



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

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.

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:

Zanelli Giovan Battista

Prot. n. 8141/2017

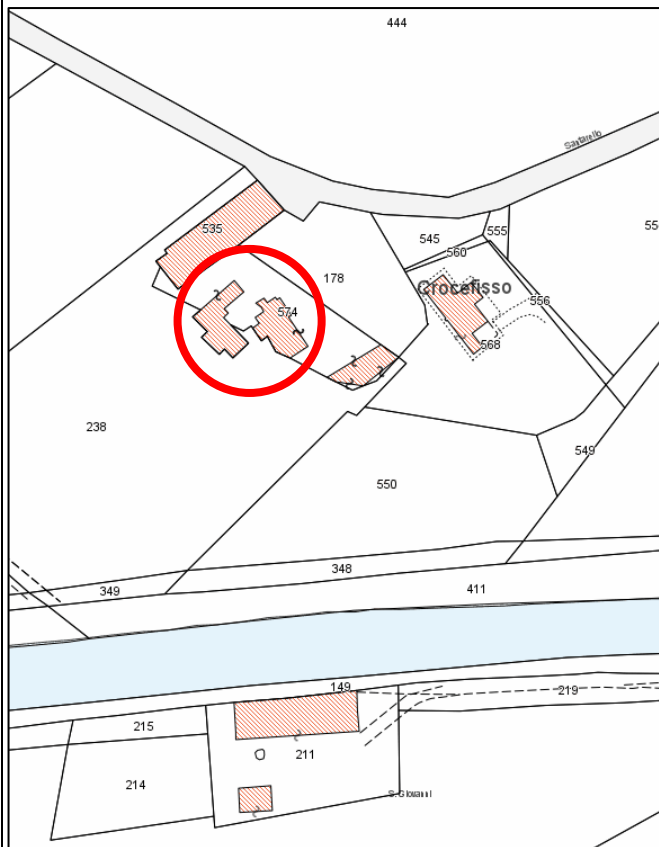
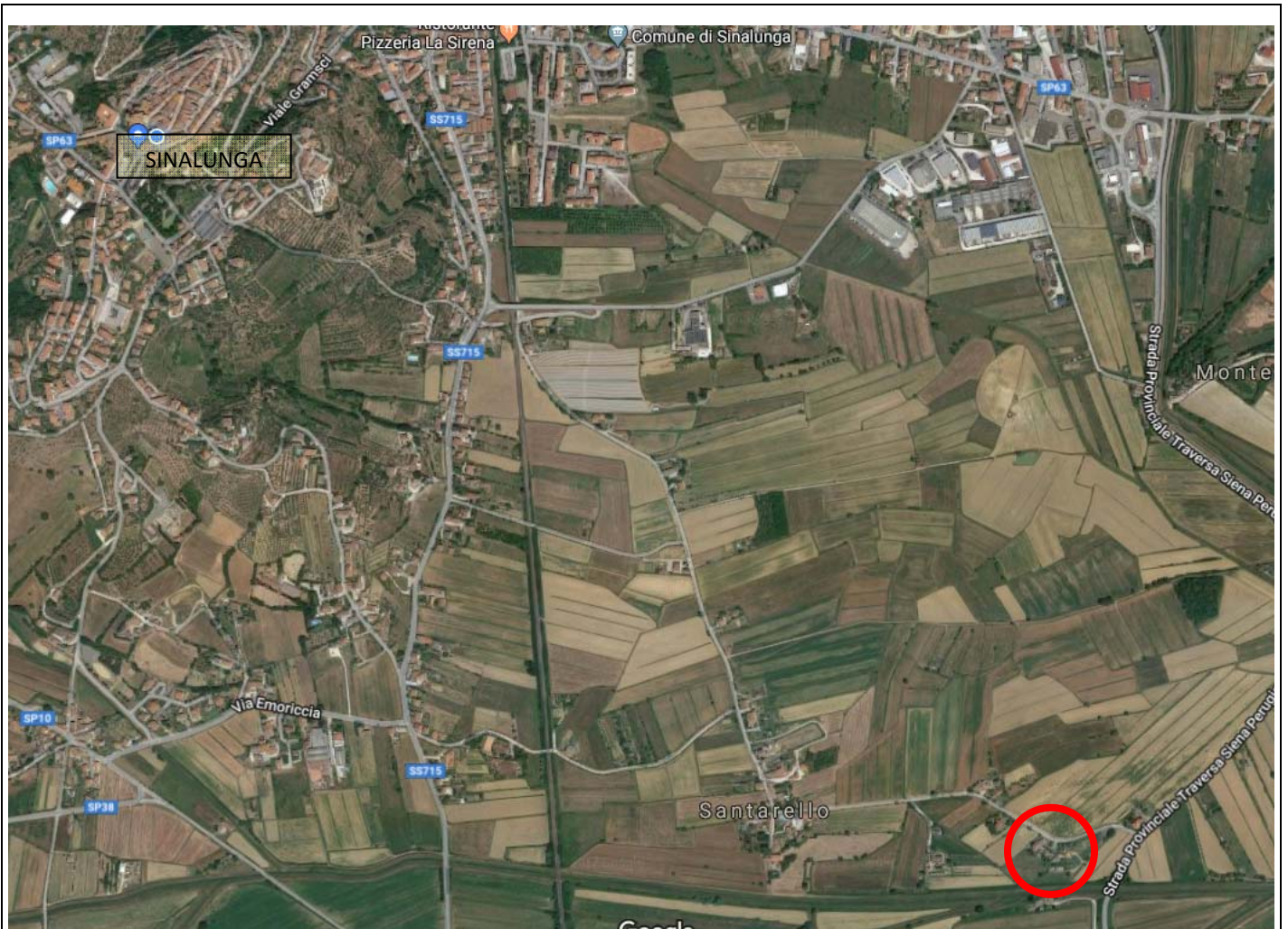
SINTESI DELLA RICHIESTA:

Si chiede la rettifica della classe di valore assegnata dal RU vigente a due annessi in Loc. Santarello dalla classe "9" (art.66 delle NTA: Edifici e manufatti a trasformabilità limitata) alla classe "8" (art. 67 delle NTA: volumi secondari), in quanto edifici pertinenziali realizzati in muratura precedentemente al 1967

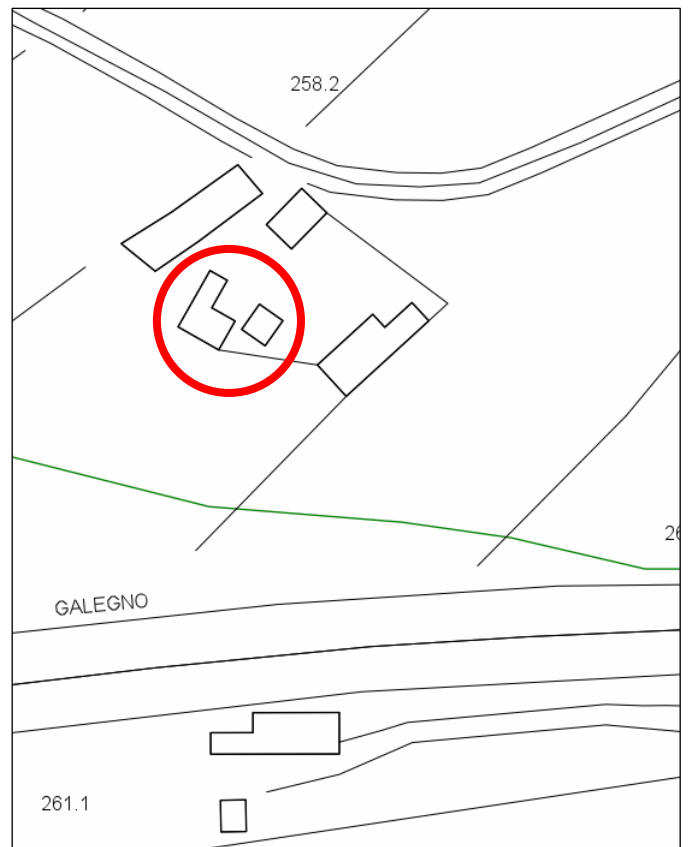
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:







Estratto Catastale - Foglio 73 part.IIa 574



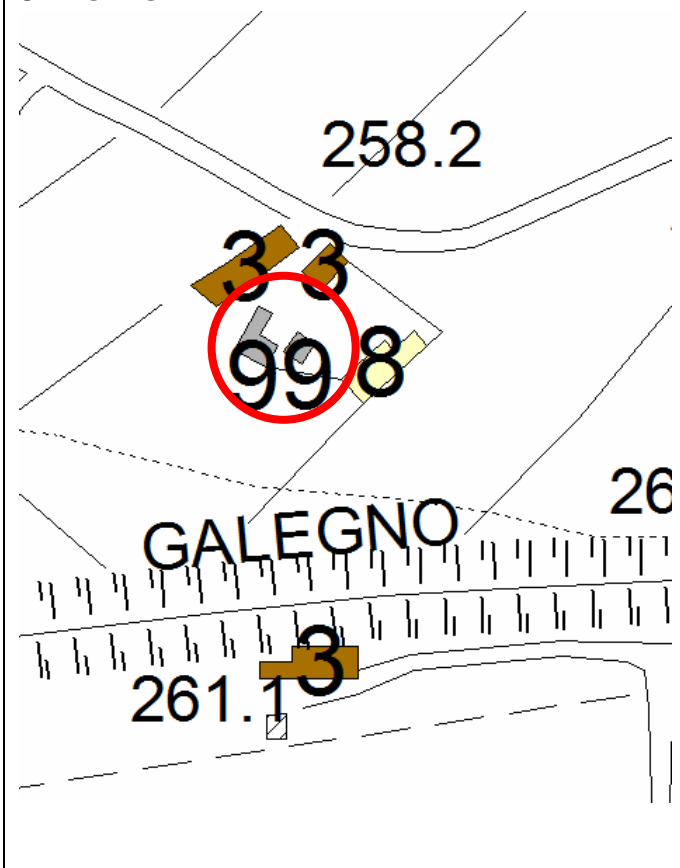
Estratto CTR

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

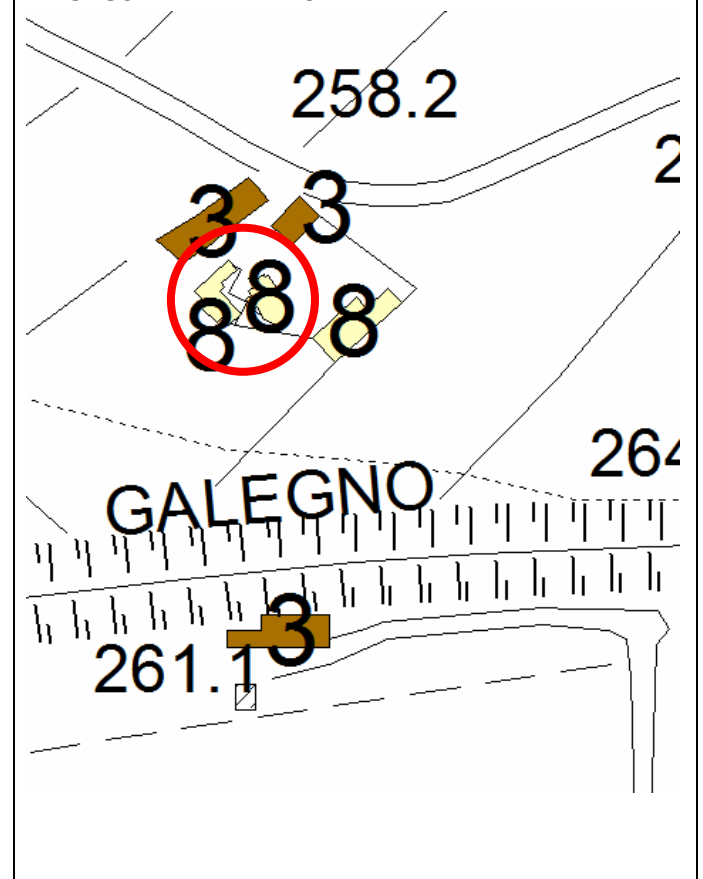
Dalla documentazione fornita e dalle verifiche effettuate, è possibile rilevare che si tratta di due annessi pertinenziali in muratura mista prevalentemente di cotto. Entrambi i manufatti hanno funzioni accessorie e di pertinenza dell'edificio abitativo principale.

Pertanto, viste le caratteristiche formali, costruttive e di destinazione d'uso dei suddetti immobili, si propone la rettifica della classe "9" erroneamente assegnata proponendo la classe di valore/intervento n. "8" di cui all'art. 65 delle NTA (Volumi secondari)

STATO VIGENTE:



PROPOSTA DI RETTIFICA:



RICHIEDENTI LA RETTIFICA:

Bianchi Massimo

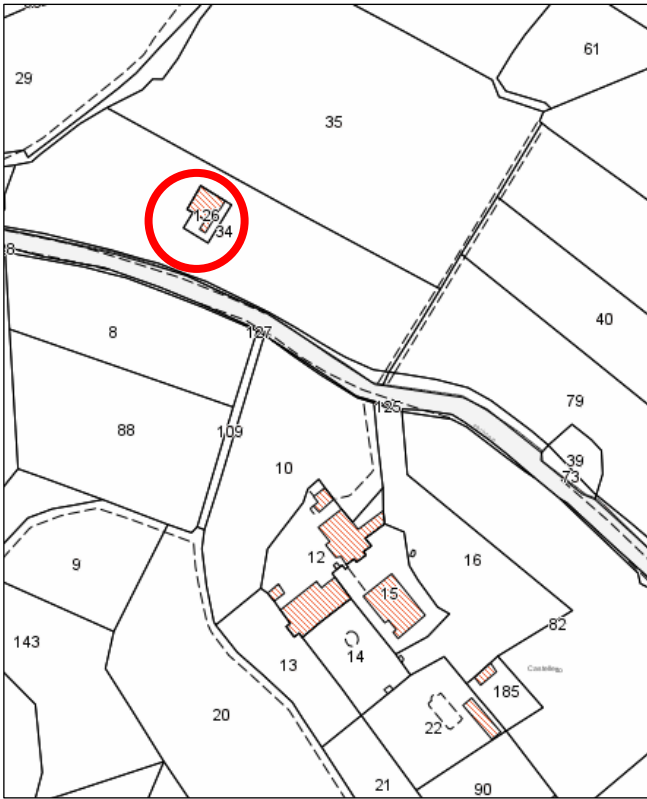
Prot. n. 8316/2017

SINTESI DELLA RICHIESTA:

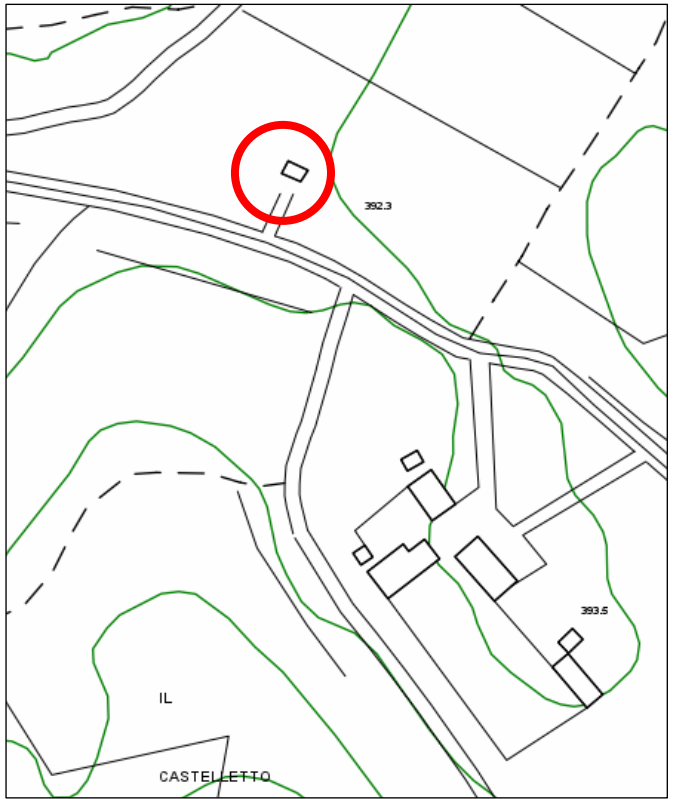
Si chiede la rettifica della classe di valore "9" assegnata dal RU vigente ad un annesso agricolo in Loc. Castelletto in quanto edificio agricolo stabile realizzato in applicazione delle norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:





Estratto Catastale - Foglio 48 part.IIa 126



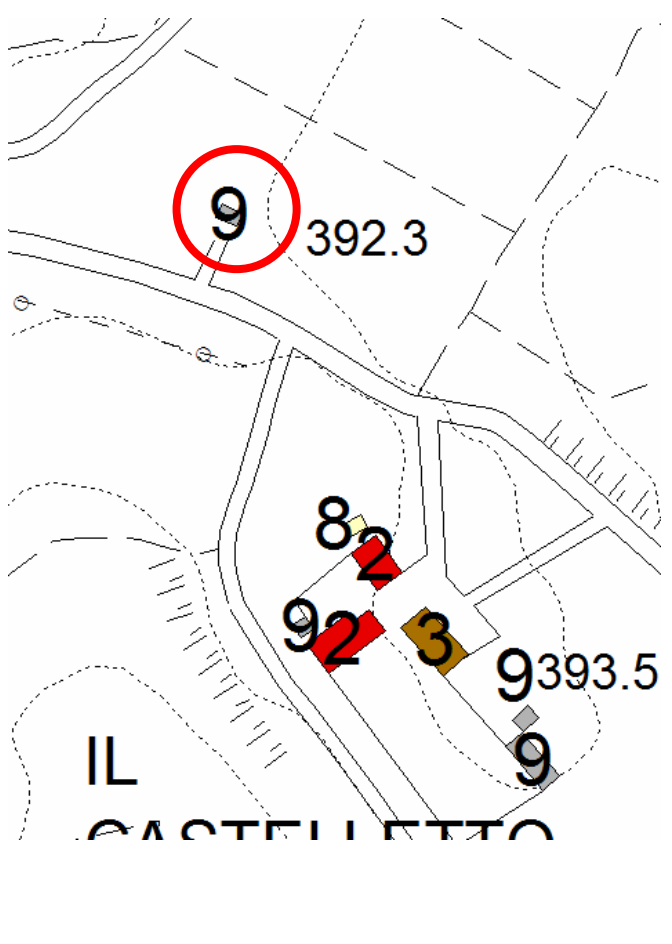
Estratto CTR

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

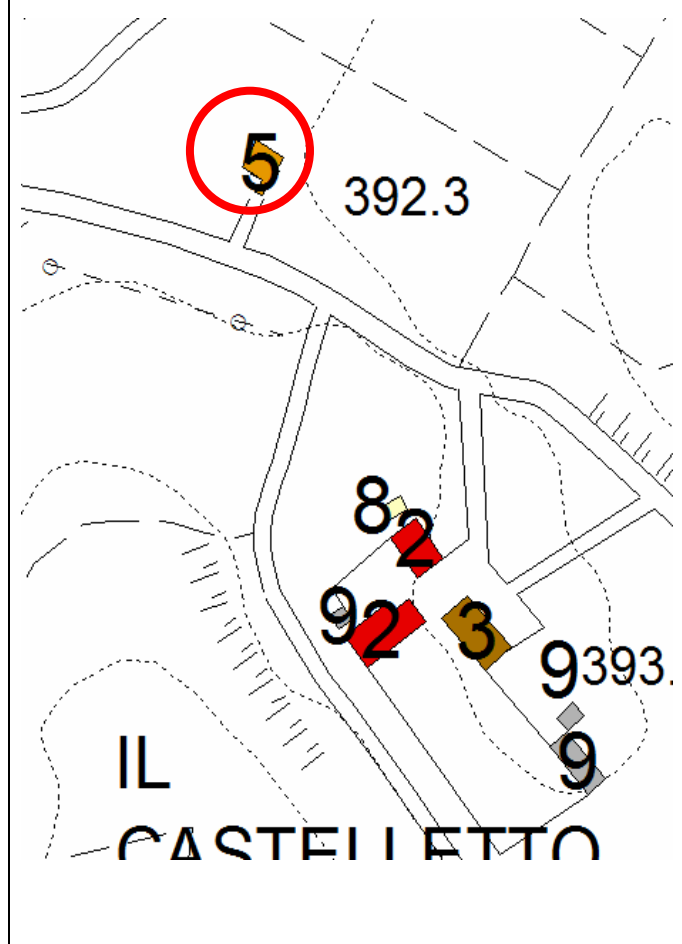
Dalla documentazione fornita e dalle verifiche effettuate, è possibile rilevare che si tratta di un annesso agricolo in muratura mista di pietra e tufo, realizzato nel 1969 ed ampliato nel 1993 in applicazione della legge regionale 10/1979.

Pertanto, viste le caratteristiche formali, costruttive e di destinazione d'uso dei suddetti immobili, si propone la rettifica della classe "9" erroneamente assegnata, proponendo la classe di valore/intervento n. "5" di cui all'art. 62 delle NTA (Edifici o complessi privi di interesse architettonico di formazione successiva al 1954)

STATO VIGENTE:



PROPOSTA DI RETTIFICA:



RICHIEDENTI LA RETTIFICA:

Joost De Vleeschouwer

Prot. n. 8141/2017

SINTESI DELLA RICHIESTA:

Si chiede l'attribuzione della classe di valore "3" (art. 60 NTA del RU - "altri edifici o complessi di carattere storico o testimoniale antecedenti al 1954) a sette edifici facenti parte di un complesso edilizio in loc. Gagnoni a Rigomagno

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA EDIFICIO "A":



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA EDIFICIO "B":



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA EDIFICIO "C":



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA EDIFICIO "D":



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA EDIFICIO "E":

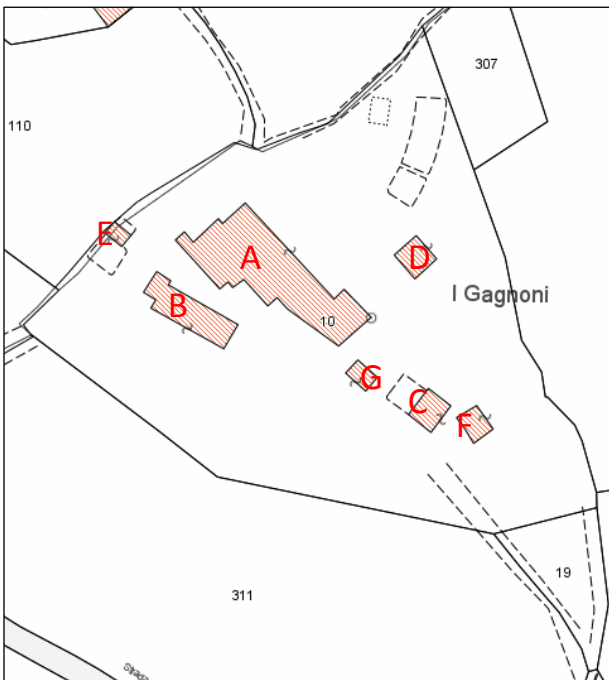
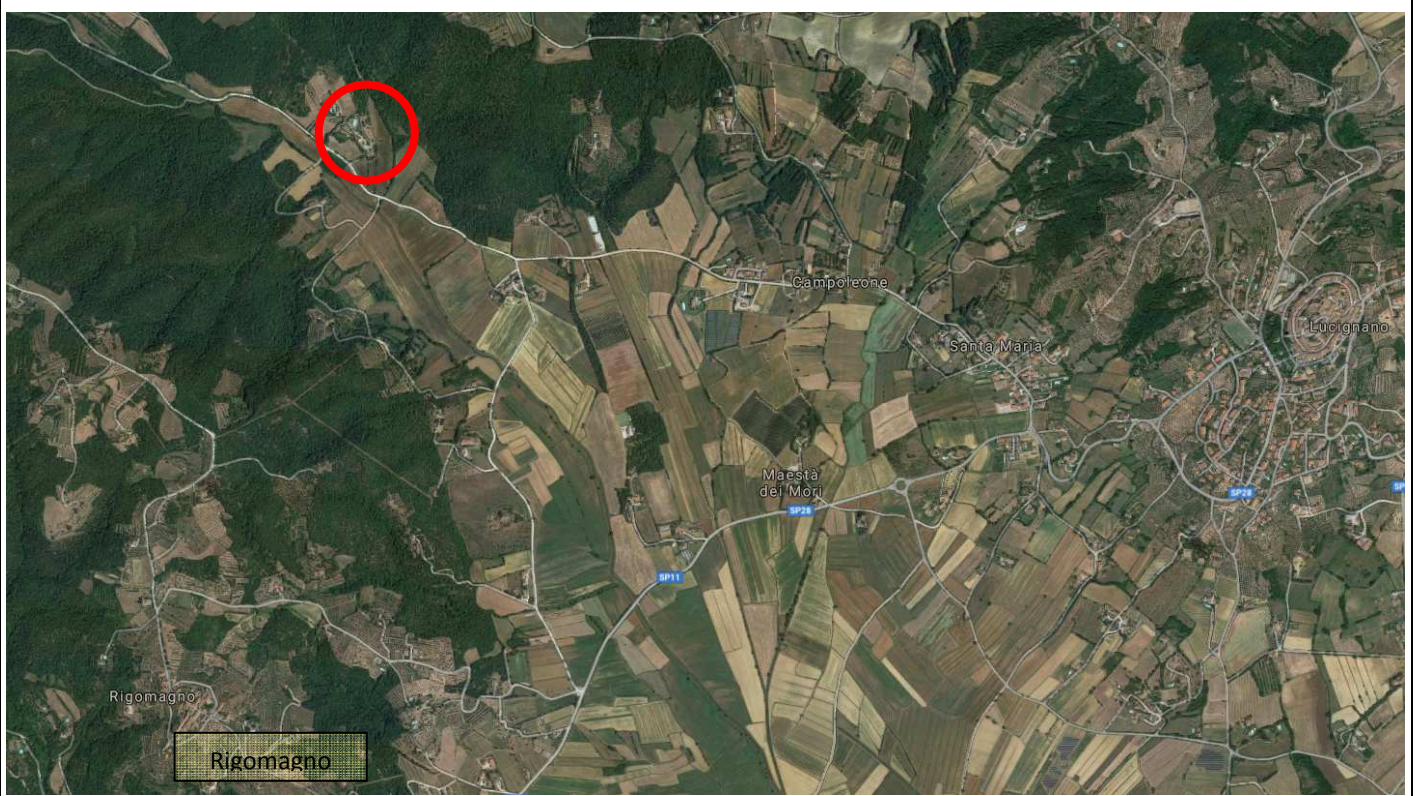


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA EDIFICIO "F":

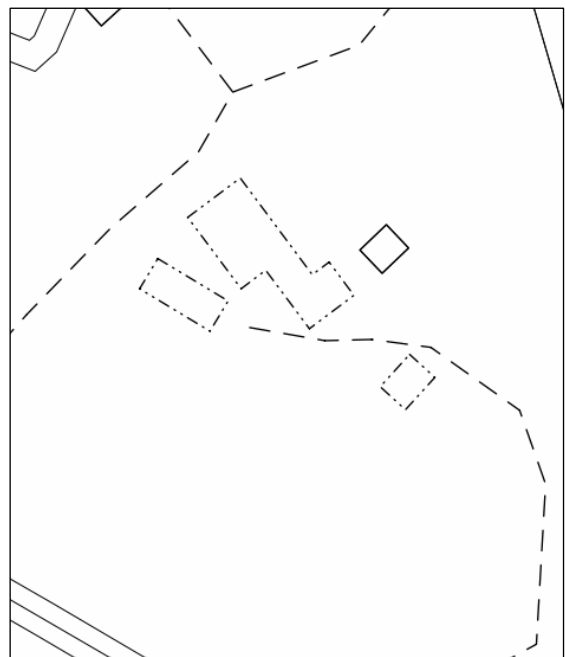


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA EDIFICIO "G":





Estratto Catastale - Foglio 4 part.IIa 10



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 in loc. Gagnoni a Rigomagno realizzato prima del 1967.

Edificio "A": Fabbricato in muratura mista di pietra e cotto a destinazione turistico ricettiva composto da 6 alloggi e ristrutturato con DIA n. 16702 del 3.8.2006.

Edificio "B": Fabbricato in muratura mista di pietra e cotto a destinazione turistico ricettiva composto da 2 alloggi e ristrutturato con DIA n. 22106 del 6.10.2005.

Edificio "C": Fabbricato in muratura mista di pietra e cotto a destinazione turistico ricettiva composto da 1 alloggio e ristrutturato con DIA n. 21592 del 18.10.2007.

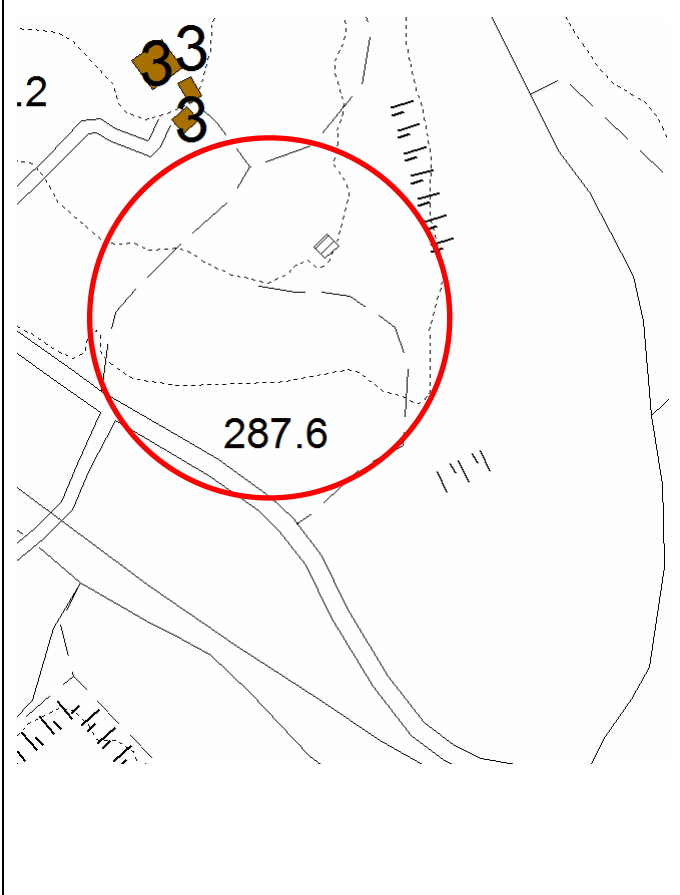
Edificio "D": Fabbricato in muratura mista di pietra e cotto destinato a magazzino di servizio all'attività turistico ricettiva e ristrutturato con DIA n. 14792 del 20.07.2007.

Edificio "E": Fabbricato in muratura mista di pietra e cotto destinato a magazzino di servizio all'attività turistico ricettiva e ristrutturato con DIA n. 9920 del 14.05.2007.

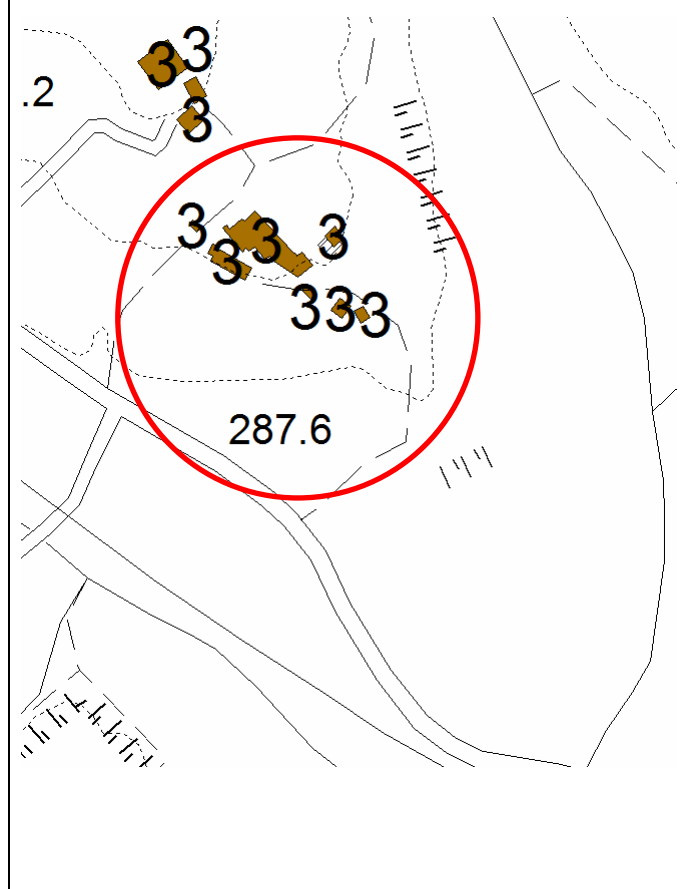
Edificio "G": Manufatto ad uso "forno" in muratura mista di pietra e cotto di servizio all'attività turistico ricettiva e ristrutturato con DIA n. 25943 del 18.12.2006.

Pertanto, viste le caratteristiche formali, costruttive e di destinazione d'uso dei suddetti immobili, si propone di assegnare, per tutti, la classe di valore/intervento n. "3" di cui all'art. 60 delle NTA (altri edifici o complessi di carattere storico o testimoniale antecedenti al 1954)

STATO VIGENTE:



PROPOSTA DI RETTIFICA:



RICHIEDENTI LA RETTIFICA:

Parri Roberta

Prot. n. 10841/2017

SINTESI DELLA RICHIESTA:

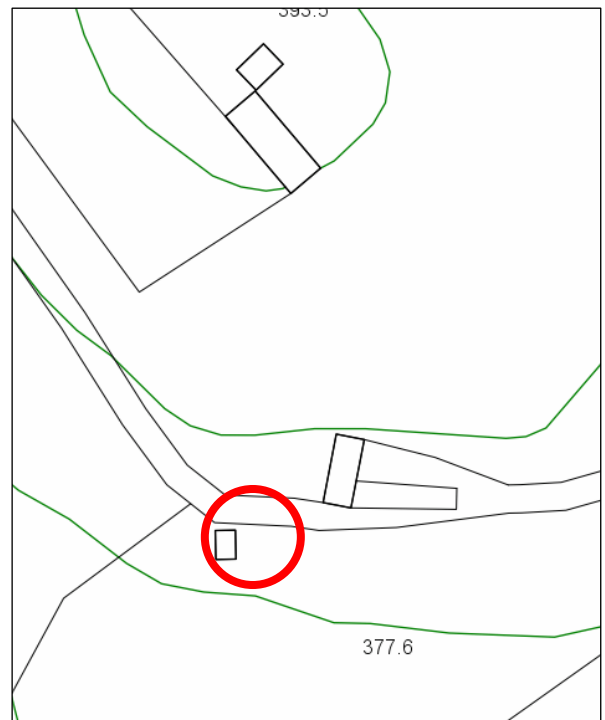
Si chiede l'attribuzione della classe di valore/intervento "5" (art. 62 delle NTA: Edifici o complessi privi di interesse architettonico di formazione successiva al 1954) ad un edificio in Loc. Podere La Fornace attualmente non classificato

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:





Estratto Catastale - Foglio 47 part.IIa 24

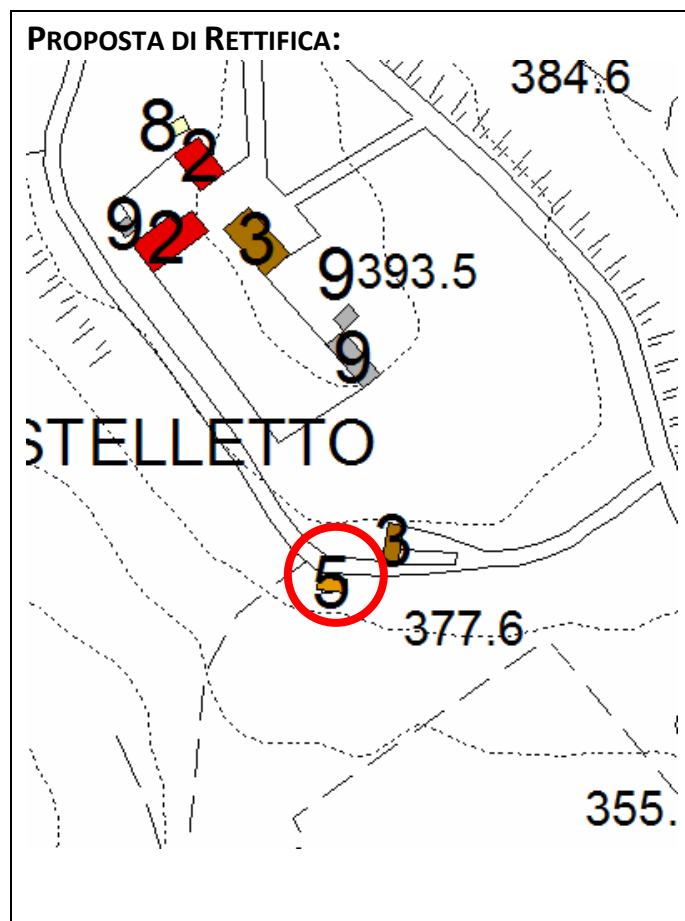
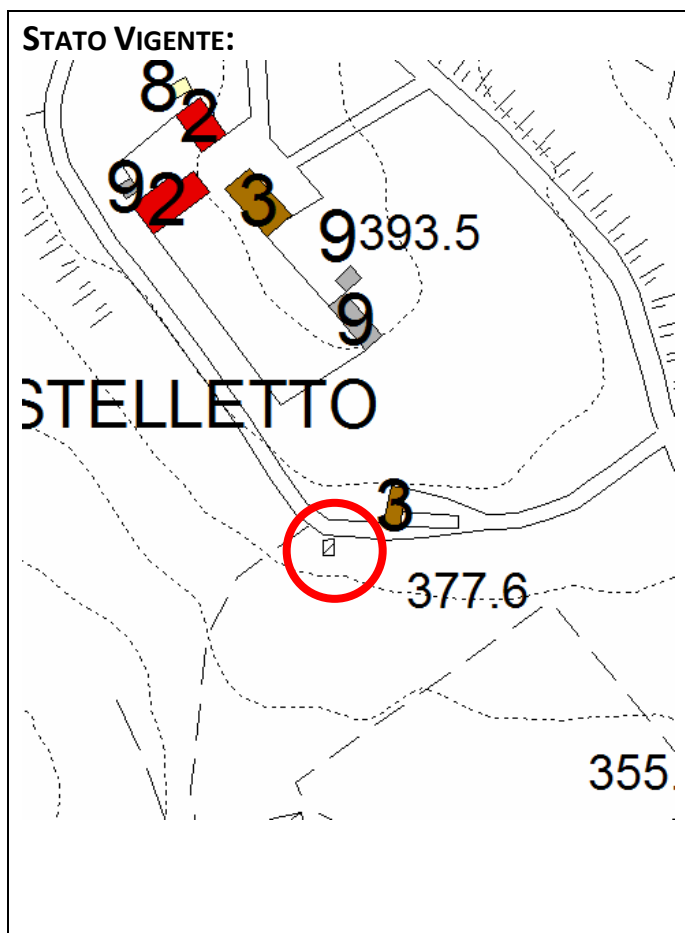


Estratto CTR

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 in muratura mista di pietra e cotto realizzato in attuazione di un PAPMAA del 2008 e successivamente trasformato in civile abitazione con Permesso di Costruire n. 17/2009.

Pertanto, viste le caratteristiche formali, costruttive e di destinazione d'uso del suddetto immobile, si propone di assegnare la classe di valore/intervento n. "5" di cui all'art. 62 delle NTA (Edifici o complessi privi di interesse architettonico di formazione successiva al 1954)



RICHIEDENTI LA RETTIFICA:

Bracciali Ermanno

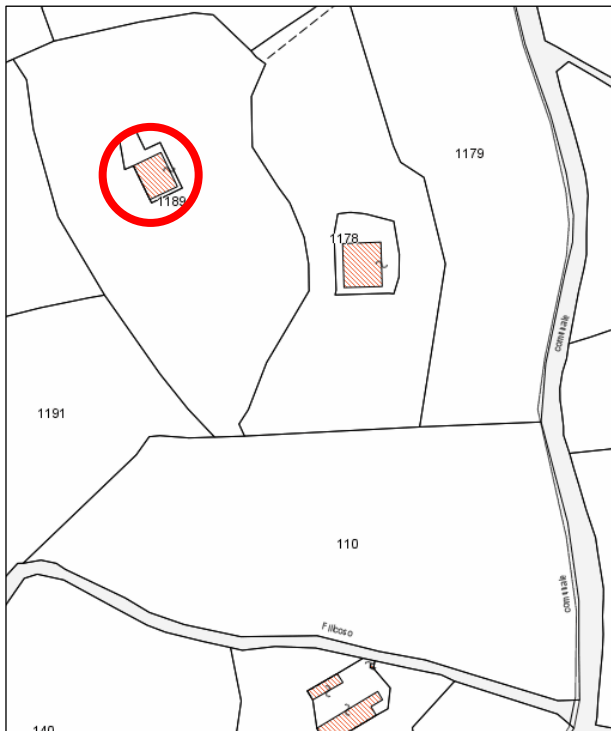
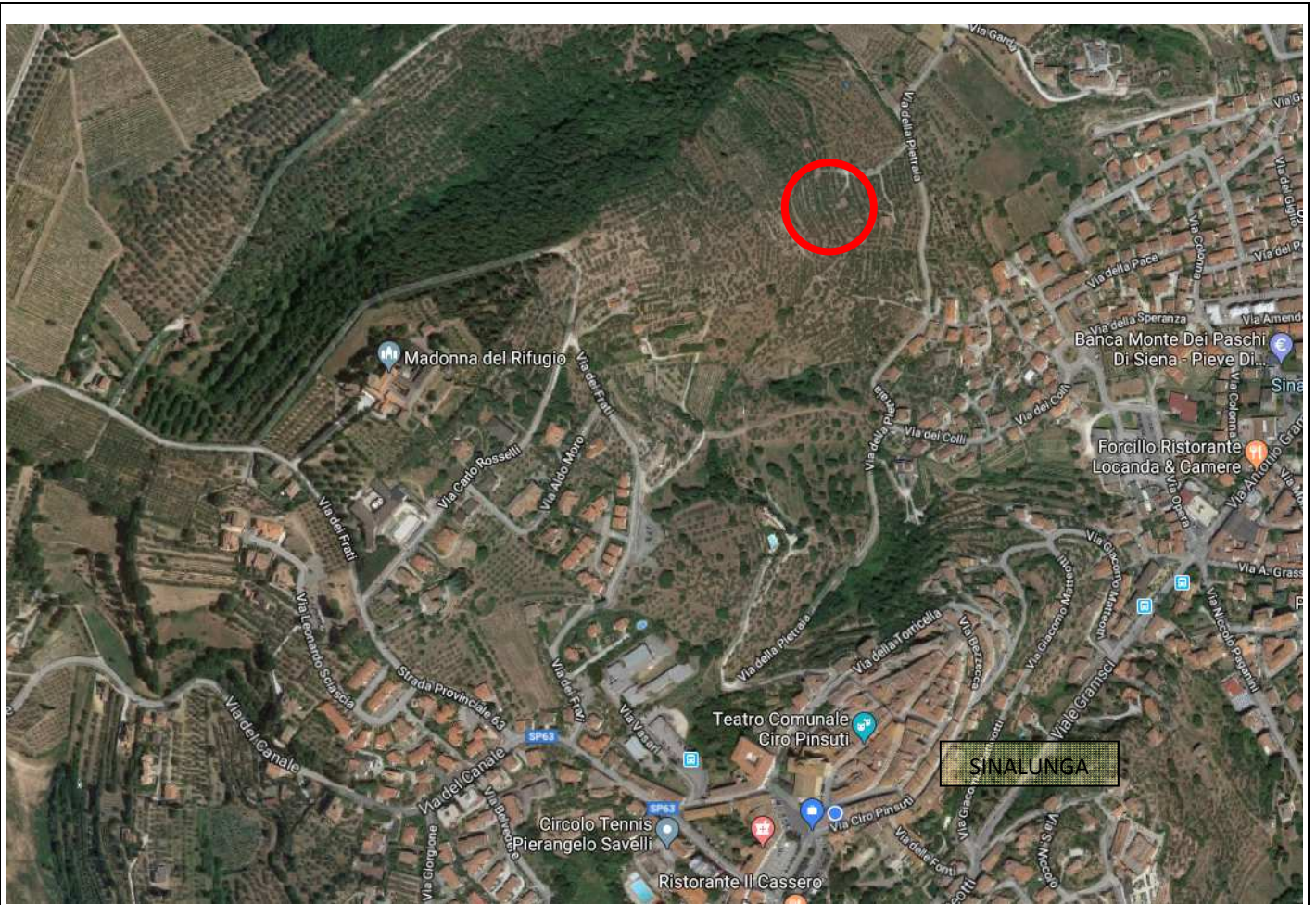
Prot. n. 10927/2017

SINTESI DELLA RICHIESTA:

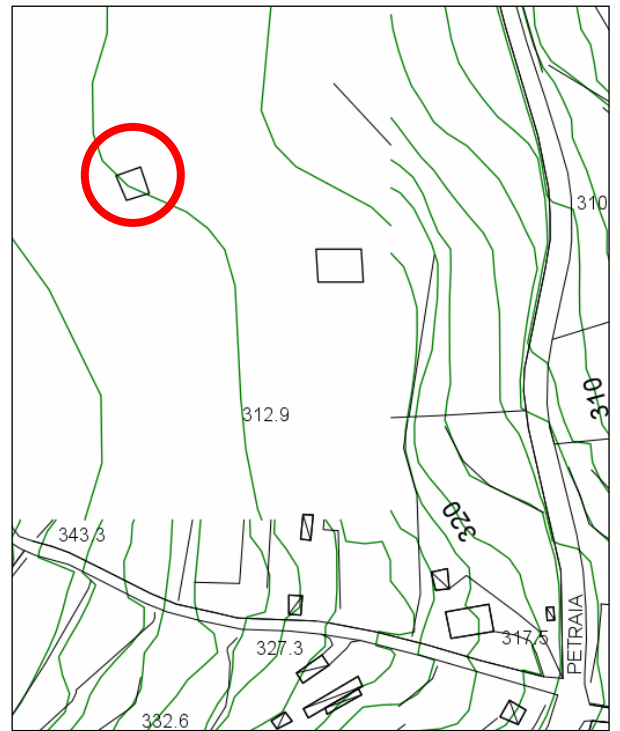
Si chiede la rettifica della classe di valore "9" assegnata dal RU vigente ad un annesso agricolo in Loc. Podere La Fornace e l'attribuzione della classe di valore/intervento "5" (art. 62 delle NTA: Edifici o complessi privi di interesse architettonico di formazione successiva al 1954)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:





Estratto Catastale - Foglio 51 part.IIa 1435



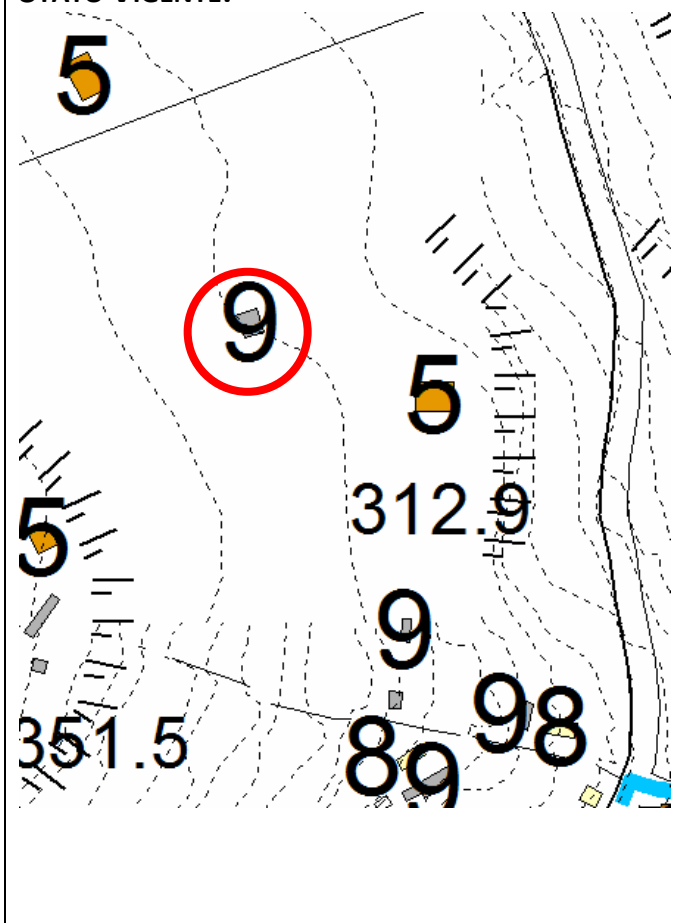
Estratto CTR

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

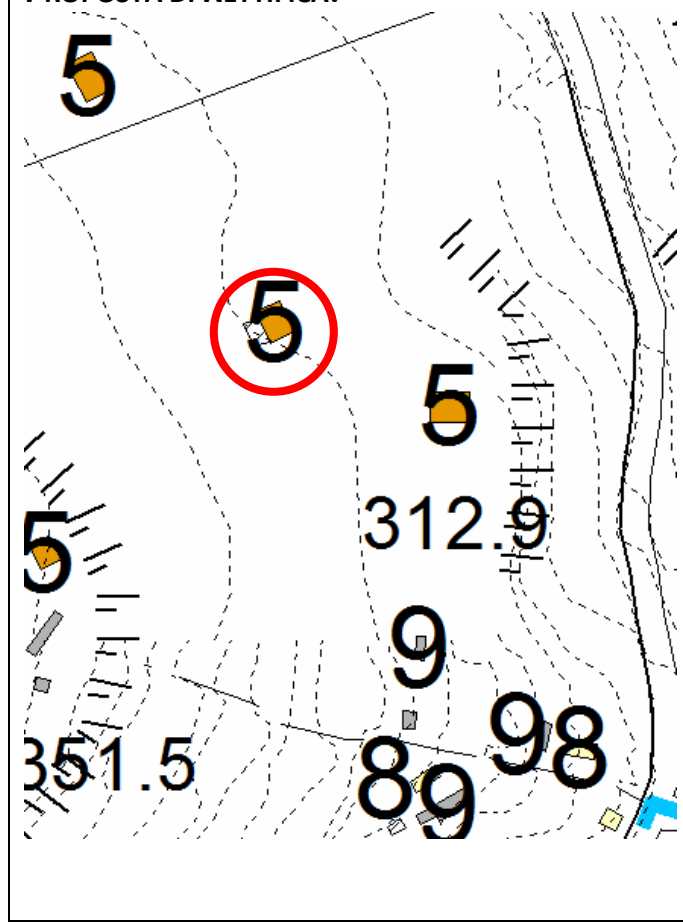
Dalla documentazione fornita e dalle verifiche effettuate, è possibile rilevare che si tratta di un annesso agricolo in muratura mista di pietra e cotto realizzato con Concessione Edilizia n. 115/1999 in applicazione delle norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale.

Pertanto, viste le caratteristiche formali, costruttive e di destinazione d'uso dei suddetti immobili, si propone la rettifica della classe "9" erroneamente assegnata, proponendo la classe di valore/intervento n. "5" di cui all'art. 62 delle NTA (Edifici o complessi privi di interesse architettonico di formazione successiva al 1954)

STATO VIGENTE:



PROPOSTA DI RETTIFICA:



RICHIEDENTI LA RETTIFICA:

Andreoni Fabrizio

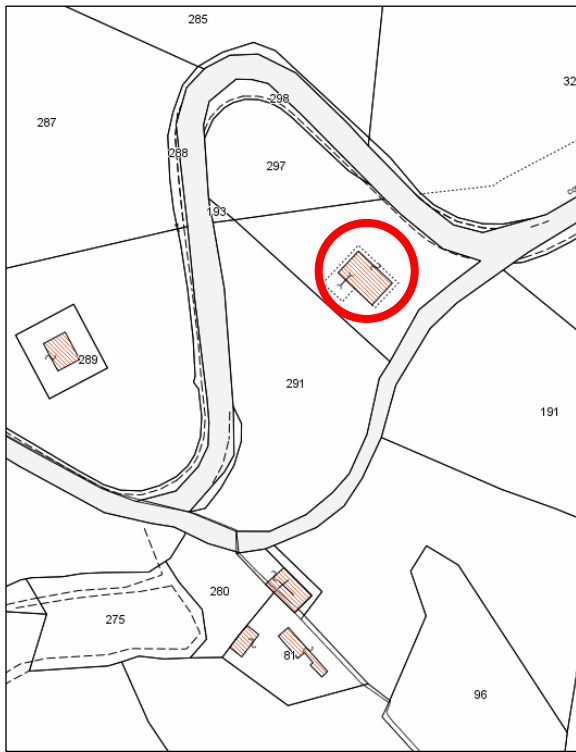
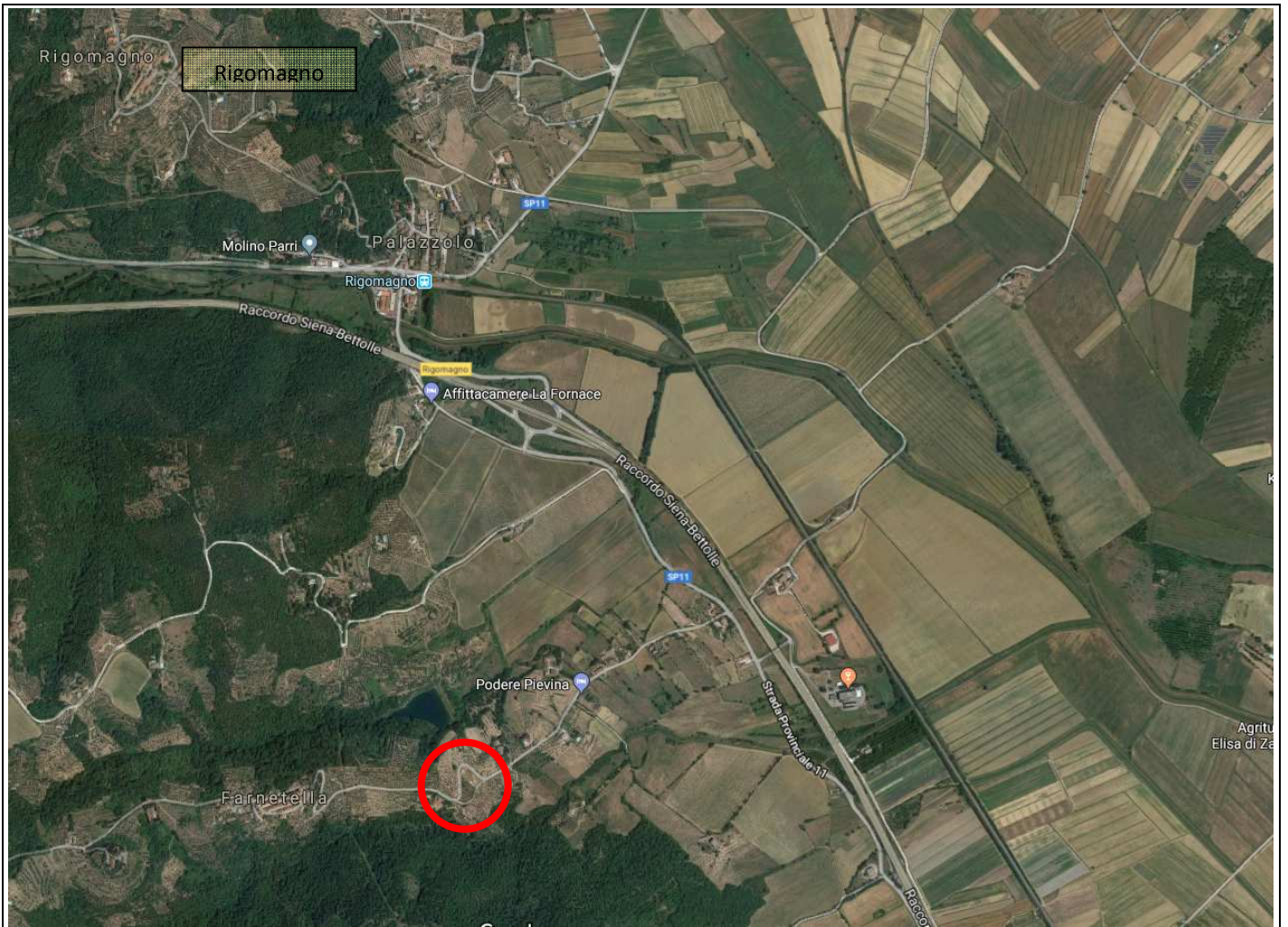
Prot. n. 13753/2017

SINTESI DELLA RICHIESTA:

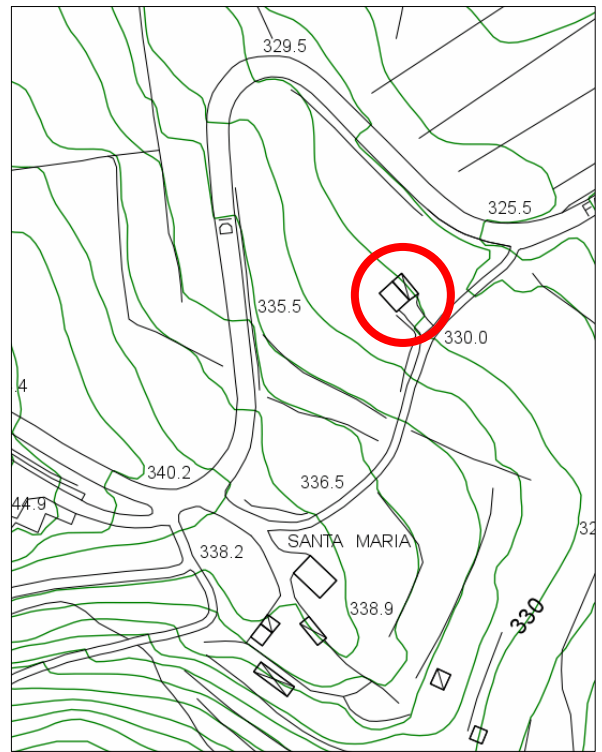
Si chiede la rettifica della classe di valore "9" assegnata dal RU vigente ad un edificio in Loc. Vignale - Farnetella e l'attribuzione della classe di valore/intervento "5" (art. 62 delle NTA: Edifici o complessi privi di interesse architettonico di formazione successiva al 1954)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:





Estratto Catastale - Foglio 21 part.IIa 334



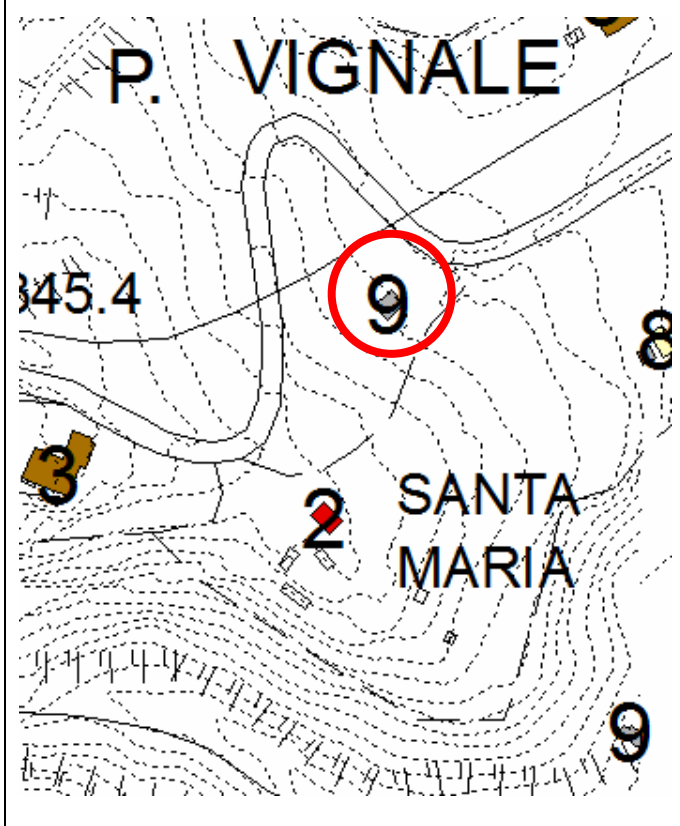
Estratto CTR

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

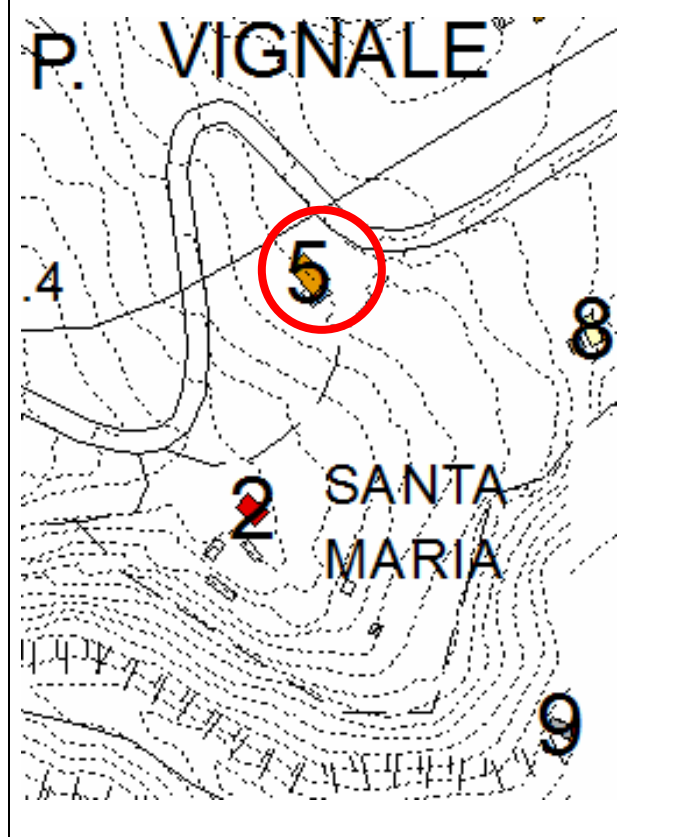
Dalla documentazione fornita e dalle verifiche effettuate, è possibile rilevare che si tratta di fabbricato di nuova costruzione, adibito a civile abitazione, realizzato in struttura portante in cemento armato con tamponatura in laterizio e pietra faccia a vista. Esso è stato realizzato attraverso un intervento di recupero volumetrico con contestuale cambio d'uso a residenza di un vecchio annesso agricolo che risulta oggi demolito e in riferimento al quale il R.U. aveva assegnato la classe di intervento/valore n. 9

Pertanto, viste le caratteristiche formali, costruttive e di destinazione d'uso del nuovo edificio realizzato, si propone la rettifica della classe "9" erroneamente assegnata, proponendo la classe di valore/intervento n. "5" di cui all'art. 62 delle NTA (Edifici o complessi privi di interesse architettonico di formazione successiva al 1954)

STATO VIGENTE:



PROPOSTA DI RETTIFICA:



RICHIEDENTI LA RETTIFICA:

Neri Jacopo

Prot. n. 13754/2017 e 13755/2017

SINTESI DELLA RICHIESTA:

Si chiede la rettifica della classe di valore "9" assegnata dal RU vigente a due manufatti pertinenziali in via Togliatti a Bettolle e l'attribuzione della classe di valore/intervento "8" (art. 65 delle NTA: Volumi secondari)

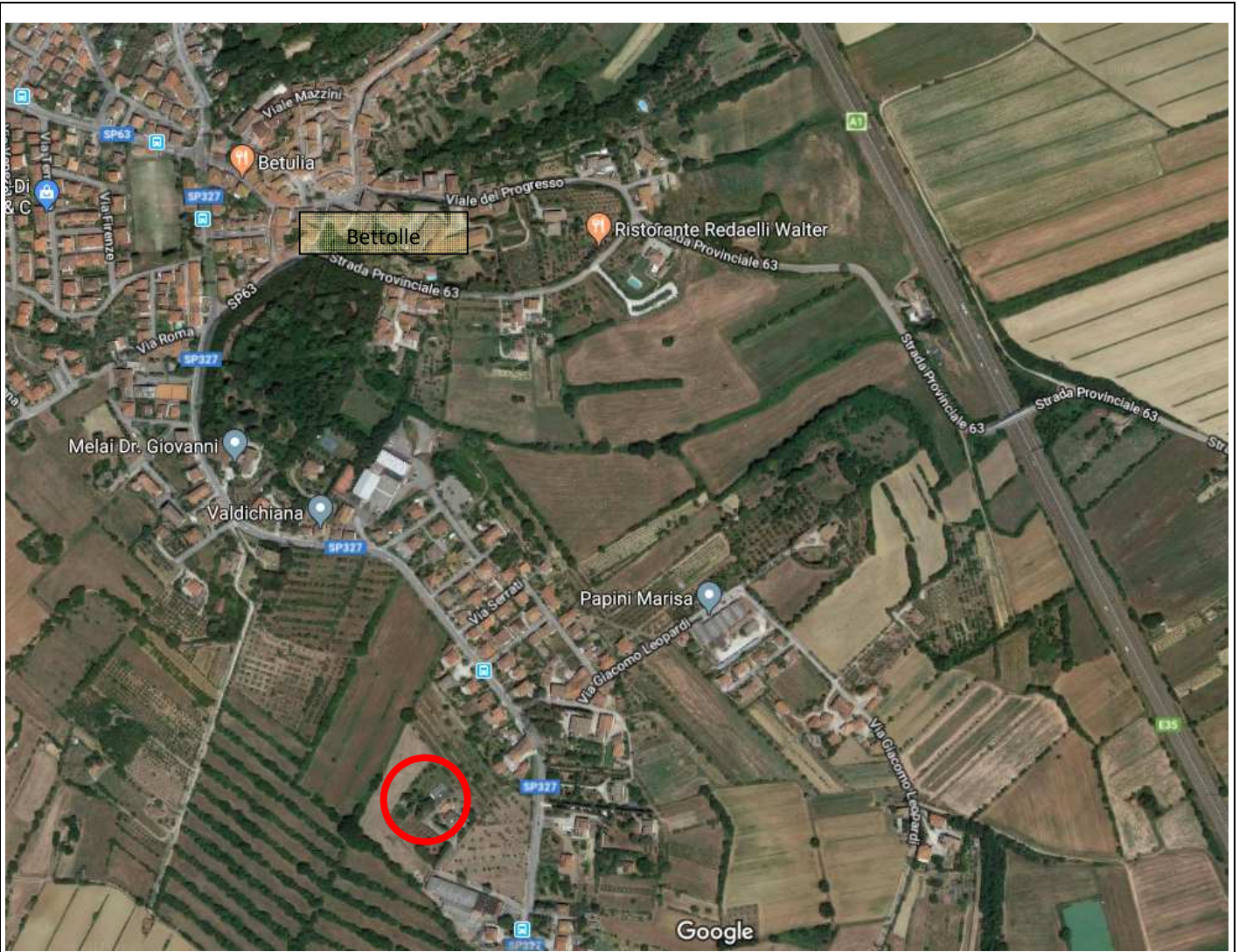
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

Manufatto "A"



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:
Manufatto "B"





Estratto Catastale - Foglio 77 part.lla 247



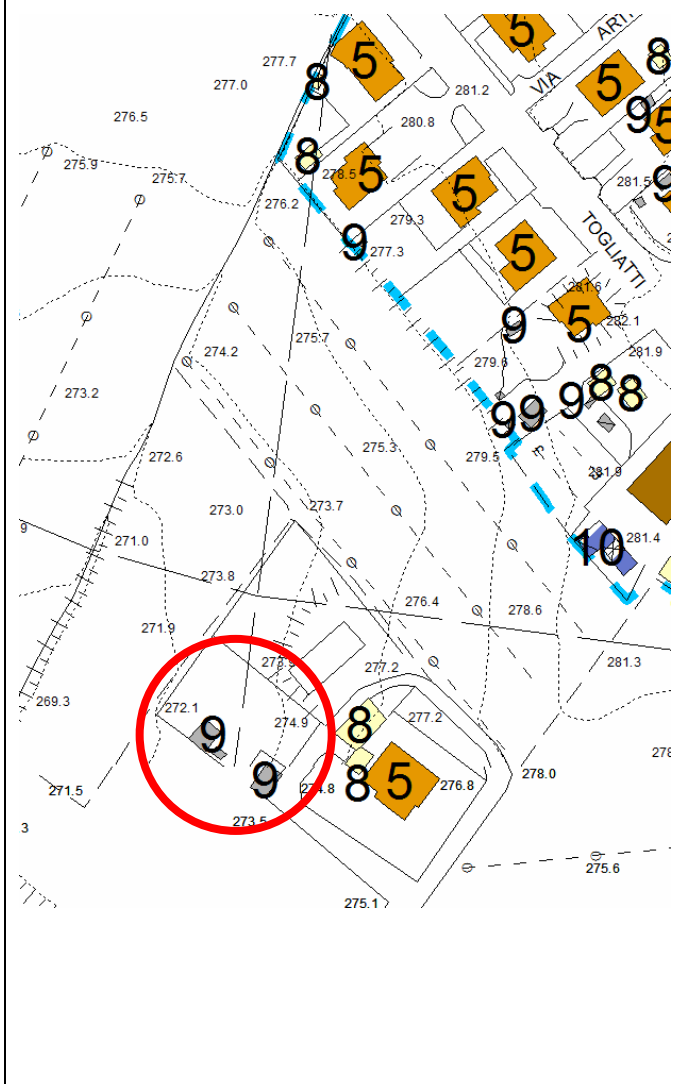
Estratto CTR

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

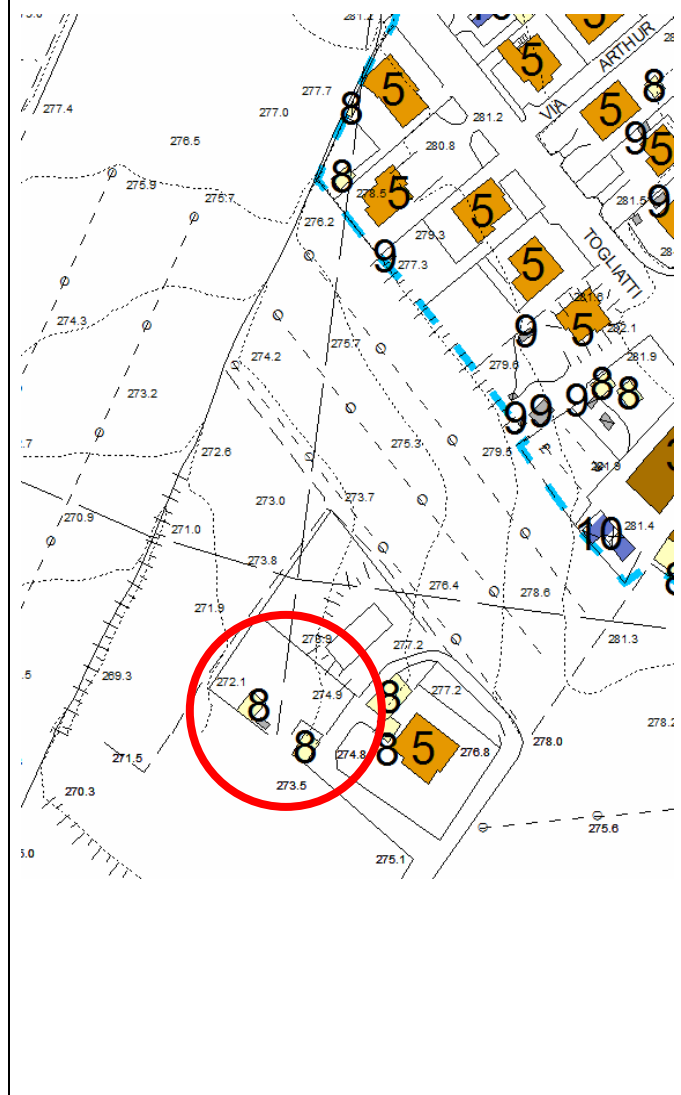
Dalla documentazione fornita e dalle verifiche effettuate, è possibile rilevare che si tratta di due annessi pertinenziali in muratura oggetto di condono edilizio 2287/86 e Concessione Edilizia in sanatoria n. 1/2010.

Pertanto, viste le caratteristiche formali, costruttive e di destinazione d'uso dei suddetti immobili, si propone la rettifica della classe "9" erroneamente assegnata, proponendo la classe di valore/intervento n. "8" di cui all'art. 65 delle NTA (Volumi secondari)

STATO VIGENTE:



PROPOSTA DI RETTIFICA:



RICHIEDENTI LA RETTIFICA:**Mazzeschi Catia**

Prot. n. 20974/2017

SINTESI DELLA RICHIESTA:

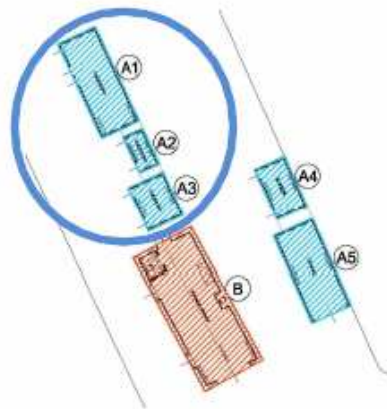
Si chiede l'attribuzione della classe di valore ad un gruppo di manufatti agricoli posti in Località Costallaia non classificati nel R.U.:

Per i manufatti A1 - A2 - A3 - A4 - A5 si chiede l'attribuzione della classe "9" (art. 66 NTA del RU - "edifici e manufatti a trasformabilità limitata")

Per il Manufatto B si chiede l'attribuzione della classe "5" (art. 62 NTA del RU - "edifici o complessi privi di interesse architettonico di formazione successiva al 1954")

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

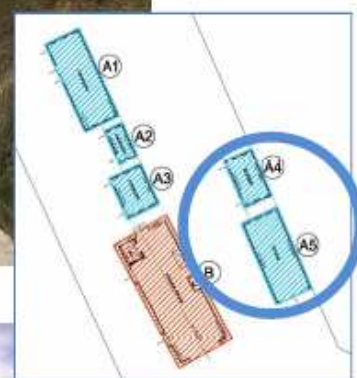
Manufatti A1 - A2 - A3



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

Manufatti A4 - A5

Fronte



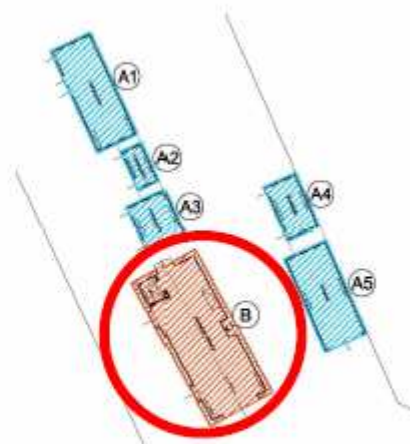
Fianco



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

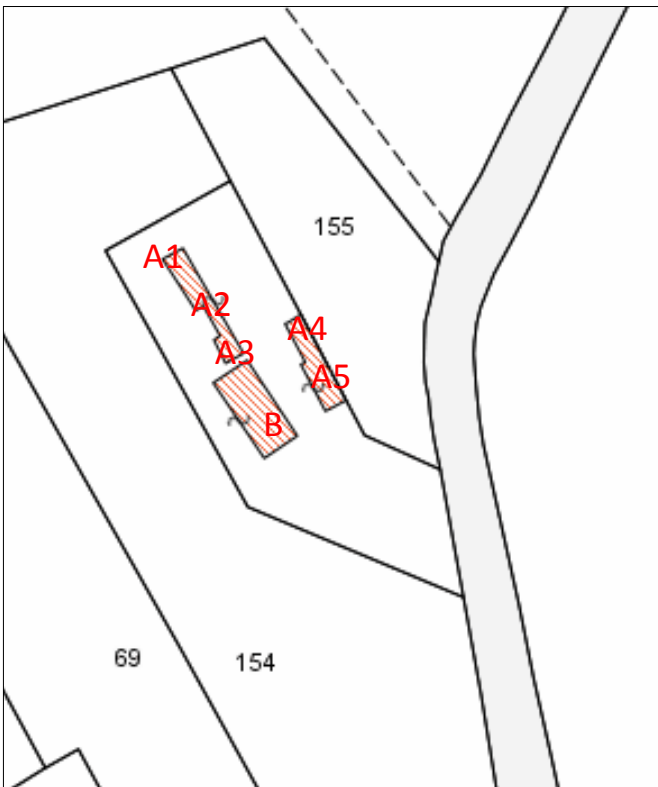
Manufatto B

Fronte

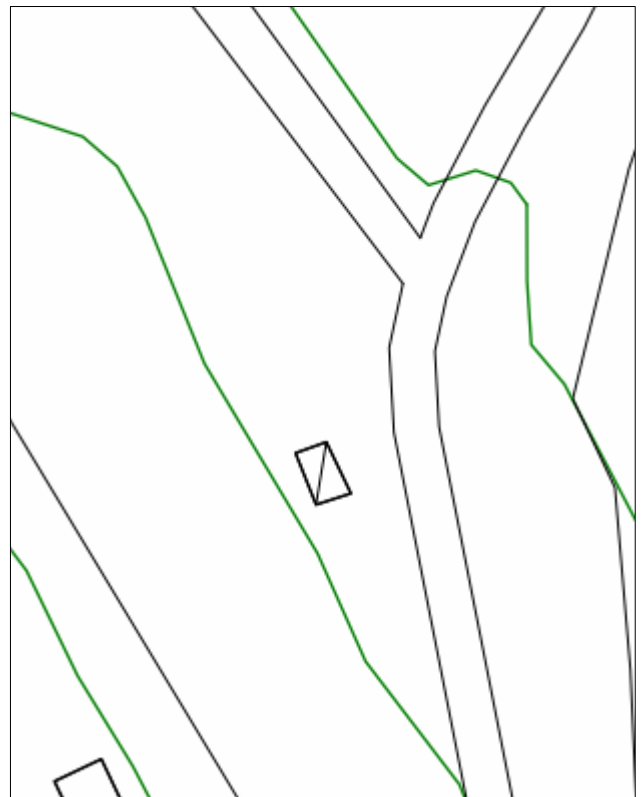


Retro





Estratto Catastale - Foglio 50 part.lla 373



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 gruppo di manufatti agricoli posti in Località Costallaia non classificati nel R.U. e realizzati successivamente al 1983:

Manufatti A1 - A2 - A3 - A4 - A5: Manufatti in struttura precaria mista oggetto di Concessione Edilizia in sanatoria n. 173/1998.

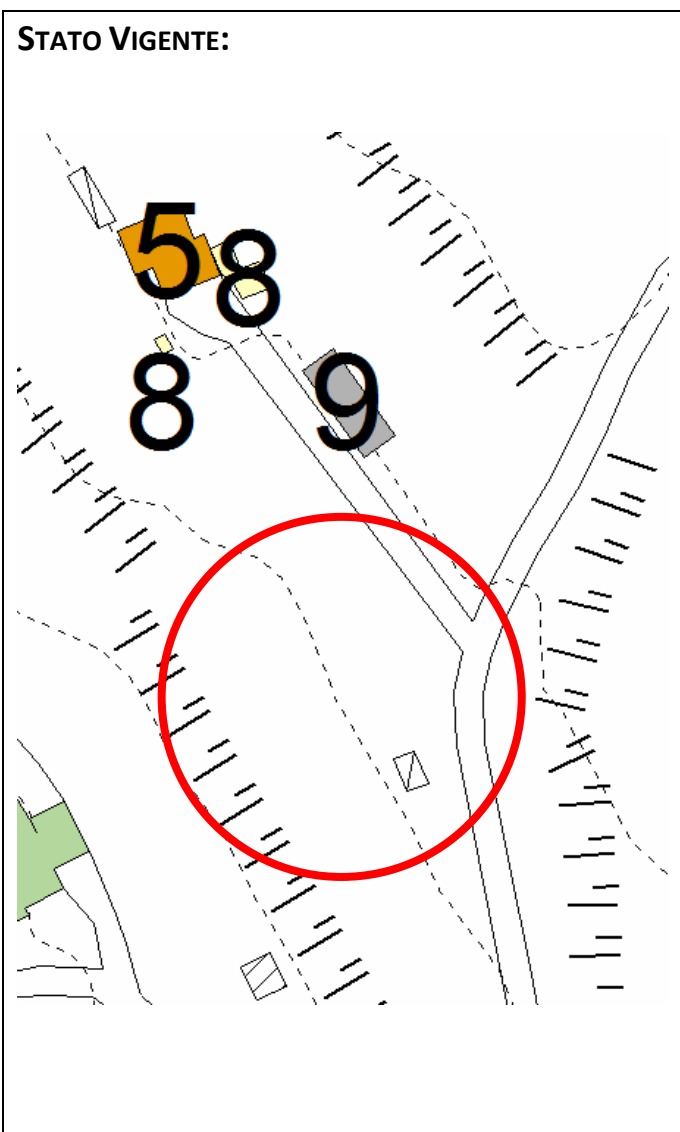
Manufatto B: Annesso agricolo in muratura realizzato con Licenza Edilizia n. 103/1983

Pertanto, viste le caratteristiche formali, costruttive e di destinazione d'uso dei suddetti immobili, si propone di assegnare le seguenti classi di valore/intervento:

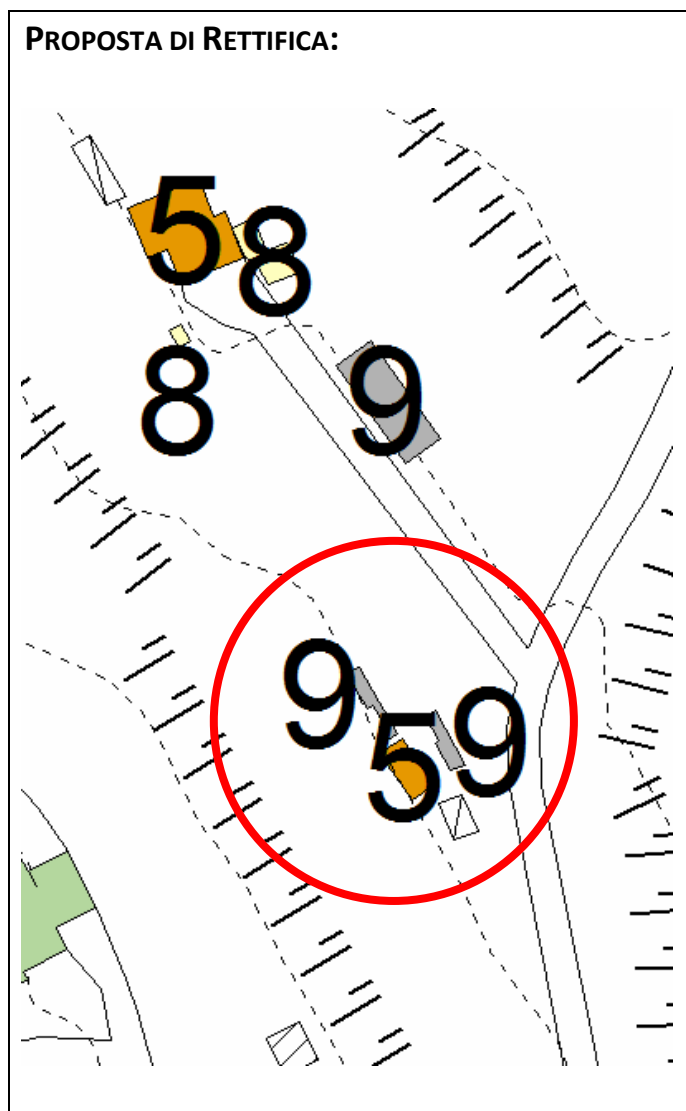
Per i manufatti A1 - A2 - A3 - A4 - A5: classe "9" (art. 66 NTA del RU - "edifici e manufatti a trasformabilità limitata")

Per il Manufatto B : classe "5" (art. 62 NTA del RU - "edifici o complessi privi di interesse architettonico di formazione successiva al 1954")

STATO VIGENTE:



PROPOSTA DI RETTIFICA:



RICHIEDENTI LA RETTIFICA:

Bruni Rossano

Prot. n. 19409/2017

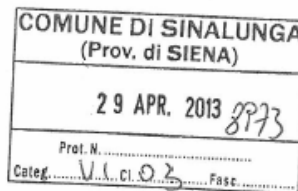
SINTESI DELLA RICHIESTA:

In relazione ad alcuni edifici produttivi, il richiedente segnala il mancato adeguamento delle Tavole del RU a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 334 allo strumento urbanistico adottato. In conseguenza di tale refuso si chiede la rettifica della classe di valore/intervento, dalla n. 10, erroneamente mantenuta negli elaborati approvati, alla n. 7 di cui all'art. 64 delle NTA "edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico".

DOCUMENTAZIONE:

Osservazione n. 334 al R.U. adottato

Parte riservata all'Ufficio
OSSERVAZIONE AL R.U.
N°



AI SINDACO del COMUNE DI SINALUNGA
Piazza Garibaldi, 43
53048 Sinalunga (SI)

OGGETTO: Osservazione al REGOLAMENTO URBANISTICO adottato con D.C.C. n. 75 del 20/12/2012

Il sottoscritto

Cognome	Nome	Nato a	Nato il
BRUNI	GIORGIO	Marciano della Chiana (AR)	20.02.1933
Comune residenza	Via/Loc	N° civico	Codice Fiscale
SINALUNGA Fraz. Bettolle	Via Picasso	23	BRN GRN 33B20 E933B

In qualità di legale rappresentante della ditta Bruni Giorgio & Ivo S.r.l. proprietaria del terreno in cui viene realizzata la lottizzazione denominata "Porticciolo 1" in Bettolle.

Nell' ELABORATO PR03. (osservazione sulla classificazione errata degli edifici)

- Il fabbricato acquistato da Eurospin è stato già completato e aperto all'attività ormai da tempo per cui si chiede che gli venga attribuito la classe dovuta.
- Gli altri due edifici della lottizzazione sono in fase di ultimazione lavori.

DOCUMENTAZIONE:

Controdeduzione alla osservazione n. 334 al R.U. adottato

COMUNE DI SINALUNGA


REGOLAMENTO URBANISTICO

Osservazione n° 334

Richiedente: Bruni Giorgio

Protocollo: 8973 del 29/04/2013

In riferimento all'errata perimetrazione del parcheggio pubblico, facente parte delle opere pubbliche della Lottizzazione denominata "Porticciolo 1", si ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, in quanto trattasi di mero errore materiale.

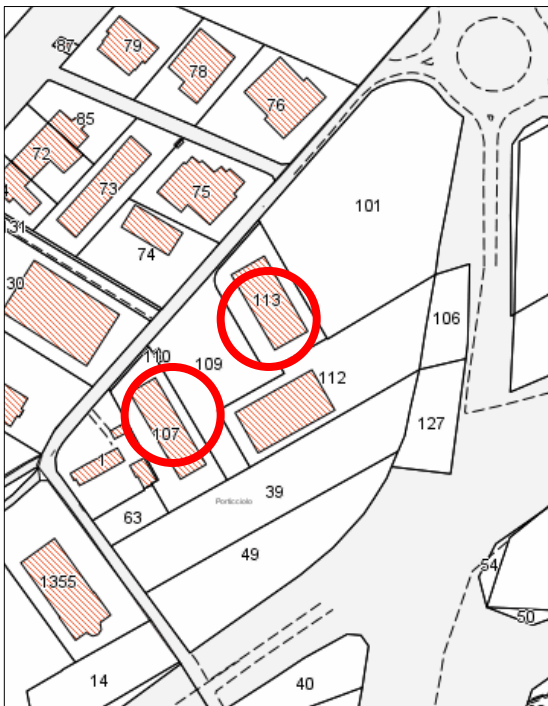
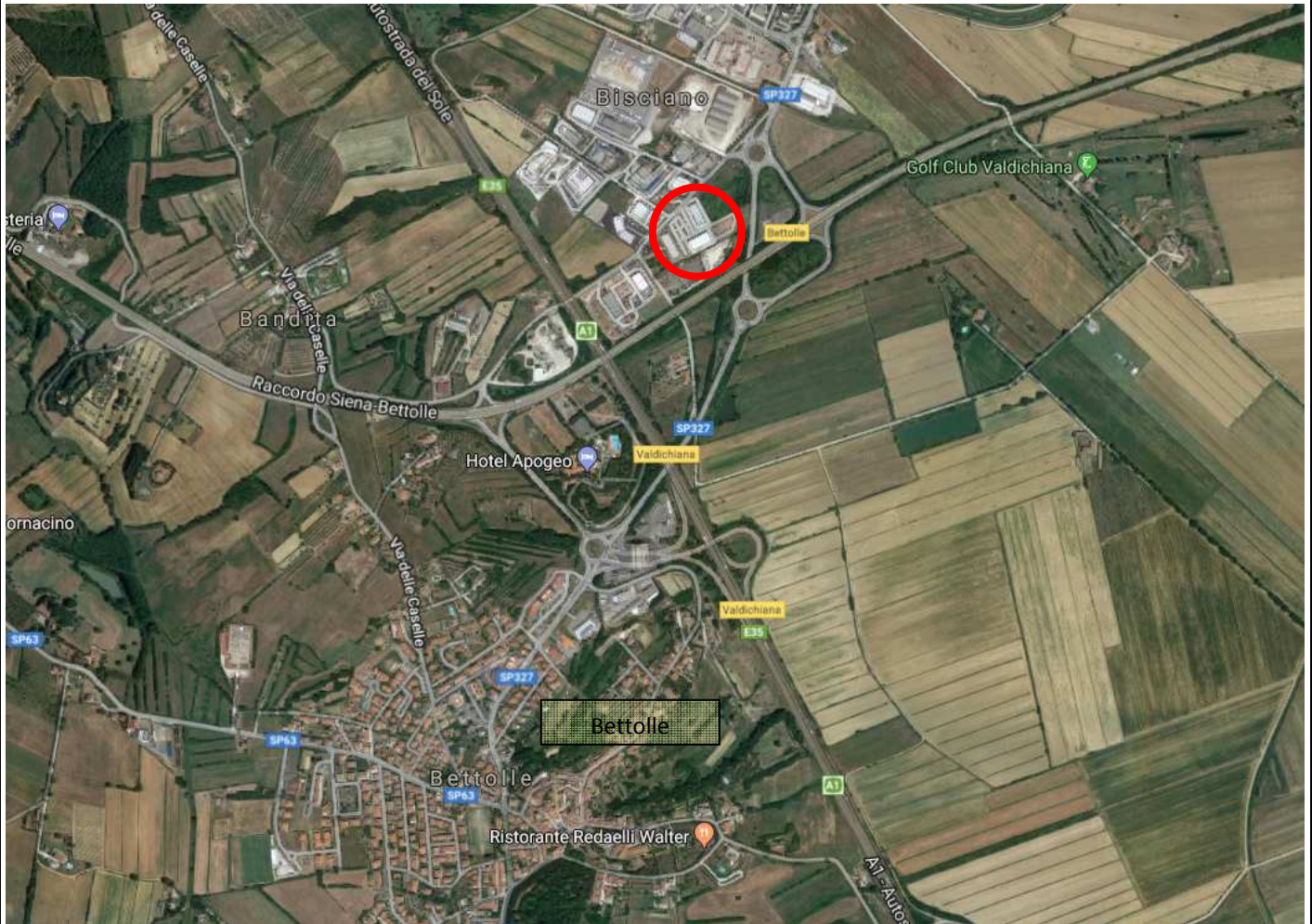


In riferimento alla richiesta di cambio di classificazione in classe 7 dei manufatti attualmente classificati in classe 10, alla luce delle motivazioni addotte dall'osservante e dalla documentazione fornita in allegato all'osservazione, si ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO; in quanto trattasi di edifici a carattere produttivo o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico, di recente costruzione e ultimazione. Si ritiene quindi di modificare la Classe di intervento in 7.

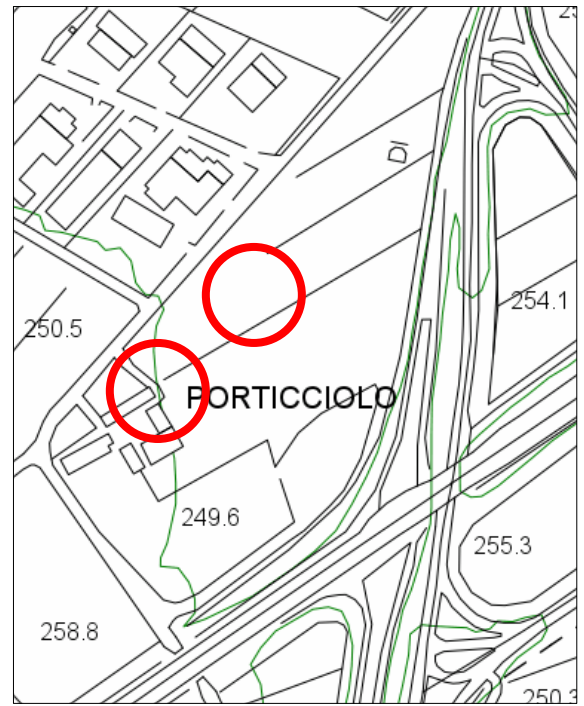
In riferimento alla richiesta di modifica delle destinazioni ammesse all'interno dei Tessuti produttivi e /o commerciali, si sottolinea che le destinazioni ammesse dalle Norme per l'attuazione del Piano di lottizzazione, vengono ugualmente previste dal tessuto di riferimento, pertanto si ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO. Si evidenzia, altresì, la modifica dell'Art. 53 – *Tessuti produttivi e/o commerciali* a seguito dell'accoglimento dell'osservazione d'ufficio.

L'osservazione pertanto risulta, nel complesso, MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO.

La soprariportata controdeduzione al R.U. adottato è stata approvata con Deliberazione C.C. n. 96 del 29.12.2015



Estratto Catastale - Foglio 57 part. I le 107 - 113



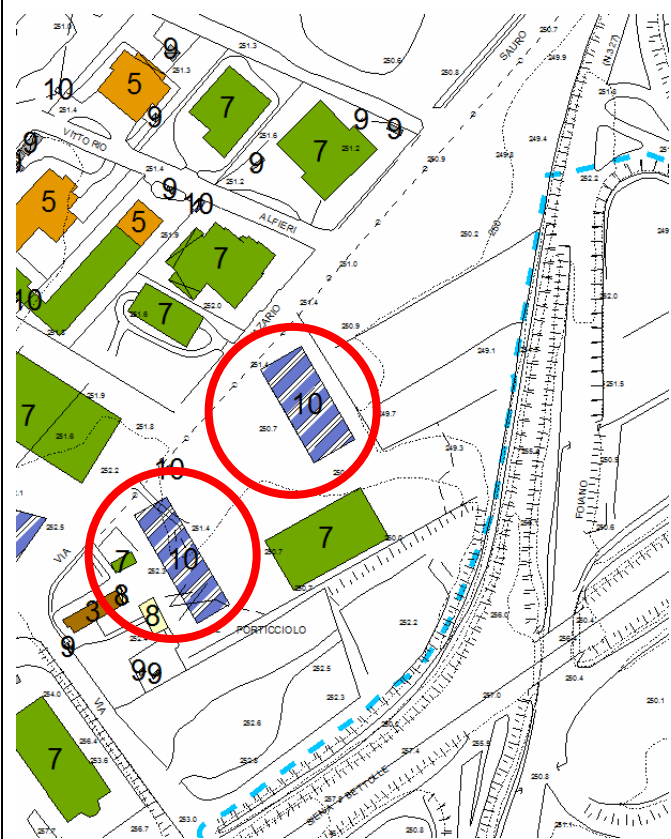
Estratto CTR

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

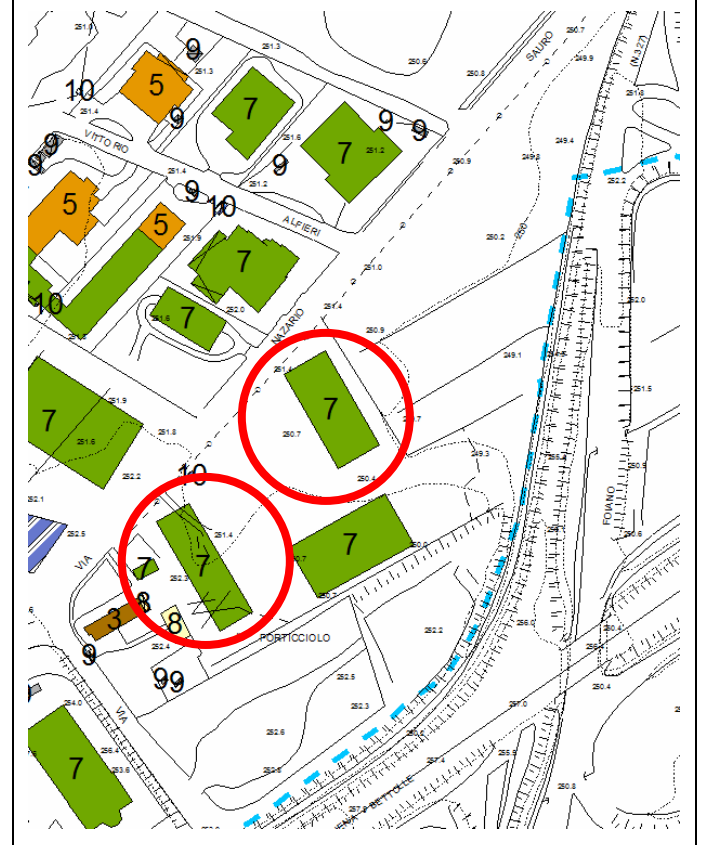
Dalla documentazione fornita, dalle verifiche effettuate e dagli atti relativi al procedimento di approvazione del RU è stato possibile verificare l'esattezza di quanto segnalato dai richiedenti in merito al mancato adeguamento delle Tavole del RU a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 334 allo strumento urbanistico adottato. Infatti, il Consiglio Comunale, con Deliberazione n. 96 del 29.12.2015 ha approvato la proposta di controdeduzione all'osservazione n. 334, accogliendo la richiesta di attribuire agli edifici segnalati la classe di valore/intervento n. 7, in luogo della classe 10 assegnata in fase di adozione. A causa di mero errore materiale, gli elaborati definitivamente approvati, non contengono la suddetta modifica.

Ne consegue pertanto la necessità di provvedere alla correzione di tale errore materiale attraverso la rettifica della classe 10 erroneamente mantenuta negli elaborati approvati e l'attribuzione della classe 7 di cui all'art. 64 delle NTA "edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico", così come deciso con Deliberazione C.C. n. 96 del 29.12.2015

STATO VIGENTE:



PROPOSTA DI RETTIFICA:



RICHIEDENTI LA RETTIFICA:

Mele Eugenio

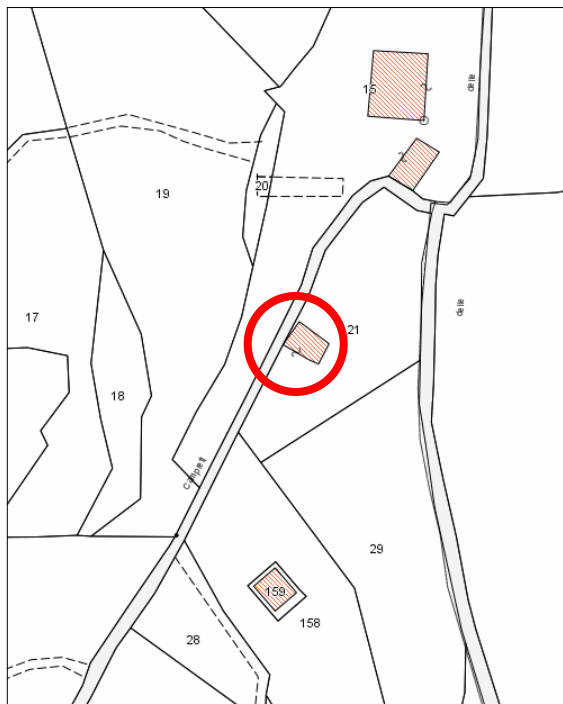
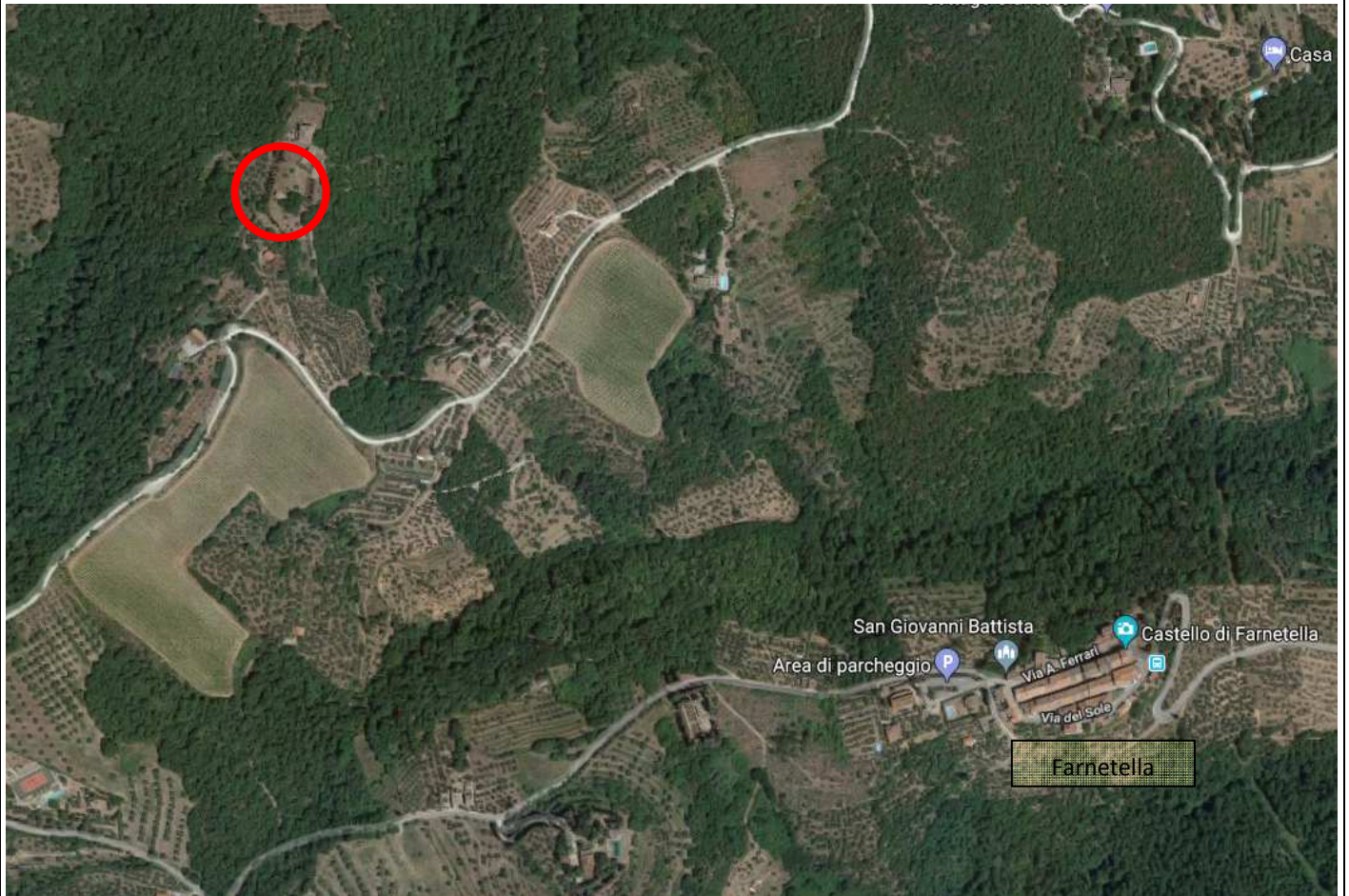
Prot. n. 19735/2017

SINTESI DELLA RICHIESTA:

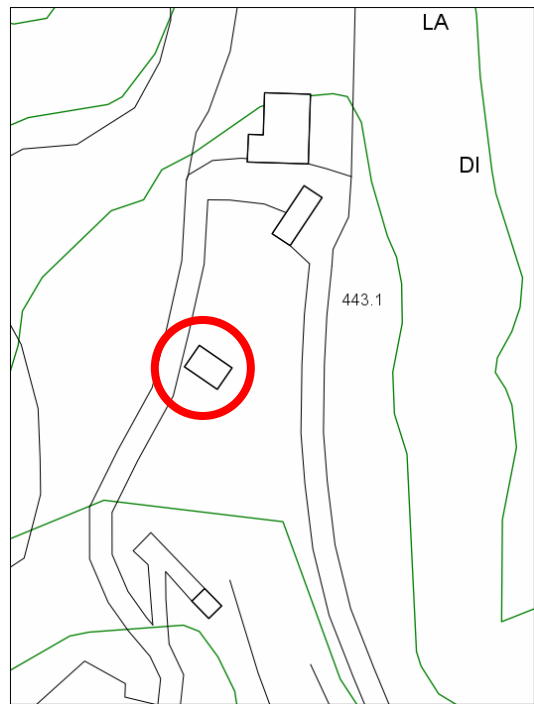
Si chiede l'attribuzione della classe di valore/intervento "5" (art. 62 delle NTA: Edifici o complessi privi di interesse architettonico di formazione successiva al 1954) ad un edificio residenziale in zona agricola in Loc. Casina di Sotto, attualmente privo di classificazione.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:





Estratto Catastale - Foglio 18 part. Ila 21



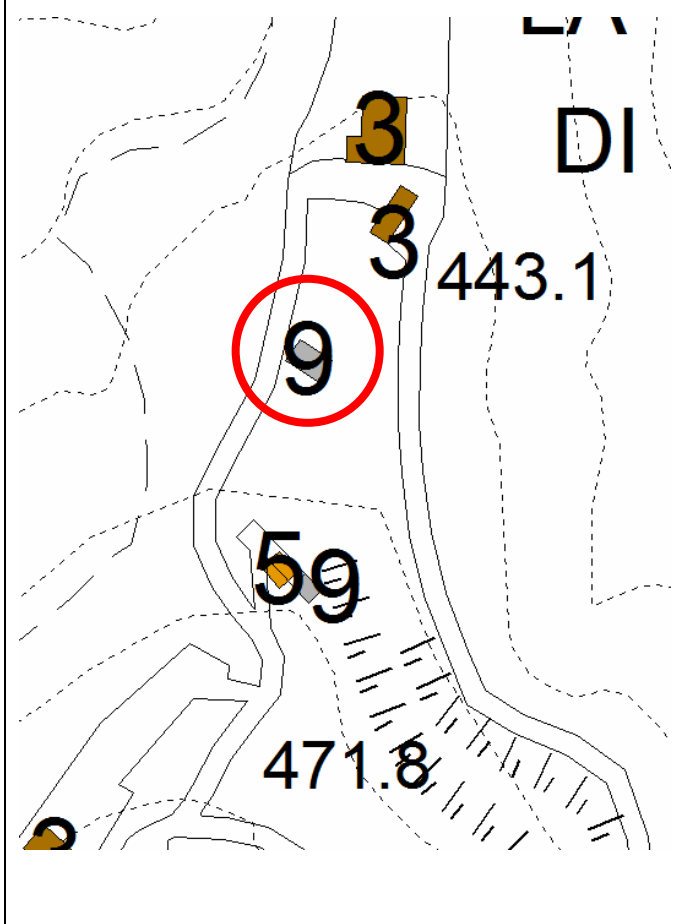
Estratto CTR

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

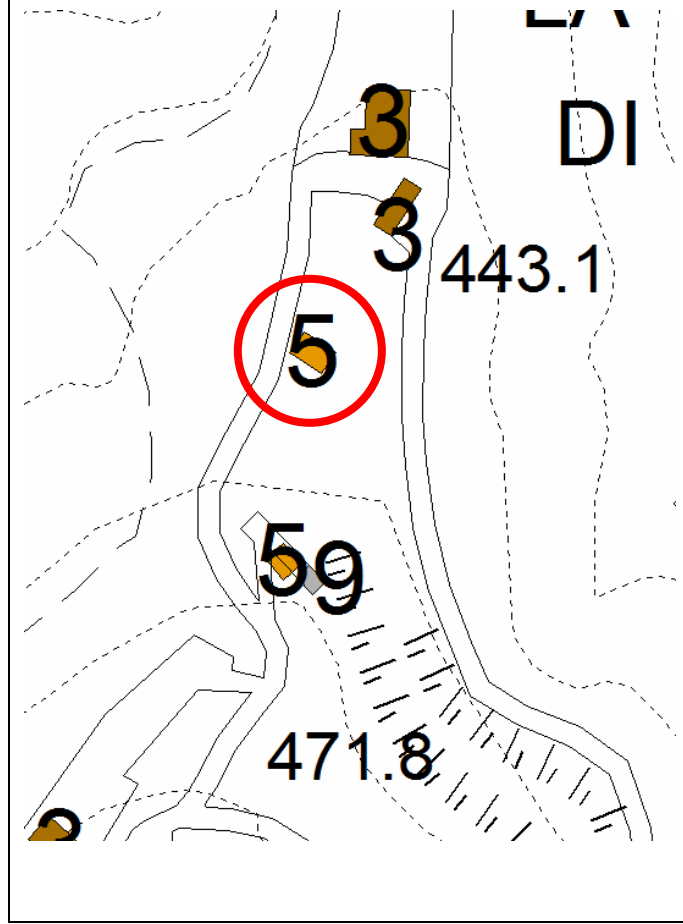
Dalla documentazione fornita e dalle verifiche effettuate, è possibile rilevare che si tratta di fabbricato residenziale in pietra faccia vista risultante da un intervento di ristrutturazione edilizia autorizzato con Concessione edilizia n. 162/1987. Ad esso non risulta attualmente assegnata alcuna classe di valore/intervento.

Pertanto, viste le caratteristiche formali, costruttive e di destinazione d'uso del nuovo edificio realizzato, si propone l'attribuzione della classe di valore/intervento n. "5" di cui all'art. 62 delle NTA (Edifici o complessi privi di interesse architettonico di formazione successiva al 1954)

STATO VIGENTE:



PROPOSTA DI RETTIFICA:



RICHIEDENTI LA RETTIFICA:**Calosci Daniel e Maikol**

Prot. n. 8141/2017

SINTESI DELLA RICHIESTA:

Si chiede la rettifica dei parametri dimensionali contenuti nella scheda normativa RQ01e - Area di riqualificazione – Fornace delle Macchiaie, in quanto l'indicazione della s.u.l. realizzabile di mq 200 non è coerente con il parametro del volume massimo indicato, pari a mc 1227,26, considerata anche l'altezza prevista di 2 piani fuori terra

DOCUMENTAZIONE:

Area di riqualificazione – Fornace delle Macchiaie	RQ01e
Descrizione sintetica Residenziale/	UTOE n°1 Sinalunga

Descrizione	Area in territorio rurale occupata da un rudere.
Finalità	L'intervento persegue l'obiettivo generale di recupero dell'edificio della vecchia Fornace delle Macchiaie, oggi ridotto ad un rudere. L'intervento persegue le seguenti finalità: - recupero delle volumetrie dell'edificio storico e eliminazione dei fattori di degrado nell'area.
Procedimento	Piano di recupero

Dati intervento	Superficie territoriale	2.676 mq
	Volume	1.227,26
	SUL	200 mq
	Hmax/n° piani	6 metri / 2 piani
	Dimensionamenti e destinazioni d'uso ammesse	Gli interventi non possono in nessun caso determinare incrementi di SUL e di volume (V) ai quantitativi indicati nella scheda. E' consentita la trasformazione nelle seguenti destinazioni: funzioni residenziali 200mq in alternativa turistico –ricettivo 10pl Tale dimensionamento è stimato ai fini del prelievo.

Disposizioni e prescrizioni	Disposizioni generali	Mediante intervento subordinato alla previa approvazione di un Piano di recupero, è consentito un intervento fino alla ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei limiti dimensionali fissati dalla presente scheda.
	Disposizioni particolari	
	Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	
	Patrimonio edilizio esistente	Nelle more della realizzazione dell'intervento sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria. Non è consentito il mutamento della destinazione d'uso. Non è consentito il recupero della SUL di volumi secondari dei quali sia prevista la demolizione.



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

La richiesta interessa un'area in territorio agricolo di pertinenza della vecchia Fornace delle Macchiaie, oggi ridotta ad un rudere.

Per il recupero di tale rudere fu presentato, nell'anno 2005, un Piano di Recupero di iniziativa privata redatto ai sensi dell'art. 28 della L. 05/08/1978 n°457 e dell'allora vigente L.R. 01 del 03/01/2005.

Il suddetto Piano prevedeva la possibilità di recuperare un volume massimo di mc 1225,66 con una Superficie Coperta di mq 196,25 ed uno sviluppo di due piani in altezza.

L'iter procedimentale del Piano di Recupero fu successivamente sospeso dal Comune a seguito dell'entrata in vigore delle Salvaguardie di cui all'art. 39 della previgente L.R. 5/1995 che imponeva limiti alla gestione degli strumenti urbanistici ed al potere di pianificazione di tutti i Comuni toscani che non avessero adottato il nuovo P.S. entro i termini concordati con la Regione (nel caso del Comune di Sinalunga tale termine era fissato per il 5.10.2005)

Successivamente all'approvazione del Piano Strutturale i proprietari dell'immobile, in data 26.06.2012, hanno richiesto ed ottenuto la riattivazione del procedimento del Piano di Recupero presentato nell'ottobre 2005.

Sei mesi più tardi, con Del. C.C. n. 75 del 20/12/2012, il Comune di Sinalunga ha adottato il nuovo Regolamento Urbanistico che, nel disciplinare le proprie norme di salvaguardia, all'art. 111, faceva comunque salve le previsioni del suddetto Piano di Recupero.

Dopo l'adozione del R.U., al fine di rendere maggiormente chiara la disciplina applicabile alle aree interessate dal Piano di Recupero, l'Area Governo del Territorio propose una osservazione d'ufficio, chiedendo di disciplinare gli interventi già previsti nel Piano di Recupero, attraverso la predisposizione di una nuova scheda normativa "RQ" anziché attraverso il semplice rimando contenuto nell'articolo 111 delle NTA sulle salvaguardie. Tale osservazione d'ufficio e la relativa proposta di controdeduzione veniva accolta dal Consiglio Comunale con Del. C.C. n. 96 del 29/12/2015.

Il R.U. veniva poi definitivamente approvato con Del. C.C. n. 24 del 31.03.2016.

A seguito dell'accoglimento della suddetta osservazione d'ufficio, il R.U. approvato contiene oggi la nuova scheda normativa "RQ01e" in cui sono disciplinati gli interventi di recupero della vecchia Fornace delle Macchiaie.

Il contenuto della scheda normativa, però, contiene un evidente errore nella indicazione dei parametri urbanistici applicabili all'intervento.

Infatti, mentre nel Piano di Recupero originariamente presentato nel 2005, così come riproposto e fatto salvo nel R.U. adottato del 2012, si faceva riferimento al parametro della "superficie coperta" (mq 196,25), nella scheda "RQ01e" del R.U. approvato, si fa riferimento al parametro della "superficie utile lorda" (mq 200,00), mentre i parametri del volume, dell'altezza e del numero dei piani sono rimasti invariati.

Risulta evidente come per ottenere lo stesso volume massimo a parità di altezza (2 piani) sarebbe necessaria una quantità doppia di s.u.l. rispetto al parametro della "superficie coperta", a meno che non si ipotizzi la realizzazione di un improbabile edificio ad un solo piano di altezza 6 metri.

Si ritiene pertanto opportuno provvedere alla rettifica del parametro della SUL prevista dalla scheda normativa, portandolo da 200 mq a 400 mq, in modo tale che esso sia tecnicamente coerente con gli altri parametri edilizi indicati (Volume ed altezza) e, soprattutto, conforme alla volontà con cui il Consiglio Comunale ha accolto l'osservazione d'Ufficio sopra descritta e, conseguentemente, ha approvato il Regolamento Urbanistico.

Si sottolinea infine come la suddetta rettifica non ha alcun riflesso sul dimensionamento del P.S. e del R.U.

Infatti, ai sensi dell'art. 9, comma 3, lett. f, delle Norme per l'attuazione del PS *"...il primo Regolamento Urbanistico non deve superare il 35% delle previsioni totali..."*

Il Regolamento Urbanistico approvato con Del. C.C. n. 24 del 31.03.2016 ha previsto un prelievo inferiore al 35% del dimensionamento indicato nel P.S.

In particolare per la destinazione d'uso residenziale, a fronte di un prelievo massimo ammissibile pari a 49.280 mq (35% delle quantità previste dal PS), il Regolamento Urbanistico ha prelevato una quantità pari a 42.993 mq.

Il Regolamento Urbanistico vigente, pertanto, ha un residuo utilizzabile pari a 6.287 mq per funzioni residenziali

STATO VIGENTE:

Area di riqualificazione – Fornace delle Macchiaie	RQ01e
Descrizione sintetica Residenziale/	UTOE n°1 Sinalunga

Descrizione	Area in territorio rurale occupata da un rudere.
Finalità	L'intervento persegue l'obiettivo generale di recupero dell'edificio della vecchia Fornace delle Macchiaie, oggi ridotto ad un rudere. L'intervento persegue le seguenti finalità: - recupero delle volumetrie dell'edificio storico e eliminazione dei fattori di degrado nell'area.
Procedimento	Piano di recupero

Dati intervento	Superficie territoriale	2.676 mq
	Volume	1.227,26
	SUL	200 mq
	Hmax/n° piani	6 metri / 2 piani
	Dimensionamenti e destinazioni d'uso ammesse	Gli interventi non possono in nessun caso determinare incrementi di SUL e di volume (V) ai quantitativi indicati nella scheda. E' consentita la trasformazione nelle seguenti destinazioni: funzioni residenziali 200mq in alternativa turistico –ricettivo 10pl Tale dimensionamento è stimato ai fini del prelievo.

Disposizioni e prescrizioni	Disposizioni generali	Mediante intervento subordinato alla previa approvazione di un Piano di recupero, è consentito un intervento fino alla ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei limiti dimensionali fissati dalla presente scheda.
	Disposizioni particolari	
	Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	
	Patrimonio edilizio esistente	Nelle more della realizzazione dell'intervento sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria. Non è consentito il mutamento della destinazione d'uso. Non è consentito il recupero della SUL di volumi secondari dei quali sia prevista la demolizione.

PROPOSTA DI RETTIFICA:

Area di riqualificazione – Fornace delle Macchiaie	RQ01e
Descrizione sintetica Residenziale/	UTOE n°1 Sinalunga

Descrizione	Area in territorio rurale occupata da un rudere.
Finalità	L'intervento persegue l'obiettivo generale di recupero dell'edificio della vecchia Fornace delle Macchiaie, oggi ridotto ad un rudere. L'intervento persegue le seguenti finalità: - recupero delle volumetrie dell'edificio storico e eliminazione dei fattori di degrado nell'area.
Procedimento	Piano di recupero

Dati intervento	Superficie territoriale	2.676 mq
	Volume	1.227,26
	SUL	200 mq 400 mq
	Hmax/n° piani	6 metri / 2 piani
	Dimensionamenti e destinazioni d'uso ammesse	Gli interventi non possono in nessun caso determinare incrementi di SUL e di volume (V) ai quantitativi indicati nella scheda. E' consentita la trasformazione nelle seguenti destinazioni: funzioni residenziali 200mq in alternativa turistico –ricettivo 10pl Tale dimensionamento è stimato ai fini del prelievo.

Disposizioni e prescrizioni	Disposizioni generali	Mediante intervento subordinato alla previa approvazione di un Piano di recupero, è consentito un intervento fino alla ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei limiti dimensionali fissati dalla presente scheda.
	Disposizioni particolari	
	Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	
	Patrimonio edilizio esistente	Nelle more della realizzazione dell'intervento sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria. Non è consentito il mutamento della destinazione d'uso. Non è consentito il recupero della SUL di volumi secondari dei quali sia prevista la demolizione.