

STUDIO Arking.Associati.Progettazioni  
Arch. DAVID GORI - Arch. CLAUDIA CORGNOLI  
Piazza S. Francesco 5 - 52037 Sansepolcro (Ar) - Tel. 0575.742740 Fax 0575.742740  
e-mail info@arkingassociati.it

## COMUNE DI SANSEPOLCRO Provincia di AREZZO

\*\*\* \*\*

### PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA IN LOC. SAN LAZZARO MADONNA DELLA LEGNA II

Richiedenti:

Sig.ri Giovagnoli Giuliana ed altri - Sig.Puletti Giacomo -  
Slg. Tarchiani Bernardo ed altri-  
Sig. Brizzi Mario ed altri- Boncompagni S.n.c. - Sig.ra Dori Iride

Progettazione e Direzione Lavori:

**Arch. David Gori- Arch. Claudia Corgnoli**  
Piazza S. Francesco 5 - 52037 Sansepolcro ( Arezzo)

RIFERIMENTI CATASTALI:

N.C.T. Comune di Sansepolcro Foglio n. 71 particelle n.  
188-273-921-922-923-822-1059-1086



data:

30.03.2010

oggetto dell'elaborato:

agg. Febbraio 2012

ALL. B1

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA  
INTEGRATIVA**

LOTTIZZAZIONE DI AREA “C1\*P”  
SAN LAZZARO, LOC. MADONNA DELLA LEGNA -  
SANSEPOLCRO (AR)

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA INTEGRATIVA**

Premessa:

si evidenzia che la relazione illustrativa del progetto era stata redatta in fase di adozione del piano strutturale e che, ad oggi, questo risulta definitivamente approvato senza modifiche per quanto concerne l’area in esame. Pertanto si conferma quanto riportato nella Relazione illustrativa in merito alle previsioni e obiettivi del P.S.

- Integrazione alla relazione Illustrativa relativamente ai seguenti aspetti:
  1. caratteri del Paesaggio,
  2. Valori presenti di cui alla sez. 3 delle schede di paesaggio del PIT,
  3. coerenza rispetto agli obiettivi di qualità e tutela di cui alle sezioni n.. 3 e n.4 del PIT

**1. CARATTERI DEL CONTESTO PAESAGGISTICO**

L’intervento oggetto della presente valutazione è relativo a un piano attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di 13 edifici residenziali.

Il terreno da lottizzare è ubicato a monte della statale tiberina tre bis, nella zona pedecollinare posta tra l’abitato di San Lazzaro e la strada detta “Della Madonna Della Legna”.

L'area in oggetto, di circa 11.045 mq era classificata nel vecchio PRG, come area di espansione C1\*P, **il P.S., ad oggi approvato**, classifica l'area come Ambito di potenziamento della residenza, e riconferma le previsioni e gli indici urbanistici del vecchio PRG.

Si riportano di seguito i principali parametri urbanistici previsti :

$I_t = 1 \text{ mc/mq}$

$R_c = 0.30$

$H_{\text{max}} = 10.50 \text{ ml.}$

L'area in oggetto non ricade in aree individuate come aree boscate o di parchi naturalistici; l'ubicazione vicino al centro urbano di Sansepolcro la colloca a monte di un'area di completamento residenziale realizzata nei decenni scorsi fino ai primi anni 2000 compresa tra l'abitato di San Lazzaro e la strada per la frazione Montagna a monte.

Nell'area perimetrata dalla lottizzazione non sono incluse tessiture territoriali storiche e nemmeno elementi riconducibili a sistemi tipologici di forte caratterizzazione locale quali ville, cascate ecc...

Possiamo solamente segnalare la presenza della piccola chiesa detta "della Madonna della Legna" ubicata più a monte della lottizzazione in posizione limitrofa alla strada per la montagna che è esterna all'area da lottizzare.

Altra presenza da segnalare è la viabilità storica di Via Antonio d'Anghiari, a valle già inglobata nelle espansioni del quartiere San Lazzaro e più a monte mantenuta libera anche dalla previsione di fasce di rispetto a verde pubblico in prossimità della lottizzazione.

La zona non ricade inoltre nell'itinerario di percorsi panoramici in quanto risulta essere collocata in area pedecollinare ma ancora collocabile nella fascia di pianura e adiacente al centro abitato.

L'area è ricompresa nelle aree a vincolo paesistico individuate all'art 136 del D.Lgs. 42/2004 part. III. Come tutta la fascia a monte della Statale Tiberina 3 bis prospiciente l'abitato di Sansepolcro.

Storicamente l'area risulta poco documentata se non qualche cenno riferito alla origine dell'abitato di San Lazzaro ubicato a valle della lottizzazione lungo la strada statale, e la precedentemente citata chiesetta della "Madonna della Legna"; il resto dell'area a parte il completamento residenziale del dopoguerra, risultava precedentemente territorio aperto.

Per la rappresentazione fotografica dello stato attuale dell'area d'intervento e del contesto

paesaggistico si rimanda all'ALL. A. Relazione fotografica e alla TAV. 11 CONI OTTICI su  
BASE CARTA TECNICA REGIONALE.

## **2. INDICAZIONE E ANALISI DEI LIVELLI DI TUTELA**

L'area da lottizzare è classificata area soggetta a Vincolo paesaggistico di cui all'art 136 del D.Lgs. 42/2004 part. III; internamente al perimetro di lottizzazione non ricadono inoltre beni culturali tutelati.

In riferimento agli strumenti urbanistici del Comune di Sansepolcro ed in particolare nel Piano strutturale AD OGGI DEFINITIVAMENTE APPROVATO, l'area interessata dal piano di lottizzazione ricade nel sistema territoriale della COLLINA DI SANSEPOLCRO UTOE 02/A1 PEDECOLLE URBANIZZATO DEL CAPOLUOGO.

Il tratto di Via Antonio D'Anghiari adiacente all'area da lottizzare è classificato come "strada storica di valore escursionistico" e quindi individuata nella tav. n. 5 del P.S. Dei beni di valore naturalistico.

### **3) VALORI PRESENTI ED OBIETTIVI DI TUTELA DI CUI ALLA SEZ. 3 DELLE SCHEDE DI PAESAGGIO DEL PIT.**

Nell'area in esame si riscontrano i seguenti elementi di valore ed i seguenti obiettivi di qualità:

- a) **ELEMENTI COSTITUTIVI ANTROPICI:** La tessitura e le sistemazioni agrarie in ambito collinare e di fondovalle, la viabilità di antica formazione.

**OBIETTIVI DI QUALITÀ:** mantenimenti dei residui elementi di equipaggiamento vegetale e altri elementi strutturanti il paesaggio agrario quali strade poderali e tutela degli elementi di valore paesaggistico quali : viabilità campestre, siepi alberature a filari a gruppi ed isolate.

- b) **VALORI ESTETICO-PERCETTIVI:** le parti di territorio rurale che svolgono un ruolo di integrazione funzionale e sociale con le strutture urbane.

**OBIETTIVI DI QUALITÀ:** tutela delle visuali panoramiche che si godono lungo le direttrici primarie di livello regionale, provinciale ed interprovinciale delle parti di territorio rurale che svolgono un ruolo di integrazione funzionale e sociale con le strutture urbane.

- c) **VALORI NATURALISTICI:** l'ambito rurale adiacente agli aggregati nel quale si

stabiliscono relazioni di carattere percettivo, morfologico e strutturale e che svolgono un ruolo di integrazione funzionale e sociale con le strutture urbane.

**OBIETTIVI DI QUALITÀ:** tutela e valorizzazione dei valori storico-culturali presenti all'interno del paesaggio rurale adiacente ai centri storici e agli aggregati rurali.

**VALORI STORICO-NATURALISTICI:** Le antiche direttrici storiche.

**OBIETTIVI DI QUALITÀ:** conservazione dei percorsi e delle infrastrutture storiche in quanto rappresentative della rete di fruizione storica del territorio.

#### **4. COERENZA RISPETTO AGLI OBIETTIVI DI QUALITÀ E TUTELA DI CUI ALLE SEZIONI N. 3 E N.4 DEL PIT**

##### **Obiettivi del PIT:**

1- mantenimenti dei residui elementi di equipaggiamento vegetale e altri elementi strutturanti il paesaggio agrario quali strade poderali e tutela degli elementi di valore paesaggistico quali : viabilità campestre, siepi alberature a filari a gruppi ed isolate.

2- tutela delle visuali panoramiche che si godono lungo le direttrici primarie di livello regionale, provinciale ed interprovinciale delle parti di territorio rurale che svolgono un ruolo di integrazione funzionale e sociale con le strutture urbane.

##### **SOLUZIONI PROGETTUALI ADOTTATE:**

Lungo la viabilità storica Antonio D'Anghiari, si prevede la realizzazione di una fascia di verde pubblico alberato di larghezza di circa 10 m. Tale fascia di verde consentirà di raccordare il dislivello di quota (circa 1,60 m) tra la via Antonio d'Anghiari e l'area da lottizzare, creando una idonea fascia di rispetto in grado di valorizzare il tracciato storico dal punto di vista paesaggistico e consentendo al tempo stesso di ampliarne la visuale verso la collina.

A livello plano-altimetrico si è cercato di mantenere il più possibile quote compatibili con i dislivelli esistenti del terreno, al fine di evitare grossi riporti e imponenti muri di sostegno, infatti l'andamento attuale dell'area da lottizzare prevede una doppia pendenza sia verso ovest

che verso sud oltre ad un evidente salto di quota tra Via A. D'Anghiari ed i terreni oggetto di lottizzazione.

Essendo l'area da lottizzare inserite in un ambito solo parzialmente urbanizzato, in zona pedecollinare a ridosso della zona agricola del pedecolle si prevede di mantenere un buon livello di naturalità nelle sistemazioni esterne sia pubbliche che private, con interventi di mitigazione e compensazione ambientale, finalizzati anche a contenere l'aumento della temperatura dell'aria.

Tutti gli edifici residenziali, ad eccezione della palazzina a PEEP, avranno tipologie edilizie dalla mono alla quadrifamiliare con giardini privati, pertanto tutte inserite nel verde.

Si prevede un ampio uso di aree verdi pubbliche inerbite e piantumate con essenze autoctone arboree ed arbustive, poste lungo via Antonio da Anghiari e lungo la viabilità principale di distribuzione della lottizzazione.

Le norme tecniche di attuazione prevedono il soddisfacimento di alcuni "parametri ecologici" relativi all'indice di permeabilità del suolo e alla densità delle piantumazioni arboree ed arbustive dei singoli lotti.

Si prevede infatti il mantenimento di superfici permeabili pari ad almeno il 40% della superficie fondiaria, sia per gli spazi pubblici che privati.

A tal fine i parcheggi pubblici saranno pavimentati con elementi a grigliato da inerbire.

Per i lotti privati dovrà essere garantito nelle sistemazioni esterne il 40% di superficie permeabile e un indice minimo di piantumazione pari a 1 albero e due arbusti ogni 100 m di superficie.

#### TUTELA DELLE QUALITÀ PERCETTIVE, VISIVE E VEDUTISTICHE DEL PAESAGGIO:

Il percorso storico via Antonio da Anghiari, individuato quale invariante strutturale dal P.S., verrà tutelato e valorizzato con inserimento di una fascia di 10 m di verde alberato a costituire un cono prospettico verso la collina.

Il progetto prevede la messa in opera di accorgimenti ed interventi di rinaturalizzazione, mitigazione e compensazione volti a evitare il più possibile l'effetto di discontinuità con le immediate vicinanze soprattutto a monte dell'intervento a ridosso dell'area a coltivi.

Si prevede pertanto un ampio uso di piantumazioni arbustive e arboree sia nel verde pubblico che nei lotti privati, con obbligo per i privati di rispettare un indice minimo di densità arborea pari a un albero

e due arbusti ogni 100mq di superficie fondiaria, si prevede inoltre la messa in opera di siepi miste di arbusti e alberature lungo il limite nord ed ovest della lottizzazione verso l'area attualmente a coltivi, a parziale schermatura e mitigazione visiva dell'intervento.

Per quanto riguarda le quote della lottizzazione si è cercato di limitare al massimo i riporti ed i sbancamenti; quelli individuati nelle sezioni allegate al progetto risultano necessari per compensare irregolarità non naturali del terreno come ad esempio lo scalino presente in posizione mediana delle lottizzazione dovuto alle lavorazioni agricole, e il raccordo del verde pubblico di nuova previsione con via A. D'Anghiari che allo stato attuale risulta più alta di circa 1,5 ml di media rispetto al piano di lottizzazione.

**I PROGETTISTI:**

Arch. Claudia Corgnoli

Arch. David Gori