



# 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

Giugno 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:****Ferri Federico**

Prot. n. 22637/2022

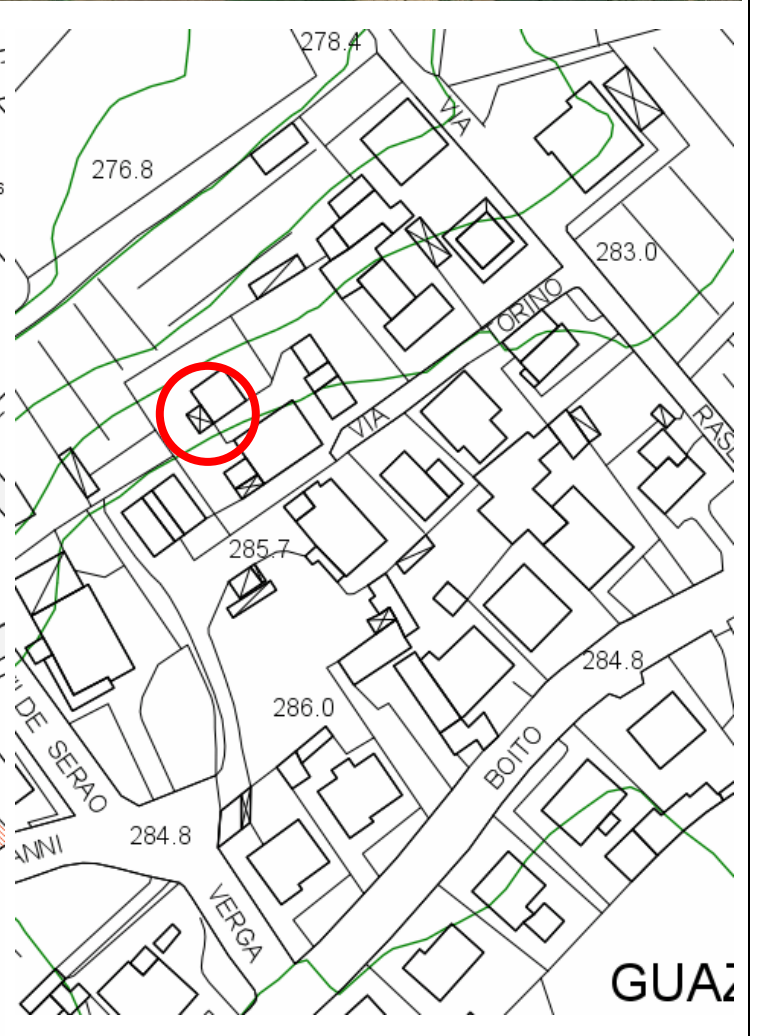
**SINTESI DELLA RICHIESTA:**

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 edificio pertinenziale in muratura mista di cotto e tufo in via Torino a Guazzino. Si chiede l'attribuzione della classe di valore "8" del RU (Art.65 - Volumi secondari).

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**



Estratto Catastale - Foglio 66 part.IIa 150



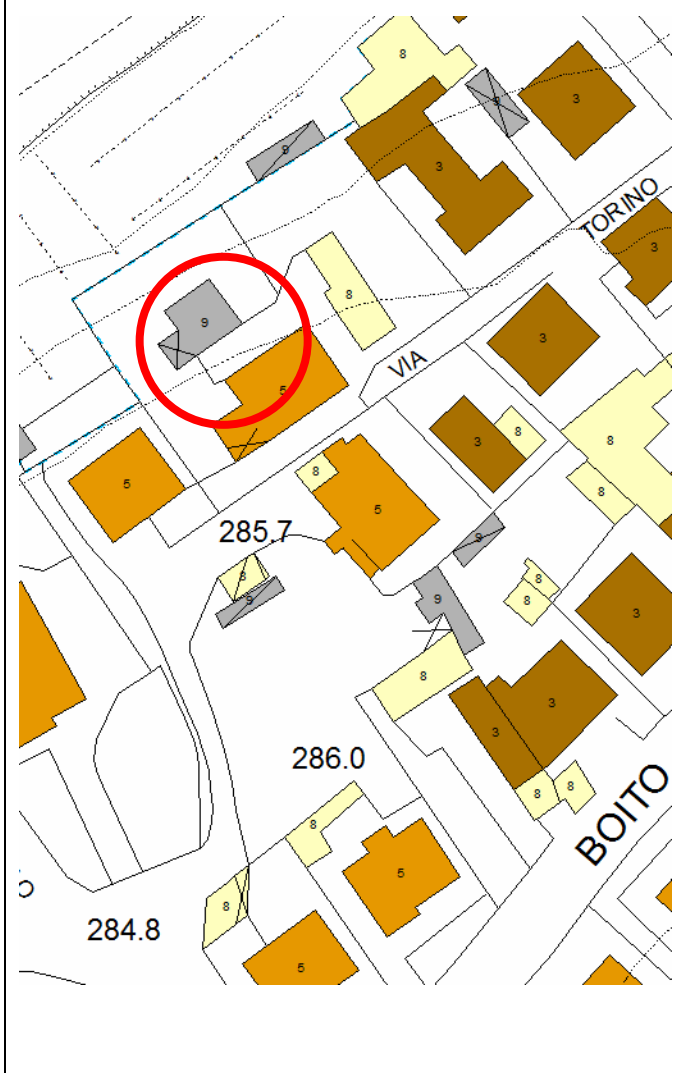
Estratto CTR

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

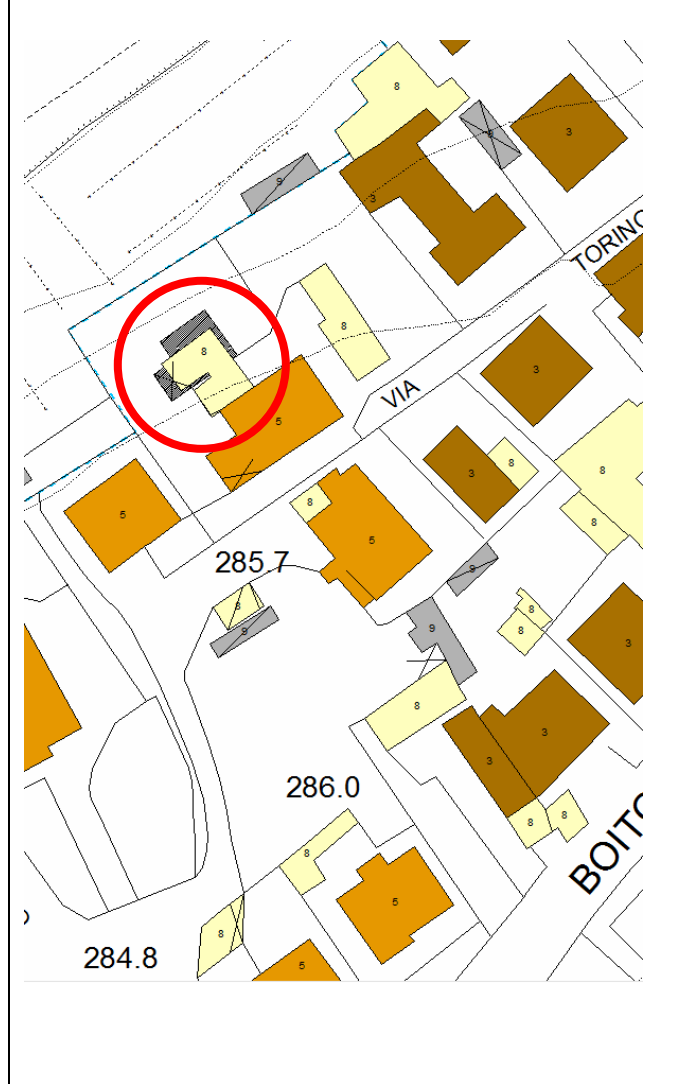
Dalla documentazione fornita e dalle verifiche effettuate, è possibile rilevare che si tratta di un edificio pertinenziale in muratura mista di cotto e tufo situato in via Torino a Guazzino. L'edificio è stato realizzato negli anni 50 e risulta presente nella cartografia CTR 1954.

Pertanto, viste le caratteristiche formali, costruttive e di destinazione d'uso del suddetto edificio e considerata la sua 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:**

**Az. Agr. La Casaccia**

Prot. n. 152/2022 - 1007/2023 - 9634/2023

**SINTESI DELLA RICHIESTA:**

Si chiede l'assegnazione della classe di valore "3" del RU (Art.60 - Altri edifici o complessi di carattere storico o testimoniale antecedenti al 1954) ad un gruppo di fabbricati ed annessi agricoli parzialmente diruti in Loc. Lippianino, attualmente non classificato dal Regolamento Urbanistico Vigente.

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**



FOTO 1



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13

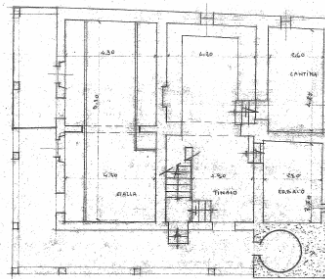


FOTO 14

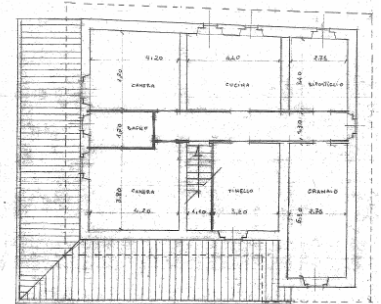


<b>STUDIO TECNICO BARBETTI Geom. FABIO</b> Viale Trieste 113 - SINALUNGA (SI) - Tel. 60241		IL PROGETTISTA Geom. Barbetti Fabio
SEGNO:	PROGETTO: PER IL RESTAURO E L'AMMIO DERNAMENTO DI UNA CASA COLONICA STATO FUTURO-	IL PROPRIETARIO
ALA 100	PROPRIETÀ: SIG. PACE GEOM. DONATO	IL DIRETTORE LAVORI Geom. Barbetti Fabio
	COMUNE DI SINALUNGA	DATA

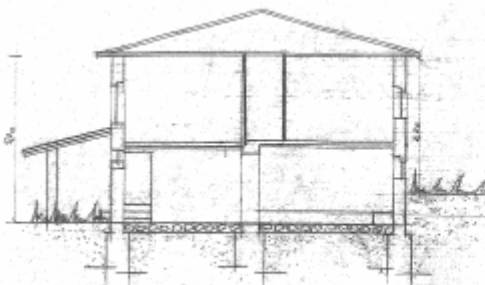
Licenza Edilizia n° 59/1975



PIANO TERRENO



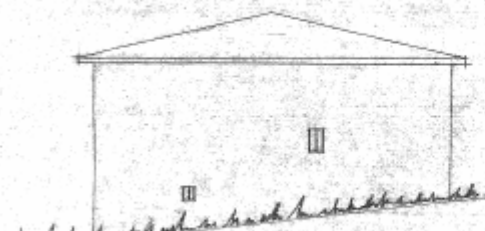
PIANO PRIMO



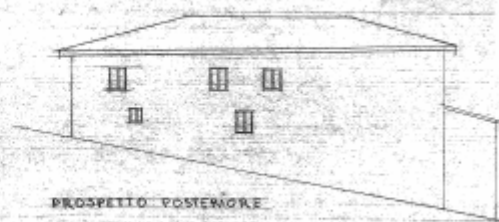
SEZIONE



PROSPETTO LATERALE SINISTRO

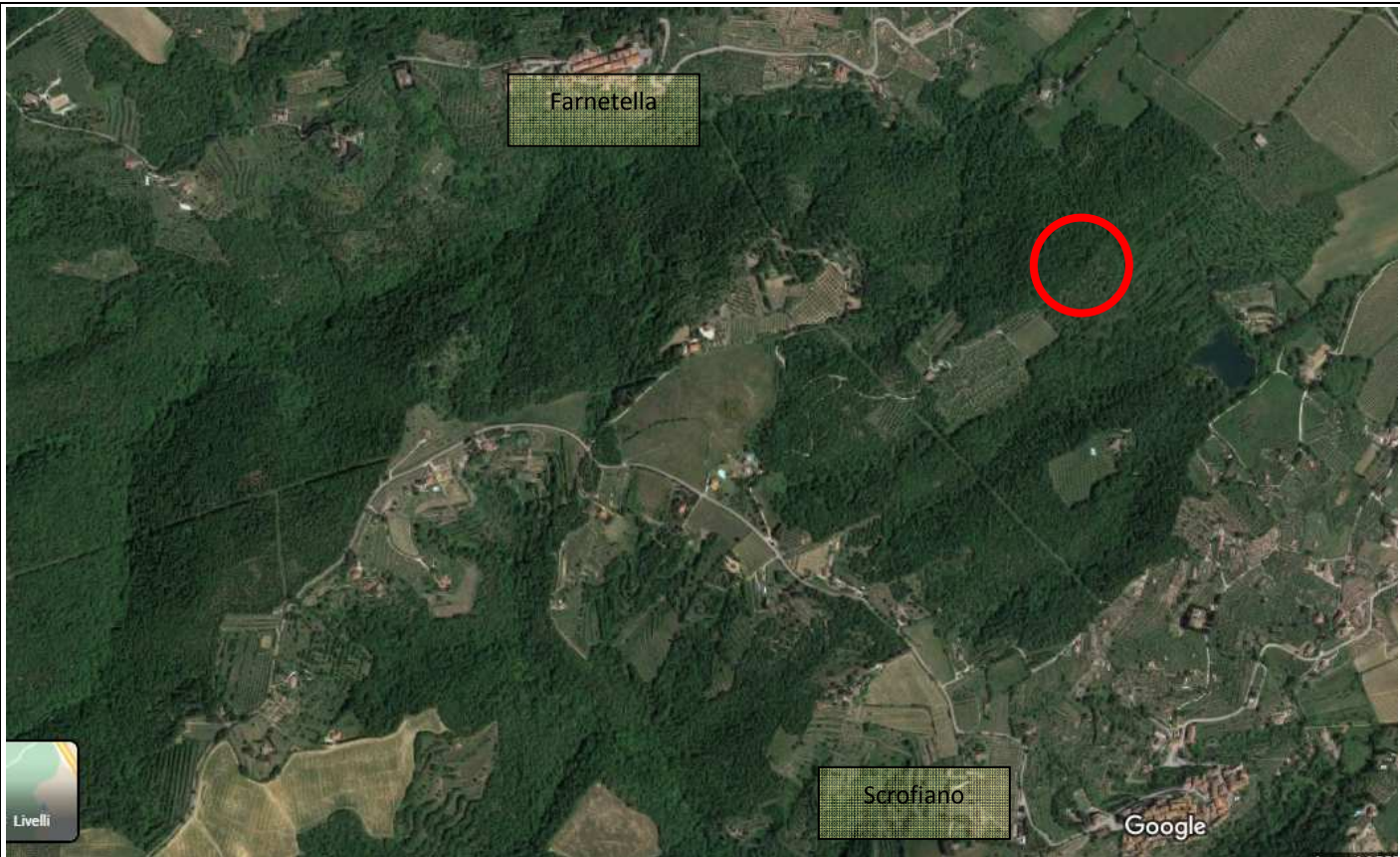


PROSPETTO LATERALE DESTRO

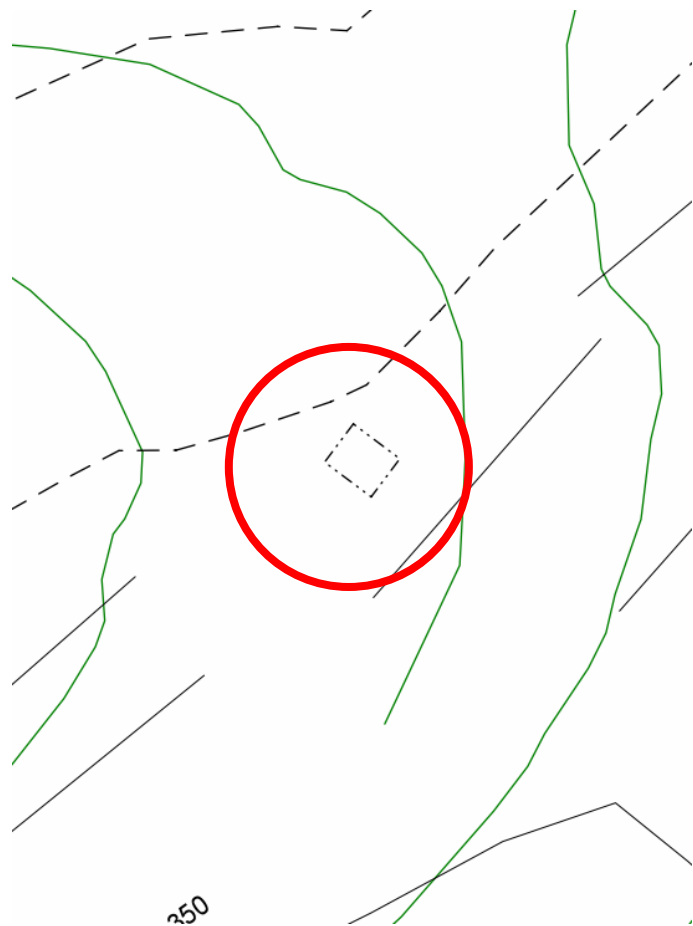


PROSPETTO POSTERIORE





Estratto Catastale - Foglio 30 part.IIa 450



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 gruppo di fabbricati ed annessi agricoli parzialmente diruti in Loc. Lippianino, attualmente non classificati dal Regolamento Urbanistico Vigente.

L'edificio principale (Edificio A) è quello di più antica formazione: esso infatti risulta presente già al Catasto Leopoldino.

Gli altri due manufatti (B e C), risultano presenti invece al Catasto di Impianto degli anni 40 del 900.



*Catasto Leopoldino*



*Catasto di Impianto*

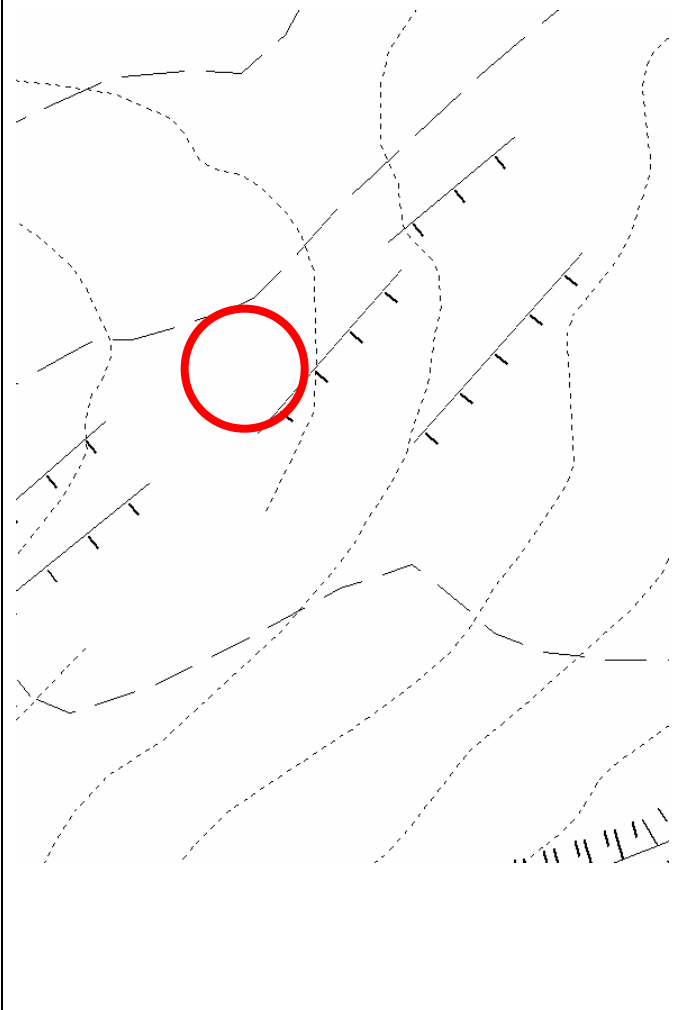
Relativamente all'edificio A, inoltre, sono presenti agli atti del Comune, pratiche edilizie da cui è agevolmente ricostruibile la sua consistenza precedente al crollo strutturale rilevabile allo stato attuale. Da tale documentazione, inoltre è possibile anche ricavare l'originaria organizzazione delle aperture su tutti i fronti.

Pertanto, considerato quanto sopra illustrato, si propone per l'edificio A l'assegnazione della classe di valore "3" del RU (Art.60 - Altri edifici o complessi di carattere storico o testimoniale antecedenti al 1954).

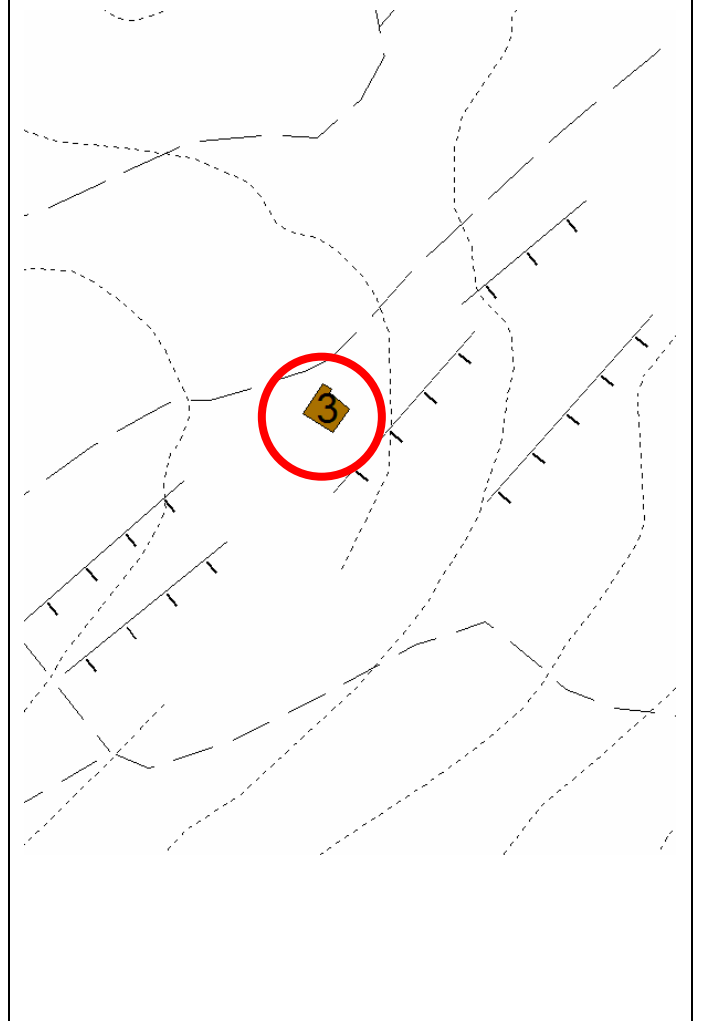
Relativamente ai manufatti accessori B e C, la scarsità dei resti presenti attualmente sul posto e la mancanza di pratiche edilizie da cui poter ricavare l'originaria consistenza edilizia e l'originaria composizione dei fronti, non permettono di assegnare alcuna classe di valore.

Per quanto sopra descritto, si propone di non assegnare alcuna classe di valore ai ruderi dei manufatti B e C

**STATO VIGENTE:**



**PROPOSTA DI RETTIFICA:**



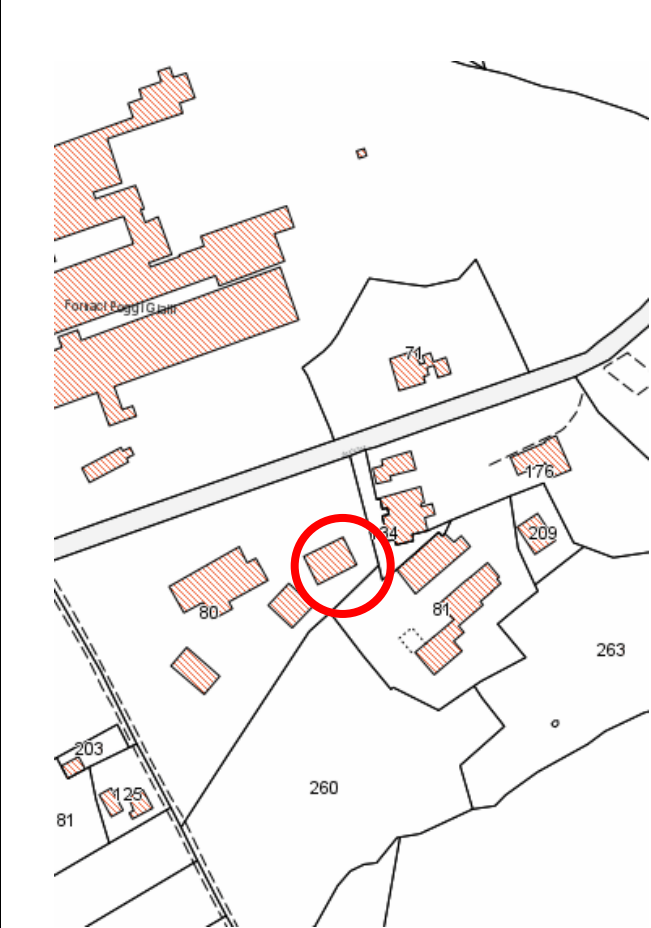
**RICHIEDENTI LA RETTIFICA:****Varricchio Lina e Tiziana**

Prot. n. 22769/2022

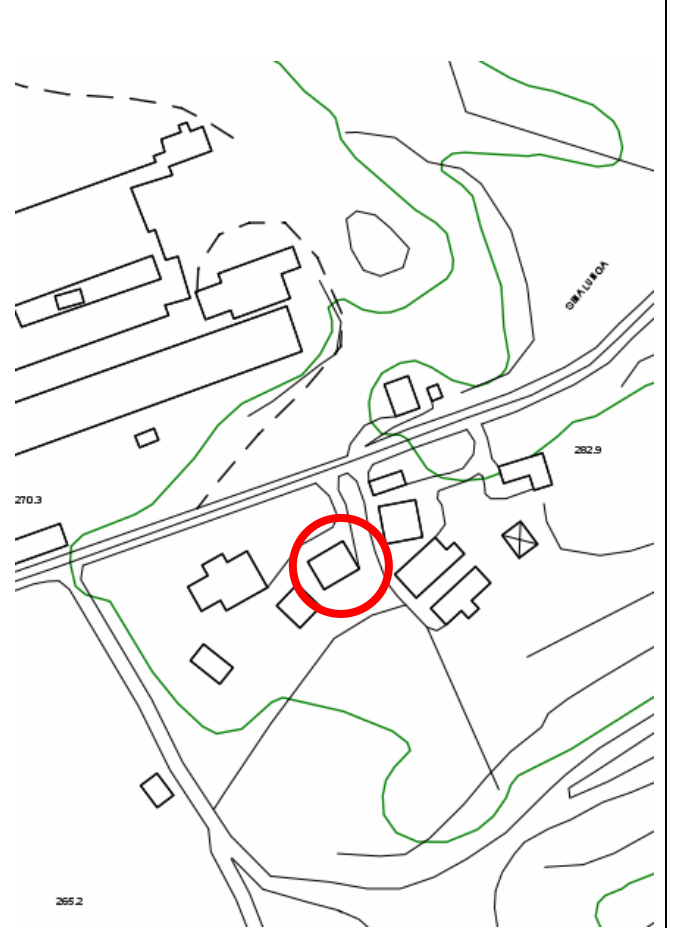
**SINTESI DELLA RICHIESTA:**

Si chiede la rettifica della classe di valore "3" (Art. 60 delle NTA del RU "altri edifici o complessi di carattere storico o testimoniali antecedenti al 1954") erroneamente assegnata ad un edificio residenziale posto in Loc. Poggi Gialli, 158. 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:***Prospetto Est**Prospetto Ovest**Prospetto Est-Nord**Prospetto Ovest-Sud*



Estratto Catastale - Foglio 43 part.IIa 80



Estratto CTR

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

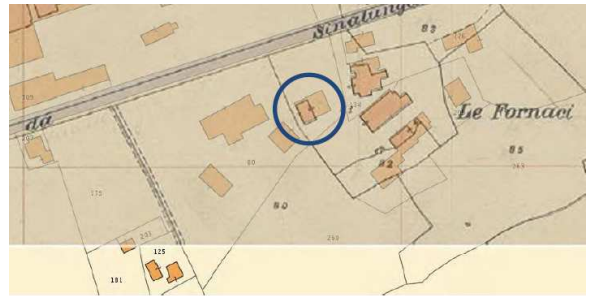
Dalla documentazione fornita e dalle verifiche effettuate, è possibile rilevare che si tratta di un edificio residenziale posto in Loc. Poggi Gialli, 158.

L'edificio, nella sua consistenza attuale, è il risultato di successivi interventi edilizi, tra cui il più rilevante risulta essere l'intervento di ampliamento volumetrico autorizzato con licenza edilizia n. 53 del 05.06.1973.

Dalla sovrapposizione tra il Catasto di Impianto ed il catasto attuale è possibile ricavare come una porzione di tale edificio fosse già presente negli anni 30/40, ma che i successivi interventi risalenti agli anni 70 hanno completamente trasformato l'originario impianto edilizio.



Stralcio catasto impianto 1930



Sovrapposizione catasto d'impianto 1930 con il catasto attuale

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

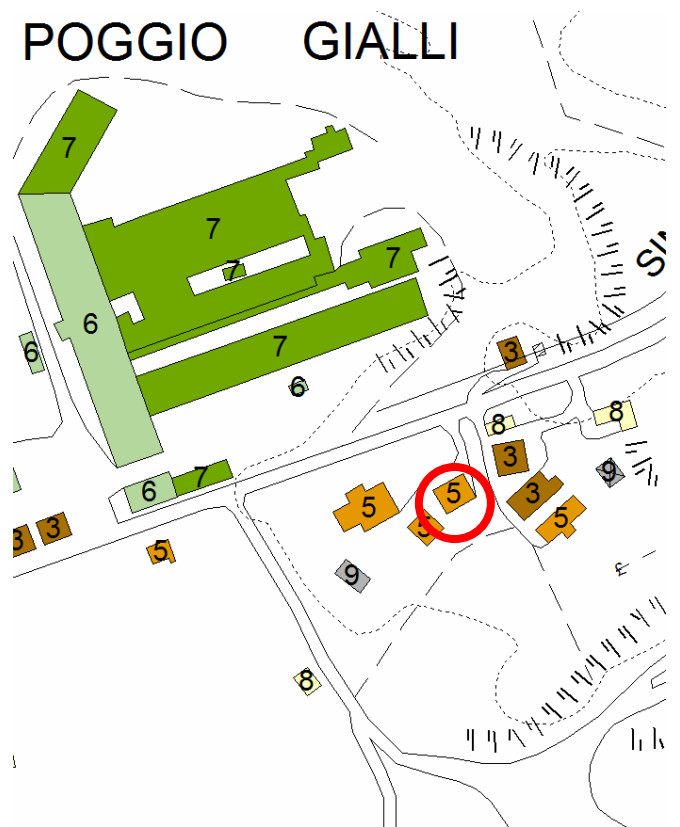
### STATO VIGENTE:

#### POGGIO GIALLI



### PROPOSTA DI RETTIFICA:

#### POGGIO GIALLI



**RICHIEDENTI LA RETTIFICA:**

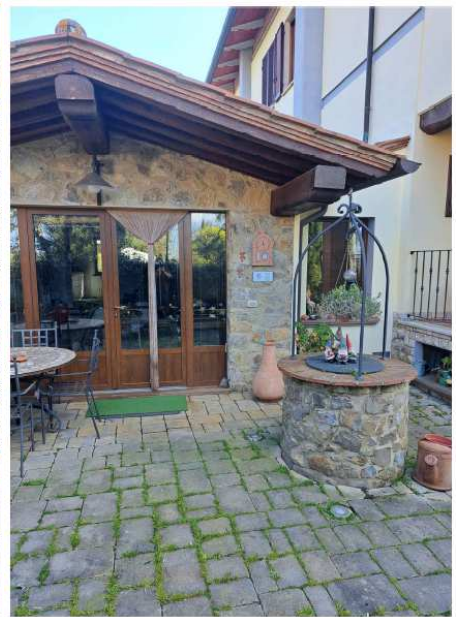
**Grazi Alessandra**

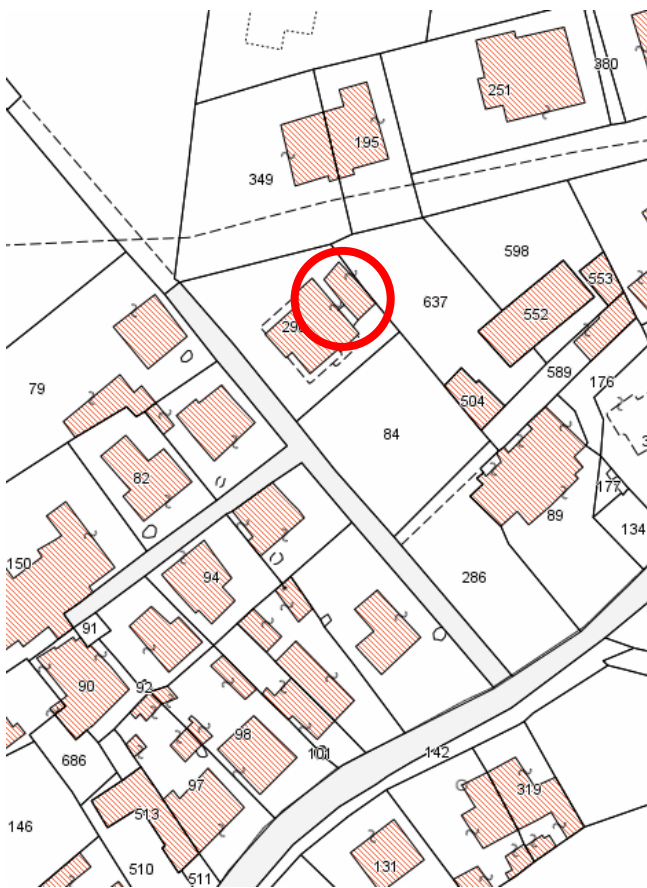
Prot. n. 5321/2023

**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 ad un edificio pertinenziale posto in Loc. Guazzino. 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:**





Estratto Catastale - Foglio 66 part.IIa 290



Estratto CTR



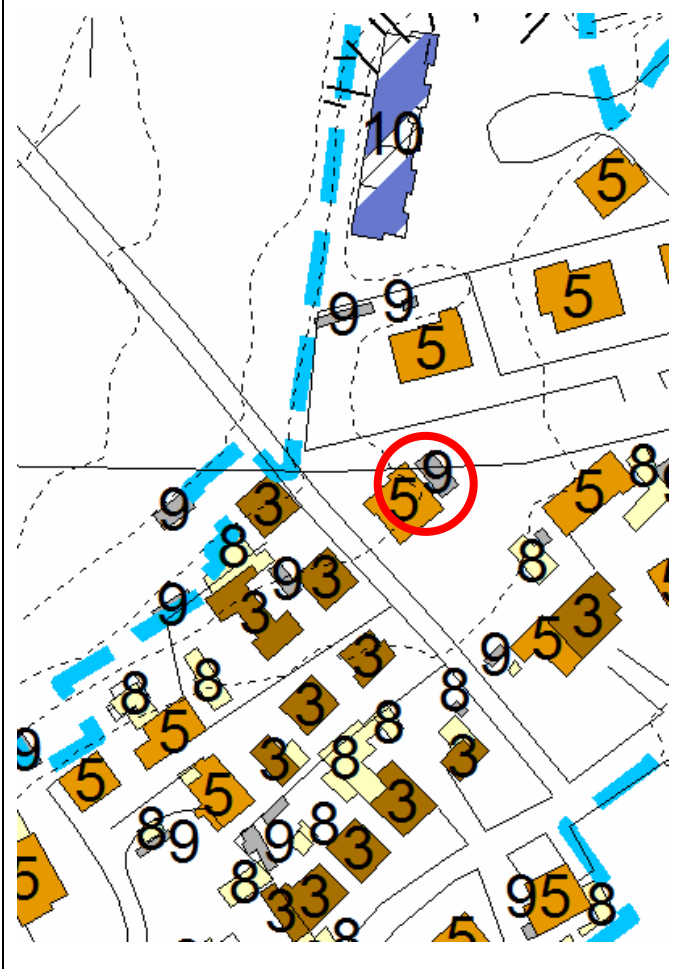
## VALUTAZIONE DELL'AREA GOVERNO DEL TERRITORIO E RELATIVA PROPOSTA DI RETTIFICA:

Dalla documentazione fornita e dalle verifiche effettuate, è possibile rilevare che si tratta di una pertinenza residenziale in muratura posto in Via Rasella, 2 a Guazzino.

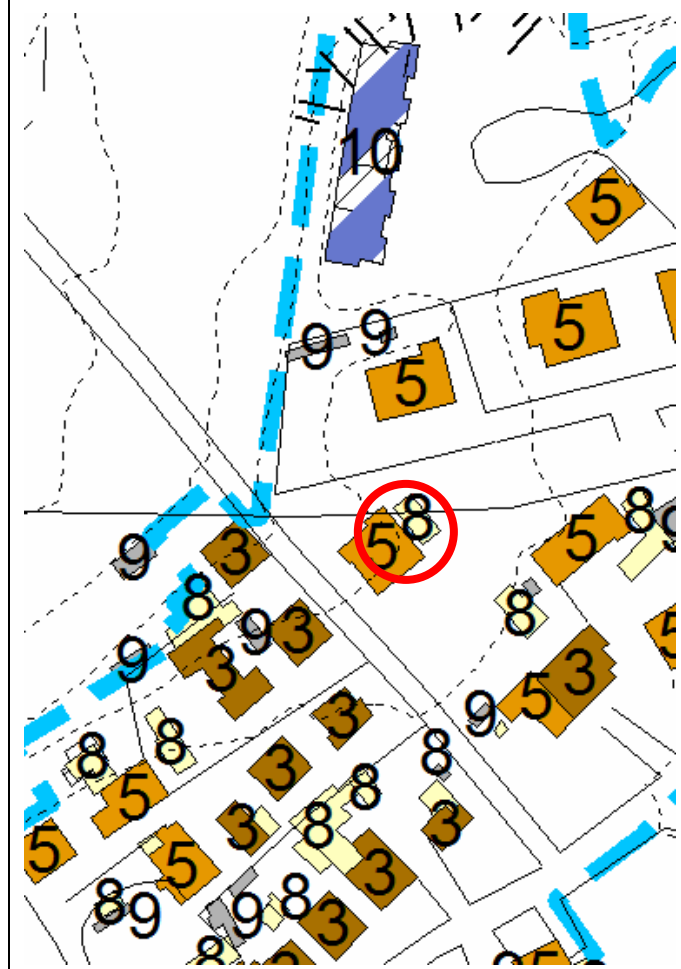
Considerata la natura pertinenziale del suddetto manufatto, non si ritiene appropriata l'attribuzione della classe di valore "5" del RU (Art.62 - Edifici o complessi privi di valore architettonico di formazione successiva al 1954), così come richiesto, mentre si ritiene congrua l'assegnazione della classe di valore "8" (Art. 65 del RU - Volumi secondari)

Pertanto, viste le caratteristiche formali, costruttive e di destinazione d'uso attuali del suddetto edificio e rilevata la sua natura di manufatto 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 "8" (Art. 65 del RU - Volumi secondari)

### STATO VIGENTE:



### PROPOSTA DI RETTIFICA:



**RICHIEDENTI LA RETTIFICA:**

**Guazzini Antonella - Guazzini Sabina - Guazzini Simona - Congedo Antonio - Congedo Paolo**

Prot. n. 8801/2023

**SINTESI DELLA RICHIESTA:**

Si chiedono le seguenti rettifiche:

- rettifica della classe di valore "2" (Art. 59 delle NTA del RU "Edifici di rilevante valore storico architettonico antecedenti al 1954") erroneamente assegnata ad un edificio con tipologia a **villa** posto in via Umberto I a Sinalunga. Si chiede l'attribuzione della classe di valore "3" del RU (Art.60 - Altri edifici o complessi di valore storico o testimoniale antecedenti al 1954).
- 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 adiacente alla suddetta villa. Si chiede l'attribuzione della classe di valore "8" (Art. 65 delle NTA di RU "Volumi secondari")

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**



*Prospetto frontale*



*Prospetto lato sx*



*Prospetto Frontale*



*Prospetto lato sx*



*Prospetto lato sx*



*Prospetto lato dx*



*Prospetto lato posteriore*



*Particolare volume secondario*



*Volume secondario*



Estratto Catastale - Foglio 50 part.IIa 42



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:

**Villa:** si tratta di un edificio multipiano in muratura mista in pietra e cotto parzialmente intonacata. La sua presenza non è segnalata nel Catasto Leopoldino, mentre risulta censito nel catasto di Impianto degli anni 40. Si presume pertanto che la sua costruzione possa risalire ai primi anni del 900.



Catasto Leopoldino



Catasto di Impianto

L'edificio presenta un cattivo stato di manutenzione e la presenza di elementi architettonici di pregio (davanzali, cornici, modanature, ecc) è riscontrabile solo in alcune limitate parti di un prospetto.

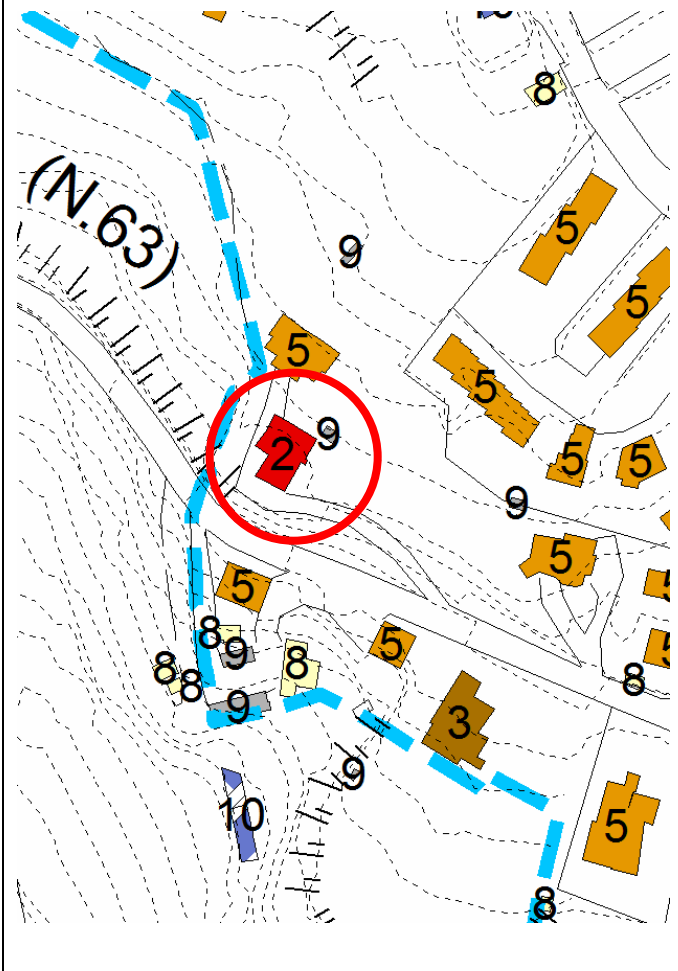
Il valore storico testimoniale dell'edificio è indubbio, ma appare eccessivo il suo inserimento all'interno della classe di valore "2" che contiene, per definizione di norma, gli edifici di "rilevante" valore storico architettonico.

Pertanto, valutata la datazione della villa, la sua qualità architettonica complessiva in relazione ad edifici con caratteristiche analoghe presenti sia nei centri storici comunali sia in territorio aperto, viste le caratteristiche formali, costruttive e di destinazione d'uso del suddetto edificio, si propone la rettifica della classe di valore "2" (Art. 59 delle NTA del RU "Edifici di rilevante valore storico architettonico antecedenti al 1954") erroneamente assegnata, con la classe di valore "3" (Art.60 - Altri edifici o complessi di valore storico o testimoniale antecedenti al 1954)

**Annesso:** si tratta di un piccolo manufatto accessorio in muratura, anch'esso non presente nel Catasto Leopoldino e individuato nel Catasto di Impianto. Il manufatto risulta privo di qualsiasi valore architettonico.

Pertanto, viste le caratteristiche formali, costruttive e di destinazione d'uso del suddetto annesso, 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 di RU "Volumi secondari")

**STATO VIGENTE:**



**PROPOSTA DI RETTIFICA:**

