



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

settembre 2022

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:

Ruspolini Giovanni e Francini Barbera

Prot. n. 5457/2022

SINTESI DELLA RICHIESTA:

Si chiede l'assegnazione della classe di valore "5" del RU (Art.62 - Edifici privi di interesse architettonico successivi al 1954) ad un annesso agricolo in muratura in Loc. Santa Cristina, attualmente non classificato dal Regolamento Urbanistico Vigente

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:



Lato OVEST



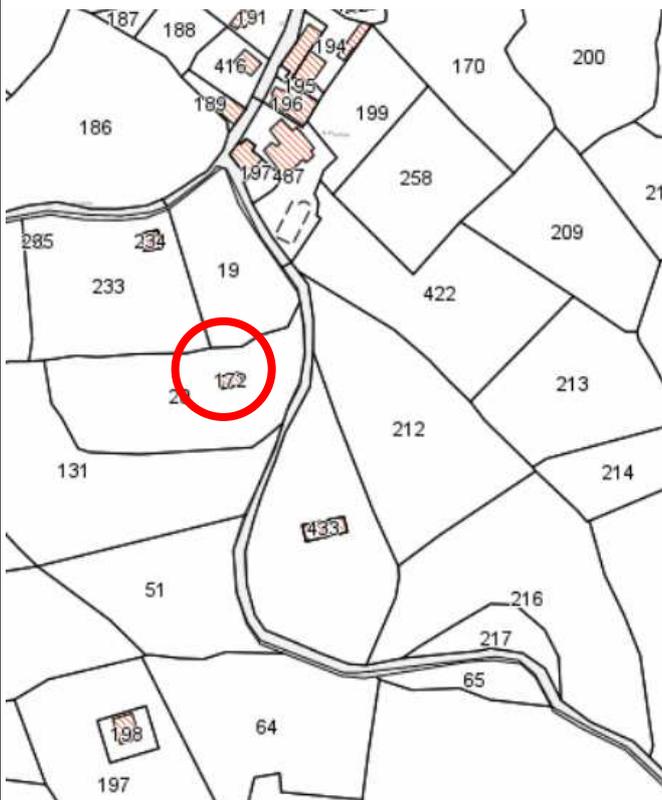
Lato EST



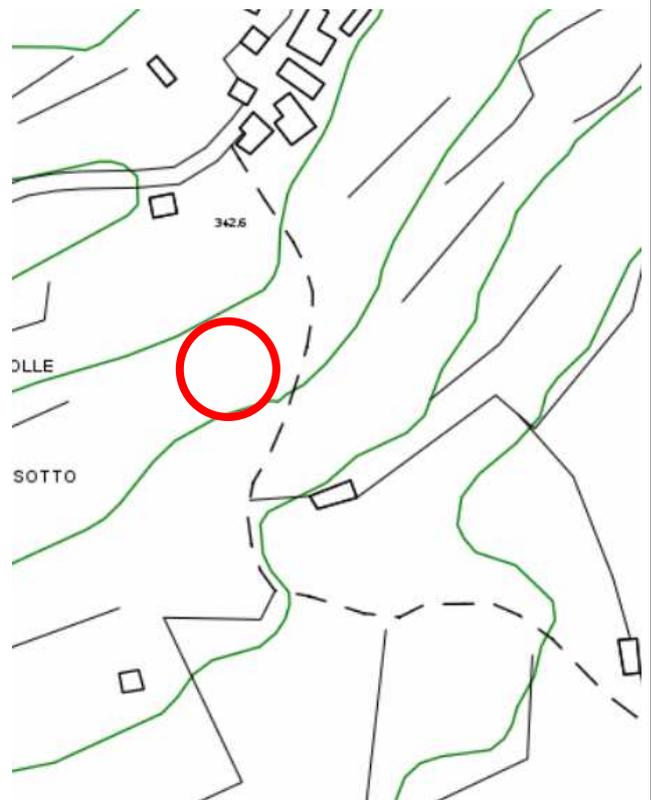
Lato NORD



Lato SUD



Estratto Catastale - Foglio 37 part.IIa 172



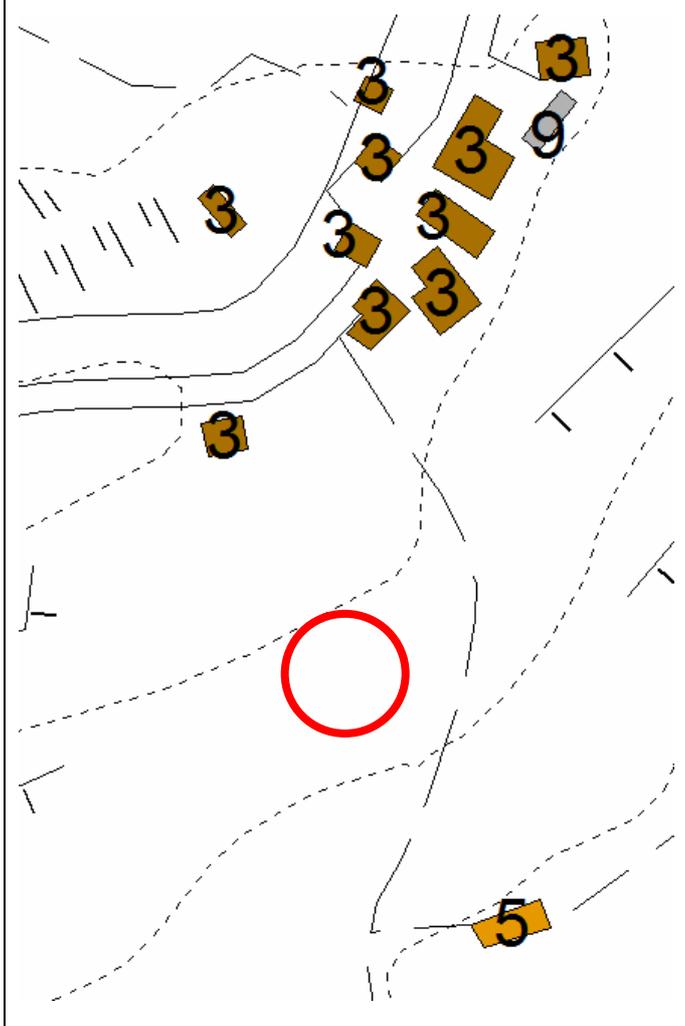
Estratto CTR

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

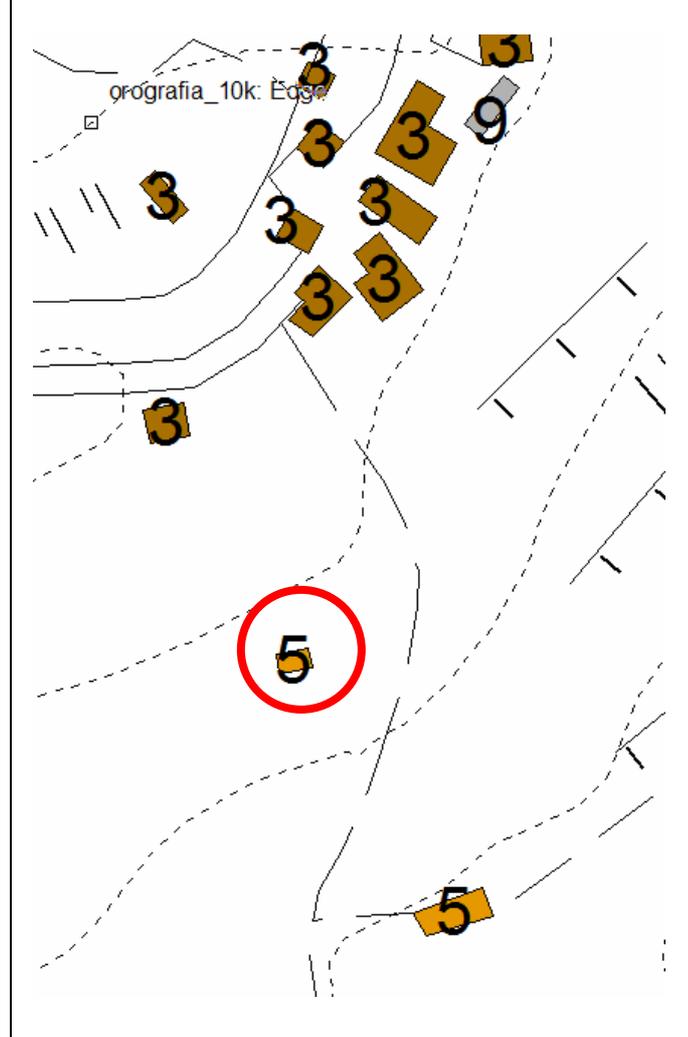
Dalla documentazione fornita e dalle verifiche effettuate, è possibile rilevare che si tratta di un annesso agricolo realizzato in muratura nel 1996 (Concessione Edilizia n. 43) in Loc. Santa Cristina, realizzato in applicazione delle norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale.

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:

Conti Luciano - (Fornaci Montemartino)

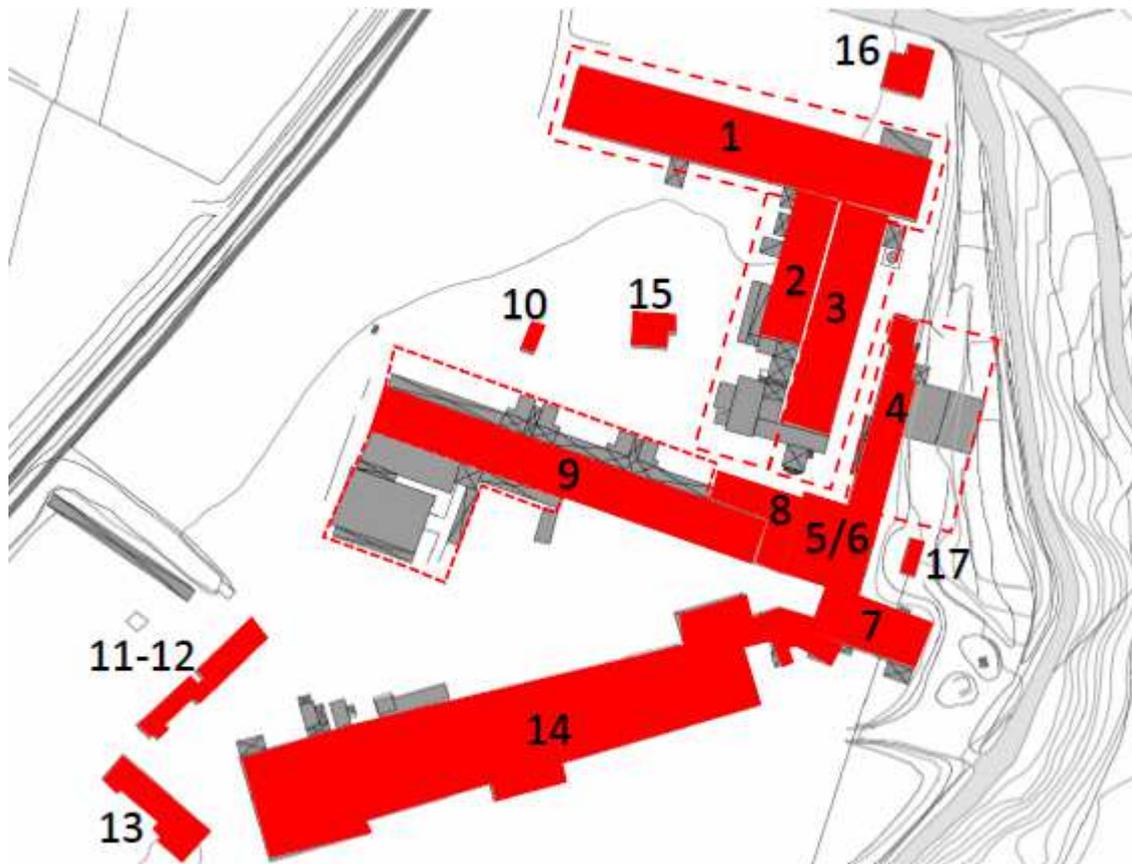
Prot. n. 14310/2022

SINTESI DELLA RICHIESTA:

Si chiede la rettifica della Classe di valore "6" del RU (Art.63 - Edifici produttivi o specialistici di interesse architettonico o morfologico) erroneamente assegnati all'intero complesso immobiliare delle Fornaci di Montemartino. Si propone l'attribuzione della Classe di valore "7" (Art.64 - Edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico)

VEDI ALLEGATO 1

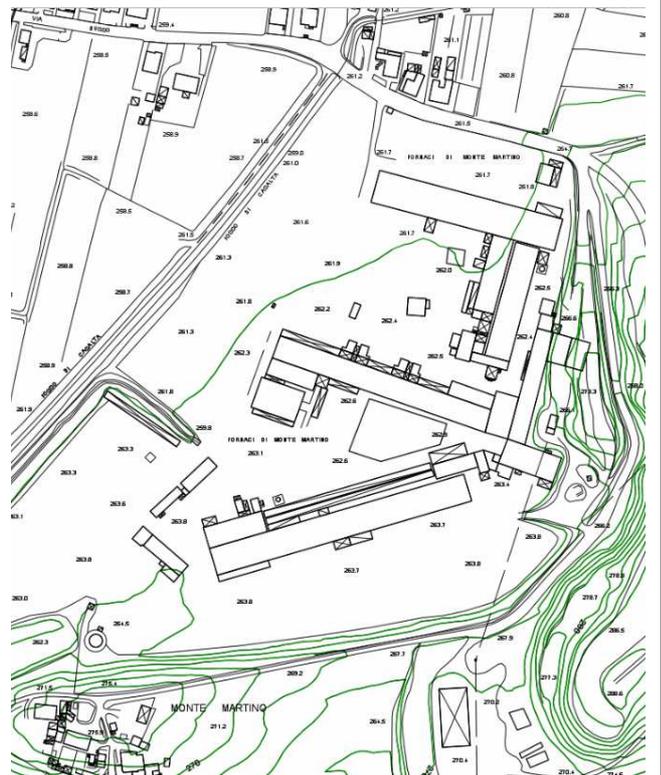
DOCUMENTAZIONE:



- VEDI ALLEGATO 1 -



Estratto Catastale



Estratto CTR

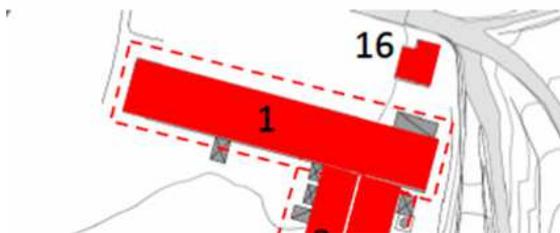
VALUTAZIONE DELL'AREA GOVERNO DEL TERRITORIO E RELATIVA PROPOSTA DI RETTIFICA:

La richiesta di rettifica è accompagnata da un'attenta ed articolata relazione tecnica in cui sono stati analizzati nel dettaglio i processi di trasformazione urbanistico edilizia del Complesso immobiliare delle Fornaci di Montemartino, dagli anni 30 fino ai nostri giorni (ALLEGATO 1).

Il suddetto studio di dettaglio ha ampiamente dimostrato come il patrimonio edilizio delle Fornaci di Montemartino, così come ci è giunto nello stato attuale, non sia altro che il risultato di una serie di interventi edilizi demolitori e ricostruttivi che si sono succeduti negli anni e che hanno provocato la quasi totale perdita delle strutture produttive originarie degli anni 30. Tale completo "snaturamento" delle qualità architettoniche e testimoniali degli edifici e delle aree di primo impianto, giustifica pertanto la necessità di provvedere ad una rettifica della classe di valore "6" assegnata dal RU, in quanto la quasi totalità degli immobili non presenta più, ad oggi, le caratteristiche di pregio che la suddetta classificazione intende preservare e tramandare.

Le suddette considerazioni valgono per tutti gli edifici del complesso.

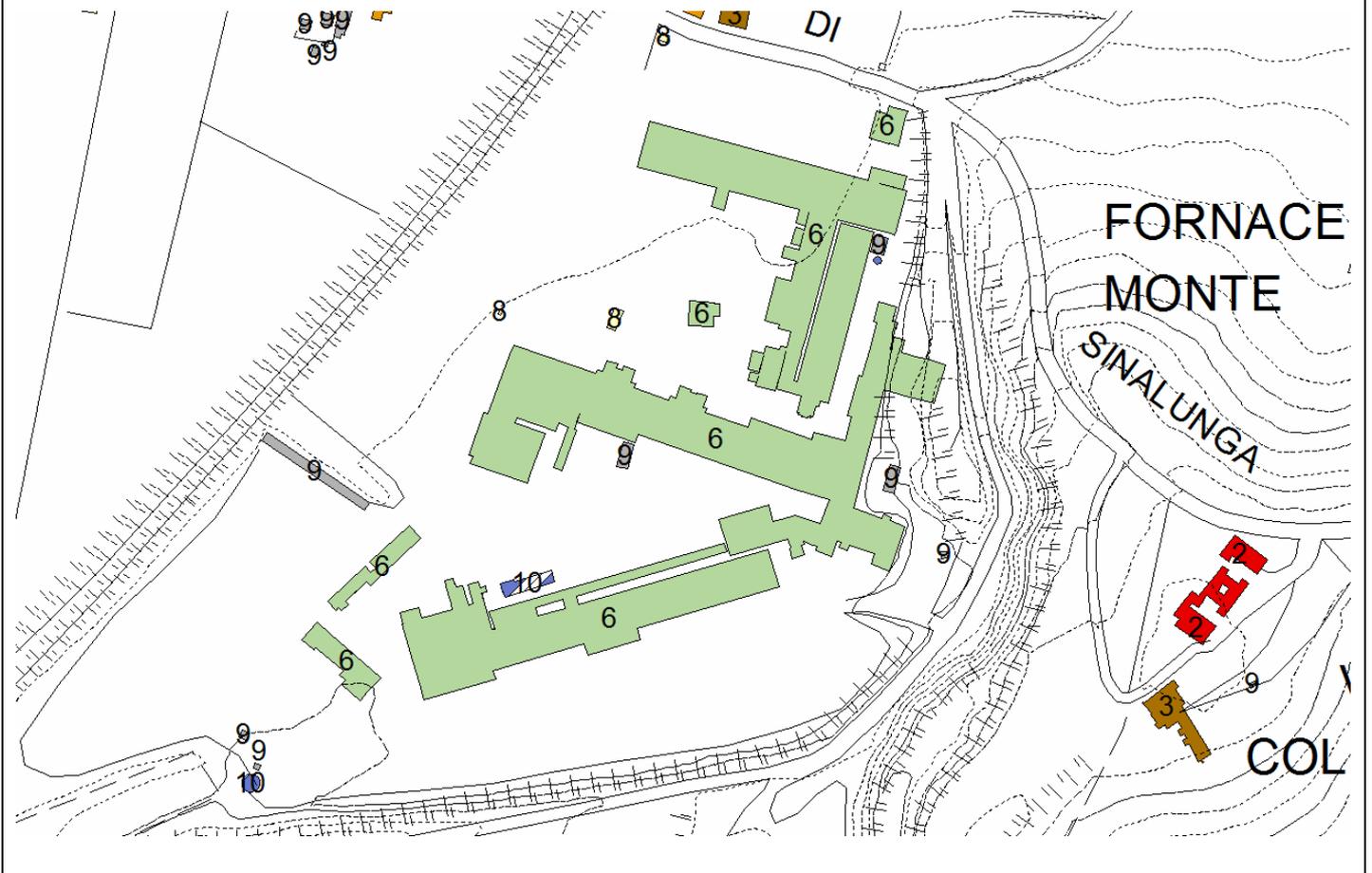
Tuttavia si ritiene che una valutazione diversa possa essere fatta per l'edificio "1" lungo via Busso - Strada Provinciale 63



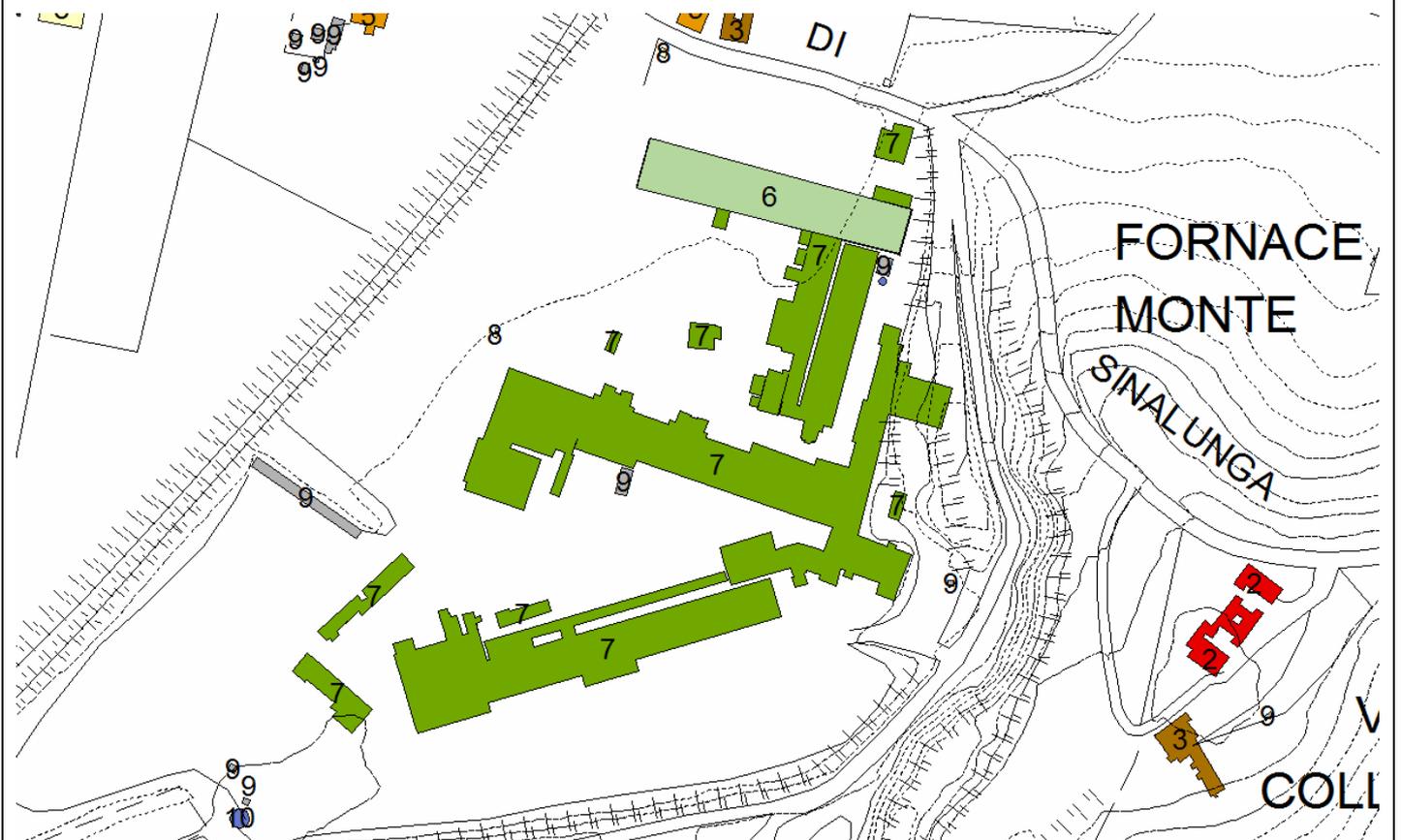
Tale immobile, pur essendo anch'esso il risultato di una serie di pesanti interventi di trasformazione succedutisi nel tempo, ha in ogni caso mantenuto alcuni elementi formali e compositivi di pregio che si ritiene debbano essere mantenuti quali importanti valori testimoniali della "storia" produttiva, industriale e sociale di questi luoghi.

Pertanto, viste le analisi storiche di dettaglio (ALLEGATO 1), le caratteristiche formali, costruttive e di destinazione d'uso degli immobili costituenti l'attuale complesso delle Fornaci di Montemartino, si propone la rettifica della Classe di Valore "6" (Art.63 - Edifici produttivi o specialistici di interesse architettonico o morfologico) erroneamente assegnata dal RU e la sua sostituzione con la Classe di Valore "7" (Art.64 - Edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico) per tutti gli edifici ad esclusione dell'edificio n. 1, per il quale si propone il mantenimento dell'attuale Classe di Valore "6".

STATO VIGENTE:



PROPOSTA DI RETTIFICA:



RICHIEDENTI LA RETTIFICA:**Di Goro Edo - (Fornaci Poggi Gialli)**

Prot. n. 14311/2022

SINTESI DELLA RICHIESTA:

Si chiede la rettifica della Classe di valore "6" del RU (Art.63 - Edifici produttivi o specialistici di interesse architettonico o morfologico) erroneamente assegnati all'intero complesso immobiliare delle Fornaci di Poggi Gialli. Si propone l'attribuzione della Classe di valore "7" (Art.64 - Edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico)

VEDI ALLEGATO 2

DOCUMENTAZIONE:**- VEDI ALLEGATO 2 -**

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

La richiesta di rettifica è accompagnata da un'attenta ed articolata relazione tecnica in cui sono stati analizzati nel dettaglio i processi di trasformazione urbanistico edilizia del Complesso immobiliare delle Fornaci Poggi Gialli, dagli anni 30 fino ai nostri giorni (ALLEGATO 2).

Il suddetto studio di dettaglio ha ampiamente dimostrato come il patrimonio edilizio delle Fornaci Poggi Gialli, così come ci è giunto nello stato attuale, non sia altro che il risultato di una serie di interventi edilizi demolitori e ricostruttivi che si sono succeduti negli anni e che hanno provocato la quasi totale perdita delle strutture produttive originarie degli anni 30. Tale completo "snaturamento" delle qualità architettoniche e testimoniali degli edifici e delle aree di primo impianto, giustifica pertanto la necessità di provvedere ad una rettifica della classe di valore "6" assegnata dal RU, in quanto la quasi totalità degli immobili non presenta più, ad oggi, le caratteristiche di pregio che la suddetta classificazione intende preservare e tramandare.

Le suddette considerazioni valgono per tutti gli edifici del complesso.

Tuttavia si ritiene che una valutazione diversa possa essere fatta per l'edificio "4" che si sviluppa sul lato Ovest del complesso

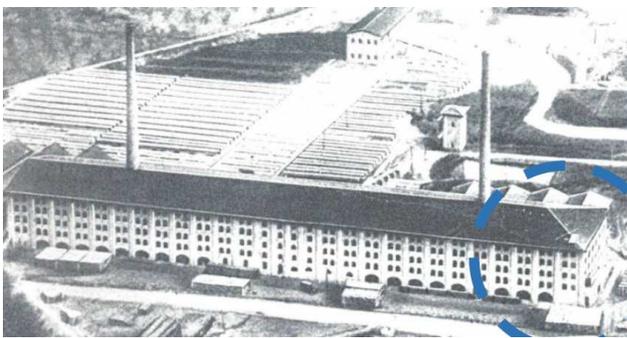


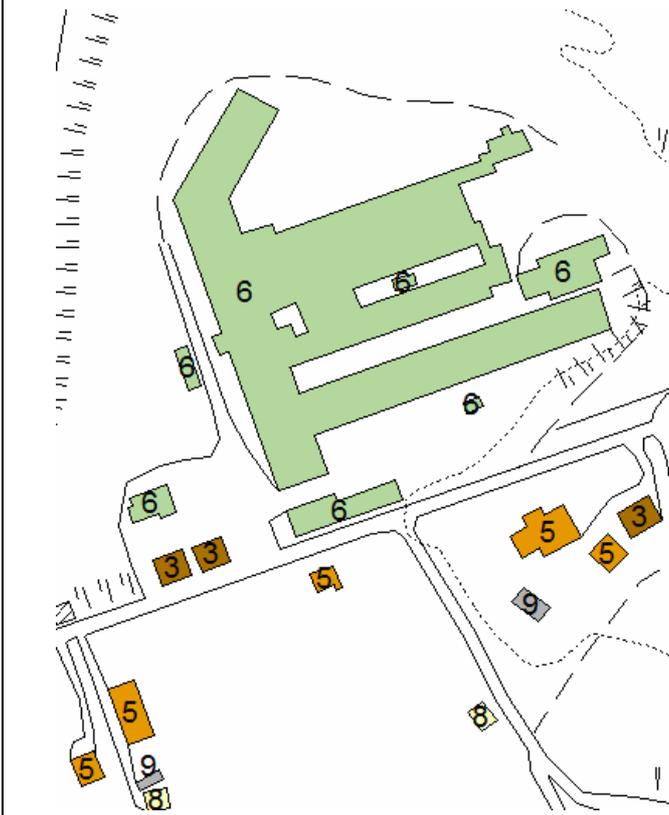
Foto 1936



Tale immobile, pur essendo anch'esso il risultato di una serie di pesanti interventi di trasformazione succedutisi nel tempo (tra cui il più evidente è la demolizione di ben tre ordini architettonici in elevazione) ha in ogni caso mantenuto alcuni elementi formali e compositivi di pregio che si ritiene debbano essere mantenuti quali importanti valori testimoniali della "storia" produttiva, industriale e sociale di questi luoghi.

Pertanto, viste le analisi storiche di dettaglio (ALLEGATO 2), le caratteristiche formali, costruttive e di destinazione d'uso degli immobili costituenti l'attuale complesso delle Fornaci Poggi Gialli, si propone la rettifica della Classe di Valore "6" (Art.63 - Edifici produttivi o specialistici di interesse architettonico o morfologico) erroneamente assegnata dal RU e la sua sostituzione con la Classe di Valore "7" (Art.64 - Edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico) per tutti gli edifici ad esclusione dell'edificio n. 4, per il quale si propone il mantenimento dell'attuale Classe di Valore "6".

STATO VIGENTE:



PROPOSTA DI RETTIFICA:



RICHIEDENTI LA RETTIFICA:

Iorrillo Pasqualino

Prot. n. 16328/2022

SINTESI DELLA RICHIESTA:

Si chiede la rettifica della classe di valore "8" (Art. 65 delle NTA del RU "Volumi secondari") erroneamente assegnata ad un edificio prefabbricato in c.a. in Loc. Il Palazzo a Farnetella. Si chiede l'attribuzione della classe di valore "7" del RU (Art.64 - Edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

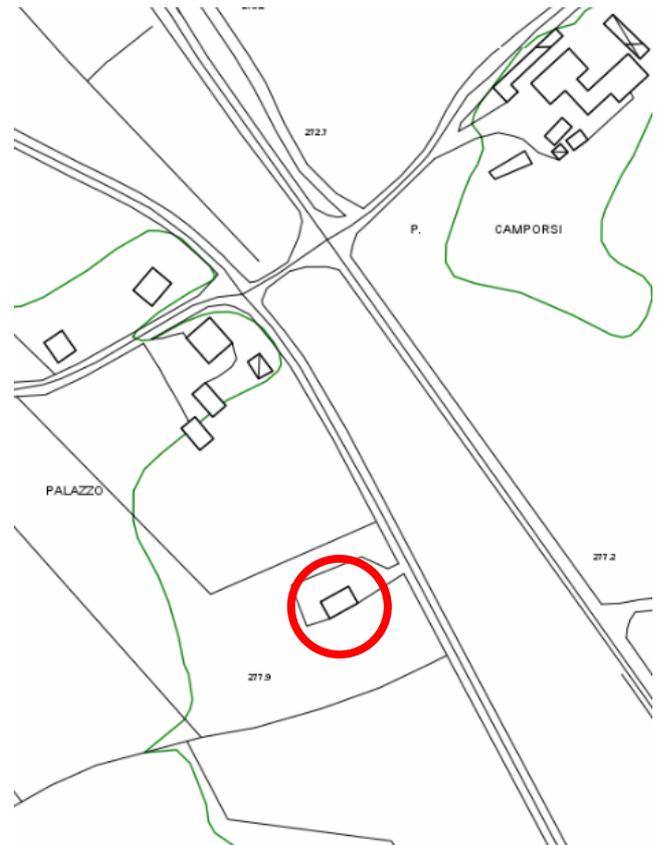




Google



Estratto Catastale - Foglio 21 part.IIa 299



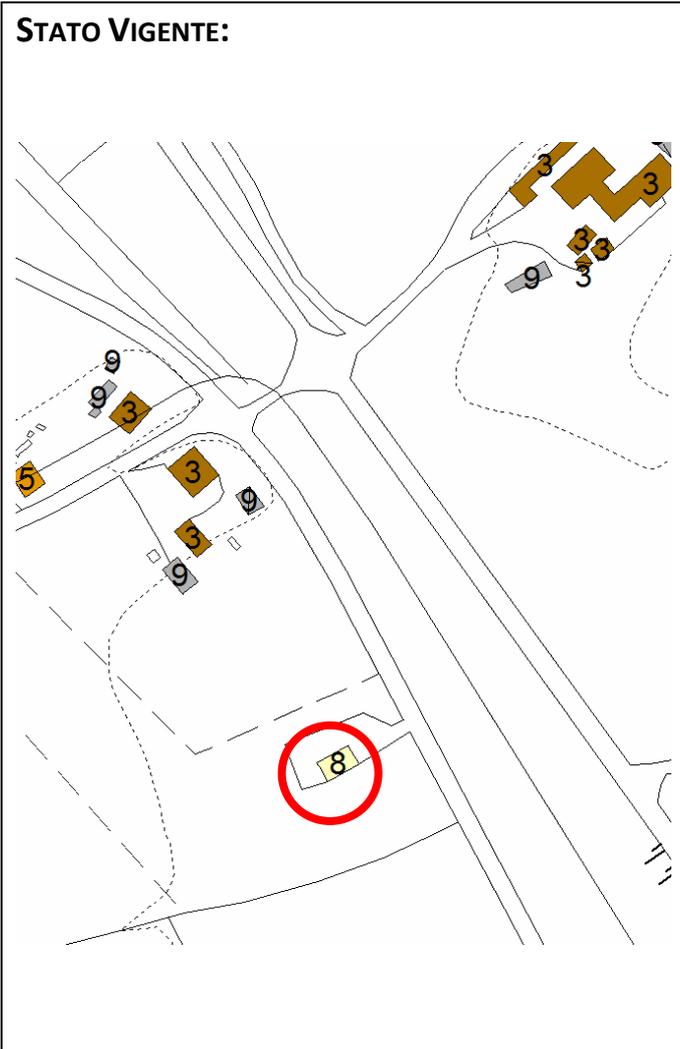
Estratto CTR

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

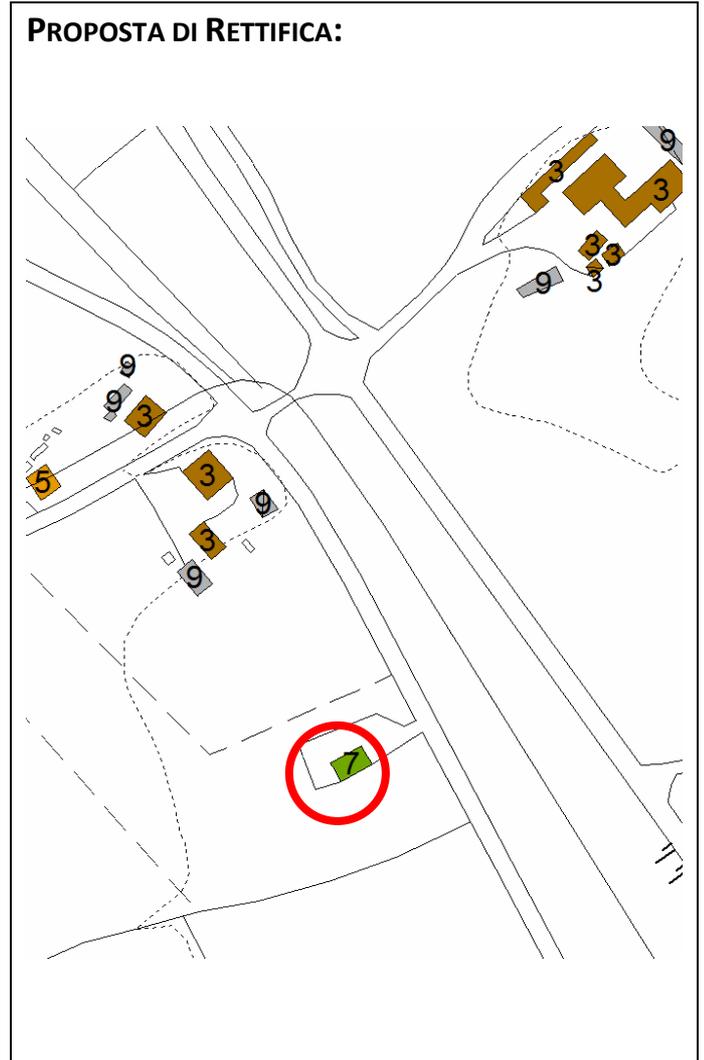
Dalla documentazione fornita e dalle verifiche effettuate, è possibile rilevare che si tratta di edificio in struttura a pannelli prefabbricati in cemento situato in Loc. Il Palazzo a Farnetella. L'edificio è stato realizzato con Conc. Ed. n.327/1988 (edificio aziendale agricolo) e successivamente trasformato in laboratorio artigianale con SCIA n. 8919 del 16.05.2022.

Pertanto, viste le caratteristiche formali, costruttive e di destinazione d'uso del suddetto edificio e considerato che sin dalla sua realizzazione esso si è configurato come edificio aziendale a se stante (e non come "annesso") si propone la rettifica della classe di valore "8" (Art. 65 delle NTA del RU "Volumi secondari") erroneamente assegnata, con la classe di valore "7" del RU (Art.64 - Edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico).

STATO VIGENTE:



PROPOSTA DI RETTIFICA:



RICHIEDENTI LA RETTIFICA:

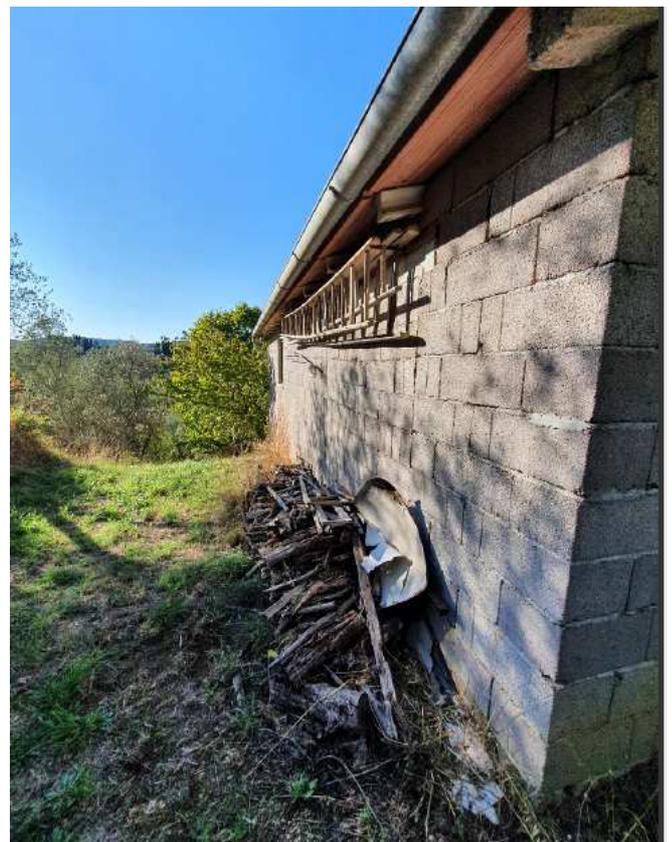
Riesen Bisagno Manuela

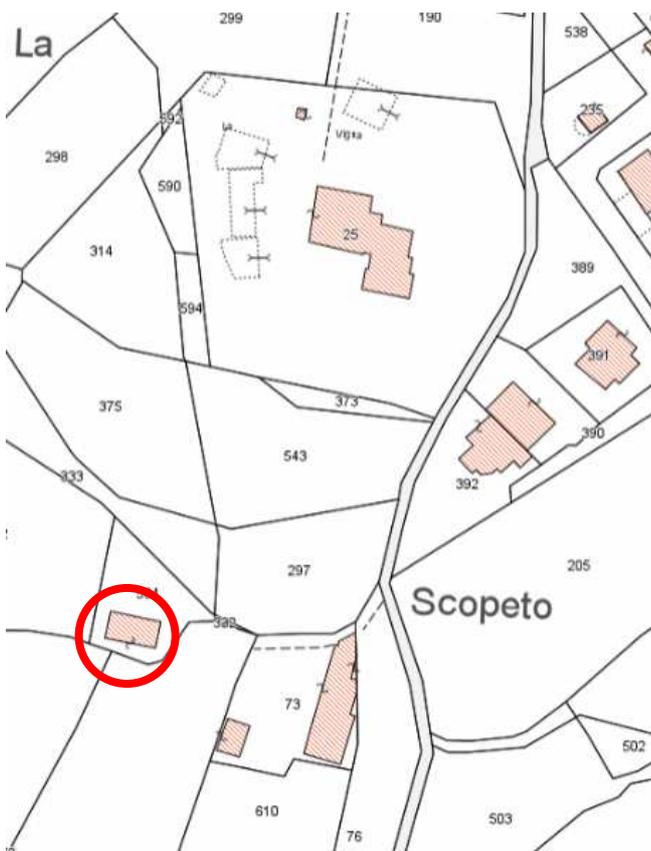
Prot. n. 16584/2022

SINTESI DELLA RICHIESTA:

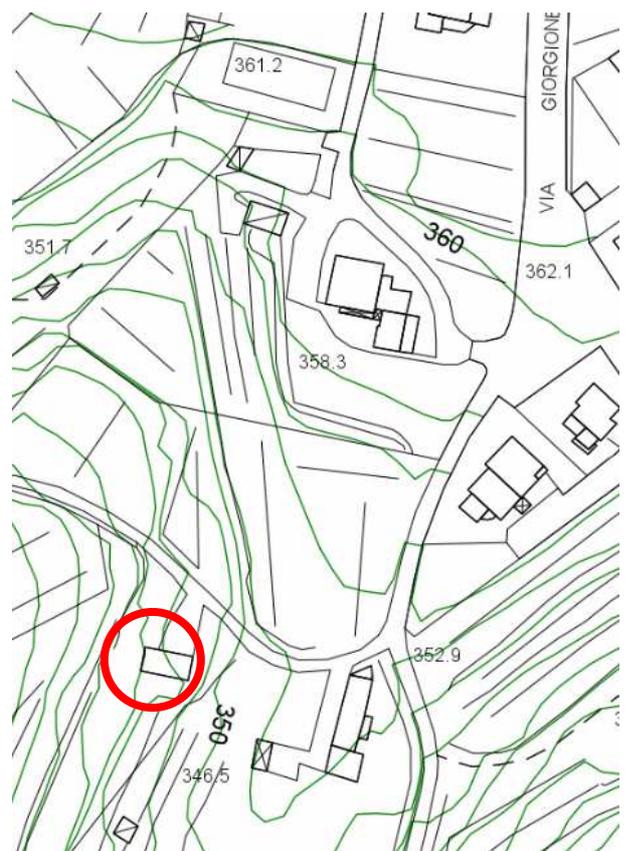
Si chiede la rettifica della classe di valore "8" (Art. 65 delle NTA del RU "Volumi secondari") erroneamente assegnata ad un edificio in muratura di bozze in cemento situato in Loc. Scopeto. Si chiede l'attribuzione della classe di valore "5" del RU (Art.62 - Edifici o complessi privi di interesse architettonico di formazione successiva al 1954).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:





Estratto Catastale - Foglio 62 part.IIa 564



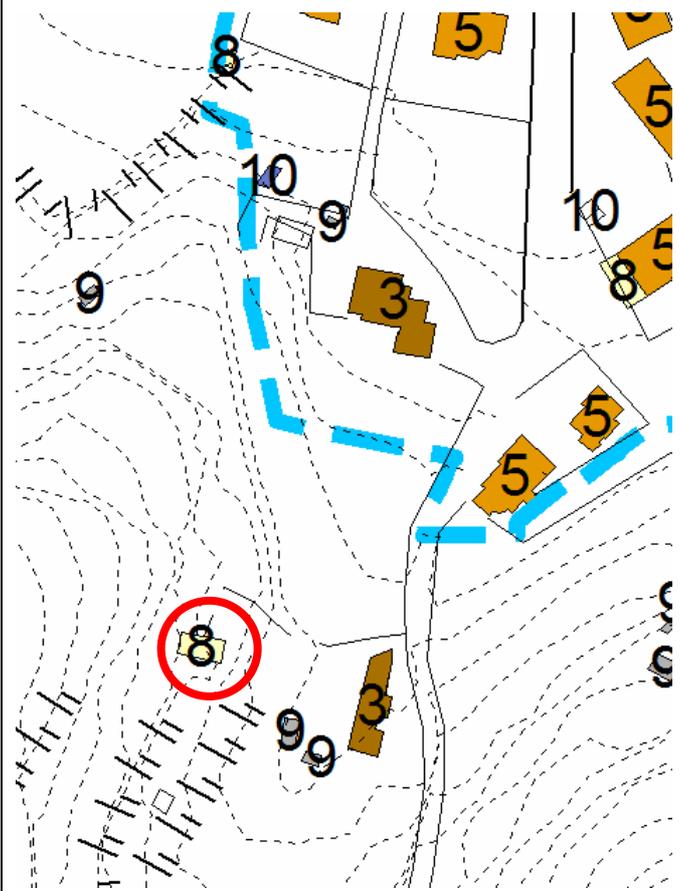
Estratto CTR

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

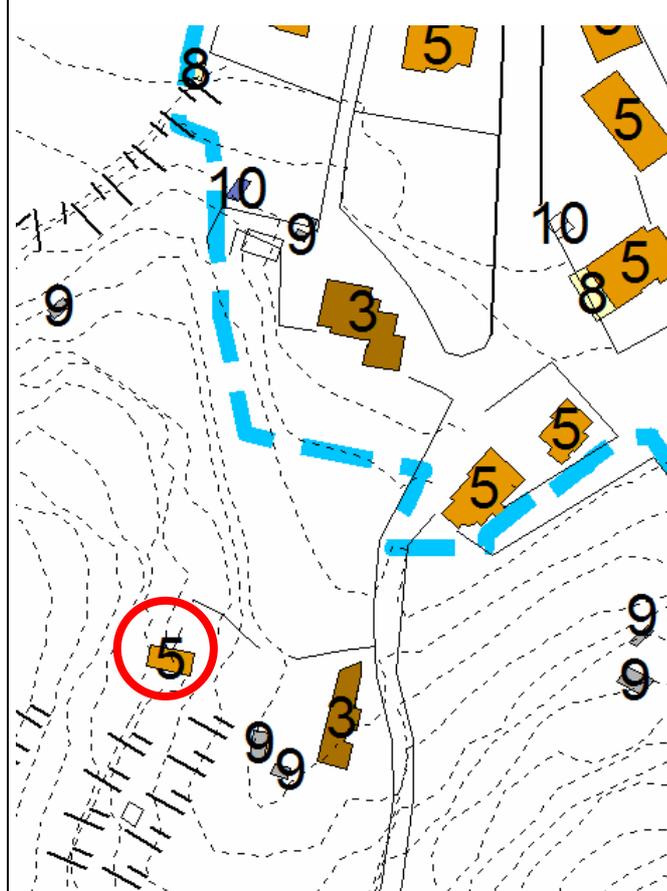
Dalla documentazione fornita e dalle verifiche effettuate, è possibile rilevare che si tratta di annesso agricolo in bozze di cemento situato in Loc. Scopeto a Sinalunga. L'edificio è stato realizzato con Conc. Ed. n. 1/1986 in applicazione delle norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale.

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

STATO VIGENTE:



PROPOSTA DI RETTIFICA:



RICHIEDENTI LA RETTIFICA:

Terrosi Rossana

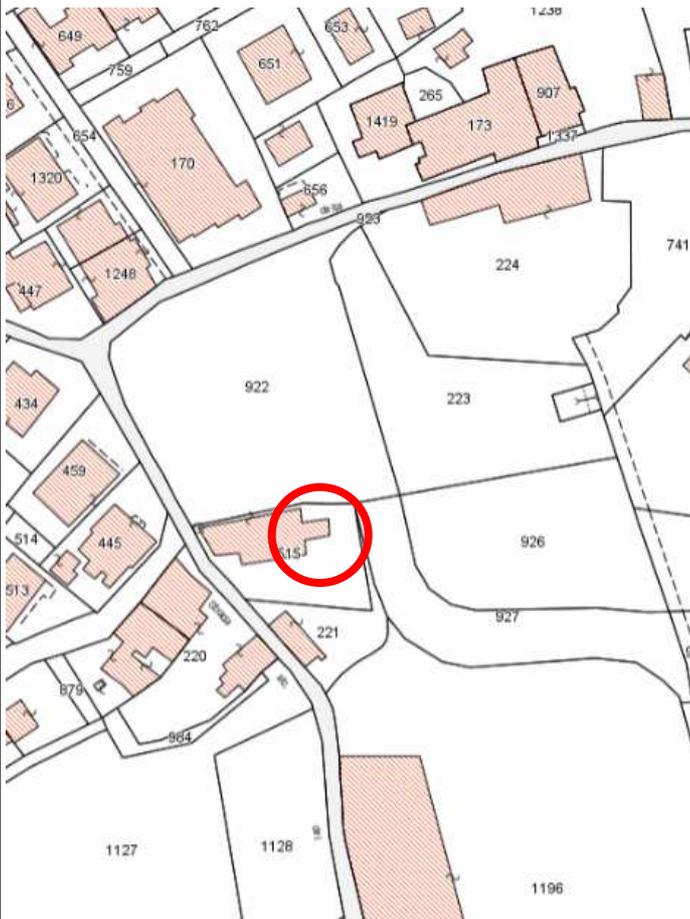
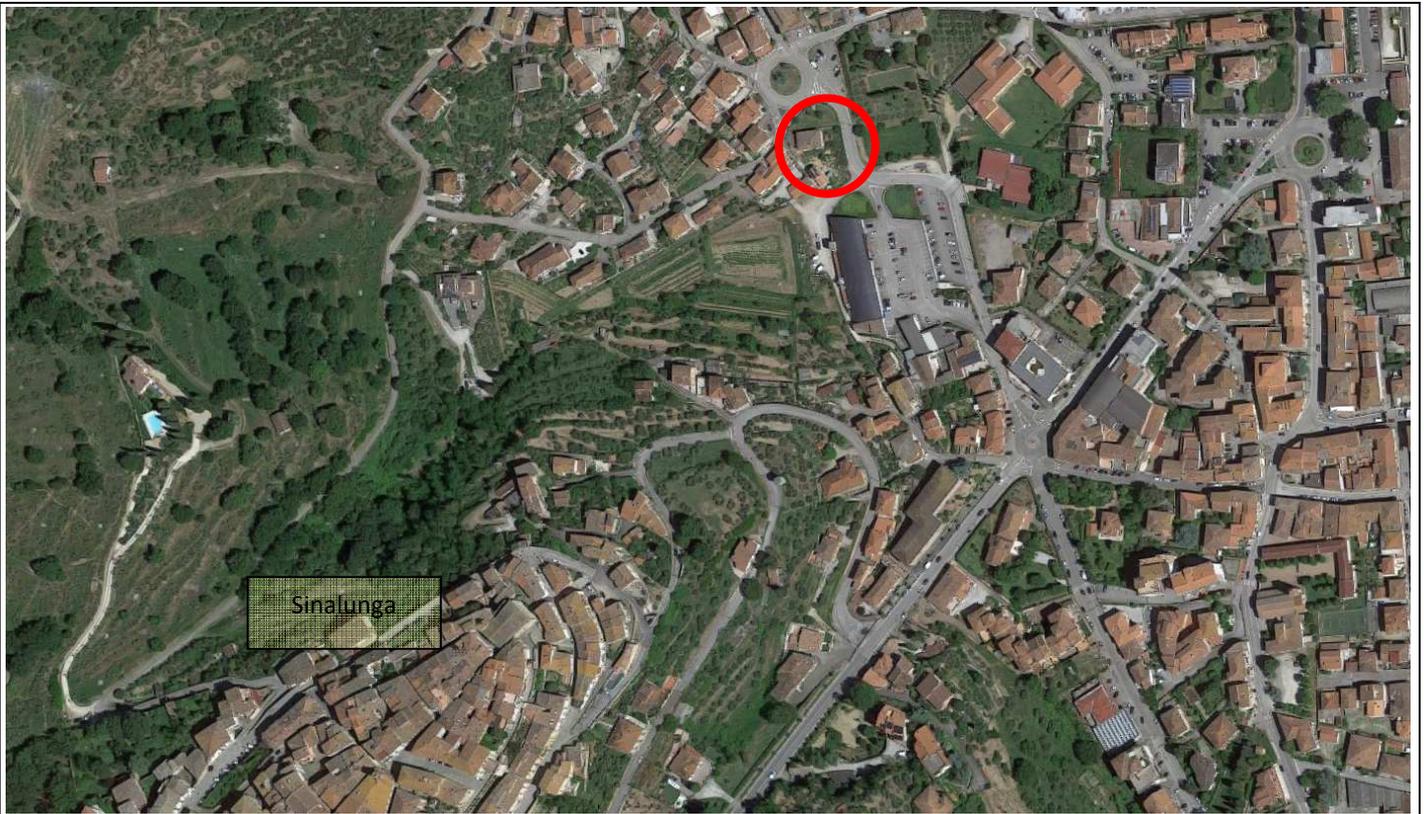
Prot. n. 17806/2022

SINTESI DELLA RICHIESTA:

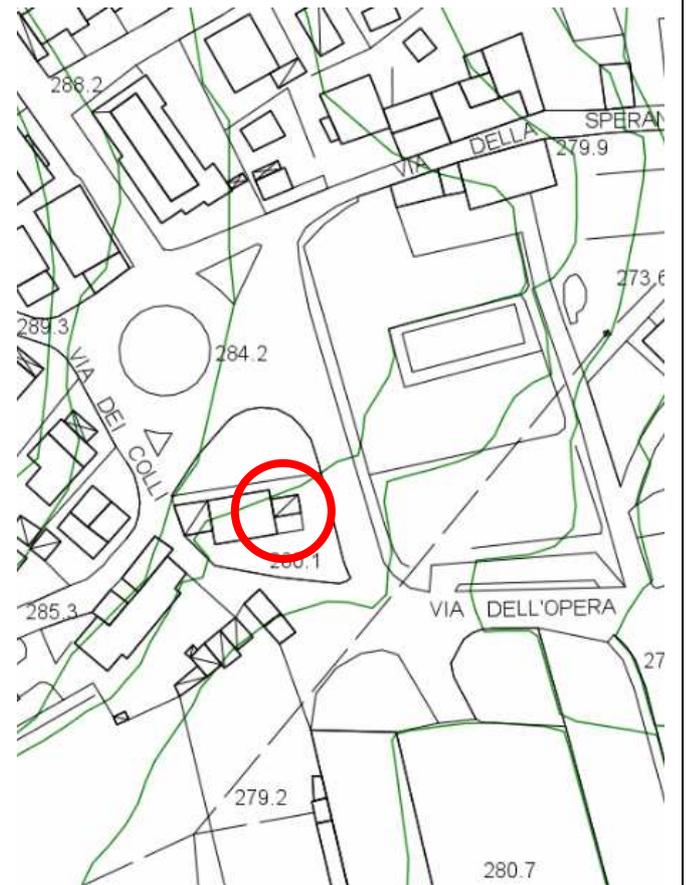
Si chiede la rettifica della classe di valore "9" (Art. 66 delle NTA del RU "Edifici e manufatti a trasformabilità limitata") erroneamente assegnata ad un annesso pertinenziale in muratura di cotto situato in via dell'Opera n. 8 a Sinalunga. Si chiede l'attribuzione della classe di valore "3" del RU (Art.60 - Altri edifici o complessi di carattere storico o testimoniale antecedenti al 1954).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:





Estratto Catastale - Foglio 51 part.IIa 515



Estratto CTR

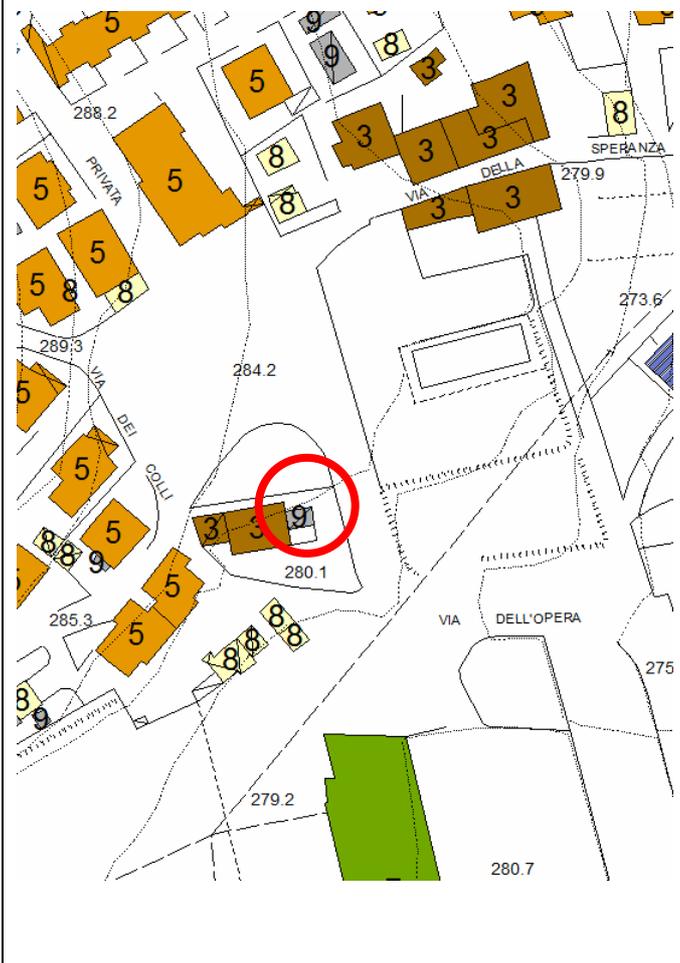
VALUTAZIONE DELL'AREA GOVERNO DEL TERRITORIO E RELATIVA PROPOSTA DI RETTIFICA:

Dalla documentazione fornita e dalle verifiche effettuate, è possibile rilevare che si tratta di annesso pertinenziale in muratura di cotto realizzato ante 1954 a servizio dell'edificio residenziale principale, situato in via dell'Opera n. 8 a Sinalunga.

Malgrado le condizioni fatiscenti della copertura (parzialmente diruta) l'edificio non presenta le caratteristiche di precarietà tipiche dei manufatti a trasformabilità limitata così come definiti dalla classe di Valore "9" del RU.

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 "3" del RU (Art.60 - Altri edifici o complessi di carattere storico o testimoniale antecedenti al 1954).

STATO VIGENTE:



PROPOSTA DI RETTIFICA:

