

TAVOLA:

**10**

UBICAZIONE:

**COMUNE DI SANSEPOLCRO  
FRAZIONE GRAGNANO**

OGGETTO:

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE  
"MONTEDOGLIO"**

TITOLO TAVOLA:

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

SCALA:

COMMITTENTE:

**POLVERINI PAOLO  
POLVERINI MARIO**

TECNICO INCARICATO:

**ARCH. FEDERICO ROMOLINI**

DATA:

**20/04/2011**

## QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

### PREMESSA

Il P.d.L. in oggetto denominato Montedoglio è individuato al Catasto del Comune di Sansepolcro al foglio n. 54 particelle n. 184/p-561/p-564/p tutte di proprietà dei Sig.ri Polverini Paolo e Mario.

La lottizzazione è ubicata alle pendici della zona collinare ad ovest della città di Sansepolcro, precisamente tra la Strada Comunale dei Mauri, la Strada Comunale di San Martino in Montedoglio e la lottizzazione denominata "La Ginestra", nella Frazione di Gragnano.

La sagoma del terreno edificabile è a forma di trapezio regolare.

La giacitura del terreno si presenta in leggero declivio, confluyente naturalmente verso valle.

### PRG VIGENTE, PTCP E PIANO STRUTTURALE APPROVATO

Il P.R.G. vigente, individua l' area come zona C/3 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 di San Martino in Montedoglio e dalla Strada Comunale dei Mauri rialzata rispetto al terreno e parallela ad un lato della lottizzazione. Da queste si dirimerà la strada di penetrazione interna. Tali viabilità principali sono identificate 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 li fabbricati limitrofi sono stati realizzati nel periodo 1982-1996.
- ◆ TAV. 8- CARTA DELL'USO DEL SUOLO, la zona a parte a sud del PdL è pigmentata di colore marrone che identifica "colture tradizionali a maglia media"
- ◆ TAV. 9- CARTA DEI TIPI E VARIANTI DEL PAESAGGIO AGRARIO, la zona è pigmentata di colore giallo che significa un tipo ambientale "piana del Tevere non riordinata".

- ◆ 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 a vincolo archeologico.
- ◆ 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

E’ presente all’ interno del perimetro del P.d.L. un manufatto precario, utilizzato dall’azienda agricola dei fratelli Polverini come rimessa degli attrezzi, posto nelle vicinanze della loro abitazione, che verrà demolito.

Inoltre la zona è caratterizzata ad ovest dalla presenza di un alto muro in c.a. gettato in opera, realizzato come contenimento del terreno della lottizzazione La Ginestra posta in rilievo. Tale manufatto è particolarmente visibile con un impatto visivo rispetto al contesto urbano e rurale circostante e la possibilità di essere celato sarà uno delle obiettivi della progettazione urbanistica.

#### RELAZIONE DI FATTIBILITA’

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

Non vi sono incompatibilità ambientali di rilievo, trattandosi di un’area contigua all’edificato residenziale della popolosa frazione di Gragnano.

Inoltre la progettazione urbanistica è stata rispettosa del contesto urbano e rurale circostante.

**Alla luce delle considerazioni fatte si può asserire che il PdL Montedoglio è fattibile.**