

Del Buono Claudio
Via Strada Statale 326 Ovest, 36
53045 Montepulciano (SI)

Al Comune di Montepulciano
Area Urbanistica
Piazza Grande, 1
53045 – Montepulciano (SI)

**Oggetto: ISTANZA DI ATTRIBUZIONE DI NUOVA CLASSE DI VALORE; COMPLESSO EDILIZIO
SITO IN VIA STRADA STATALE 326 OVEST**

Il sottoscritto:

DEL BUONO Claudio nato a Montepulciano il 26.06.1954 residente in Montepulciano via Strada Statale 326 Ovest n. 36

In qualità di proprietario di un complesso edilizio posto in località Acquaviva via Strada Statale 326 Ovest, e identificato al Catasto Fabbricati di Montepulciano al foglio 81, particelle 71, 70 e 129

Premesso:

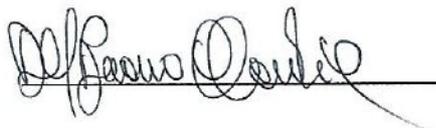
- che nel P.S. vigente il fabbricato principale e due annessi risultano classificati come “invarianti strutturali” in quanto esistenti al 1954;
- che in data 13.09.2019, con DCC n. 54, veniva approvato il nuovo Piano Operativo;
- che nella Disciplina del territorio rurale - tavola 02 – agli edifici in oggetto risulta attribuita la classe di valore c3
- che il fabbricato principale ha subito nel tempo pesanti interventi di ampliamento, sopraelevazione e ristrutturazione che ne hanno profondamente compromesso l'originaria tipologia e alterato gli elementi caratteristici.
- che i due annessi presenti nel 1954 hanno anch'essi subito nel tempo pesanti interventi di ristrutturazione che ne hanno profondamente compromesso l'originaria tipologia e alterato gli elementi caratteristici.
- che nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.O., all'art. 19, comma 7, vengono indicate le modalità e la documentazione da presentare dall'interessato per ottenere ridefinizione delle classi di valore attribuite.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto

CHIEDE

la ridefinizione delle classi di valore dei fabbricati proponendo la classe c4 per l'edificio principale e per gli edifici pertinenziali n.1 e n.2 (edifici alterati) e la classe c5 per gli annessi n.3, 4 e 5 (edifici alterati e/o di valore nullo).

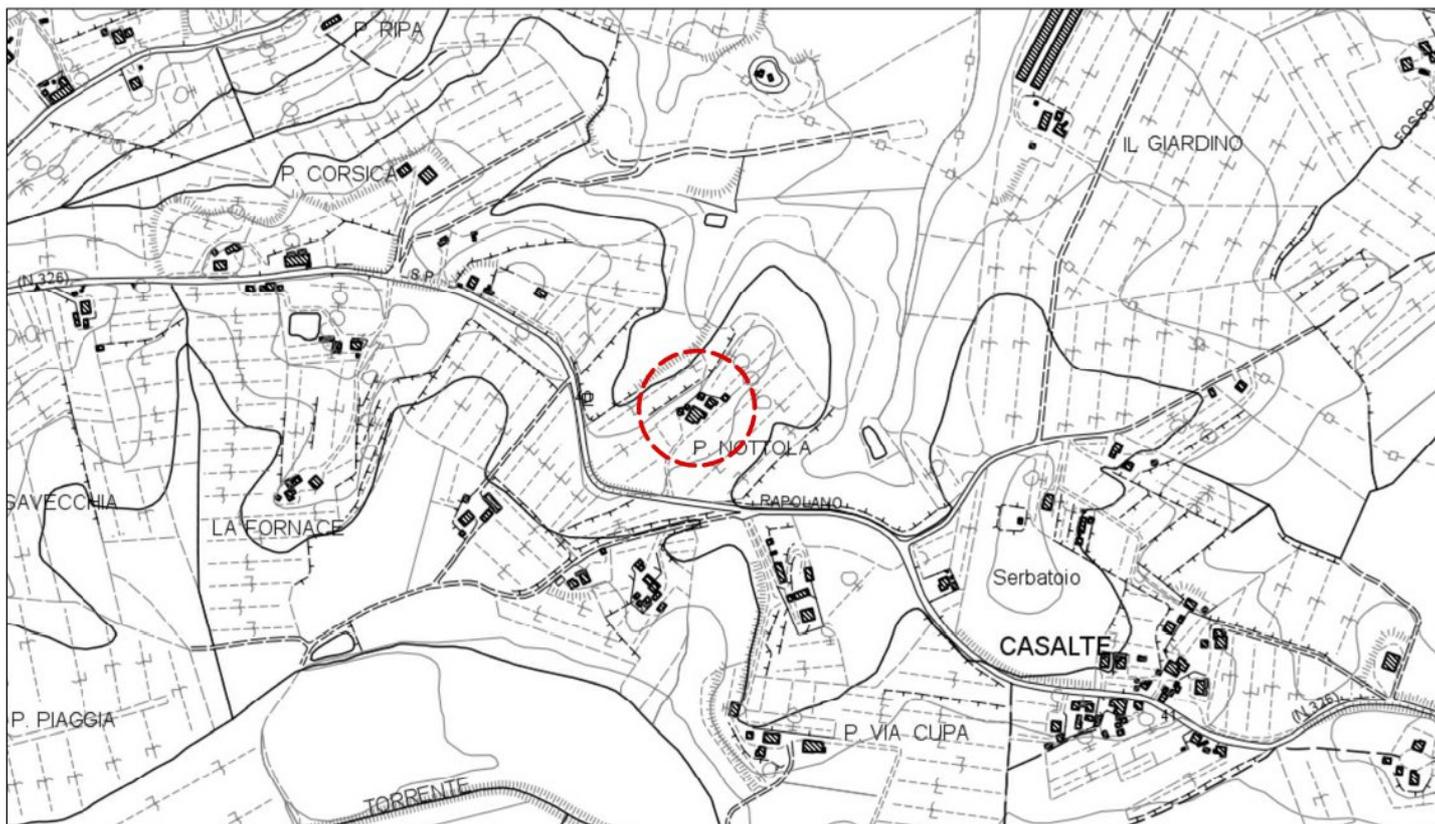
Montepulciano, 25/11/2021

 (Del Buono Claudio)

A corredo di tale istanza allega la seguente documentazione:

1. estratto aerofotogrammetrico C.T.R. 1:10.000;
2. planimetria catastale 1:2.000;
3. estratto del vigente Piano Operativo 1:10.000;
4. scheda compilata con modello fornito dal Comune;
5. riprese fotografiche a colori;
6. nota integrativa con estremi dei titoli abilitativi.

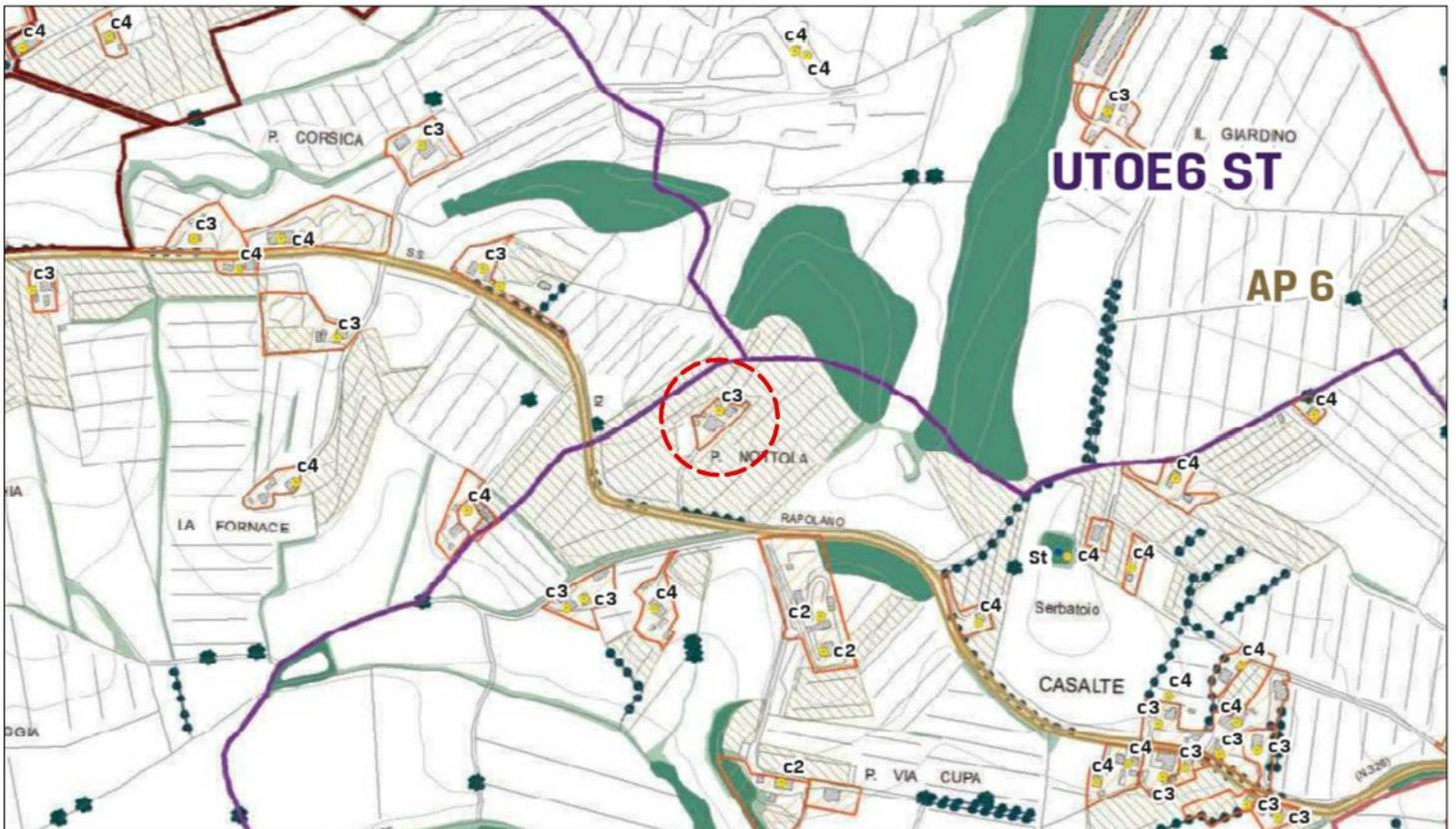
1 - ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO C.T.R. 1:10000



2 - PLANIMETRIA CATASTALE 1:2000



3 - ESTRATTO DEL VIGENTE PIANO OPERATIVO 1:2000



4. SCHEDA COMPILATA CON MODELLO FORNITO DAL COMUNE

<p>COMUNE DI MONTEPULCIANO</p> <p>PROVINCIA DI SIENA</p>	<p>TOPONIMO _____</p> <p>LOCALITA' <u>Acquaviva</u></p> <p>VIA/PIAZZA <u>Via Strada Statale 326 Ovest</u></p>	<p>SCHEDA N.</p>	<p>FOGLIO N° 81</p> <p>PART. N° 70-71-129</p>
--	---	------------------	---

AEREOFOTOGRAMMETRICO C.T.R. 1:10.000

vedi allegati

PLANIMETRIA CATASTALE 1:2000

vedi allegati

DATAZIONE (RIFERIMENTI CARTOGRAFICI)

CATASTO TOSCANO 1823

CATASTO D'IMPIANTO 1942

SUCCESSIVO AL 1942

COLLOCAZIONE TERRITORIALE

TERRENO PIANEGGIANTE

TERRENO IN PENDENZA:

PENDENZA LEGGERA

PENDENZA ACCENTUATA

CRINALE

STATO D'USO

ABITATO

ABITATO PARZIALMENTE

DISABITATO

INTERVENTI IN ATTO

ALTRO _____

TIPOLOGIA INSEDIAMENTO

NUCLEO COMPLESSO

EDIFICIO SEMPLICE

VILLA

CASTELLO / TORRE

EDIFICIO RELIGIOSO

EDIFICIO PRODUTTIVO

DESTINAZIONE PREVALENTE

RESIDENZIALE (MONOFAMILIARE)

RESIDENZIALE (PLURIFAMILIARE)

RURALE PRODUTTIVO

SERVIZI

TURISTICO / RICETTIVO

ALTRO n. 3 abitazioni rurali

DESTINAZIONE PIANO TERRA

CANTINA

RIMESSA

NEGOZIO

UFFICIO

ALTRO _____

CARATTERI ARCHITETTONICI SIGNIFICATIVI:

<input type="checkbox"/> PORTICO	<input type="checkbox"/> ANGOLARI MATTONI/PIETRA
<input type="checkbox"/> BALCONE	<input type="checkbox"/> TORRE
<input type="checkbox"/> CORNICI MARCAPIANO	<input type="checkbox"/> PIETRA FACCIA VISTA
<input type="checkbox"/> LOGGIA	<input type="checkbox"/> COLOMBAIA
<input type="checkbox"/> POZZO	<input type="checkbox"/> ARCHI
<input type="checkbox"/> CORTE	<input type="checkbox"/> ELEMENTI SACRI
<input type="checkbox"/> FORNO	<input type="checkbox"/> ALTRO _____

NOTE il fabbricato non presenta caratteri architettonici

significativi

NUMERO DEI PIANI

SEMINTERRATO

TERRA

PRIMO

SECONDO

TERZO

PORZIONE DI EDIFICIO OLTRE L'ULTIMO LIVELLO

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E STATO DI CONSERVAZIONE

STRUTTURE VERTICALI:

- | | C | M | B |
|--|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> MATTONI | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> PIETRAME | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> PIETRA SQUADRATA | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> MISTO MATTONI/PIETRA | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> C.A./LATERIZIO | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="checkbox"/> ALTRO <u>blocchi di tufo</u> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

INFISSI FINESTRE:

- | | C | M | B |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> IN LEGNO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> IN FERRO | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> IN ALLUMINIO | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> ALTRO _____ | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

GRONDA:

- | | C | M | B |
|---|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> SPORGENTE | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> A FILO MURO | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> ASSENTE | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

COPERTURA:

- | | C | M | B |
|--|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> A UNA FALDA | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> A DUE FALDE | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="checkbox"/> A PADIGLIONE | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> A TERRAZZA | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> COMPOSITA | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> ALTRO _____ | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

CARATTERISTICHE DELLE APERTURE:

- | | C | M | B |
|--|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> CON STIPITI E ARCHITRAVE | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> CON MOSTRE O CORNICI | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> CON BOZZE SQUADRATE | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> CON INFERIATE | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> CON DAVANZALE | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="checkbox"/> SENZA FINITURE | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

DISPOSITIVI DI OSCURAMENTO:

- | | C | M | B |
|---|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> PERSIANE | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> SPORTELLI | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="checkbox"/> AVVOLGIBILI | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> SCURI INTERNI | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

MATERIALI DI GRONDA:

- | | C | M | B |
|---|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> CORRENTI IN LEGNO | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> TRAVETTI IN C.A. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> MEZZANE | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> LASTRE PIETRA | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> LASTRE COTTO | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="checkbox"/> TAVELLA | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

MANTO DI COPERTURA:

- | | C | M | B |
|---|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> COPPI | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> EMBRICI | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> COPPI/EMBRICI | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> LASTRE PIETRA | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="checkbox"/> MARSIGLIESI | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> ALTRO _____ | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

ELEMENTI SIGNIFICATIVI DELL' AREA DI PERTINENZA

- MARCIAPIEDI
- ZONA PAVIMENTATA / AIA:
- | |
|--|
| <input type="checkbox"/> STERRATA |
| <input type="checkbox"/> LASTRICATA |
| <input type="checkbox"/> MATTONATA |
| <input checked="" type="checkbox"/> AUTOBLOCCANTI e GHIAIA |
- FONTANA / VASCA / STAGNO
- RECINZIONE
- GIARDINO
- ALBERATURE
- PISCINA
- POZZO
- ALTRO _____

VIABILITA' DI ACCESSO:

- STRADA PROVINCIALE / COMUNALE
- STRADA VICINALE / PODERALE:

- | |
|---|
| <input type="checkbox"/> STERRATA |
| <input checked="" type="checkbox"/> IMBRECCIATA |
| <input type="checkbox"/> ASFALTATA |

CARATTERE DELLE ALTERAZIONI RILEVABILI

- OCCUPAZIONE DI CORTILI O SPAZI APERTI
- VOLUMI A SBALZO
- LOGGE O PORTICATI TAMPONATI
- SOPRAELEVAZIONE PARZIALE
- SOPRAELEVAZIONE TOTALE
- VOLUMI AGGIUNTI
- TERRAZZI AGGIUNTI
- APERTURE AGGIUNTE E / O MODIFICATE
- MODIFICHE STRUTTURALI
- ALTERAZIONI DELLE FINITURE
- ALTRO _____

EDIFICIO PERTINENZIALE: ISOLATO IN ADERENZA AL FABBRICATO PRINCIPALE
 numero 1

DESTINAZIONE	ELEMENTI EDILIZI	
<input checked="" type="checkbox"/> ANNESSO AGRICOLO	COPERTURE:	
<input type="checkbox"/> MAGAZZINO / DEPOSITO	TIPOLOGIA	<input checked="" type="checkbox"/> CAPANNA <input type="checkbox"/> PADIGLIONE <input type="checkbox"/> ALTRO _____
<input type="checkbox"/> GARAGE / RIMESSA VEICOLI		
<input type="checkbox"/> STALLA	MANTO	<input checked="" type="checkbox"/> LATERIZIO <input type="checkbox"/> LAMIERE <input type="checkbox"/> ALTRO _____
<input type="checkbox"/> ALTRO _____		
STATO DI CONSERVAZIONE	MURATURE:	<input type="checkbox"/> LATERIZIO A VISTA <input type="checkbox"/> PIETRAME A VISTA <input type="checkbox"/> MISTO <input type="checkbox"/> PREFABBRICATO IN C.A. <input checked="" type="checkbox"/> INTONACATO <input type="checkbox"/> ALTRO _____
<input type="checkbox"/> CATTIVO		
<input checked="" type="checkbox"/> MEDIO	INFISSI:	<input type="checkbox"/> LEGNO <input checked="" type="checkbox"/> METALLICO <input type="checkbox"/> ALTRO _____
<input type="checkbox"/> BUONO		

EDIFICIO PERTINENZIALE: ISOLATO IN ADERENZA AL FABBRICATO PRINCIPALE
 numero 2

DESTINAZIONE	ELEMENTI EDILIZI	
<input checked="" type="checkbox"/> ANNESSO AGRICOLO	COPERTURE:	
<input type="checkbox"/> MAGAZZINO / DEPOSITO	TIPOLOGIA	<input checked="" type="checkbox"/> CAPANNA <input type="checkbox"/> PADIGLIONE <input type="checkbox"/> ALTRO _____
<input type="checkbox"/> GARAGE / RIMESSA VEICOLI		
<input type="checkbox"/> STALLA	MANTO	<input checked="" type="checkbox"/> LATERIZIO <input type="checkbox"/> LAMIERE <input type="checkbox"/> ALTRO _____
<input type="checkbox"/> ALTRO _____		
STATO DI CONSERVAZIONE	MURATURE:	<input type="checkbox"/> LATERIZIO A VISTA <input type="checkbox"/> PIETRAME A VISTA <input type="checkbox"/> MISTO <input type="checkbox"/> PREFABBRICATO IN C.A. <input checked="" type="checkbox"/> INTONACATO <input type="checkbox"/> ALTRO _____
<input type="checkbox"/> CATTIVO		
<input checked="" type="checkbox"/> MEDIO	INFISSI:	<input type="checkbox"/> LEGNO <input checked="" type="checkbox"/> METALLICO <input type="checkbox"/> ALTRO _____
<input type="checkbox"/> BUONO		

EDIFICIO PERTINENZIALE: ISOLATO IN ADERENZA AL FABBRICATO PRINCIPALE
 numero 3

DESTINAZIONE	ELEMENTI EDILIZI	
<input checked="" type="checkbox"/> ANNESSO AGRICOLO	COPERTURE:	
<input type="checkbox"/> MAGAZZINO / DEPOSITO	TIPOLOGIA	<input checked="" type="checkbox"/> CAPANNA <input type="checkbox"/> PADIGLIONE <input type="checkbox"/> ALTRO _____
<input type="checkbox"/> GARAGE / RIMESSA VEICOLI		
<input type="checkbox"/> STALLA	MANTO	<input checked="" type="checkbox"/> LATERIZIO <input type="checkbox"/> LAMIERE <input type="checkbox"/> ALTRO _____
<input type="checkbox"/> ALTRO _____		
STATO DI CONSERVAZIONE	MURATURE:	<input type="checkbox"/> LATERIZIO A VISTA <input type="checkbox"/> PIETRAME A VISTA <input type="checkbox"/> MISTO <input type="checkbox"/> PREFABBRICATO IN C.A. <input type="checkbox"/> INTONACATO <input checked="" type="checkbox"/> ALTRO <u>blocchi di calcestruzzo a vista</u>
<input checked="" type="checkbox"/> CATTIVO		
<input type="checkbox"/> MEDIO	INFISSI:	<input type="checkbox"/> LEGNO <input checked="" type="checkbox"/> METALLICO <input type="checkbox"/> ALTRO _____
<input type="checkbox"/> BUONO		

FOTO

vedi allegati

vedi allegati

5. RIPRESE FOTOGRAFICHE A COLORI

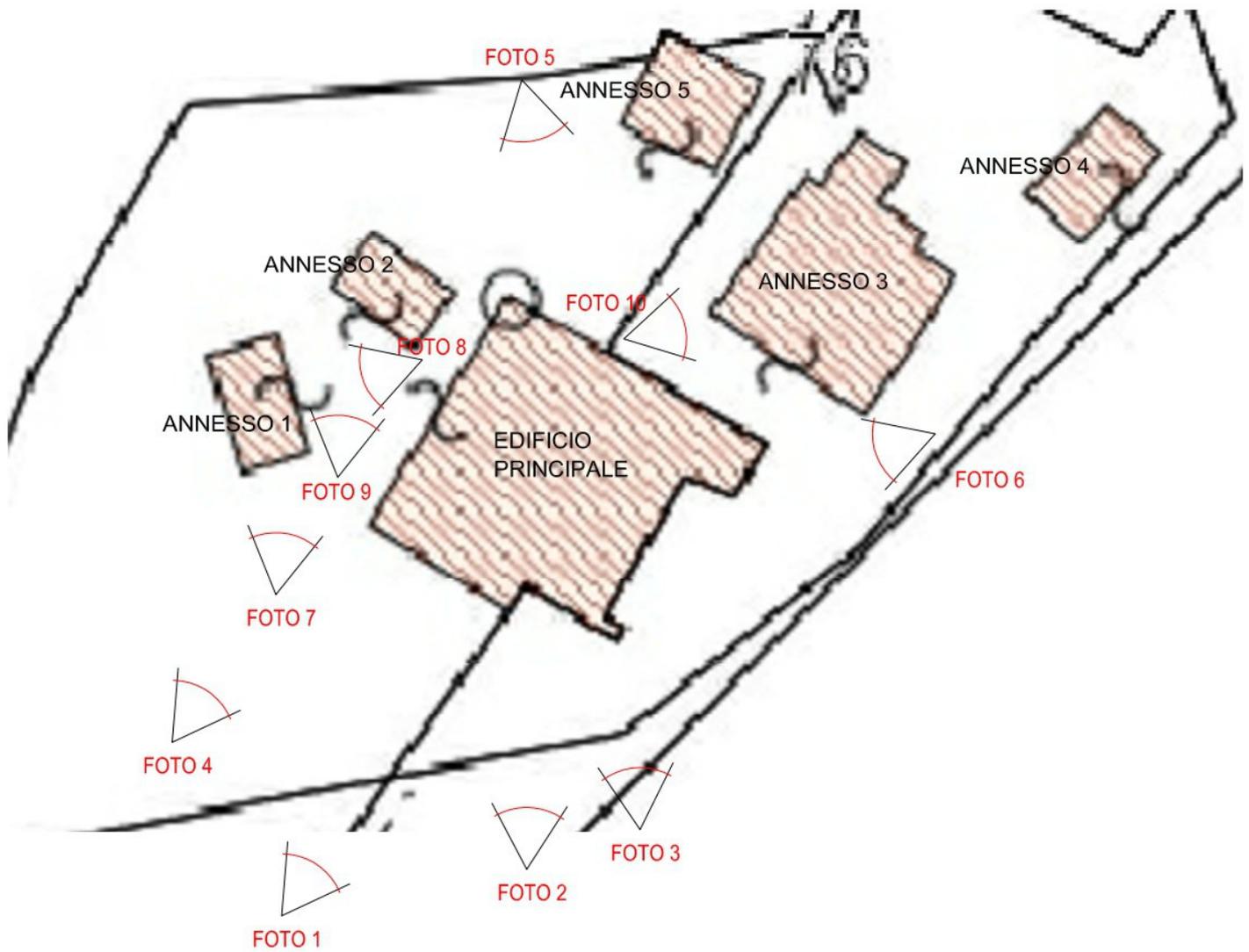


FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7 – annesso n.1



FOTO 8 – annesso n.1



FOTO 9 – annesso n.2



FOTO 10 – annesso n.3



FOTO 11 - particolare muratura ampliamento del 1968 realizzata in blocchi di tufo

6. NOTA INTEGRATIVA

I titoli in base ai quali sono stati eseguiti gli interventi di ampliamento e ristrutturazione sono i seguenti:

Permesso di costruzione n. 102/c del 05/06/1969 per *“trasformare e ampliare il fabbricato rurale”*

Permesso di costruzione n. 155 del 12/08/1976 per *“opere interne ed esterne per divisione di abitazione”*;

Concessione edilizia n. 7/1979 del 22/02/1979 per *“ampliamento di fabbricato rurale”*;

Concessione edilizia n. 42/1986 del 22/03/1986 per trasformazione di porzione del P.T. In abitazione.

Le varie fasi di *“accrescimento”* dell'edificio risultano meglio evidenziate negli schemi grafici sotto riportati.

Il fabbricato principale, seppure di impianto storico, con le varie modifiche subite nel corso del tempo, ha perso il suo valore documentale sia nell'impianto, sia nei suoi elementi costitutivi.

Gli ampliamenti hanno alterato il carattere tipologico del fabbricato e le originarie caratteristiche architettoniche proponendo tipi e finiture proprie dei contesti urbani (nuove murature in blocchi di tufo, tipologia delle forature esterne, gronda con tavelloni intonacati, facciate con intonaco a cemento, spallette alle finestre in travertino, avvolgibili in pvc, terrazze e scale esterne a sbalzo).

Pertanto, anche se di impianto storico, il fabbricato principale e i due annessi (numero 1 e 2) risultano profondamente alterati e di scarso valore documentale.

A seguito dei dati raccolti nella scheda e alle note di cui sopra, ai sensi dell'art. 19 del vigente P.O., si propone l'attribuzione della classe di valore IV (c4) : edifici di medio valore o alterati rispetto alle caratteristiche originarie.

Per gli annessi non facenti parte delle invariati strutturali e costruiti perlopiù con materiali scadenti e non consoni al contesto rurale, si propone l'attribuzione della classe di valore V (c5).

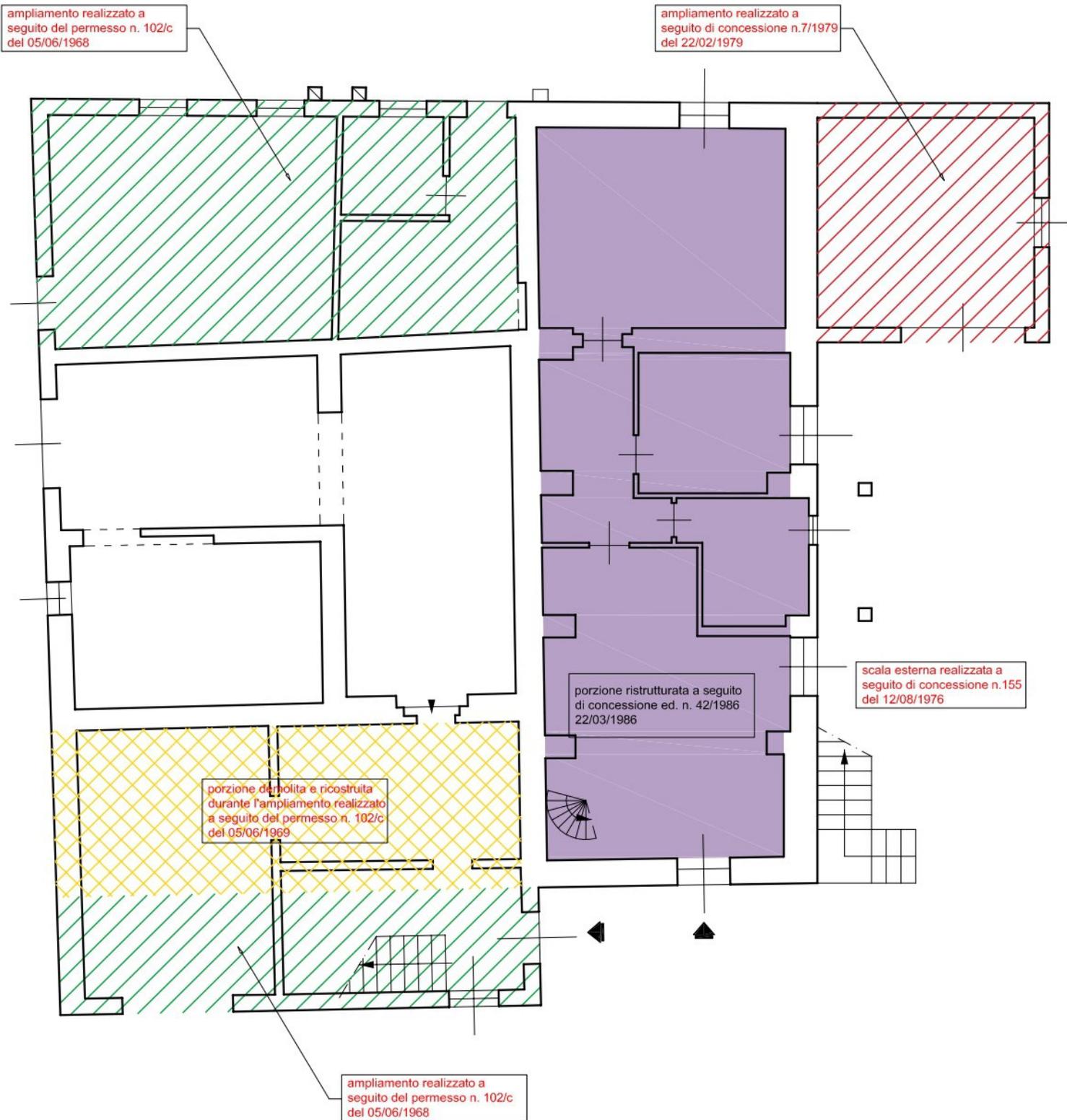
Eventuali comunicazioni possono essere trasmesse al referente tecnico

Per. Ed. Moreno Bianconi

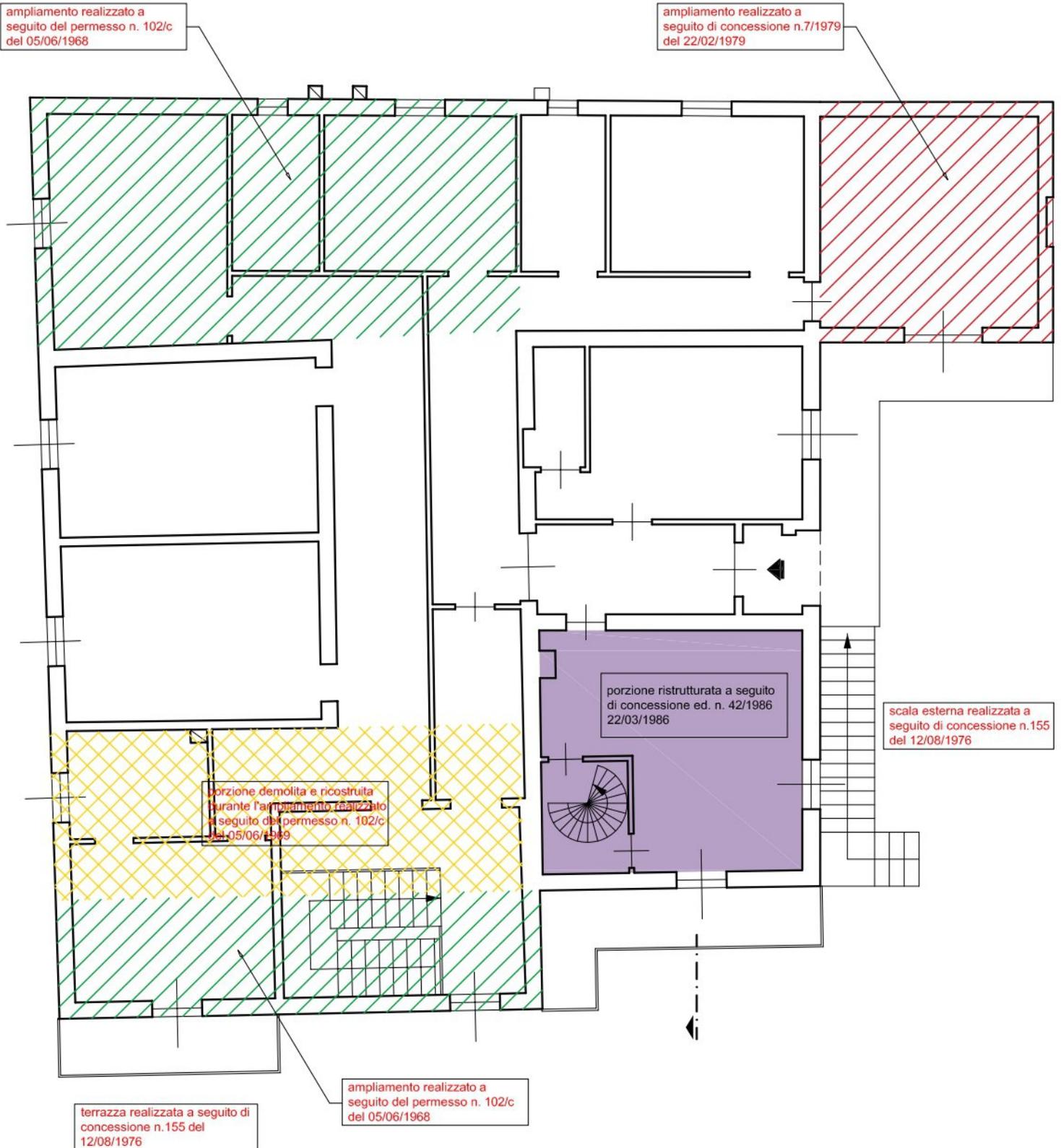
348 2936885

mail: bianconimoreno@tiscali.it

pec: moreno.bianconi@pec.eppi.it



PIANTA PIANO TERRENO



PIANTA PIANO PRIMO

Sezione allegata al permesso n. 102/c del 1968

