



# 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 2023

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:

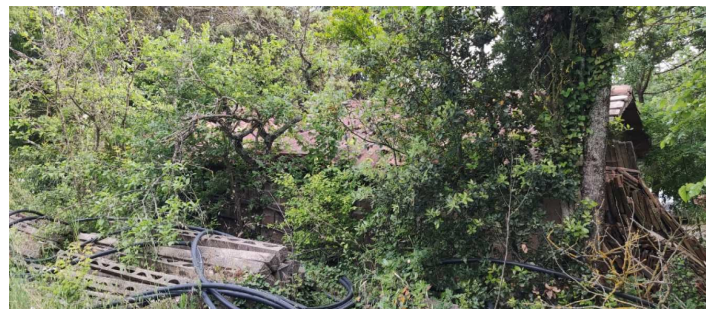
**RICHIEDENTI LA RETTIFICA:**  
**Scaperrotta Luigi e Mauro**  
 Prot. n. 10578/2023

**SINTESI DELLA RICHIESTA:**

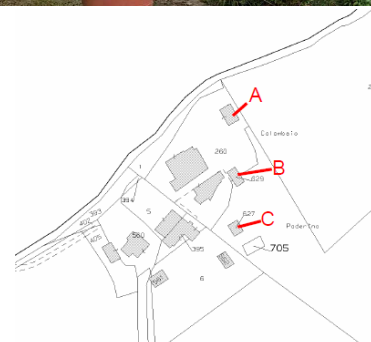
Si chiede la rettifica della classe di valore "9" (Art. 66 delle NTA del RU "Edifici e manufatti a trasformabilità limitata") erroneamente assegnata a tre annessi pertinenziali in muratura situati in via Madonna delle Grazie a Guazzino. Si chiede l'attribuzione della classe di valore "5" del RU (Art.62 NTA - Edifici o complessi privi di interesse architettonico di formazione successiva al 1954).

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**

**ANNESSE A**



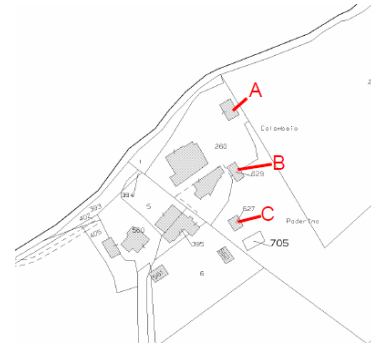
**ANNESSE B**





# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

## ANNESSO C

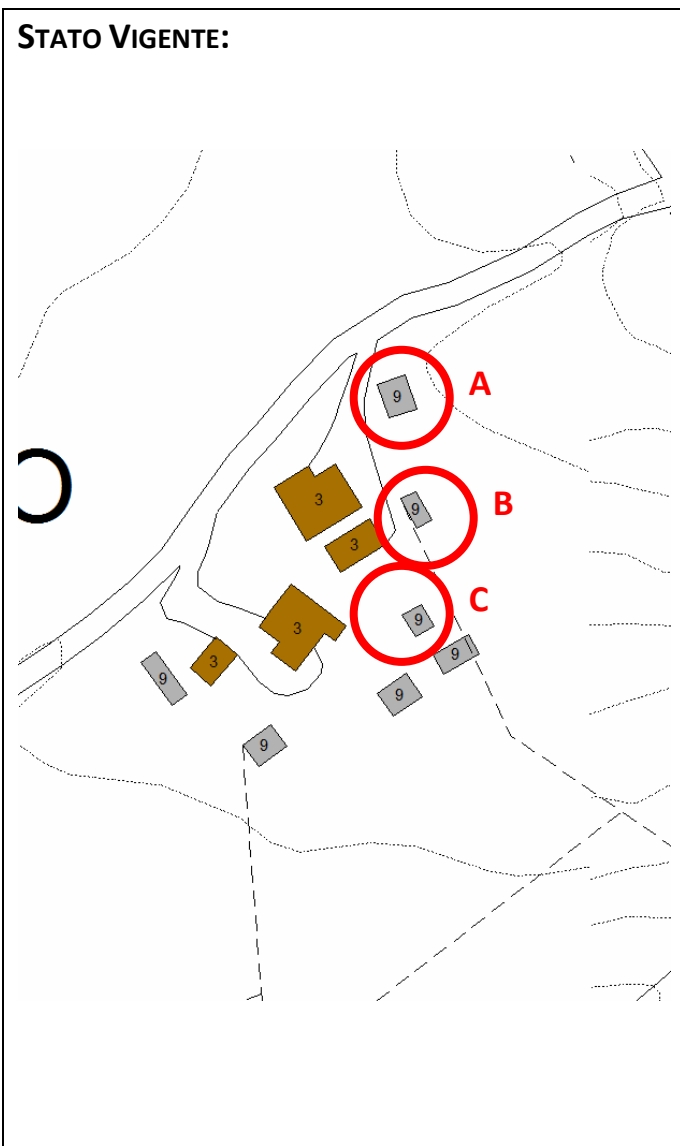




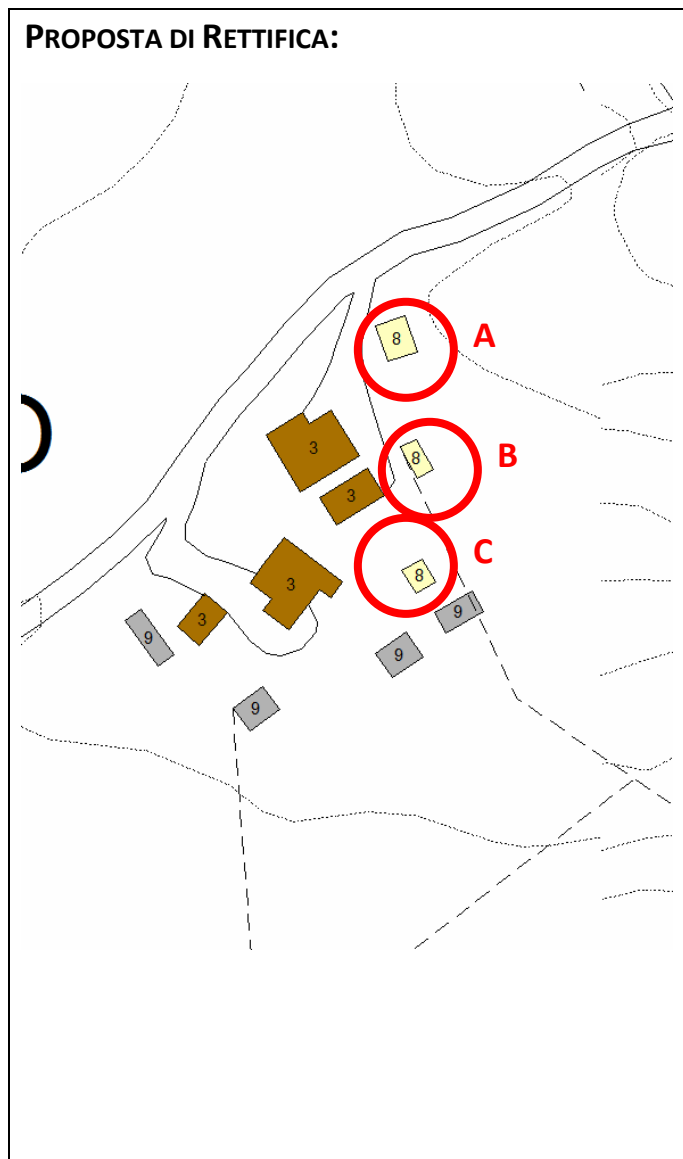
## VALUTAZIONE DELL'AREA GOVERNO DEL TERRITORIO E RELATIVA PROPOSTA DI RETTIFICA:

Dalla documentazione fornita e dalle verifiche effettuate, è possibile rilevare che si tratta di tre annessi pertinenziali in muratura mista situato in via Madonna delle Grazie a Guazzino. Trattandosi di annessi di tipo pertinenziale a servizio di edifici principali di riferimento, non si ritiene adeguata la richiesta di attribuzione della classe di valore "5" che, nel caso di annessi, è ammessa solo qualora essi risultassero realizzati in applicazione delle norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale. Pertanto, viste le caratteristiche formali, costruttive e di destinazione d'uso dei suddetti annessi e considerata la loro natura pertinenziale, 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" (Art. 65 delle NTA del RU "Volumi secondari")

### STATO VIGENTE:



### PROPOSTA DI RETTIFICA:





**RICHIEDENTI LA RETTIFICA:**

**Citterio Carlo**

Prot. n. 10661/2023

**SINTESI DELLA RICHIESTA:**

Si chiede l'attribuzione della classe di valore ad un gruppo di edifici rurali erroneamente non classificati dal Regolamento Urbanistico e costituenti il nucleo rurale "Colombaiolo" situato nell'omonima Località a sud dell'abitato di Sinalunga.

Viene richiesta l'attribuzione delle seguenti classi di valore:

- per il fabbricato principale (edificio A) - Classe di Valore "3" (art. 60 delle NTA del RU "Altri edifici o complessi di carattere storico o testimoniale antecedenti al 1954)
- per il fabbricato secondario (edificio B) e per il silos (edificio C) - Classe di valore "8" (art. 65 delle NTA del RU "Volumi secondari")

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**

**EDIFICIO A**





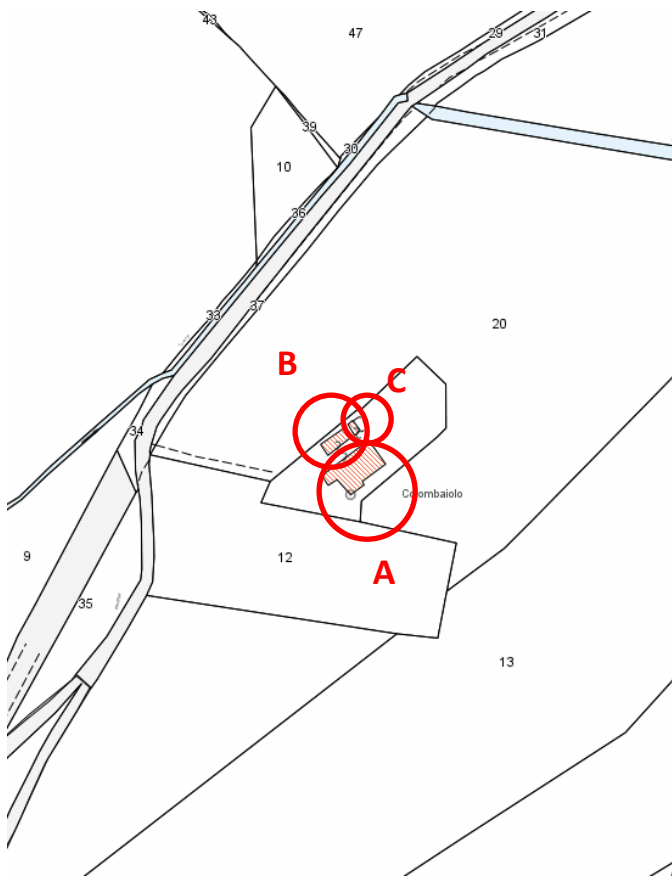


**EDIFICIO B**

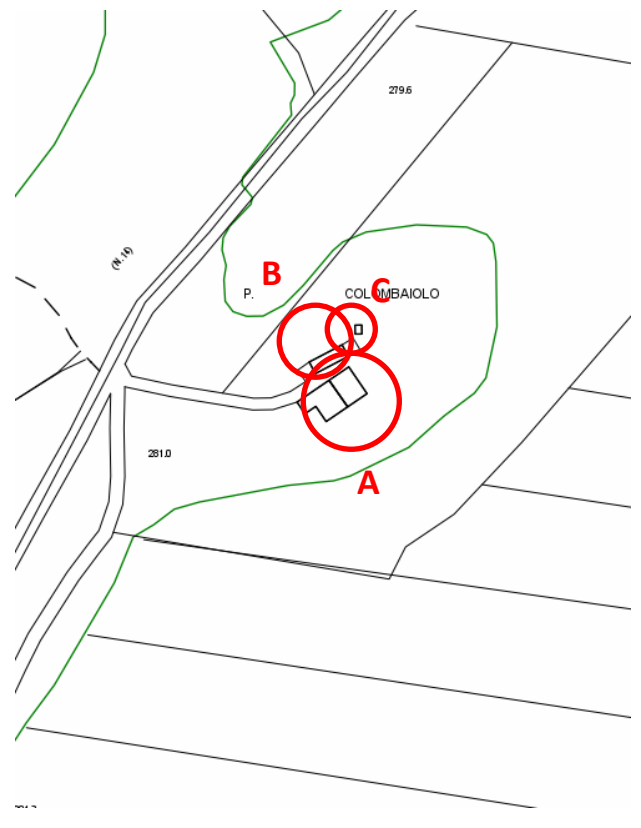


**EDIFICIO C**





Estratto Catastale - Foglio 91 part.IIa 11



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 complesso edilizio che forma un piccolo nucleo rurale costituito da:

**Edificio A:** è il fabbricato principale del nucleo, realizzato in muratura mista, presente al Catasto Leopoldino;

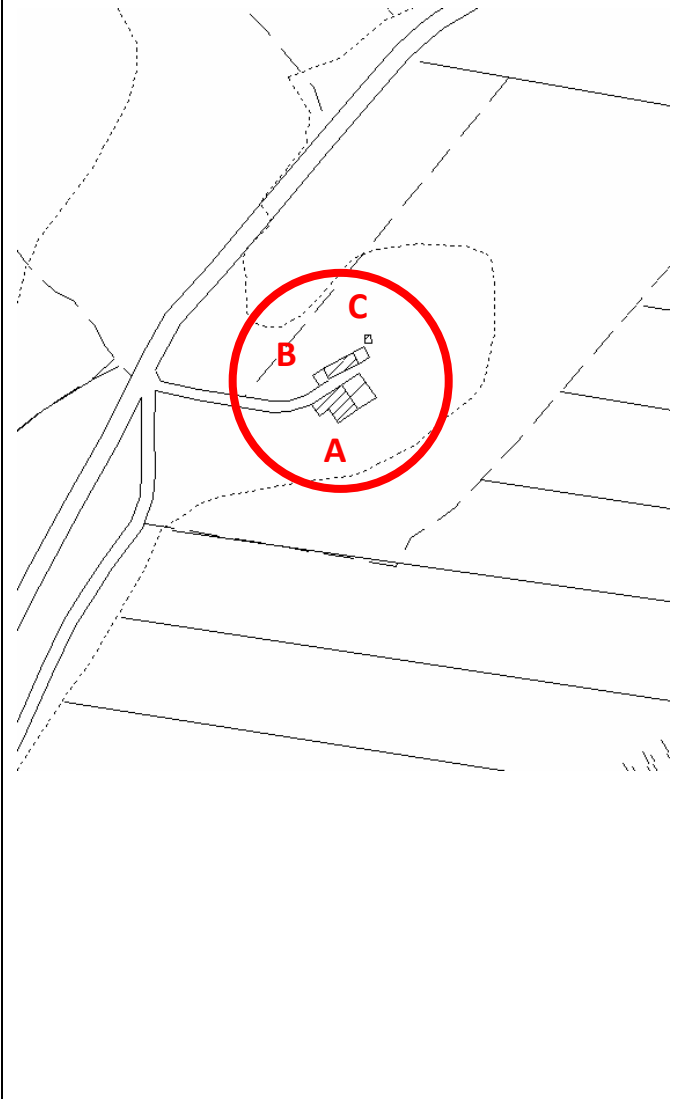
**Edificio B:** è un costituito dai ruderi di un edificio secondario, pertinenza del fabbricato A, realizzato in epoca successiva con struttura in muratura portante prevalentemente a mattoni pieni di cotto.

**Edificio C:** si tratta di un silos in muratura utilizzato in passato per lo stoccaggio dei prodotti agricoli.

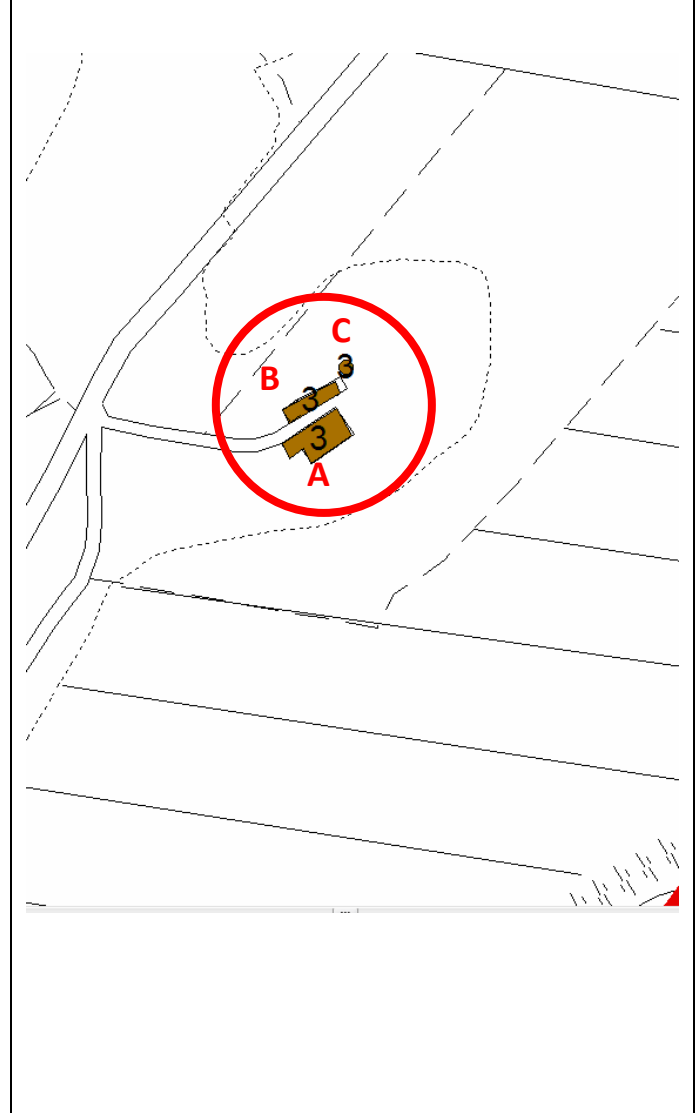
Si ritiene adeguata la richiesta di attribuzione della Classe "3" per l'edificio principale, mentre non si ritiene accoglibile la richiesta di classe "8" per gli altri due manufatti in quanto, seppur realizzati successivamente, contribuiscono a connotare in maniera unitaria le caratteristiche dell'intero nucleo rurale del "Colombaiolo"

Pertanto, viste le caratteristiche formali, costruttive e di destinazione d'uso dei suddetti fabbricati si propone di attribuire a tutti e tre la classe di valore "3" (art. 60 delle NTA del RU "Altri edifici o complessi di carattere storico o testimoniale antecedenti al 1954)

### STATO VIGENTE:



### PROPOSTA DI RETTIFICA:





**RICHIEDENTI LA RETTIFICA:**

**Biagiotti Maura**

Prot. n. 10663/2023

**SINTESI DELLA RICHIESTA:**

Si chiede la rettifica della classe di valore "8" (Art. 65 delle NTA del RU "Volumi secondari") erroneamente assegnata ad un manufatto agricolo posto in Loc. Tolle a Scrofiano. Si chiede l'attribuzione della classe di valore "5" del RU (Art.62 - Edifici o complessi privi di valore architettonico di formazione successiva al 1954).

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**

**FOTO 1**

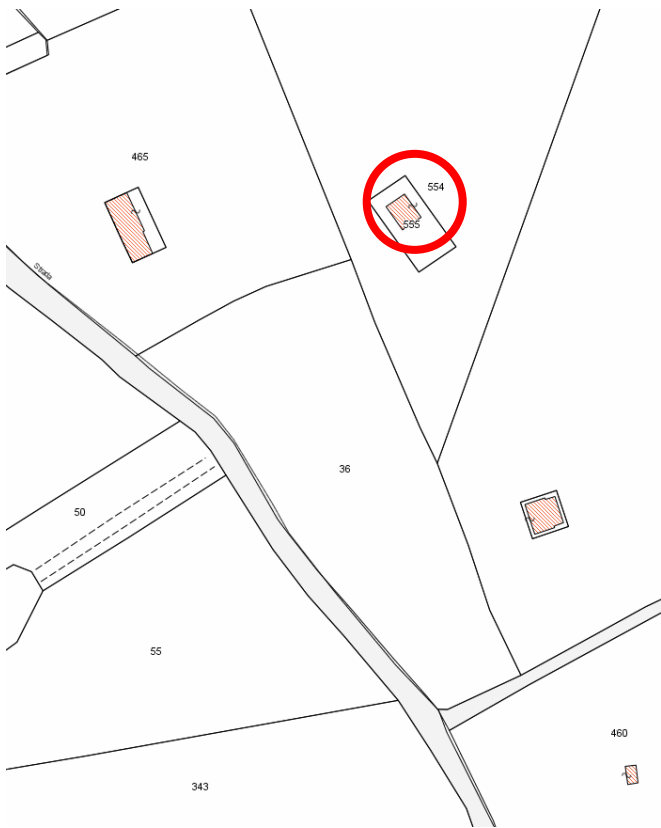
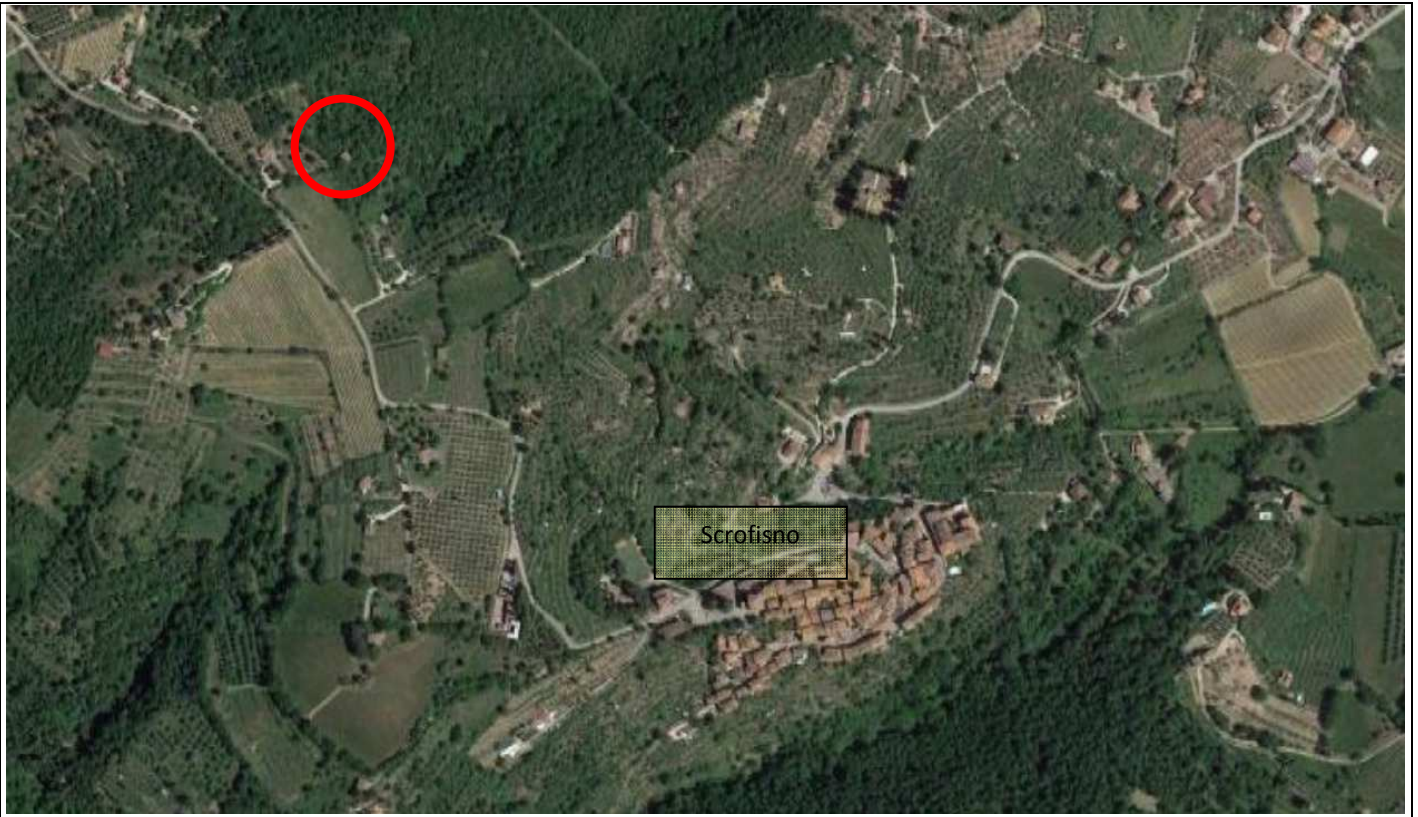


**FOTO 2**

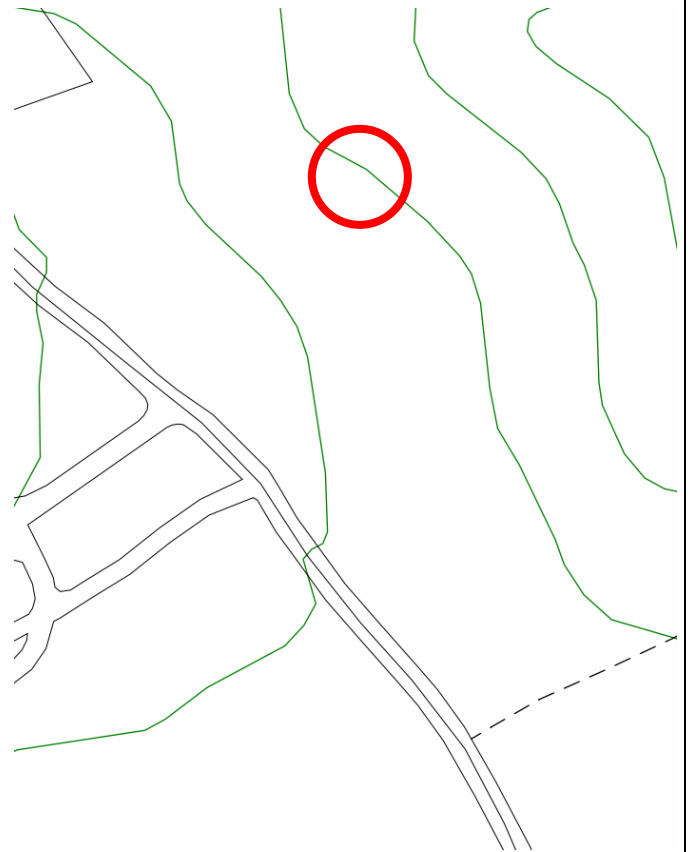


**FOTO 3**





Estratto Catastale - Foglio 29 part.IIa 555



Estratto CTR

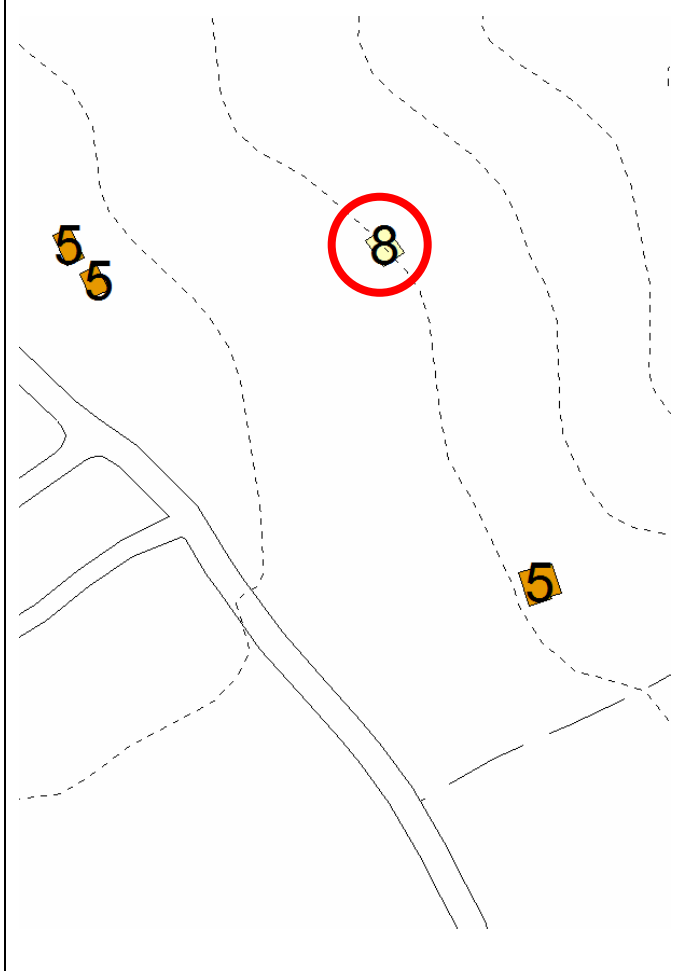


## VALUTAZIONE DELL'AREA GOVERNO DEL TERRITORIO E RELATIVA PROPOSTA DI RETTIFICA:

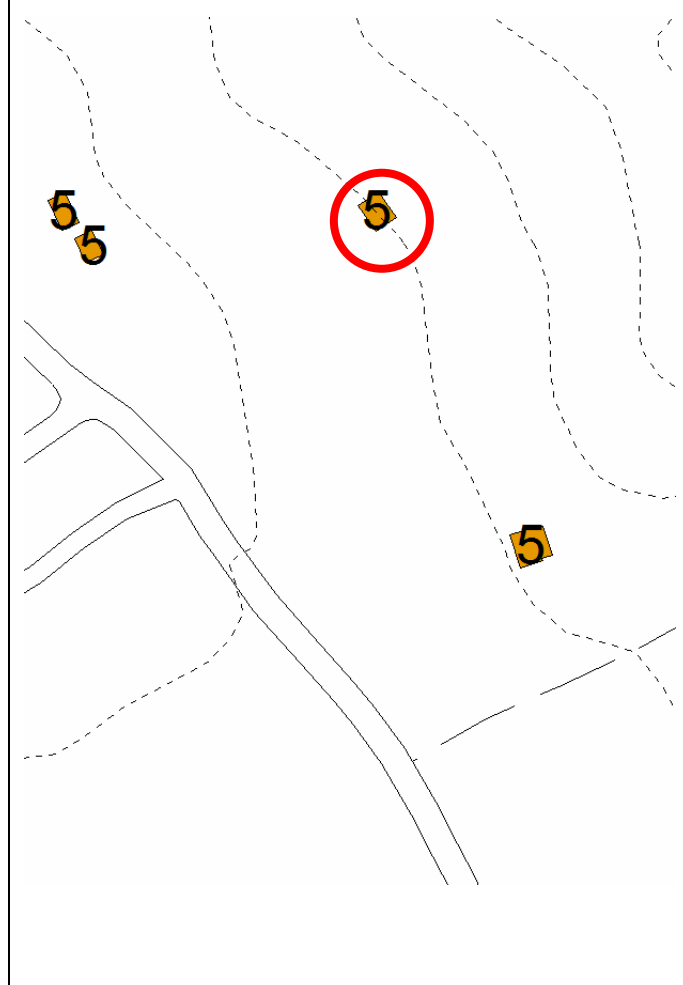
Dalla documentazione fornita e dalle verifiche effettuate, è possibile rilevare che si tratta di un annesso agricolo stabile, con struttura in laterizio e rivestimento in pietra, realizzato con Concessione Edilizia n. 74 del 05.10.2005, in applicazione delle norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale.

Pertanto, viste le caratteristiche formali, costruttive e di destinazione d'uso attuali del suddetto manufatto e rilevata la sua natura di edificio non pertinenziale, si propone la rettifica della classe di valore "8" (Art. 65 delle NTA del RU "Volumi secondari") erroneamente assegnata, con la classe di valore "5" (Art.62 - Edifici o complessi privi di valore architettonico di formazione successiva al 1954)

### STATO VIGENTE:



### PROPOSTA DI RETTIFICA:



**RICHIEDENTI LA RETTIFICA:**

**Mancaniello Antonella**

Prot. n. 12291/2023

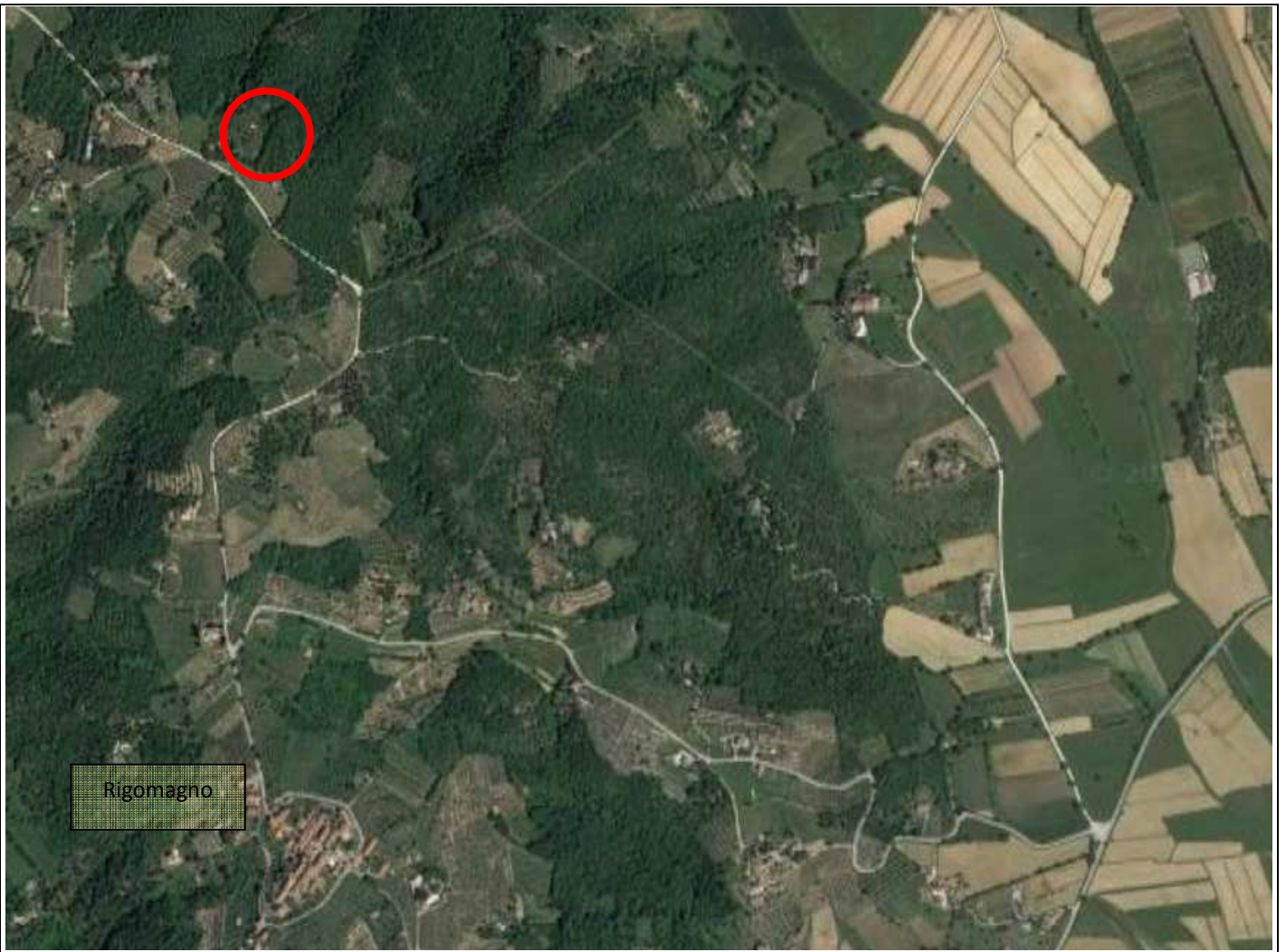
**SINTESI DELLA RICHIESTA:**

Si chiede l'attribuzione della classe di valore "5" del RU (Art.62 - Edifici o complessi privi di valore architettonico di formazione successiva al 1954) ad un manufatto agricolo erroneamente non classificato dal Regolamento Urbanistico vigente, situato in Loc. Poggio Santa Lucia a Rigomagno

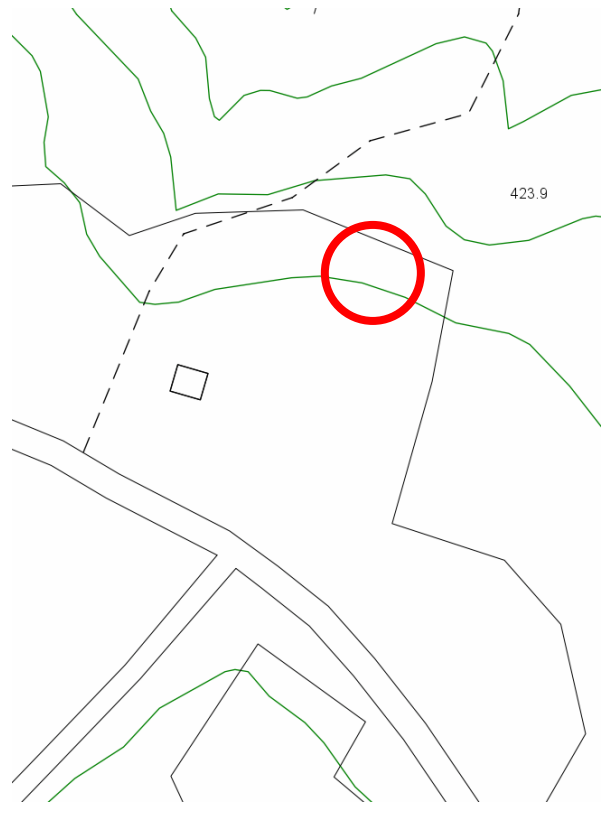
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**







Estratto Catastale - Foglio 3 part.IIa 103



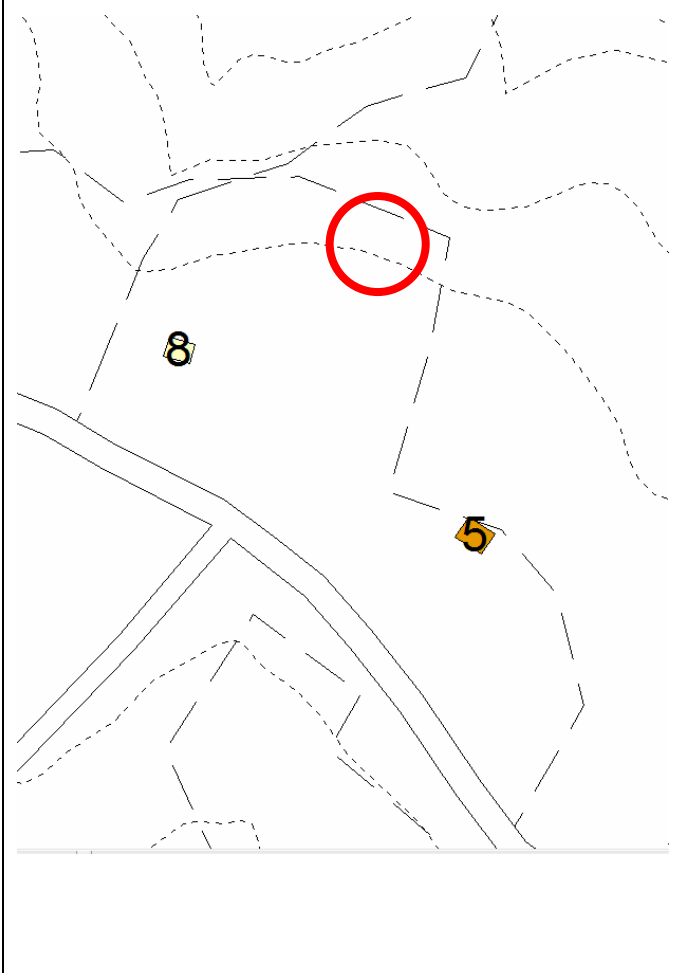
Estratto CTR

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

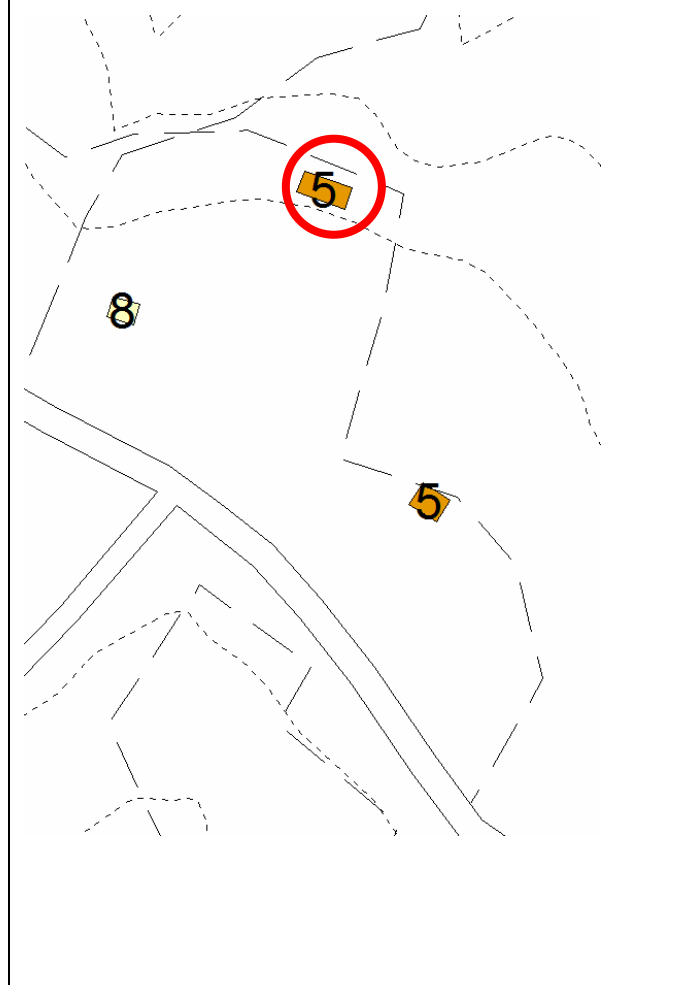
Dalla documentazione fornita e dalle verifiche effettuate, è possibile rilevare che si tratta di un annesso agricolo stabile, con struttura in muratura intonacata, realizzato con Concessione Edilizia n. 34 del 04.04.2000, in applicazione delle norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale.

Pertanto, viste le caratteristiche formali, costruttive e di destinazione d'uso attuali del suddetto manufatto e rilevata la sua natura di edificio non pertinenziale, si propone l'attribuzione della classe di valore "5" (Art.62 - Edifici o complessi privi di valore architettonico di formazione successiva al 1954)

### STATO VIGENTE:



### PROPOSTA DI RETTIFICA:





**RICHIEDENTI LA RETTIFICA:**

**Farsetti Conforta**

Prot. n. 14126 e 14332/2023

**SINTESI DELLA RICHIESTA:**

Si chiede l'attribuzione della classe di valore "5" del RU (Art.62 - Edifici o complessi privi di valore architettonico di formazione successiva al 1954) ad un manufatto agricolo erroneamente non classificato dal Regolamento Urbanistico vigente, situato in Loc. Balena a Rigomagno

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**











**RICHIEDENTI LA RETTIFICA:**

**Vecchio Sabine**

Prot. n. 19173 e 19296/2023

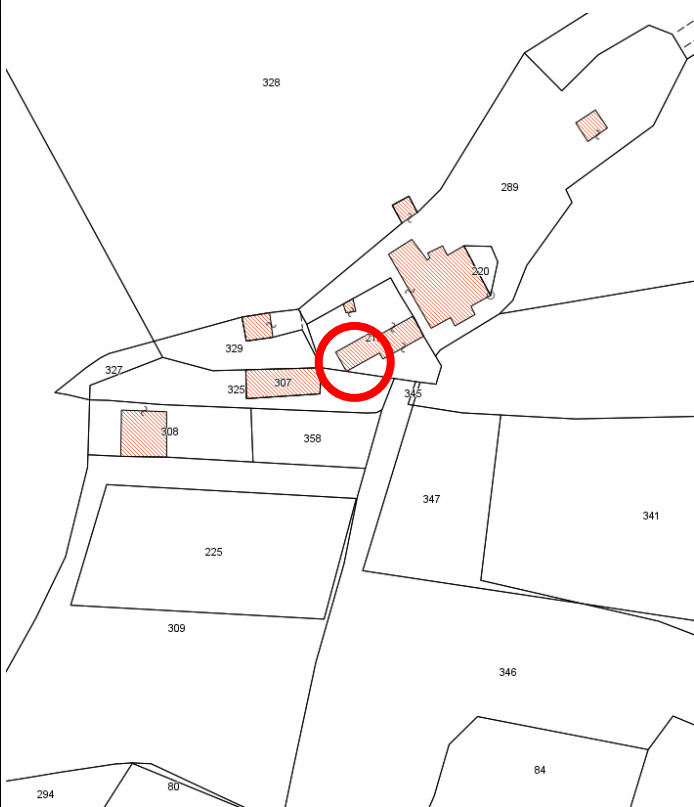
**SINTESI DELLA RICHIESTA:**

Si chiede l'attribuzione della classe di valore "5" del RU (Art.62 - Edifici o complessi privi di valore architettonico di formazione successiva al 1954) ad un edificio residenziale erroneamente non classificato dal Regolamento Urbanistico vigente, situato in Loc. Pod. Casaini a Scrofiano

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**







Estratto Catastale - Foglio 27 part.IIa 219



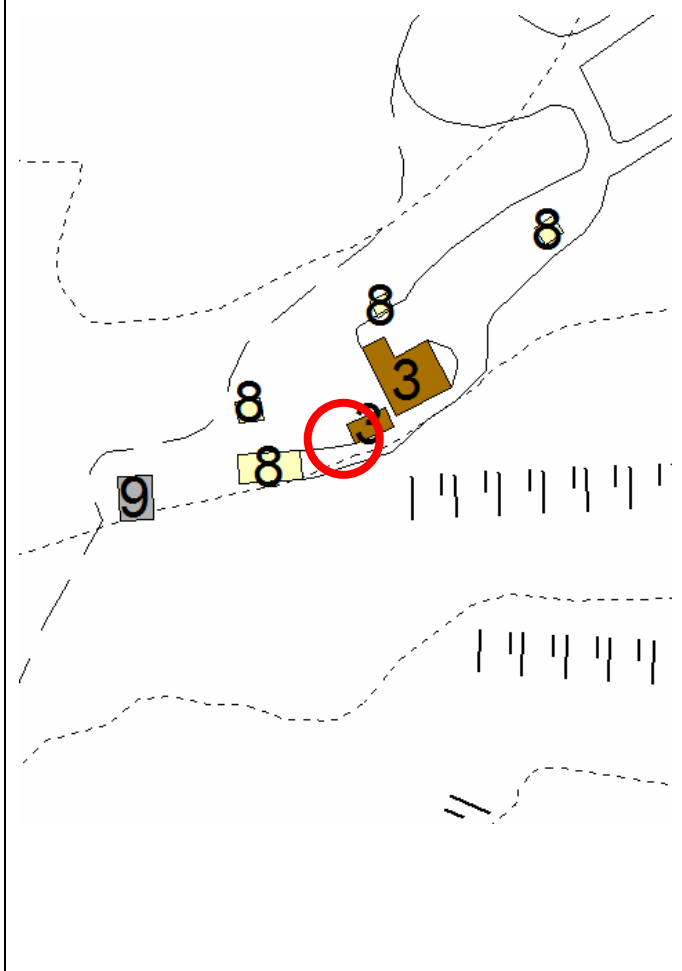
Estratto CTR

## 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 con struttura in muratura in pietra faccia vista, realizzato con SCIA 5369 del 23.03.2016, tramite un intervento di ampliamento di un edificio adiacente preesistente.

Pertanto, viste le caratteristiche formali, costruttive e di destinazione d'uso attuali del suddetto manufatto e rilevata la sua destinazione d'uso residenziale, si propone l'attribuzione della classe di valore "5" (Art.62 - Edifici o complessi privi di valore architettonico di formazione successiva al 1954)

### STATO VIGENTE:



### PROPOSTA DI RETTIFICA:

