



COMUNE DI SAN CASCIANO DEI BAGNI

PROVINCIA DI SIENA

Piano Operativo Comunale

Rettifica errori materiali

Art. 21 della L.R. 65/2014 e ss. mm. ii. e Art. 57, c. 3 delle NTA del PO

RELAZIONE RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
-
DESCRIZIONE E VALUTAZIONE TECNICA DEGLI ERRORI
RISCONTRATI PROPOSTE DI RETTIFICA

Febbraio 2026

Responsabile Servizio Tecnico
Dott.ssa Martina Scacciatella
firmato digitalmente



COMUNE DI SAN CASCIANO DEI BAGNI

PROVINCIA DI SIENA

Premesso che:

- con D.C.C. n. 40 del 20.04.2004 è stato approvato il Piano Strutturale del Comune di San Casciano dei Bagni pubblicato sul B.U.R.T. n. 24 del 16.04.2004;
- con Deliberazione della Giunta dell'Unione dei Comuni Valdichiana Senese n. 112 del 20.12.2018 è stato avviato il procedimento del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Cetona, Chianciano Terme, Chiusi, Montepulciano, Pienza, San Casciano dei Bagni, Sarteano, Sinalunga, Torrita di Siena e Trequanda;
- con D.C.C. n. 63 del 09.12.2020 è stato approvato il Piano Operativo del Comune di San Casciano dei Bagni con varianti puntuali al piano strutturale e che ha acquistato efficacia a far data dal 26.02.2021, decorsi trenta giorni dalla pubblicazione del relativo avviso sul BURT (n.4 del 27.01.2021 - Parte II);
- con D.C.C. n. 64 del 09.12.2020 è stata nuovamente adottata la nuova previsione del Piano Operativo n. AT-ID 1.5 - Ampliamento stabilimento termale e aggiornamento delle Norme Tecniche di Attuazione;
- con D.C.C. n. 18 del 30.04.2022 è stata approvata la nuova previsione del Piano Operativo n. AT-ID 1.5 – Ampliamento stabilimento termale e aggiornamento delle Norme Tecniche di Attuazione;
- con D.C.C. n. 30 del 31.07.2023 è stato adottato il Piano Strutturale Intercomunale;
- con D.C.C. n. 23 del 01.07.2025 è stata approvata la Variante al Piano Operativo del Comune di San Casciano dei Bagni che ha acquistato efficacia a far data dal 31.10.2025 decorsi trenta giorni dalla pubblicazione del relativo avviso sul BURT (n.40 del 01.10.2025 - Parte II);

Nel corso di applicazione delle disposizioni del Piano Operativo Comunale è stata segnalata la necessità di procedere alla corretta assegnazione del tipo di intervento ammissibile sul fabbricato che, pur non introducendo modifiche sostanziali, necessita di una correzione per una piena e corretta applicazione delle disposizioni dello strumento urbanistico.

La proposta di rettifica è stata valutata ai sensi dell'art. 57bis, c. 3 delle NTA del PO che così recitano:

“3. Eventuali oggettivi errori materiali o erronee rappresentazioni (consistenza, utilizzazione, destinazione, caratterizzazione storico-tipologica dell'immobile) riscontrabili nelle Schede Normative dell'allegato 1, possono essere corretti su richiesta dell'interessato. Tali richieste saranno valutate dal Settore “Area Urbanistica”, il quale provvederà a verificare l'effettiva presenza delle problematiche riscontrate ed a proporre la correzione dell'allegato 1 con conseguente aggiornamento del Quadro Conoscitivo ai sensi dell'art.21 della LR 65/2014. Nel caso in cui, a seguito di tale aggiornamento, si renda necessaria una ridefinizione degli interventi ammessi dalla Scheda Norma, il Settore “Area Urbanistica” potrà procedere con la proposta di revisione della parte prescrittiva della Scheda stessa, anche avvalendosi, se lo ritiene opportuno, del parere consultivo della Commissione del Paesaggio. La proposta finale, assieme alla nuova scheda conoscitiva, verrà ratificata dal Consiglio Comunale senza che tale procedura costituisca variante al presente PO, fermo restando quanto stabilito dal comma 5.

L'Area Edilizia Private e Urbanistica ha pertanto proceduto all'istruttoria della richiesta pervenuta ed alla definizione della proposta di rettifica, elaborando la seguente scheda riassuntiva:

SCHEDA DI RETTIFICA

Richiedente la rettifica:

Cellocco Paolo, tramite tecnico incaricato Geom. Stefano Rocchini
Prot. n. 209 del 15.01.2026 e successiva integrazione prot. n. 519 del 02.02.2026

Sintesi della richiesta:

Poichè il fabbricato è stato abbandonato all'inizio degli anni '70, ad oggi si presenta in stato di rudere e, seppur conservando alcuni tratti architettonici e tipologici dell'impianto originario, non presenta



COMUNE DI SAN CASCIANO DEI BAGNI

PROVINCIA DI SIENA

particolari caratteristiche monumentali. L'immobile ha subito delle modificazioni consistenti e percettibili nella composizione dei volumi e dei prospetti e il suo recupero, in assenza di ristrutturazione ricostruttiva, risulterebbe quindi inconciliabile con le normative di sicurezza sismica vigente e con ragionevoli parametri economici legati all'intervento di recupero.

Viste:

- le caratteristiche del fabbricato, riscontrabili anche grazie alla documentazione fotografica;
- l'analogia tipologica e architettonica dei fabbricati limitrofi e in particolare del fabbricato La Poderrina (Scheda BSA_065) al quale viene consentito l'intervento di ricostruzione degli edifici diruti di cui all'art. 39 delle NTA del PO del Comune di San Casciano dei Bagni;

Viene richiesto di assegnare al fabbricato Podere Belvedere (Scheda BSA_052) la categoria di intervento di ricostruzione di edifici diruti ai sensi dell'art. 39 delle NTA del PO del Comune di San Casciano dei Bagni.

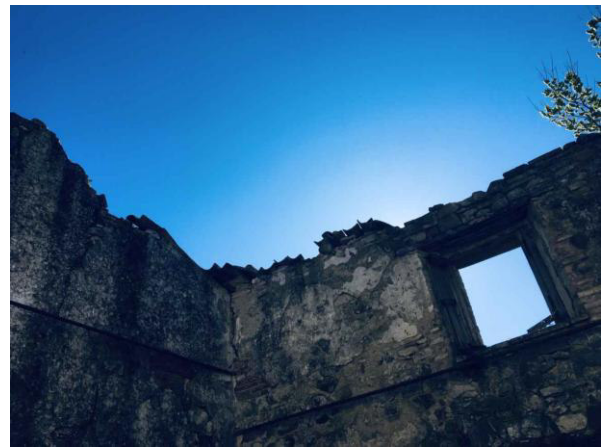
Documentazione fotografica:





COMUNE DI SAN CASCIANO DEI BAGNI

PROVINCIA DI SIENA





COMUNE DI SAN CASCIANO DEI BAGNI

PROVINCIA DI SIENA

Inquadramento cartografico:



Inquadramento catastale – Fig. 87, P.lle 113, 114 e 115

Inquadramento territoriale - Ortofoto

Valutazione dell'Area Edilizia Privata e Urbanistica:

Dalla documentazione fornita e dalle verifiche effettuate, è possibile rilevare che si tratta di un fabbricato in zona rurale e che, ad oggi, versa in uno stato di rudere.

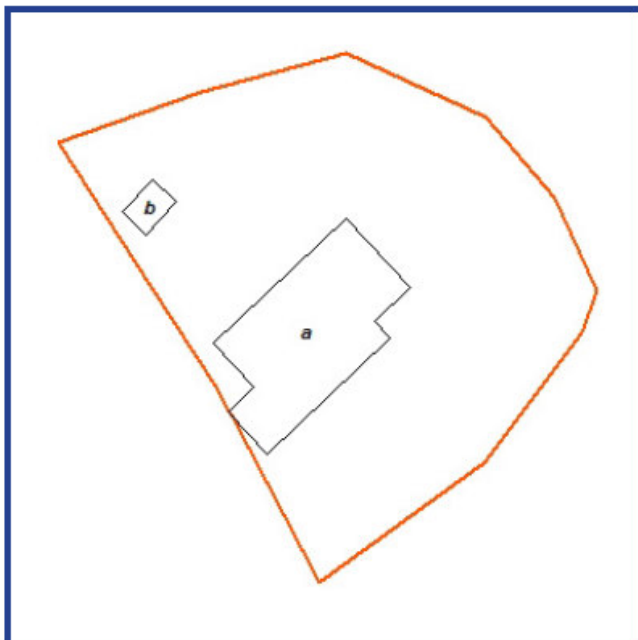
Pertanto, vista la richiesta del tecnico incaricato e viste le caratteristiche formali, costruttive e tipologiche, anche in considerazione dei fabbricati simili situati in zona rurale all'interno del territorio comunale si propone di accogliere la richiesta, aggiornare il quadro conoscitivo e conseguentemente prevedere per il fabbricato l'intervento di ricostruzione degli edifici diruti di cui all'art. 39 delle NTA del PO del Comune di San Casciano dei Bagni.



COMUNE DI SAN CASCIANO DEI BAGNI

PROVINCIA DI SIENA

Stato vigente:



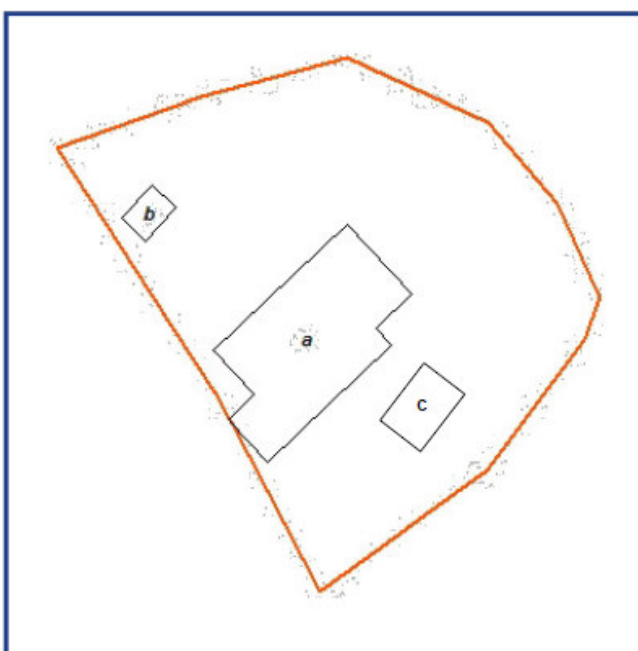
SCHEMA NORMA

INTERVENTI SUGLI EDIFICI

Edificio a - trasformazione ri1

Edificio b - trasformazione ri4

Proposta di rettifica:



SCHEMA NORMA

INTERVENTI SUGLI EDIFICI

Ricostruzione di edifici diruti ai sensi dell'art. 39 delle NTA.