

Al Signor Sindaco del Comune di
 Montepulciano

OGGETTO: Richiesta di modifica schedatura fabbricato posto in Montepulciano, via di Argiano n°12;
Art.19, comma 7 NTA del P.O.C. vigente

Le sottoscritte **Pallecchi Monia**, nata nata a Chianciano Terme il 19.02.1978, C.F. PLLMNO78B59C608V, residente in Marciano della Chiana, fraz. Cesa in via delle Culle n°, e **Pallecchi Daiana** nata a Chiusi il 17.03.1986 C.F. PLLDNA86C57C662R residente in Montepulciano, via di Argiano n°12, in qualità di proprietarie del fabbricato e relativi annessi, di cui all'oggetto, meglio individuato catastalmente al foglio 148 p.lla 134, del Comune di Montepulciano, come meglio rappresentato negli elaborati cartografici allegati, Con la presente

CHIEDONO

La modifica della classificazione dell'edificio e degli accessori, ai sensi dell'art. 19 comma 7 delle vigenti N.T.A. del P.O. comunale.

Descrizione dell'immobile

L'edificio di proprietà delle richiedenti è costituito da un fabbricato principale adibito ad abitazione (piano primo), ed accessori (piano terra), oltre a tre annessi secondari (ex rurali) dislocati nel resede del fabbricato, un tempo utilizzati per la conduzione dell'azienda agricola, dal padre delle richiedenti, oggi adibiti a locali rimessa e sgombero dell'abitazione.

Il tutto è rappresentato catastalmente al foglio 148 p.lla 134 con:

il sub.5 l'abitazione al piano primo;

i sub. 6 e 7 rimessa e magazzino (accessori), di proprietà di Pallecchi Daiana

e con:

il sub.8 locali accessori del P.T. del fabbricato principale;

il sub. 9 ed il sub. 10 rimessa ed ex porcili, di proprietà di Pallecchi Monia.

Per un migliore inquadramento dei fabbricati va detto che, mentre gli accessori sono stati legittimati in parte con C.E. in sanatoria N°3825 del 05.01.1995, ed il più recente realizzato con concessione edilizia 108/95 del 12/09/1996 e successiva variate, il fabbricato principale, preesistente al 1954, ha subito nel corso degli anni, importanti interventi edilizi, autorizzati così come segue con:

concessione edilizia 150/93 del 22.03.1994, per la realizzazione di un porticato in colonne di c.a. al piano terra e primo su tutto il fronte del fabbricato;

opere di manutenzione straordinaria per il rifacimento delle facciate con tinteggiatura e sostituzione delle persiane (Aut.2948/1994 del 25/02/1995;

concessione edilizia n°58/2000 rilasciata il 05/03/2003 con la quale venivano sanate (art.13 l.47/85), le modifiche apportate nel tempo al piano terra dello stesso fabbricato;

Va inoltre aggiunto che alla data di presentazione di questi due titoli autorizzativi, il fabbricato risultava già modificato nelle sue caratteristiche tipiche dei fabbricati rurali, quali solaio di copertura e gronda in latero cemento con manto di copertura in tegole marsigliesi, solai di calpestio in latero cemento e pavimentazioni in graniglia ecc. porte interne tamburate ecc.

Aspetti Urbanistici

In relazione al P.O. comunale, il fabbricato in oggetto, unitamente agli annessi presenti, risulta classificato in categoria di intervento C3:

Classe III (c3): Edifici di valore documentale tipologico - paesistico: edifici o complessi di edifici significativi per epoca di costruzione ed il loro inserimento nel contesto paesaggistico, che per la loro tipologia sono da considerare rappresentativi dell'insediamento tradizionale e dunque di interesse paesistico. Rientrano in questa classe anche edifici relativamente recenti che per la loro tipologia e immagine consolidata, coerente con il contesto, sono da considerare a forma compiuta. Sono

altresì in classe c3 senza possibilità di ampliamenti anche edifici recenti a carattere unitario o quelli esito di progetti unitari (es. Piani Attuativi), così come i nuovi edifici realizzati a seguito dell'attuazione del RU e del presente PO;

in particolare quelli a

Alla luce di quanto sopra indicato, ma nello specifico relativamente ai molteplici interventi sopra indicati effettuati negli ultimi 50 anni circa, quelle che erano le caratteristiche tipologiche dei vecchi fabbricati rurali, sono venute meno, a partire dalle travature lignee dei solai (non più presenti), le gronde in legno e mezzane (sostituite da una gronda in travetti in cap e tavelloni in laterizio), le piccole finestre tipiche delle abitazioni rurali (sostituite da altre di dimensioni più grandi), pavimentazioni in mezzane di cotto (sostituite con mattonelle di graniglia), facendo perdere, appunto tutte quelle caratteristiche che si possono identificare nella descrizione (sopra riportata) che individua gli edificati annoverati alla classe di intervento C3

Le sottoscritte, unitamente alla presente inviano la schedatura del fabbricato, con indicazioni planimetriche e relativa documentazione fotografica e cartografica dei fabbricati, redatta nella apposita modulistica predisposta da codesta rispettabile amministrazione;

Contestualmente propone anche la nuova classificazione degli edifici presenti, nel modo come di seguito indicato:

Edificio principale

CLASSE DELL'EDIFIO PRINCIPALE:	C/4
TIPI DI INTERVENTO:	(ammessi dalla categoria)
DESTINAZIONE D'USO:	Residenziale
FRAZIONAMENTO:	Consentito

Interventi per altri edifici:	C4
-------------------------------	----

Tipi di intervento per altri edifici: (ammessi dalla categoria)

Destinazione d'uso per gli altri edifici: Residenziale

A tal proposito, fa presente quanto segue:

a) il contesto paesaggistico della zona non risulta avere particolari tutele né valori architettonici o tipologici e, gli stessi fabbricati, essendo stati oggetto di un molteplice numero di interventi ristrutturativi, presentano caratteristiche costruttive e tipologiche simili dei fabbricati di civile abitazione, senza le tipiche finiture caratteristiche dei fabbricati tipici rurali delle campagna locale.

b) i fabbricati facenti parte il nucleo dell'edificato attuale, hanno un valore architettonico e tipologico molto basso, in quanto, costruiti con materiali di fortuna alcuni ed altri di recente costruzione.

c) la richiesta, così come formulata nella proposta di classificazione, è atta a sostenere le prossime esigenze delle proprietarie, in modo da prevedere, anche la sola ristrutturazione con la possibilità di intervenire in modo adeguato sulle aperture esterne nel rispetto della tipicità dei luoghi, senza necessariamente prevedere incrementi volumetrici del fabbricato e poter adeguare il fabbricato anche con impianti tecnologici per l'efficientamento energetico del fabbricato stesso.

Restando in attesa di Sue determinazioni, ci rendiamo disponibili a colloqui ed incontri anche per mezzo di Tecnici da noi incaricati, (Mauro Dottori 3335243440)

Si coglie l'occasione di porgere i più cordiali saluti.

Montepulciano, 17.11.2021

Pallecchi Monia



Pallecchi Daiana



Si allegano: - Scheda di rilievo, documentazione fotografica ed estratti,



Cognome..... **PALLECCHI**

Nome..... **DAIANA**

nato il..... **17-03-1986**

(atto n..... **33**.. P..... **1**.. S..... **A**.....)

a..... **CHIUSI (SI)**..... (.....)

Cittadinanza..... **ITALIANA**

Residenza..... **MONTEPULCIANO (SI)**

Via..... **DI ARGIANO N.12**

Stato civile..... **STATO LIBERO**

Professione..... **OPERAIA**

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura..... **1.73**

Capelli..... **CASTANI**

Occhi..... **CASTANI**

Segni particolari..... **NESSUNO**

Firma del titolare..... *Daiana Pallecchi*

... **MONTEPULCIANO** **17-08-2016**

Impronta del dito indice sinistro

IL SINDACO



<p>COMUNE DI MONTEPULCIANO</p> <p>PROVINCIA DI SIENA</p>	<p>TOPONIMO POD. POGGIO PAGANO</p> <p>LOCALITA' ARGIANO</p> <p>VIA/PIAZZA DI ARGIANO</p>	<p>SCHEDA N.</p>	<p>FOGLIO N°148</p> <p>PART. N°134</p>
--	---	------------------	--

<p>AEREOFOTOGRAMMETRICO C.T.R. 1:10.000</p> <p>Vedi Allegato</p>	<p>PLANIMETRIA CATA STALE 1:2000</p> <p>Vedi Allegato</p>
--	---

<p>DATAZIONE (RIFERIMENTI CARTOGRAFICI)</p> <p>CATASTO TOSCANO 1823 CATASTO D'IMPIANTO 1942 SUCCESSIVO AL 1942 <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>COLLOCAZIONE TERRITORIALE</p> <p>TERRENO PIANEGGIANTE TERRENO IN PENDENZA: PENDENZA LEGGERA PENDENZA ACCENTUATA <input checked="" type="checkbox"/> CRINALE</p>	<p>STATO D'USO</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ABITATO ABITATO PARZIALMENTE DISABITATO INTERVENTI IN ATTO ALTRO</p>
--	--	--

<p>TIPOLOGIA INSEDIAMENTO</p> <p>NUCLEO COMPLESSO EDIFICIO SEMPLICE <input checked="" type="checkbox"/> VILLA CASTELLO / TORRE EDIFICIO RELIGIOSO EDIFICIO PRODUTTIVO</p>	<p>DESTINAZIONE PREVALENTE</p> <p>RESIDENZIALE (MONOFAMILIARE) <input checked="" type="checkbox"/> RESIDENZIALE (PLURIFAMILIARE) RURALE PRODUTTIVO SERVIZI TURISTICO / RICETTIVO ALTRO</p>	<p>DESTINAZIONE PIANO TERRA</p> <p>CANTINA RIMESSA NEGOZIO UFFICIO <input checked="" type="checkbox"/> ALTRO <u>locali accessori</u></p>
---	---	--

<p>CARATTERI ARCHITETTONICI SIGNIFICATIVI: <u>NESSUNO</u></p> <p>PORTICO BALCONE CORNICI MARCAPIANO LOGGIA POZZO CORTE FORNO</p> <p>ANGOLARI MATTONI/PIETRA TORRE PIETRA FACCIA VISTA COLOMBAIA ARCHI ELEMENTI SACRI ALTRO _____</p> <p>NOTE: IL FABBRICATO E' STATO OGGETTO DI MOLTEPLICI INTERVENTI RISTRUTTURATIVI,.....</p>	<p>NUMERO DEI PIANI 2</p> <p>SEMINTERRATO <u>TERRA X</u> <u>PRIMO X</u> SECONDO TERZO PORZIONE DI EDIFICIO OLTRE L'ULTIMO LIVELLO</p>
---	---

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E STATO DI CONSERVAZIONE

STRUTTURE VERTICALI:

	C	M	B
MATTONI			X
PIETREME			
PIETRA SQUADRATA			
MISTO MATTONI/PIETRA			
C.A./LATERIZIO			
ALTRO _____			

INFISSI FINESTRE:

	C	M	B
IN LEGNO			X
IN FERRO			
IN ALLUMINIO			
ALTRO _____			

GRONDA:

	C	M	B
SPORGENTE			X
A FILO MURO			
ASSENTE			

COPERTURA :

	C	M	B
A UNA FALDA			
A DUE FALDE			X
A PADIGLIONE			
A TERRAZZA			
COMPOSITA			
ALTRO _____			

CARATTERISTICHE DELLE APERTURE:

	C	M	B
CON STIPITI E ARCHITRAVE			
CON MOSTRE O CORNICI			
CON BOZZE SQUADRATE			
CON INFERIATE			
CON DAVANZALE			
SENZA FINITURE			X

DISPOSITIVI DI OSCURAMENTO:

	C	M	B
PERSIANE			X
SPORTELLI			
AVVOLGIBILI			
SCURI INTERNI			

MATERIALI DI GRONDA:

	C	M	B
CORRENTI IN LEGNO			
TRAVETTI IN C.A.			X
MEZZANE			
LASTRE PIETRA			
LASTRE COTTO			
TAVELLA			

MANTO DI COPERTURA:

	C	M	B
COPPI			
EMBRICI			
COPPI/EMBRICI			
LASTRE PIETRA			
MARSIGLIESI			X
ALTRO _____			

ELEMENTI SIGNIFICATIVI DELL'AREA DI PERTINENZA

MARCIAPIEDI X

ZONA PAVIMENTATA / AIA:

STERRATA X
LASTRICATA
MATTONATA

FONTANA / VASCA / STAGNO
RECINZIONE
GIARDINO
ALBERATURE
PISCINA
POZZO
ALTRO _____

VIABILITA' DI ACCESSO:

STRADA PROVINCIALE / COMUNALE

STRADA VICINALE / PODERALE:

STERRATA
IMBRECCIATA X
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: (1) ISOLATO X IN ADERENZA AL FABBRICATO PRINCIPALE

DESTINAZIONE

ELEMENTI EDILIZI

MAGAZZINO	X	COPERTURE:	TIPOLOGIA PADIGLIONE	CAPANNA	X
				ALTRO _____	
			MANTO	LATERIZIO	X
ALTRO	Ω			LAMIERE	
				ALTRO _____	
STATO DI CONSERVAZIONE		MURATURE:		LATERIZIO A VISTA	
MEDIO				PIETRAME A VISTA	
LOCCHI				MISTO	
				PREFABBRICATO IN C.A.	
				INTONACATO	X
MEDIO		INFISSI:		ALTRO X (MURATURA GREZZA DI	
BUONO	X			BLOCCHI CEMENTIZI)	
				LEGNO	
				METALLICO X	
				ALTRO	

EDIFICIO PERTINENZIALE (2): ISOLATO X IN ADERENZA AL FABBRICATO PRINCIPALE

DESTINAZIONE

ELEMENTI EDILIZI

SGOMBERO X		COPERTURE:	TIPOLOGIA	CAPANNA	X
MAGAZZINO / DEPOSITO	X			PADIGLIONE	
				ALTRO _____	
GARAGE / RIMESSA VEICOLI			MANTO	LATERIZIO X	
STALLA				LAMIERE	
ALTRO _____				ALTRO _____	
STATO DI CONSERVAZIONE		MURATURE:		LATERIZIO A VISTA X	
CATTIVO	x			PIETRAME A VISTA	
				MISTO	
				PREFABBRICATO IN C.A.	
MEDIO	X	INFISSI:		INTONACATO	
BUONO	X			ALTRO	
				LEGNO	
				METALLICO	X
				ALTRO	

EDIFICIO PERTINENZIALE (3): ISOLATO X IN ADERENZA AL FABBRICATO PRINCIPALE

DESTINAZIONE

ELEMENTI EDILIZI

SGOMBERO		COPERTURE:	TIPOLOGIA	CAPANNA	X
MAGAZZINO / DEPOSITO	X			PADIGLIONE	
				ALTRO _____	
			MANTO	LATERIZIO X	
ALTRO _____			LAMIERE X	ALTRO _____	
STATO DI CONSERVAZIONE		MURATURE:		LATERIZIO A VISTA X	
CATTIVO	x			PIETRAME A VISTA	
				MISTO X	
				PREFABBRICATO IN C.A.	
MEDIO		INFISSI:		INTONACATO	
BUONO	X			ALTRO	
				LEGNO	
				METALLICO	X
				ALTRO	



LATO OVEST - FABBRICATO PRINCIPALE



LATO NORD ED OVEST DEL FABBRICATO PRINCIPALE



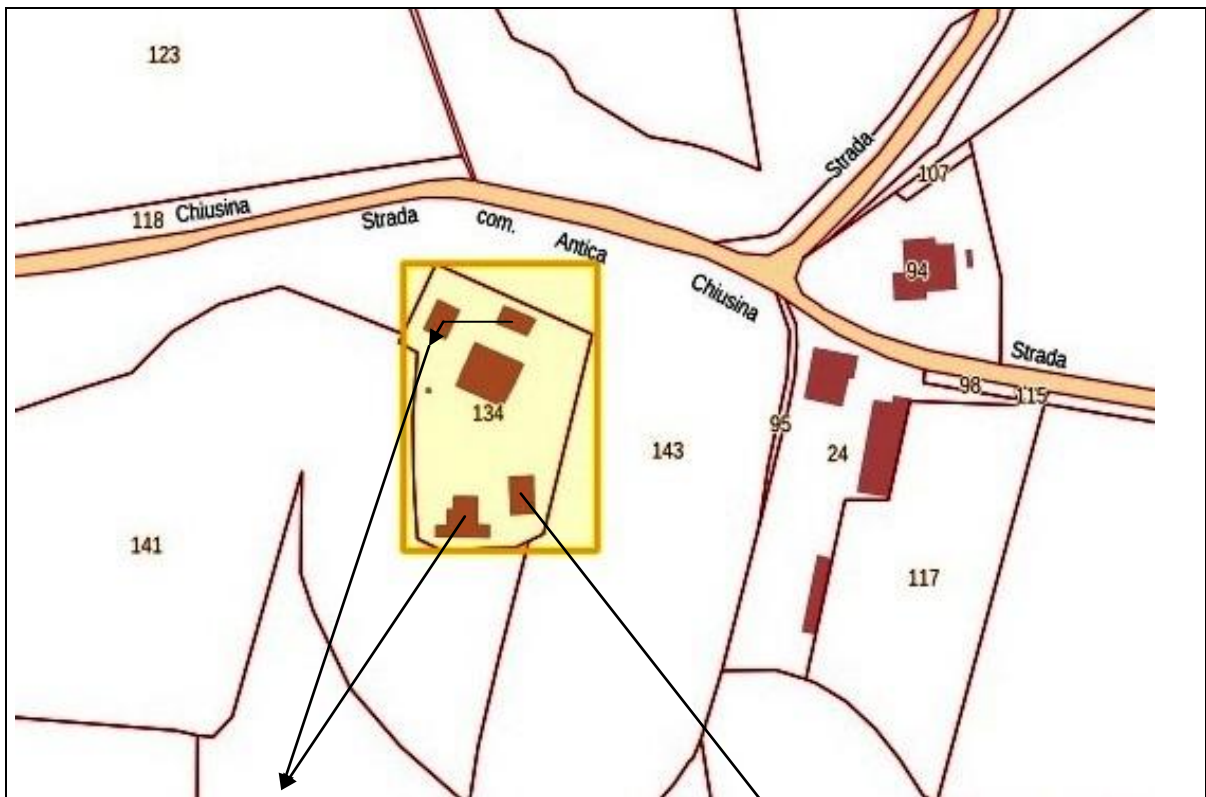
LATO EST E SUD DEL FABBRICATO PRINCIPALE



INTERNI DEL PIANO PRIMO - PAVIMENTI R FINITURE



INTERNI DEL PIANO TERRA- SOLAIO



ANNESI 1-2-3 Realizzati nel 1975

ANNESSO 4 REALIZZATO NEL 1996

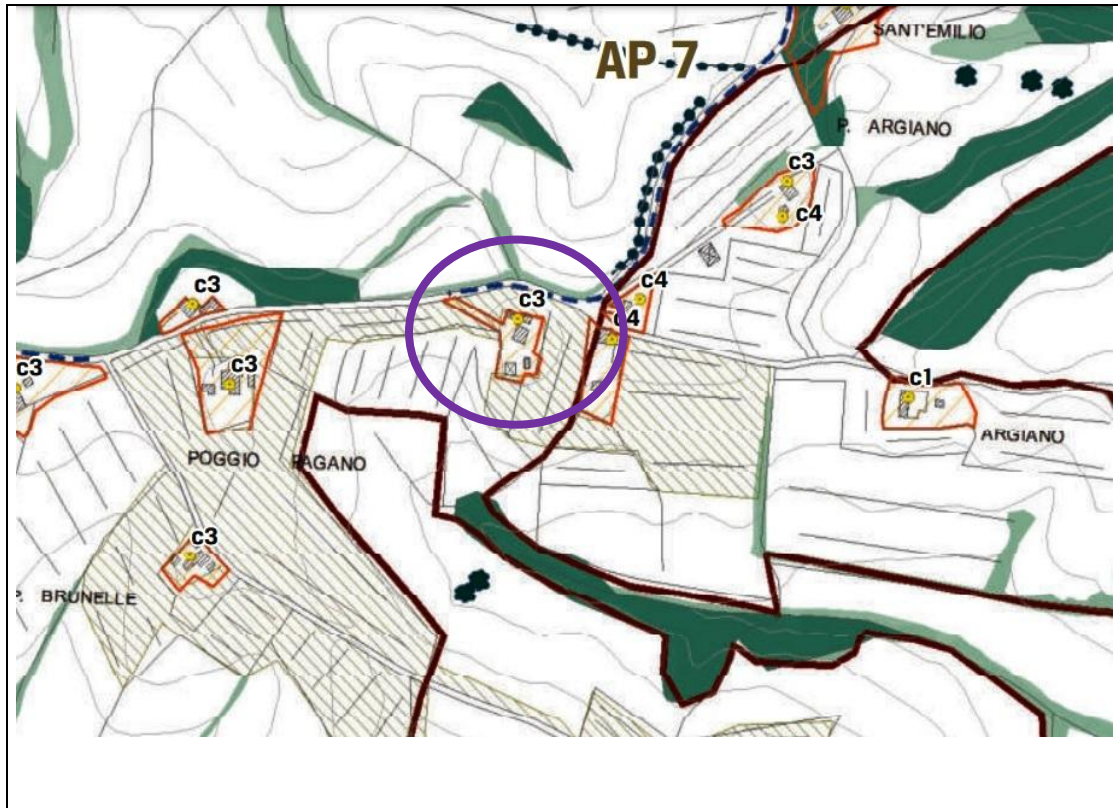


FOTO N°3: ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO