



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. 57bis, c. 4 delle NTA del PO

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

Dicembre 2025

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 e c. 4 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.

4. La procedura di cui al comma 3 è applicabile anche per le Schede Norma riferite a quei contesti dove non è stato possibile accedere e provvedere alla verifica dei caratteri degli edifici e del resede e conseguentemente procedere alla corretta assegnazione del tipo di intervento.”



COMUNE DI SAN CASCIANO DEI BAGNI

PROVINCIA DI SIENA

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:

Paraggio Vittorio, tramite tecnico incaricato Geom. Stefano Rocchini
Prot. n. 5287 del 11.11.2025 e successiva integrazione prot. n. 6095 del 30.12.2025

Sintesi della richiesta:

La categoria attualmente assegnata è derivata dal non aggiornamento delle reali condizioni del fabbricato per mancato accesso ai luoghi, e che per tale motivo al fabbricato in questione è stata assegnata la categoria di tutela massima con possibilità di esecuzione della sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

Viste:

- le caratteristiche del fabbricato, riscontrabili anche grazie alla documentazione fotografica, che non corrispondono al livello di tutela assegnato;
- l'analogia tipologica e architettonica dei fabbricati limitrofi e in particolare del fabbricato Podere Nuovo (Scheda BSA_083) al quale viene assegnato l'intervento massimo nella categoria ri2

Viene richiesto di assegnare al fabbricato Podere Poderino (Scheda BSA_081) la categoria di intervento **ri2**.

Documentazione fotografica:





COMUNE DI SAN CASCIANO DEI BAGNI

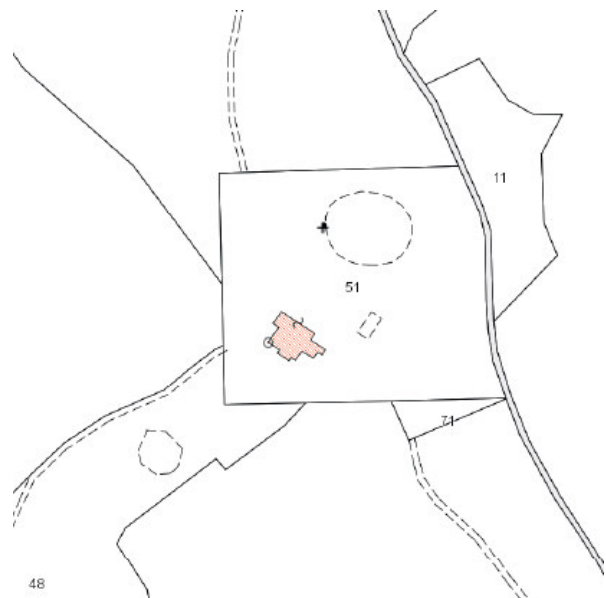
PROVINCIA DI SIENA



Inquadramento cartografico:



Inquadramento territoriale - Ortofoto



Inquadramento catastale – Fig. 100, P.IIa 51



COMUNE DI SAN CASCIANO DEI BAGNI

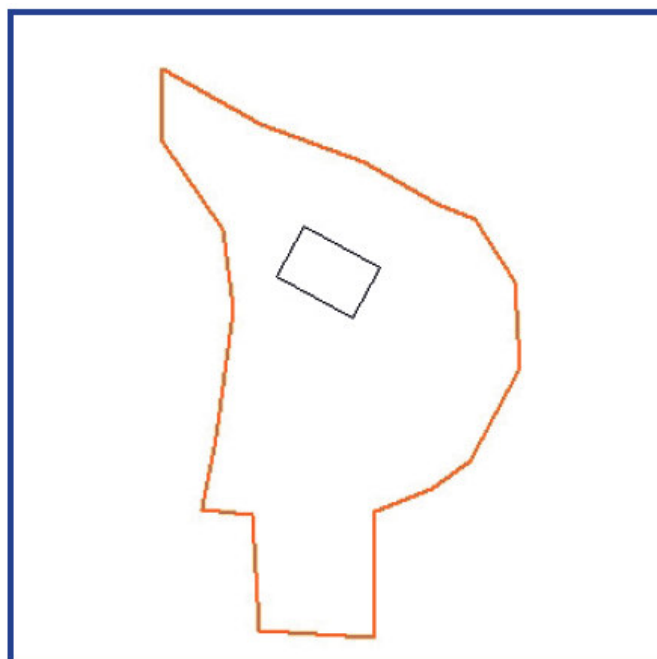
PROVINCIA DI SIENA

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, oggetto di consistente ristrutturazione negli anni 90/2000.

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 attribuire al fabbricato la categoria di intervento **ri2** di cui all'art. 36, c. 5 delle NTA del PO del Comune di San Casciano dei Bagni.

Stato vigente:



SCHEDA NORMA

INTERVENTI SUGLI EDIFICI

Manutenzione ordinaria e straordinaria

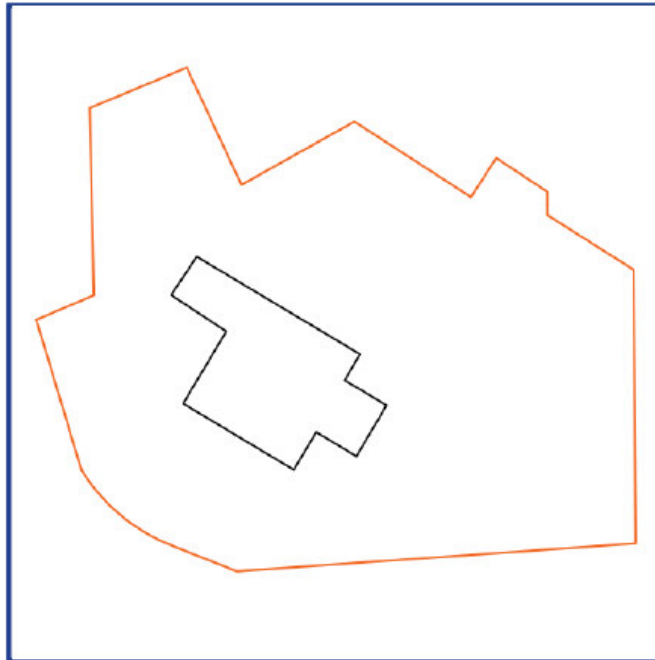
La proprietà non si è resa disponibile a far effettuare l'aggiornamento della scheda di rilievo e pertanto non è stato possibile provvedere alla verifica dei caratteri attuali degli edifici e del resede e conseguentemente procedere alla corretta assegnazione del tipo di intervento. Per tale motivo è stato assegnato il solo intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria in attesa di poter effettuare l'aggiornamento della scheda di rilievo.



COMUNE DI SAN CASCIANO DEI BAGNI

PROVINCIA DI SIENA

Proposta di rettifica:



SCHEDA NORMA

INTERVENTI SUGLI EDIFICI

Edificio principale: r12