

TAVOLA:

**10**

UBICAZIONE:

**COMUNE DI SANSEPOLCRO**  
**Località "San Lazzaro"**

OGGETTO:

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE**  
**"Madonna della Legna"**

TITOLO TAVOLA:

**QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO**  
**E RELAZIONE DI FATTIBILITA'**

COMMITTENTI:

**ZAZZI RENATA, GUSTINELLI VERA,**  
**BROCCHI ALESSANDRO E BROCCHI LORENZO**

PROGETTISTA:

**ARCH. FEDERICO ROMOLINI**  
**Studio Tecnico Associato Romolini**

DATA:

**18.01.2011**

## QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

### PREMESSA

Il P.d.L. in oggetto denominato "Madonna della Legna" è individuato al Catasto del Comune di Sansepolcro al foglio n. 71 particelle n. 189/p, 508/p, 190/p, 1039, 935 di proprietà: Zazzi Renata, Solimeno Rosa, Antonelli Massimo, Gustinelli Vera, Brocchi Alessandro e Brocchi Lorenzo.

La lottizzazione è ubicata nella zona collinare ad est della città di Sansepolcro, precisamente tra la Strada Tiberina Sud e la Strada Comunale della Montagna, sul lato destro di via Antonio da Anghiari, in direzione della piccola cappella denominata "Madonna della Legna".

La sagoma del terreno edificabile è pressoché regolare con una protuberanza trapezoidale verso sud. La giacitura del terreno si presenta in leggero declivio, confluyente naturalmente verso il torrente Afra, situato ad est a circa 350 metri.

### PRG VIGENTE, PTCP E PIANO STRUTTURALE ADOTTATO

Il P.R.G. vigente, individua l' area come zona C/1\* in cui occorre far approvare apposito piano di lottizzazione (P.d.L) per definire i singoli lotti edificabili.

Il P.T.C.P. vigente, inserisce l'area come zona bianca, ovvero non soggetta a tutela paesistica del sistema insediativi.

Il PIANO STRUTTURALE recentemente approvato individua l'intera area come: "Ambiti a prevalente destinazione e di servizio derivanti da PRG vigente".

Dal quadro conoscitivo del P.S. si possono rilevare le seguenti informazioni:

- ◆ TAV. 3- CARTA DEI PERCORSI STORICI, la viabilità di accesso alla lottizzazione avviene dalla Strada Comunale Antonio d'Anghiari, rialzata rispetto al terreno e parallela ad un lato della lottizzazione, da essa si dirimerà la strada di penetrazione interna. Tale viabilità principale è identificata come "tracciato storico o porzioni di essi tuttora riscontrabili sul territorio" e da essa deve essere mantenuta una fascia di rispetto della profondità di 10.00 metri.
- ◆ TAV. 4- EVOLUZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO A VARIE EPOCHE, risulta che la cantina interrata esistente della famiglia Brocchi è un edificio costruito nel periodo 1982-1996.
- ◆ TAV. 8- CARTA DELL'USO DEL SUOLO, la parte a sud del PdL è pigmentata di colore rosso che identifica la zona come "area urbanizzata", mentre la zona a nord è di colore verde che significa zona a "culture tradizionali a maglia media".

- ◆ TAV. 9- CARTA DEI TIPI E VARIANTI DEL PAESAGGIO AGRARIO, la zona è pigmentata di colore grigio che significa un tipo ambientale “ambito delle culture del frazionamento perturbane”.
- ◆ TAV. 10- CARTA DELLA TESSITURA AGRARIA, la zona è pigmentata di colore verde oliva che significa “cultura tradizionale a maglia media”.
- ◆ TAV. 11- CARTA DEI VINCOLI SOVRAORDINATI, Il PdL si trova all’interno della vasta area (parte bassa della collina di Sansepolcro) tutelata dalla ex-Legge n. 1497/39 del vincolo paesistico.
- ◆ TAV. 18- INDIVIDUAZIONE DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO, nelle lottizzazione e nelle sue vicinanze non vi sono zone od edifici di interesse pubblico.

### PRESISTENZE DI ZONA

Nella zona a sud del P.d.L. sono presenti delle reti idriche pubbliche interrato:

- ◆ tubazione principale dell’ acquedotto in acciaio ø 350, di spinta verso il serbatoio di carico e distribuzione ubicato nella collina di Sansepolcro,
- ◆ tubazione più piccola (sempre dell’ acquedotto) ø 70 in polietilene a servizio della zona.

E’ inoltre presente una cantina in c.a. interrata nella zona a sud del PdL, realizzata nei primi anni ’80, che verrà demolita.

### RELAZIONE DI FATTIBILITA’

Il P.d.L. “Madonna della Legna” è a tutti gli effetti inserito nel tessuto urbano della città di Sansepolcro, come si evidenzia dal quadro conoscitivo e dalla relazione illustrativa allegata.

La progettazione urbanistica è stata rispettosa delle fasce di rispetto da garantire e precisamente:

- ◆ realizzazione di una zona verde sopra il tracciato principale dell’acquedotto pubblico e di un parcheggio pubblico,
- ◆ mantenimento di 10.00 metri di distanza dalla viabilità pubblica Antonio d’Anghiari, come tracciato storico.

Alla luce delle considerazioni fatte si può asserire che il PdL “Madonna della Legna” è **fattibile**.