

COMMITTENTE: SOCIETA' AGRICOLA CASTIGLIONE S.R.L.- C.F.02322730512
 Via Panerai n. 55 – 52037 Sansepolcro (AR)- PEC socagrcastiglionesrl@pec.it

**DOMANDA DI NULLA-OSTA PER DECLASSAMENTO E
 SDEMANIALIZZAZIONE/RIDEMANIALIZZAZIONE/CESSIONE
 DI TRATTO VICINALE DI STRADA PER COLCELLO
 IN LOCALITA' CASTIGLIONE**



ELABORATO	CONTENUTO DELLA TAVOLA:	LUOGO E DATA:
B.1	RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA	Sansepolcro 29. 07.2019

Studio Architetto Giuliano Del Teglia



Studio di Architettura – Urbanistica – Ingegneria
 Via N. Aggiunti n° 90, 52037 Sansepolcro (Arezzo)

P. IVA 01458360516 – Tel. e Fax 0575.742275 - E mail: info@architettodelteglia.it PEC: architettodelteglia@pec.it

1_ PREMESSA

La **SOCIETA' AGRICOLA CASTIGLIONE S.R.L.- C.F. 02322730512**, con sede in Via Panerai n. 55 – 52037 Sansepolcro (AR), svolge attività di conduzione del territorio agricolo dell'azienda posto in Località Afra Castiglione. Contestualmente si sta strutturando per la gestione e potenziamento dell'attività agrituristica preesistente.

La SOCIETA' AGRICOLA CASTIGLIONE S.R.L., fin dall'acquisto dell'azienda ha preso atto, dallo stato dei luoghi e dalla documentazione tecnica allegata al bando di gara, che la strada vicinale rappresentata nelle mappe del catasto non esisteva più nelle aree adiacenti ai fabbricati oramai da tanti anni come ampiamente dimostrato dalla documentazione tecnica e fotografica allegata alle precedenti pratiche autorizzative, tutte corrispondenti allo stato attuale dei luoghi.

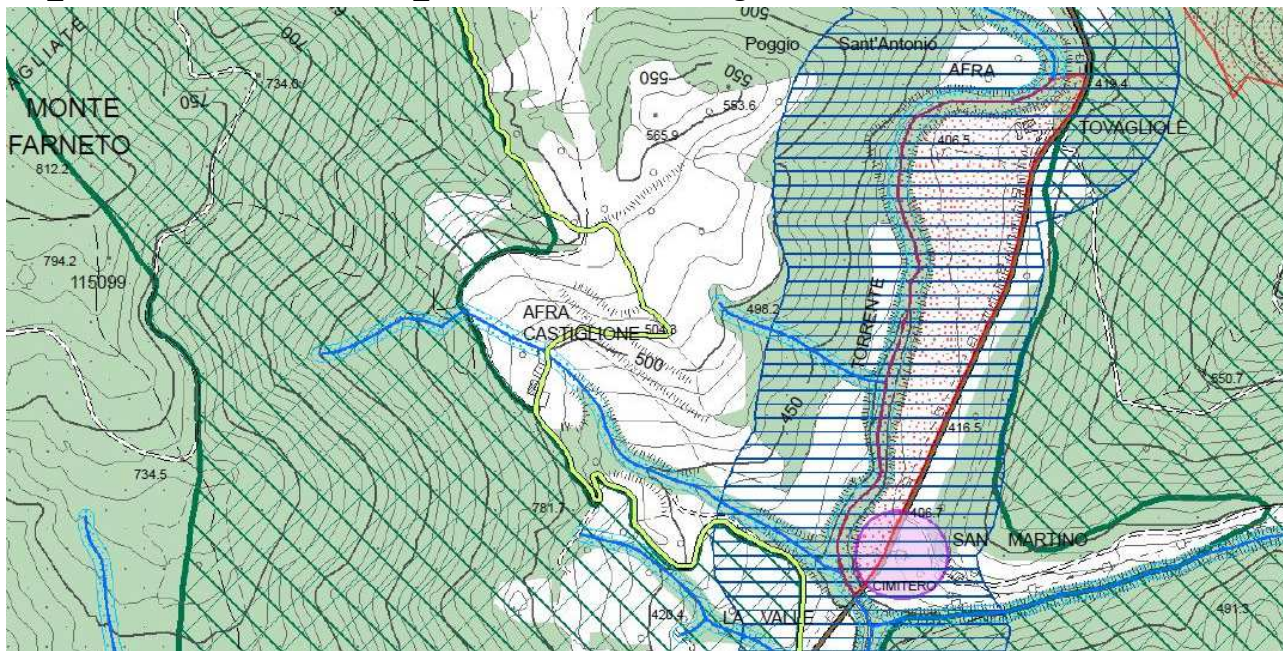
Oramai da oltre venti anni, da quando cioè è stata rimessa in attività l'Azienda agricola dai precedenti proprietari, la strada utilizzata per salire verso Colcello è quella esistente che, a partire dai cancelli di ingresso del resede degli edifici aziendali sale verso sinistra per poi ricongiungersi con la Vicinale a monte dei fabbricati aziendali. **Tale tratto di strada divenuto alternativo alla vicinale è tutto localizzato su terreni di proprietà della SOCIETA' AGRICOLA CASTIGLIONE S.R.L.**

La SOCIETA' AGRICOLA CASTIGLIONE S.R.L., ritiene che tale situazione debba essere oggi regolarizzata in quanto intende realizzare importanti interventi di potenziamento dell'attività agrituristica e di allevamento. **Con la presente pratica si chiede quindi di avviare l'iter amministrativo per il declassamento e la sdemanializzazione del tratto di strada vicinale che attraversa i resede degli edifici aziendali, con la contemporanea demanializzazione e cessione del tratto di strada da anni alternativo alla vicinale, tutto localizzato su terreni di proprietà dell'Azienda.**

2_INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'INTERVENTO

Di seguito vengono riportati gli estratti degli elaborati del Regolamento Urbanistico che disciplinano la parte di territorio dell'Azienda Agricola interessata.

2.1_VINCOLI SOVRAORDINATI _ Elaborato 01bN del Regolamento Urbanistico - Carta dei vincoli




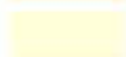
L'area interessata dagli interventi di costruzione della piccola tettoia e del tunnel non sono coinvolte in nessuno dei vincoli sovraordinati rappresentati nella Tavola di R.U.01bN del Regolamento Urbanistico - Carta dei vincoli, come dimostrato dagli estratti qui allegati.

Di seguito si riportano gli estratti delle tavole di R.U delle invarianti strutturali, della disciplina del territorio rurale

2.2_ INVARIANTI STRUTTURALI _ Elaborato 01aN del Regolamento Urbanistico



La tessitura agraria è qualificata come da estratto della legenda che segue

-  Coltura tradizionale mista a maglia fitta
-  Coltura tradizionale mista a maglia media

2.3_ DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE _ Elaborato 03N del Regolamento Urbanistico



La zona agronomica è identificata come "Alta Valtiberina e Montagna del Casentino est". E' un'area a prevalente funzione agricola qualificata come "Coltivi collinari".

3. ATTI AUTORIZZATIVI DI TRASFORMAZIONE DELLE STRUTTURE

AZIENDALIA partire dal 1998 l'Azienda Agricola Castiglione è stata oggetto di interventi di ristrutturazione e recupero degli edifici esistenti; riqualificazione delle aree di pertinenza degli stessi; di potenziamento delle strutture aziendali e riqualificazione diffusa dei territori produttivi dell'azienda.

Fin da quella data la strada Vicinale per la quale si chiede la declassificazione e sdemanializzazione, nelle aree limitrofe alle strutture aziendali non esisteva più ed era di fatto sostituita dalla strada privata della quale si chiede la nuova classificazione e demanializzazione.

3.1_Atti autorizzativi rilasciati dal comune

La attuale regolarità urbanistica ed edilizia delle strutture aziendali è costituita dagli atti autorizzativi rilasciati dal Comune di Sansepolcro di seguito elencati:¹

Per la Casa colonica e annessi (alloggi agriturismo e rimessa attrezzi)				
1	Concessione Edilizia	n° 9296	del	12.09.1998
2	Concessione Edilizia in variante alla 9296/1998	n° 9828	del	09.01.2001
3	Concessione Edilizia in variante alla 9828/2001	n° 10219	del	27.06.2001
Per la Piscina ed i locali servizi				
4	Concessione Edilizia	n° 10488	del	21.05.2003
5	D.I.A. Denuncia di Inizio Attività	n° 1363	del	21.10.2003

4_OGGETTO DELLA PRESENTE RICHIESTA

Preso atto del fatto che il tratto di strada vicinale in questione è da tempo in disuso e non più utilizzato dal pubblico transito; preso atto inoltre che la strada utilizzata da molti anni per salire verso Colcello è quella esistente sulla nostra proprietà; considerato pertanto che la sua declassificazione con nuova classificazione del tratto privato non reca alcun danno alla viabilità né alcun pregiudizio a pubbliche esigenze; Con la presente pratica si chiede di avviare l'iter amministrativo per autorizzare quanto di seguito elencato:

4.1_DECLASSAMENTO E SDEMANIALIZZAZIONE DEL TRATTO DI STRADA VICINALE

Il declassamento e la sdemanializzazione del tratto di strada vicinale per Colcello, oramai inesistente da anni, che attraversa i resede immediati delle strutture edilizie dell'azienda, per una lunghezza di ml 570,00, per una superficie complessiva di mq 1857,60 tramite la redazione di un frazionamento che crei la particella catastale da declassificare e sdemanializzare cedendola alla SOCIETA' AGRICOLA CASTIGLIONE S.R.L.;

4.2_CLASSAMENTO E DEMANIALIZZAZIONE DI TRATTO DI STRADA PRIVATA

Il contemporaneo classamento e demanializzazione, con cessione al Comune di Sansepolcro del tratto di strada che da anni è alternativo al suddetto tratto di vicinale, tutto localizzato su terreni di proprietà della SOCIETA' AGRICOLA CASTIGLIONE S.R.L., che interessa parti delle particelle numero 36, 37, 38, 39, 40,

¹ Vedi Atti autorizzativi allegati alla presente, allegato 4.

48, 49 e 50, per una lunghezza di ml. 535,00 ed una superficie complessiva così distribuita:

	FOGLIO	PARTICELLA	SUP. COMPLESSIVA	SUP. DA FRAZIONARE
1	45	36	51.930,00	1.057,44mq
2	45	37	2.930,00	140,68mq
3	45	38	9.060,00	211,69mq
4	45	39	4.468,00	24,77mq
5	45	40	5.920,00	30,74mq
6	45	48	2.640,00	12,73mq
7	45	49	3.955,00	347,70mq
8	45	50	resede edifici	107,54mq

SUPERFICIE TOTALE DA DEMANIALIZZARE	1.933,29mq
--	-------------------

Delle porzioni di particelle precedentemente elencate dovrà essere redatto apposito frazionamento per la successiva cessione al Comune di Sansepolcro.

Sansepolcro, il 29.07.2019

Il Titolare della SOCIETA' AGRICOLA CASTIGLIONE S.R.L.
Miotto Nicola

.....

Firma del Tecnico incaricato:
Arch. Giuliano Del Teglia
Firmato digitalmente