



# 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

Luglio 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:**

**Dell'Avanzato Michele**

Prot. n. 24080/2020

**SINTESI DELLA RICHIESTA:**

Si chiede la rettifica della classe di valore assegnata ad alcuni edifici posti in in Loc. S. Rocco a Sinalunga, come di seguito sintetizzato:

**Edificio 1:** dalla classe di valore "10" (art. 67 delle NTA: Edifici di interesse pubblico e manufatti in costruzione o tecnologici) alla classe di valore "3" (art. 60 delle NTA: Altri edifici di carattere storico testimoniale antecedenti al 1954).

**Edificio 2:** edificio non classificato a cui assegnare la classe di valore "8" (art. 65 delle NTA: Volumi secondari).

**Manufatto 3:** manufatto non classificato a cui assegnare la classe di valore "10" (art. 67 delle NTA: Edifici di interesse pubblico e manufatti in costruzione o tecnologici).

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**

**Edificio 1**

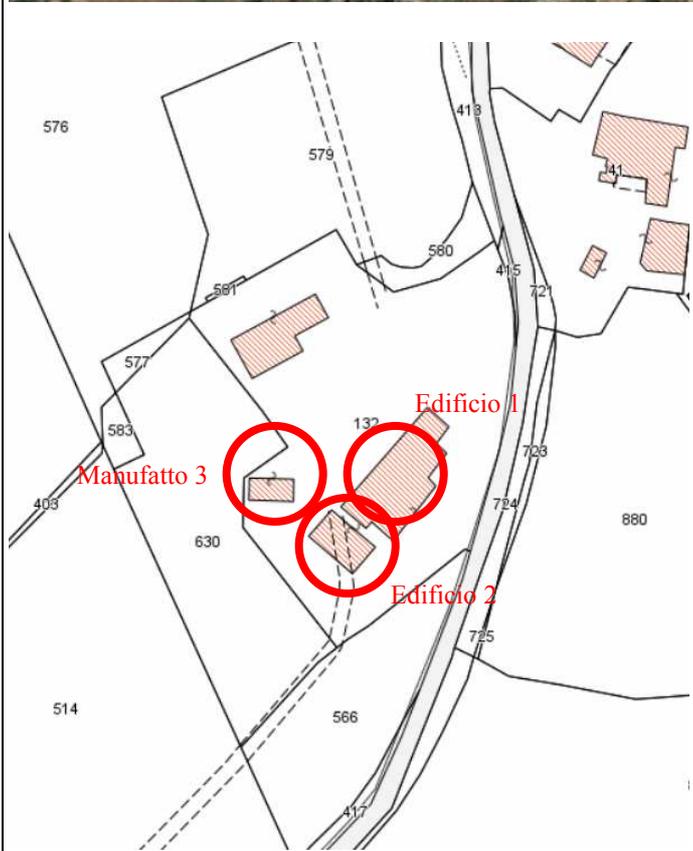
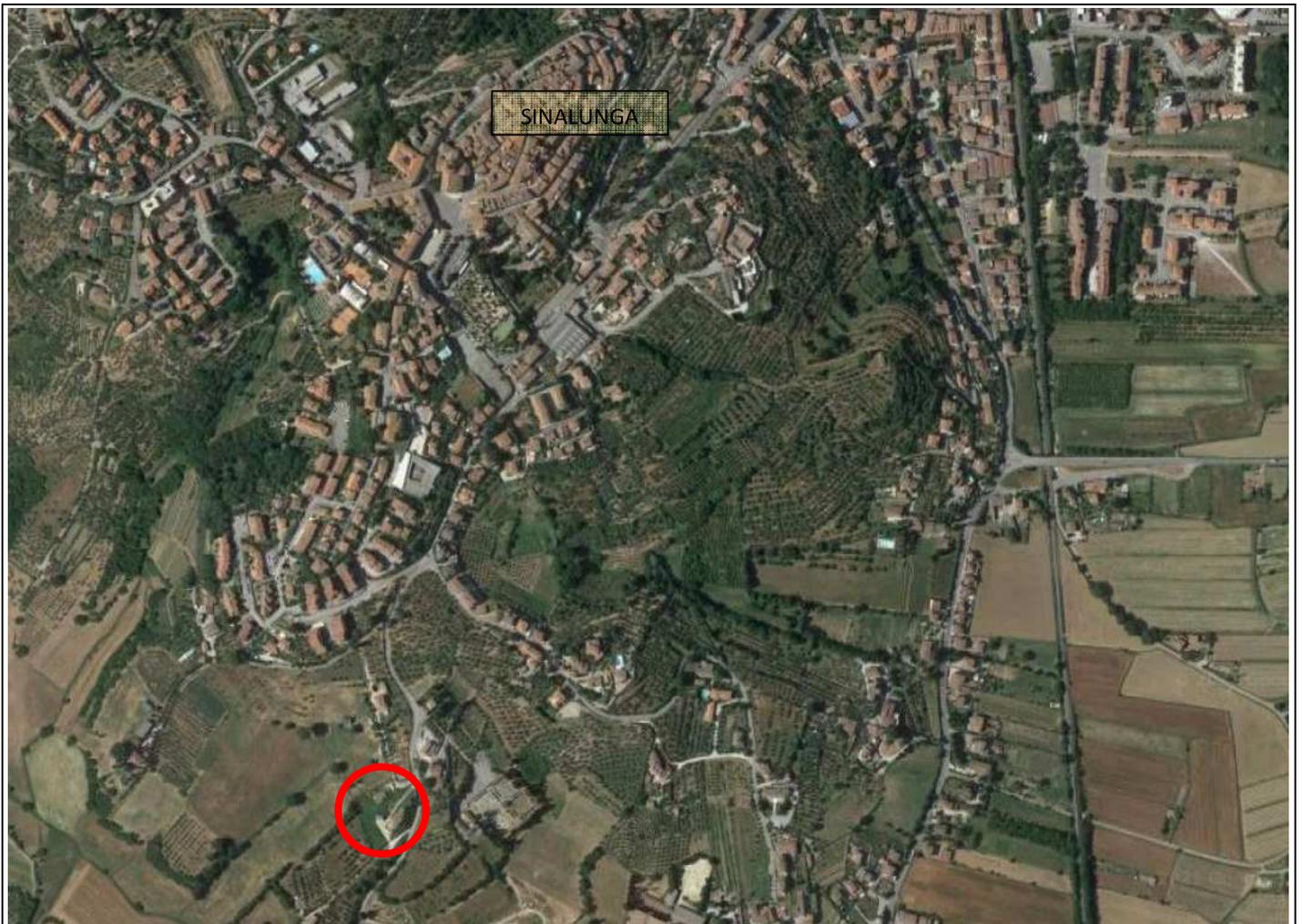


## Edificio 2

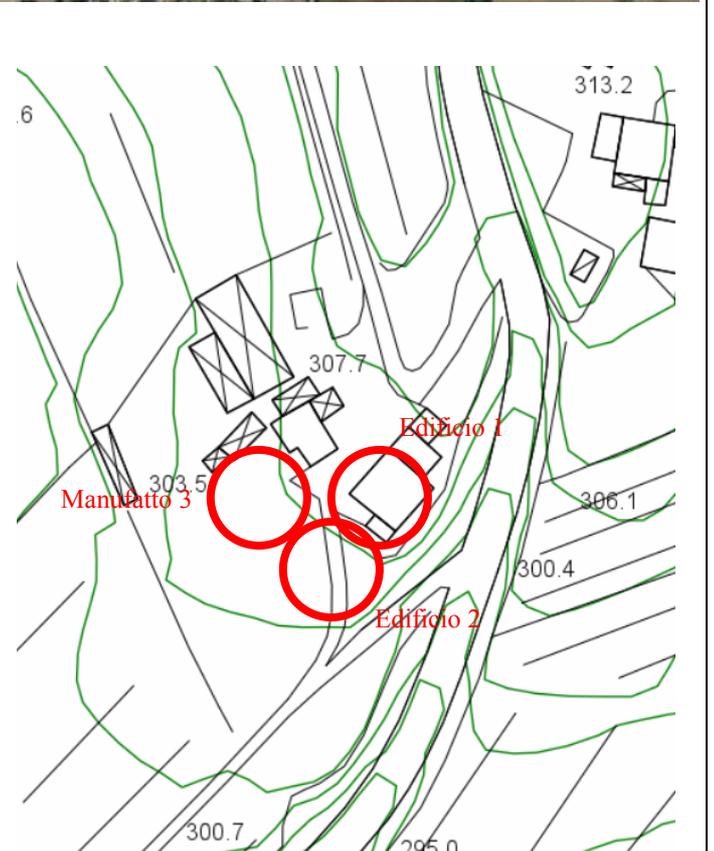


## Manufatto 3





Estratto Catastale - Foglio 62 part.IIa 132



Estratto CTR

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

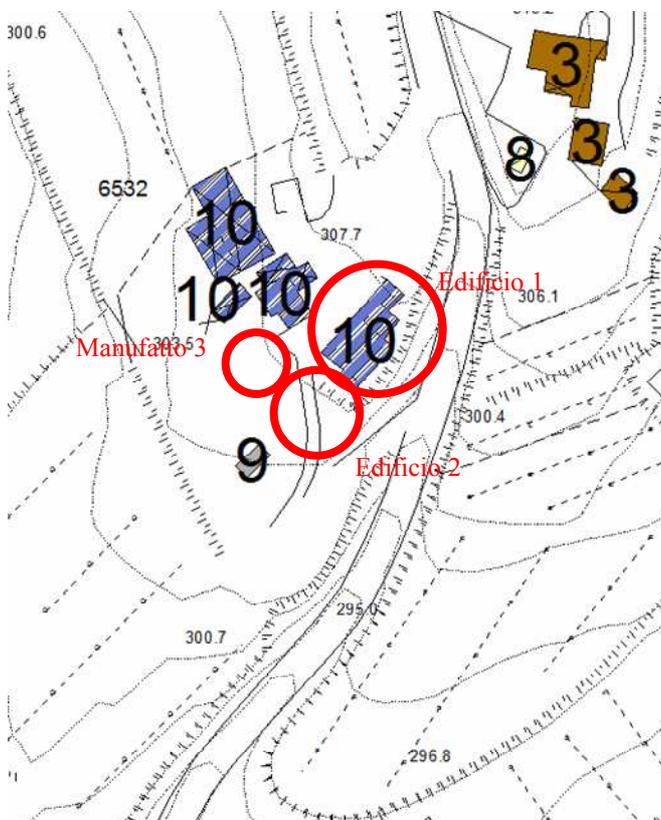
Dalla documentazione fornita e dalle verifiche effettuate, è possibile rilevare quanto segue:

**Edificio 1:** si tratta di un edificio a destinazione residenziale di antica formazione oggetto di un intervento di ristrutturazione edilizia risalente all'anno 2010. Tale intervento risulta ultimato. 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: Edifici di interesse pubblico e manufatti in costruzione o tecnologici), erroneamente assegnata, nella classe di valore "3" (art. 60 delle NTA: Altri edifici di carattere storico testimoniale antecedenti al 1954).

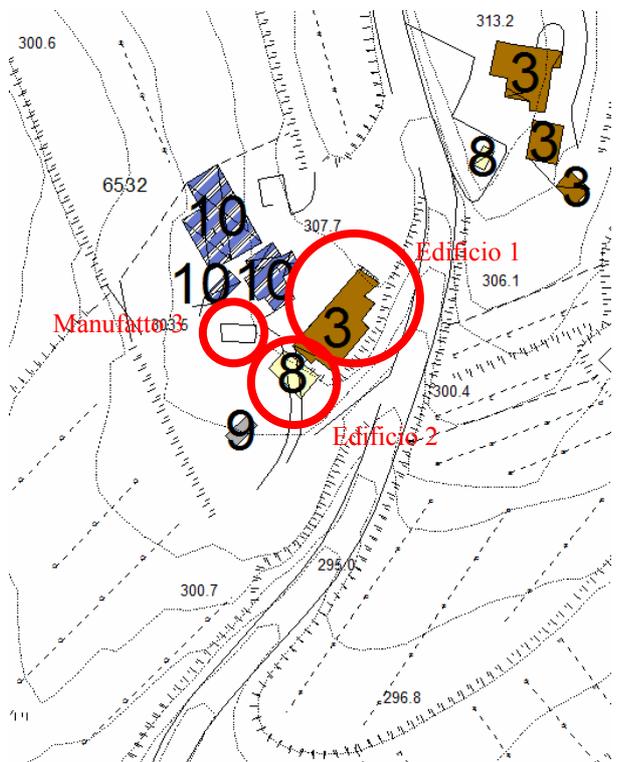
**Edificio 2:** si tratta di un edificio pertinenziale interrato, non classificato in quanto non presente in cartografia CTR, destinato a garage e locale tecnico costruito con DIA nel 2011. Pertanto, viste le caratteristiche formali, costruttive e di destinazione d'uso del suddetto edificio si propone l'attribuzione della classe di valore "8" (art. 65 delle NTA: Volumi secondari).

**Manufatto 3:** Si tratta di una pensilina fotovoltaica realizzata nel 2011 e non classificata in quanto non presente in cartografia. Non si ritiene accoglibile l'istanza di attribuzione della classe di valore "10" (art. 67 delle NTA: Edifici di interesse pubblico e manufatti in costruzione o tecnologici) in quanto trattasi di manufatto assolutamente privo di rilevanza edilizia, non costituente ne superficie ne volume e per il quale sono ammessi esclusivamente interventi di tipo manutentivo. Si propone pertanto di non attribuire alcuna classe di valore al manufatto

### STATO VIGENTE:



### PROPOSTA DI RETTIFICA:



**RICHIEDENTI LA RETTIFICA:**

**Saladino Antonio**

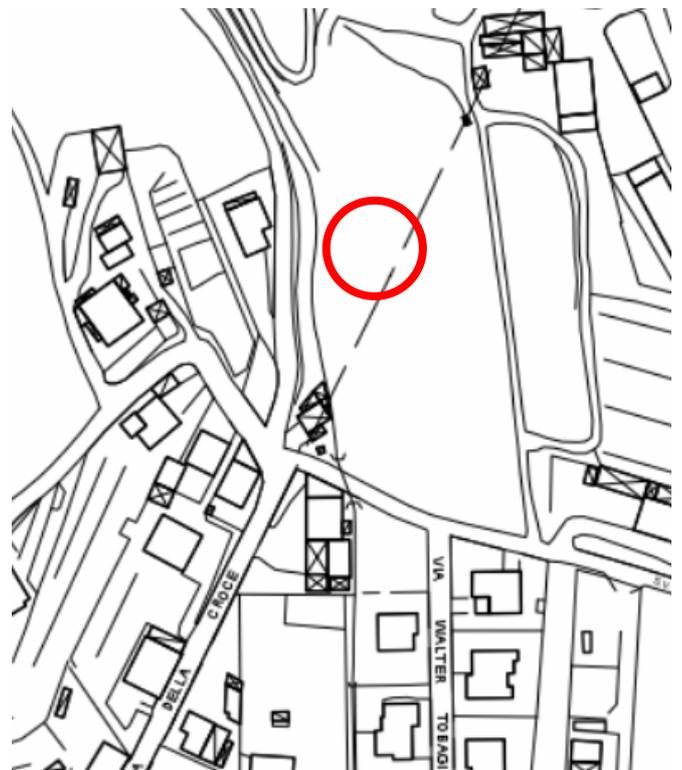
Prot. n. 3252/2021

**SINTESI DELLA RICHIESTA:**

Si chiede l'attribuzione di una classe di valore ad un fabbricato di civile abitazione non classificato nel RU

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**





Estratto Catastale - Foglio 13 part.IIa 608

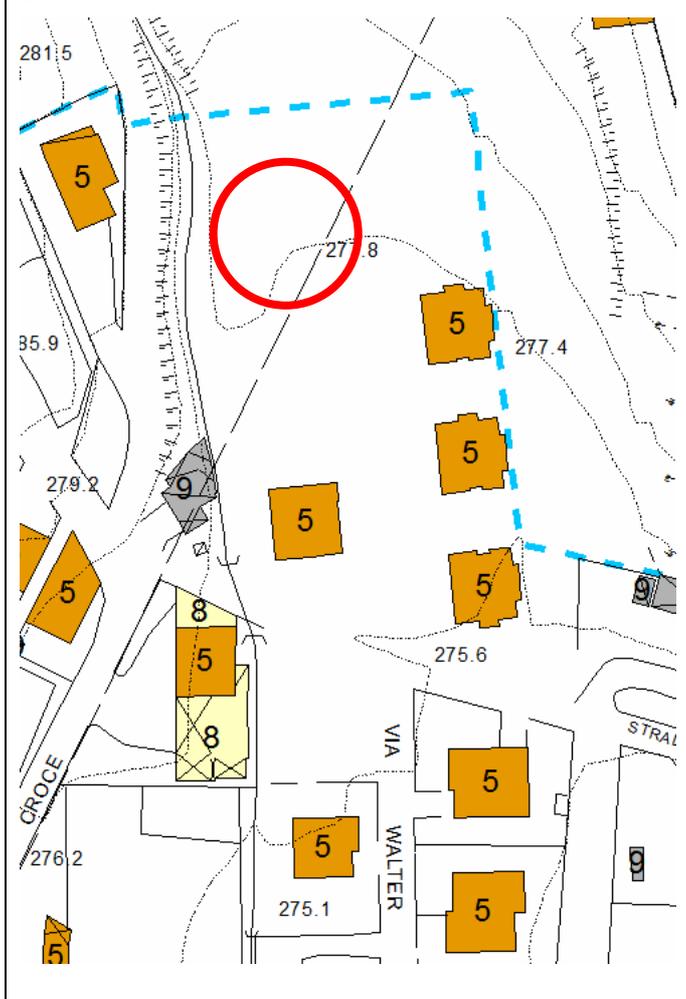
Estratto CTR

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

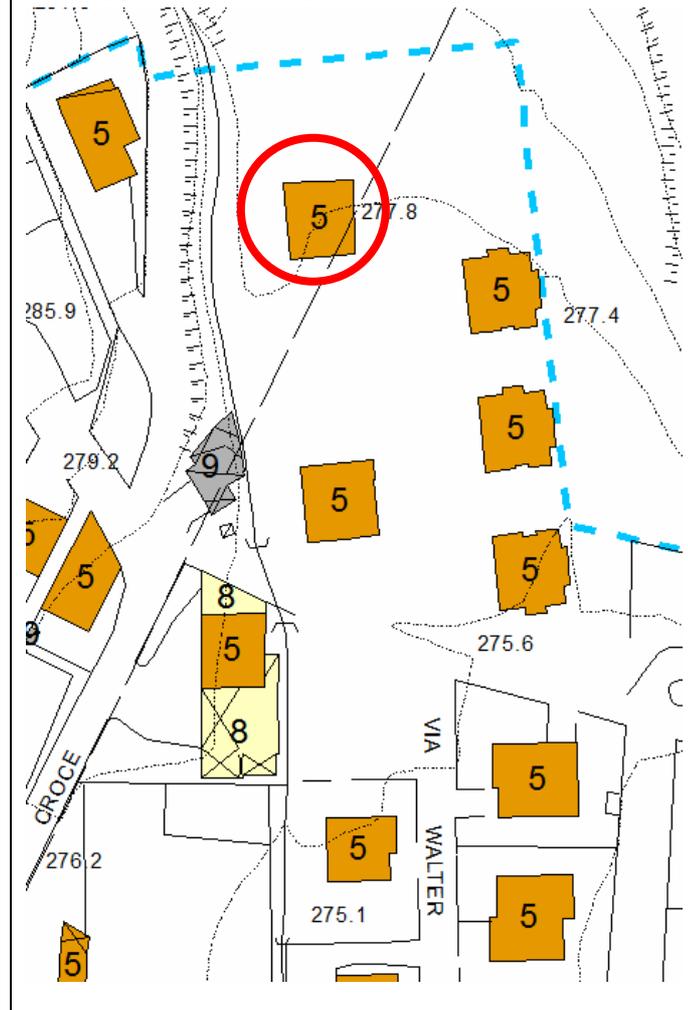
Dalla documentazione fornita e dalle verifiche effettuate, è possibile rilevare che si tratta di un edificio residenziale di recente realizzazione (2010) in attuazione di un Piano Attuativo approvato con Delibera C.C. n. 69 del 30.10.2003 e situato in via Tobagi a Rigomagno.

Pertanto, viste le caratteristiche formali, costruttive e di destinazione d'uso del suddetto edificio si propone l'assegnazione della classe di valore "5" del RU (Art.62 - Edifici privi di interesse architettonico successivi al 1954), in coerenza con le classi assegnate a tutti gli altri edifici realizzati in attuazione del suddetto Piano Attuativo.

### STATO VIGENTE:



### PROPOSTA DI RETTIFICA:



**RICHIEDENTI LA RETTIFICA:**

**Romboli Laura**

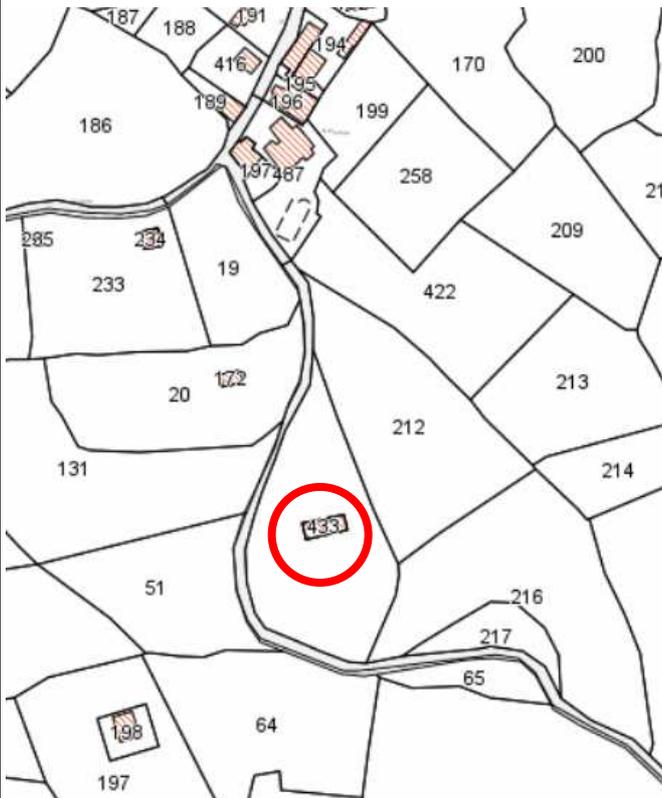
Prot. n. 5349/2021

**SINTESI DELLA RICHIESTA:**

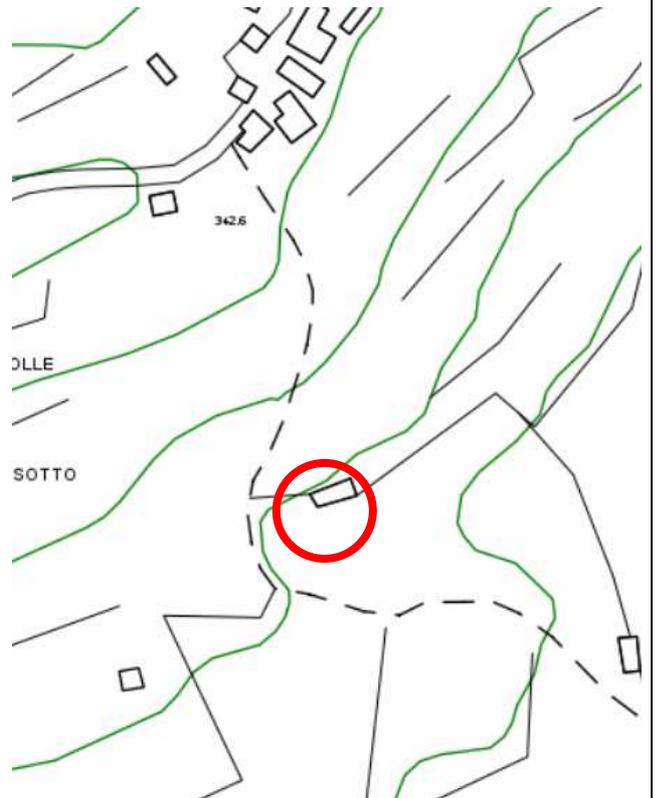
Si chiede la rettifica della classe di valore "9" (Art. 66 delle NTA del RU "Edifici e manufatti a trasformabilità limitata) erroneamente assegnata ad un annesso agricolo in muratura in Loc. Santa Cristina, realizzato in applicazione delle norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale. Si chiede l'attribuzione della classe di valore "5" del RU (Art.62 - Edifici privi di interesse architettonico successivi al 1954)

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**





Estratto Catastale - Foglio 37 part.IIa 433



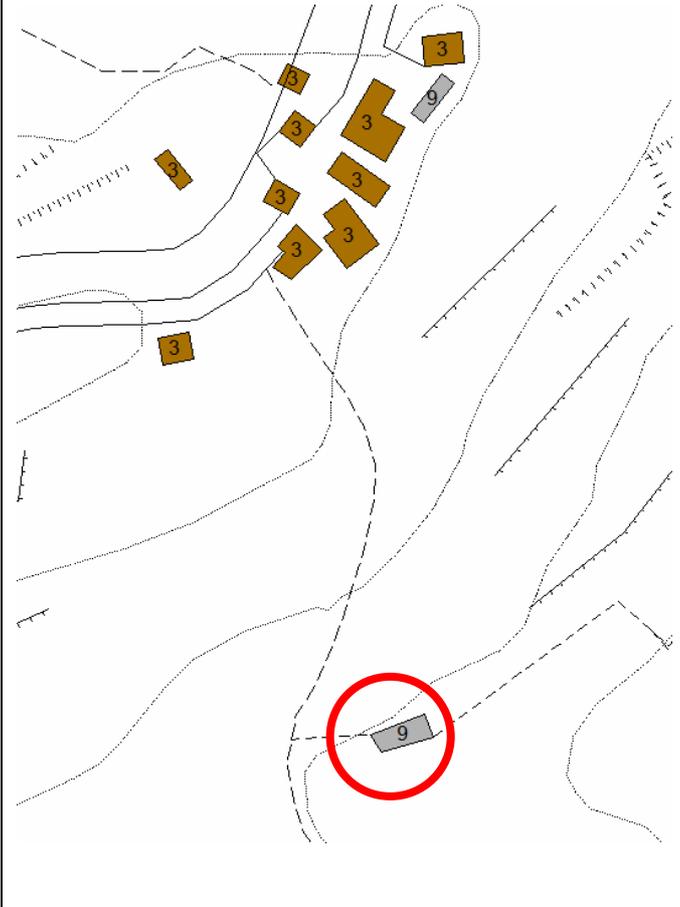
Estratto CTR

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

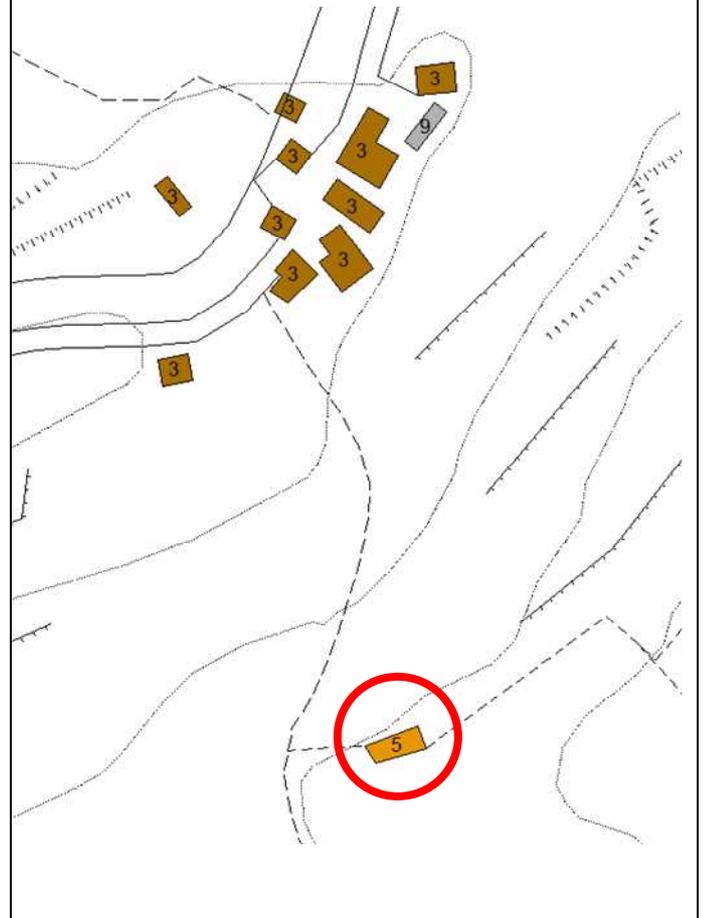
Dalla documentazione fornita e dalle verifiche effettuate, è possibile rilevare che si tratta di un annesso agricolo realizzato nel 1990 in muratura in Loc. Santa Cristina, realizzato in applicazione delle norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale.

Pertanto, viste le caratteristiche formali, costruttive e di destinazione d'uso del suddetto edificio si propone l'assegnazione della classe di valore "5" del RU (Art.62 - Edifici privi di interesse architettonico successivi al 1954).

### STATO VIGENTE:



### PROPOSTA DI RETTIFICA:



**RICHIEDENTI LA RETTIFICA:**

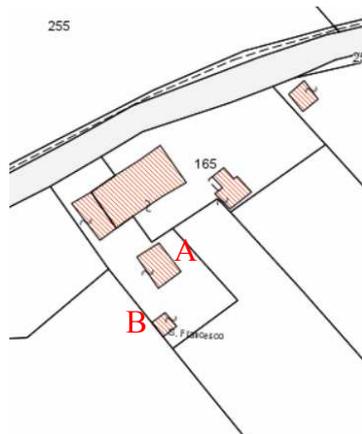
**Frullanti Maria Pia**

Prot. n. 9255/2021

**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. Santa Caterina a Farnetella

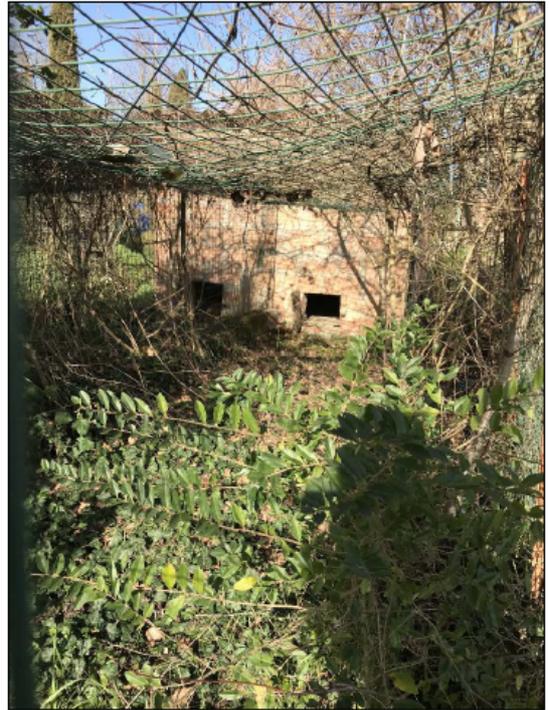
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**

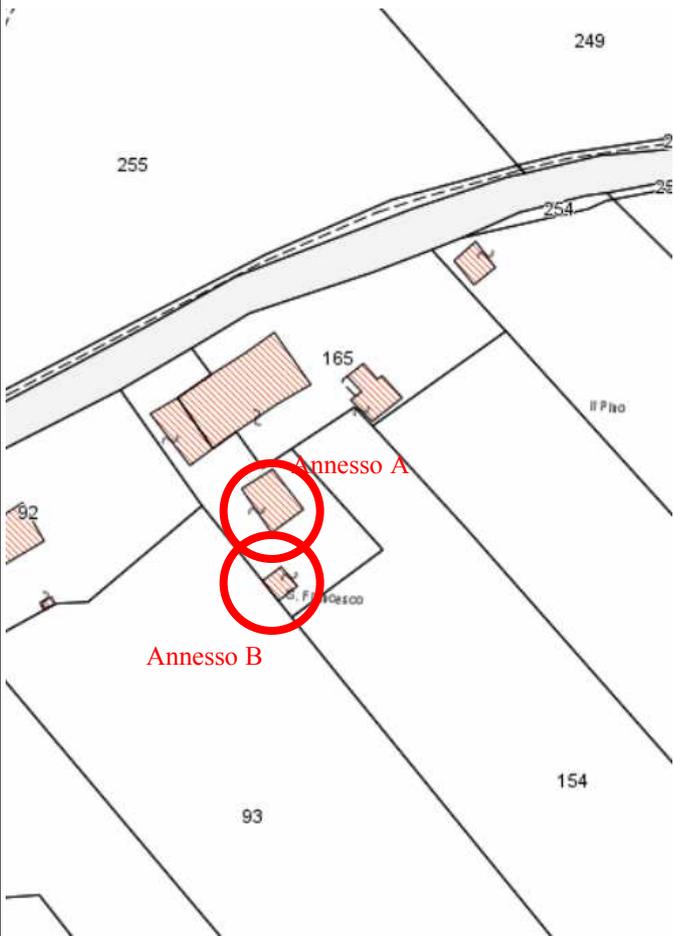


**Annesso A**

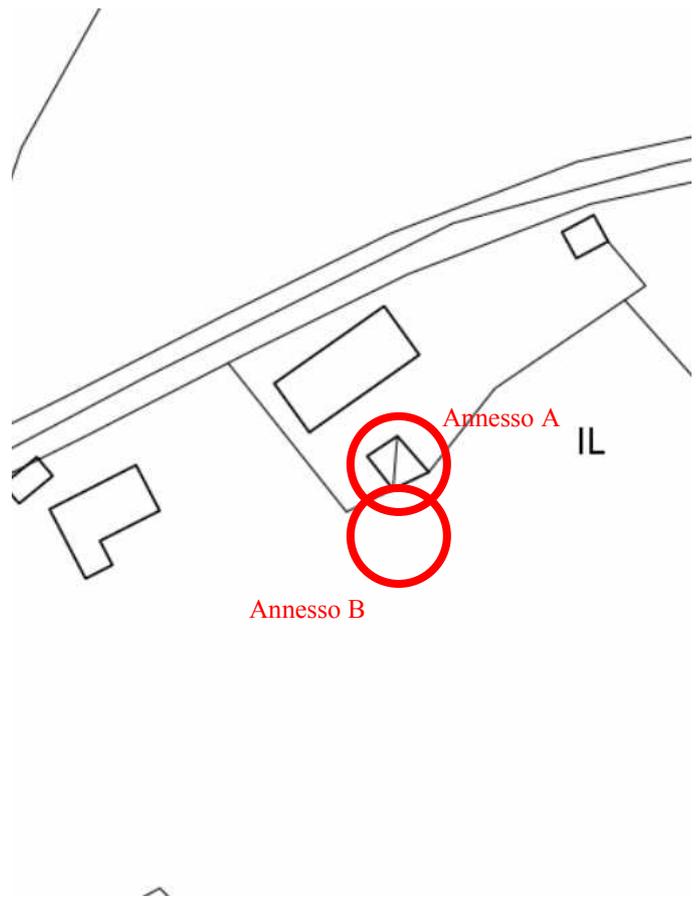


**Annesso B**





Estratto Catastale - Foglio 21 part.IIa 164 - 165



Estratto CTR

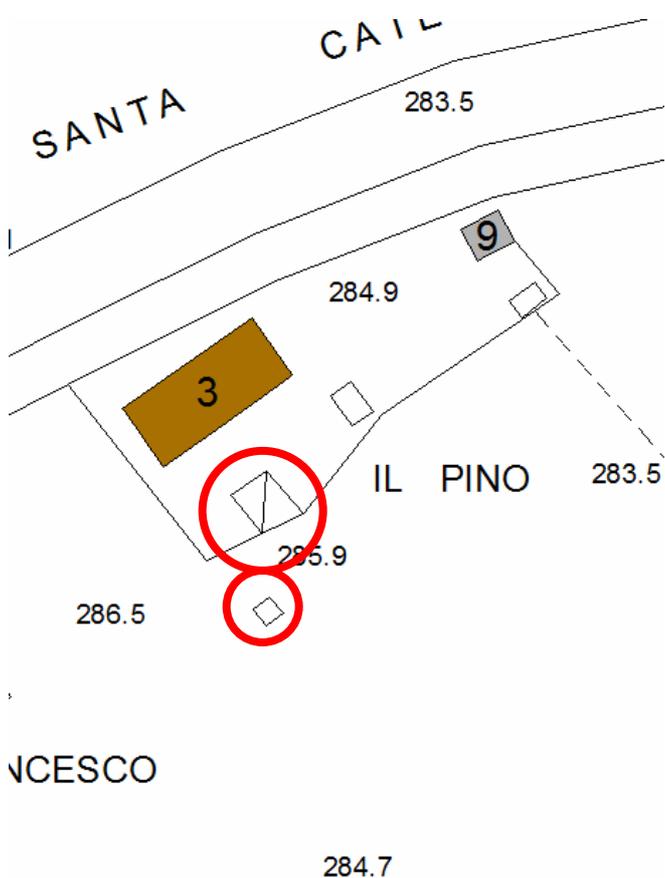
## VALUTAZIONE DELL'AREA GOVERNO DEL TERRITORIO E RELATIVA PROPOSTA DI RETTIFICA:

Dalla documentazione fornita e dalle verifiche effettuate, è possibile rilevare che i due annessi sono stati assentiti con condono edilizio n. 137/1998. Inoltre:

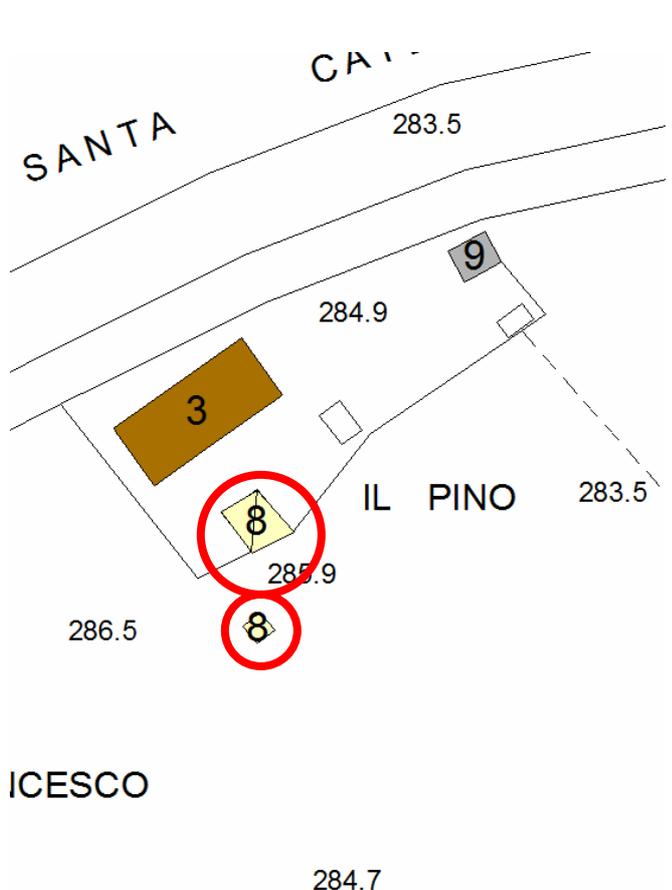
**Annesso A:** si tratta di un manufatto pertinenziale in muratura mista destinato ad autorimessa e non classificato nel R.U.. Pertanto, viste le caratteristiche formali, costruttive e di destinazione d'uso del suddetto manufatto si propone l'attribuzione della classe di valore "8" (art. 65 delle NTA: Volumi secondari).

**Annesso B:** si tratta di un manufatto pertinenziale in muratura mista destinato a ricovero animali da cortile e non classificato nel R.U.. Pertanto, viste le caratteristiche formali, costruttive e di destinazione d'uso del suddetto manufatto si propone l'attribuzione della classe di valore "8" (art. 65 delle NTA: Volumi secondari).

### STATO VIGENTE:



### PROPOSTA DI RETTIFICA:



**RICHIEDENTI LA RETTIFICA:**

**Colella Massimo**

Prot. n. 11410/2021

**SINTESI DELLA RICHIESTA:**

Si chiede la rettifica della classe di valore "3" (Art. 60 delle NTA del RU "Altri edifici di carattere storico o testimoniale antecedenti al 1954) erroneamente assegnata ad un annesso agricolo in muratura in Loc. Calcinaia. Si chiede l'attribuzione della classe di valore "5" del RU (Art.62 - Edifici privi di interesse architettonico successivi al 1954)

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**





Estratto Catastale - Foglio 37 part.IIa 500



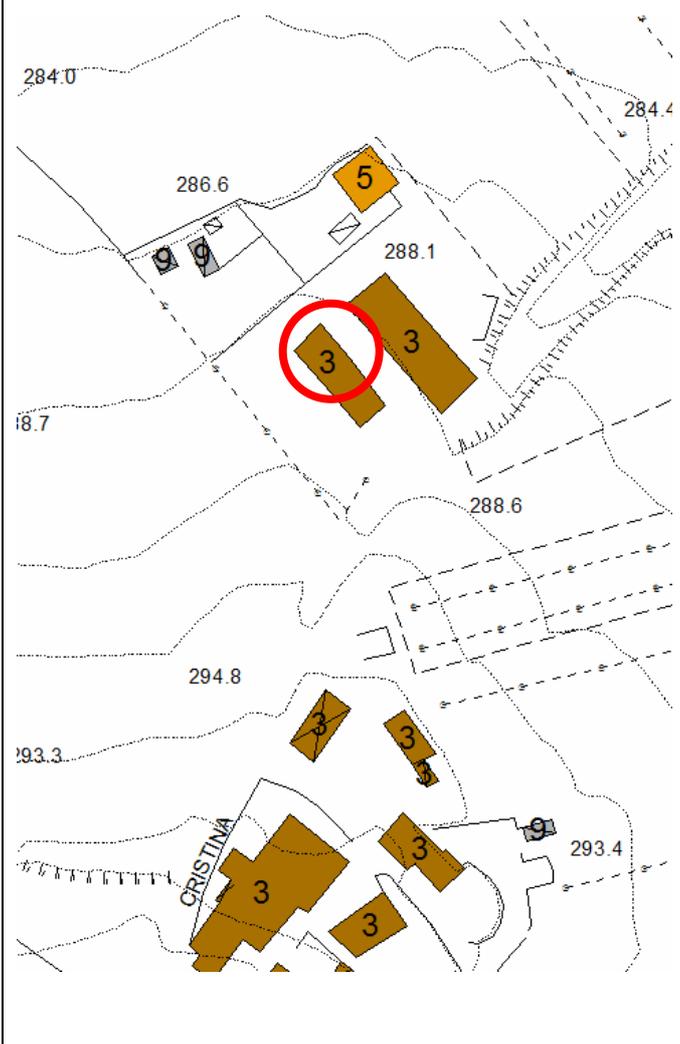
Estratto CTR

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

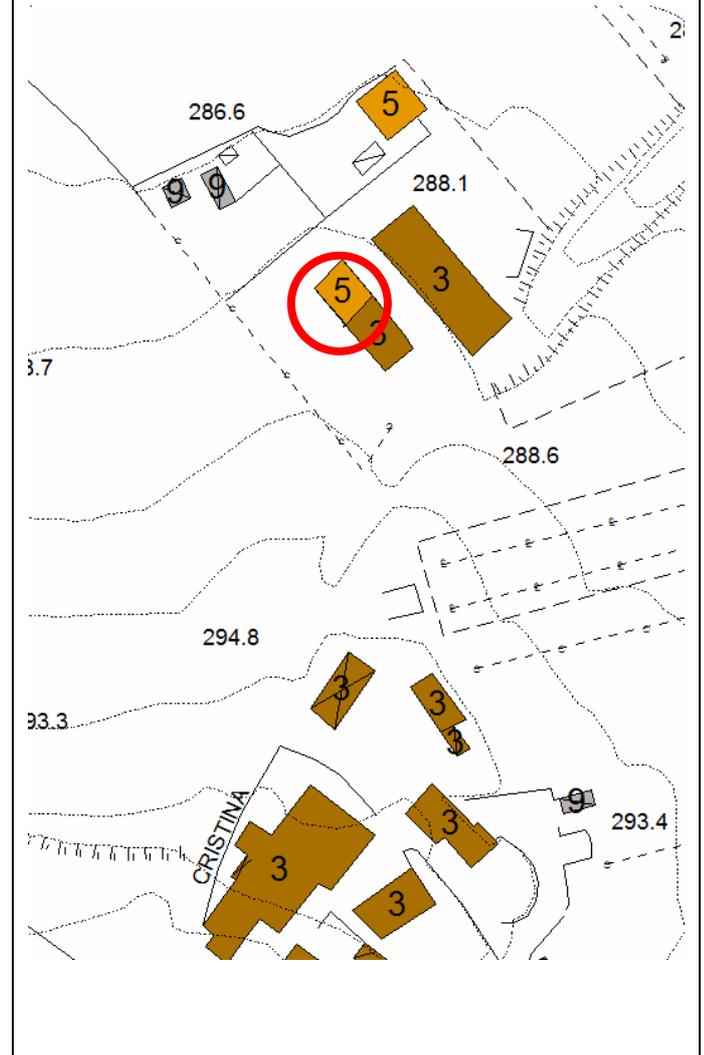
Dalla documentazione fornita e dalle verifiche effettuate, è possibile rilevare che si tratta di un annesso agricolo in muratura mista realizzato nel 1984 in Loc. Calcinaia a Scrofiano, in applicazione delle norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale.

Pertanto, viste le caratteristiche formali, costruttive e di destinazione d'uso del suddetto edificio si propone la rettifica della classe di valore "3" (Art. 60 delle NTA del RU "Altri edifici di carattere storico o testimoniale antecedenti al 1954) erroneamente assegnata, con la classe di valore "5" del RU (Art.62 - Edifici privi di interesse architettonico successivi al 1954).

### STATO VIGENTE:



### PROPOSTA DI RETTIFICA:



**RICHIEDENTI LA RETTIFICA:**

**Porro Massimo e Brachini Porro Maria Pia**

Prot. n. 11704/2021

**SINTESI DELLA RICHIESTA:**

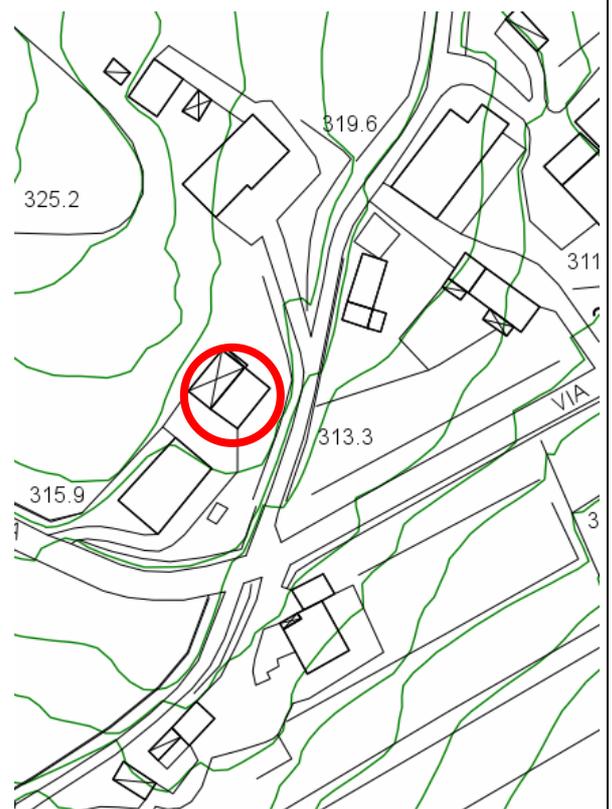
Si chiede la rettifica della classe di valore "3" (Art. 60 delle NTA del RU "Altri edifici di carattere storico o testimoniale antecedenti al 1954) erroneamente assegnata ad un annesso agricolo in muratura in Loc. Podere Selvapiana a Scrofiano. Si chiede l'attribuzione della classe di valore "8" del RU (Art.65 - Volumi secondari)

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**





Estratto Catastale - Foglio 29 part.IIa 48



Estratto CTR

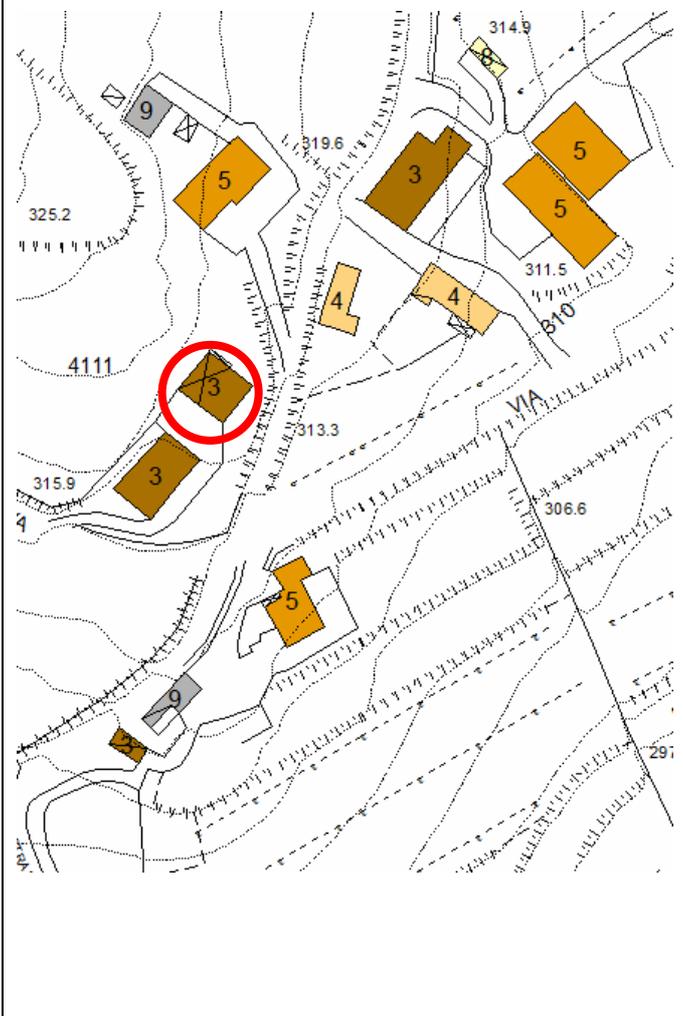
## VALUTAZIONE DELL'AREA GOVERNO DEL TERRITORIO E RELATIVA PROPOSTA DI RETTIFICA:

Dalla documentazione fornita e dalle verifiche effettuate, è possibile rilevare che si tratta di un annesso pertinenziale (autorimessa) in muratura mista realizzato in data anteriore al 1954 in Loc. Podere Selvapiana a Scrofiano.

Nonostante la datazione del manufatto, rilevabile dalle foto aeree antecedenti al 1954, le sue caratteristiche architettoniche, formali e costruttive non risultano particolarmente apprezzabili e l'annesso, nel suo complesso, non presenta alcun carattere storico o testimoniale. Inoltre esso risulta incoerente con l'edificio principale di riferimento a causa della presenza di alcuni elementi architettonici quali la copertura in marsigliesi, le tavole forate in gronda e solai prefabbricati in calcestruzzo.

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 del RU "Altri edifici di carattere storico o testimoniale antecedenti al 1954) erroneamente assegnata, con la classe di valore "8" del RU (Art.65 - Volumi secondari).

### STATO VIGENTE:



### PROPOSTA DI RETTIFICA:

