



# COMUNE DI SINALUNGA

Provincia di Siena

AREA FUNZIONALE GOVERNO DEL TERRITORIO

---

## Regolamento Urbanistico Comunale

Rettifica errori materiali

Art. 21 L.R. 65/2014 e Art. 57 comma 12 del R.U.

RELAZIONE RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

-

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE TECNICA DEGLI ERRORI RISCONTRATI  
PROPOSTE DI RETTIFICA

dicembre 2020

Il Responsabile del Procedimento  
arch. Raffaele Lepore  
documento informatico firmato digitalmente  
ai sensi del TUDPR 445/2000 e D.Lgs. 82/2005 e smi

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 31.03.2016 è stato approvato il Regolamento Urbanistico, divenuto efficace il 27.05.2016 a seguito della pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. n.19 parte II del 11.05.2016.

Nel corso di applicazione delle disposizioni del Regolamento Urbanistico sono stati segnalati errori materiali di diversa natura che pur non introducendo modifiche sostanziali, necessitano di una correzione per una piena e corretta applicazione delle disposizioni dello strumento urbanistico.

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:**

**Antinori Società Agricola S.r.l.**

Prot. n. 10067/2020

**SINTESI DELLA RICHIESTA:**

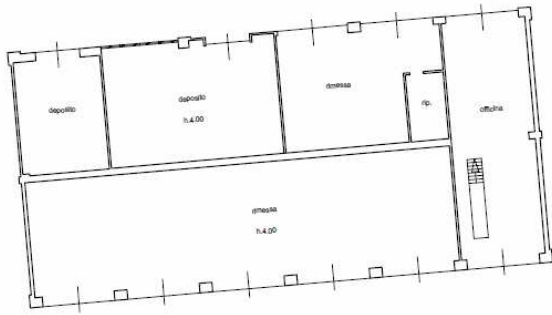
Si chiede l'attribuzione della classe di valore o la sua rettifica ad alcuni edifici facenti parte del compendio immobiliare di proprietà della Società Agricola Antinori S.r.l. in Loc. Farneta - Borgo Cacciaconti

**DOCUMENTAZIONE:**



FABBRICATI oggetto di istanza	classe attuale -RU	Classe PROPOSTA
B	9	7
C	9	5
D	9	8
E	NC	10
F	NC	10
G	NC	10
H	NC	10
I-L	NC	8
O	9	8
N	9	8
Borgo Cacciaconti	6	5

edificio B - RIMESSA



Piano terreno - scala 1:200

Classe attuale - RU	9
Classe PROPOSTA	7

planimetria generale



Regolamento Urbanistico - PR03  
Classificazione del patrimonio edilizio esistente



documentazione fotografica



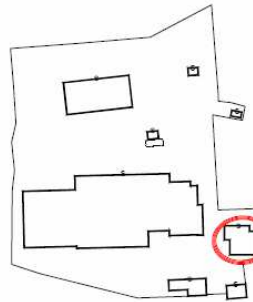
edificio C - ABITAZIONE CUSTODE



Piano terreno - scala 1:200

Classe attuale - RU	9
Classe PROPOSTA	5

planimetria generale



Regolamento Urbanistico - PR03  
Classificazione del patrimonio edilizio esistente

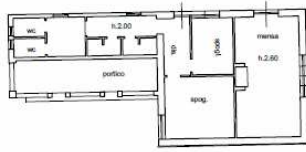


documentazione fotografica





edificio D - SPOGLIATOI E SERVIZI



Piano terreno - scala 1:200

Classe attuale - RU	9
Classe PROPOSTA	8



planimetria generale



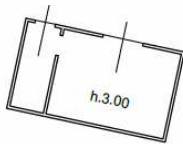
Regolamento Urbanistico - PR03  
Classificazione del patrimonio edilizio esistente



documentazione fotografica



edificio E - CABINA ENEL

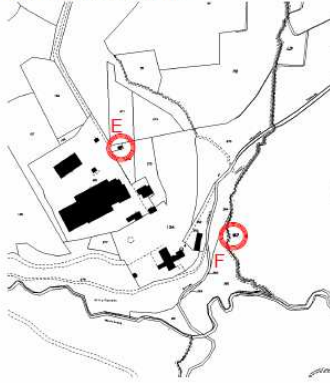


Piano terreno - scala 1:100

Classe attuale - RU	NC
Classe PROPOSTA	10



planimetria generale



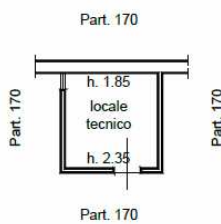
Regolamento Urbanistico - PR03  
Classificazione del patrimonio edilizio esistente



documentazione fotografica



edificio F - STAZIONE DI POMPAGGIO



Piano terreno - scala 1:100

Classe attuale - RU	NC
Classe PROPOSTA	10

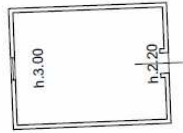
Regolamento Urbanistico - PR03  
Classificazione del patrimonio edilizio esistente



documentazione fotografica



edificio G - DEPOSITO CARBURANTE

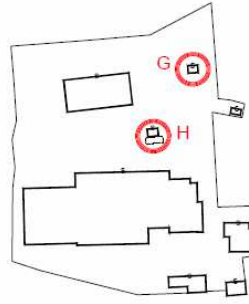


Piano terreno - scala 1:100

Classe attuale - RU	NC
Classe PROPOSTA	10



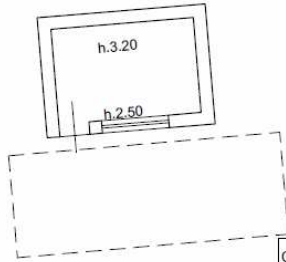
planimetria generale



documentazione fotografica



edificio H - LOCALE PESA



Piano terreno - scala 1:100

Classe attuale - RU	NC
Classe PROPOSTA	10

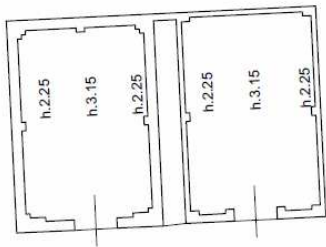
Regolamento Urbanistico - PR03  
Classificazione del patrimonio edilizio esistente



documentazione fotografica



edificio I-L - MAGAZZINI

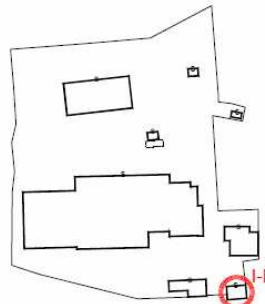


Piano terreno - scala 1:100

Classe attuale - RU	NC
Classe PROPOSTA	8



planimetria generale



documentazione fotografica

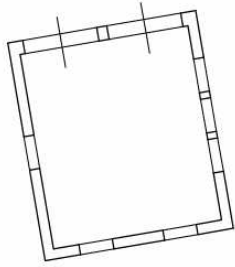


Regolamento Urbanistico - PR03  
Classificazione del patrimonio edilizio esistente





edificio N - GARAGE VILLA

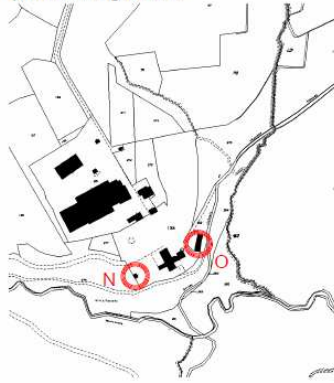


Piano terreno - scala 1:200

Classe attuale - RU	9
Classe PROPOSTA	8



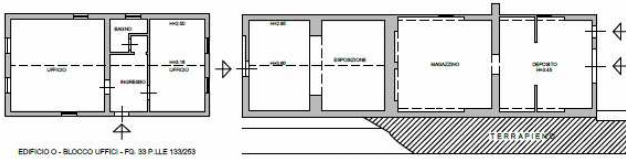
planimetria generale



documentazione fotografica



edificio O - MAGAZZINI



EDIFICIO O - BLOCCO UFFICI - FS. 33 P. ILE 138253  
PIANO PRIMO - SCALA 1:100

EDIFICIO O - BLOCCO UFFICI - FS. 33 P. ILE 138253  
PIANO TERRA - SCALA 1:100

Classe attuale - RU	9
Classe PROPOSTA	8

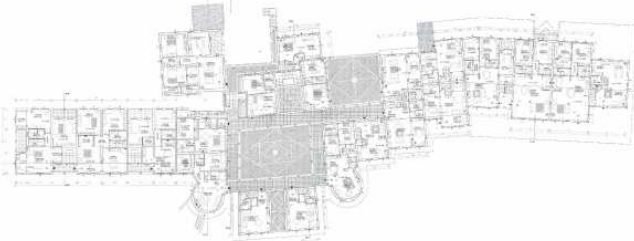
Regolamento Urbanistico - PR03  
Classificazione del patrimonio edilizio esistente



documentazione fotografica



BORGO CACCIACONTI



Classe attuale - RU	6
Classe PROPOSTA	5

Regolamento Urbanistico - PR03  
Classificazione del patrimonio edilizio esistente

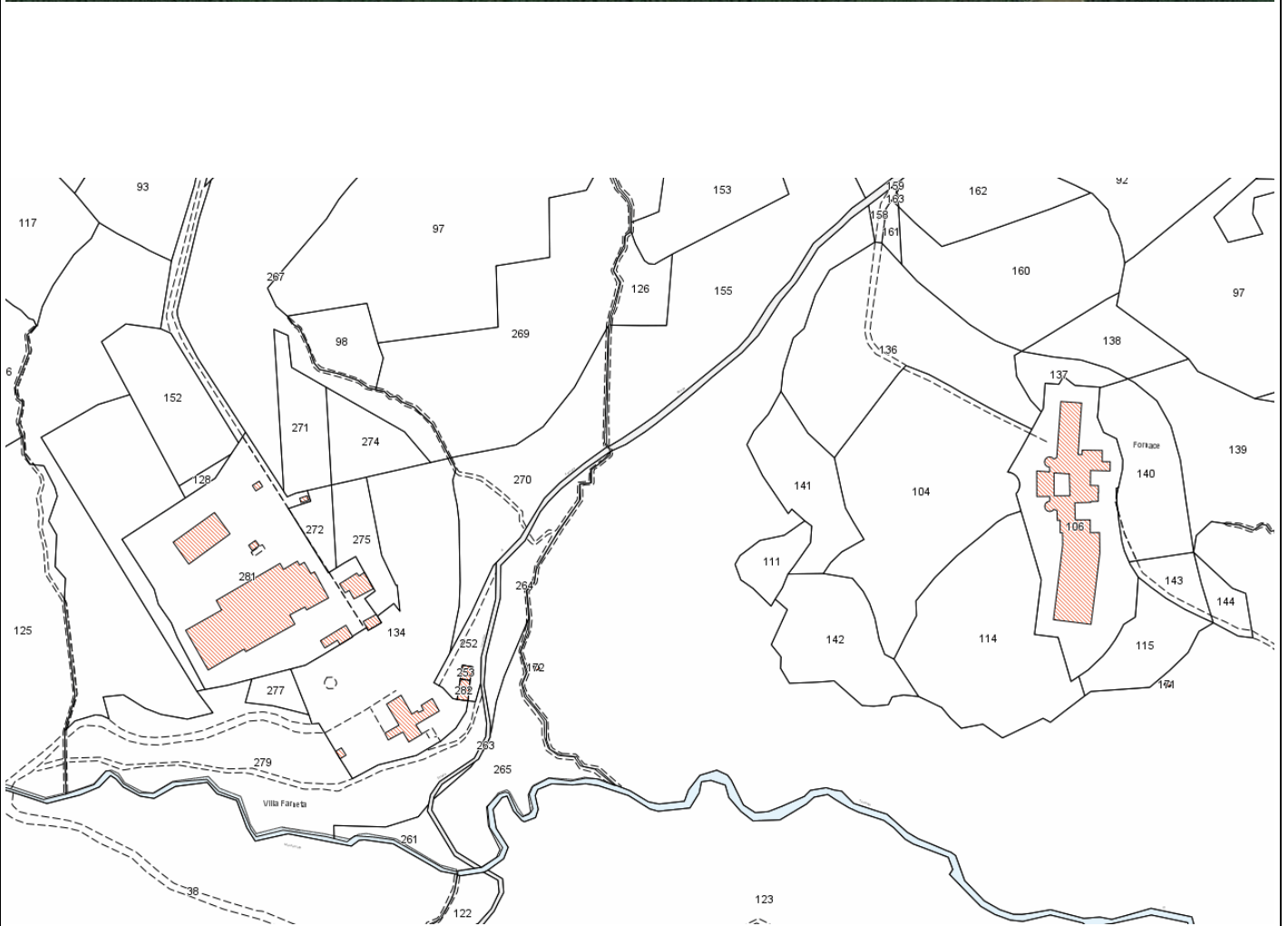
documentazione fotografica



P. FORNACE



Scala 1:1000



Estratto Catastale - Fogli 33 e 35





Estratto CTR

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

Dalla documentazione fornita e dalle verifiche effettuate, è possibile rilevare quanto segue:  
l'istanza ha ad oggetto un complesso immobiliare agricolo in Loc. Farneta a Scrofiano diviso in due distinte aree:

### **1) Centro Aziendale** costituito dai seguenti fabbricati

- Fabbricato B, magazzino e rimessa macchine, attualmente in classe 9
- Fabbricato C, foresteria e abitazione del custode, attualmente in classe 9
- Fabbricato D, spogliatoi e servizi per salariati, attualmente in classe 9
- Fabbricato E, cabina elettrica, attualmente non classificato
- Fabbricato F, capanno pompa, attualmente non classificato
- Fabbricato G, deposito carburanti, attualmente non classificato
- Fabbricato H, pesa, attualmente non classificato
- Fabbricati I-L, annessi agricoli, attualmente non classificati
- Fabbricato N, Garage, attualmente in classe 9
- Fabbricato O, Magazzini, attualmente in classe 9

**2) Borgo Cacciaconti** costituito da un grande complesso edilizio in linea, realizzato attraverso l'approvazione di un Piano di Recupero approvato con Del. C.C. n. 140 del 1991 . Gli Edifici, la cui realizzazione risulta iniziata negli anni 2000, si presentano attualmente non ultimati e ormai abbandonati da anni. Il Regolamento Urbanistico vigente ha attribuito la classe di valore 6 "edifici produttivi o specialistici di interesse architettonico o morfologico" considerando, erroneamente, le preesistenti consistenze del vecchio "Podere Le Fornaci" che risultano però demolite negli anni successivi all'approvazione del Piano di Recupero.

Pertanto, viste le caratteristiche formali, costruttive e di destinazione d'uso di tutto il complesso immobiliare si propone l'attribuzione delle seguenti classi di valore:

### **1) Centro Aziendale**

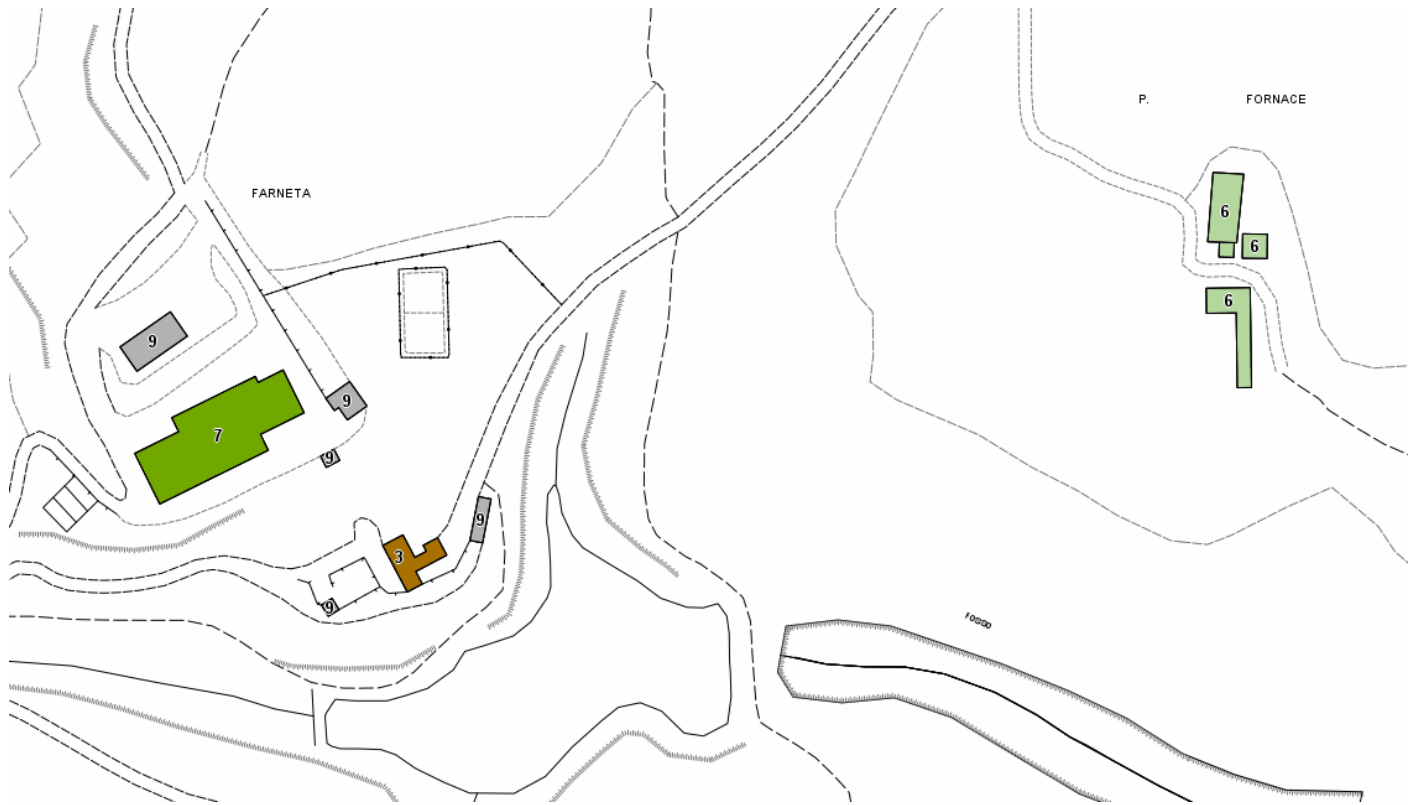
- Fabbricato B, magazzino e rimessa macchine, classe 7 (art. 64 NTA del RU)
- Fabbricato C, foresteria e abitazione del custode, classe 5 (art. 62 NTA del RU)
- Fabbricato D, spogliatoi e servizi per salariati, classe 8 (art. 65 NTA del RU)
- Fabbricato E, cabina elettrica, classe 10 (art. 67 NTA del RU)
- Fabbricato F, capanno pompa, classe 10 (art. 67 NTA del RU)
- Fabbricato G, deposito carburanti, classe 10 (art. 67 NTA del RU)
- Fabbricato H, pesa, classe 10 (art. 67 NTA del RU)
- Fabbricati I-L, annessi agricoli, classe 8 (art. 65 NTA del RU)
- Fabbricato N, Garage, classe 8 (art. 65 NTA del RU)
- Fabbricato O, Magazzini, classe 8 (art. 65 NTA del RU)

### **2) Borgo Cacciaconti**

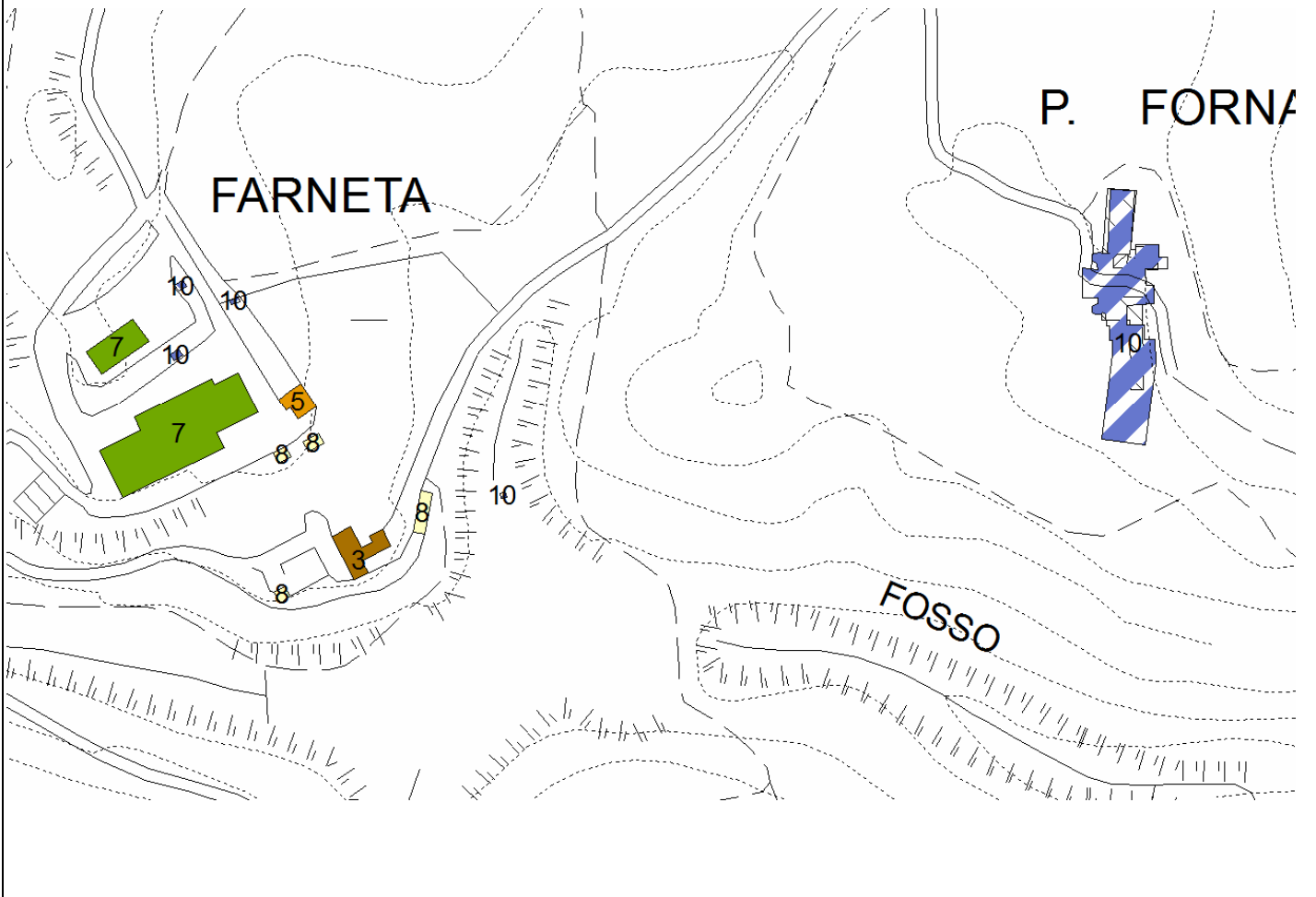
- trattandosi di edifici ancora in costruzione non si ritiene di dover accogliere la proposta avanzata dai richiedenti di attribuire la classe 5. Di conseguenza si propone l'attribuzione della classe 10 (art. 67 NTA del RU) a tutto il complesso immobiliare.



**STATO VIGENTE:**



**PROPOSTA DI RETTIFICA:**



**RICHIEDENTI LA RETTIFICA:**

**Gervasio Paola**

Prot. n. 10746/2020

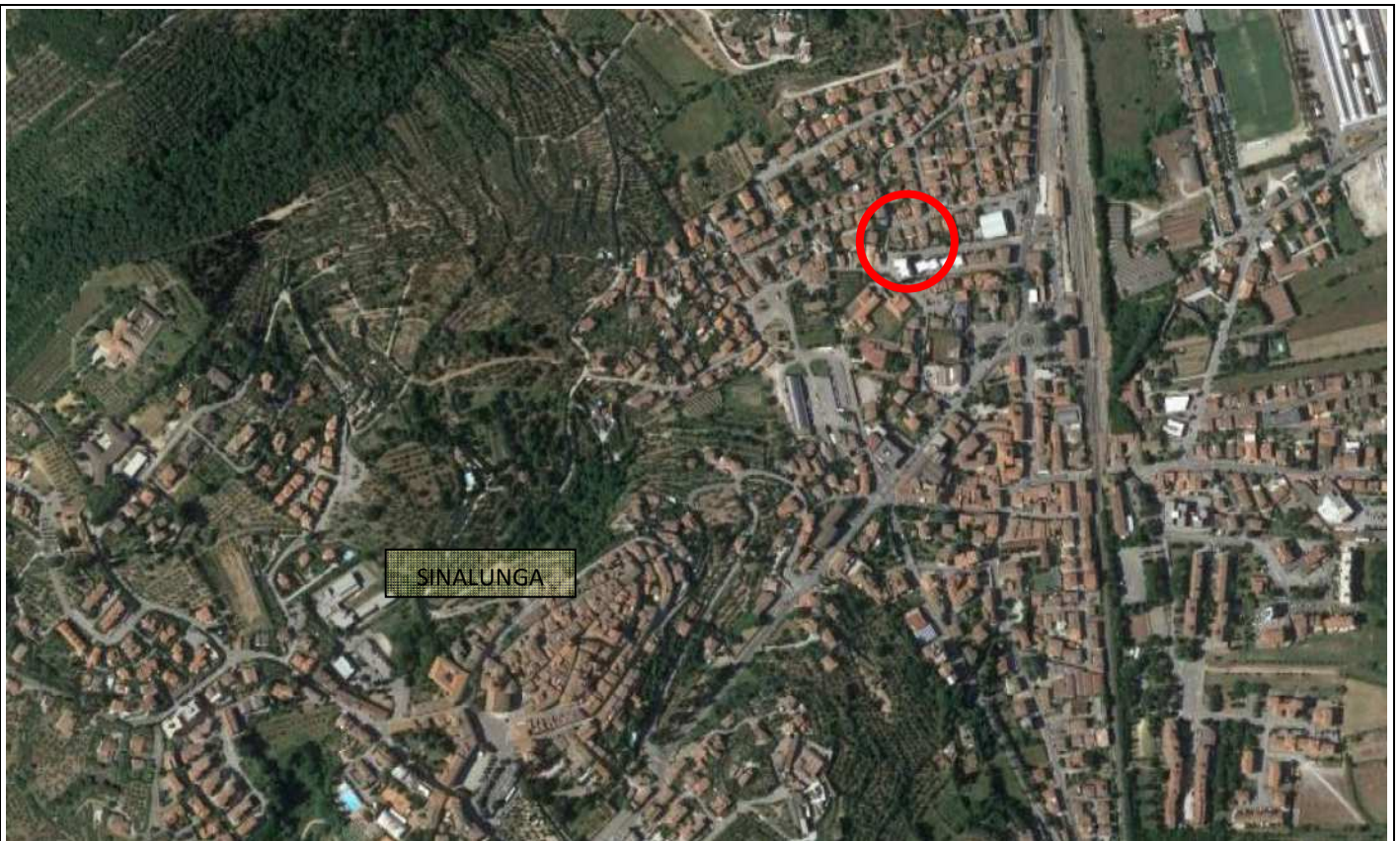
**SINTESI DELLA RICHIESTA:**

Si chiede la rettifica della classe di valore assegnata dal RU vigente ad un annesso residenziale in via del Popolo a Sinalunga, dalla classe di valore "9" (art. 66 delle NTA: Edifici e manufatti a trasformabilità limitata) alla classe di valore "8" (art. 65 delle NTA: Volumi secondari).

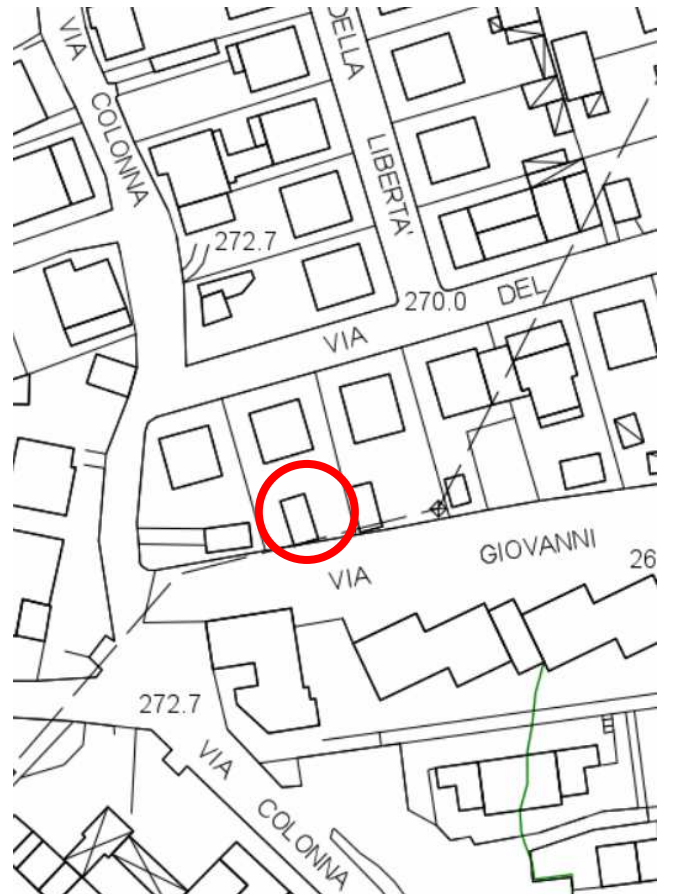
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**







Estratto Catastale - Foglio 51 part.IIa 402



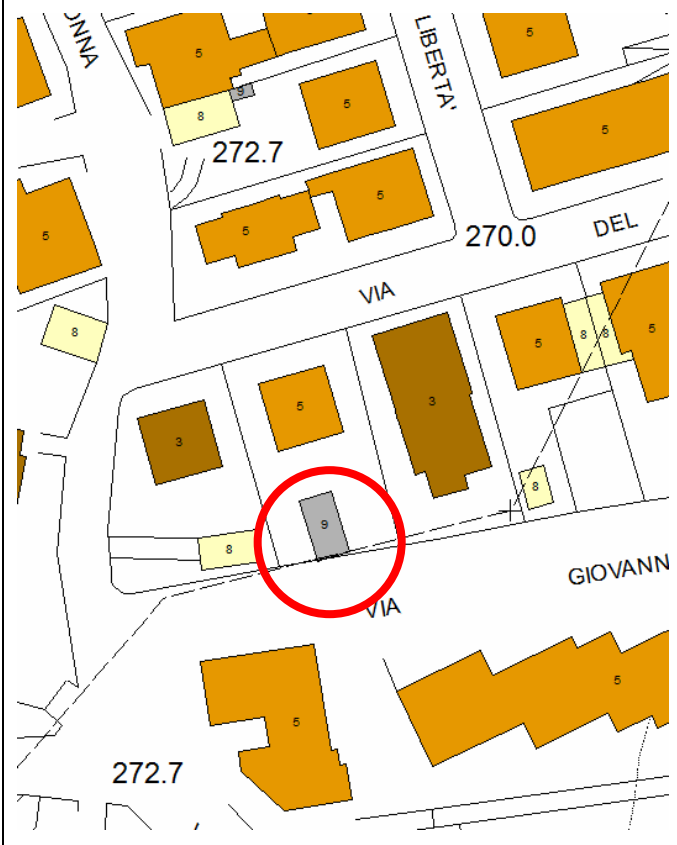
Estratto CTR

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

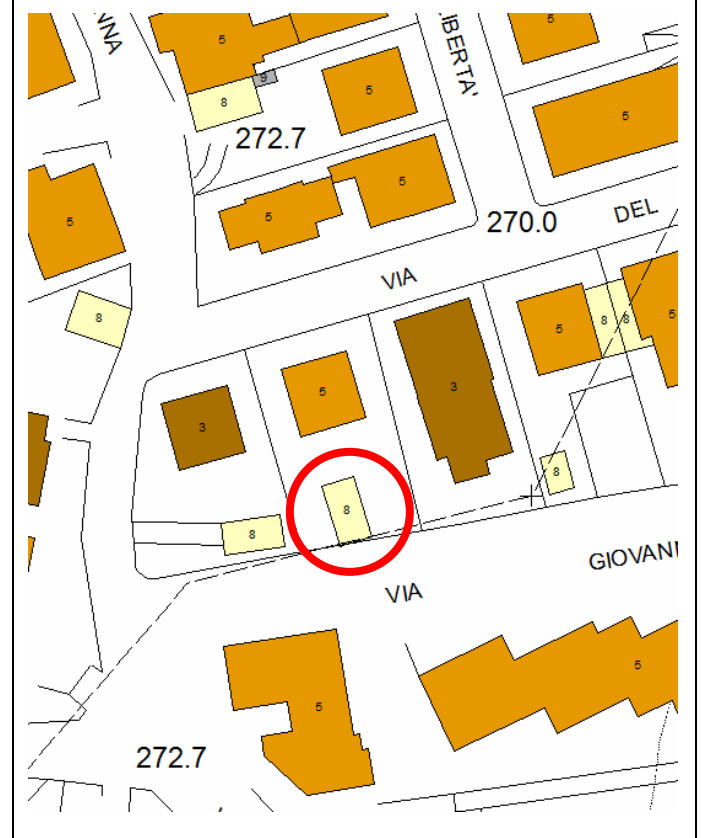
Dalla documentazione fornita e dalle verifiche effettuate, è possibile rilevare che si tratta di un manufatto ad uso accessorio di pertinenza dell'abitazione principale realizzato in muratura.

Pertanto, viste le caratteristiche formali, costruttive e di destinazione d'uso del suddetto edificio si propone la rettifica della classe di valore "9" (art. 66 delle NTA: Edifici e manufatti a trasformabilità limitata) erroneamente assegnata, proponendo l'attribuzione della classe di valore "8" (art. 65 delle NTA: Volumi secondari)

### STATO VIGENTE:



### PROPOSTA DI RETTIFICA:





**RICHIEDENTI LA RETTIFICA:**

**Casini Marco - Biagi Sabrina**

Prot. n. 12636/2020

**SINTESI DELLA RICHIESTA:**

Si chiede l'attribuzione della classe di valore "8" (art. 65 delle NTA: Volumi secondari) a due annessi pertinenziali attualmente non classificati e situati in Loc. Il Mandorlo a Sinalunga.

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ANNESSO 1:**

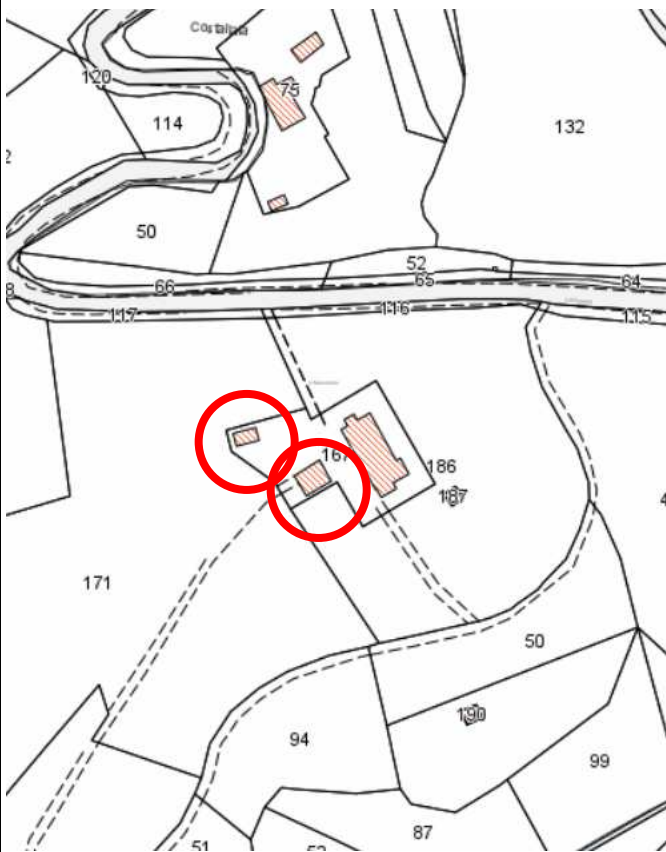
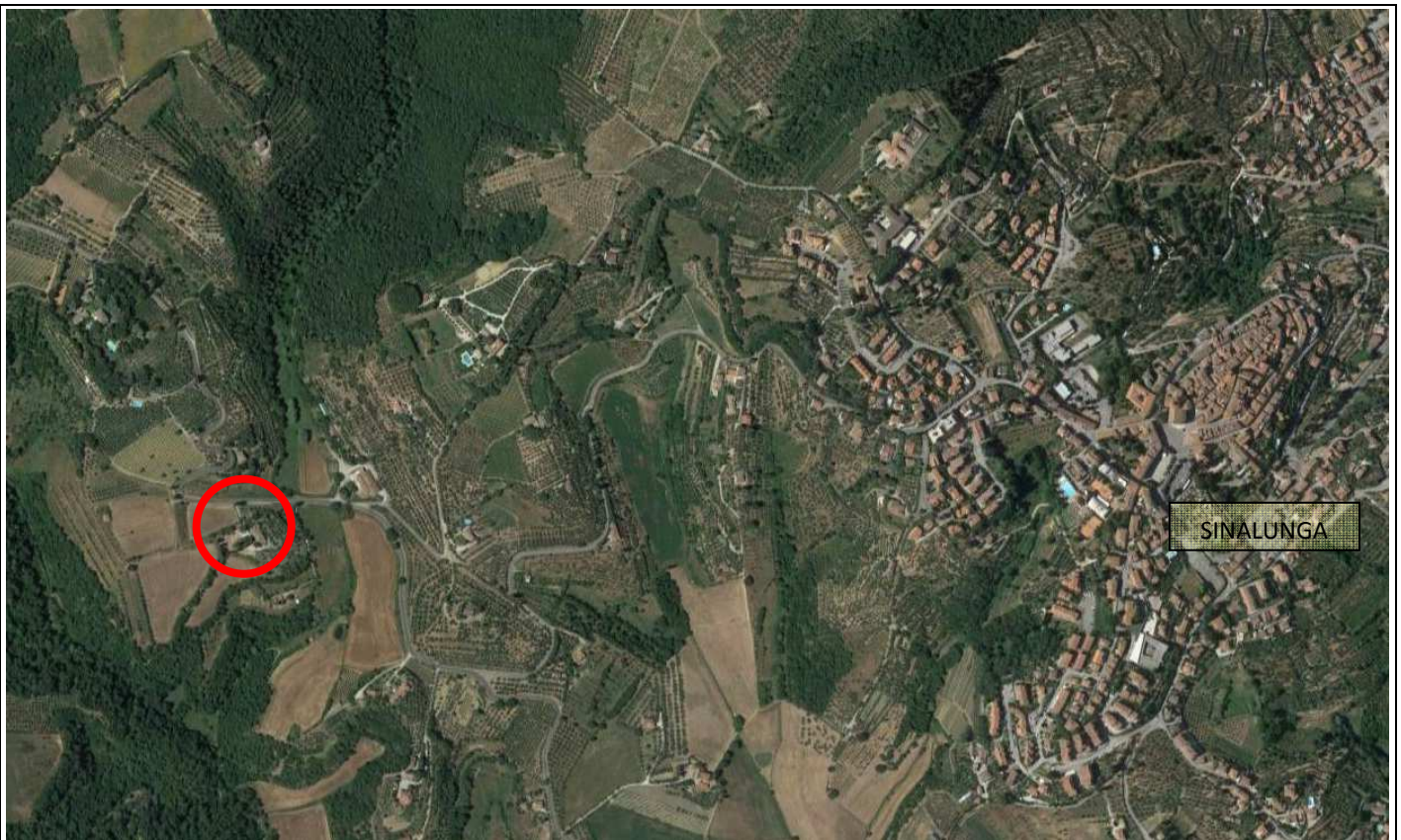




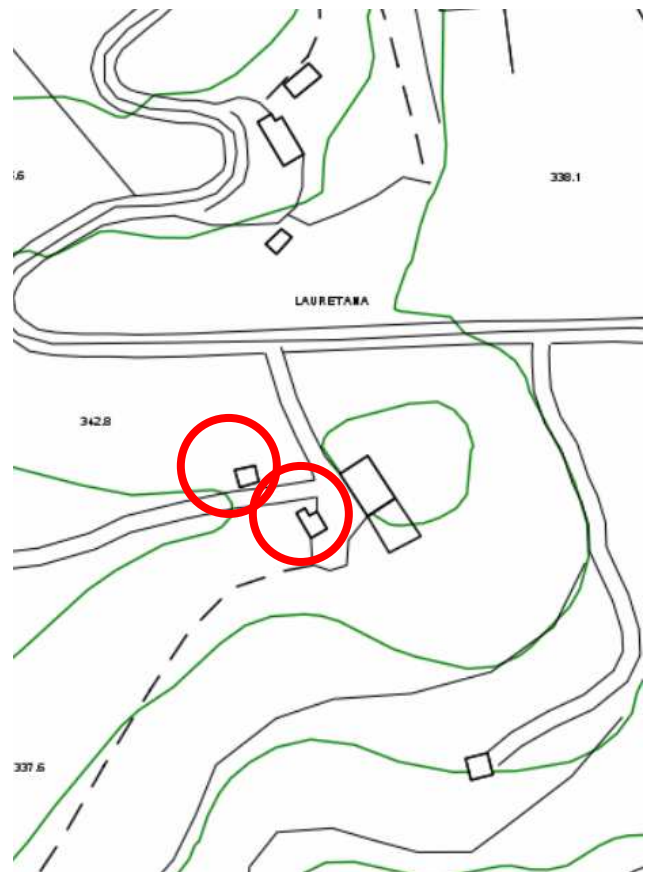
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ANNESSO 2:**







Estratto Catastale - Foglio 47 part.IIa 167



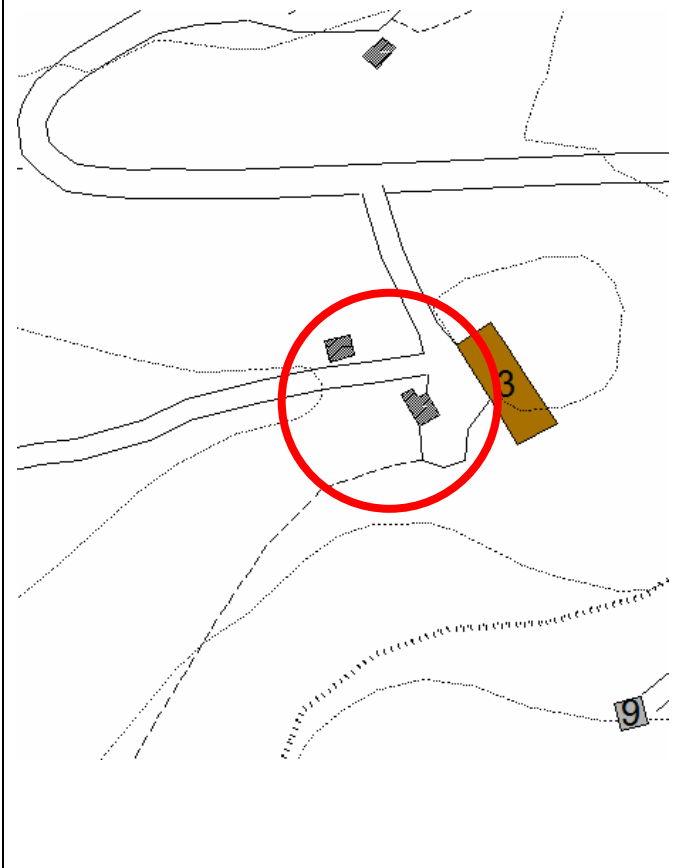
Estratto CTR

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

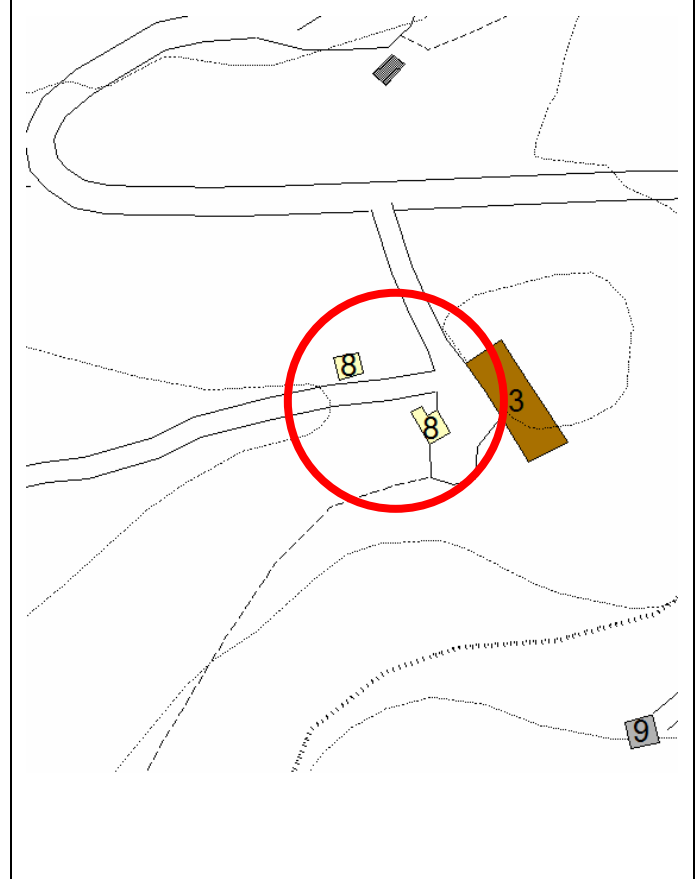
Dalla documentazione fornita e dalle verifiche effettuate, è possibile rilevare che si tratta di due annessi in muratura ad uso accessorio di pertinenza dell'abitazione principale ed attualmente non classificati nel Regolamento Urbanistico.

Pertanto, viste le caratteristiche formali, costruttive e di destinazione d'uso dei suddetti edifici si propone l'attribuzione della classe di valore "8" (art. 65 delle NTA: Volumi secondari)

### STATO VIGENTE:



### PROPOSTA DI RETTIFICA:





**RICHIEDENTI LA RETTIFICA:**

**Bigliuzzi Nicola**

Prot. n. 19975/2020

**SINTESI DELLA RICHIESTA:**

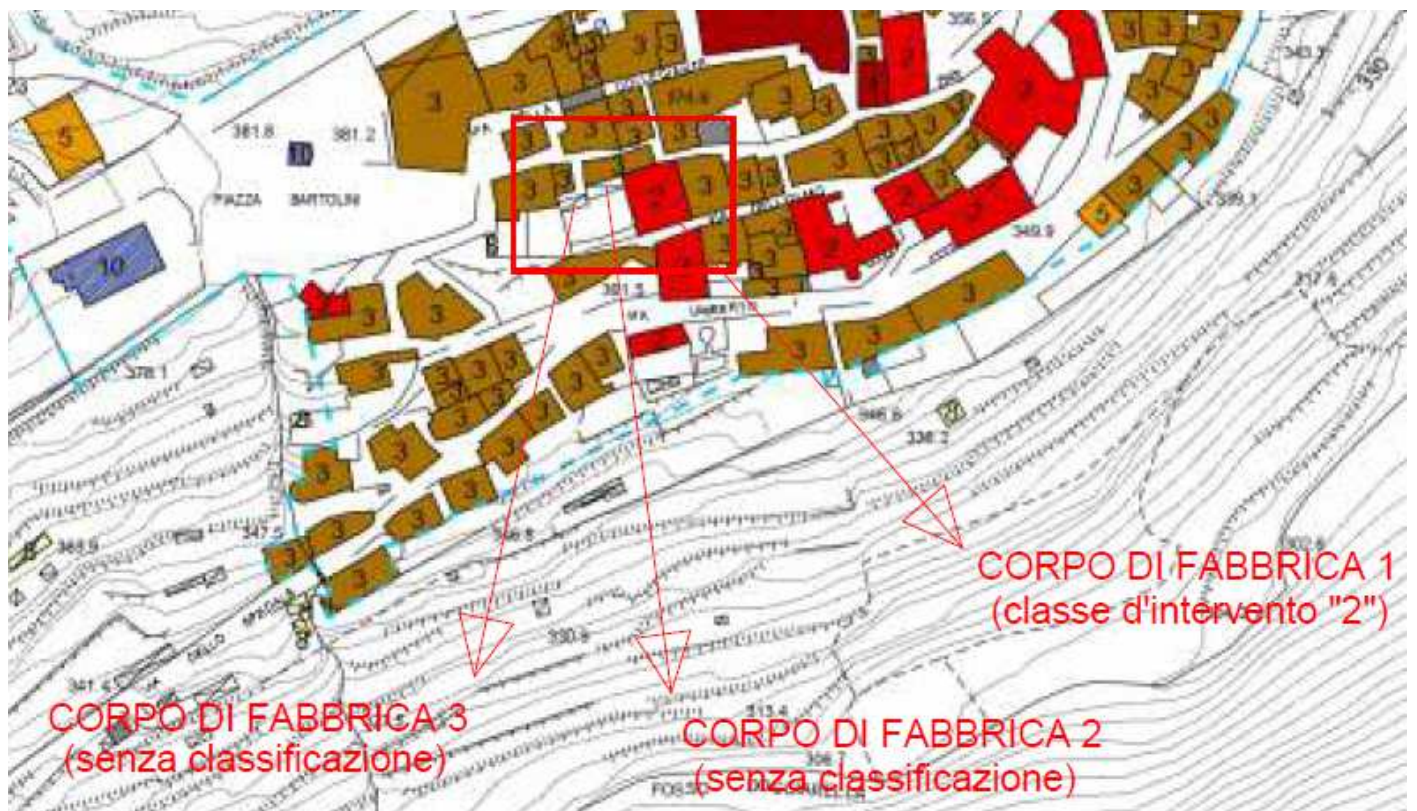
Si chiede la rettifica della classe di valore assegnata dal RU ad un edificio localizzato nel centro storico di Scrofiano, via del Sodello. e la contemporanea attribuzione di una classe a due corpi di fabbrica adiacenti che risultano attualmente non classificati. In particolare:

Per il corpo di fabbrica 1 si chiede di rettificare la classe 2 assegnata (art. 59 delle NTA del RU "Edifici di rilevante valore storico") attraverso l'attribuzione della classe 3 (art. 60 delle NTA del RU "altri edifici di valore storico testimoniale")

Per il corpo di fabbrica 2, attualmente non classificato, si propone l'attribuzione della classe 3 (art. 60 delle NTA del RU "altri edifici di valore storico testimoniale")

Per il Corpo di fabbrica 3, attualmente non classificato, si propone l'attribuzione della classe 8 (art. 65 delle NTA del RU "volumi secondari")

**DOCUMENTAZIONE:**



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CORPO DI FABBRICA 1:



Foto n°1 – A valle di Via del Sodello



Foto n°2 – A monte di Via del Sodello



Foto n°6 – Corpo di fabbrica n°1





## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CORPO DI FABBRICA 2:



Foto n°4 – Corpo di fabbrica n°2



Foto n°5 – Corpo di fabbrica n°2

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CORPO DI FABBRICA 3:

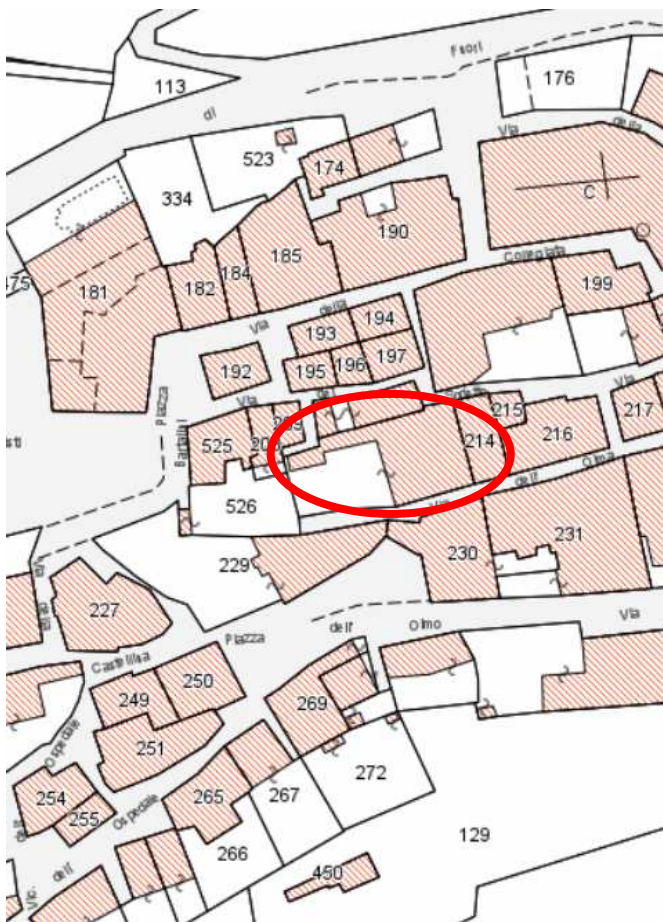


Foto n°3 – Corpo di fabbrica n°3

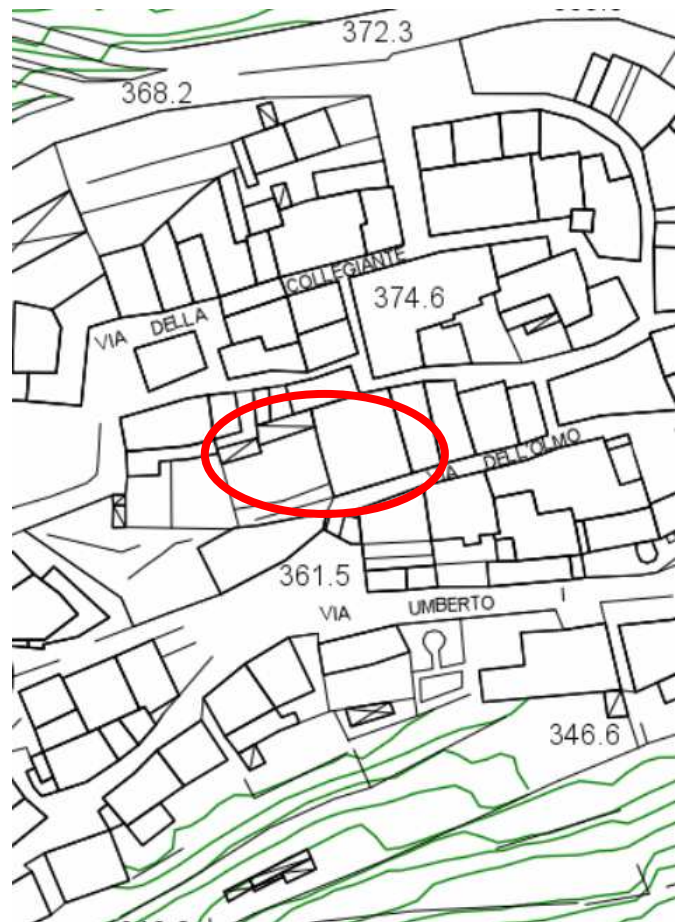




SCROFIANO



Estratto Catastale - Foglio 29 part.IIa 213



Estratto CTR



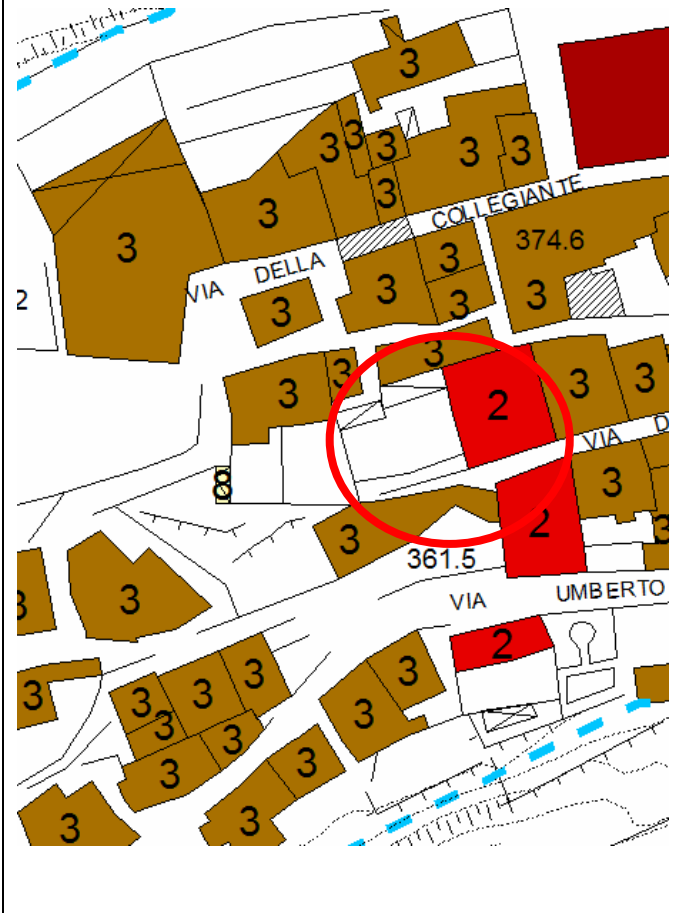
## VALUTAZIONE DELL'AREA GOVERNO DEL TERRITORIO E RELATIVA PROPOSTA DI RETTIFICA:

Dalla documentazione fornita e dalle verifiche effettuate, è possibile rilevare che si tratta di tre corpi di fabbrica nel centro storico di Scrofiano. Il corpo di fabbrica 1 è costituito dal volume residenziale principale cui è funzionalmente collegato il corpo di fabbrica 2 destinato a cucina. il terzo corpo di fabbrica risulta invece staccato e destinato a funzioni accessorie.

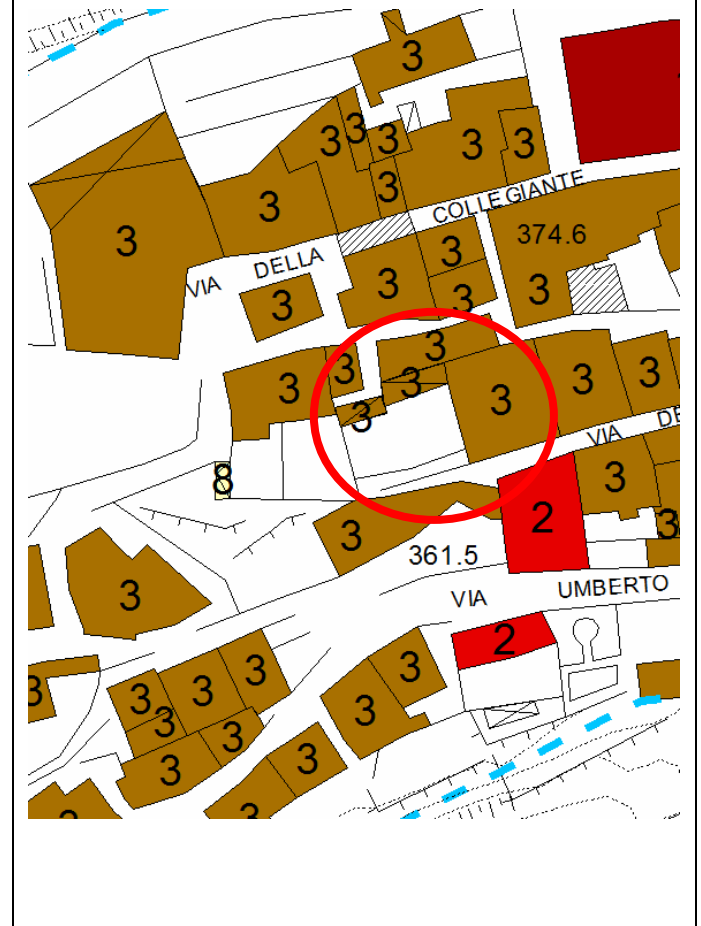
Nonostante la buona qualità architettonica dell'intero complesso si ritiene che esso non presenti caratteristiche tali da giustificare il suo inserimento nella classe di valore 2 del RU, riservata agli edifici o complessi di rilevante valore storico architettonico. Si ritiene invece che tutti e tre i corpi di fabbrica presentino caratteristiche di qualità architettonica simile ed omogenea rispetto a quella presente in tutti gli edifici adiacenti che costituiscono il centro storico di Scrofiano, e che il RU ha inserito nella classe di valore 3 "Altri edifici o complessi di carattere storico testimoniale antecedenti al 1954"

Pertanto, viste le caratteristiche formali, costruttive e di destinazione d'uso dei suddetti edifici si propone per tutti e tre l'attribuzione della classe di valore "3" (art. 60 delle NTA del RU)

### STATO VIGENTE:



### PROPOSTA DI RETTIFICA:



**RICHIEDENTI LA RETTIFICA:**

**Dell'Avanzato Gianni**

Prot. n. 20461/2020

**SINTESI DELLA RICHIESTA:**

Si chiede la rettifica della classe di valore assegnata dal RU vigente ad un annesso agricolo in loc. Niccoluccio dalla classe di valore "8" (art. 65 delle NTA: Volumi secondari) alla classe di valore "5" (art. 62 delle NTA: Edifici o complessi privi di interesse architettonico di formazione successiva al 1954).

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**



FOTO n. 1



FOTO n. 3

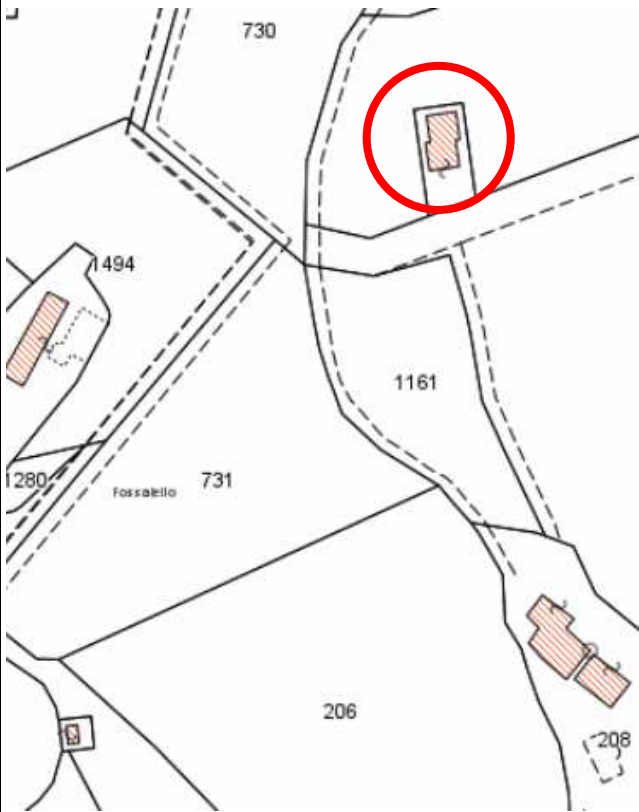
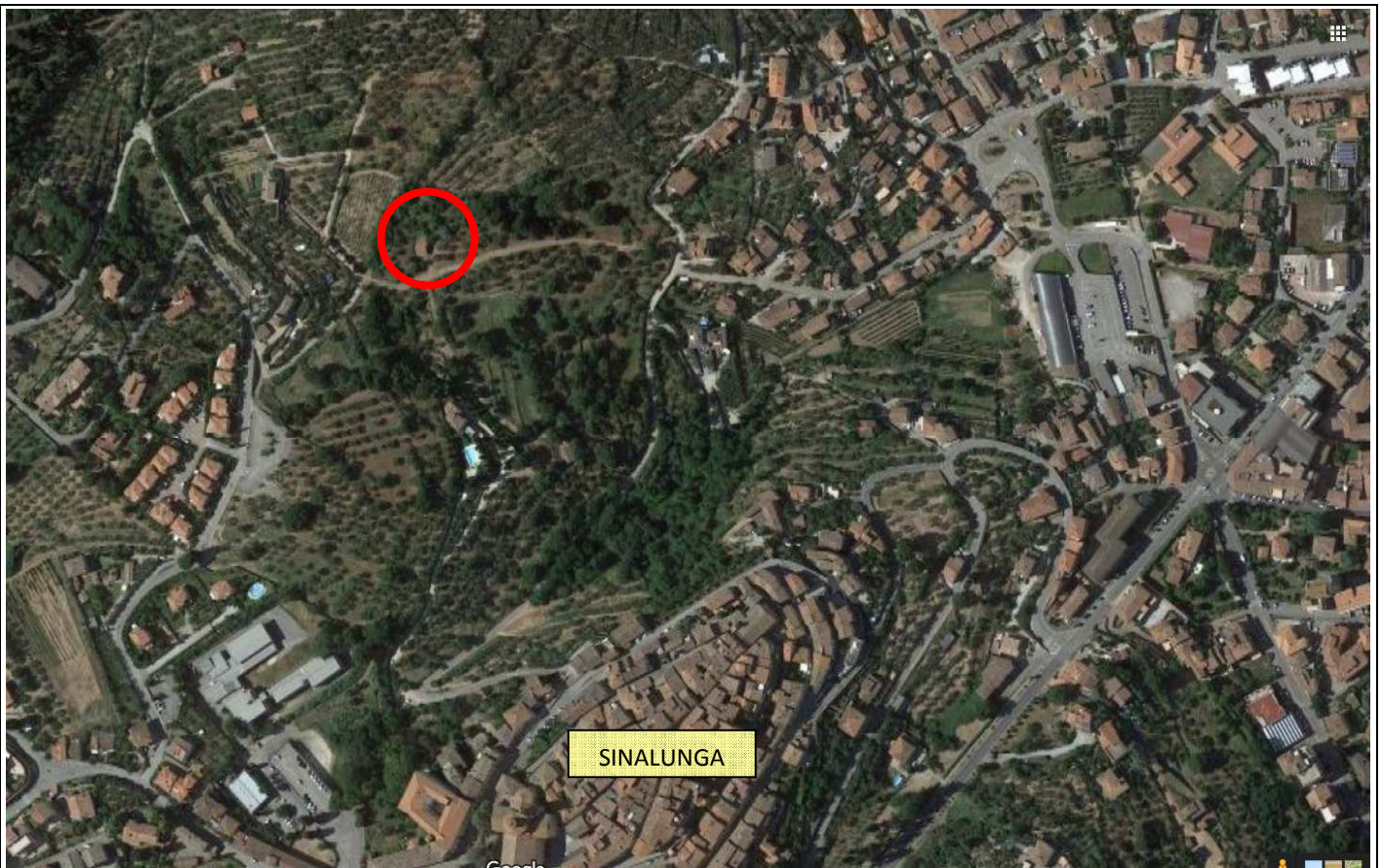


FOTO n. 2

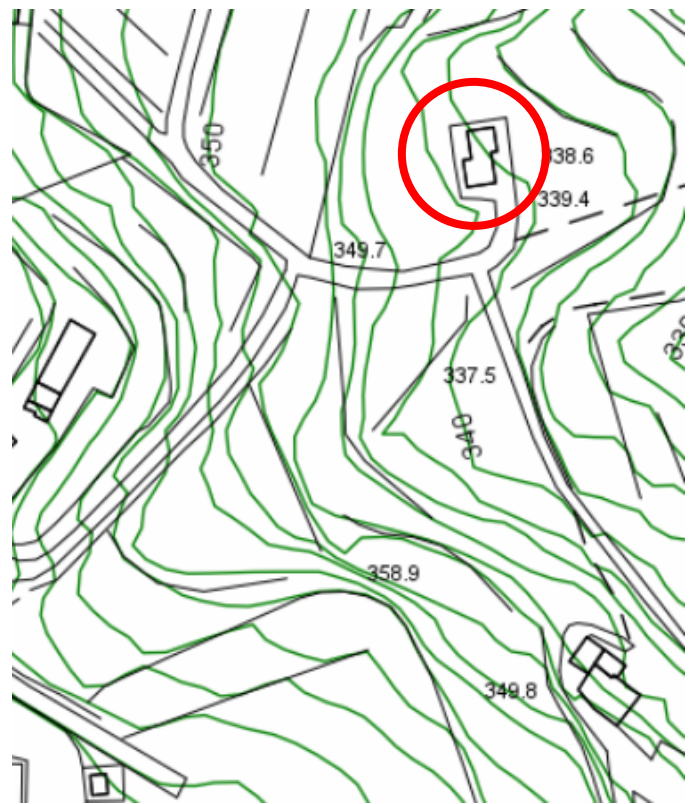


FOTO n. 4





Estratto Catastale - Foglio 51 part.IIa 1373



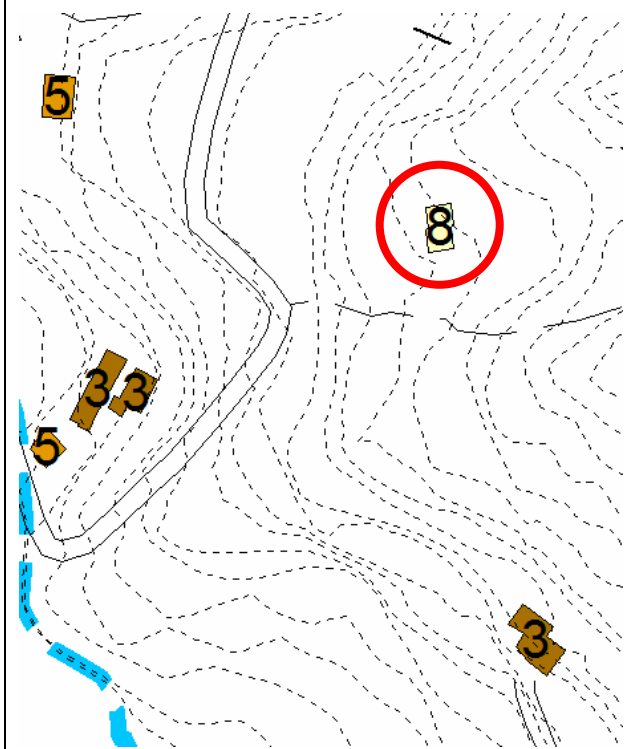
Estratto CTR

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

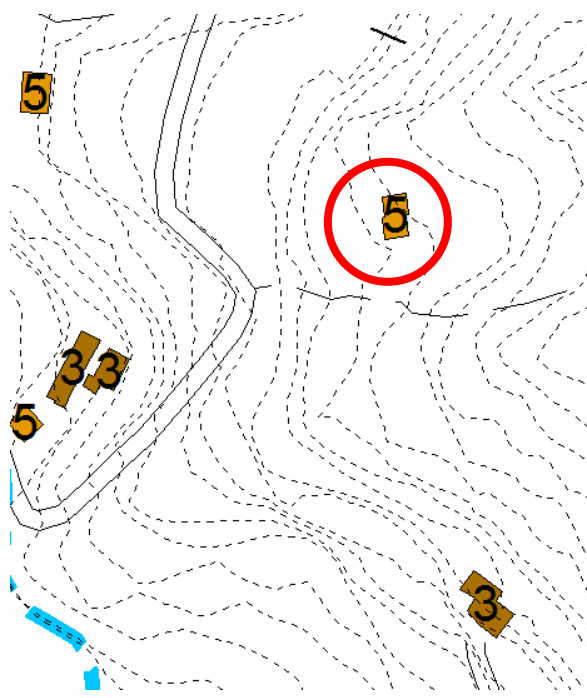
Dalla documentazione fornita e dalle verifiche effettuate, è possibile rilevare che si tratta di un annesso agricolo realizzato con Concessione Edilizia n. 69/2000 in applicazione delle norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale.

Pertanto, viste le caratteristiche formali, costruttive e di destinazione d'uso del suddetto annesso si propone la rettifica dalla classe di valore "8" (art. 65 delle NTA: Volumi secondari) alla classe di valore "5" (art. 62 delle NTA: Edifici o complessi privi di interesse architettonico di formazione successiva al 1954).

### STATO VIGENTE:



### PROPOSTA DI RETTIFICA:





**RICHIEDENTI LA RETTIFICA:**

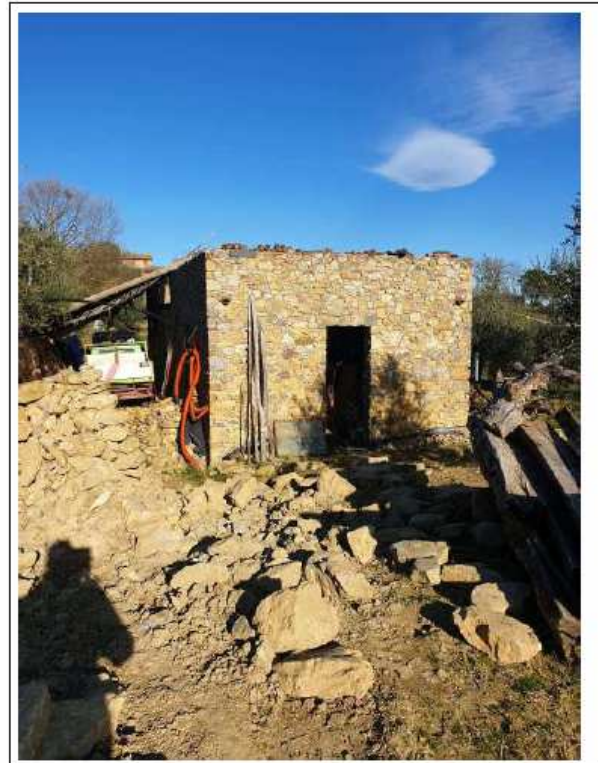
**Canapini Valerio**

Prot. n. 14364/2020

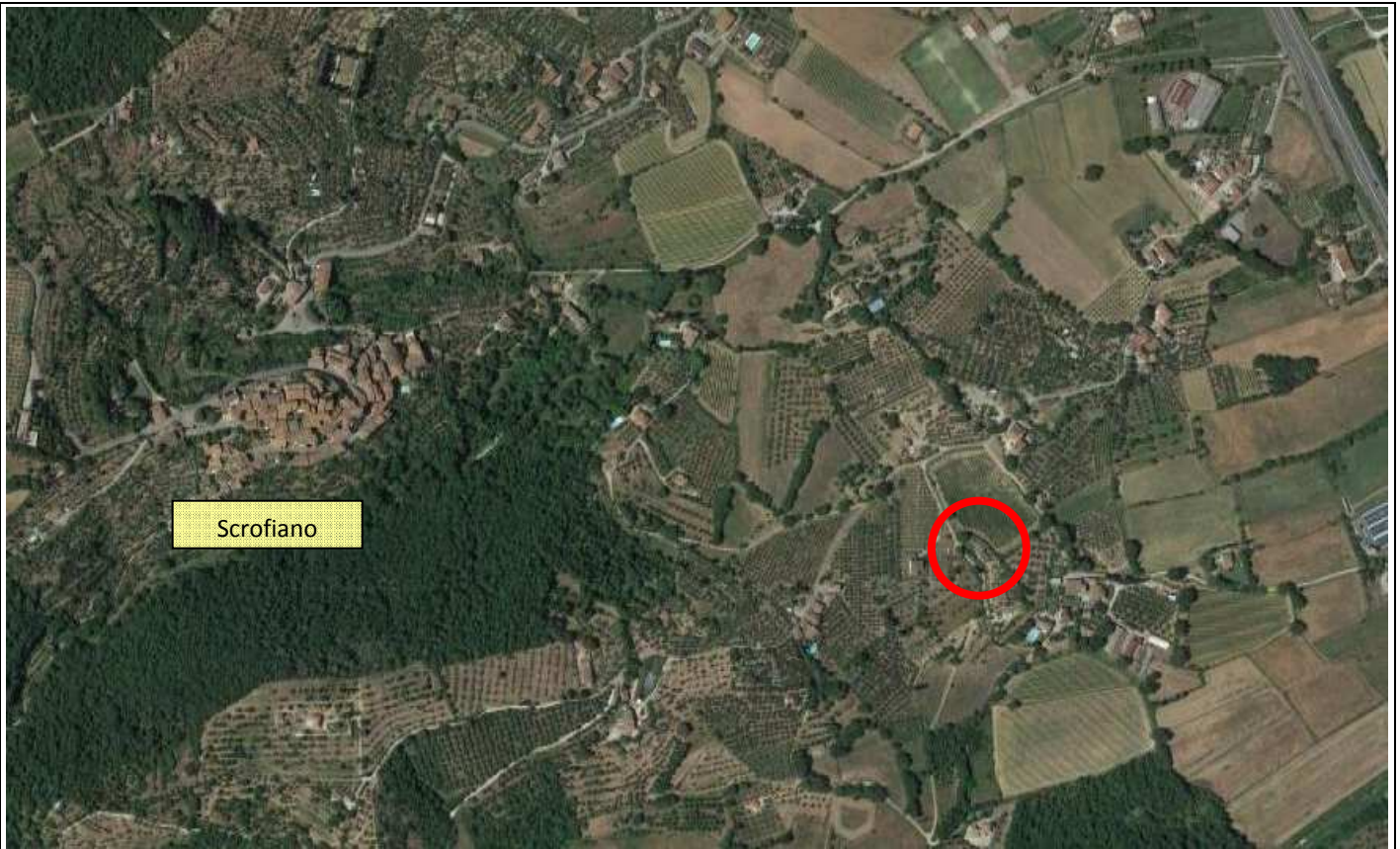
**SINTESI DELLA RICHIESTA:**

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) ad un annesso agricolo attualmente non classificato e situato in Loc. Fontecieca a Scrofiano

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**







Estratto Catastale - Foglio 37 part.IIa 334



Estratto CTR



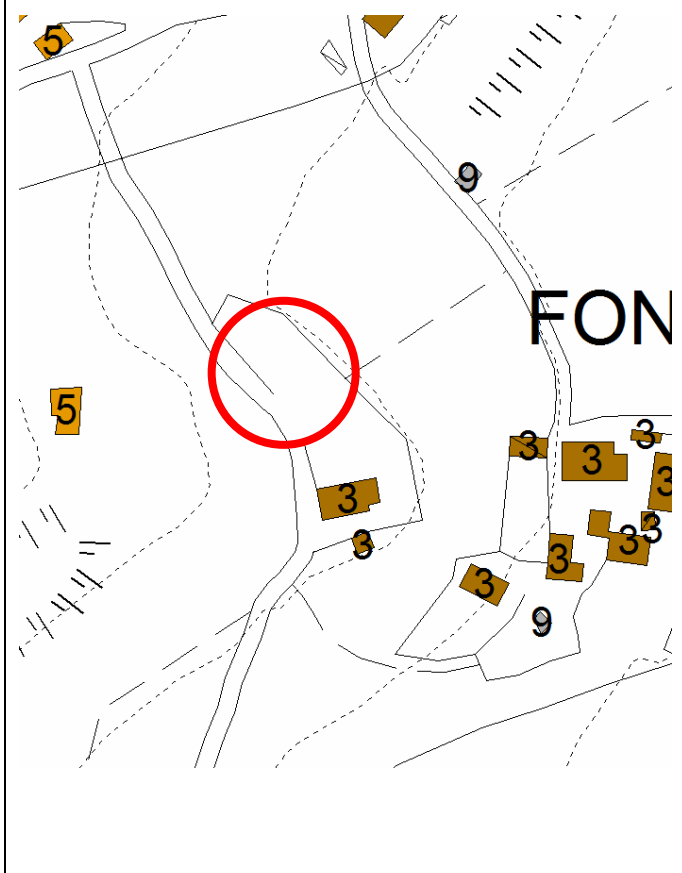
## VALUTAZIONE DELL'AREA GOVERNO DEL TERRITORIO E RELATIVA PROPOSTA DI RETTIFICA:

Dalla documentazione fornita e dalle verifiche effettuate, è possibile rilevare che si tratta di un annesso agricolo realizzato con Concessione Edilizia n. 16/2003 in applicazione delle norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale.

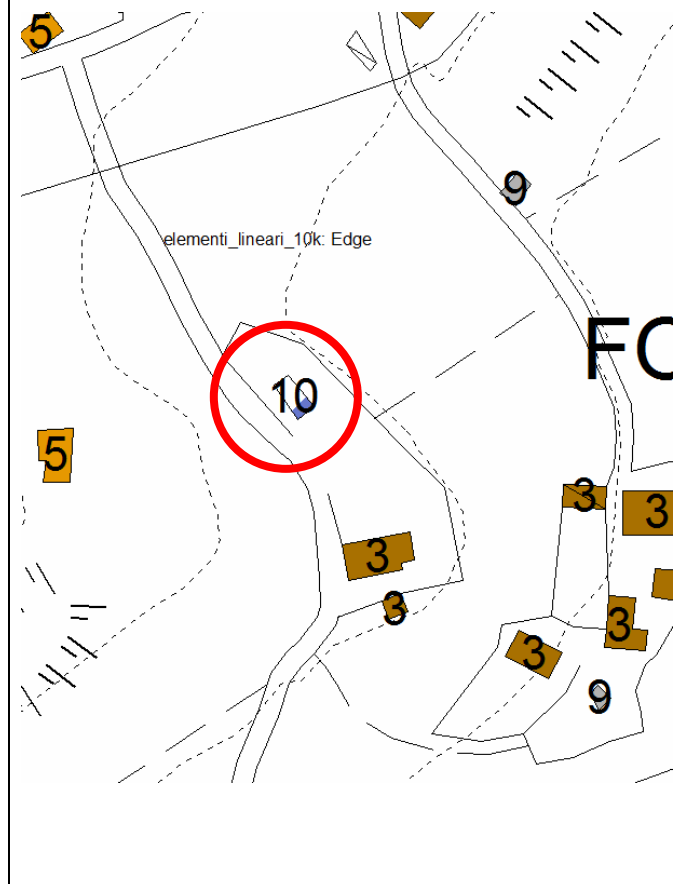
Ai sensi dell'art. art. 62 delle NTA, tale tipologia di fabbricati sono inseriti nella classe di valore "5", ma il presente annesso risulta essere ancora in fase di costruzione e quindi, per esso, trova applicazione l'art. 67 delle NTA del RU che attribuisce, in tali casi, la classe di Valore "10"

Pertanto, viste le caratteristiche formali, costruttive e di destinazione d'uso del suddetto annesso si propone l'attribuzione dalla classe di valore "10" (art. 67 delle NTA: "manufatti in costruzione").

### STATO VIGENTE:



### PROPOSTA DI RETTIFICA:



**RICHIEDENTI LA RETTIFICA:**

**Nappini Mirco**

Prot. n. 14610/2020

**SINTESI DELLA RICHIESTA:**

Si richiede la rettifica della classe di valore assegnata dal RU vigente ad un annesso agricolo situato in Bettolle, strada vicinale delle case nuove, dalla classe di valore "9" (art. 66 delle NTA: Edifici e manufatti a trasformabilità limitata) alla classe di valore "8" (art. 65 delle NTA: Volumi secondari).

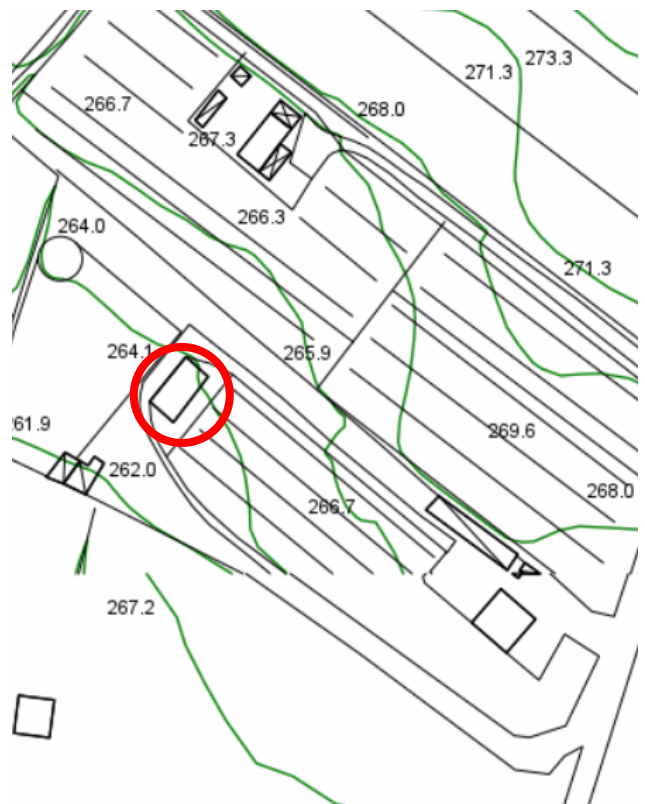
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**







Estratto Catastale - Foglio 77 part.IIa 138



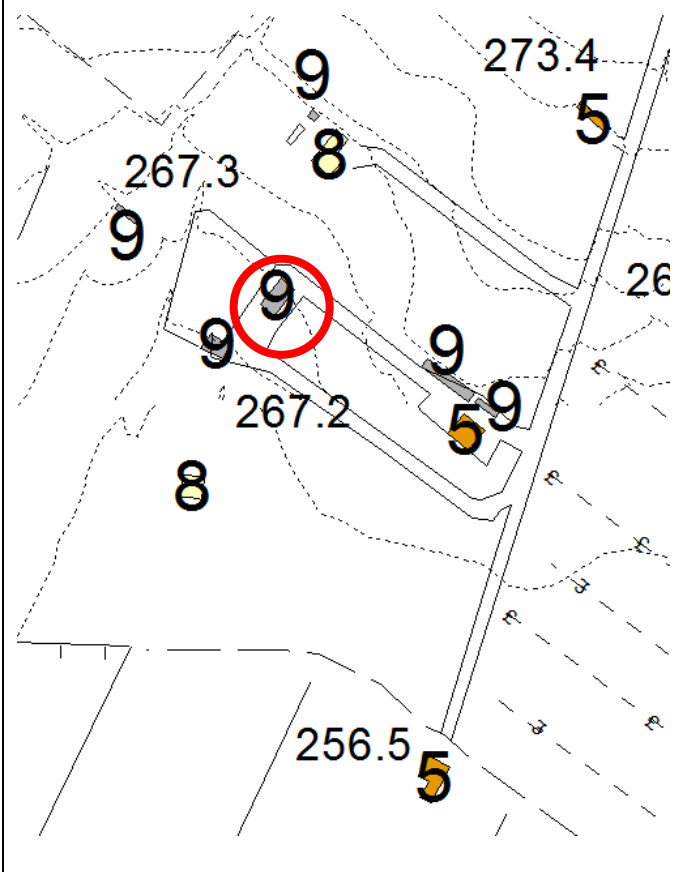
Estratto CTR

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

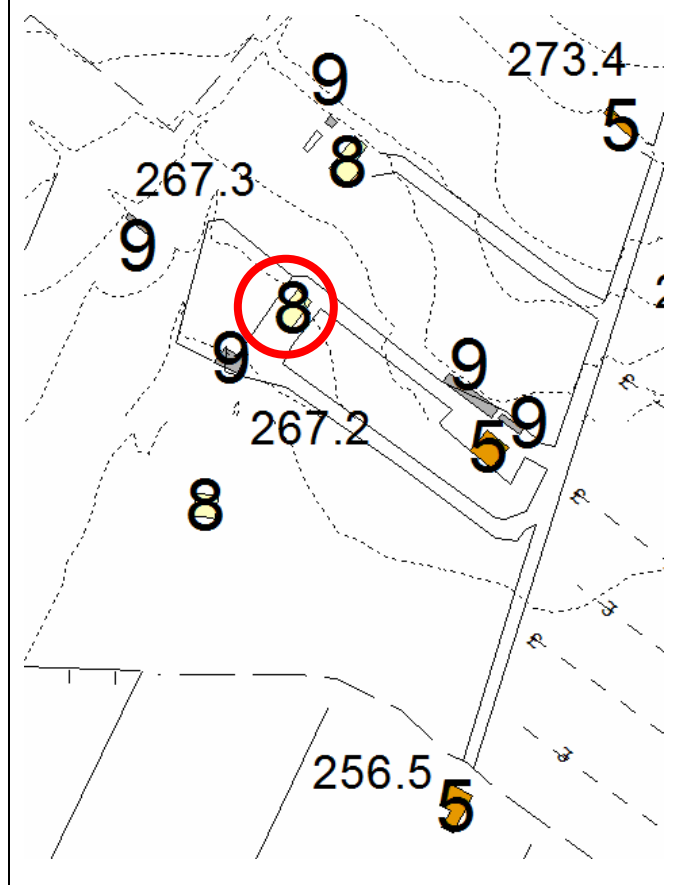
Dalla documentazione fornita e dalle verifiche effettuate, è possibile rilevare che si tratta di un annesso pertinenziale a destinazione agricola, in muratura, realizzato con titolo edilizio n. 1748/1993.

Pertanto, viste le caratteristiche formali, costruttive e di destinazione d'uso del suddetto edificio si propone la rettifica della classe di valore "9" (art. 66 delle NTA: Edifici e manufatti a trasformabilità limitata) erroneamente assegnata, proponendo l'attribuzione della classe di valore "8" (art. 65 delle NTA: Volumi secondari).

### STATO VIGENTE:



### PROPOSTA DI RETTIFICA:





**RICHIEDENTI LA RETTIFICA:**

**Giometti Ilenia**

Prot. n. 16054/2020

**SINTESI DELLA RICHIESTA:**

Si richiede la rettifica della classe di valore assegnata dal RU vigente ad un annesso agricolo situato in Loc. Podere Necco a Guazzino, dalla classe di valore "9" (art. 66 delle NTA: Edifici e manufatti a trasformabilità limitata) alla classe di valore "8" (art. 65 delle NTA: Volumi secondari).

Si chiede, inoltre, l'eliminazione dalla cartografia di due volumi non più esistenti

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**



DETERMINAZIONE VOLUMETRIA ED ALTEZZE PREESISTENTI (RAFFRONTO TRA FOTO AL 2017, PRIMA DEL CROLLO DEL FRONTE PRINCIPALE E MISURE RILEVATE SUL PROSPETTO LATERALE OGGI)

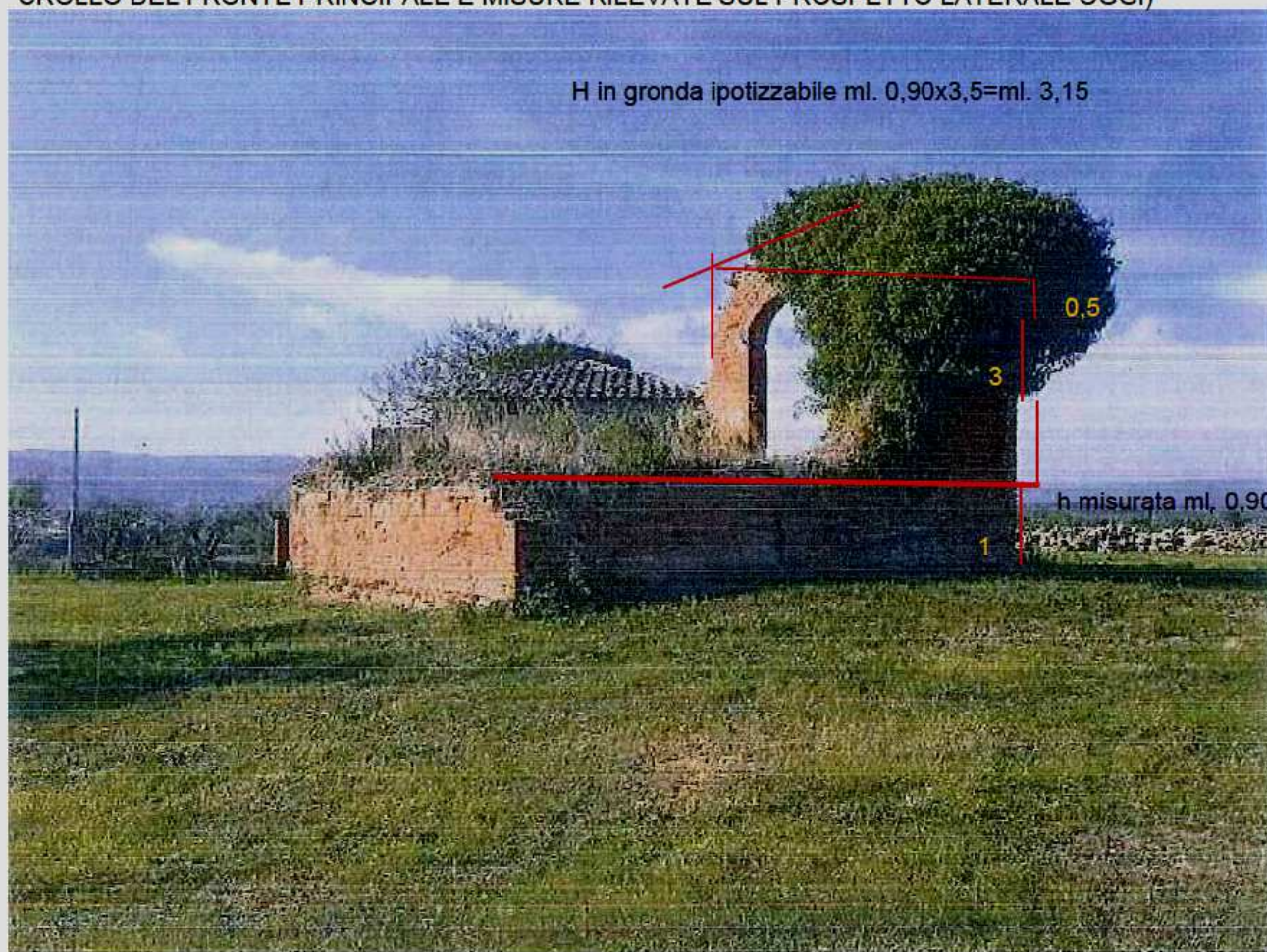
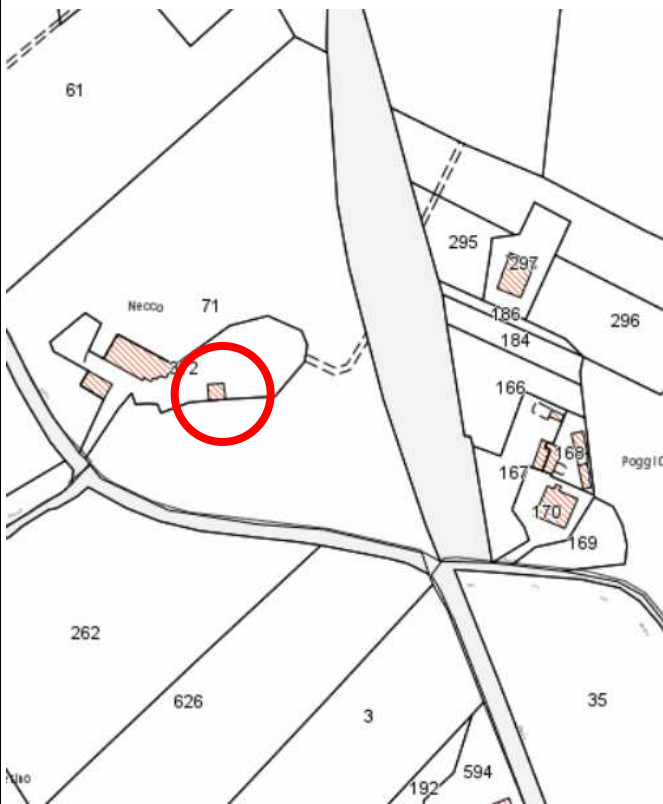
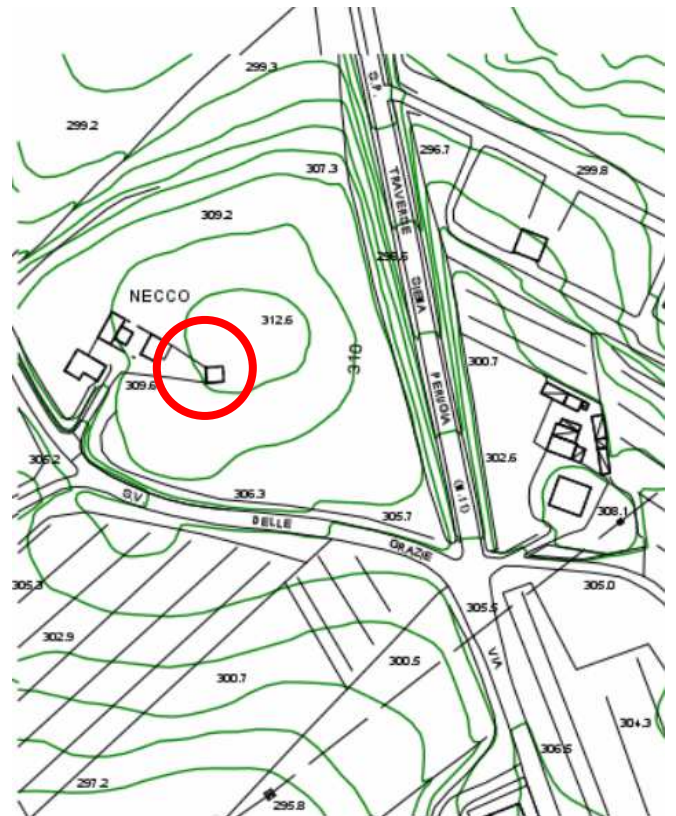


FOTO AL 2017 (ANTE CROLLO PARTE DEL FRONTE PRINCIPALE)





Estratto Catastale - Foglio 54 part.IIa 312



Estratto CTR

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

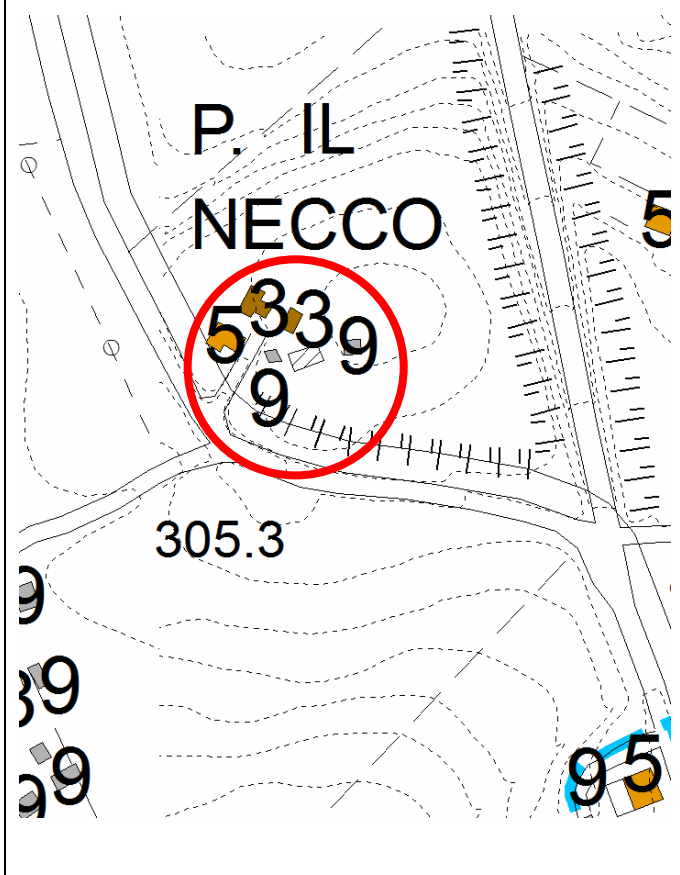
Dalla documentazione fornita e dalle verifiche effettuate, è possibile rilevare che si tratta di un annesso pertinenziale a destinazione agricola, costruito in epoca remota in muratura e oggi prevalentemente diruto.

Dalla documentazione fotografica realizzata nell'anno 2017 è possibile rilevare l'originaria consistenza del manufatto sia in termini di superficie che in termini di volume.

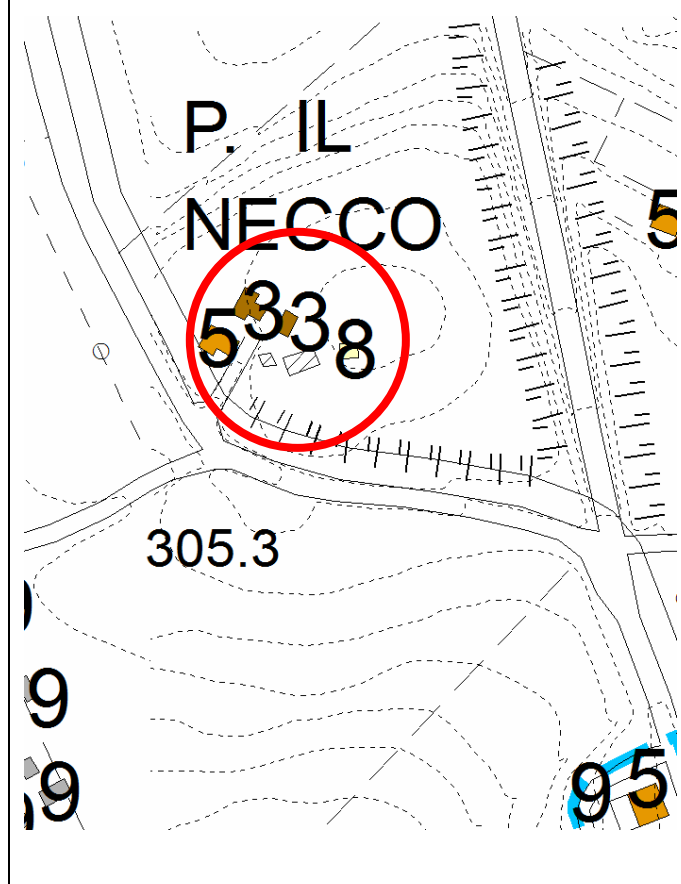
Pertanto, viste le caratteristiche formali, costruttive e di destinazione d'uso del suddetto edificio si propone la rettifica della classe di valore "9" (art. 66 delle NTA: Edifici e manufatti a trasformabilità limitata) erroneamente assegnata, proponendo l'attribuzione della classe di valore "8" (art. 65 delle NTA: Volumi secondari).

Viene inoltre accolta la richiesta di eliminazione dalla cartografia di un edificio non più esistente e attualmente classificato in classe "9"

### STATO VIGENTE:



### PROPOSTA DI RETTIFICA:





**RICHIEDENTI LA RETTIFICA:**

**Bastiani Marco**

Prot. n. 18094/2020

**SINTESI DELLA RICHIESTA:**

Si chiede l'assegnazione della classe di valore "8" (art. 65 delle NTA: Volumi secondari) ad un annesso pertinenziale attualmente non classificato e situato in Loc. Carpineta a Scrofiano

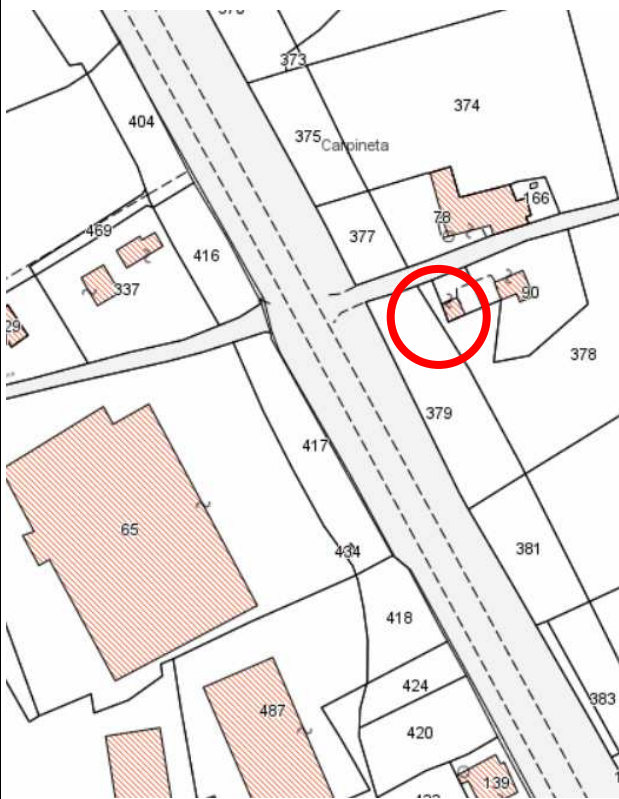
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**



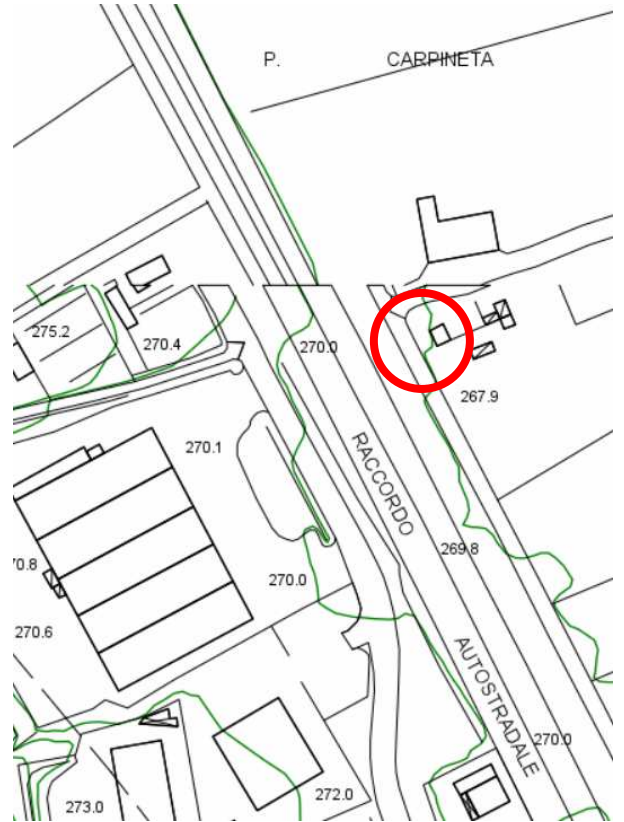
**Foto 1**



**Foto 2**



Estratto Catastale - Foglio 31 part. IIa 167



Estratto CTR

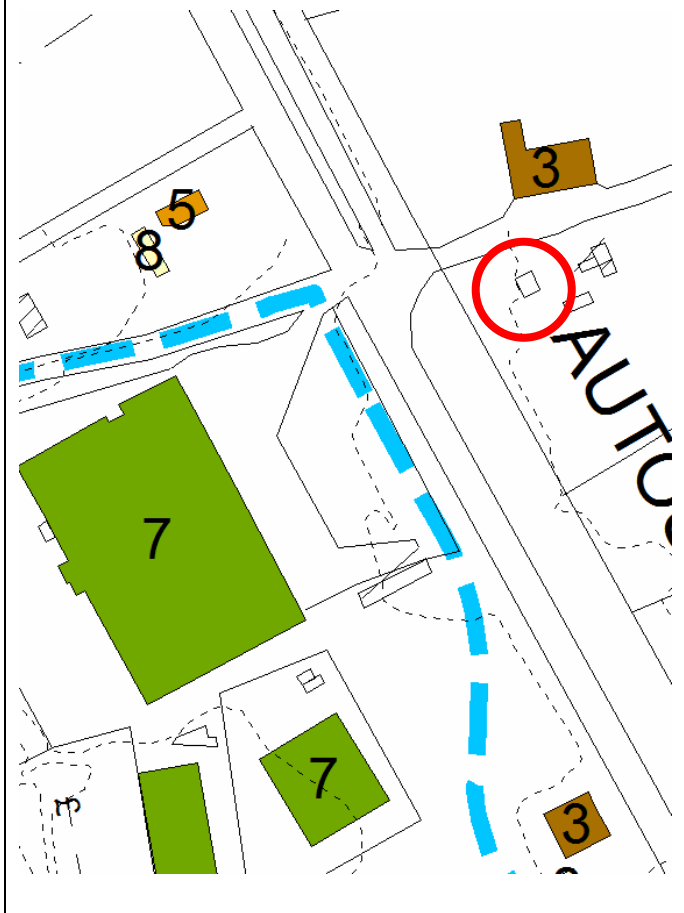


## VALUTAZIONE DELL'AREA GOVERNO DEL TERRITORIO E RELATIVA PROPOSTA DI RETTIFICA:

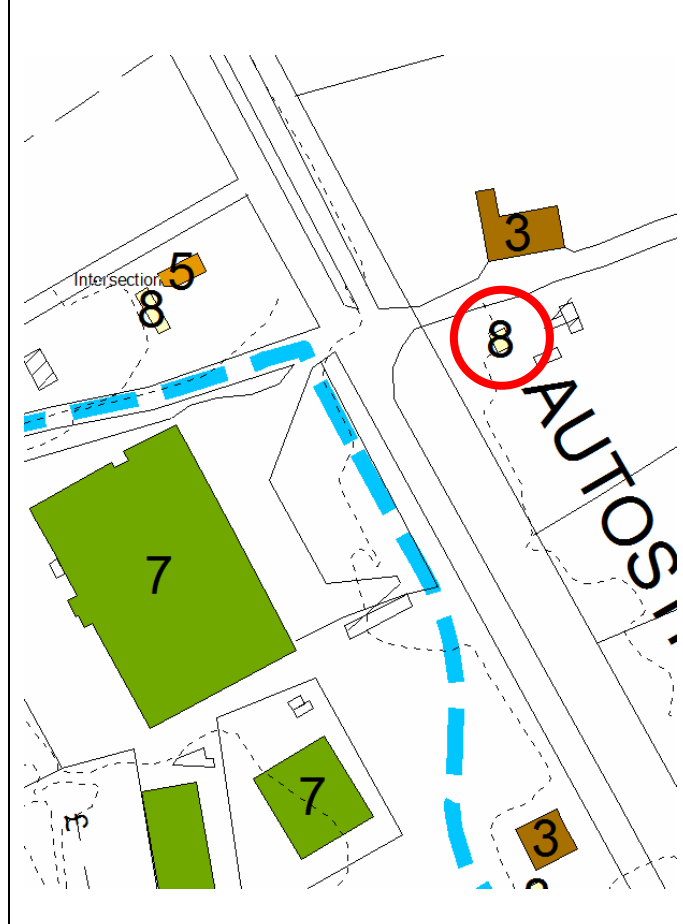
Dalla documentazione fornita e dalle verifiche effettuate, è possibile rilevare che si tratta di un annesso pertinenziale a destinazione residenziale (Garage), costruito in muratura di cotto e attualmente non classificato.

Pertanto, viste le caratteristiche formali, costruttive e di destinazione d'uso del suddetto annesso si propone l'attribuzione dalla classe di valore "8" (art. 65 delle NTA: Volumi secondari).

### STATO VIGENTE:



### PROPOSTA DI RETTIFICA:



**RICHIEDENTI LA RETTIFICA:****Bastiani Marco**

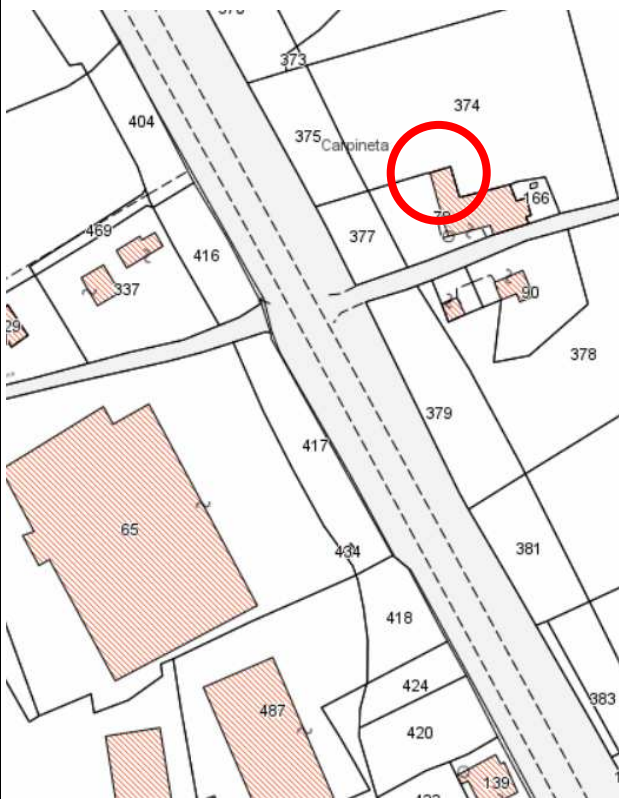
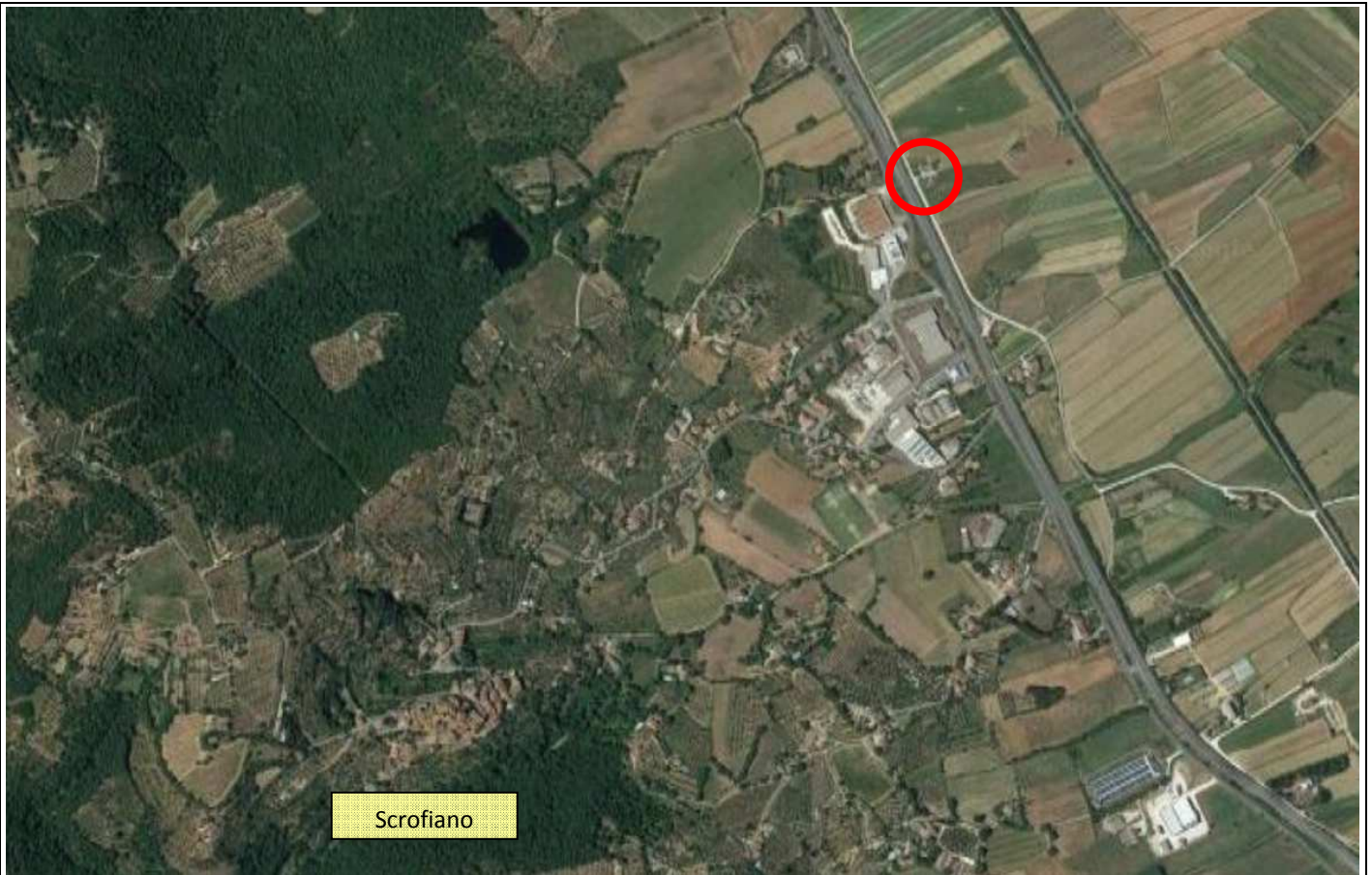
Prot. n. 18095/2020

**SINTESI DELLA RICHIESTA:**

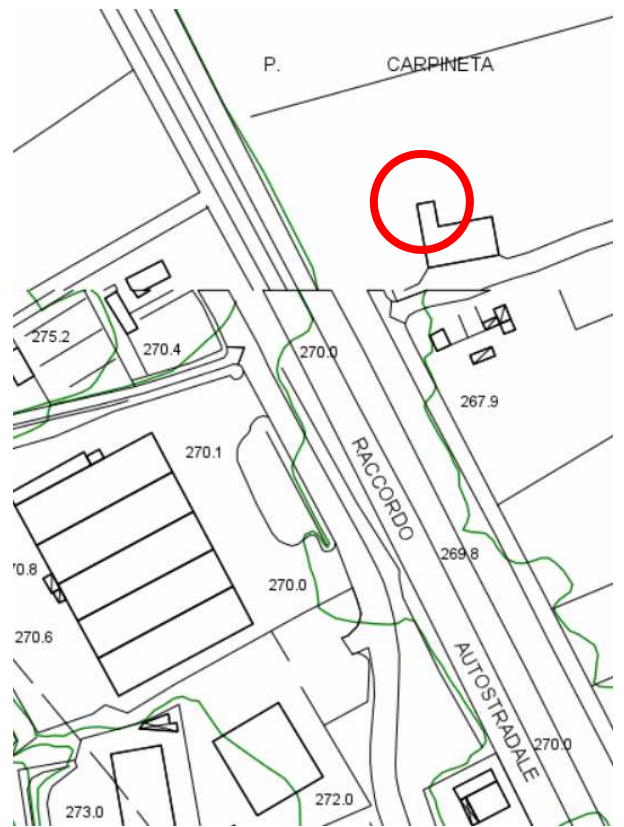
Si richiede la rettifica della classe di valore assegnata dal RU vigente ad un annesso pertinenziale situato in Loc. Carpineta a Scrofiano, dalla classe di valore "3" (art. 60 delle NTA: Altri edifici o complessi di carattere storico o testimoniale antecedenti al 1954), alla classe di valore "8" (art. 65 delle NTA: Volumi secondari)

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**





Estratto Catastale - Foglio 31 part.IIa 78



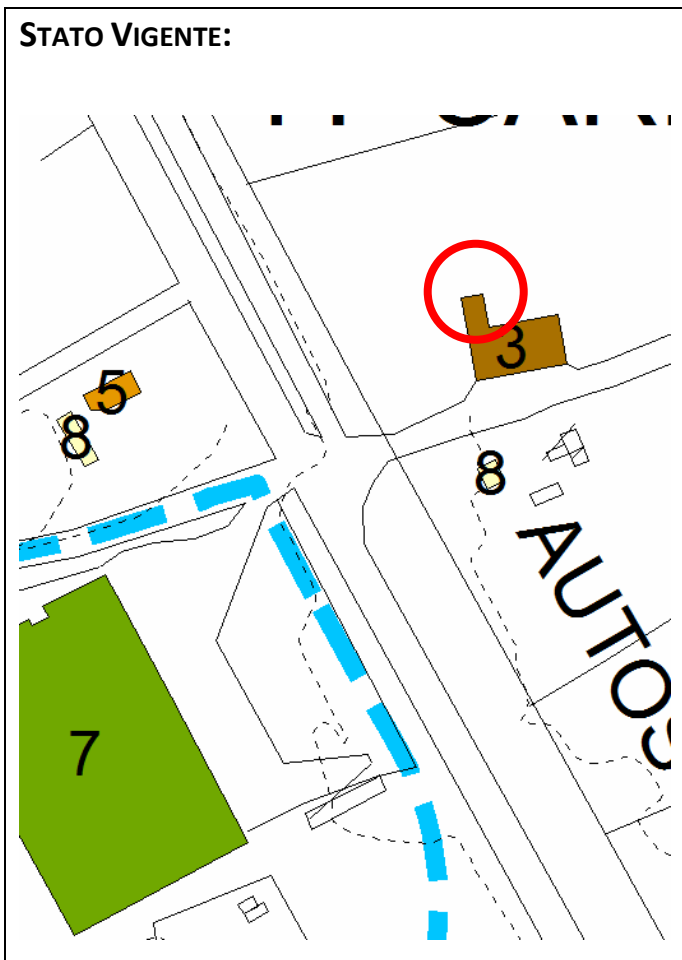
Estratto CTR

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

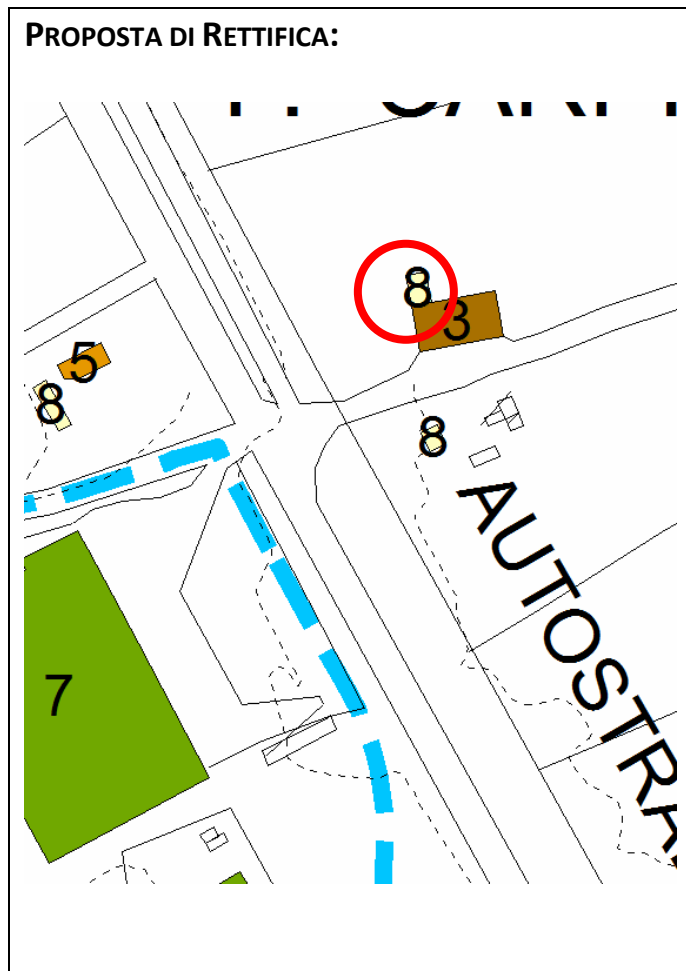
Dalla documentazione fornita e dalle verifiche effettuate, è possibile rilevare che si tratta di un annesso pertinenziale, costruito in muratura di cotto e realizzato negli anni sessanta in adiacenza dell'edificio principale di più antica costruzione, di cui costituisce una appendice ma senza presentarne le stesse qualità architettoniche e testimoniali.

Pertanto, viste le caratteristiche formali, costruttive e di destinazione d'uso del suddetto edificio si propone la rettifica della classe di valore "3" (art. 60 delle NTA: Altri edifici o complessi di carattere storico o testimoniale antecedenti al 1954) erroneamente assegnata, proponendo l'attribuzione della classe di valore "8" (art. 65 delle NTA: Volumi secondari).

### STATO VIGENTE:



### PROPOSTA DI RETTIFICA:





**RICHIEDENTI LA RETTIFICA:**

**Giannettoni Massimiliano**

Prot. n. 18383/2020

**SINTESI DELLA RICHIESTA:**

Si chiede la rettifica della classe di valore "2" (art. 59 delle NTA del RU - Edifici o complessi di rilevante valore storico e architettonico antecedenti al 1954) assegnata ad un edificio localizzato nel centro storico di Sinalunga, via Torricella, nella classe di valore "3" (art. 60 delle NTA del RU - Altri edifici o complessi di carattere storico o testimoniale antecedenti al 1954)

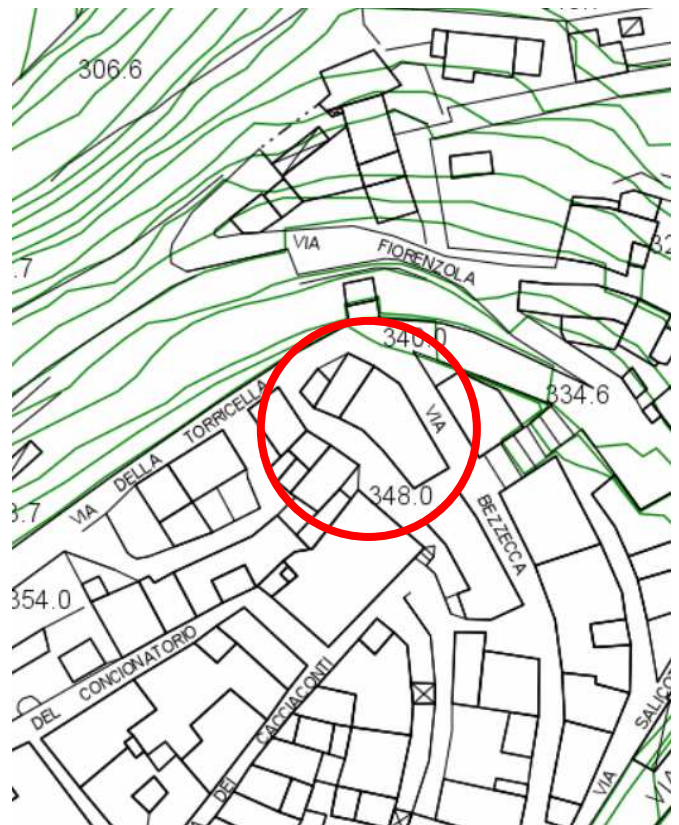
**DOCUMENTAZIONE:**







Estratto Catastale - Foglio 63 part.IIa 244



Estratto CTR



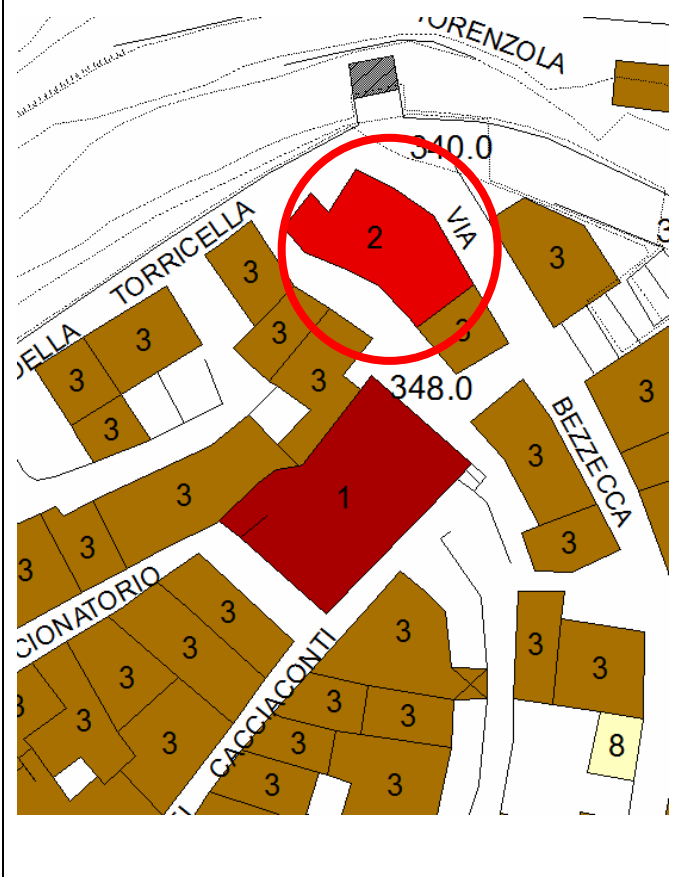
## VALUTAZIONE DELL'AREA GOVERNO DEL TERRITORIO E RELATIVA PROPOSTA DI RETTIFICA:

Dalla documentazione fornita e dalle verifiche effettuate, è possibile rilevare che si tratta di un edificio residenziale situato nel centro storico di Sinalunga.

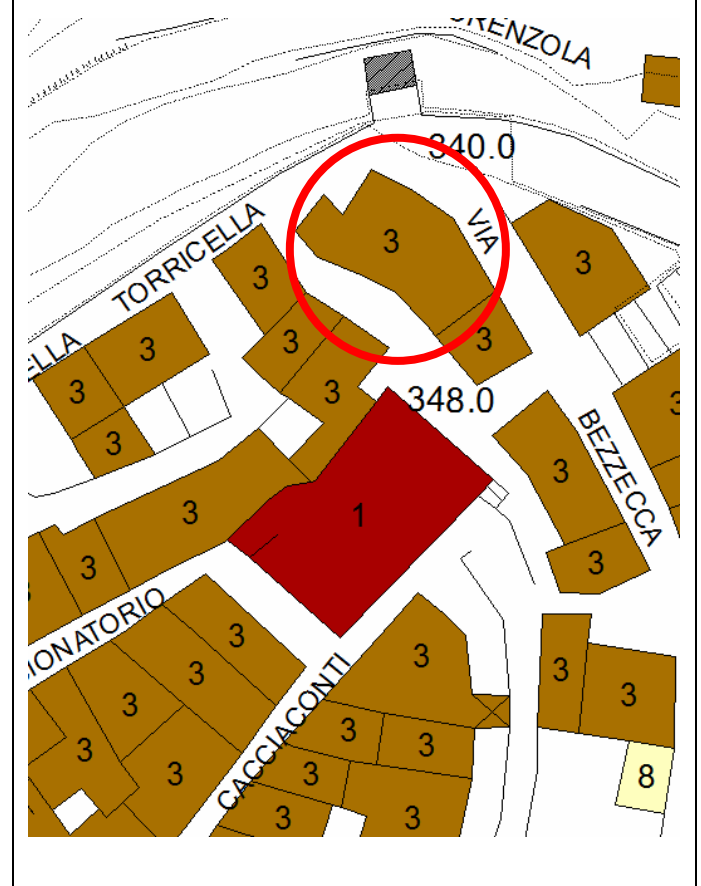
Nonostante la buona qualità architettonica dell'intero complesso si ritiene che esso non presenti caratteristiche tali da giustificare il suo inserimento nella classe di valore 2 del RU, riservata agli edifici o complessi di rilevante valore storico architettonico. Si ritiene invece che esso presenti caratteristiche di qualità architettonica simile ed omogenea rispetto a quella presente in tutti gli edifici adiacenti che costituiscono il centro storico di Scrofiano, e che il RU ha inserito nella classe di valore 3 "Altri edifici o complessi di carattere storico testimoniale antecedenti al 1954"

Pertanto, viste le caratteristiche formali, costruttive e di destinazione d'uso del suddetto edificio si propone la rettifica della classe "2" erroneamente assegnata e l'attribuzione della classe di valore "3" (art. 60 delle NTA del RU - Altri edifici o complessi di carattere storico testimoniale antecedenti al 1954)

### STATO VIGENTE:



### PROPOSTA DI RETTIFICA:



**RICHIEDENTI LA RETTIFICA:**

**Rigano Anna**

Prot. n. 19160/2020

**SINTESI DELLA RICHIESTA:**

Si chiede la rettifica dalla classe di valore "2" (art. 59 NTA del RU - Edifici o complessi di rilevante valore storico architettonico antecedenti al 1954) alla classe di valore "3" (art. 60 NTA del RU - Altri edifici o complessi di carattere storico e testimoniale antecedenti al 1954) da applicare ad un complesso edilizio localizzato a Bettolle, via Caselle Alte.

Si chiede inoltre la rettifica della classe di valore "5" (art. 62 NTA del RU - Edifici o complessi privi di interesse architettonico di formazione successiva al 1954) attribuita alla "Villa Tempora" a Bettolle, proponendone l'inserimento nella classe di Valore "2" (art. 59 NTA del RU - Edifici o complessi di rilevante valore storico architettonico antecedenti al 1954)

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA COMPLESSO EDILIZIO VIA CASELLE ALTE:**



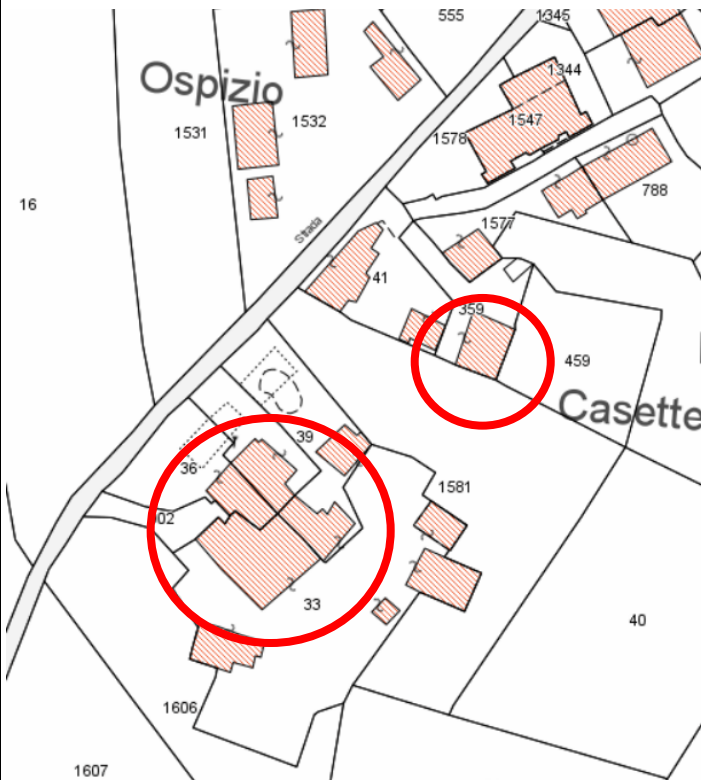
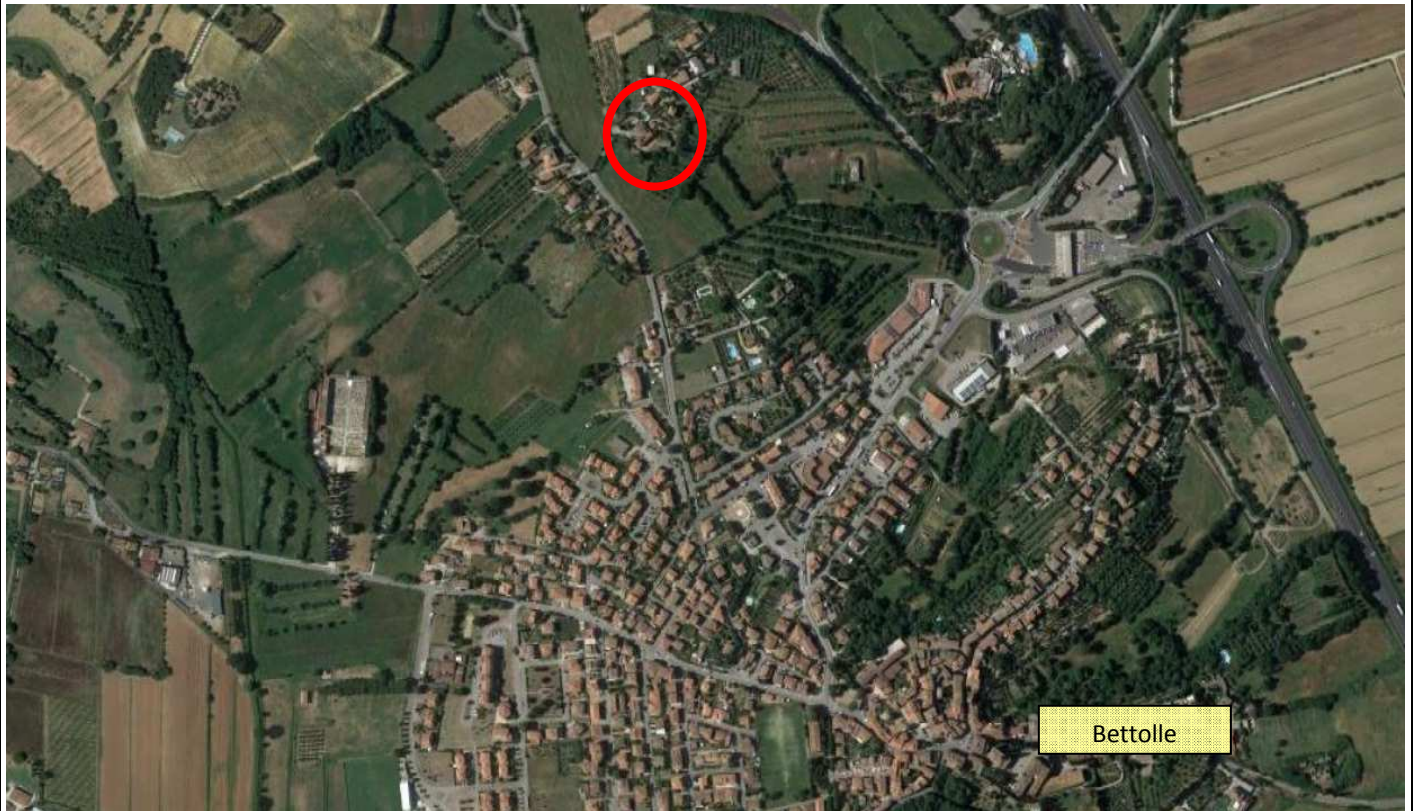




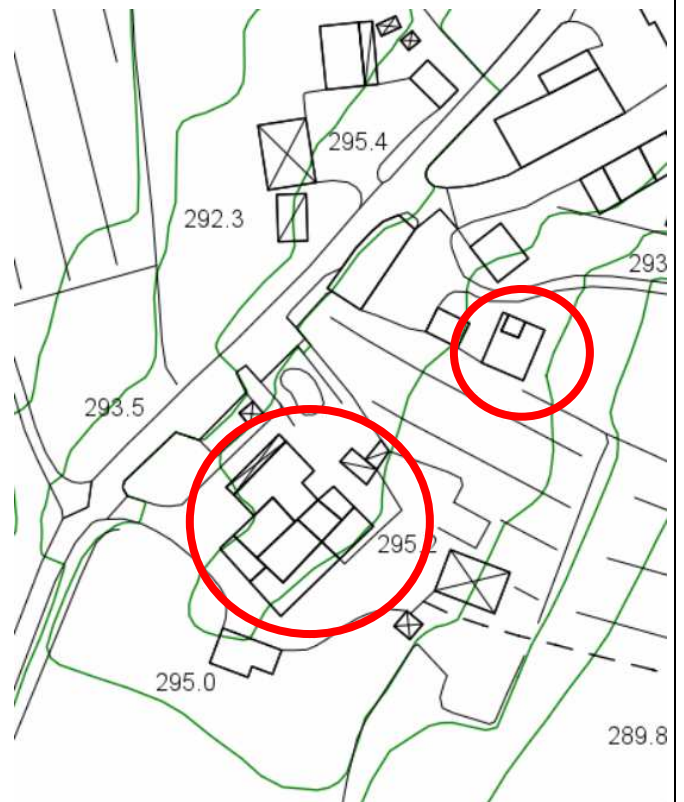
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA VILLA TEMPORA:**







Estratto Catastale - Foglio 69 part.IIa 33



Estratto CTR



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

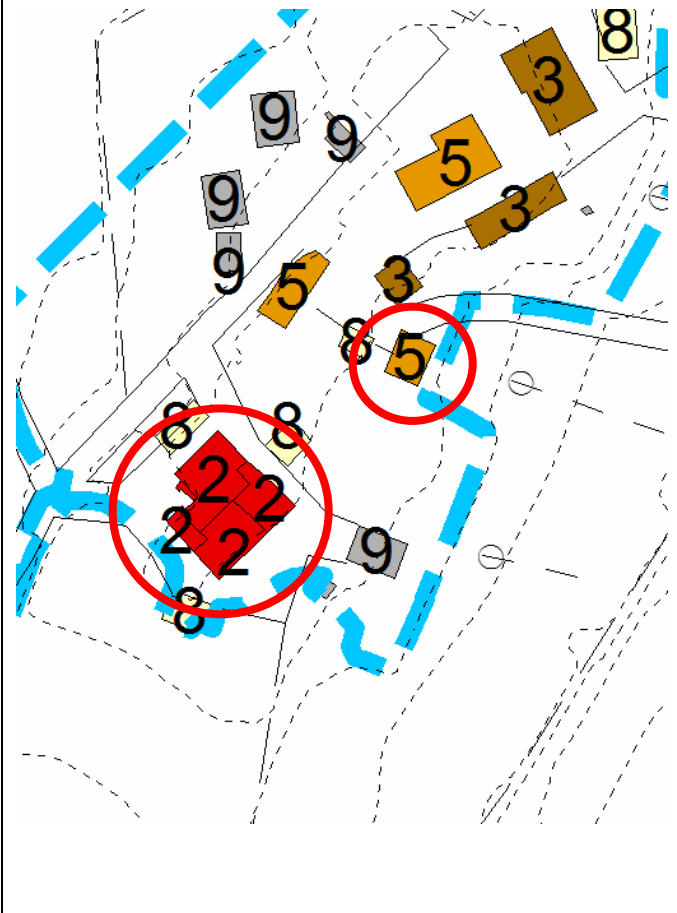
Dalla documentazione fornita e dalle verifiche effettuate, è possibile rilevare che il complesso edilizio di via delle Caselle Alte a Bettolle si è formato, per fasi, anteriormente al 1954 e presenta oggi caratteri tipici dell'edilizia rurale dei nostri territori. Non si ritiene però che la qualità complessiva dell'intero nucleo sia tale da poterlo individuare quale "complesso di rilevante valore storico architettonico" ai sensi dell'art. 59 delle NTA del RU.

Ancora più evidente l'errore di classificazione relativo alla "Villa Tempora" che, pur non presente nel Catasto Leopoldino, rappresenta un esempio decisamente interessante delle architetture toscane realizzate a cavallo tra il 1800 e il 1900. In tal senso esso è inserito tra i B.S.A. del PTC della Provincia di Siena.

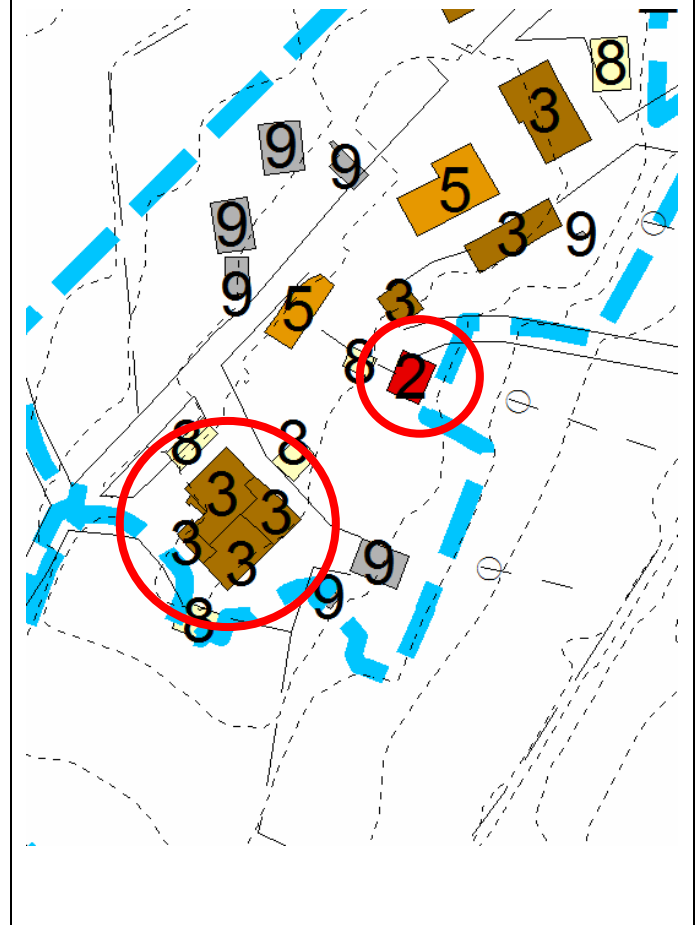
Pertanto, viste le caratteristiche formali, costruttive, storiche e di destinazione d'uso dei suddetti edifici si propongono le seguenti rettifiche:

- Complesso edilizio via Caselle Alte: dalla classe di valore "2" (art. 59 NTA del RU - Edifici o complessi di rilevante valore storico architettonico antecedenti al 1954) alla classe di valore "3" (art. 60 NTA del RU - Altri edifici o complessi di carattere storico e testimoniale antecedenti al 1954)
- Villa Tempora: dalla classe di valore "5" (art. 62 NTA del RU - Edifici o complessi privi di interesse architettonico di formazione successiva al 1954) alla classe di valore "2" (art. 59 NTA del RU - Edifici o complessi di rilevante valore storico architettonico antecedenti al 1954)

### STATO VIGENTE:



### PROPOSTA DI RETTIFICA:



**RICHIEDENTI LA RETTIFICA:**

**Di Roma Mauro**

Prot. n. 18383/2020

**SINTESI DELLA RICHIESTA:**

Si chiede la rettifica della classe di valore "2" (art. 59 delle NTA del RU - Edifici o complessi di rilevante valore storico e architettonico antecedenti al 1954) assegnata ad un edificio localizzato in via della Pietraia a Sinalunga, nella classe di valore "3" (art. 60 delle NTA del RU - Altri edifici o complessi di carattere storico o testimoniale antecedenti al 1954)

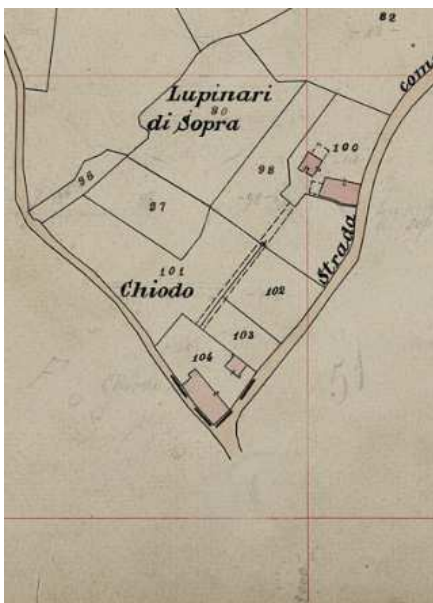
**DOCUMENTAZIONE:**



Catasto Leopoldino



sovrapposizione con Catasto attuale (in rosso)

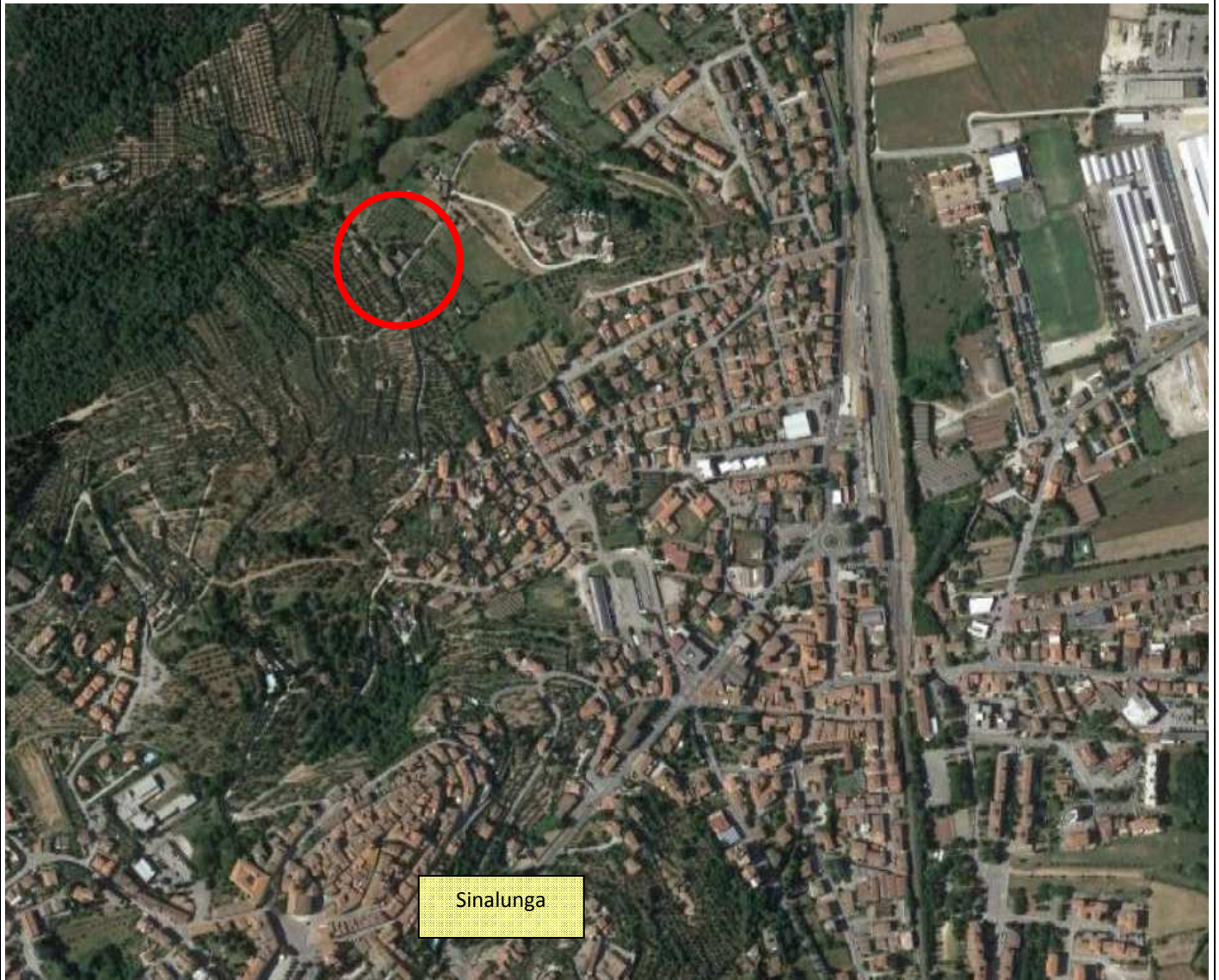


Primo Catasto di Impianto

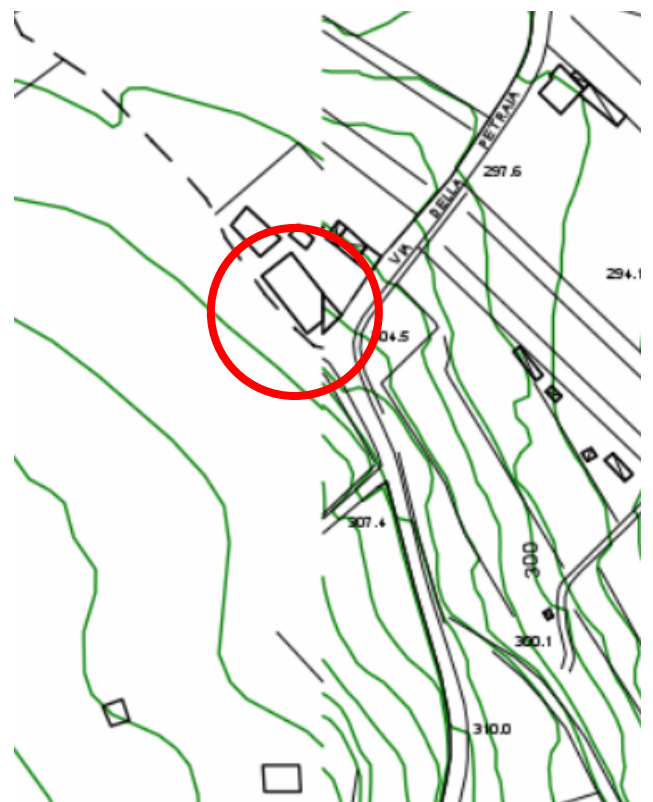








Estratto Catastale - Foglio 63 part.IIIa 244



Estratto CTR



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

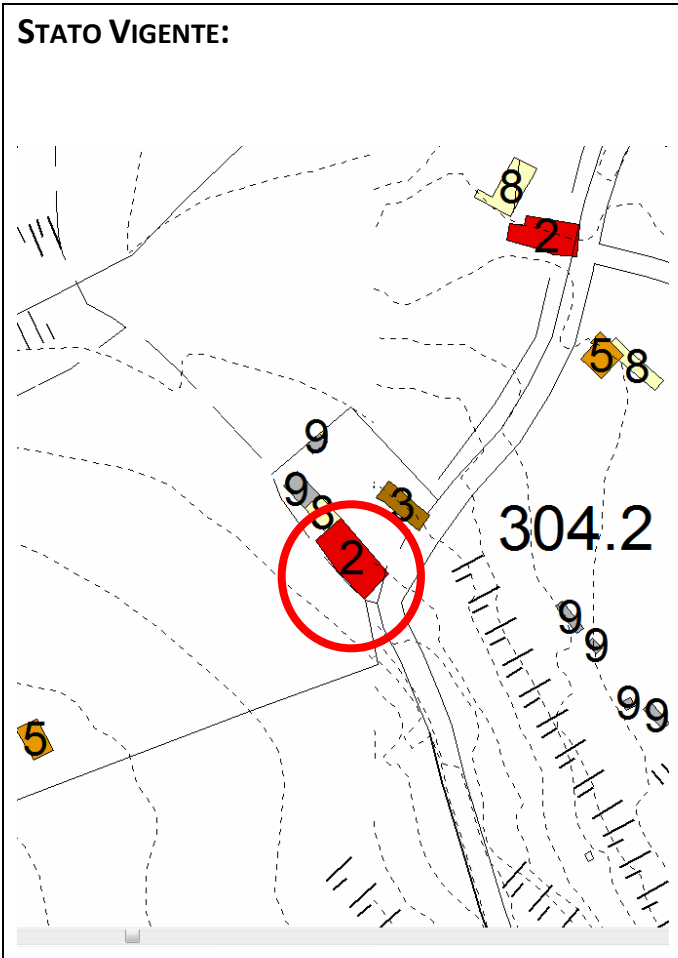
Dalla documentazione fornita e dalle verifiche effettuate, è possibile rilevare che si tratta di un edificio residenziale situato lungo via della Pietraia, a nord del centro storico di Sinalunga.

Esso non risulta presente nel catasto Leopoldino ed è stato realizzato in epoca successiva, con ulteriori interventi di ampliamento, ante e post 1954, fino ai nostri giorni.

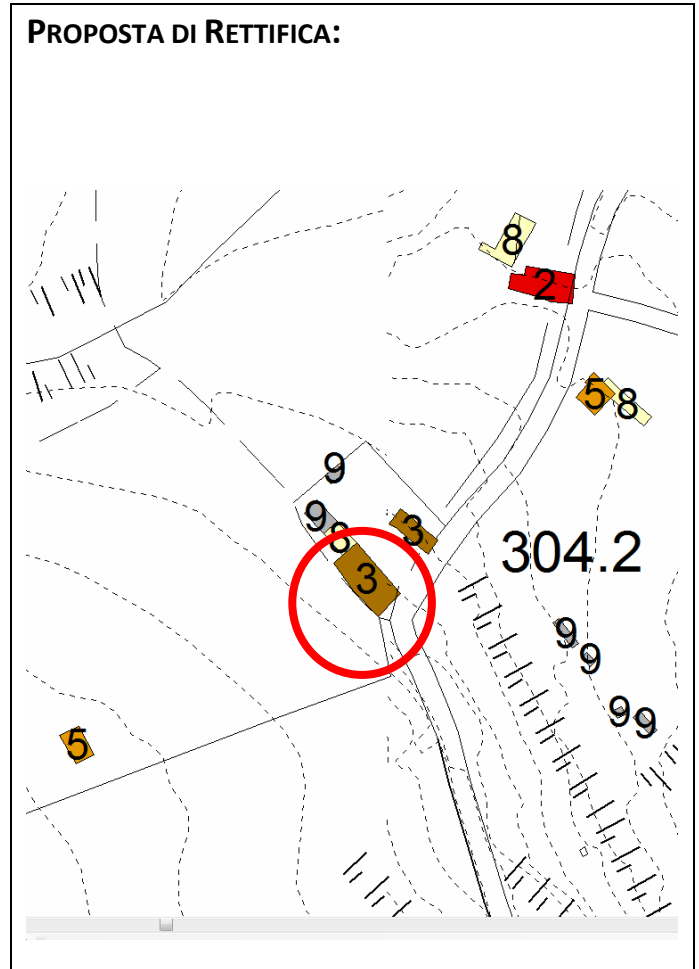
Nonostante la presenza di caratteri tipici dell'edilizia rurale dei nostri territori, non si ritiene però che la qualità complessiva dell'intero edificio sia tale da poterlo individuare quale elemento "di rilevante valore storico architettonico" ai sensi dell'art. 59 delle NTA del RU.

Pertanto, viste le caratteristiche formali, costruttive e di destinazione d'uso del suddetto edificio si propone la rettifica della classe "2" (art. 59 delle NTA del RU - Edifici o complessi di rilevante valore storico e architettonico antecedenti al 1954) erroneamente assegnata e l'attribuzione della classe di valore "3" (art. 60 delle NTA del RU - Altri edifici o complessi di carattere storico testimoniale antecedenti al 1954)

### STATO VIGENTE:



### PROPOSTA DI RETTIFICA:



**RICHIEDENTI LA RETTIFICA:**

**Musaku Mali**

Prot. n. 19907 e 19908/2020

**SINTESI DELLA RICHIESTA:**

Si chiede l'attribuzione della classe di valore "8" (art. 65 delle NTA: Volumi secondari) a due annessi agricoli pertinenziali attualmente non classificati e situati in Loc. Costallaia a Sinalunga.

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ANNESSO 1 - RIMESSA/MAGAZZINO:**



FOTO 1



FOTO 3



FOTO 2s



FOTO 4



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ANNESSO 2 - PORCILAIA:



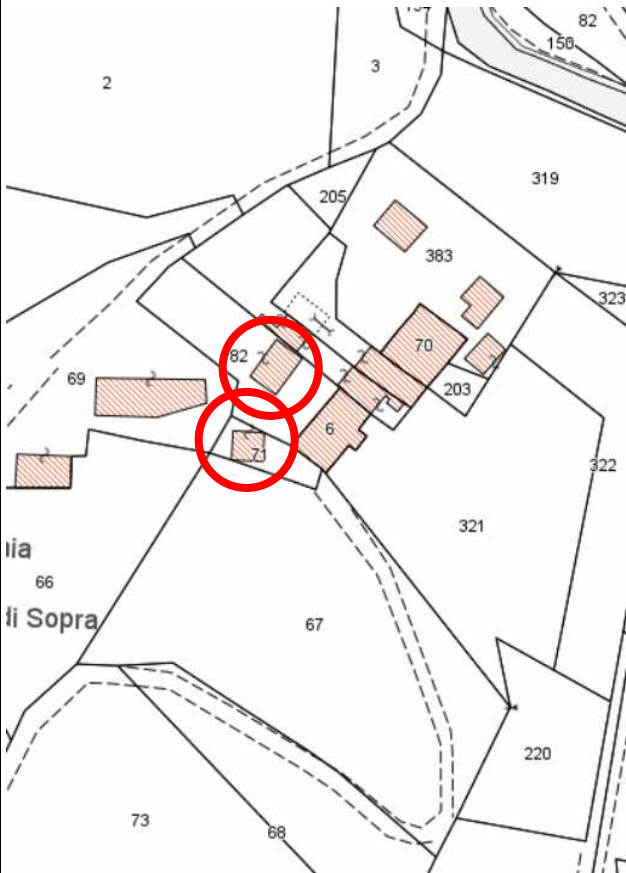
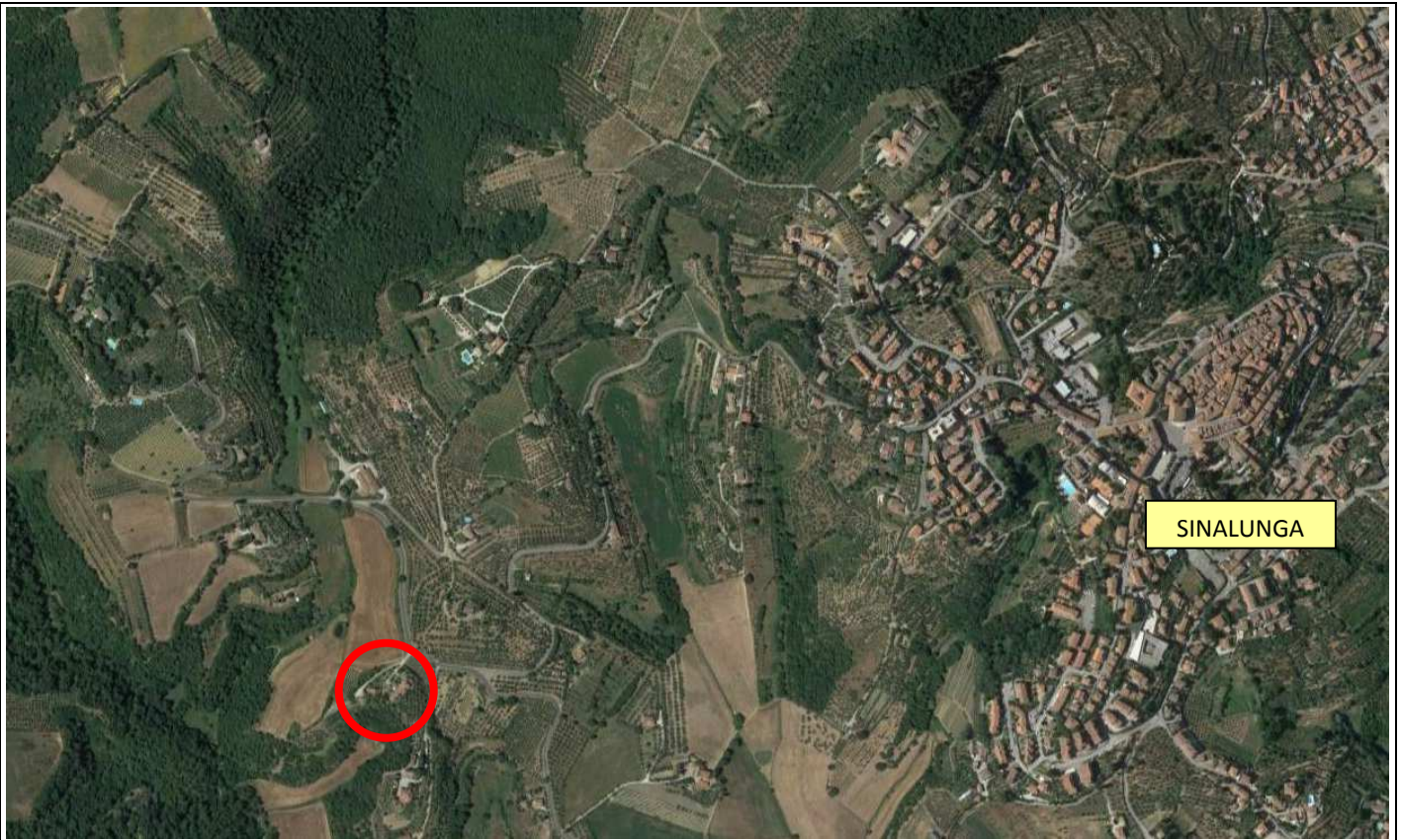
FOTO 1



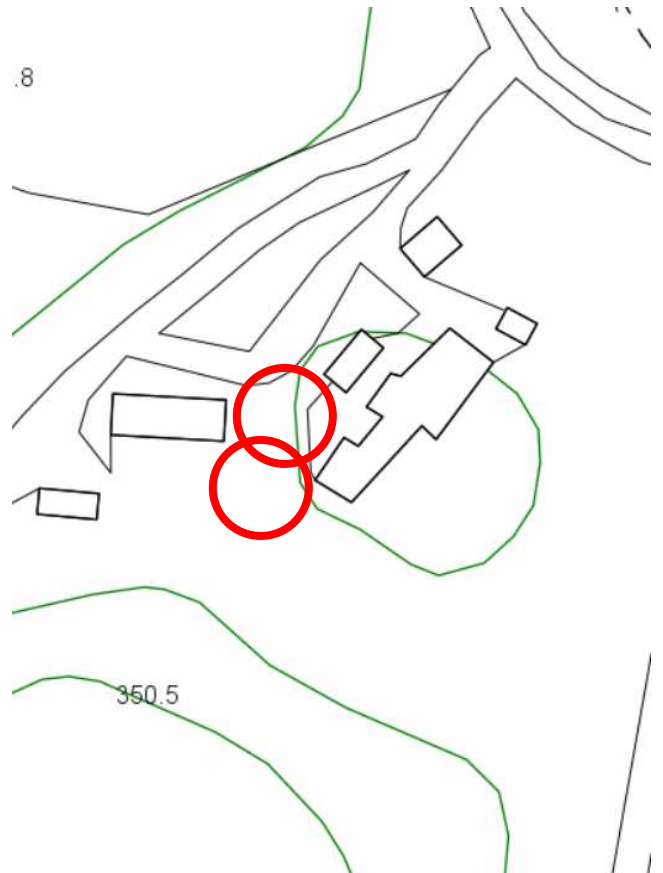
FOTO 3



Foto 2



Estratto Catastale - Foglio 47 part.IIa 167



Estratto CTR

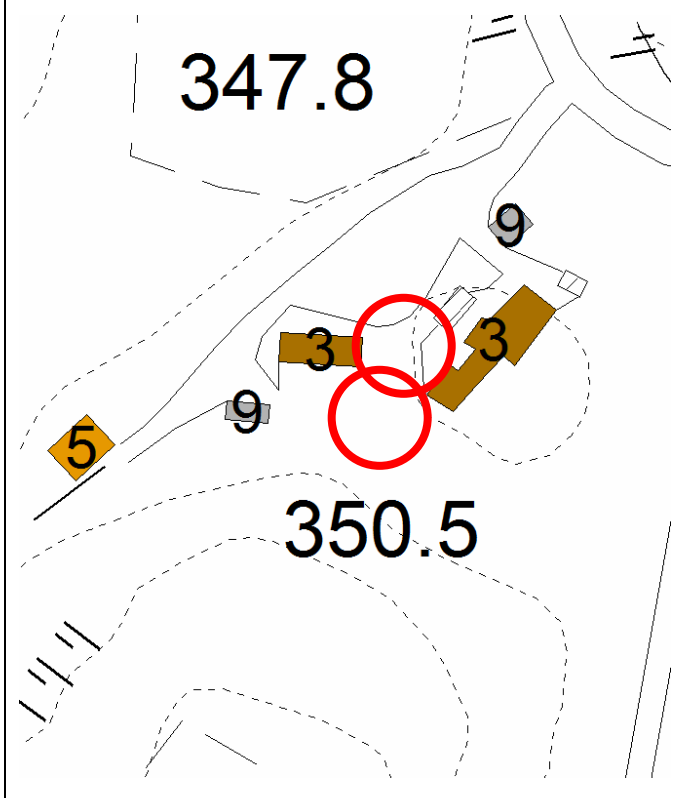


## VALUTAZIONE DELL'AREA GOVERNO DEL TERRITORIO E RELATIVA PROPOSTA DI RETTIFICA:

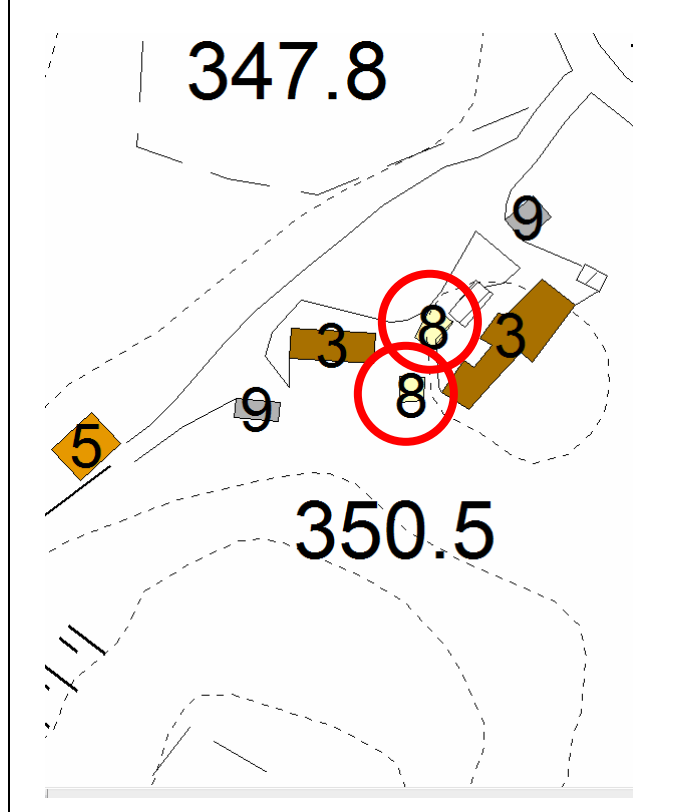
Dalla documentazione fornita e dalle verifiche effettuate, è possibile rilevare che si tratta di due annessi in muratura mista ad uso accessorio di pertinenza dell'abitazione principale ed attualmente non classificati nel Regolamento Urbanistico.

Pertanto, viste le caratteristiche formali, costruttive e di destinazione d'uso dei suddetti edifici si propone l'attribuzione della classe di valore "8" (art. 65 delle NTA: Volumi secondari)

### STATO VIGENTE:



### PROPOSTA DI RETTIFICA:



**RICHIEDENTI LA RETTIFICA:**

**Mariottini Valeriano**

Prot. n. 20025/2020

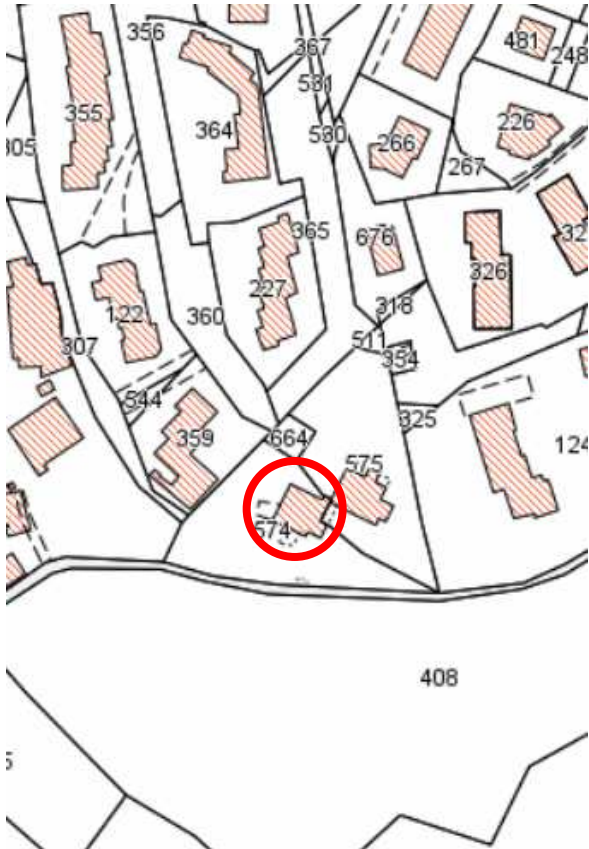
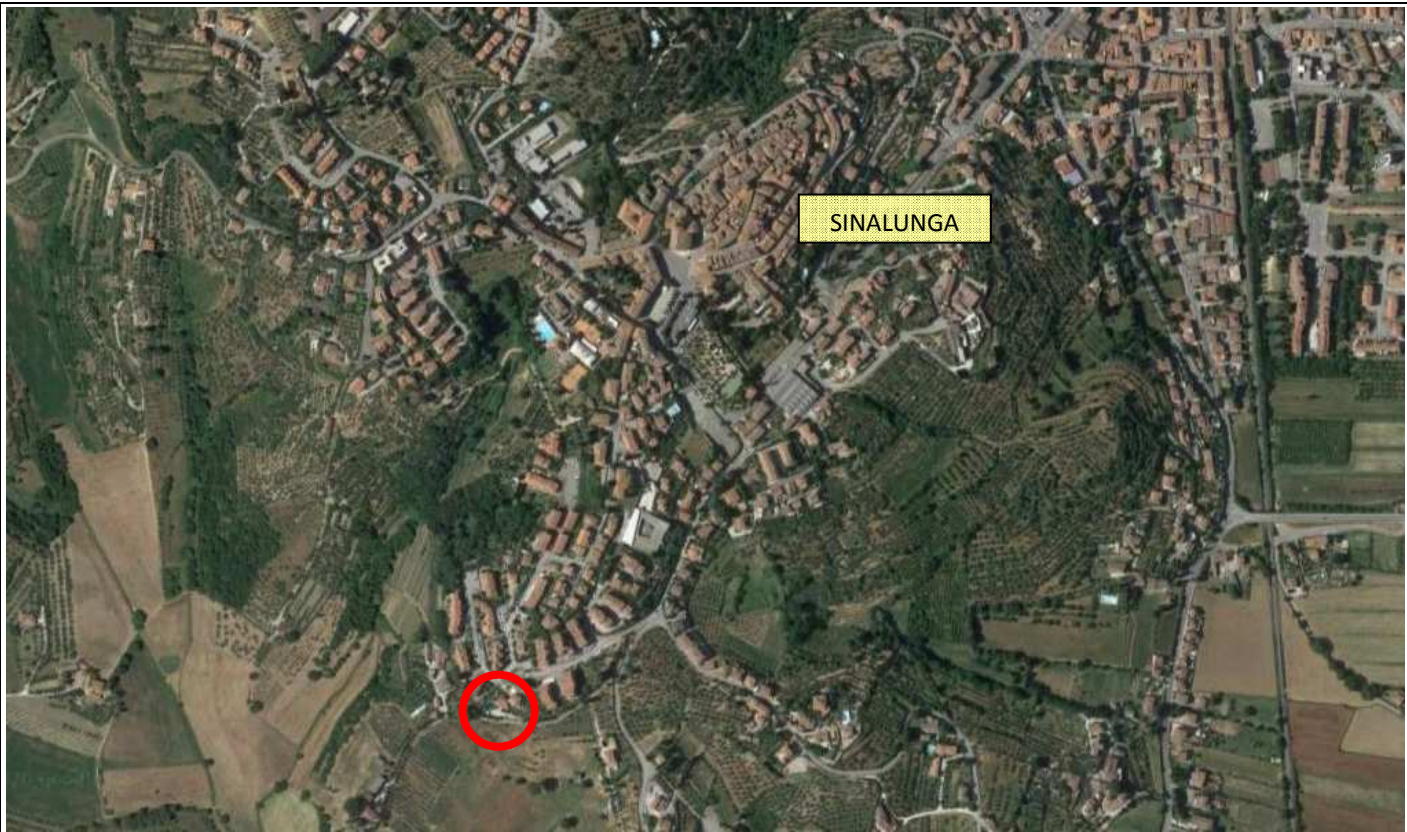
**SINTESI DELLA RICHIESTA:**

Si richiede la rettifica della classe di valore assegnata dal RU vigente ad un edificio residenziale situato in via E.Fermi a Sinalunga, dalla classe di valore "10" (art. 67 delle NTA: Manufatti in costruzione), alla classe di valore "5" (art. 62 delle NTA: Edifici privi di interesse architettonico di formazione successiva al 1954)

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**







Estratto Catastale - Foglio 62 part.IIa 574



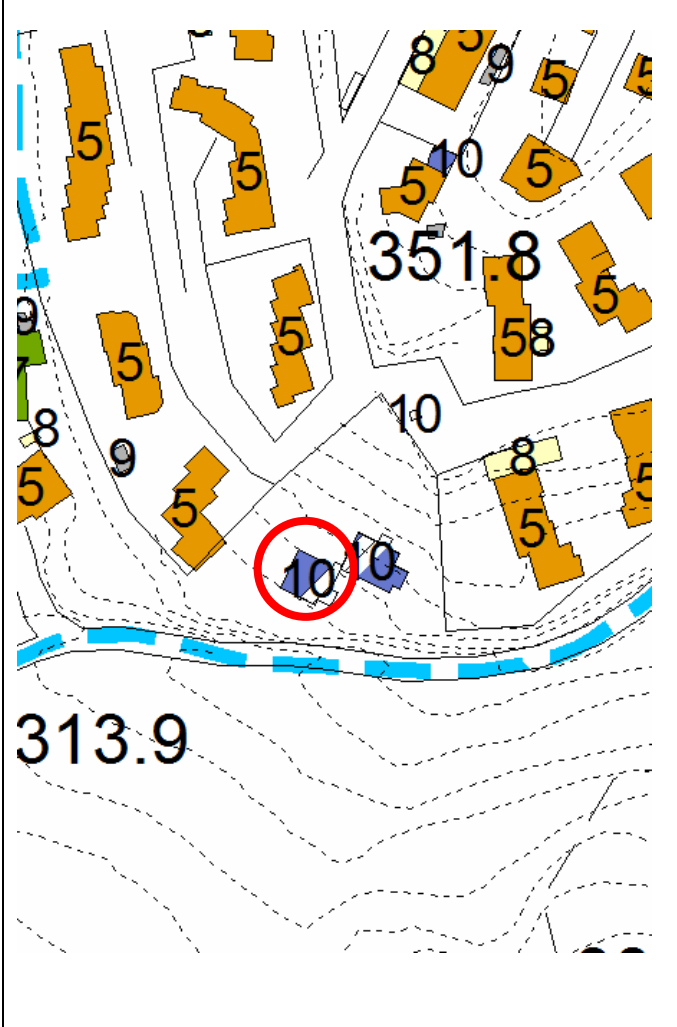
Estratto CTR

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

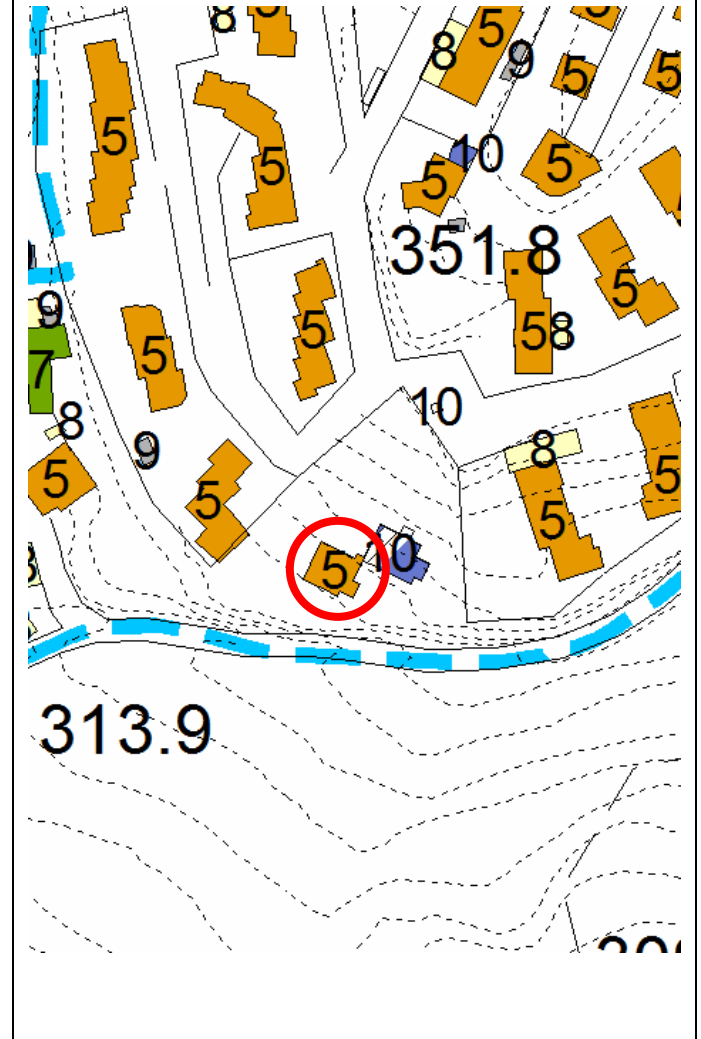
Dalla documentazione fornita e dalle verifiche effettuate, è possibile rilevare che si tratta di un edificio residenziale realizzato con Permesso di Costruire n. 17/2005 in applicazione della disciplina dell'allora vigente PRG

Pertanto, viste le caratteristiche formali, costruttive e di destinazione d'uso del suddetto edificio si propone la rettifica della classe di valore "10" (art. 67 delle NTA: Manufatti in costruzione), erroneamente assegnata, proponendo l'attribuzione della classe di valore "5" (art. 62 delle NTA: Edifici privi di interesse architettonico di formazione successiva al 1954)

### STATO VIGENTE:



### PROPOSTA DI RETTIFICA:





**RICHIEDENTI LA RETTIFICA:**

**Ravai Francesca**

Prot. n. 20080/2020

**SINTESI DELLA RICHIESTA:**

1) - Si chiede la rettifica dalla classe di valore "2" (art. 59 NTA del RU - Edifici o complessi di rilevante valore storico architettonico antecedenti al 1954) alla classe di valore "3" (art. 60 NTA del RU - Altri edifici o complessi di carattere storico e testimoniale antecedenti al 1954) da applicare ad un edificio localizzato in via Mazzini nel centro Storico di Bettolle.

2) - Si chiede, inoltre, la rettifica della classe di valore "6" (art. 63 NTA del RU - Edifici produttivi o specialistici di interesse architettonico o morfologico) attribuita ad un altro edificio, adiacente a quello di cui al punto precedente, proponendone l'inserimento nella classe di Valore "3" (art. 60 NTA del RU - Altri edifici o complessi di carattere storico e testimoniale antecedenti al 1954).

3) - Si chiede infine di eliminare la classe di valore "6" (art. 63 NTA del RU - Edifici produttivi o specialistici di interesse architettonico o morfologico) attribuita ad alcuni manufatti precari e temporanei, anch'essi adiacenti a quelli di cui sopra

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**

Edificio di cui al punto 1)



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**

Edificio di cui al punto 2)

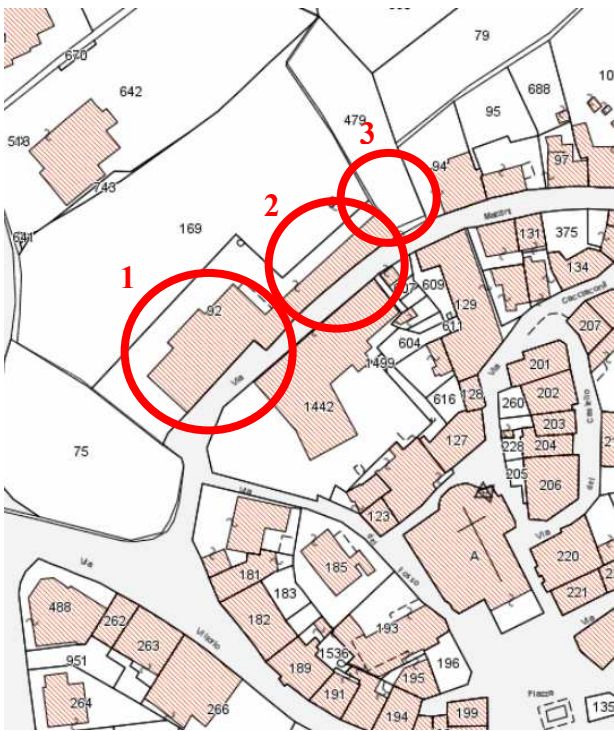


**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**

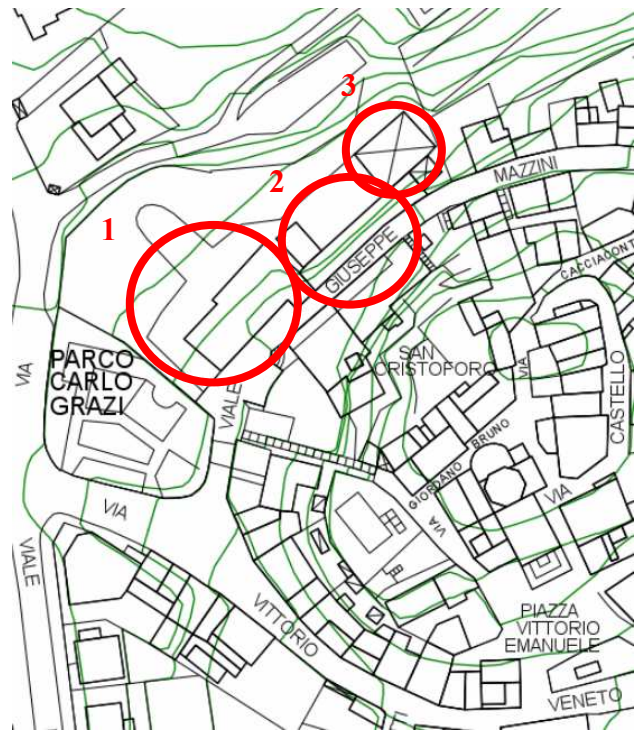
Manufatti temporanei di cui al punto 3)







Estratto Catastale - Foglio 69 part.IIa 92



Estratto CTR

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

Dalla documentazione fornita e dalle verifiche effettuate, è possibile rilevare quanto segue:

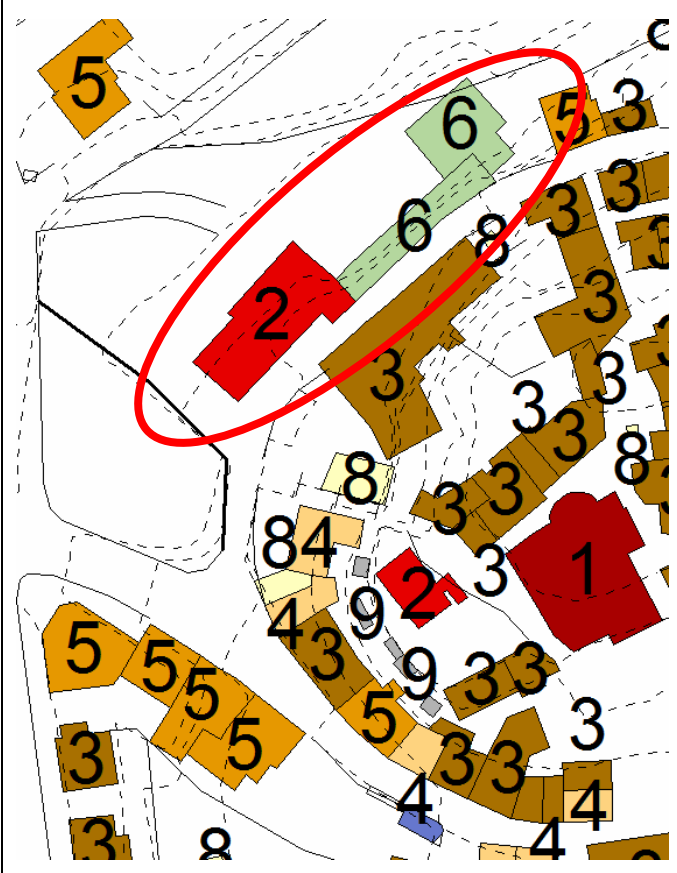
Gli **edifici 1 e 2** fanno oggi parte di un unico complesso edilizio in cui il corpo principale (edificio 1) è costituito da Villa Olga. Entrambi gli edifici presentano piani terra destinati ad attività commerciali e direzionali, mentre ai piani superiori sono presenti alloggi residenziali. Essi sono caratterizzati da un buon valore storico testimoniale anche grazie alla presenza di elementi architettonici di rilievo che si ritrovano ripetuti in molti altri edifici dell'intero centro storico di Bettolle. Non si ritiene però che la qualità complessiva dell'intero complesso sia tale da poterlo individuare quale "complesso di rilevante valore storico architettonico" ai sensi dell'art. 59 delle NTA del RU. Esso non risulta neanche ricompreso tra i pur numerosi esempi di BSA che il PTC della Provincia di Siena ha rilevato sul nostro territorio e può essere pertanto assimilato, per consistenza e qualità, agli analoghi edifici del centro storico di Bettolle a cui il RU ha attribuito la classe di valore "3" (art. 60 NTA del RU - Altri edifici o complessi di carattere storico e testimoniale antecedenti al 1954)

I **manufatti di cui al punto 3** sono costituiti da strutture accessorie di carattere temporaneo utilizzate solo in alcuni periodi dell'anno e non assumono valore dal punto di vista urbanistico edilizio.

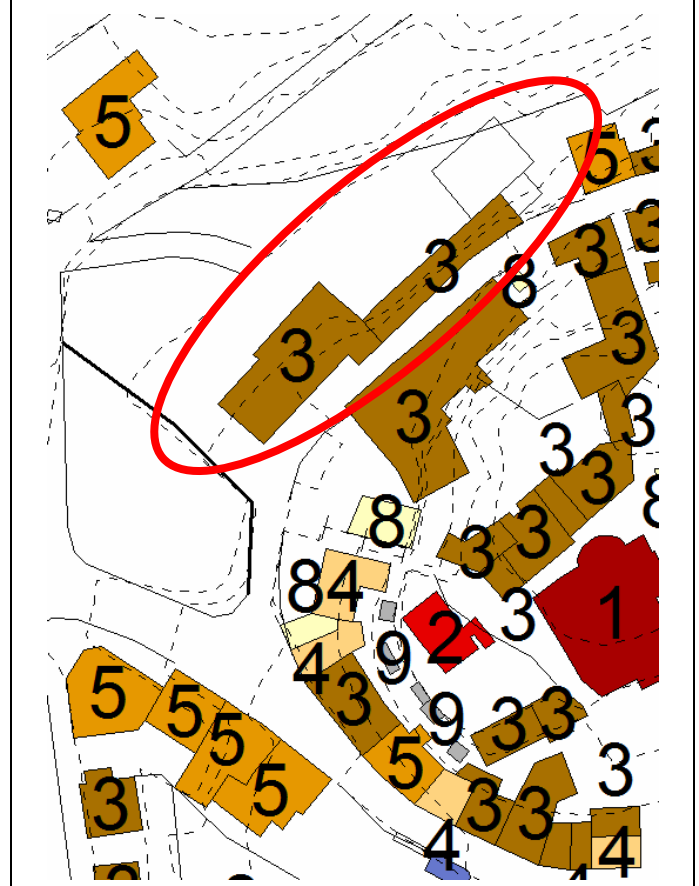
Pertanto, viste le caratteristiche formali, costruttive, storiche e di destinazione d'uso dei suddetti edifici si propongono le seguenti rettifiche:

- **edifici 1 e 2:** rispettivamente dalla classe di valore "2" (art. 59 NTA del RU - Edifici o complessi di rilevante valore storico architettonico antecedenti al 1954) e di valore "6" (art. 63 NTA del RU - Edifici produttivi o specialistici di interesse architettonico o morfologico) alla classe di valore "3" (art. 60 NTA del RU - Altri edifici o complessi di carattere storico e testimoniale antecedenti al 1954)
- **manufatti di cui al punto 3:** nessuna classe

### STATO VIGENTE:



### PROPOSTA DI RETTIFICA:





**RICHIEDENTI LA RETTIFICA:**

**Checconi Marino**

Prot. n. 20461/2020

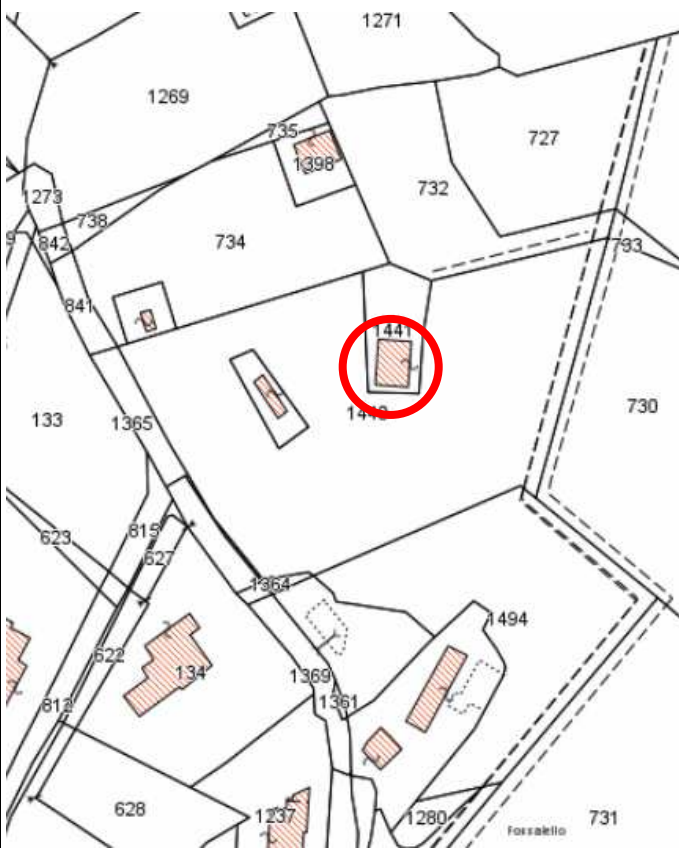
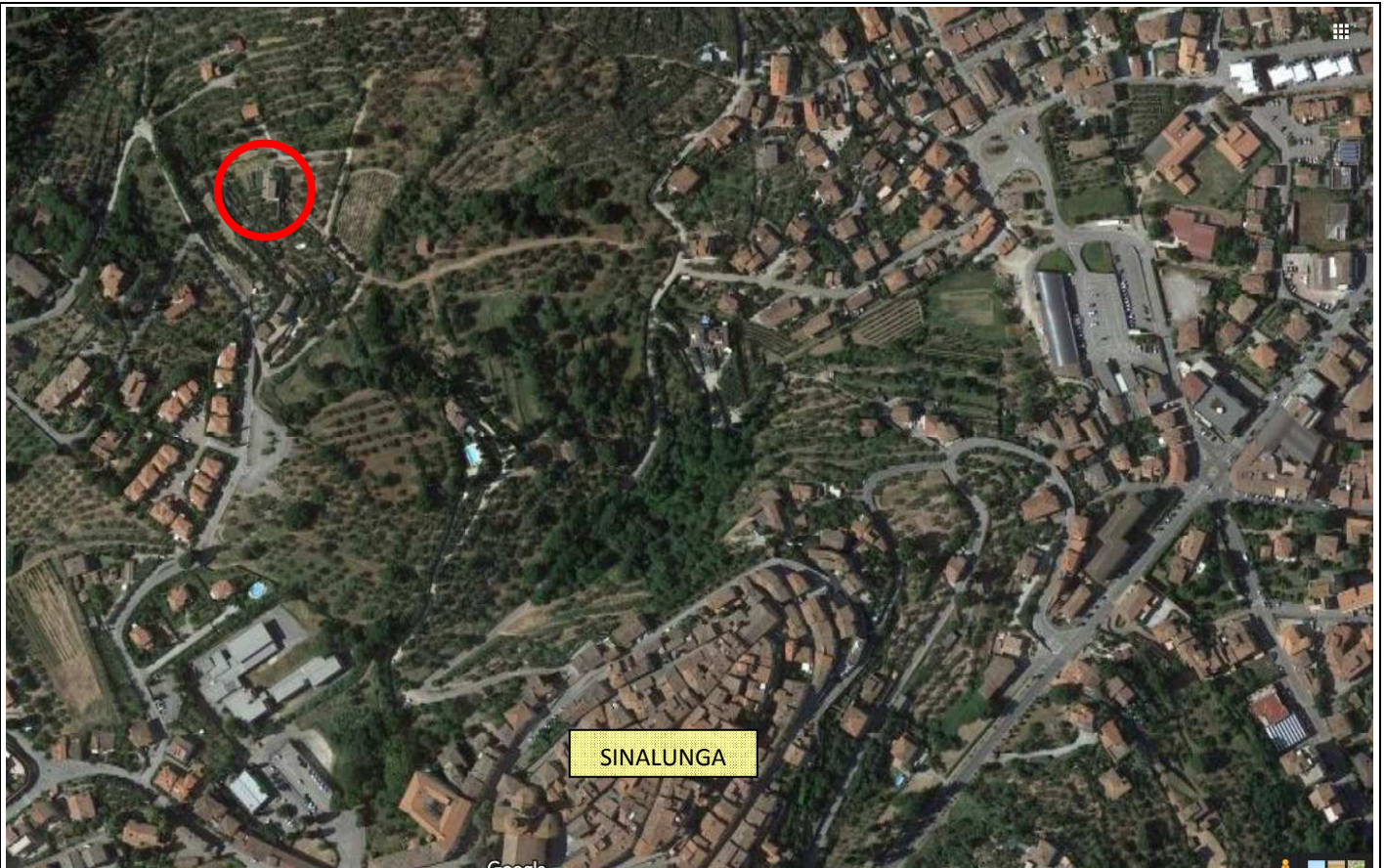
**SINTESI DELLA RICHIESTA:**

Si chiede la rettifica della classe di valore assegnata dal RU vigente ad un annesso agricolo in loc. Poggio Baldino dalla classe di valore "8" (art. 65 delle NTA: Volumi secondari) alla classe di valore "5" (art. 62 delle NTA: Edifici o complessi privi di interesse architettonico di formazione successiva al 1954).

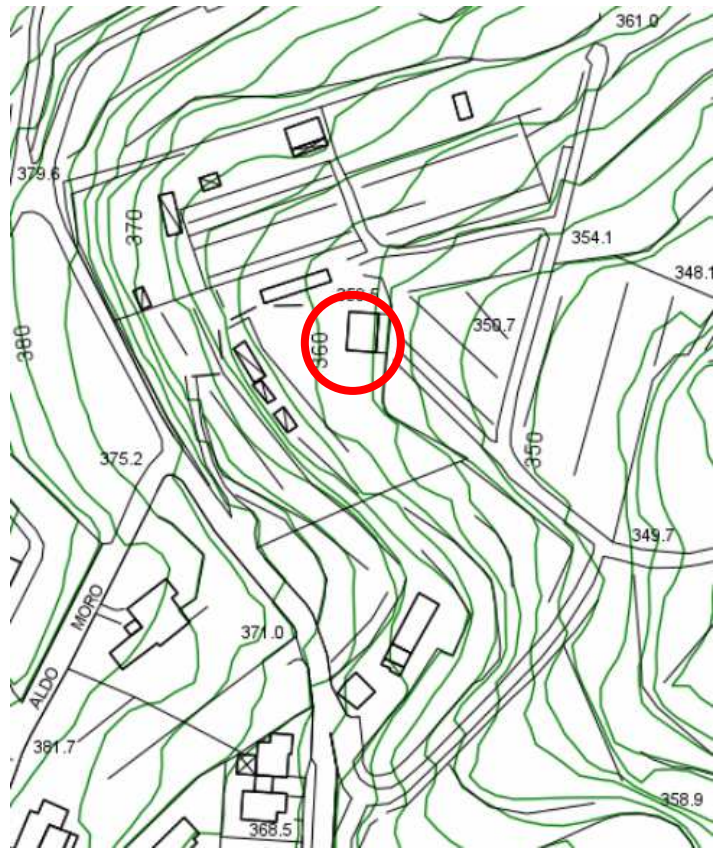
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**







Estratto Catastale - Foglio 51 part.IIa 1441



Estratto CTR

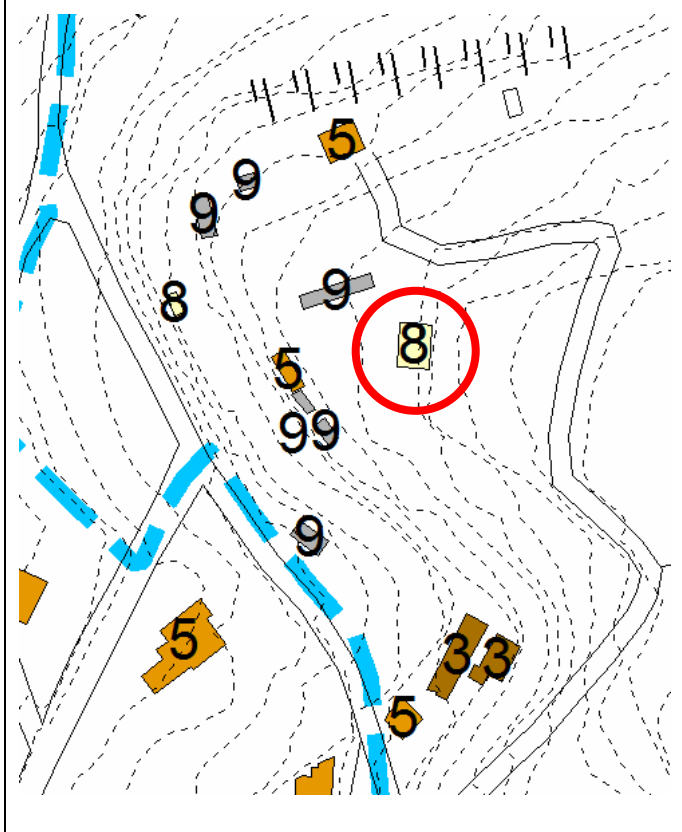


## VALUTAZIONE DELL'AREA GOVERNO DEL TERRITORIO E RELATIVA PROPOSTA DI RETTIFICA:

Dalla documentazione fornita e dalle verifiche effettuate, è possibile rilevare che si tratta di un annesso agricolo realizzato con Concessione Edilizia n. 04/2002 in applicazione delle norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale.

Pertanto, viste le caratteristiche formali, costruttive e di destinazione d'uso del suddetto annesso si propone la rettifica dalla classe di valore "8" (art. 65 delle NTA: Volumi secondari) alla classe di valore "5" (art. 62 delle NTA: Edifici o complessi privi di interesse architettonico di formazione successiva al 1954).

### STATO VIGENTE:



### PROPOSTA DI RETTIFICA:

