



# 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 2021

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.*

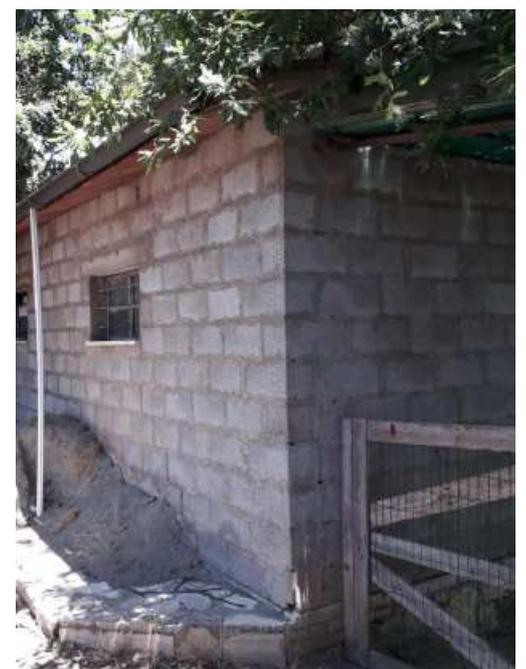
L'Area Governo del Territorio ha pertanto proceduto all'istruttoria delle richieste pervenute ed alla definizione delle proposte di rettifica, elaborando le seguenti schede riassuntive:

**RICHIEDENTI LA RETTIFICA:****Neri Fosco**

Prot. n. 17453/2021

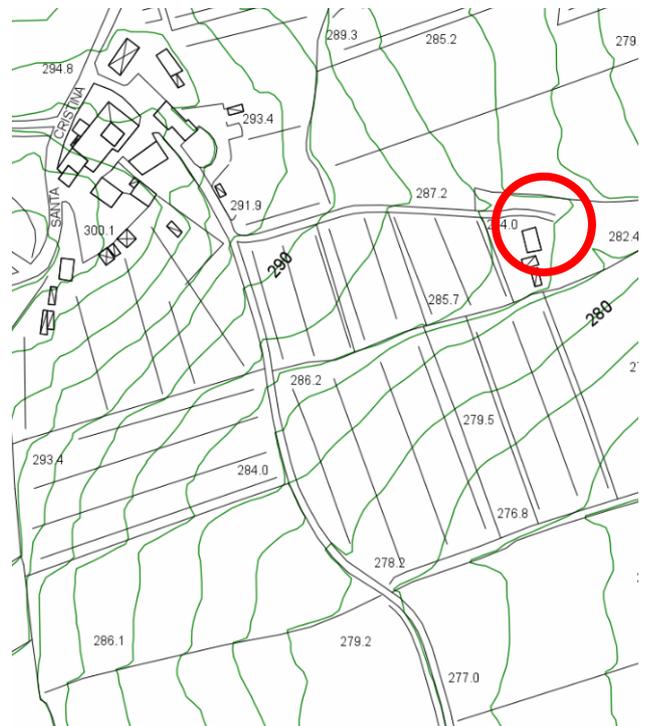
**SINTESI DELLA RICHIESTA:**

Si chiede la rettifica della classe di valore "9" (Art. 66 delle NTA del RU "Edifici e manufatti a trasformabilità limitata") erroneamente assegnata ad un annesso agricolo in muratura in Loc. Calcinaia a Scrofiano. Si chiede l'attribuzione della classe di valore "8" del RU (Art.65 - Volumi secondari).

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**



Estratto Catastale - Foglio 37 part.IIa 151

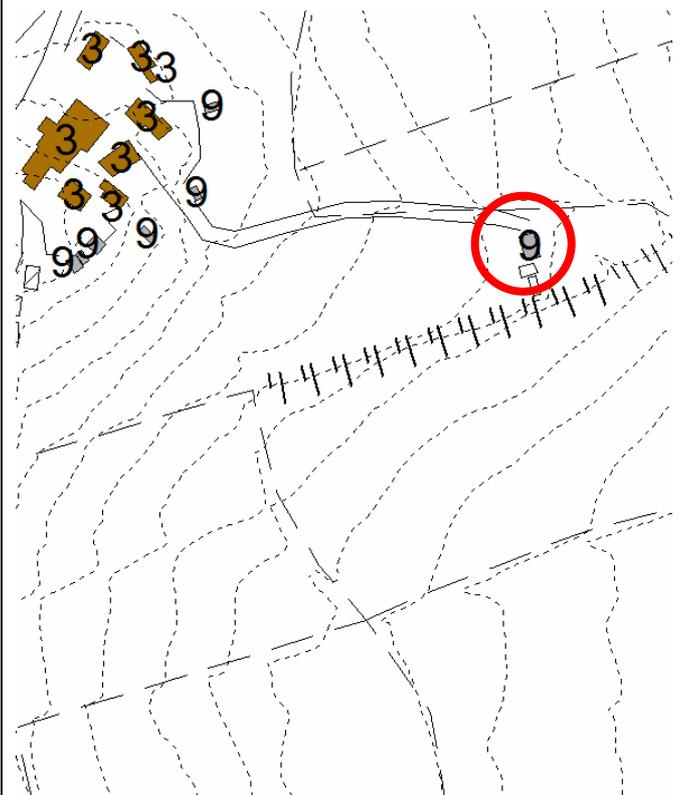


Estratto CTR

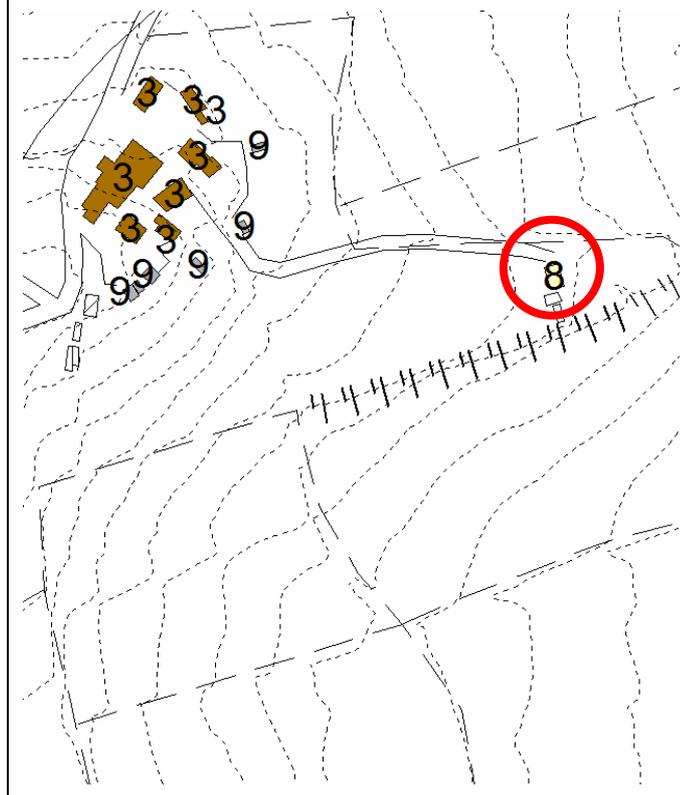
## VALUTAZIONE DELL'AREA GOVERNO DEL TERRITORIO E RELATIVA PROPOSTA DI RETTIFICA:

Dalla documentazione fornita e dalle verifiche effettuate, è possibile rilevare che si tratta di un annesso agricolo in muratura in bozze di cemento realizzato con Conc. Ed. n.3/1981 in Loc. Calcinaia a Scrofiano. 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 del RU "Edifici e manufatti a trasformabilità limitata") erroneamente assegnata, con la classe di valore "8" del RU (Art.65 - Volumi secondari).

### STATO VIGENTE:



### PROPOSTA DI RETTIFICA:



**RICHIEDENTI LA RETTIFICA:**

**Cosman Debora**

Prot. n. 18114/2021

**SINTESI DELLA RICHIESTA:**

Si chiede l'attribuzione della classe di valore "5" delle NTA del RU (art. 62 - Edifici o complessi privi di interesse architettonico, di formazione successiva al 1954) ad un fabbricato attualmente non classificato e localizzato in Loc. Casanuova a Sinalunga.

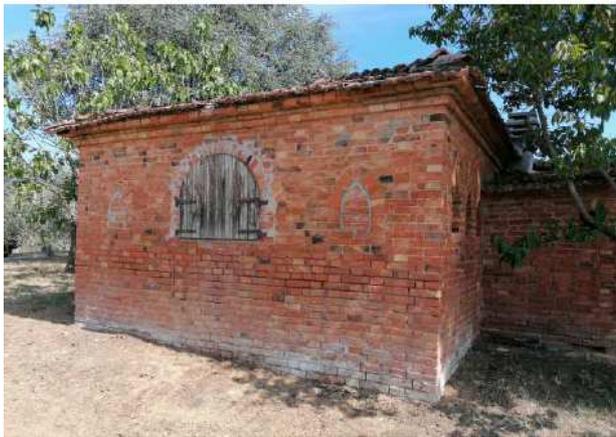
Nell'area di pertinenza del suddetto fabbricato risultano presenti altri due edifici pertinenziali anch'essi non classificati, che vengono illustrati solo fotograficamente e per i quali non viene proposta alcuna classificazione

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**

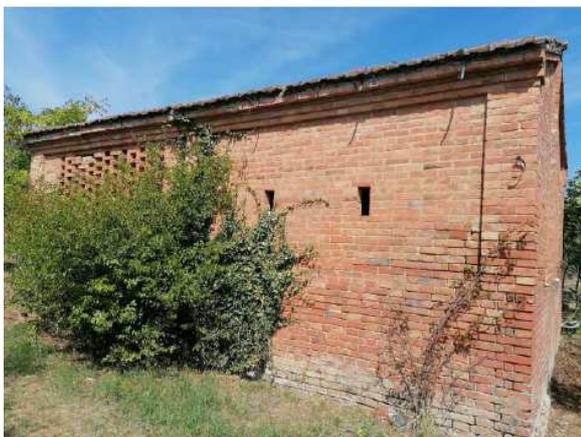
**Edificio principale**

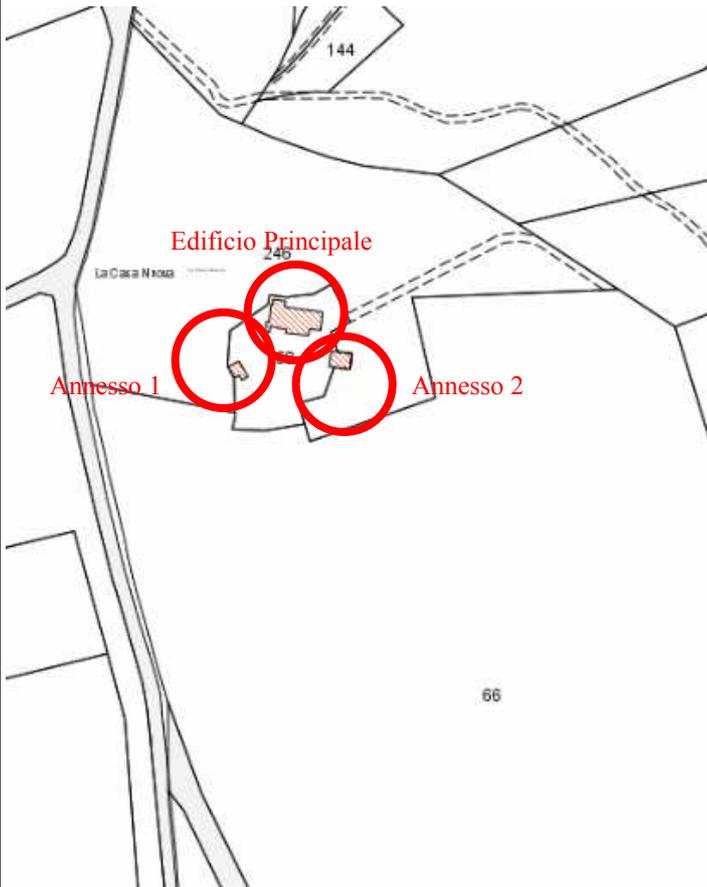


**Annesso Pertinenziale 1**

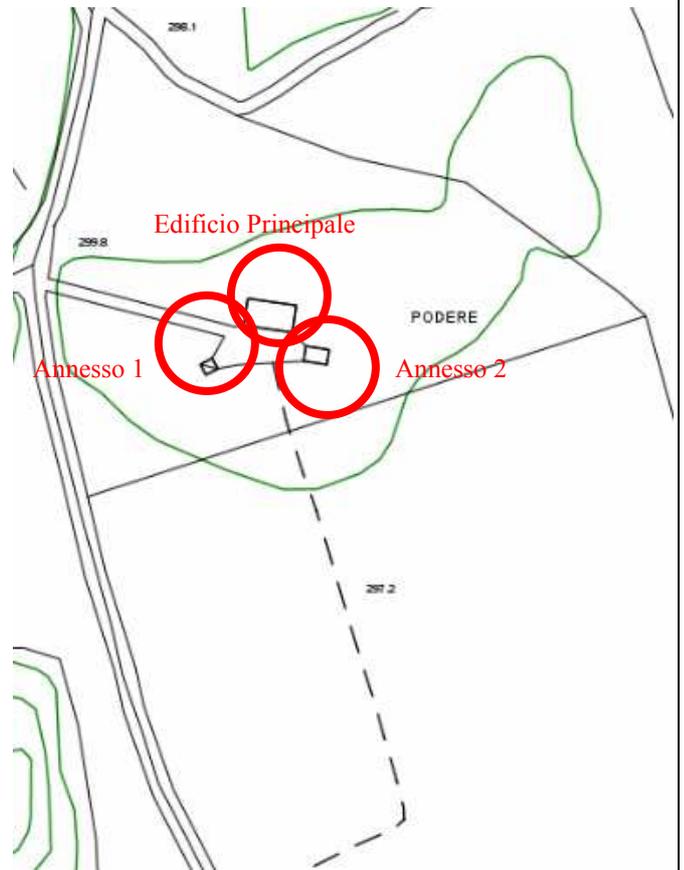


**Annesso Pertinenziale 2**





Estratto Catastale - Foglio 44 part.IIa 58



Estratto CTR

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

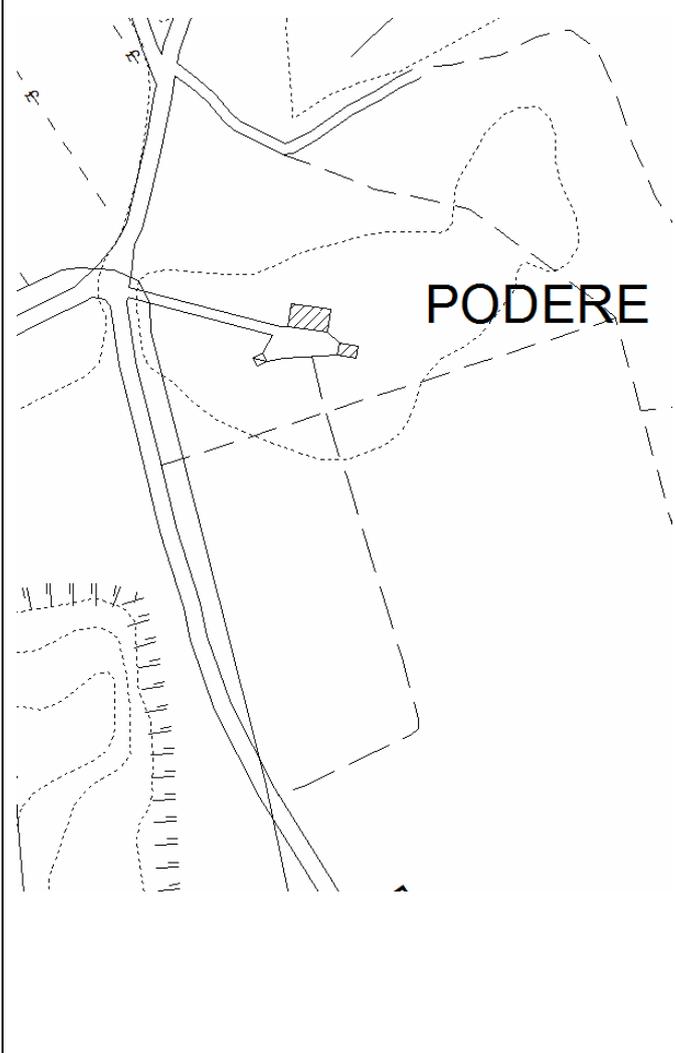
Dalla documentazione fornita e dalle verifiche effettuate, è possibile rilevare quanto segue:

**Edificio principale 1:** si tratta di un edificio a destinazione residenziale di antica formazione e successivamente interessato da interventi di ristrutturazione che ne hanno parzialmente trasformato i caratteri. Tuttavia la sua presenza sia nei catasti storici che nelle fotografie aeree ante 1954, impediscono l'attribuzione della classe di Valore "5" richiesta.

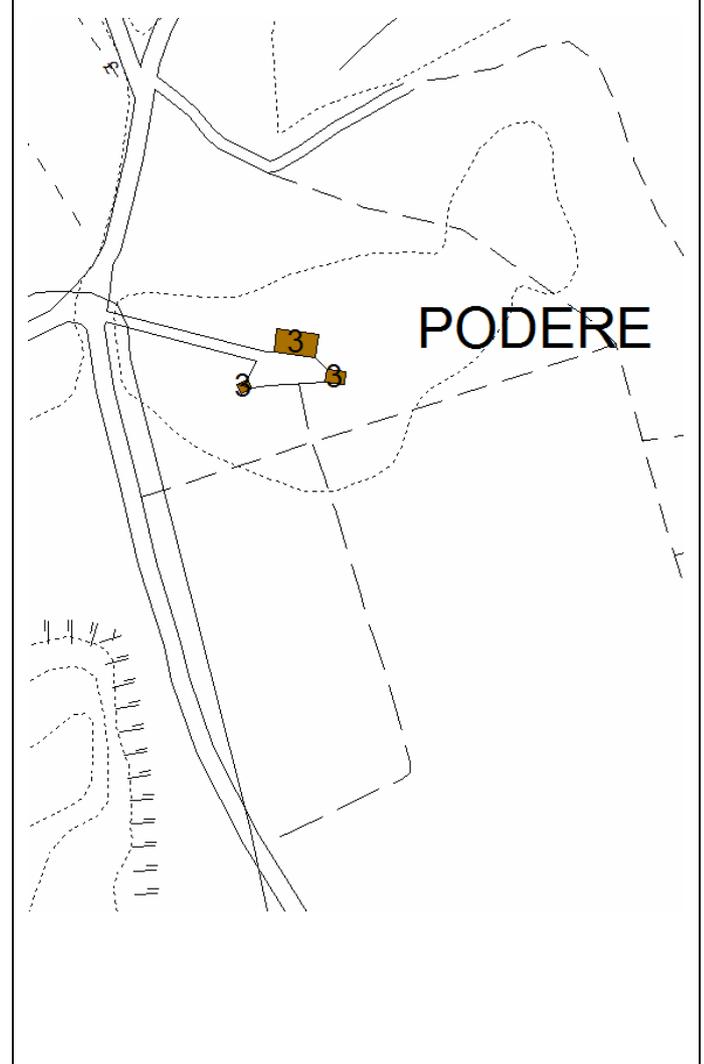
**Annessi Pertinenziali 1 e 2:** si tratta di due annesso non classificati in muratura di laterizio realizzati nell'area di pertinenza dell'edificio principale. Entrambi gli annessi risultano presenti nelle fotografie aeree 1954 e presentano alcuni particolari costruttivi di pregio (gronde, tipologia di alcune aperture, ecc)

Pertanto, viste le caratteristiche formali, costruttive e di destinazione d'uso dei suddetti edifici si propone l'attribuzione per tutti della classe di valore "3" (art. 60 delle NTA: Altri edifici di carattere storico testimoniale antecedenti al 1954).

### STATO VIGENTE:



### PROPOSTA DI RETTIFICA:



**RICHIEDENTI LA RETTIFICA:**

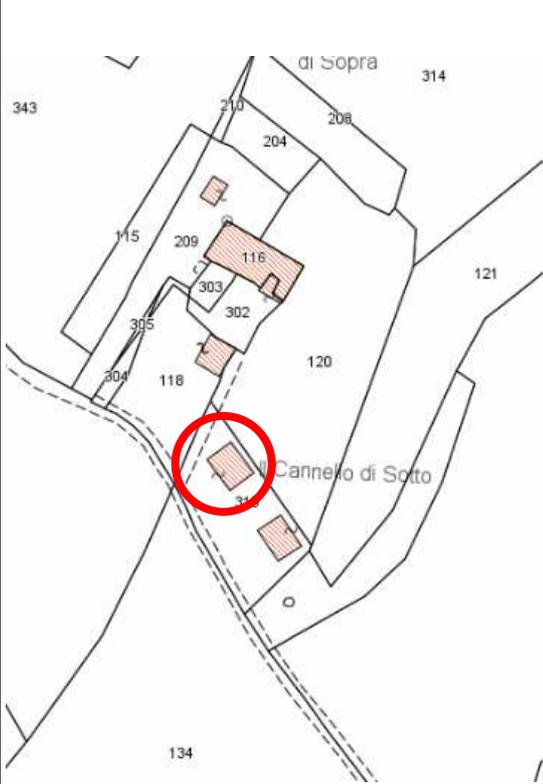
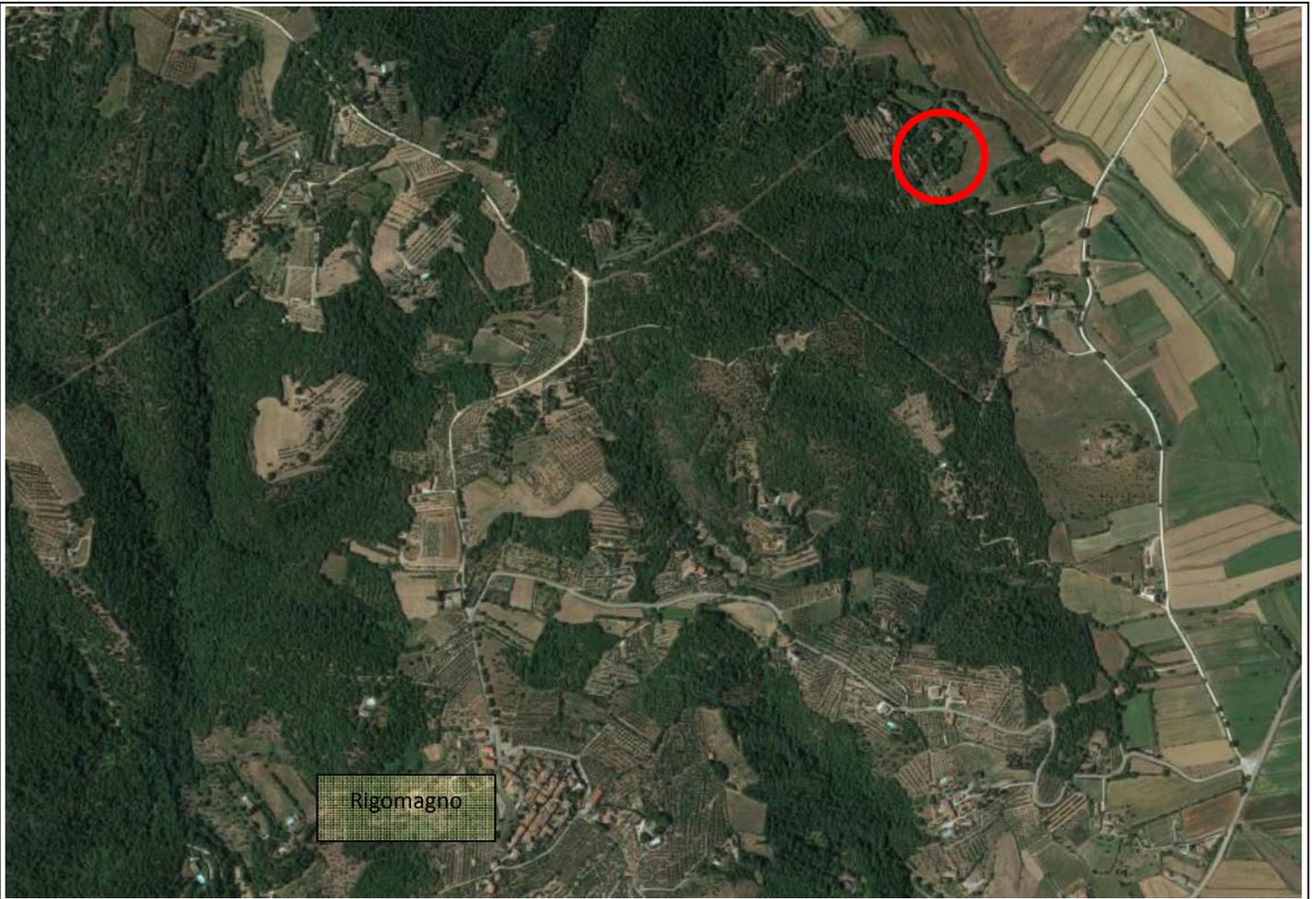
**Grieco Maria Neva**  
 Prot. n. 18503/2021

**SINTESI DELLA RICHIESTA:**

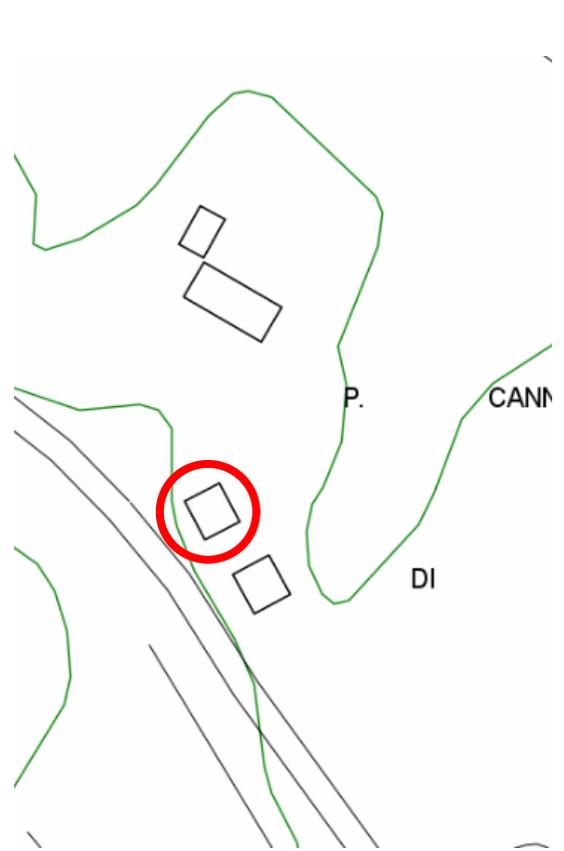
Si chiede la rettifica della classe di valore "9" (Art. 66 delle NTA del RU "Edifici e manufatti a trasformabilità limitata") erroneamente assegnata ad un annesso agricolo in muratura in Loc. Cannello di Sopra a Rigomagno. Si chiede l'attribuzione della classe di valore "5" del RU (Art.62 - Edifici o complessi privi di interesse architettonico di formazione successiva al 1954).

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**





Estratto Catastale - Foglio 4 part.IIa 315



Estratto CTR

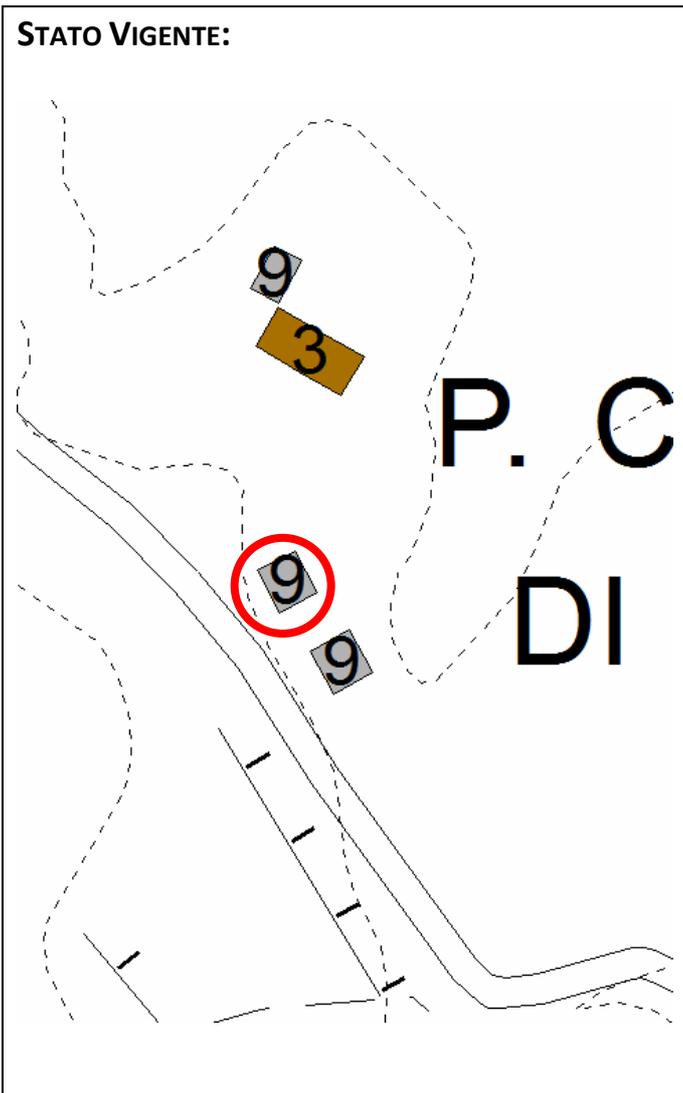
## VALUTAZIONE DELL'AREA GOVERNO DEL TERRITORIO E RELATIVA PROPOSTA DI RETTIFICA:

Dalla documentazione fornita e dalle verifiche effettuate, è possibile rilevare che si tratta di un annesso agricolo in muratura in bozze di tufo realizzato con Conc. Ed. n.19/1989 in Loc. Cannello di Sopra a Rigomagno.

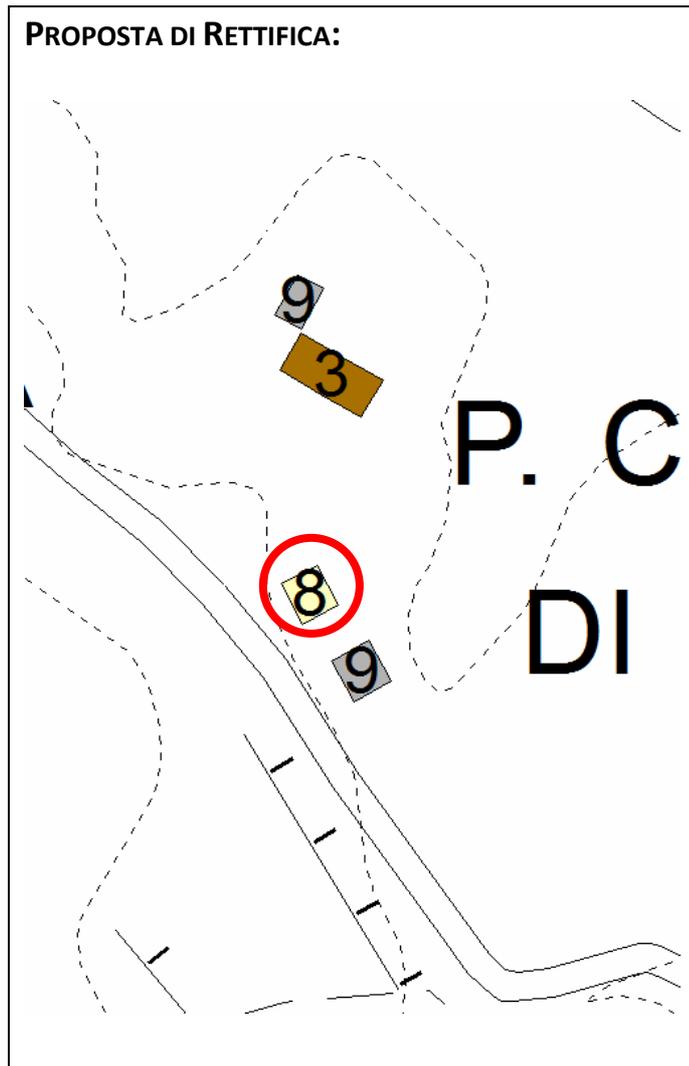
Non si ritiene di poter accogliere l'istanza di attribuzione della classe di valore "5" in quanto trattasi di annesso non realizzato in applicazione delle norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale.

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

### STATO VIGENTE:



### PROPOSTA DI RETTIFICA:



**RICHIEDENTI LA RETTIFICA:**

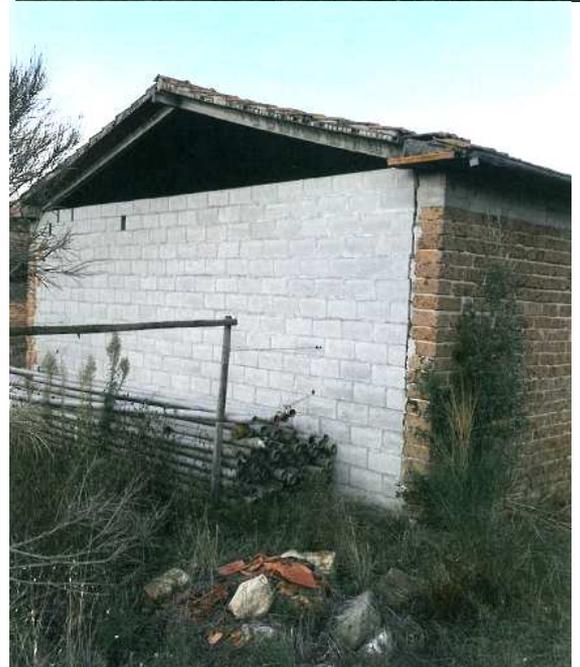
**Maccari Mauro e Mussolini Orsola**

Prot. n. 19424/2021

**SINTESI DELLA RICHIESTA:**

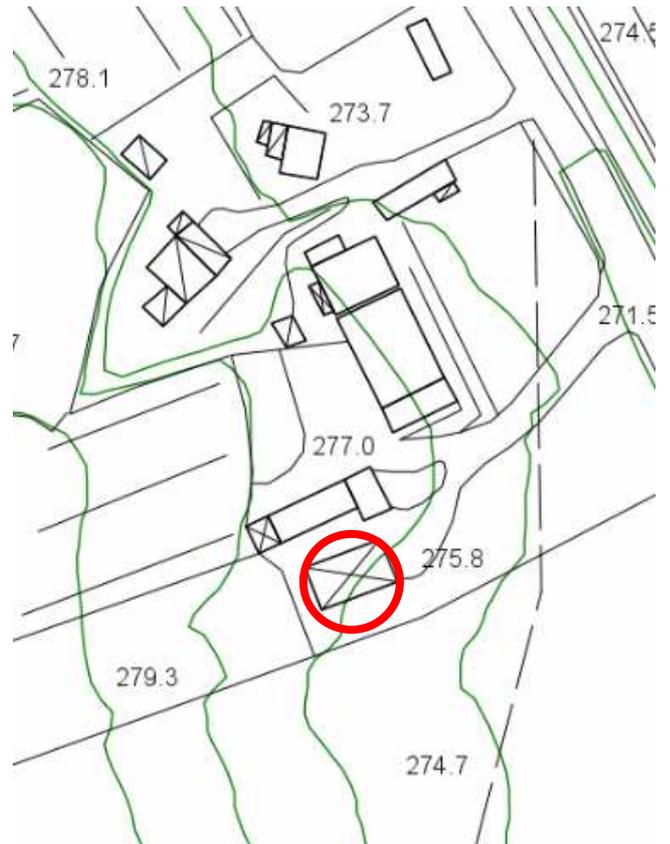
Si chiede la rettifica della classe di valore "9" (Art. 66 delle NTA del RU "Edifici e manufatti a trasformabilità limitata") erroneamente assegnata ad un magazzino in zona agricola realizzato in muratura mista e localizzato in Loc. Calcinaia - Podere Spelaghesi a Scrofiano. Si chiede l'attribuzione della classe di valore "8" del RU (Art.65 - Volumi secondari).

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**





Estratto Catastale - Foglio 37 part.IIa 72



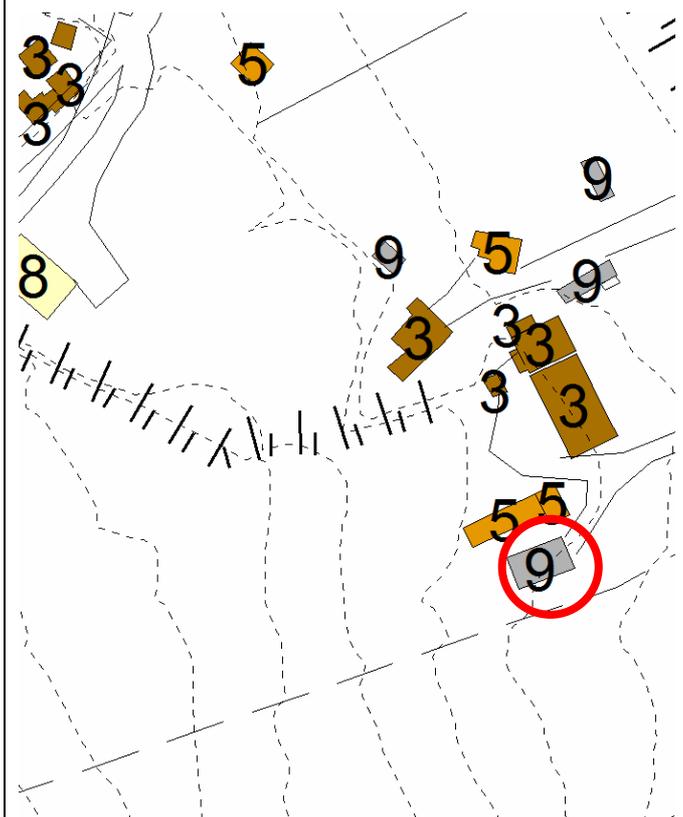
Estratto CTR

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

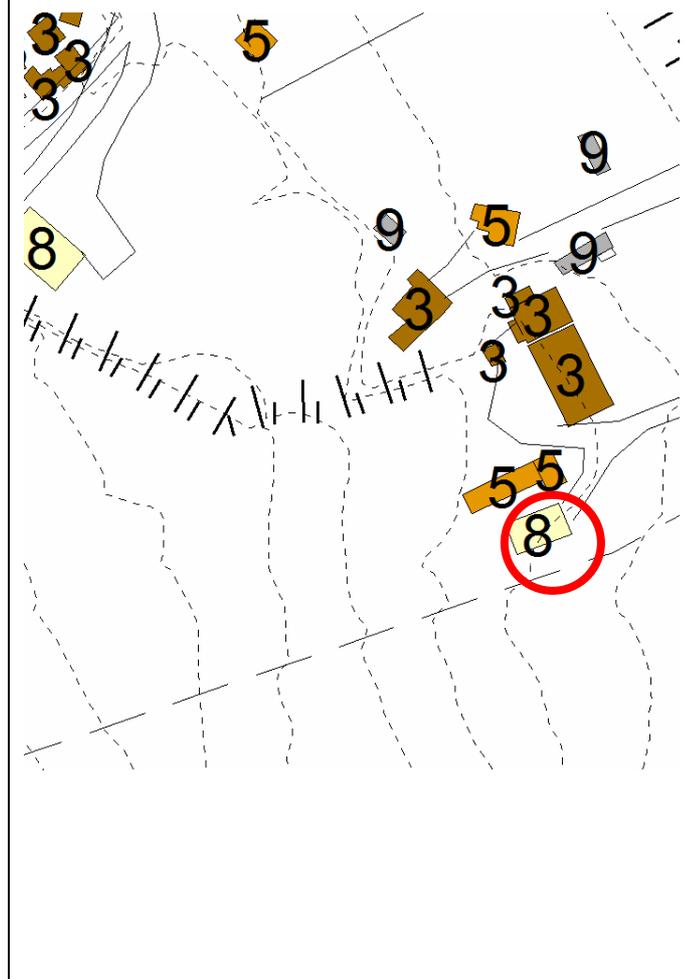
Dalla documentazione fornita e dalle verifiche effettuate, è possibile rilevare che si tratta di un manufatto in zona agricola realizzato in muratura mista di cemento e tufo, chiuso su tre lati e con copertura in laterocemento.

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 del RU "Edifici e manufatti a trasformabilità limitata") erroneamente assegnata, con la classe di valore "8" del RU (Art.65 - Volumi secondari).

### STATO VIGENTE:



### PROPOSTA DI RETTIFICA:



**RICHIEDENTI LA RETTIFICA:**

**Simonelli Antonio**

Prot. n. 22300/2021

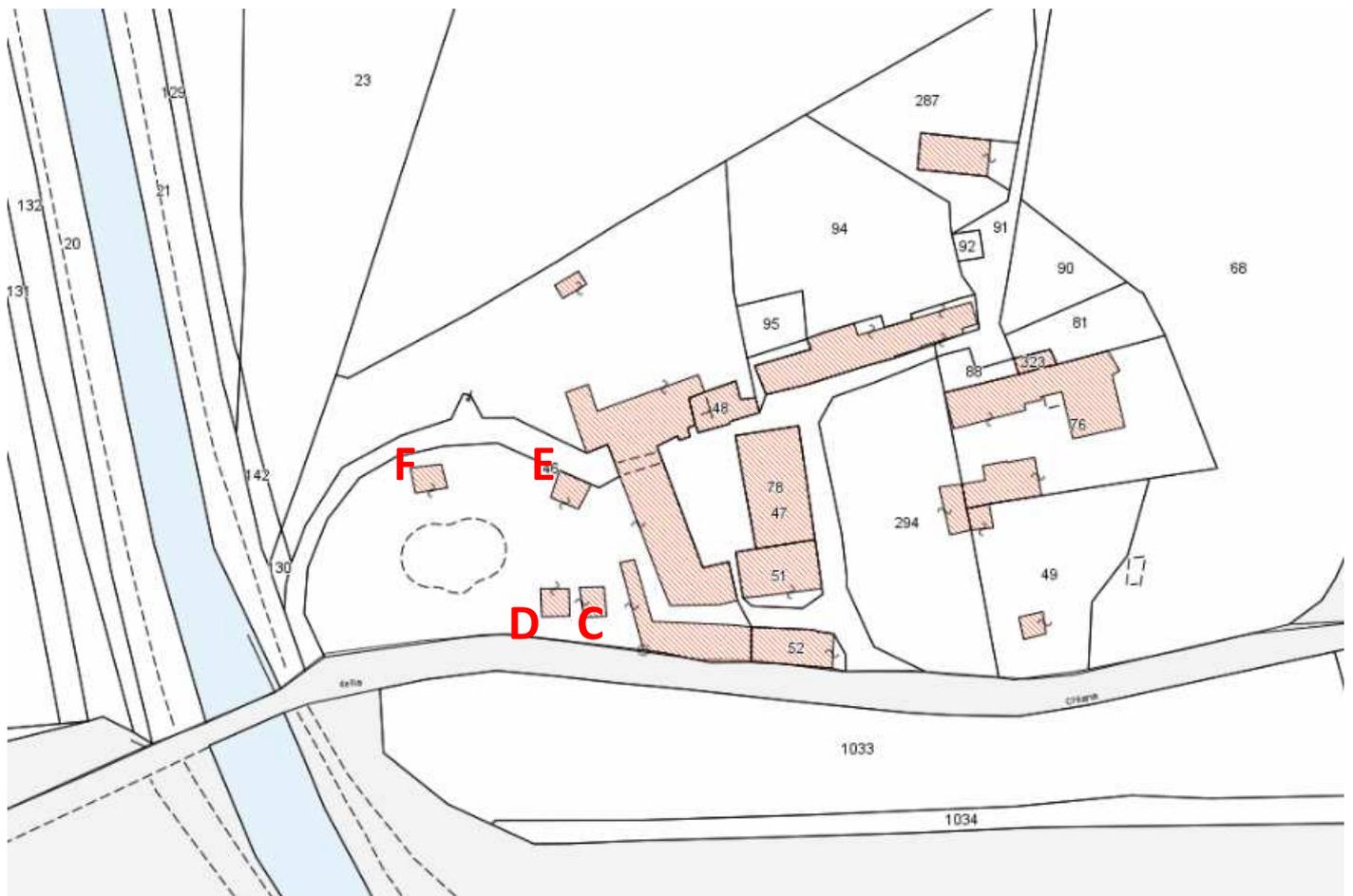
**SINTESI DELLA RICHIESTA:**

Si chiede la rettifica delle classi di valore assegnate o l'attribuzione della classe di valore ad alcuni edifici pertinenziali posti a servizio del complesso immobiliare "Castello della Pia Dama" in Località Poggiolo a Sinalunga;

Per l'annesso a cui il RU ha assegnato la classe di valore "6" (art. 63 - edifici produttivi o specialistici di interesse architettonico e morfologico) si chiede l'attribuzione della classe di Valore "8" del RU (Art. 65 - Volumi secondari)

Anche per tutti gli altri annessi, attualmente non classificati, si chiede che venga attribuita la classe di Valore "8" del RU (Art. 65 - Volumi secondari)

**INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA:**



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**

**Annesso Pertinenziale C - attualmente classificato "6"**



Annesso Pertinenziale **D** - attualmente non classificato

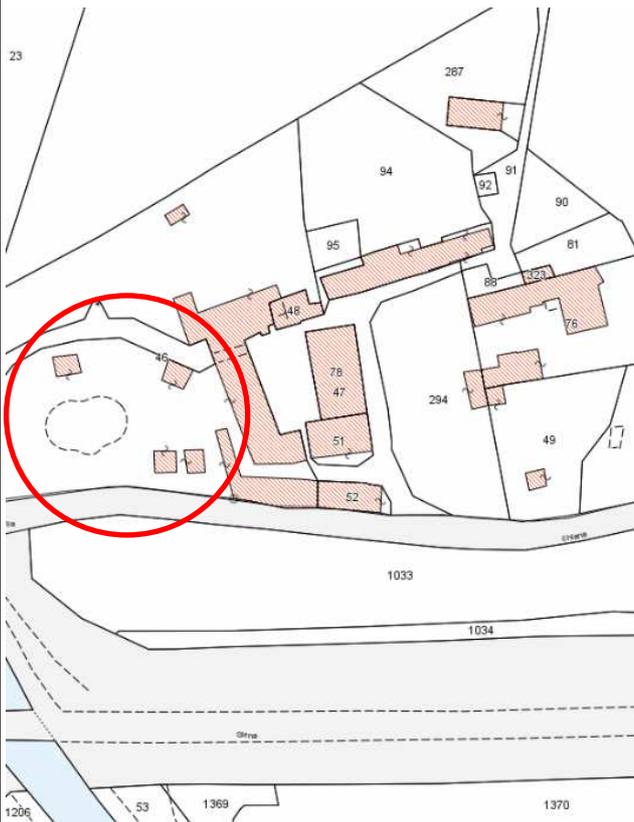


Annesso Pertinenziale **E** - attualmente non classificato

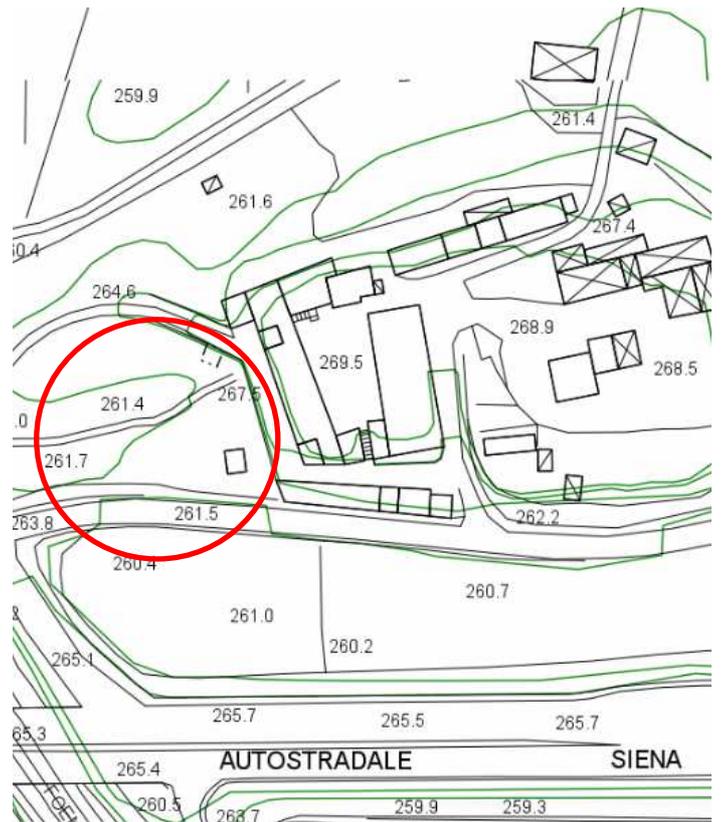


Annesso Pertinenziale **F** - attualmente non classificato





Estratto Catastale - Foglio 42 part.IIa 46



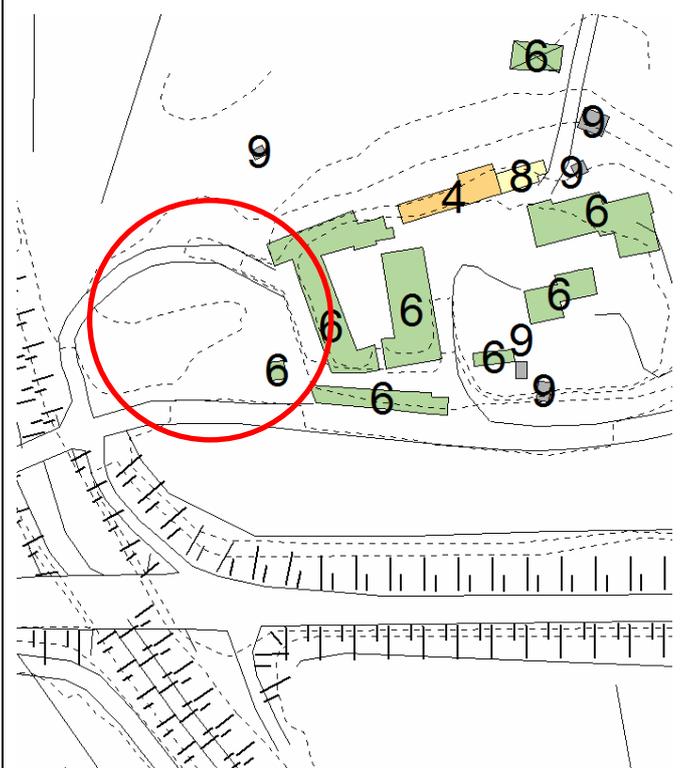
Estratto CTR

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

Dalla documentazione fornita e dalle verifiche effettuate, è possibile rilevare quanto segue:  
Non si ritiene di poter accogliere l'istanza di rettifica della classe "6" (art. 63 - edifici produttivi o specialistici di interesse architettonico e morfologico) assegnata dal RU al manufatto pertinenziale **C** in quanto esso risulta presente al Catasto di Impianto degli anni 30 ed è considerato Invariante Strutturale del PS.

Per tutti gli altri annessi oggetto di nuova classificazione, non presentando particolari valori architettonici e morfologici tali da poterli considerare di interesse storico testimoniale, si propone l'attribuzione della classe di valore "8" (art. 65 delle NTA: Volumi secondari).

### STATO VIGENTE:



### PROPOSTA DI RETTIFICA:

