



COMUNE DI SANSEPOLCRO

Servizio Urbanistica e Sviluppo

Provincia di Arezzo

Via Matteotti - C.A.P. 52037 - SANSEPOLCRO

ALLEGATO A

OGGETTO: Strada vicinale dei Vaiani – Tratto compreso tra il complesso architettonico e la strada comunale Bastia Spino - Declassificazione di un tratto stradale vicinale e riclassificazione di un nuovo tracciato alternativo –RELAZIONE TECNICA ISTRUTTORIA PER AVVIO DEL PROCEDIMENTO

Con istanza pervenuta al comune in data 12/04/2024 prot. 8471, inoltrata dall'arch. David Gori – studio Arking, con sede in Sansepolcro, in nome e per conto del proprietario, nelle sue articolazioni societarie, si chiede la declassificazione di un tratto della Strada vicinale di Vaiani compreso tra l'ex complesso rurale di Vaiani, presso la frazione di Gricignano, (attualmente oggetto di intervento di Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva finalizzato alla realizzazione di alloggi per i dipendenti dell'azienda agricola del soggetto proprietario e di Piano di Recupero per incremento di unità immobiliari) e la strada Comunale Bastia Spino, di circa 128 metri di lunghezza, tratto di strada vicinale rispetto alla quale una delle società del soggetto proponente risulta frontista su entrambi i lati; in tale istanza si chiede inoltre la contestuale classificazione di un nuovo tracciato alternativo di circa 184 metri di lunghezza, con cessione dei terreni al Comune, già individuato catastalmente al foglio 88, particelle 175,176,178 tutte di proprietà di una delle società del proponente. Il tratto da declassificare è identificato nella planimetria allegata con il colore "verde" e il tracciato alternativo con il colore "arancio".

Precedentemente era stata richiesta la declassificazione del tratto di strada vicinale dei Vaiani, contiguo a quello in oggetto, dall'ex complesso rurale fino Corpo del Sole; tale declassificazione è stata oggetto di Avvio del Procedimento con Delibera Consiglio Comunale n. 120 del 01/10/20218 mentre l'iter, con trasferimento di uso pubblico al tratto alternativo, risulta ad oggi non ancora concluso.

Gli elaborati allegati alla richiesta in oggetto, nei quali vengono evidenziati il tracciato originario da declassificare e quello alternativo da classificare ex novo sono costituiti da:

- Richiesta di declassificazione;
- Visure catastali delle particelle interessate;
- Planimetria catastale, in scala 1/2000;
- Planimetria generale in scala 1/1000;
- Documentazione fotografica;
- Foto aerea.

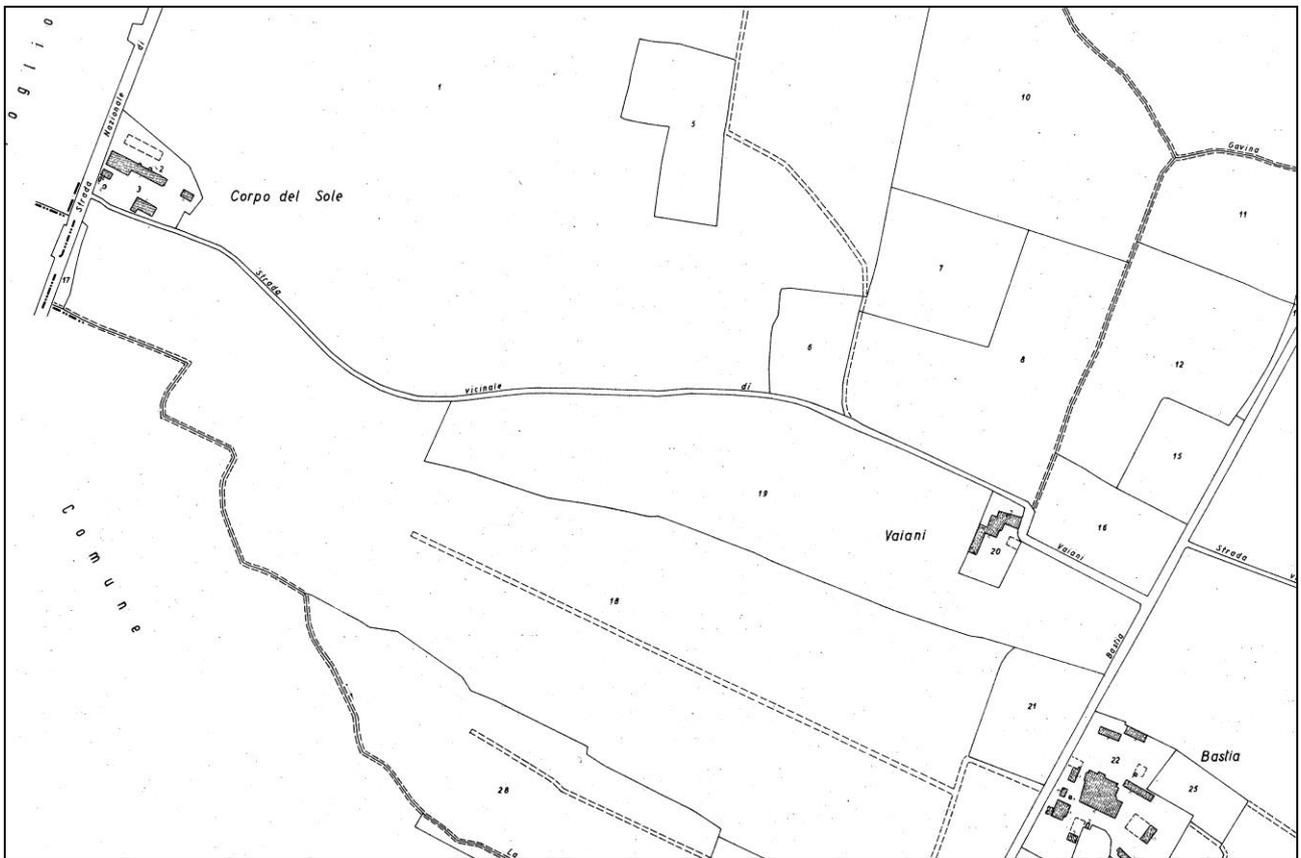
L'istanza è motivata dal fatto che il tratto oggetto di richiesta di declassificazione è ad oggi praticamente inutilizzato, in quanto di fatto sostituito da un tratto adiacente, inghiaiato, coincidente appunto con il tracciato alternativo, già frazionato e catastalmente identificato al foglio 88, particelle 175,176,178, utilizzato da diversi anni da mezzi agrari e persone verso la direzione Corpo del Sole – San Leo di Anghiari. Il vecchio tracciato, al contrario, a causa del protratto disuso, risulta quasi completamente inerbito e infestato dalla vegetazione ripariale del fosso adiacente.

La scheda di matrice storica relativa all'ex complesso rurale di Vaiani, che consente mediante la classificazione dell'immobile, un intervento di Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva del complesso, prevede tra le prescrizioni particolari che *"l'intervento di cui sopra dovrà essere coordinato con la gerarchia delle viabilità (interpoderali, vicinali ed eventuale loro spostamento)"*; la richiesta in oggetto risulta coerente con tale prescrizione.

Da quanto si evince dal confronto tra il catasto attuale e quello all'impianto del 1940, il tratto oggetto di richiesta risulta ancora quello del primo impianto.

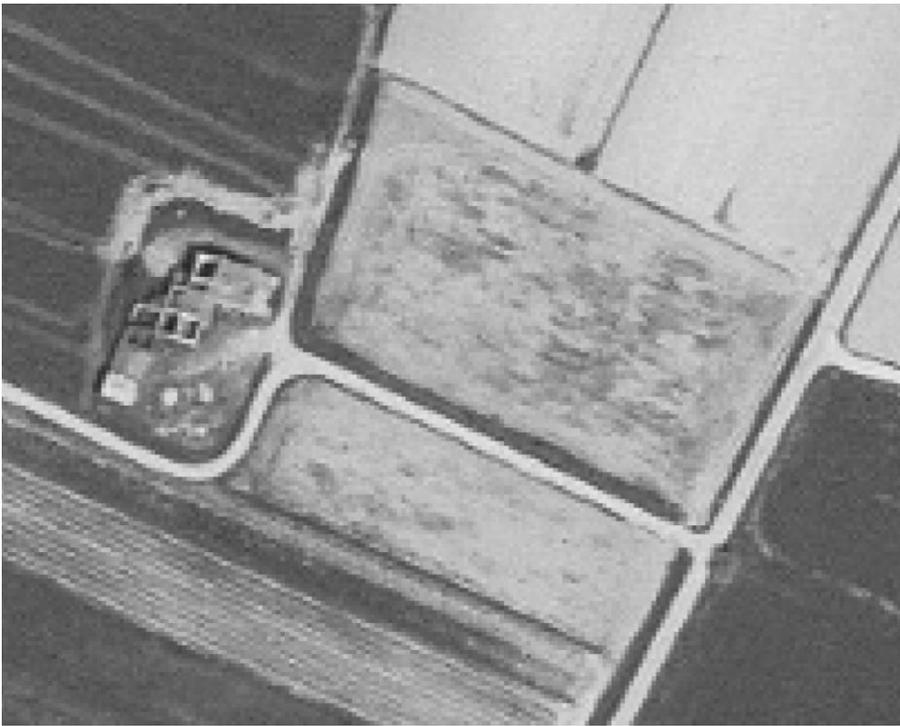


Estratto del catasto attuale, tratto da Geoscopio – Regione Toscana

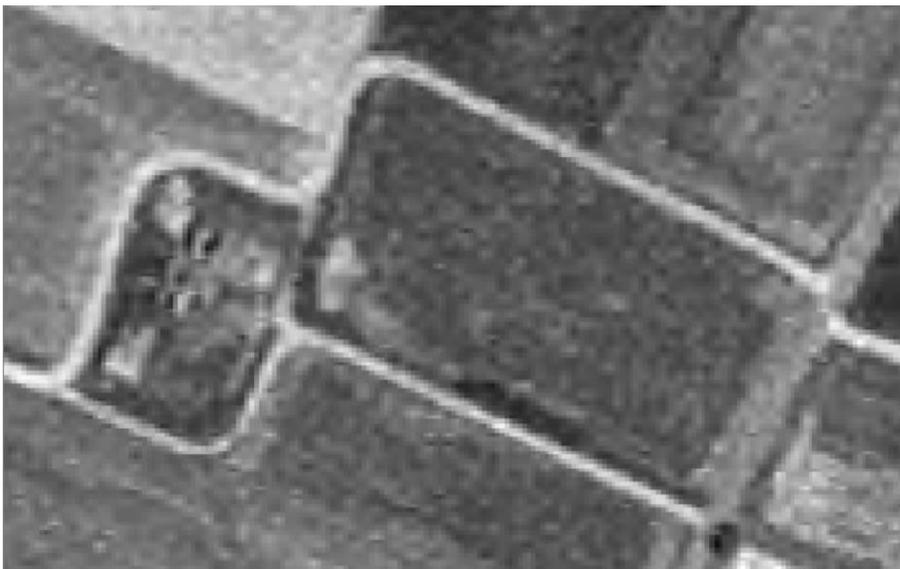


Estratto del Catasto all'impianto del 1940

Dal confronto delle foto aree riportate nel portale della Regione Toscana (geoscopio) si evince che il nuovo tracciato è stato realizzato tra il 2001 e il 2004 e da allora ha progressivamente sostituito il tratto originario.



Estratto volo 2001



Estratto volo 2004

Alla luce di ciò richiesto di declassificazione in oggetto si configura quale presa d'atto e riconoscimento di una situazione di fatto in cui la nuova viabilità proposta come tracciato alternativo rappresenta l'esito dell'uso ormai consolidato e ne è richiesto il riconoscimento ufficiale con trasferimento dell'uso pubblico rispetto all'originario tracciato della strada vicinale. Il tracciato proposto come alternativo già esistente pare peraltro sufficiente per consentire la transitabilità di automezzi e di mezzi agricoli in piena sicurezza e con facilità di manovra. L'area in oggetto non è interessata da vincoli sovraordinati; il tratto originario è classificato nel RU "strada di valore storico e/o escursionistico" e il tracciato alternativo è ricavato nella "Tessitura media a maglia rada".

La presente proposta di declassificazione e contestuale riclassificazione risulta coerente e compatibile con il PIT regionale (che prevede che gli strumenti urbanistici dei Comuni promuovano la conservazione all'uso pubblico e la valorizzazione delle strade vicinali) e con lo strumento urbanistico comunale in quanto le

modifiche al tracciato originario sono motivate da comprovate esigenze, garantiscono comunque la continuità del tracciato della vicinale e il nuovo tracciato non apporta fratture nelle strutture consolidate del paesaggio, essendo realizzato in aderenza alle geometrie fondiari esistenti senza modifica della tessitura territoriale storicizzata.

Si esprime pertanto **parere tecnico favorevole** alla istanza di declassificazione di un tratto della Strada vicinale di Vaiani compreso tra l'ex complesso rurale di Vaiani, presso la frazione di Gricignano e la strada Comunale Bastia Spino e alla contestuale classificazione di un nuovo tracciato alternativo già individuato catastalmente al foglio 88, particelle 175,176,178. Si ritiene opportuno, con la conclusione dell'iter che inizia con Avvio del Procedimento da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale, la futura soggettazione all'uso pubblico con costituzione di servitù in favore del Comune del tracciato alternativo, mantenendone tuttavia la proprietà privata in quanto non è interesse dell'Amministrazione acquisire in proprietà le strade vicinali non strategiche. Con la conclusione si rinuncerà contestualmente a qualsiasi servitù di uso pubblico gravante sul vecchio tracciato, cancellandolo dall'elenco delle strade vicinali del Comune e restituendone la libera disponibilità ai proprietari frontisti, ovvero le società del richiedente.

Sarà cura del proponente verificare le attuali condizioni del tracciato proposto come alternativo e quindi la necessità di eventuali interventi di adeguamento per i quali il Servizio Edilizia privata dovrà rilasciare i relativi titoli abilitativi.

A lavori ultimati e, comunque, anche in assenza di lavori, il Servizio Lavori Pubblici dovrà effettuare il collaudo di tale tracciato alternativo e far pervenire all'Ufficio Urbanistica il relativo certificato di collaudo.

Il proponente dovrà quindi effettuare i frazionamenti necessari che dovranno essere approvati dall'Ufficio del Territorio di Arezzo.

Solo a seguito di tali adempimenti sarà possibile procedere all'atto finale di declassificazione definitiva e contestuale classifica del nuovo tracciato.

Sansepolcro, 12/12/2024

Il tecnico istruttore
Arch. Ilaria Calabresi