



# COMUNE DI SANSEPOLCRO

Servizio Urbanistica e Sviluppo

Provincia di Arezzo

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

## ALLEGATO A

**OGGETTO: Strada vicinale da Spino a Romito– Richiesta di declassificazione di tratto di vecchio tracciato di tale strada vicinale e contestuale riclassificazione di nuovo tratto di cui alla istanza pervenuta da G.M.A. - RELAZIONE TECNICO ISTRUTTORIA PER L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO**

### PREMESSA

La strada vicinale in questione si diparte dalla Strada Comunale di Bastia Spino, in corrispondenza dell'edificio Molino Spino, in prossimità del confine regionale e, ormai in gran parte non più presente, raggiunge i nuclei edilizie di matrice storica di "Baiocco" e "Romito"; da qui la strada vicinale originaria si dirigeva alle case sparse ad est della fattoria di Gricignano, toponimo Fondaccio.

L'istanza in oggetto, pervenuta in data 25/02/2022 prot. n° 4574 come richiesta di "sdemanializzazione/ri-demanializzazione" di un tratto della strada vicinale "da Spino a Romito", è stata presentata dal proponente G.M.A.

La strada vicinale, sia per il tratto ancora esistente che per la parte di fatto scomparsa, attraversa la proprietà del suddetto proponente; sul tratto oggetto dell'istanza ed ancora esistente si allinea con le murature perimetrali l'edificio storico principale denominato Molino Spino; la stessa strada vicinale conduce ai campi della proprietà a nord, al di là dei quali il tracciato originario vicinale non è più presente.

Poiché si tratta comunque di una strada vicinale, ovvero di strada il cui sedime risulta di proprietà privata dei frontisti con individuazione catastale priva di numero di particella come le strade "di uso pubblico", la richiesta in oggetto è da intendersi come istanza di declassificazione e contestuale riclassificazione ad uso pubblico di un tratto della strada vicinale "da Spino a Romito".

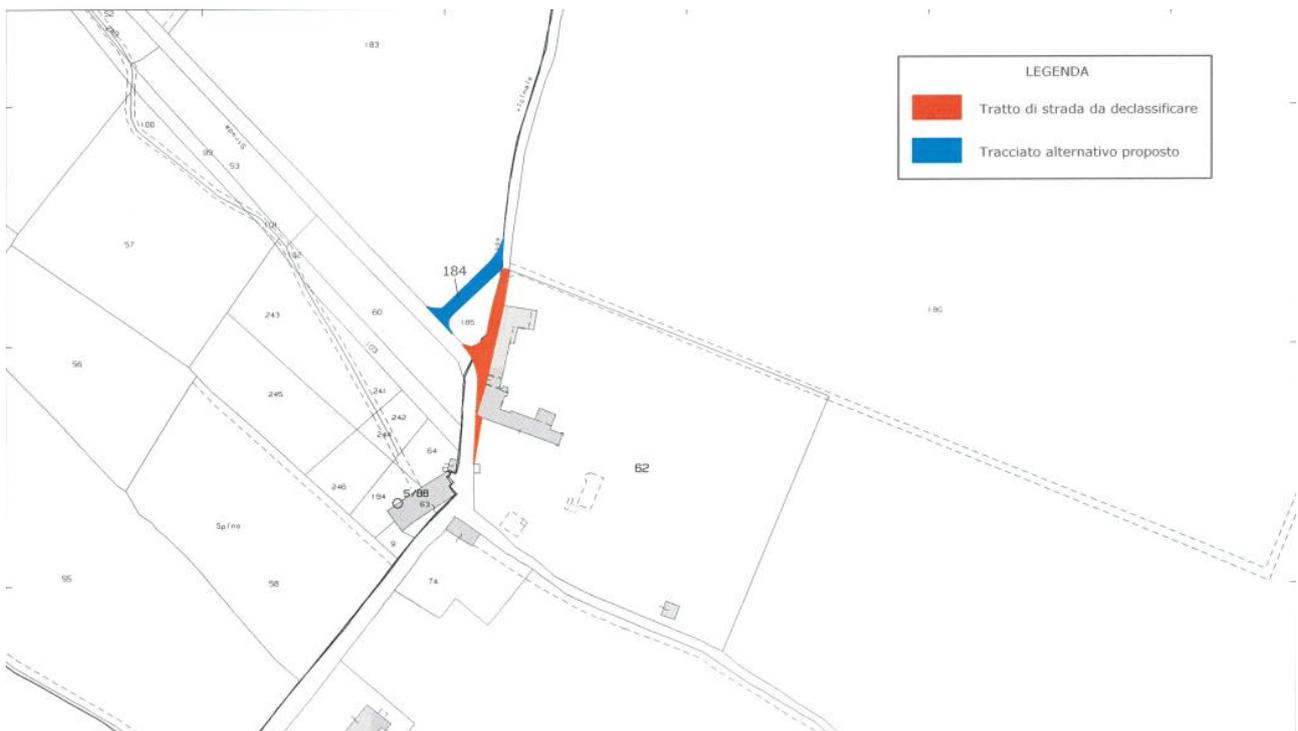
### ANALISI DELL'ISTANZA E SUO INQUADRAMENTO STORICO

Esaminata la documentazione a corredo dell'istanza pervenuta si rileva che il tratto di cui si chiede la declassificazione ha una lunghezza di circa 50 metri; nella stessa area che fa parte del compendio di terreni del proponente è già presente una strada privata che ha una lunghezza di circa 40 mt. e che costituisce oggi una valida alternativa al tratto della originaria strada vicinale "da Spino a Romito" che si chiede di declassificare.

Tale strada privata, come si evince dalla planimetria catastale e dalle relative visure, è catastalmente individuata al foglio 89, part. 184, che risulta tutta compresa nei terreni del proponente e che, quindi lo stesso ha nella sua piena disponibilità. Tale tracciato può pertanto agevolmente sostituire totalmente il tratto che si chiede di declassificare attraverso il nuovo tratto e la sua classificazione ex novo come nuovo tratto della strada vicinale "da Spino a Romito".

Per garantire la continuità con il tratto di vicinale ancora presente a nord dell'insediamento in questione non è necessario realizzare ex novo un tratto di vicinale, poiché esso è oggi esistente e già in uso.

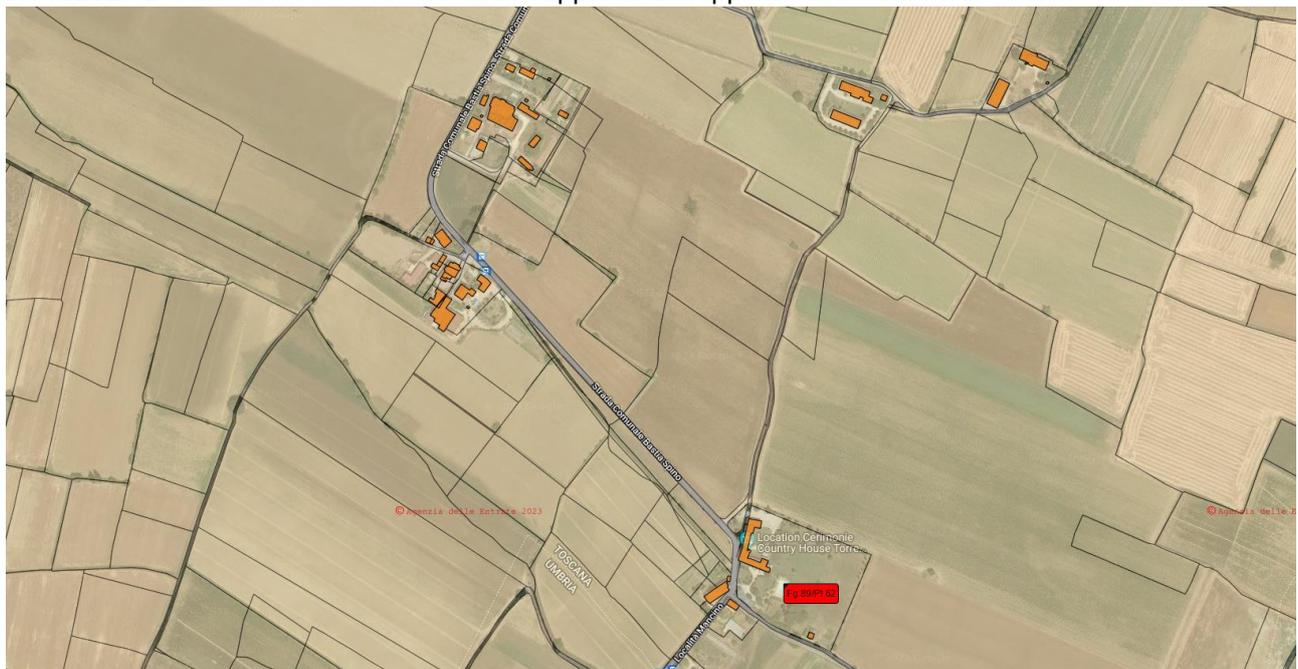
**FIGURA 1 – Area oggetto della istanza su estratto catastale**



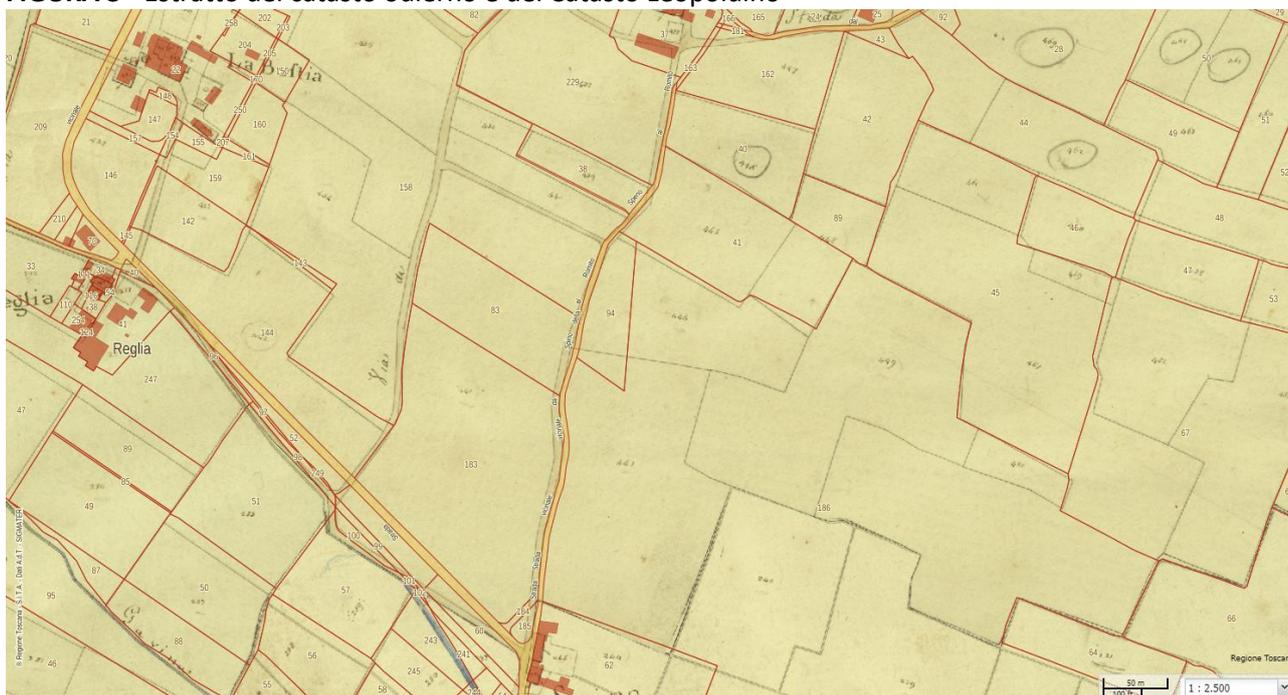
Con tale rettifica il tratto da declassificare ha lunghezza di 50 metri, mentre il nuovo tratto di viabilità esistente, da classificare ex novo come vicinale, ha lunghezza di 40 metri, già realizzati

Dall'esame della sovrapposizione ortofotografica e catastale con il Catasto Leopoldino, si apprezza la situazione odierna e passata

**FIGURA 2 - Estratto della foto aerea con sovrapposta la mappa catastale odierna**



**FIGURA 3 - Estratto del catasto odierno e del Catasto Leopoldino**



### **INQUADRAMENTO NEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI VIGENTI**

Tale viabilità risulta essere classificata come “*strada vicinale*” nella tavola n. 8 del Piano strutturale vigente; nell’ambito del vigente Regolamento urbanistico (RU) risulta anche classificata come “*viabilità di valore storico-escursionistico*” ovvero come invariante strutturale soggetta alla disciplina di cui all’art. 37 del N.T.A. del R.U..

Tale articolo prevede che:

“...

*Sono elementi di invarianza, quando abbiano rilevanza di memoria storica o paesaggistica:*

- a. i caratteri plano-altimetrici generali dei tracciati, fatti salvi eventuali interventi di manutenzione o di adeguamento funzionale che si rendano necessari per motivi di rilevante interesse pubblico ;*
- b. le opere di raccolta e convogliamento delle acque;*
- c. le opere d'arte ed i segnali di viaggio;*
- d. le opere di sistemazione e contenimento del terreno;*
- e. le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi ornamentali, limitatamente alle specie vegetali locali;*
- f. la sistemazione ed i materiali del fondo stradale.*

*3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle prestazioni, al ripristino dei tratti degradati, e alla loro valorizzazione culturale in quanto testimonianza di strutture profonde del territorio.*

*4. I progetti edilizio-urbanistici comportanti modifica di tratti stradali appartenenti a tracciati viari fondativi sono corredati da uno specifico studio, con allegata documentazione di dettaglio, sullo stato di fatto e di diritto del tracciato (caratteristiche geometriche, materiali, sistemazioni circostanti, titolarità; natura eventuali servitù, etc.) al fine ad evidenziare la coerenza della modifica proposta con il contesto di riferimento e di costituire un repertorio comunale dell’invarianza.*

*5. I percorsi coincidenti con le strade vicinali devono conservare le originali caratteristiche di tracciato, di giacitura e di sezione, evitando l’introduzione di componenti incongrue e/o estranee quali marciapiedi, cordonati, zanelle, slarghi-parcheggio etc.. Eventuali inadeguatezze della sezione stradale, che determinino rilevanti problemi di fluidità del traffico veicolare, possono essere superate attraverso la realizzazione di piazzole di scambio.*

*6. Eventuali comprovate necessità di spostamento del tracciato di tratti di strade vicinali possono essere soddisfatte solo ove ricorrano particolari circostanze, quali ad esempio:*

- la strada costituisce una interruzione dello spazio definito tra due o più edifici della stessa proprietà;*
- le pendenze e/o i raggi di curvatura costituiscono pericolo alla circolazione veicolare;*
- il tracciato è frutto di modifiche apportate successivamente al 1940*

*In ogni caso le variazioni di tracciato non devono apportare fratture nelle strutture consolidate del paesaggio agrario. I nuovi tratti devono pertanto aderire alle geometrie fondiarie esistenti secondo criteri di coerenza con il sistema dei segni naturali e antropici che costituiscono la tessitura territoriale storicizzata, ed in particolare:*

- recuperare percorsi o tracce di percorsi preesistenti;
- allinearsi piano-altimetricamente alle tracce fondiarie costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno, evitando significativi movimenti di terra;
- riproporre gli stessi caratteri tipologici e costruttivi del tratto principale.

8. Le sedi carrabili non più utilizzate devono essere in ogni caso conservate nella loro connotazione di viabilità vicinale preesistente, in quanto testimonianza del patrimonio territoriale storicizzato.

9. Per gli interventi di manutenzione è prescritto l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali. La sede carrabile, ove non già asfaltata, deve conservare il fondo bianco. Per particolari e documentate esigenze prestazionali essa può essere pavimentata con terre stabilizzate o sistemazioni "in duro" che utilizzino l'inerte tipico dei luoghi.

10. Il drenaggio delle acque meteoriche è assolto da canalette trasversali alla carreggiata e/o da fossette laterali parallele al percorso.

11. Sulle strade vicinali deve essere garantito il pubblico transito: è pertanto fatto divieto di chiuderne o interromperne i tracciati, ancorché per tratti limitati.

12. I progetti edilizio-urbanistici comportanti modifica di viabilità vicinale sono corredati da uno specifico studio, con allegata documentazione di dettaglio, sullo stato di fatto e di diritto del tracciato (caratteristiche geometriche, materiali, sistemazioni circostanti, titolarità; natura, eventuali servitù, etc.) al fine ad evidenziare la coerenza della modifica proposta con il contesto di riferimento e di costituire un repertorio comunale dell'invarianza."

Nell'ambito dello strumento urbanistico operativo quindi, in coerenza con il PIT regionale (che prevede che gli strumenti urbanistici dei Comuni promuovano la conservazione all'uso pubblico e la valorizzazione delle strade vicinali), sono ammessi limitati spostamenti o modifiche di tracciato per comprovate esigenze che comunque garantiscano la continuità del tracciato della vicinale.

Pertanto, ai fini della conformità con lo strumento urbanistico comunale, ogni proposta di declassificazione in oggetto deve essere corredata da apposita proposta progettuale di un tracciato alternativo rispetto al tratto da declassificare. Tale proposta progettuale deve tenere conto delle disposizioni dell'art. 37 delle N.T.A. del R.U. sopra citate.

**La presente istanza di declassificazione con contestuale riclassificazione, come prevista nella precedente FIGURA 1 (con la porzione da ricostituire in blu), risulta quindi conforme alle previsioni del vigente RU.**

**Inoltre tenuto conto che il tratto da declassificare risulta non più utilizzato, sono venuti meno i criteri fondamentali che ne determinarono la vicinalità consistenti in:**

- 1) passaggio esercitato da una collettività di persone qualificate dall'appartenenza ad un gruppo territoriale;**
- 2) concreta idoneità della strada a soddisfare, anche per il collegamento con la via pubblica, le esigenze di pubblico interesse;**
- 3) titolo valido a sorreggere l'affermazione del diritto di uso pubblico che può identificarsi con il protrarsi dell'uso stesso da tempo immemorabile.**

#### **ITER DA SEGUIRE PER L'APPROVAZIONE DELL'ISTANZA IN QUESTIONE**

La presente proposta dovrà essere oggetto di una preliminare presa d'atto da parte della Giunta comunale che, con propria deliberazione, darà avvio al procedimento di declassificazione e contestuale riclassificazione.

L'avvio del procedimento sarà pubblicato all'Albo pretorio per 30 giorni e nella sezioni Avvisi del sito web comunale perché chiunque vi abbia interesse possa presentare le proprie osservazioni.

Nei 30 giorni di pubblicazione verrà inoltre richiesto apposito parere al Servizio Lavori Pubblici.

Decorsi i suddetti 30 giorni la proposta di declassificazione e contestuale riclassificazione, con le eventuali modifiche e integrazioni derivanti dal parere del Servizio Lavori Pubblici del Comune e da eventuali osservazioni, sarà sottoposta al Consiglio Comunale per l'approvazione.

Successivamente all'approvazione da parte del Consiglio Comunale il proponente, per l'eventuale esecuzione dei lavori di costruzione della parte di tracciato eventualmente da realizzare ex novo o ricostituire e l'eventuale manutenzione o risistemazione del tratto di viabilità privata esistente da trasformare in vicinale, dovrà acquisire idoneo permesso a costruire, che verrà rilasciato dal Servizio Edilizia Privata (con espressione di nuovo eventuale parere favorevole del Servizio Lavori Pubblici), previa

presentazione del progetto esecutivo delle opere; tale progetto dovrà contenere le specifiche caratteristiche dimensionali (lunghezza e larghezza), le modalità di sistemazione del fondo e di regimazione delle acque avendo cura che:

- a) vengano essere riproposti gli stessi caratteri tipologici, dimensionali e costruttivi della viabilità vicinale esistente;
- b) il drenaggio delle acque meteoriche venga assolto attraverso la realizzazione di canalette trasversali alla carreggiata e/o da fossette laterali parallele al percorso;
- c) vengano mantenute ai lati della viabilità le attuali sistemazioni arboree ed arbustive presenti;
- d) ai sensi della Delibera di Consiglio Comunale n. 147/2015, in riferimento al tracciato di progetto, venga versato un contributo relativo al costo di costruzione pari a 15 € per ogni metro lineare di nuovo tracciato, con un minimo di € 500;
- e) vengano inoltre versati diritti di segreteria per l'importo di € 500,00 come stabilito dalla delibera della Giunta Comunale n. 221 del 02/08/2010;

Successivamente al completamento dei lavori il proponente dovrà effettuare tutti i frazionamenti relativi al tratto di viabilità privata che dovrà essere classificata ex novo come strada vicinale, qualora non già eseguiti.

Saranno a carico del richiedente i frazionamenti delle aree, l'onere della voltura delle variazioni di cui sopra all'Agenzia del territorio e presso la Conservatoria dei Registri immobiliari per ciò che riguarda le necessarie registrazioni/trascrizioni.

Sansepolcro, 03/01/2023

**LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO**  
**Arch. Massimiliano Baquè**