricati, finalizzati alla redazione dell'elenco degli edifici di valore storico documentale per la schedatura completa, nel piano operativo comunale, del patrimonio edilizio esistente.

Detta variante prevede di implementare il quadro conoscitivo tramite la formalizzazione della schedatura degli edifici esistenti nel territorio comunale procedendo alla revisione della disciplina del patrimonio edilizio esistente del P.O. approvato, in rispetto a quanto previsto dalla normativa urbanistica regionale, mediante una specifica nuova schedatura del patrimonio edilizio di valore storico-documentale e/o architettonico presente nel territorio comunale.

2. L'altra variante riguarda la revisione della disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente effettuando un controllo di coerenza con lo scopo di evidenziare e correggere eventuali imprecisioni e in relazione alle specifiche richieste presentate all'ufficio di cittadini, interessati, società, ecc. per aggiornare e perfezionare le norme tecniche di attuazione in riferimento alle problematiche emerse nel corso dei primi mesi di vigenza del PO.

L'Amministrazione Comunale, dopo quasi sei (6) mesi anni di vigenza del PO, ha intenzione di procedere ad una revisione ed aggiornamento della disciplina di Piano, attraverso la modifica di alcuni articoli delle Norme Tecniche di Attuazione che in questa prima fase di applicazione hanno determinato alcuni problemi interpretativi e applicativi.

Tale revisione, in estrema sintesi, dovrà riguardare la disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente. La variante proposta costituisce Variante Generale al P.O. comunale vigente, e risulta essere la numero 1 a detto strumento urbanistico.

La presente relazione costituisce l'atto di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della LR 65/2014 per la redazione della suddetta Variante al Piano Operativo vigente del Comune di Castiglion Fiorentino ed ha come primo scopo quello di acquisire eventuali apporti tecnici da ciascuno dei soggetti (Soprintendenza, Regione, Provincia, Comuni) che esercitano le funzioni amministrative relative al governo del territorio.

Nei successivi capitoli pertanto verranno trattati i seguenti argomenti:

1. la definizione degli obiettivi della Variante al P.O.

2. il quadro conoscitivo di riferimento

3. l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici tenuti ai quali si richiede un contributo tecnico

4. l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta e assensi necessari ai fini dell'approvazione della variante al P.O.

5. programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione della Variante al P.O.

6. l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione.

I soggetti istituzionali assicurano altresì, ciascuno per le proprie competenze, che la variante al P.O. si formi nel rispetto, e in coerenza con gli atti di governo del territorio degli stessi diversi livelli istituzionali.

Per questo l'avvio del procedimento del P.O. definisce quali dovranno essere le linee di indirizzo della variante alla luce del sistema degli obiettivi espressi ai diversi livelli, regionali, provinciali e comunali.

Con il presente documento di Avvio del procedimento si formulano però anche i criteri e gli indirizzi che devono essere intesi come una prima indicazione sul modo in cui verranno affrontate le questioni principali, attorno alle quali già da ora è possibile misurare una diffusa consapevolezza e che dovrebbero trovare la massima condivisione lungo il processo che porterà all'adozione del Piano Strutturale Intercomunale.

Al fine di assicurare il rispetto delle disposizioni della legge regionale in materia e dei relativi regolamenti di attuazione il ruolo del presente documento è dunque anche quello di chiarire quale sarà l'impostazione della variante al Piano Operativo comunale.

Il P.O. vigente

Il Piano Operativo comunale (P.O.C.) adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.62 in data 27.07.2023, approvato con deliberazione consiliare n. 33 del 16 Aprile 2024 e nel BURT del 17 luglio 2024, Parte Seconda è stato pubblicato l'avviso relativo alla definitiva approvazione del Piano Operativo, ai sensi dell'art.19 della L.R. 65/2014, divenuto efficace trascorsi 30 giorni dalla pubblicazione del relativo avviso, quindi vale a dire dal 16 agosto 2024.

Per la definizione del perimetro del Territorio Urbanizzato nell'ambito della redazione del P.O. si è fatto riferimento al perimetro del territorio urbanizzato individuato dal nuovo PSI, adottato con deliberazione consiliare comunale n. 2 del 28/02/2022 ed approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 105 del 21/12/2023 ai sensi art. 23 della L.R. 10 novembre 2014.

Il perimetro è stato individuato anche sulla base della "carta del territorio urbanizzato" del PI-PPR, seppur con i dovuti approfondimenti legati anche al passaggio alla scala di maggior dettaglio ed ha recepito pienamente i nuovi principi della legge regionale 65/2014 ed è stato conformato al PIT-PPR.

I tessuti storici o storicizzati (T1/TF1) ovvero i complessi edilizi di valore storico documentale (TES) sono stati localizzati anche al di fuori degli ambiti del territorio urbanizzato. Essi sono individuati al solo fine di classificare le cortine ed i complessi aventi una valenza appunto documentale, anche laddove si configurino come appendici del territorio urbanizzato. Al loro interno, in ogni caso, non è prevista la possibilità di realizzare interventi di nuova edificazione.

La schedatura del patrimonio edilizio è stata oggetto già di esame nella redazione del RU, tuttavia anche per il Piano Operativo è stato di nuovo svolto un lavoro di rilievo, finalizzato stavolta alla costituzione di una banca dati dinamica e implementabile, capace di fornire le adeguate informazione per una valutazione appropriata del valore del patrimonio edilizio nel territorio rurale.

Dal punto di vista dell'adeguamento normativo, nella Conferenza Paesaggistica del 28 /02/2024 la Regione Toscana e la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Arezzo, Siena Grosseto, ha rilevato che tali edifici non trovano riferimento nel Quadro Conoscitivo del PO comunale, pur constatando che il Piano Operativo contiene all'Art. 78 delle NTA disposizioni generali per edifici e complessi di matrice storica di pregio e/o di valore storico documentale, architettonico o testimoniale (art.95 comma 2 lettera a della L.R. 65/2014).

Detta variante è orientata a definire meglio e più compiutamente gli interventi per una verifica dei tipi di disciplina attribuiti dal P.O. ed eventualmente arricchire il Q.C. dello stesso piano, mediante aggiornamento ed integrazione alla schedatura del patrimonio edilizio esistente di valore nel territorio rurale, in modo tale che, a seguito della pubblicazione, con le osservazioni dei privati, si possa meglio precisare l'effettivo valore degli edifici schedati ed eventualmente arricchire il quadro delle conoscenze attraverso la schedatura di edifici ora non schedati con i materiali forniti da parte dei privati interessati, anche mediante una diversa attribuzione dei tipi di intervento a seguito di una migliore conoscenza dello stato dei luoghi.

Sinteticamente gli obiettivi da conseguire attraverso la variante al .PO. vigente sono:

- revisionare la disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente (p.e.e.) effettuando un controllo di coerenza con la schedatura del p.e.e., anche allo scopo di evidenziare e correggere eventuali imprecisioni e/o errori;
- revisionare, aggiornare e perfezionare le norme tecniche di attuazione introducendo piccoli aggiustamenti delle discipline in riferimento alle problematiche emerse nel corso dei primi mesi di vigenza del P.O. a seguito di monitoraggio dell'ufficio edilizia;

Definizione degli obiettivi della variante alle NTA del Piano Operativo di Castiglion Fiorentino

La variante al Piano Operativo in oggetto viene redatta dopo quasi sei mesi di vigenza dell'attuale Piano Operativo, con lo scopo di procedere ad una revisione ed aggiornamento della disciplina di Piano, attraverso la modifica di alcuni articoli delle Norme Tecniche di Attuazione che in questa prima fase di applicazione hanno determinato alcuni problemi interpretativi e applicativi.

Tale revisione, in estrema sintesi, dovrà riguardare la disciplina degli interventi sia sul patrimonio edilizio esistente che nelle nuove previsioni del presente Piano operativo.

Essa riguarderà le tematiche riferite sia al territorio urbanizzato che a quello rurale ed in particolare sarà finalizzata principalmente a:

- Revisionare la disciplina degli interventi, in modo da un porre limitazioni più stringenti alle modifiche da apportare sugli edifici nel centro antico;
- Revisionare la disciplina degli interventi in modo da limitare e in taluni casi inibire la possibilità di realizzare volumi interrati, infatti al fine di raggiungere la massima sicurezza degli insediamenti e dell'abitare nel territorio comunale sarà vietata la realizzazione di piani interranti su aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (P2) e frequenti (P3);
- Revisionare, aggiornare e perfezionare le norme tecniche di attuazione con riferimento alle problematiche emerse nel corso dei primi anni di vigenza del PO con particolare riferimento alla fattibilità di interventi volti al recupero del patrimonio edilizio esistente prevedendo anche accorpamenti di volumi accessori esistenti su resedi di pertinenza di edifici esistenti;
- Revisionare e aggiornare la disciplina di intervento t3 e t4, prevedendo nella tipologia t3, la possibilità di realizzare tettoie atte all'alloggiamento di pannelli fotovoltaici, mentre nella disciplina tipo t4 prevedere che, eventuali interventi pertinenziali, realizzati all'interno del resede di riferimento, quali volumi accessori aggiuntivi di modesta dimensione rispetto al fabbricato di cui costituiscono pertinenza, (fino al massimo del 20% del volume totale fuori terra dello stesso) possano avere una superficie non superiore a 40 mq di superficie accessoria (SA).

Per il territorio rurale è essenziale disporre di una conoscenza dettagliata, soprattutto per quanto riguarda il patrimonio edilizio, così da poter modulare la disciplina degli interventi in modo adeguato allo stato dei luoghi, al valore dei manufatti e degli ambiti di pertinenza.

In particolare, negli ambiti collinari il presidio degli abitanti è fondamentale per la conservazione del ricco patrimonio territoriale presente, dagli edifici e nuclei, alle sistemazioni agrarie.

Sarà dunque necessario prevedere tipi di intervento differenziati, per gli edifici nel territorio rurale, che siano mirati al mantenimento e rafforzamento della residenza.

Il P.O. deve gestire gli interventi sugli edifici esistenti mediante opportune discipline orientate alla tutela del patrimonio edilizio di valore storico e testimoniale e al rinnovo di quello che non presenta caratteri peculiari.

Per il primo il PO dovrà predisporre una disciplina di chiara e di semplice attuazione, conforme alle disposizioni legislative nazionale e regionale vigenti (in special modo a quelle relative alle categorie di intervento edilizio), cercando di introdurre anche specifiche tecniche che consentano oltre che la conservazione dei caratteri storici o tradizionali anche il miglioramento delle prestazioni dell'edificio, intendendo queste in modo complesso.

La variante così come proposta non comporta modifiche al PSI, non prevedendo alcun intervento che richiedano la copianificazione per trasformazioni che comportino impegno di suolo non edificato al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, individuato dall'articolo 224 della LR 65/2014, e non introduce previsioni di cui all'art. 26 della medesima LR 65/2014).

Il quadro conoscitivo di riferimento delle attività di informazione e di partecipazione

L'attuale quadro conoscitivo del vigente Piano Operativo non subirà modifica rispetto ai documenti che lo costituiscono. Con la presente variante al Piano Operativo comunale verrà costituita una nuova parte di quadro conoscitivo relativa all'individuazione e alla restituzione della classificazione degli edifici e complessi di matrice storica di pregio e/o di valore storico documentale del comune di Castiglion Fiorentino.

Tale documentazione sarà composta da un apparato cartografico costituita da tre tavole che suddividono il territorio comunale in tre sezioni Nord Ovest (NW), Nord Est (NE), Sud (S), alla scala 1:10.000, raffiguranti gli edifici e i complessi di matrice storica di pregio e/o di valore storico documentale, riconosciuti in 5 classi di valore:

- Edifici o complessi edilizi soggetti a tutela storico artistica;
- Edifici di interesse storico e architettonico;
- Edifici di interesse storico o storicizzati;
- Edifici o complessi di formazione recente o di matrice storica alterati;
- Edifici o complessi di formazione recente o a carattere strumentale.

Le 331 schedature relative all'Approfondimento conoscitivo relativo al patrimonio edilizio, anno 2019 suddivise in differenti sezioni:

- informazioni generali: data di rilevazione, ambito, località, denominazione-toponimo, tipologia insediativa, caratteristiche delle pertinenze, condizioni generali, valutazioni generali;
- informazioni specifiche: tipo di proprietà, periodo di costruzione, condizioni, valutazioni generali;
- informazioni sull'edificato minore;
- planimetria e restituzione fotografica degli immobili.

L'occasione della Variante consente inoltre di eliminare le schedature relative all'Approfondimento conoscitivo relativo al patrimonio edilizio, anno 2019, per gli edifici facenti parte del "Progetto di paesaggio Leopoldine in Val di Chiana" in quanto per tali edifici prevalgono le specifiche schedature e la definizione delle pertinenze individuate, riportate all'interno dell'Allegato 1 SCHEDE EDIFICI - Tipologia A e Tipologia B acclusi al Piano Operativo e Conformati al PIT-PPR.

Nel territorio di Castiglion Fiorentino sono presenti due aree vincolate con decreto:

- 307/1965 MOTIVAZIONE

[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, con la sua rocca, i resti delle antiche mura, le caratteristiche case rappresentanti tipici esempi di architettura del contado paesano, la campagna circostante, in cui gli olivi e le culture cingono e inquadrano l'antico borgo, costituisce un complesso di cose immobili avente valore estetico e tradizionale.

- 307/1965 MOTIVAZIONE

[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché il Castello di Montecchio, per la sua importanza storica e architettonica inserito in un suggestivo ambiente naturale, costituisce unitamente alla zona circostante un quadro naturale d'incomparabile bellezza nonché un complesso di cose immobili avente valore estetico e tradizionale.

Sono poi da segnalare altre aree tutelate per legge relative a boschi, corsi d'acqua e laghi.

Indicazione degli enti e degli organismo pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico

In relazione alla lettera c) del comma 3 dell'art.17 della LR 65/2014, gli enti pubblici cui si richiede di fornire apporti tecnici e conoscitivi idonei ad incrementare il quadro conoscitivo di riferimento sono i seguenti:

- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana
- Amministrazione Provinciale di Arezzo;
- Regione toscana - Direzione urbanistica e politiche abitative
- Comune di Arezzo
- Comune di Cortona (AR)
- Comune di Foiano della Chiana (AR)
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali (Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana-Firenze) - Soprintendenza per i Beni Storico Artistici;
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Arezzo e Grosseto
- Consorzio di Bonifica n. 2 Alto Valdarno – Comprensorio Valdichiana Aretina
- Azienda USL Toscana Sud Est
- Soc. Nuove Acque spa (gestione del servizio idrico integrato nell'A.T.O. n. 4 Alto Valdarno)
- Sei Toscana (gestore del servizio integrato dei rifiuti urbani nelle province dell'Ato Toscana Sud)

Il termine entro gli enti e gli organismi pubblici devono fornire al Comune i propri contributi ed elementi conoscitivi è stabilito in 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento.

Il programma delle attività di informazione e di partecipazione

L'attività della pianificazione fonda le sue ragioni sulla più diffusa informazione e nella trasparenza dei processi che conducono alla formazione degli strumenti.

L'attività di comunicazione che solleciti la partecipazione diffusa dei cittadini e delle associazioni ha lo scopo di favorire la comprensione e allo stesso tempo di consentire l'integrazione dei contenuti della pianificazione da parte dei privati.

Il Comune, in conformità con le disposizioni normative, avvierà un processo partecipativo finalizzato a coinvolgere i cittadini e tutti i soggetti interessati alle fasi di elaborazione della suddetta Variante fino alla sua approvazione. Ciò allo scopo di raccogliere utili contributi al processo decisionale in atto.

All'interno del sito web comunale sono già disponibili tutti i documenti e gli elaborati del Piano Strutturale e del Piano Operativo vigente, compresi gli elaborati della Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Partendo da questi assunti, l'iter procedurale della Variante al PO sarà fondato su:

- la consultazione degli enti competenti in materia ambientale;
- la partecipazione dei cittadini e del pubblico interessato attraverso la progettazione partecipata.

L'Amministrazione Comunale, a seguito dell'Avvio del procedimento di formazione della variante al Piano Operativo, pubblicherà l'avviso per raccogliere proposte finalizzate alla definizione degli obiettivi e degli indirizzi della stessa e le proposte potranno essere presentate entro il termine del 30 giorni dalla pubblicazione.

Sarà predisposta a questo fine una pagina web con tutte le informazioni in merito all'avviso, sul sito istituzionale del Comune, all'indirizzo <http://www.comune.castiglionfiorentino.ar.it>.

Le domande potranno essere presentate sia in modalità cartacea direttamente presso l'ufficio protocollo comunale o tramite posta, che in modalità digitale tramite PEC (formato PDF) all'indirizzo: comune.castiglionfiorentino@legalmail.it
Per la presente variante.

- non necessita attivare la procedura di convocazione della Conferenza di copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della legge regionale 65/2014, in quanto non sono previste previsioni di trasformazione con destinazione non residenziale all'esterno del territorio non urbanizzato;
- non necessita attivare la procedura di convocazione della Conferenza Paesaggistica, ai sensi dell'art. 21 della disciplina del PIT, ai fini della conformazione ed adeguamento al PIT ed al PTCP;

Individuazione del Garante dell'informazione e della partecipazione.

Ai sensi del comma 3 lettera f) dell'art.36 della LR 65/2014 il Comune di Castiglion Fiorentino ha nominato il garante dell'informazione e della partecipazione al momento della Delibera Consiliare di Avvio del Procedimento per la Variante in oggetto, cui saranno affidati i compiti di cui all'art.38 della suddetta legge.

In particolare, il Garante dovrà svolgere il ruolo di assicurare l'informazione sulle scelte e sulle fasi procedurali di formazione ed adozione dello strumento della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, promuovendone, nelle forme e con le modalità più idonee, la comunicazione verso i cittadini, singoli od associati.

Le iniziative di informazione e partecipazione saranno organizzate in modo da favorire la partecipazione del maggior numero di persone.

I termini per fornire gli apporti tecnici in riferimento al presente documento da parte dei soggetti sopra citati sono stabiliti in 30 giorni dalla trasmissione dell'Avvio del procedimento.

Eventuali ipotesi di trasformazione al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato

Allo stato attuale non si prevede la necessità di attivare la procedura di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014. Tuttavia, nel corso degli approfondimenti che verranno condotti lungo il processo di redazione del Piano Operativo, il Comune di Castiglion Fiorentino si riserva di richiedere la convocazione della Conferenza di Copianificazione in un secondo momento, con adeguate integrazioni del quadro conoscitivo in riferimento alle eventuali strategie di sviluppo.