



Variante al regolamento urbanistico comunale approvato con delibera CC N.83 del 29/11/2013

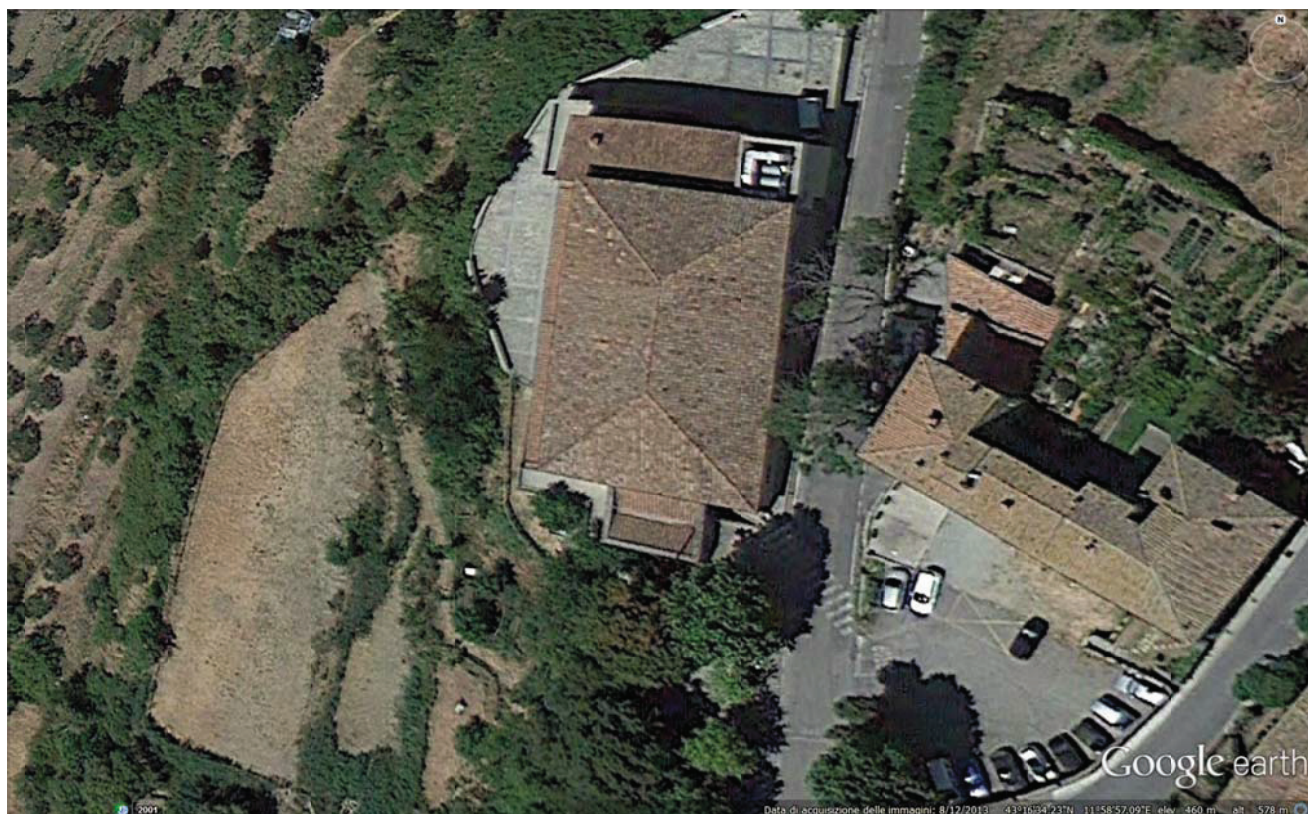


PROVINCIA
DI AREZZO

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

Arezzo 21.04.2015

Arch. Giuseppina Bocchini



Richiedente

PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO EDILIZIA SCOLASTICA – PATRIMONIO

Piazza della Libertà,3 Arezzo

Rup

ING. CLAUDIO TIEZZI – DIRIGENTE DEL SERVIZIO

PROGETTO A CURA DEL SERVIZIO EDILIZIA SCOLASTICA - PATRIMONIO

Tecnico

ARCHITETTO GIUSEPPINA BOCCHINI

MOTIVAZIONI ALLA BASE DELLA RICHIESTA DI VARIANTE

Alla base della richiesta della presente variante al regolamento urbanistico si trova la necessità di mettere a disposizione della popolazione della città di Cortona e delle scuole di ogni ordine e grado in essa collocate alcune attrezzature sportive mirate allo sviluppo delle capacità motorie e all'ottenimento del benessere che, necessariamente, passa attraverso l'attività fisica.

La città, infatti, sia a causa della conformazione geomorfologica della collina su cui si adagia sia per la vetustà delle altre attrezzature sportive attualmente esistenti, si presenta priva di molti servizi che favorirebbero l'attività fisica e conseguentemente il benessere della cittadinanza.

Questa amministrazione, pur avendo la facoltà economica di realizzare alcune attrezzature sportive a Cortona grazie sia a finanziamenti regionali sia a sovvenzioni private (tanto i primi quanto le seconde a fondo perduto e già disponibili), si trova nell'impossibilità di mettere in pratica il progetto a causa della ristrettezza e dell'acclività del terreno di sua proprietà posto nelle immediate vicinanze della palestra di Via del Sodo e rientrante in zona classificata dal regolamento urbanistico come "F1 COR 04".

A dispetto di quanto sopra, invece, si riconosce un'area di proprietà di questa Amministrazione posta in continuità a quella individuata come zona "F1 COR 04" ma classificata come zona "E2" e, pertanto, vincolata a non poter ospitare attrezzature sportive, la cui vicinanza alla palestra sopra menzionata e la cui conformazione geomorfologica permettono la realizzazione di quanto in progetto ossia un campo di calcio a cinque, un campo da beach-volley, un campo da mini-goal.

Tutto ciò premesso si auspica che l'Amministrazione Comunale di Cortona voglia accogliere la presente richiesta al fine di poter dotare la città di idonee attrezzature sportive a "costo zero" dal punto di vista economico e con ripercussioni pressoché nulle sulla pianificazione urbanistica e paesaggistica.

ANALISI DELLA COERENZA CON GLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRAORDINATI (PIT, PTCP E PS)

La verifica di coerenza è stata svolta confrontando le previsioni di progetto del Piano con quelle degli altri piani sovraordinati che interessano lo stesso ambito territoriale.

Nel caso in oggetto si valuta la coerenza degli obiettivi e azioni della Variante rispetto agli obiettivi di carattere generale che si pongono i seguenti strumenti della pianificazione:

- **Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana** approvato con delibera del consiglio regionale n. 72 del 24 luglio 2007;
- **Implementazione del Pit** per la disciplina paesaggistica adottata con deliberazione del Consiglio Regionale n. 32 del 16 giugno 2009;
- **Integrazione del Pit** con valenza di piano paesaggistico adottata con deliberazione del Consiglio Regionale n. 58 del 2 luglio 2014;
- **Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo** approvato con delibera del consiglio provinciale n. 189 del 13 dicembre 2000, pubblicato sul B.U.R.T. n. 4 del 24 gennaio 2001;
- **Piano Strutturale del Comune di Cortona** approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 22/1/2007.

Si tiene a precisare che la presente Variante interessa una porzione estremamente limitata del territorio comunale e che non comporta alcuna variazione rispetto agli obiettivi prefissati alla pianificazione comunale di Regolamento Urbanistico vigente che è stato sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica ed a Valutazione Integrata nella quale sono stati confrontati gli obiettivi del RU con gli altri piani e programmi ad esso sovraordinato compreso il confronto con le “Schede dei paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità relative all’ambito specifico della Val di Chiana” riportate nell’implementazione del PIT per la disciplina paesaggistica.

Tuttavia sono stati comunque confrontati gli obiettivi della Variante al RU e le linee, le strategie, gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni del PS, del PTCP e del PIT e per l’esposizione dei risultati è stato utilizzato un sistema tabellare in cui è riportato un giudizio qualitativo di coerenza.

PREVISIONI DI PROGETTO

Realizzazione di

- campo da calcio a 5;
- campo da beach-volley;
- campo da mini-goal;
- opere di sostegno delle scarpate;
- sistemazione di percorsi.

ANALISI DI COERENZA

P.I.T. REGIONE TOSCANA

Elementi di coerenza	Coerenza
Documento di piano 6.3.3. – 3° metaobiettivo – Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana ... il territorio – nelle sue componenti fisiche così come in quelle culturali e funzionali – è comunque e pregiudizialmente patrimonio pubblico: che pubblicamente e a fini pubblici va custodito, mantenuto e tutelato nei fattori di qualità e riconoscibilità che racchiude e negli elementi e nei significati di “lunga durata” che contrassegnano la sua forma e la sua riconoscibilità storica e culturale....	Coerente - L'utilizzazione dell'area permetterà una continua e costante manutenzione nonché un miglioramento dell'aspetto estetico e della pulizia
Documento di piano 6.3.3. – 3° metaobiettivo – Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana Urbanizzazione ed edificazione nelle campagne possono quindi aver luogo solo come ipotesi pianificatoria e progettuale tanto eccezionale quanto eccellente. Cioè secondo disegni strategici che tutelino il valore del patrimonio paesaggistico Ed è indispensabile che quelle visioni e quelle operazioni assumano la qualità del patrimonio paesistico e ambientale come valore costitutivo della progettazione e come limite alla modificabilità della situazione territoriale su cui, in modo diretto o mediato, si intenda intervenire.	Coerente – la Variante prevede una progettazione eccezionale che tutela il valore del patrimonio paesaggistico e non modifica la situazione territoriale su cui si intende intervenire
Documento di piano 6.3.3. – 3° metaobiettivo – Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana ...Una qualità del patrimonio paesistico ai fini della quale vanno stabilmente considerati quali elementi indefettibili l'analisi e la tutela dei “corridoi ecologici” e degli ecosistemi faunistico-vegetazionali che di quello stesso patrimonio connotano i diversi ambienti paesaggistici nelle loro correlazioni microclimatiche...	Coerente – la Variante prevede una progettazione mirata al mantenimento di tutte le specie arboree e le essenze vegetative e floreali esistenti.

INTEGRAZIONE AL P.I.T. CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO REGIONE TOSCANA	
Elementi di coerenza	Coerenza
<p>Elaborati di livello d'ambito – Ambito 15. Piana di Arezzo e Val di Chiana</p> <p>5.1 Obiettivi di qualità e direttive</p> <p>Obiettivo 2 - Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole</p>	<p>Coerente – la Variante prevede una progettazione che non modifica la situazione geomorfologica esistente</p>
<p>Elaborati di livello d'ambito – Ambito 15. Piana di Arezzo e Val di Chiana</p> <p>5.1 Obiettivi di qualità e direttive</p> <p>Obiettivo 3 - Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici e dei coltivi tradizionali come l'olivicoltura terrazzata (in particolare nella zona di Cortona, Castiglion Fiorentino e Civitella Val di Chiana);</p>	<p>Coerente – la Variante non prevede alcuna edificazione di edifici nell'area da salvaguardare</p>
<p>Beni Paesaggistici – immobili ed aree di notevole interesse pubblico – sez.4 Disciplina</p> <p>C) Obiettivi per la tutela e la valorizzazione - disciplina d'uso (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1)</p> <p>2.a.1. Mantenere e riqualificare i nuclei boscati esistenti e quelli presenti nel paesaggio agricolo di versante.</p> <p>3.a.1. Tutelare il centro storico di Cortona, le emergenze storico-architettoniche di valore iconografico, l'intorno territoriale ad esso adiacente, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e non alterando le relazioni figurative tra l'insediamento storico e il suo intorno territoriale, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.</p>	<p>Coerente – la Variante ha per oggetto un progetto mirato al mantenimento di tutte le specie arboree e le essenze vegetative e floreali esistenti e non prevede una alcuna edificazione di edifici nell'area da salvaguardare</p>
<p>Beni Paesaggistici – immobili ed aree di notevole interesse pubblico – sez.4 Disciplina</p> <p>C) Obiettivi per la tutela e la valorizzazione - disciplina d'uso (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1)</p> <p>4.a.1. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono dai punti di sosta e dai percorsi panoramici, dai quali si può godere la visuale verso l'intera Val di Chiana fino alle alture della Val d'Orcia e di parte del lago Trasimeno, nonché quelli che si aprono da e verso il centro storico di Cortona.</p>	<p>Coerente – la Variante ha per oggetto la realizzazione di attrezzature sportive che per posizione e caratteristiche non comprometteranno le visuali panoramiche</p>
P.T.C.P. PROVINCIA DI AREZZO	
Elementi di coerenza	Coerenza

<p>Norme</p> <p>Art. 22 – T Tipo 6, variante d, Sistema della collina cortonese</p> <p>1 Area caratterizzata da vaste e pressoché complessive ristrutturazioni della maglia agraria; da mantenere e potenziare le alberature non colturali residue, con infittimento della vegetazione riparia lungo gli impluvi e formazione di siepi alberate</p> <p>2. Sono da evitare gli ulteriori accorpamenti.</p>	<p>Coerente – la Variante ha per oggetto un progetto mirato al mantenimento di tutte le specie arboree e le essenze vegetative e floreali esistenti</p>
P.S. COMUNE DI CORTONA	
Elementi di coerenza	Coerenza
<p>Relazione illustrativa - 1. Obiettivi generali</p> <p>Gli obiettivi generali del Piano strutturale sono da intendersi quelli rivolti al miglioramento della qualità della vita, all'innalzamento della qualità del territorio, da realizzarsi attraverso azioni tese alla tutela e valorizzazione delle risorse.</p>	<p>Coerente – la Variante ha per oggetto la realizzazione di attrezzature sportive che miglioreranno sia la qualità della vita degli utilizzatori sia la qualità del territorio in quanto comporteranno un intervento esteticamente positivo e di manutenzione continua</p>
R.U. COMUNE DI CORTONA	
Elementi di coerenza	Coerenza
<p>Relazione tecnica</p> <p>Gli obiettivi generali del Piano strutturale sono da intendersi quali elementi fondativi del Regolamento Urbanistico che punta al miglioramento della qualità della vita ed all'innalzamento della qualità del territorio, da realizzarsi attraverso azioni tese alla tutela ed alla valorizzazione delle risorse.</p>	<p>Coerente (vedi sopra)</p>