

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. F

RELAZIONE PAESAGGISTICA

RELAZIONE PAESAGGISTICA

A) ANALISI DELLO STATO ATTUALE

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 è classificata nel PRG vigente come area di espansione C1*P, il P.S. adottato la classifica come Ambito di potenziamento della residenza, riconfermando previsioni ed indici urbanistici del PRG.

Si riportano di seguito i principali parametri urbanistici previsti nel PRG vigente:

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

$R_c = 0.30$

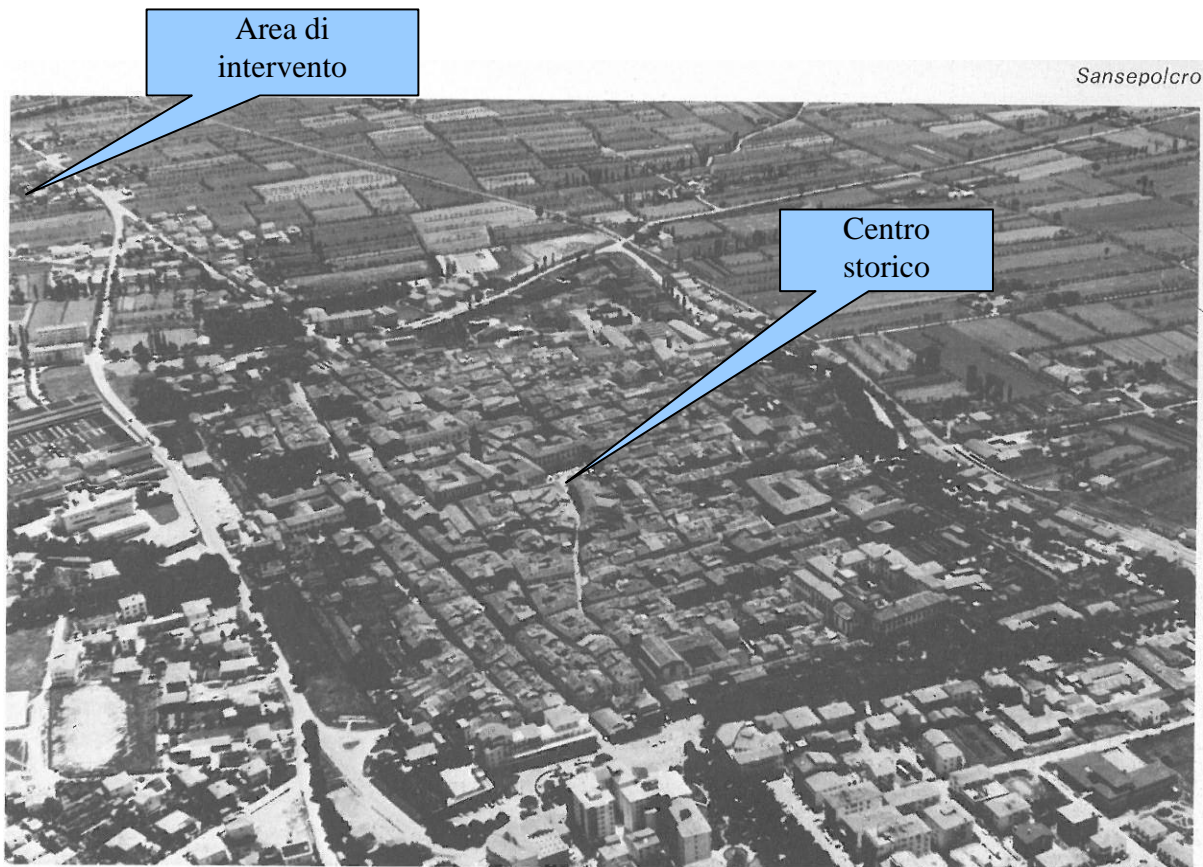
$H_{\text{max}} = 10.50 \text{ ml.}$



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.

Centro storico

Area di intervento



- veduta aerea di Sansepolcro a metà anni 50

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

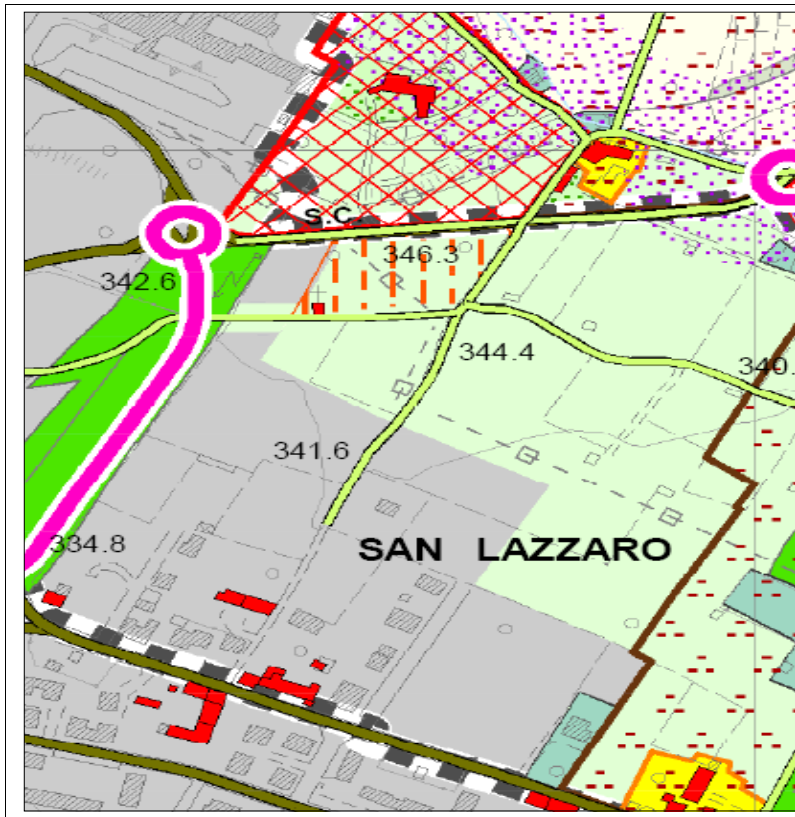
Altra presenza da segnalare è la viabilità storica di Via Antonio d'Anghiari, a valle già inglobata nelle espansioni del quartiere San Lazzaro e più a monte mantenuta libera anche dalla previsione di fasce di rispetto a verde pubblico in prossimità della lottizzazione.

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.

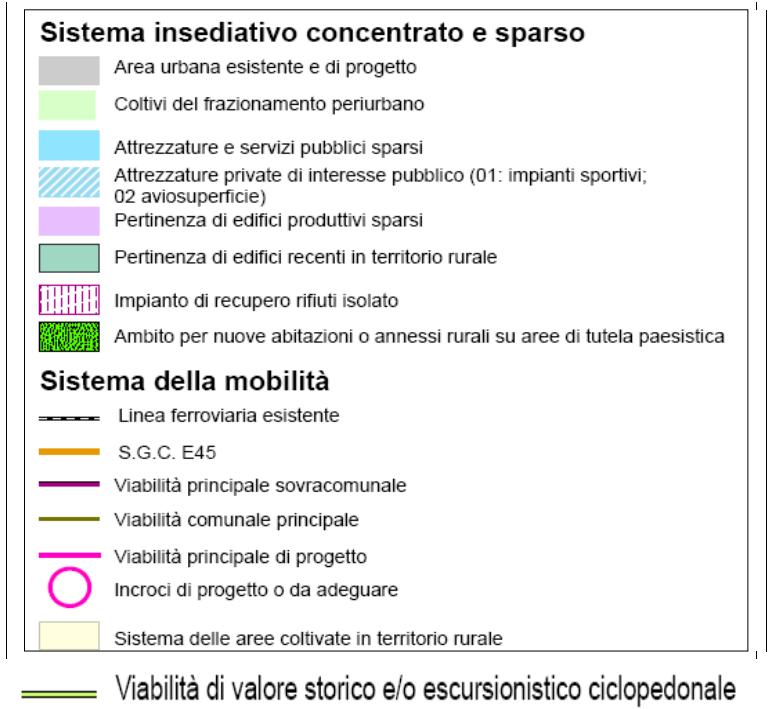
L'area è ricompresa nelle aree a vincolo paesistico individuate all'art 136 del D.Lgs. 42/2004 part. III. Come tutta la fascia a monte della Statale Tiberina 3 bis prospiciente l'abitato di Sansepolcro.

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.

ESTRATTO DA PIANO STRUTTURALE APPROVATO



AREA DA LOTTIZZARE

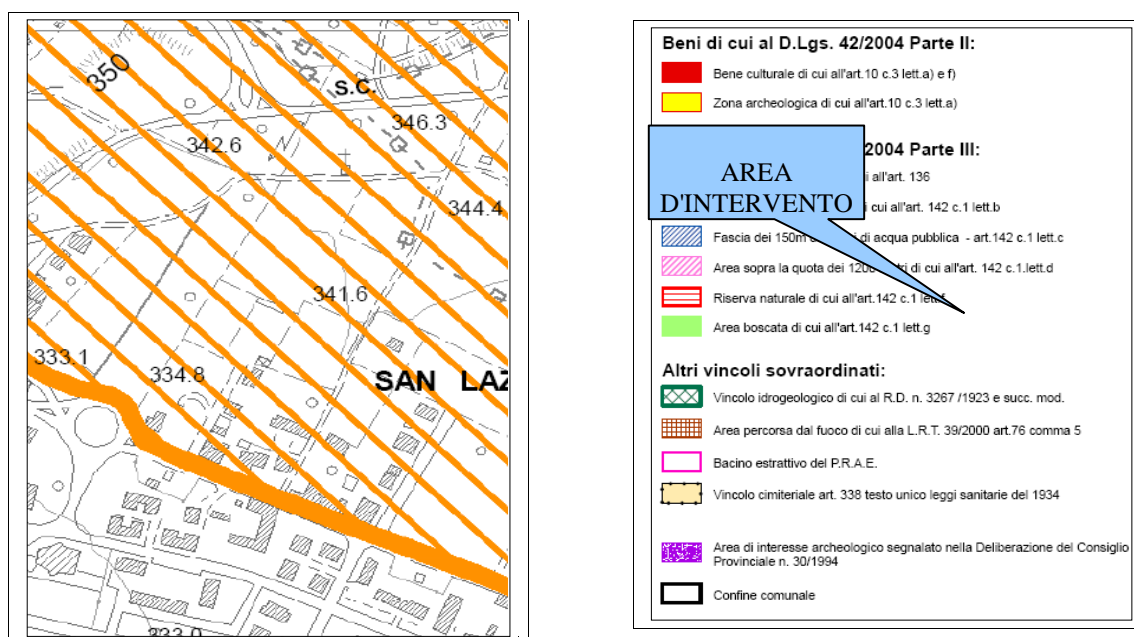


2. INDICAZIONE E ANALISI DEI LIVELLI DI TUTELA

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 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. RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO ATTUALE DELL'AREA D'INTERVENTO E DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

Vedi ALL. A. Relazione fotografica

Vedi TAV. 11 CONI OTTICI SI BASE CARTA TECNICA REGIONALE

4. ELABORATI DI PROGETTO

- Tav. 01 Planimetria catastale
- Tav. 02 Planimetria IGM con perimetro lottizzazione ed Estratto di Piano
- Tav. 03 Piano Quotato con Curve di Livello
- Tav. 04 – 05 – 06 – 07 Planimetrie Generali di Progetto

- Tav. 08 Verifica degli Standard ed Indicazione delle Aree da cedere al Comune
- Tav. 09 Sezioni di Progetto
- Tav. 10 Sezioni Stato Sovrapposto

- ALL. A Relazione Fotografica
- ALL. B Relazione Illustrativa
- ALL. C Rapporto di Valutazione Integrata
- ALL. D Viste Prospettiche di Inserimento Ambientale e Paesaggistico
- ALL. E Tabella Parametri Urbanistici
- ALL. F Norme Tecniche di Attuazione
- ALL. G Abaco delle Tipologie Edilizie
- ALL. H Schede Tipologiche
- ALL. I Particolari - sezioni stradali tipo e recinzioni
- ALL. L Viste Prospettiche d'Insieme
- NTA

5. ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Per la valutazione in oggetto si è provveduto a realizzare delle viste tridimensionali dell'intervento con relativo inserimento fotografico nell'ambiente circostante; dalle immagini si desume bene come l'area da lottizzare si collochi in adiacenza alle espansioni recenti del centro abitato a monte della statale e dell'abitato di San Lazzaro, lasciando ancora un margine di territorio inedificato tra la stessa e la strada che collega all'ospedale cittadino.

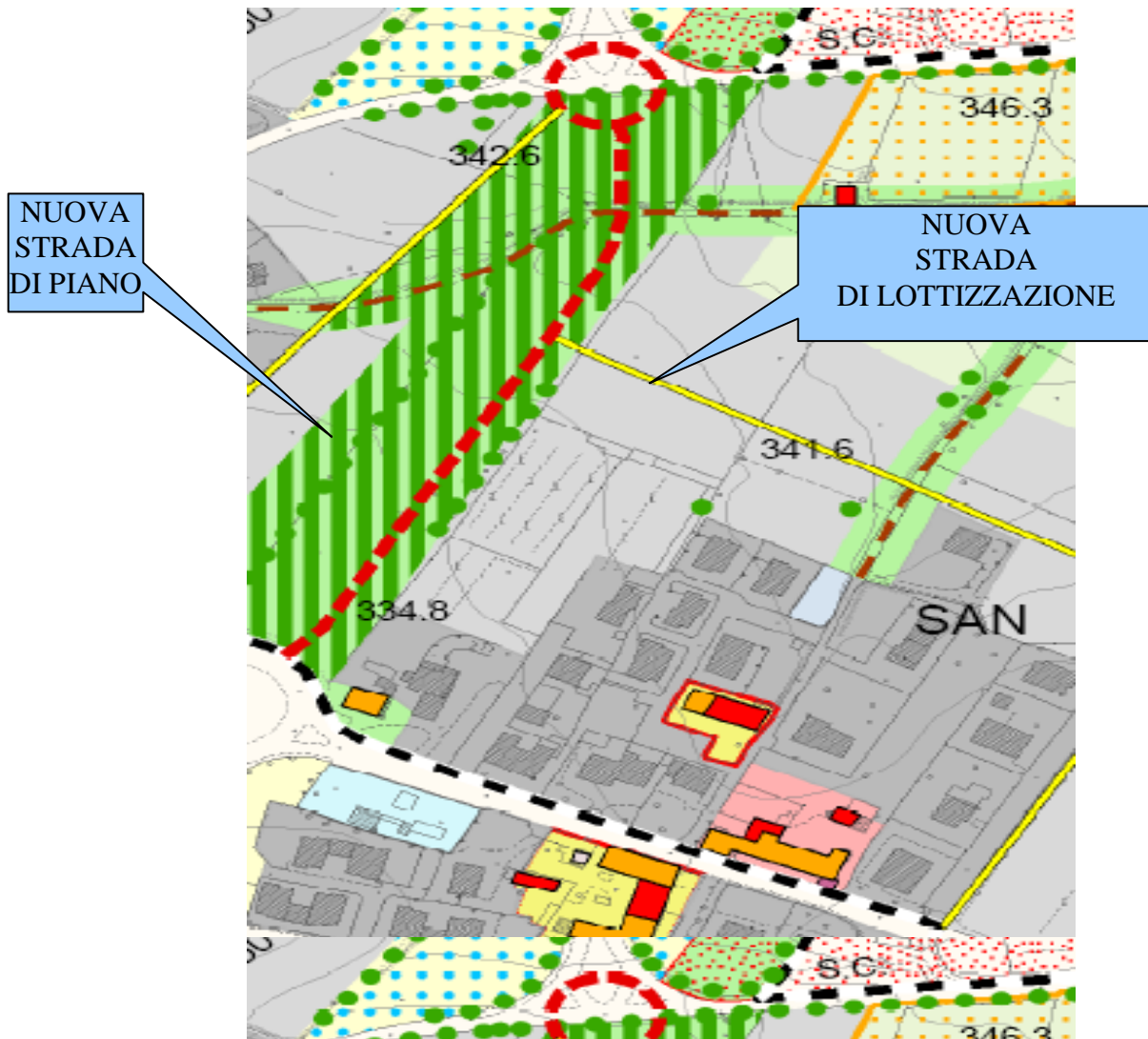
(VEDI ALL. D VISTE TRIDIMENSIONALI)

In riferimento alla previsione degli effetti delle trasformazioni indotte dall'intervento nell'area in oggetto, possiamo dire che lo stesso dovrà fungere anche da elemento risolutore di alcune problematiche ambientali, funzionali e architettoniche.

Il tessuto urbano delle espansioni recenti ha infatti inglobato il centro di San Lazzaro e si è evoluto in modo abbastanza disordinato verso monte generando carenze funzionali in termini di circolazione stradale, di parcheggio, di sottoservizi, oltre al soffocamento del tracciato storico di Via A. D'Anghiari.

L'intervento prevede quindi di risolvere questi aspetti attraverso la collocazione di nuove aree a parcheggio e a verde pubblico attualmente insufficienti, inoltre verrà valorizzato il tracciato storico prevedendo al suo fianco delle ampie fasce di rispetto (di 10 ml) destinate a verde pubblico idonee al mantenimento di un ampio cono ottico verso la collina.

La nuova viabilità di lottizzazione sarà inoltre determinante per scaricare dal traffico veicolare Via A. D'anghiari attualmente pericoloso per la circolazione e l'immissione nella statale a valle; questa verrà infatti direzionata verso la nuova strada di piano prevista a collegamento della rotonda di San Lazzaro con il tracciato stradale dell'Ospedale cittadino.



Architettonicamente l'intervento si propone inoltre di ricucire il tessuto delle espansioni recenti (molto denso), cercando di diradare le cubature intercalandole ad ampi spazi verdi alberati man mano che si sale a monte della statale.

Gli effetti negativi della nuova urbanizzazione della zona saranno inoltre mitigati come di seguito:

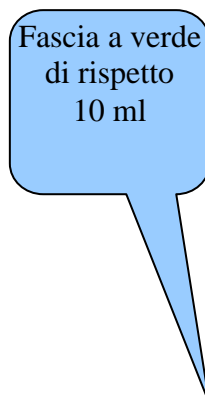
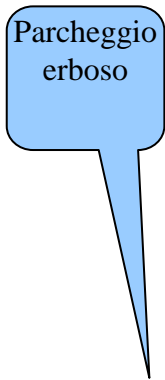
6. OPERE DI MITIGAZIONE VISIVE ED AMBIENTALI

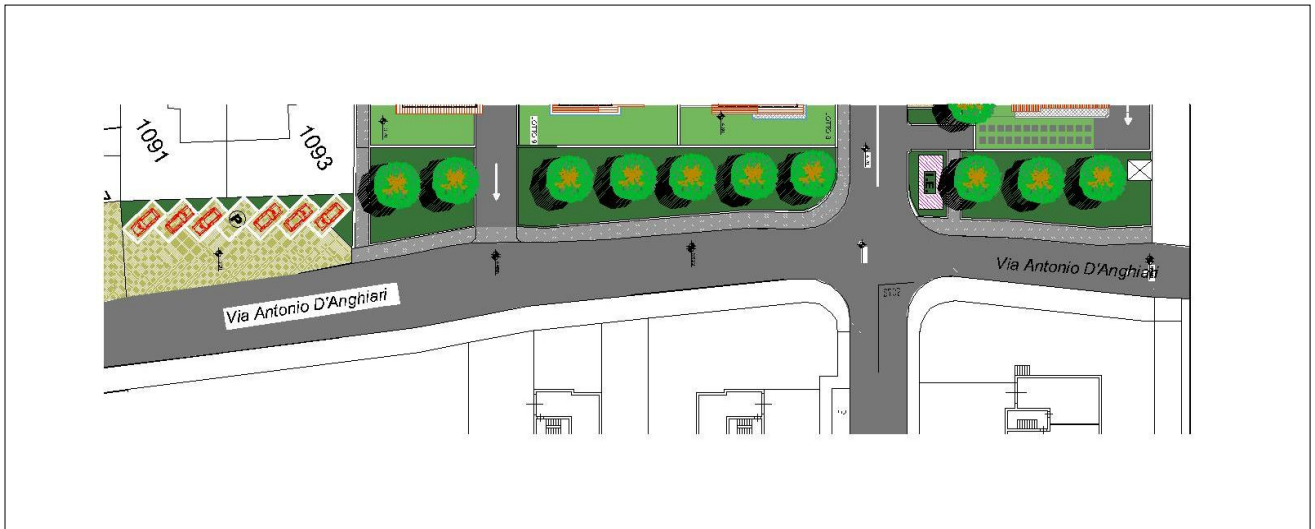
Il progetto prevede la messa in opera di accorgimenti ed interventi di rinaturalizzazione, mitigazione e compensazione volti a evitare il più possibile l'effetto di discontinuità con le immediate vicinanze

soprattutto a monte dell'intervento a ridosso dell'area a coltivi.

Si prevede pertanto un ampio uso di piantumazioni arbustive e ad alto fusto 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.

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; questo elemento risulterà di notevole importanza paesaggistica in quanto sarà in grado di ridare respiro visivo e funzionale al tracciato esistente che è stato soffocato più a valle dalle espansioni recenti.

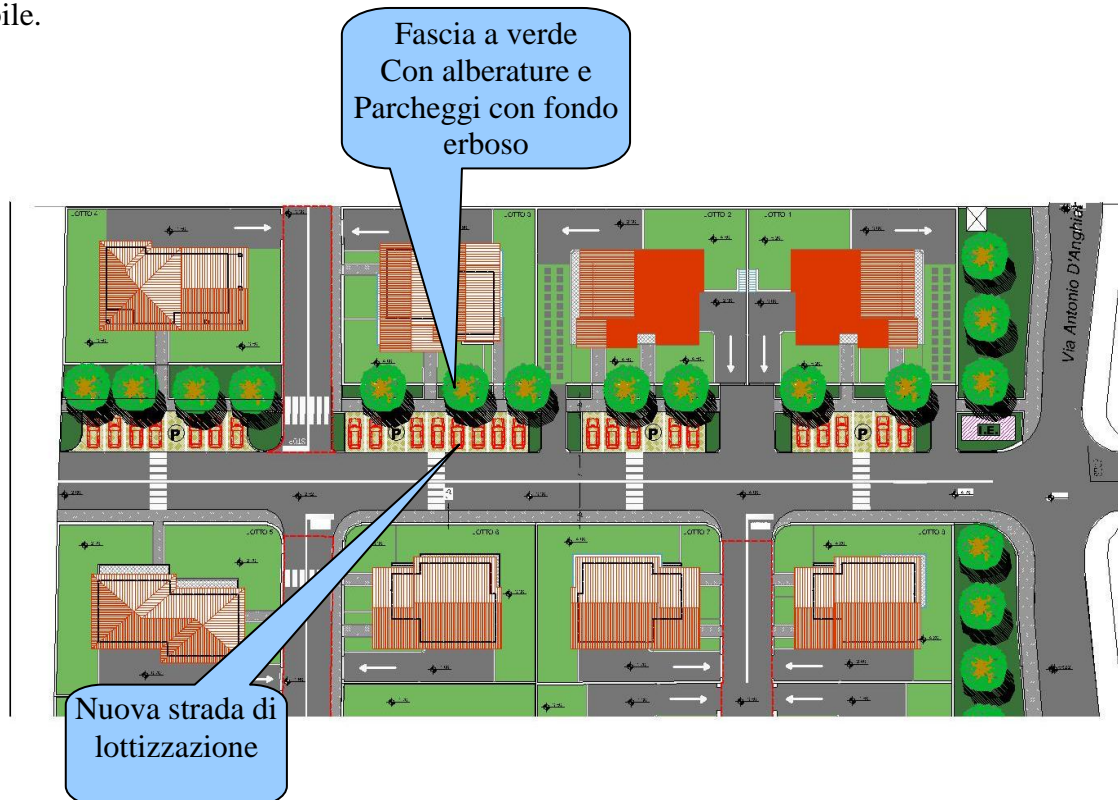




– *Foto del tracciato storico in prossimità della statale soffocato dalle espansioni del quartiere San Lazzaro*

La nuova viabilità di lottizzazione sarà quindi utile al fine di scaricare il traffico veicolare dal tracciato storico; questa taglierà trasversalmente la lottizzazione in posizione mediana e sarà allineata con quella della lottizzazione già approvata ed ubicata dal lato opposto di Via A. D'Anghiari fino ad innestarsi nella nuova strada di piano che collegherà la rotatoria di San Lazzaro All'ospedale cittadino.

La mitigazione del nuovo tracciato stradale sarà affidata ad ampia fascia di verde pubblico ubicata lungo tutto il lato a monte della stessa oltre alla posa di numerose alberature di bordo; anche gli stessi parcheggi previsti a margine della strada saranno prevalentemente realizzati con fondo erboso e permeabile.



Altro importante elemento di mitigazione sarà realizzato mediante la limitazione degli sbancamenti e dei riporti di terreno; la nostra previsione prevede infatti di limitare al massimo tali interventi adagiando, per quanto possibile, la lottizzazione alle quote naturali esistenti del terreno.

Per quanto riguarda gli aspetti vegetazionali si prevede il mantenimento delle poche alberature importanti presenti nell'area; al fine di mitigare gli impatti visivi e di ridurre lo stacco tra area edificata e non edificata, si prevede inoltre di incrementare le piantumazioni con essenze tipicamente locali.

In riferimento ad alterazioni dei sistemi di assetto fondiario, agricolo e funzionale, occorre precisare che l'area in oggetto sta già perdendo da tempo la sua connotazione agricola essendo oramai parte integrante dell'espansione cittadina; basti pensare che a lato di Via A. D'Anghiari è già stata approvata una lottizzazione speculare a quella in oggetto, mentre a valle è già presente una vasta area

di espansione oramai unita al centro urbano di Sansepolcro. Anche le previsioni del nuovo piano confermano ulteriori aree di espansione residenziale sia a monte che ai lati della lottizzazione dove già da molti anni i terreni non seguono più particolari assetti culturali.

Per quanto riguarda la funzionalità ecologica e l'assetto idraulico dell'area prima e dopo l'intervento, si prevede di ovviare ad eventuali effetti negativi dell'edificazione tramite la previsione di sistemi di recupero delle acque meteoriche, previsti sia nelle aree pubbliche che in quelle private; questi sistemi oltre a equilibrare le portate delle acque di prima pioggia, risultano importanti anche nel risparmio delle risorse idriche a fini vegetazionali e di irrigazione.

Possiamo inoltre affermare che l'intervento non produrrà effetti negativi riferiti a modificazioni dell'assetto insediativo storico, infatti, sia a livello percettivo, sia a livello di trama urbanistica, non si andrà ad incidere minimamente sul nucleo storico di Sansepolcro. L'area in oggetto infatti, anche se pedecollinare risulta in posizione abbastanza infossata rispetto ai punti di vista dell'abitato storico inoltre, è ubicata a notevole distanza dalle mura urbane. Come si può inoltre notare dai coni ottici e dalle riprese fotografiche scattate dall'intorno, possiamo tranquillamente affermare che tale area non risulta particolarmente visibile a distanza grazie alla conformazione orografica e alle preesistenze edificate e vegetazionali che la schermano da più direzioni.

(VEDI TAV. 11 CONI OTTICI)

Comunque si prevede di apporre filtri vegetazionali nelle direzioni visive oltre a prevedere edifici di altezze inferiori se riferite a quelle che potevano essere concesse dalle vigenti norme urbanistiche.

7. INTERVENTI e/o OPERE A CARATTERE AREALE

La lottizzazione in oggetto rientra tra gli interventi di carattere areale in quanto prevede la realizzazione di una espansione residenziale.

Il contesto paesaggistico in cui l'intervento si colloca è periurbano pedecollinare. Negli elaborati realizzati sono state curate l'analisi relativa al contesto paesaggistico e all'area in cui l'intervento si colloca con soluzioni coerenti al contesto come evidenziato dagli elaborati:

- Planimetria con indicazione dei punti di visibilità dell'opera (TAV. 11).
- Rilievo fotografico degli skyline dai punti di intervisibilità.
- Cartografia morfologica del contesto paesaggistico e dell'area d'intervento.
- Documentazione di progetto e fotografica di interventi analoghi.
- Rendering fotografici per la simulazione d'intervento.

Come già evidenziato l'intervento si colloca in area edificata dal secondo dopoguerra fino ai primi anni 2000 e si propone di ricucire quella discontinuità e disomogeneità creata recentemente con edificazioni realizzate disomogeneamente rispetto al contesto generale.

L'obiettivo è anche quello di mitigare alcune problematiche funzionali generate nelle precedenti espansioni e dovute alla carenza di spazi a verde, di parcheggi e di distanze dal tracciato storico.

Questi obiettivi si prevede di attuarli tramite i seguenti provvedimenti:

- tipologie edilizie studiate in modo di armonizzarsi con il contesto pedecollinare, le finiture saranno quelle tradizionali tipiche della zona limitando al massimo la realizzazioni di sbancamenti e riporti di terra, adeguando il più possibile le quote di imposta all'andamento naturale del terreno; I muretti di retta necessari alle sistemazioni esterne saranno tutti di altezza modesta, intonacati o realizzati in pietra.
- Tipologie edilizie dalla Mono alla Quadrifamiliare (con eccezione dell'edificio a Peep) inserite nel verde e schermate da alberature; le pertinenze esterne saranno trattate prevalentemente in modo da essere permeabili e quindi con elementi a prevalente superficie erbosa.
- Valorizzazione e alleggerimento del traffico veicolare sul tracciato storico esistente tramite creazione di zone laterali di rispetto a verde e spostamento dell'accessibilità all'area nel nuovo tracciato di lottizzazione.
- Realizzazione di spazi a parcheggio non impattanti e con pavimentazioni erbose e permeabili.
- Utilizzo di soluzioni ecologiche per la regimazione idraulica e il recupero delle acue meteoriche.
- Utilizzo di materiali propri della tradizione locale.