



**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

*Marzo 2026*

**Responsabile Servizio Tecnico**  
Dott.ssa Martina Scacciarella  
*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:

Bulgari Giovanni, tramite tecnico incaricato Geom. Alessandro Giulianelli  
Prot. n. 1064 del 03.03.2026

### Sintesi della richiesta:



# COMUNE DI SAN CASCIANO DEI BAGNI

PROVINCIA DI SIENA

L'oggetto della presente richiesta sono due annessi (edificio A e B) adiacenti al fabbricato principale e per i quali è stata assegnata la medesima categoria di intervento **ri1 (ristrutturazione edilizia conservativa)** non risultando inseriti tra le Schede Norma dei Beni Storico Architettonici.

Nello specifico:

- **Edificio A:** è un piccolo fabbricato adibito a rimessa attrezzi realizzato completamente in tufi con copertura a capanna con manto in coppi e tegole. Esternamente l'annesso è rivestito in intonaco e presenta delle aperture disomogenee. Due piccole porte di accesso sul fronte principale e due aperture, ciascuna posta su uno dei lati più lunghi, di cui quella sul fronte est molto estesa. L'idea è quella di ristrutturare il piccolo annesso in armonia con il resto della proprietà avendo la possibilità di modificare le aperture ad oggi completamente incoerenti anche con lo stesso utilizzo di rimessa attrezzi, avendo eventualmente la possibilità di poter effettuare una demolizione ricostruzione visto lo stato in cui versa.
- **Edificio B:** è costituito da due differenti corpi di fabbrica che si affiancano longitudinalmente. Entrambi sono provvisti di copertura a capanna. Le volumetrie si diversificano leggermente, in conseguenza delle diverse altezze che presentano. Il solaio di calpestio risulta impostato su livelli differenti a causa del loro posizionamento sul terreno. Gli accessi dell'edificio seguono infatti, l'andamento del terreno che degrada in corrispondenza della porzione più piccola. La struttura è composta da una ossatura di cemento armato prefabbricato, tamponata in tufi. La copertura è realizzata in lamiera grecata con struttura portante in capriate di acciaio di tipo prefabbricato e rivestimento esterno in coppi e tegole. Internamente le divisioni degli spazi sono realizzate mediante pannellature leggere. Esternamente l'edificio si presenta rivestito in intonaco. Le aperture risultano irregolari e dimensionate per essere completamente a servizio della funzione che ha rivestito fino ad ora l'immobile, cioè quella di cantina/magazzino ed ufficio.

Per i due annessi (edificio A e B) viene richiesto di promuovere una declassificazione assegnando la categoria di intervento **ri5 (ristrutturazione edilizia ricostruttiva)** in considerazione del fatto che gli stessi non vengono ritenuti di sufficiente valore storico architettonico o paesaggistico tali da tutelarli preservandone l'integrità.

Documentazione fotografica:

Edificio A



# COMUNE DI SAN CASCIANO DEI BAGNI

PROVINCIA DI SIENA



Edificio B





# COMUNE DI SAN CASCIANO DEI BAGNI

PROVINCIA DI SIENA



Inquadramento cartografico:



Inquadramento territoriale - Ortofoto



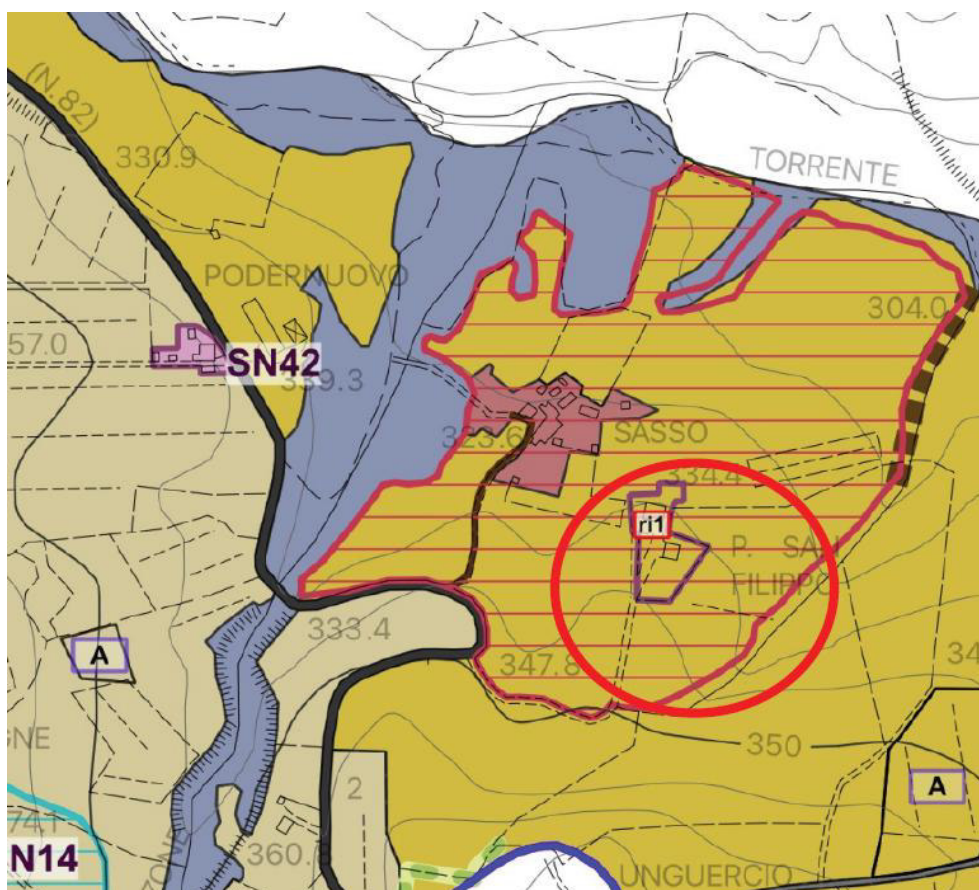
# COMUNE DI SAN CASCIANO DEI BAGNI

PROVINCIA DI SIENA

## Valutazione dell'Area Edilizia Privata e Urbanistica:

Vista la documentazione presentata da parte del tecnico incaricato, debitamente motivata e rappresentata, è possibile constatare che si tratta di fabbricati in zona rurale di recente costruzione che risultano privi di elementi tipologici di pregio e pertanto si propone di accogliere la richiesta di cui sopra reputando il cambio di categoria di intervento da ri1 a ri5 congruo con la tipologia degli annessi (edificio A e B). Si propone di conseguenza l'aggiornamento del quadro conoscitivo e l'assegnazione della categoria di intervento **ri5 (ristrutturazione edilizia ricostruttiva)** di cui all'art. 36, c. 8 delle NTA del PO del Comune di San Casciano dei Bagni.

## Stato vigente:





# COMUNE DI SAN CASCIANO DEI BAGNI

PROVINCIA DI SIENA

Proposta di rettifica:

