



COMUNE DI SINALUNGA

Provincia di Siena

AREA FUNZIONALE GOVERNO DEL TERRITORIO

Regolamento Urbanistico Comunale

Rettifica errori materiali nell'attribuzione della Classe di Valore di alcuni edifici
Art. 21 L.R. 65/2014 e Art. 57 comma 12 del R.U.

RELAZIONE RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

-

VALUTAZIONE TECNICA DELLE RICHIESTE DI RETTIFICA
PROPOSTE DI RETTIFICA

Il Responsabile del Procedimento
arch. Raffaele Lepore

*Documento informatico firmato digitalmente
ai sensi del TUDPR 445/2000 e D.Lgs. 82/2005 e smi*

A seguito dell'Approvazione del Regolamento Urbanistico Comunale, avvenuta con Deliberazione C.C. n. 24 del 31.03.2016, si rende oggi necessario provvedere alla correzione di alcuni errori materiali contenuti nelle tavole del RU e riguardanti l'attribuzione della Classe di Valore di cui al Titolo V delle NTA di alcuni edifici esistenti sul territorio comunale.

Le rettifiche proposte da tecnici e cittadini sono state valutate ai sensi dell'art. 57 comma 12 delle NTA del R.U. che così recita:

In presenza di studi e analisi più approfonditi, errori cartografici, errori di digitazione è consentito, anche su istanza degli interessati, modificare le schede del patrimonio edilizio esistente di cui all'elaborato PR05 e la conseguente classificazione attribuita di cui all'elaborato PR03. La modifica è compiuta, previa valutazione e positiva verifica degli organi tecnici e consultivi, con deliberazione del Consiglio comunale senza che ciò costituisca variante al presente Regolamento urbanistico ai sensi dell'art. 21 l.r. 10 novembre 2014, n. 65.

L'Area Governo del Territorio ha pertanto proceduto all'istruttoria delle richieste pervenute ed alla definizione delle proposte di rettifica, elaborando le seguenti schede riassuntive:

RICHIEDENTI LA RETTIFICA:

Belsanti Pietro

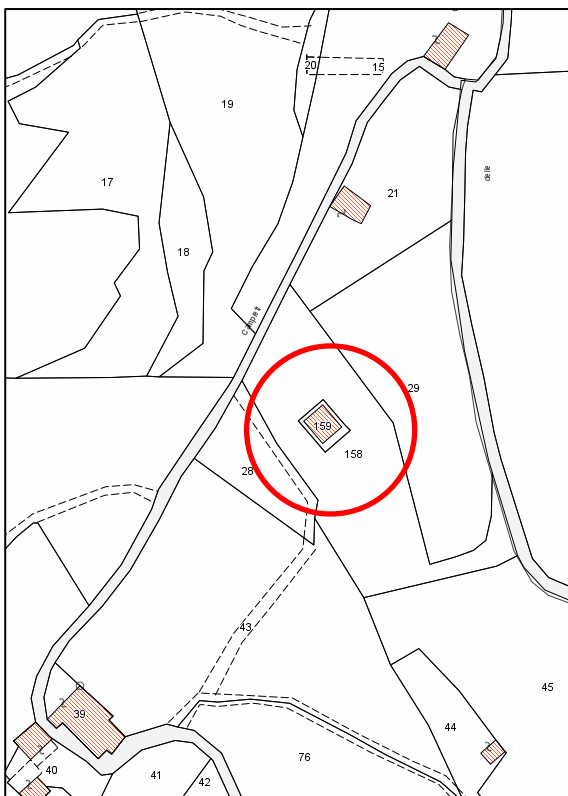
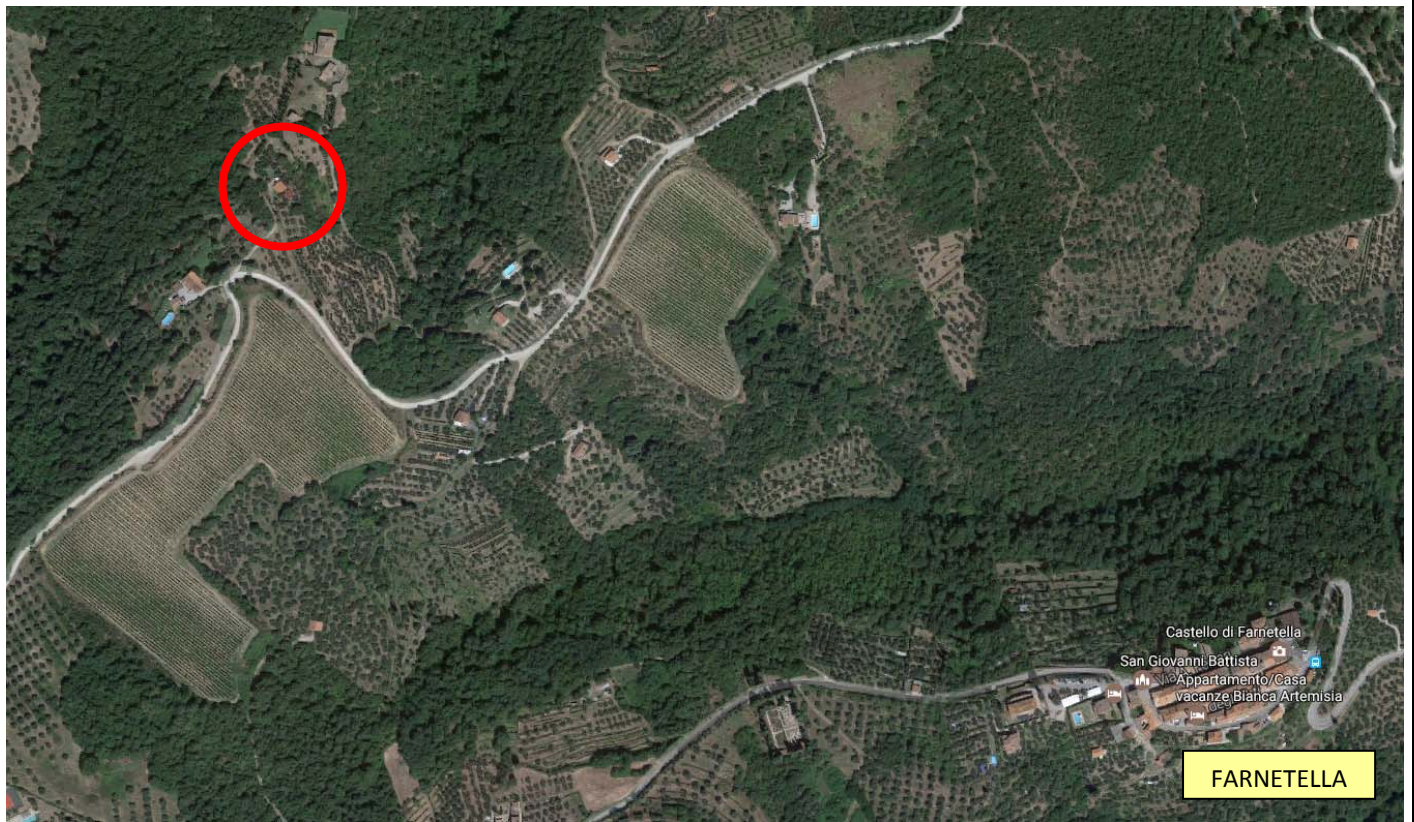
Prot.lli n. 10926/2016 - 19594/2016 - 723/2017

SINTESI DELLA RICHIESTA:

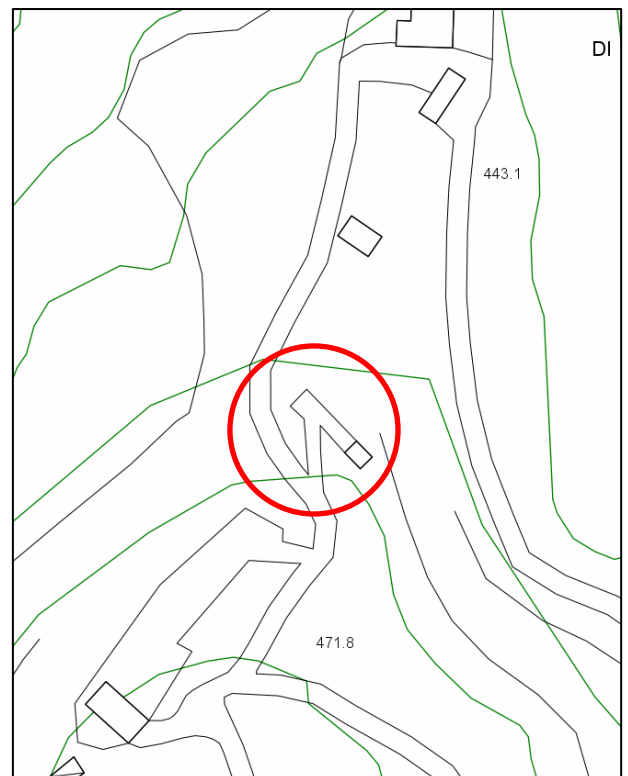
Si chiede il cambio della classe di valore di un annesso agricolo di proprietà del richiedente, dalla classe "9" (art.66 delle NTA: edifici e manufatti a trasformabilità limitata) alla classe "5" (art. 62 delle NTA: edifici o complessi privi di interesse architettonico di formazione successiva al 1954).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:





Estratto Catastale - Foglio 18 part.IIa 159

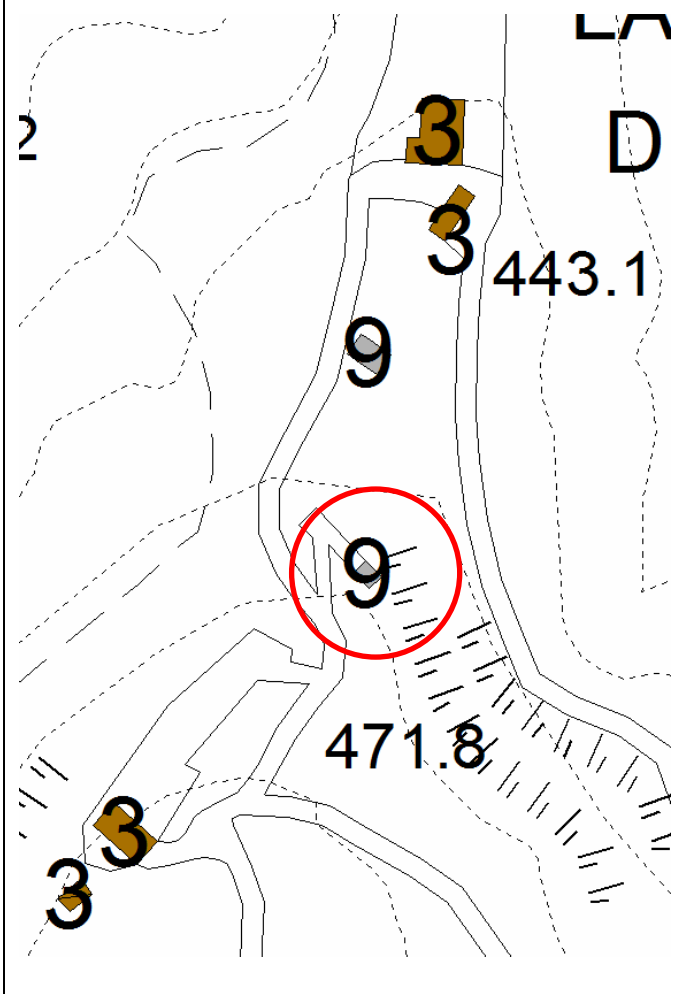


Estratto CTR

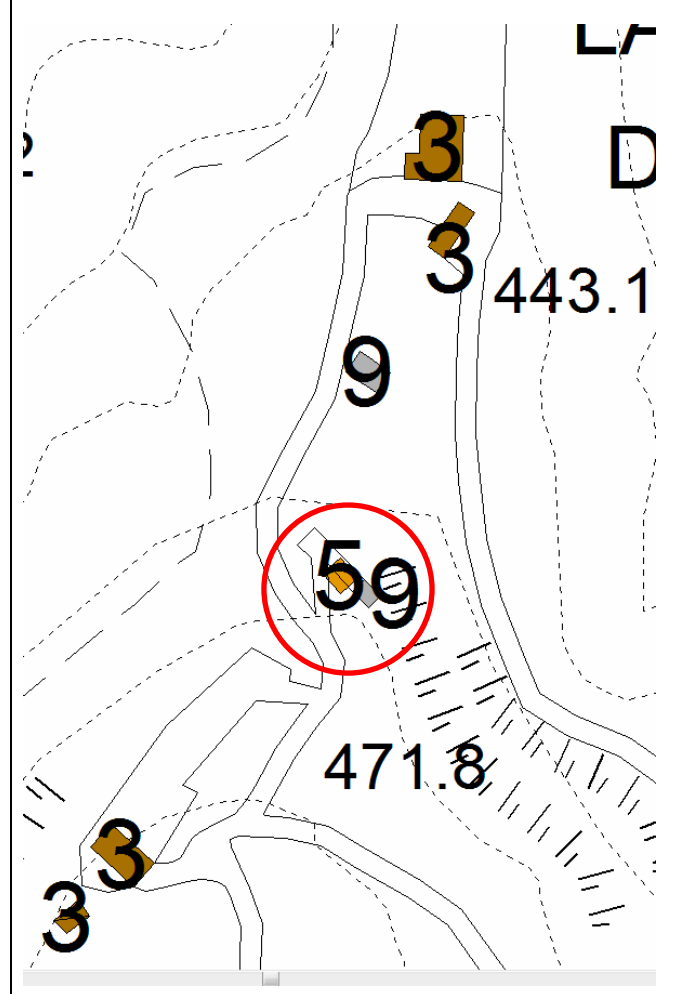
VALUTAZIONE DELL'AREA GOVERNO DEL TERRITORIO E RELATIVA PROPOSTA DI RETTIFICA:

Dalla documentazione fornita e dalle verifiche effettuate è possibile rilevare che l'edificio attualmente presente in cartografia e a cui il RU ha assegnato la classe 9, corrisponde ad un annesso adiacente a quello oggetto della presente richiesta di rettifica. Pertanto, l'annesso agricolo di cui trattasi, realizzato con Permesso di Costruire in data 05.10.2005, non risulta presente in cartografia. Viste le sue caratteristiche formali, costruttive e di destinazione d'uso, si propone di assegnargli la classe di valore/intervento n. 5 di cui all'art. 62 delle NTA (edifici o complessi privi di interesse architettonico di formazione successiva al 1954)

STATO VIGENTE:



PROPOSTA DI RETTIFICA:



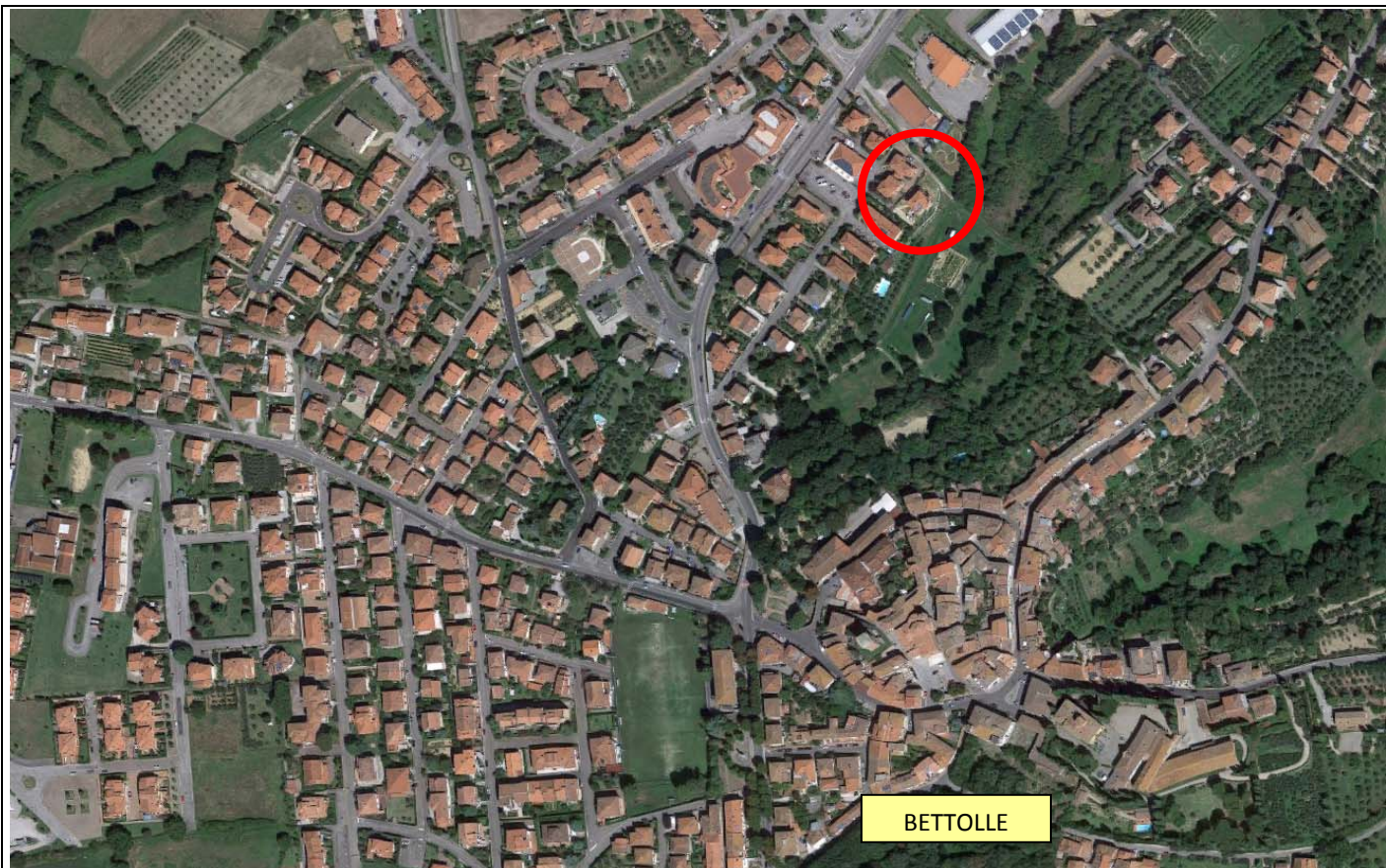
RICHIEDENTI LA RETTIFICA:**Bruni Lorenza**

Prot.lli n. 11558/2016 - 20972/2016

SINTESI DELLA RICHIESTA:

Il richiedente segnala il mancato adeguamento delle Tavole del RU a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 329 allo strumento urbanistico adottato. Di conseguenza si chiede l'eliminazione del perimetro della TR03h** e l'inserimento delle corrispondenti aree all'interno dei tessuti consolidati prevalentemente residenziali, con l'attribuzione della classe di valore/intervento n. 5 di cui all'art. 62 delle NTA all'edificio realizzato e non presente in CTR.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:



BETTOLLE



Estratto Catastale - Foglio 69 part.IIa 1585



Estratto CTR

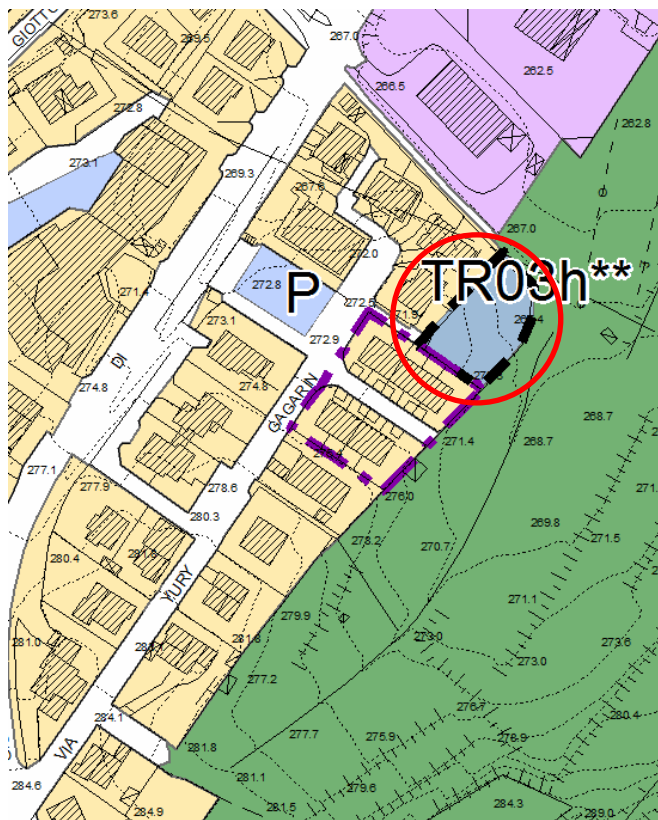
VALUTAZIONE DELL'AREA GOVERNO DEL TERRITORIO E RELATIVA PROPOSTA DI RETTIFICA:

Dalla documentazione fornita, dalle verifiche effettuate e dagli atti relativi al procedimento di approvazione del RU è stato possibile verificare l'esattezza di quanto segnalato dai richiedenti in merito al mancato adeguamento delle Tavole del RU a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 329 allo strumento urbanistico adottato. L'area infatti costituiva l'ultimo lotto di una vecchia lottizzazione di PRG denominata "Gagarin". Su tale lotto è stato poi edificato, con Permesso di Costruire del 10.09.2008, l'edificio di proprietà del richiedente, che non risulta presente nella cartografia CTR.

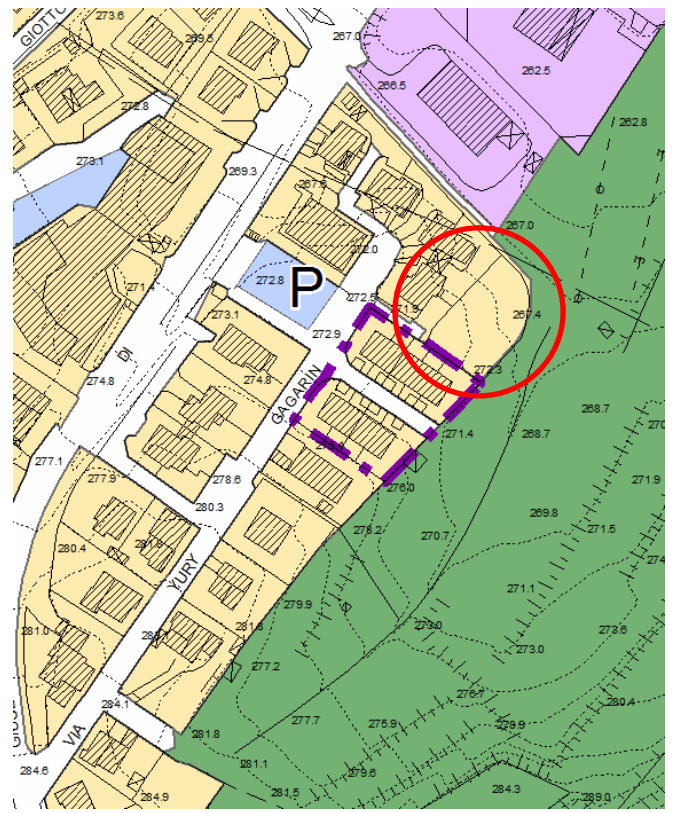
Ne consegue pertanto la necessità di provvedere alla rettifica di tale errore materiale attraverso:

- 1) l'eliminazione della Scheda normativa TR03h**
- 2) l'inserimento delle corrispondenti aree all'interno dei tessuti consolidati prevalentemente residenziali di cui all'art. 51 delle NTA del RU
- 3) l'inserimento nella cartografia del RU dell'edificio realizzato, per il quale, viste le sue caratteristiche formali, costruttive e di destinazione d'uso, si propone l'assegnazione della classe di valore/intervento n. 5 di cui all'art. 62 delle NTA (edifici o complessi privi di interesse architettonico di formazione successiva al 1954)

STATO VIGENTE:



PROPOSTA DI RETTIFICA:



RICHIEDENTI LA RETTIFICA:

Burroni Valentina

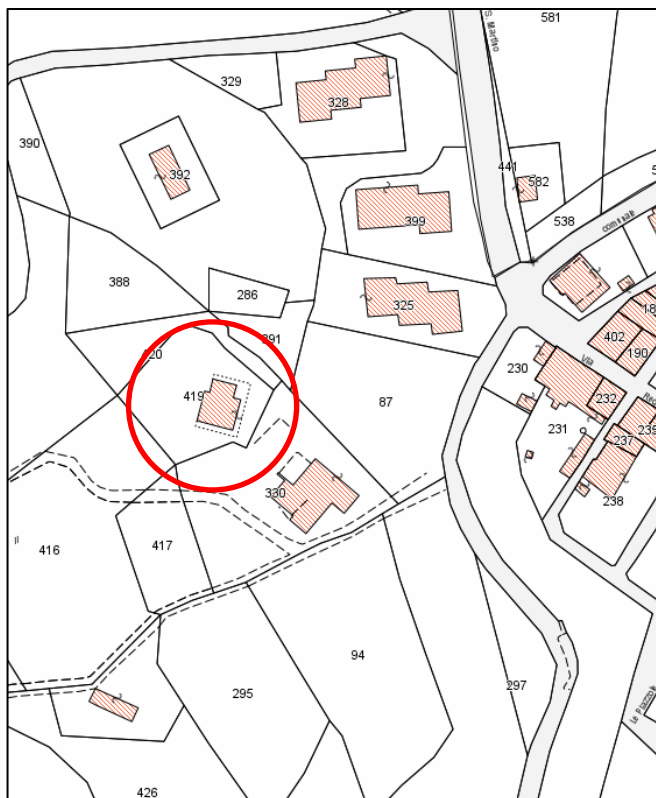
Prot. n. 18569/2016

SINTESI DELLA RICHIESTA:

Si chiede il cambio della classe di valore di un edificio residenziale di proprietà del richiedente, dalla classe "9" (art.66 delle NTA: edifici e manufatti a trasformabilità limitata) alla classe "5" (art. 62 delle NTA: edifici o complessi privi di interesse architettonico di formazione successiva al 1954).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:





Estratto Catastale - Foglio 12 part.IIa 419

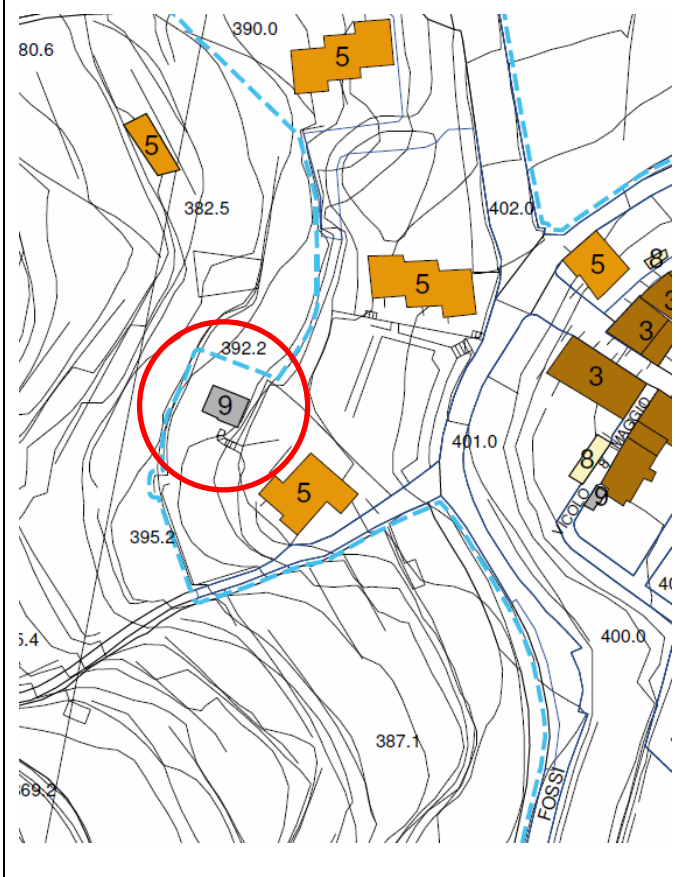


Estratto CTR

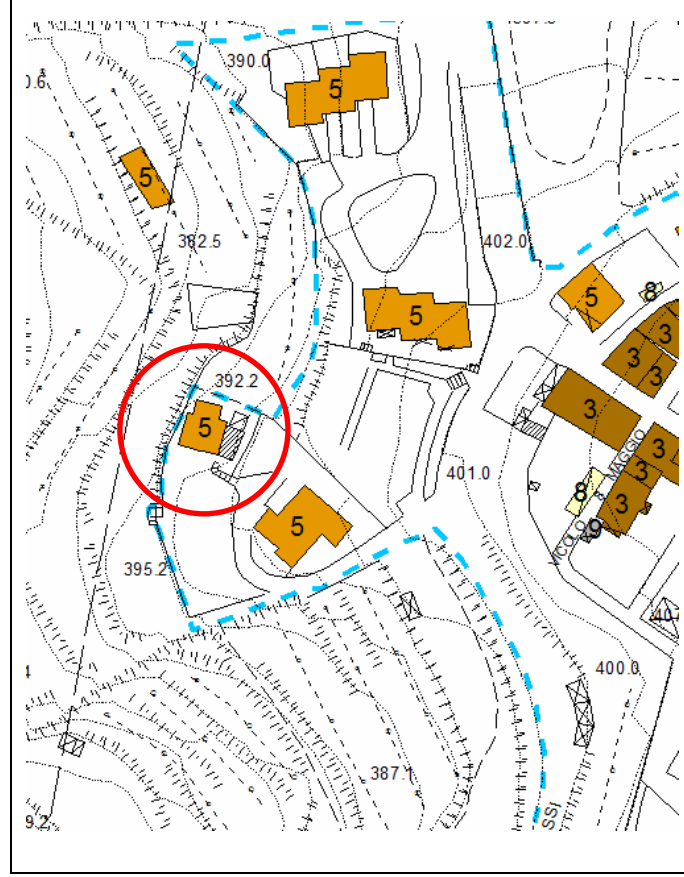
VALUTAZIONE DELL'AREA GOVERNO DEL TERRITORIO E RELATIVA PROPOSTA DI RETTIFICA:

Dalla documentazione fornita e dalle verifiche effettuate è possibile rilevare che l'edificio attualmente presente in cartografia e a cui il RU ha assegnato la classe 9, corrisponde al preesistente annesso agricolo oggetto di DIA anno 2010 avente ad oggetto il recupero volumetrico per la realizzazione di un fabbricato di civile abitazione. Pertanto, l'edificio residenziale successivamente realizzato non risulta presente in cartografia. Viste le sue caratteristiche formali, costruttive e di destinazione d'uso, si propone di assegnargli la classe di valore/intervento n. 5 di cui all'art. 62 delle NTA (edifici o complessi privi di interesse architettonico di formazione successiva al 1954)

STATO VIGENTE:



PROPOSTA DI RETTIFICA:



RICHIEDENTI LA RETTIFICA:

Anselmi Silvano

Prot. n. 20217/2016

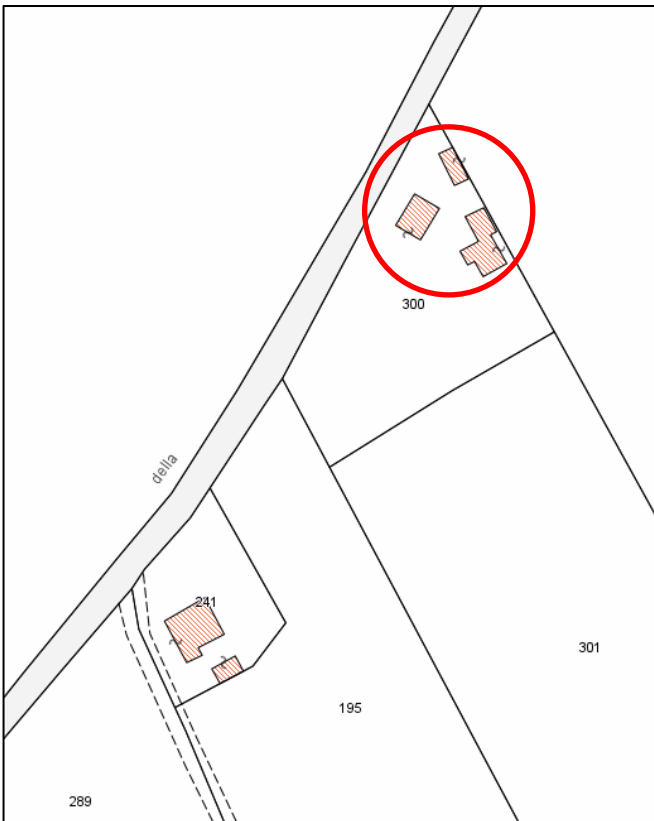
SINTESI DELLA RICHIESTA:

Si chiede l'assegnazione della classe di valore "8" (art. 65 delle NTA: Volumi secondari) ad un gruppo di annessi agricoli non classificati perché non presenti in cartografia.

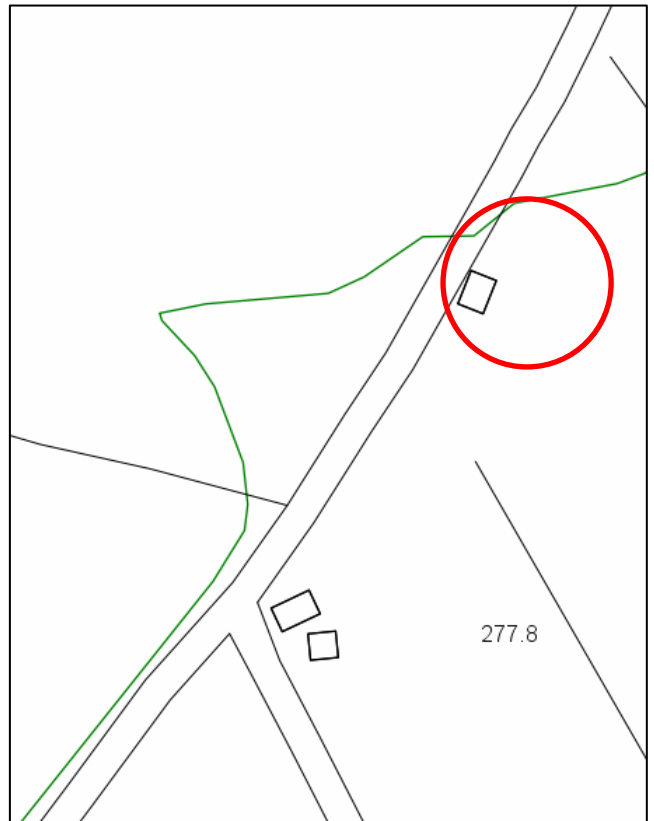
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:







Estratto Catastale - Foglio 71 part.IIa 300



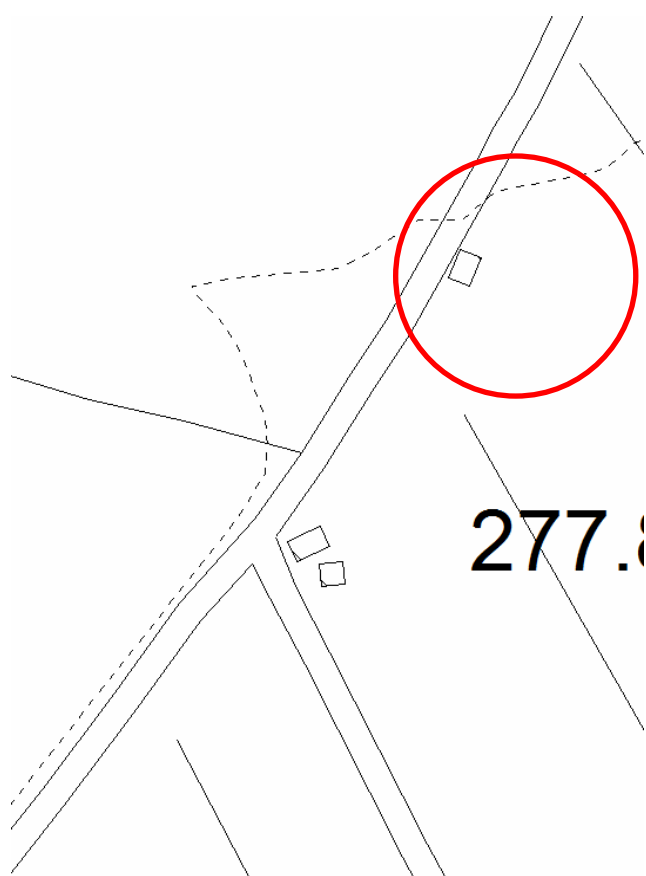
Estratto CTR

VALUTAZIONE DELL'AREA GOVERNO DEL TERRITORIO E RELATIVA PROPOSTA DI RETTIFICA:

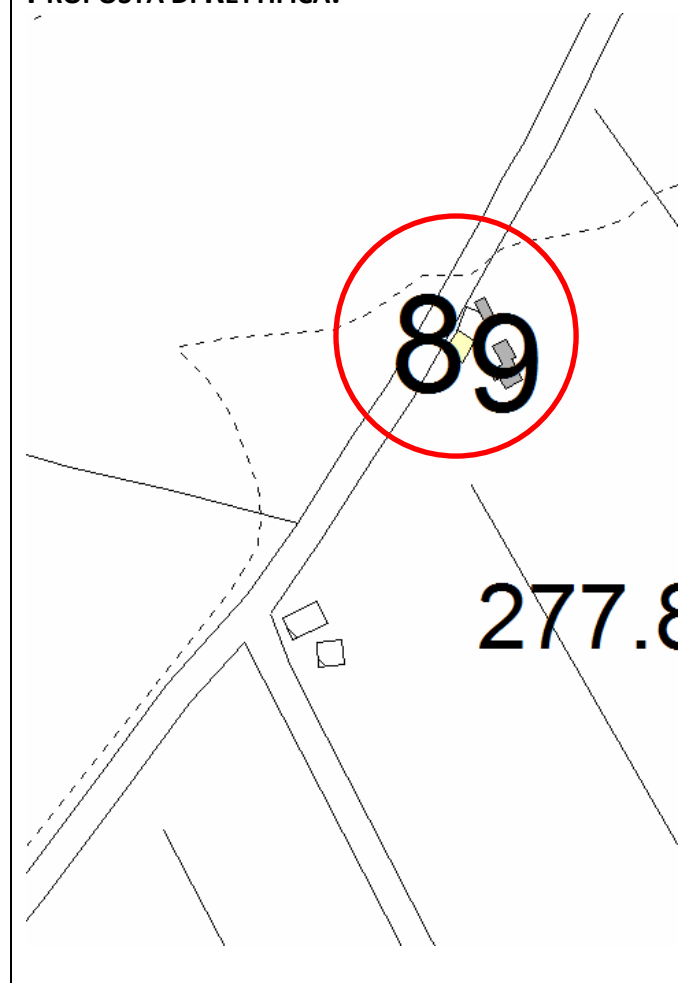
Dalla documentazione fornita e dalle verifiche effettuate, è possibile rilevare che si tratta di un gruppo di annessi agricoli situati nei pressi della strada vicinale del molino della pietra. L'annesso principale, localizzato lungo la suddetta viabilità, è realizzato in muratura di tufo con copertura in latero cemento, mentre tutti gli altri annessi presentano strutture precarie e materiali eterogenei ed incoerenti.

Pertanto, viste le caratteristiche formali, costruttive e di destinazione d'uso dei suddetti immobili, si propone di assegnare la classe di valore/intervento n. "8" di cui all'art. 65 delle NTA (Volumi secondari) al solo manufatto in muratura, mentre si propone di assegnare la classe di valore/intervento n. "9" di cui all'art. 66 delle NTA (Edifici e manufatti a trasformabilità limitata) a tutti gli altri annessi con struttura precaria e materiali incongrui.

STATO VIGENTE:



PROPOSTA DI RETTIFICA:



RICHIEDENTI LA RETTIFICA:

Rodolico Claudio

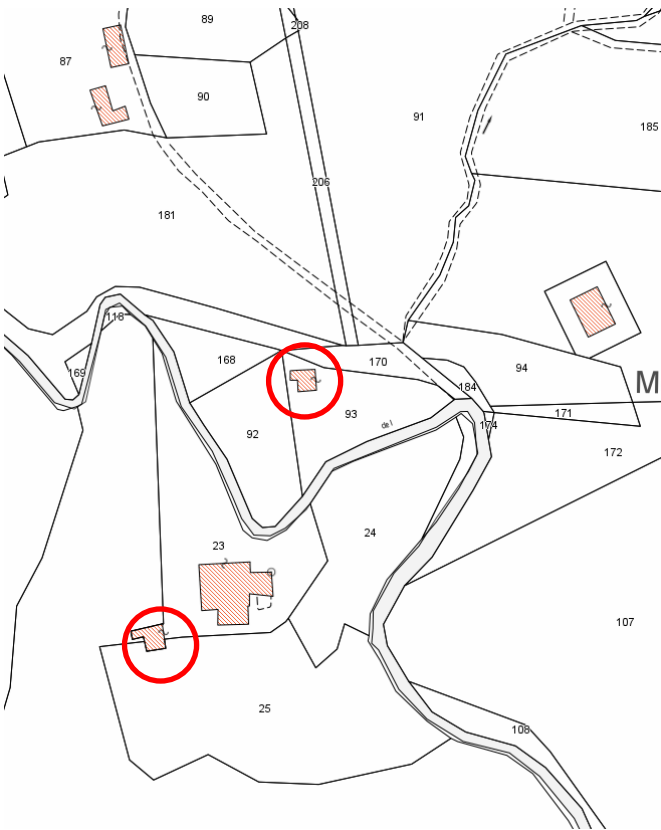
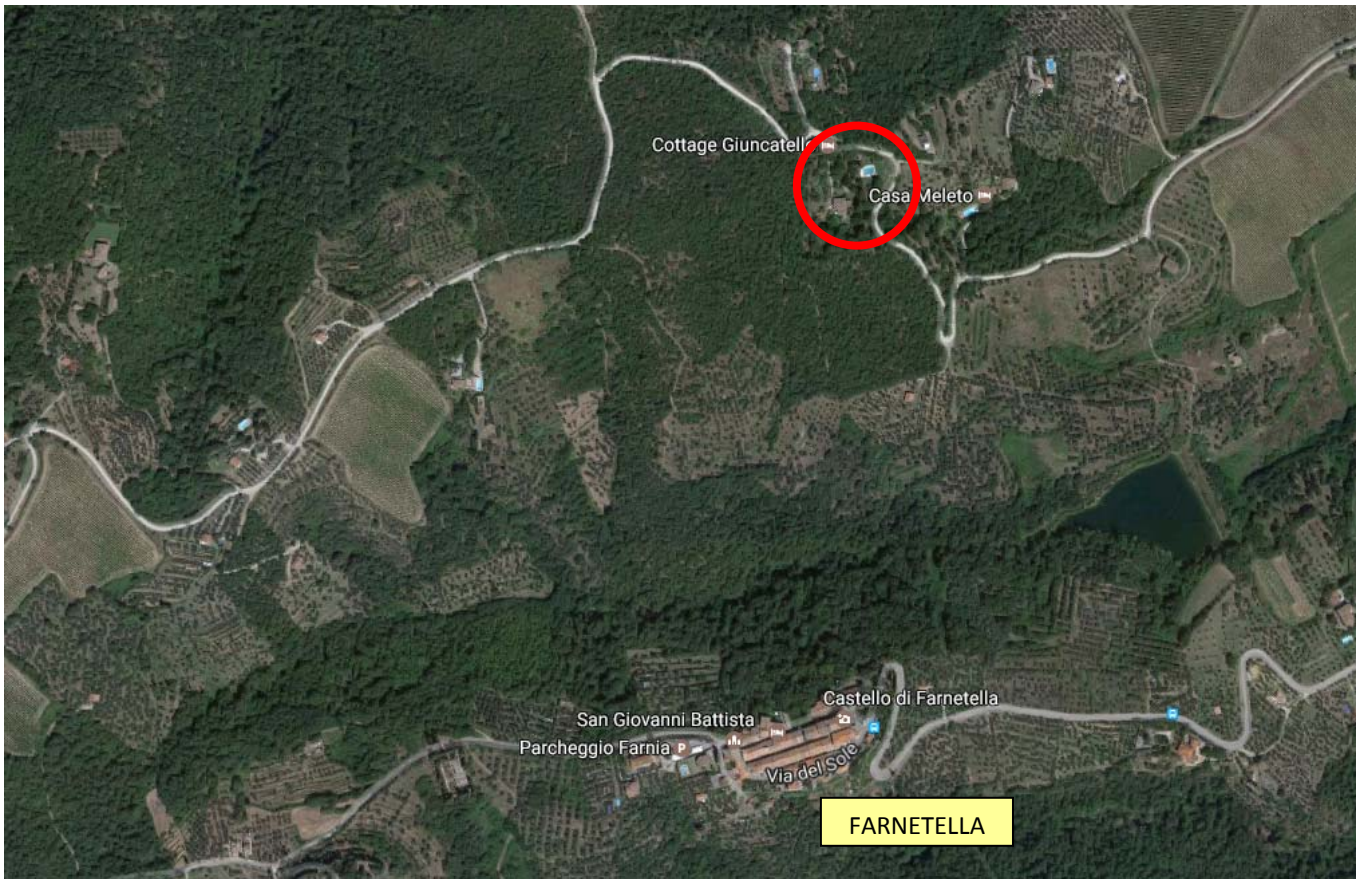
Prot. n. 20658/2016 e 20659/2016

SINTESI DELLA RICHIESTA:

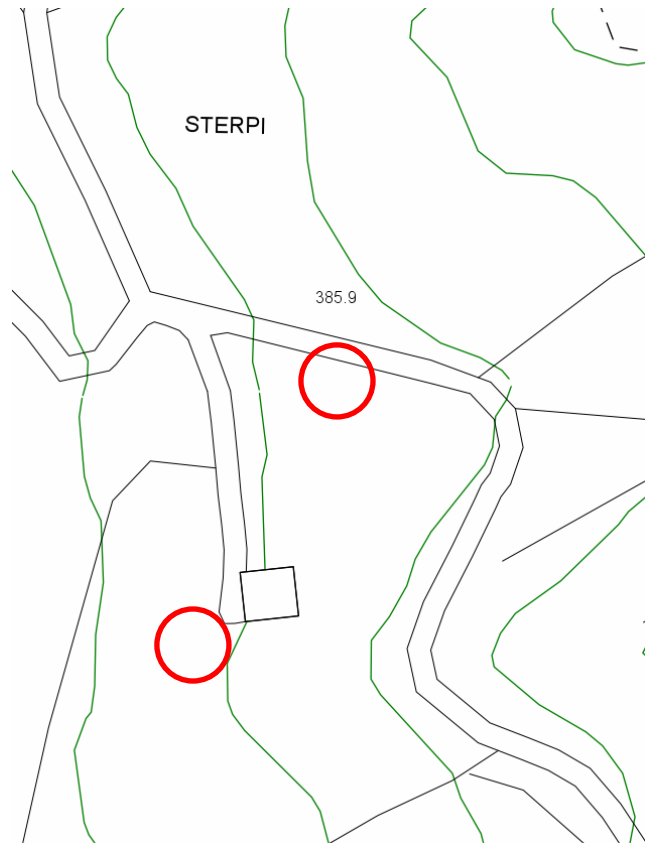
Si chiede l'assegnazione della classe di valore "5" (art. 62 delle NTA: Edifici o complessi privi di interesse architettonico di formazione successiva al 1954) a due annessi pertinenziali non classificati perché non presenti in cartografia.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:





Estratto Catastale - Foglio 20 part.IIa 93
Foglio 19 part.IIa 23



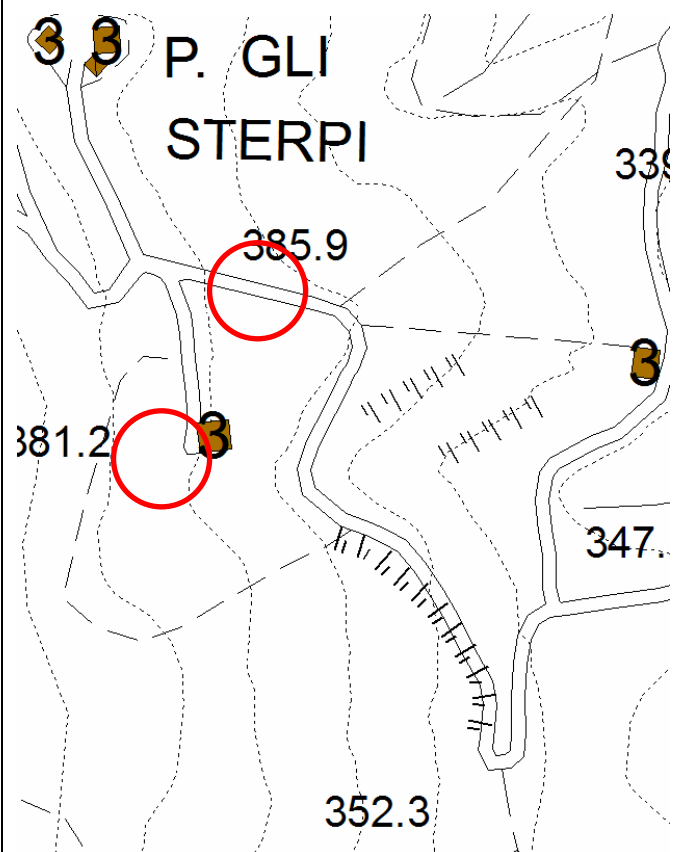
Estratto CTR

VALUTAZIONE DELL'AREA GOVERNO DEL TERRITORIO E RELATIVA PROPOSTA DI RETTIFICA:

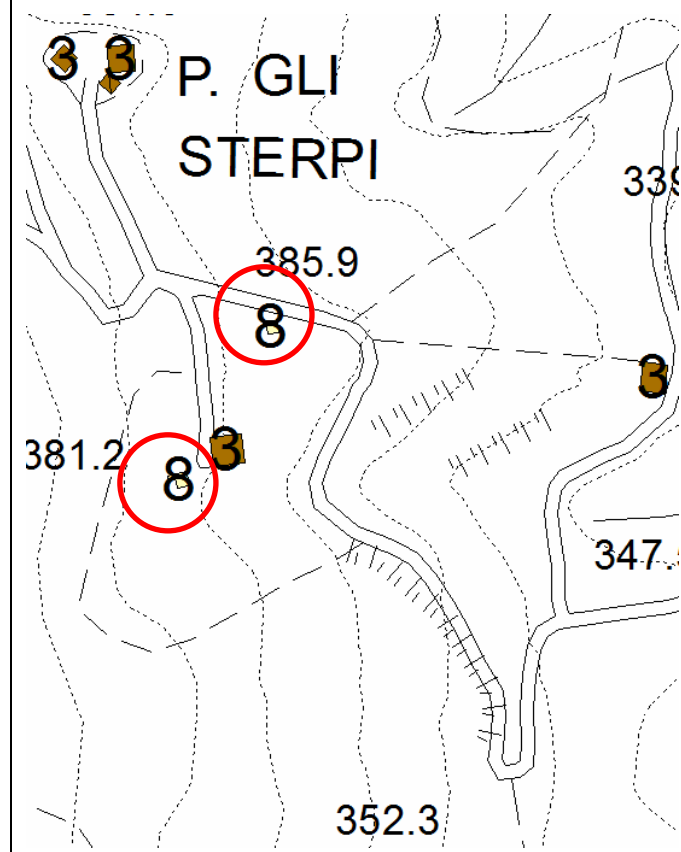
Dalla documentazione fornita e dalle verifiche effettuate, è possibile rilevare che si tratta di due annessi pertinenziali in muratura mista di pietra e cotto. Entrambi i manufatti hanno funzioni accessorie e di pertinenza dell'edificio abitativo principale. Per tale motivo non si ritiene appropriata l'attribuzione della classe di valore richiesta n. 5 (art. 62 delle NTA: Edifici o complessi privi di interesse architettonico di formazione successiva al 1954).

Pertanto, viste le caratteristiche formali, costruttive e di destinazione d'uso dei suddetti immobili, si propone di assegnare la classe di valore/intervento n. "8" di cui all'art. 65 delle NTA (Volumi secondari)

STATO VIGENTE:



PROPOSTA DI RETTIFICA:



RICHIEDENTI LA RETTIFICA:**Pani Massimiliano**

Prot. n. 21572/2016

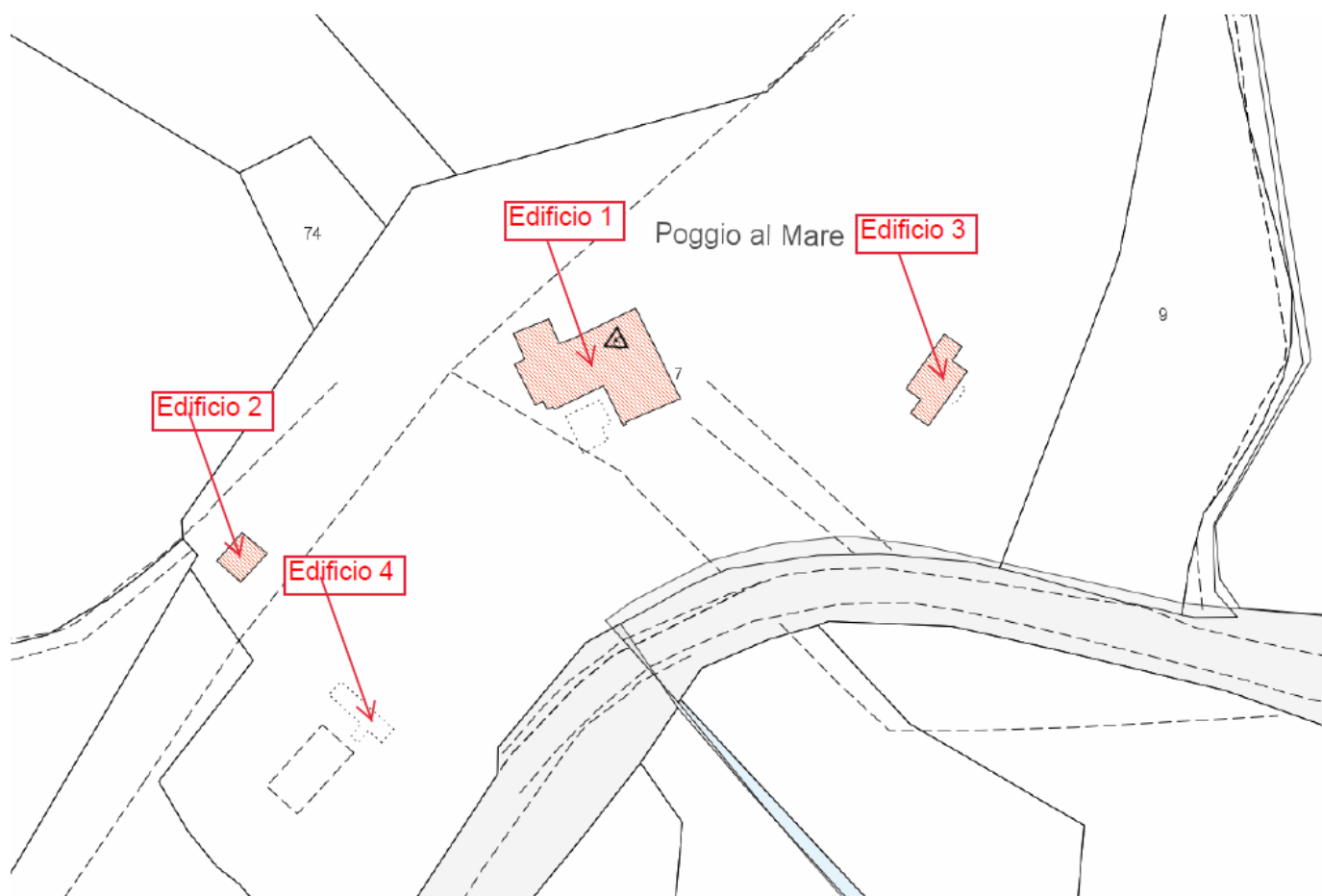
SINTESI DELLA RICHIESTA:

A causa dell'assenza di classificazione di alcuni edifici situati in Loc. Podere Poggio al mare, si chiede l'assegnazione delle seguenti classi di valore:

Edificio 1: Classe di Valore "3" - Art. 60 NTA - Altri edifici o complessi di carattere storico o testimoniale antecedenti al 1954

Edificio 2 e edificio 3: classe di valore "5" - art. 62 delle NTA - Edifici o complessi privi di interesse architettonico di formazione successiva al 1954

Edificio 4: Classe di Valore "8" - art. 65 NTA - Volumi secondari

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:





Edificio 3



Edificio 3



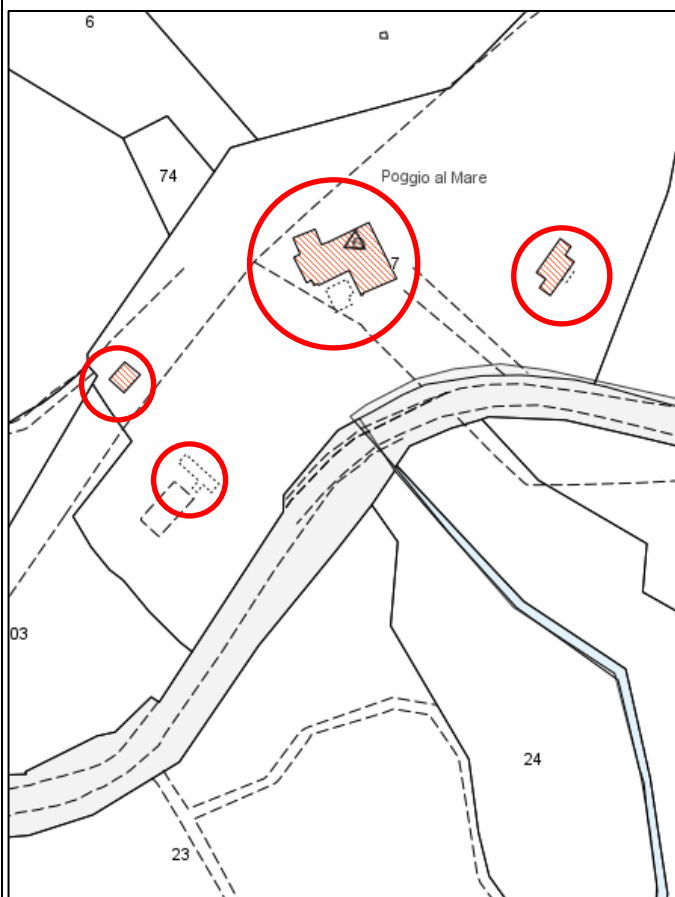
Edificio 3



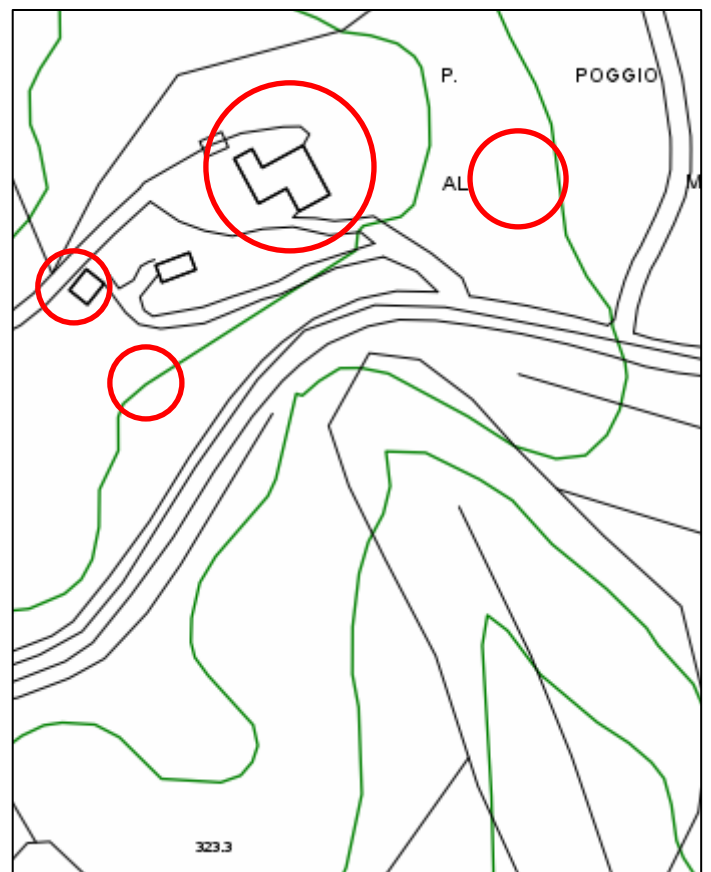
Edificio 3



Edificio 4



Estratto Catastale - Foglio 90 part. IIa 7



Estratto CTR

VALUTAZIONE DELL'AREA GOVERNO DEL TERRITORIO E RELATIVA PROPOSTA DI RETTIFICA:

Dalla documentazione fornita e a seguito delle verifiche effettuate, è possibile rilevare che si tratta di quattro edifici in muratura mista di pietra e cotto. Gli edifici n. 1, 2 e 3 hanno destinazione d'uso residenziale mentre l'edificio 4 si configura come manufatto accessorio di pertinenza dell'edificio principale.

Si propone, pertanto, l'attribuzione delle seguenti classi di valore:

Edificio 1: Classe di Valore "3" - Art. 60 NTA - Altri edifici o complessi di carattere storico o testimoniale antecedenti al 1954

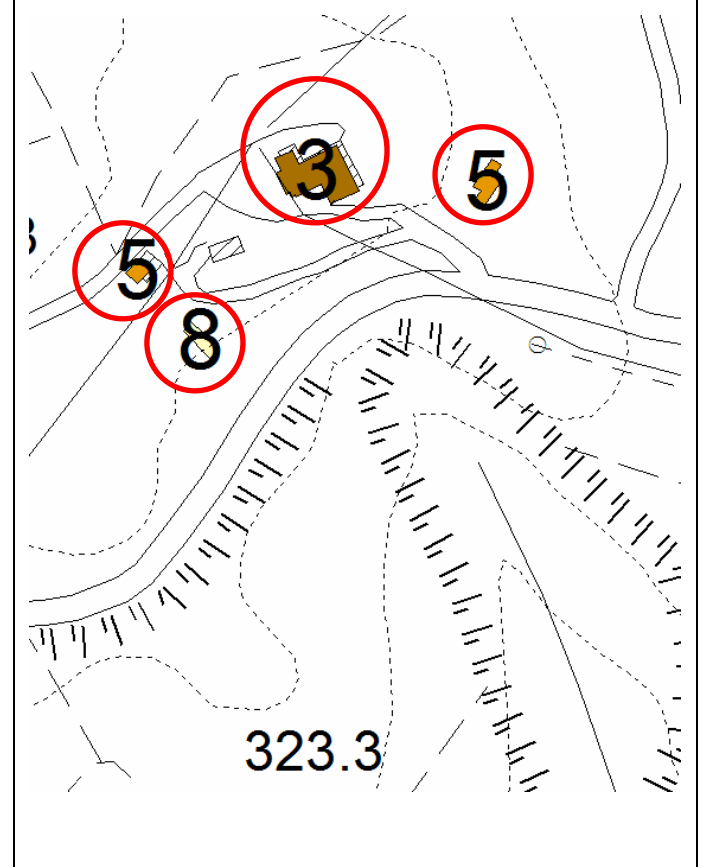
Edificio 2 e edificio 3: classe di valore "5" - art. 62 delle NTA - Edifici o complessi privi di interesse architettonico di formazione successiva al 1954

Edificio 4: Classe di Valore "8" - art. 65 NTA - Volumi secondari

STATO VIGENTE:



PROPOSTA DI RETTIFICA:

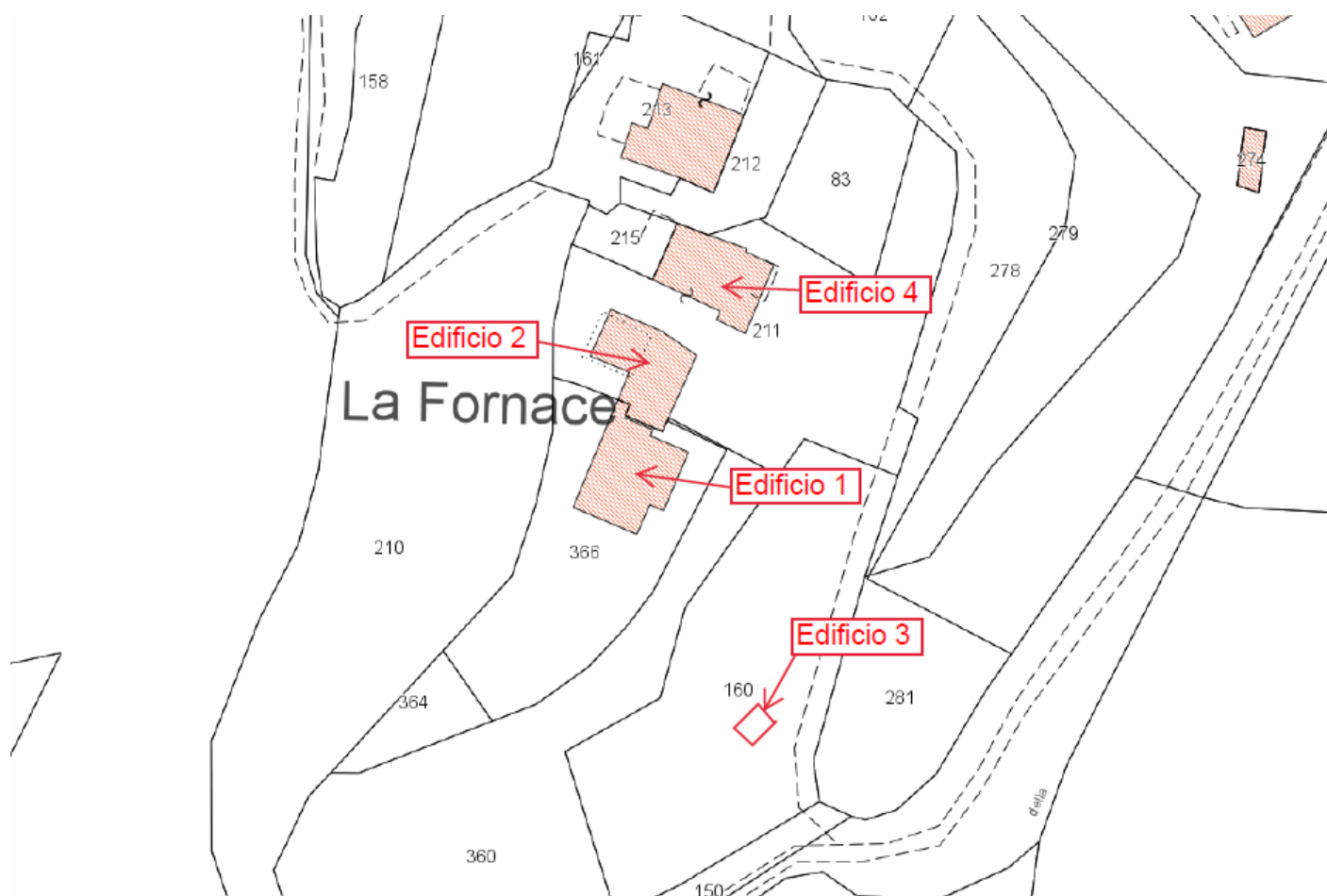


RICHIEDENTI LA RETTIFICA:**Mariottini Mario**

Prot.lli n. 21649/2016 e n. 21578/2016

SINTESI DELLA RICHIESTA:

Si chiede l'attribuzione della classe di Valore "5" (art. 62 delle NTA - Edifici o complessi privi di interesse architettonico di formazione successiva al 1954) a 4 edifici situati in Loc. La Fornace - Farnetella. Gli edifici n.1 e n.3 non sono presenti in cartografia

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:



Edificio 1



Edificio 1



Edificio 1



Edificio 1



Edificio 2



Edificio 2

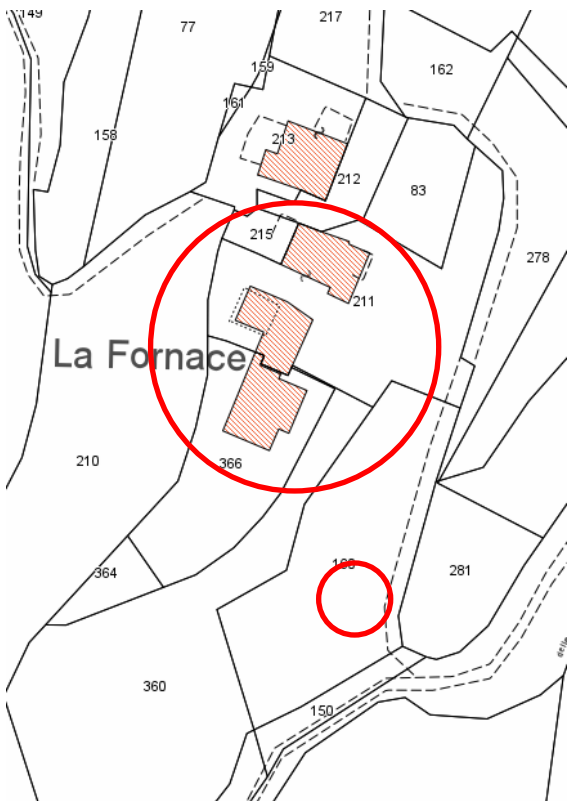


Edificio 2

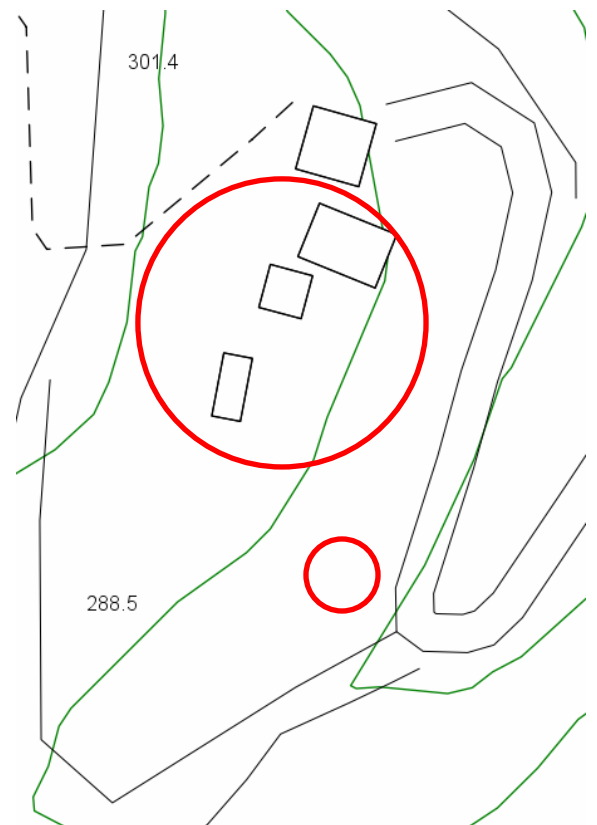


Edificio 2





Estratto Catastale - Foglio 20 part. I le 211, 160, 366



Estratto CTR

VALUTAZIONE DELL'AREA GOVERNO DEL TERRITORIO E RELATIVA PROPOSTA DI RETTIFICA:

Dalla documentazione fornita e a seguito delle verifiche effettuate, è possibile rilevare che si tratta di quattro edifici in muratura mista di pietra e cotto. Gli edifici n. 1 e 4 hanno destinazione d'uso residenziale mentre gli edifici n. 2 e 3 si configurano come manufatti accessori di pertinenza degli edifici principali.

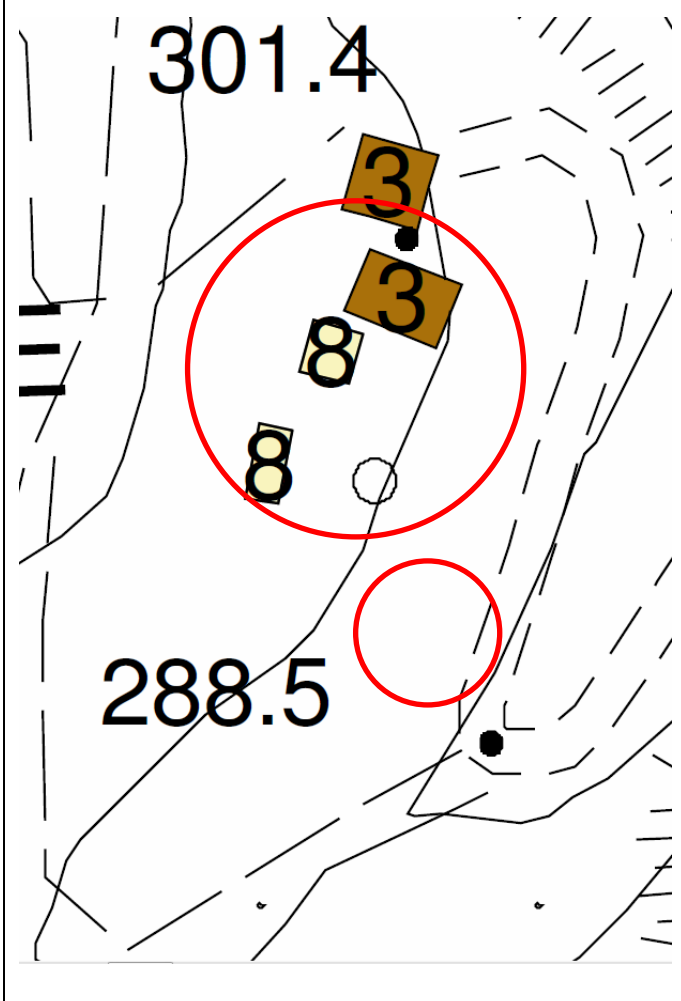
Relativamente all'edificio n. 4, la sua attuale conformazione e consistenza è il risultato di numerosi interventi edilizi risalenti agli anni 80 e 90 con cui si è trasformato e sostituito il precedente manufatto agricolo di più antica formazione e del quale rimangono solo le tracce di alcune murature.

Si propone, pertanto, l'attribuzione delle seguenti classi di valore:

Edificio 1 e edificio 4: classe di valore "5" - art. 62 delle NTA - Edifici o complessi privi di interesse architettonico di formazione successiva al 1954

Edificio 2 e edificio 3: Classe di Valore "8" - art. 65 NTA - Volumi secondari

STATO VIGENTE:



PROPOSTA DI RETTIFICA:

