

Al Signor                      Sindaco del Comune di  
Montepulciano

**OGGETTO:** Richiesta di modifica schedatura fabbricato rurale ed accessori annessi posto in Montepulciano, via delle Caggiole Art.19, comma 7 NTA del P.O.C. vigente

La sottoscritta **Bernardini Angela** nata a Nettuno il 16.12.1961 ed ivi residente, in via Lipari 24, codice fiscale **BRNNGL61746F880C** in qualità di comproprietaria dei fabbricati posti in Montepulciano, via delle Caggiole snc, meglio identificata catastalmente al C.F. del Comune di Montepulciano al Foglio 59 particella 221 sub 2, particella 221 sub 3, particella 221 sub 4 particella 195 sub 1 come meglio rappresentato negli elaborati cartografici allegati,

Con la presente

### **CHIEDE**

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 degli immobili**

L'edificio di cui è comproprietaria la richiedente è costituito da un fabbricato principale il vecchio podere, con due unità abitative poste al piano terra e primo (destinate ad agriturismo fino a pochi anni or sono), con sottostanti magazzini e locali vari con destinazione agricola (piano seminterrato), oltre a due ulteriori annessi rurali distaccati dal fabbricato principale.

Il primo con destinazione di rimessa attrezzi e magazzini, insistente anch'esso nel resede del suddetto fabbricato, è stato oggetto di intervento edilizio (anno 2002), con la realizzazione di nuovi volumi in ampliamento del 10% sulla volumetria esistente aziendale; questo fabbricato risulta attualmente non completato (ultimato solamente al grezzo).

Entrambi i fabbricati sono rappresentati catastalmente in tre unità immobiliari, al foglio 59, p.lla 221 sub.2, sub 3 e sub 4;

L'altro annesso è stato edificato nel 1989 per la realizzazione di servizi igienici, per l'agricampeggio, e risulta ultimato solamente per la porzione al piano terreno dove sono ubicati i servizi per l'agricampeggio stesso (la restante parte è a tutt'oggi ad uno stato grezzo da ultimare;

utilizzato fino a pochi fà; questo annesso è meglio rappresentato catastalmente al foglio 59 p.lla 195

Per un migliore inquadramento dei tre edifici, va detto che, per il fabbricato principale (preesistente al 1954), non sono stati reperiti titoli autorizzativi se non l'autorizzazione alla manutenzione straordinaria del tetto, (Manutenzione straordinaria n°7532 del 28.02/2002 (prot. spec.44/02).

Relativamente all'annesso pertinenziale adiacente al podere, va detto che quest'ultimo fu ristrutturato ed ampliato a seguito della concessione edilizia n°151/2002 del 17/10/2002, ad oggi risulta ultimato solamente al grezzo, ed è stato realizzato in muratura di poroton con sovrastante intonaco, gronda con mensole di cemento e tavelloni, solai in latero-cemento compreso quello della copertura, con manto di copertura in tegole di cotto, ed è privo di qualsiasi finitura particolare e/o di pregio.

L'altro fabbricato, utilizzato per l'attività agrituristica come servizi igienici, lavatoi ecc per l'agricampeggio (attualmente non utilizzato), sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

C.E. n. 311/1988 del 13.11.1989;

C.E. N.44/93 dell'11/02/1993, che prorogava per il completamento dei lavori, la concessione edilizia 311/1988

Concessione in sanatoria N°275/1993 del 12.08.1993,

E' stato realizzato in muratura di blocchi tufacei con manto di copertura in tegole marsigliesi, gronda con travetti in cls precompresso e tabelloni, non è intonacato, con infissi in alluminio marrone, ove presenti.



Va quindi detto che, soprattutto i due annessi agricoli proprio perchè di recente realizzazione non presentano le caratteristiche e le finiture proprie dei manufatti tipici e/o storici, che potrebbero caratterizzarli in una classe di intervento C/3 (parificato a C/2 in quanto inseriti come pre esistenti al 1954).

### Aspetti Urbanistici

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

Alla luce di quanto sopra indicato, e nello specifico relativamente ai molteplici interventi sopra descritti ed effettuati tra gli anni '80 e 2002 (VB C.E. sopra citate), quelle che erano le caratteristiche tipologiche dei fabbricati esistenti, sono venute meno, a partire dall'impianto strutturale delle murature portanti in poroton (per l'annesso adiacente al fabbricato principale), facendo perdere, appunto parte di quelle caratteristiche che si possono identificare nella descrizione (sopra riportata), che individua gli edificati annoverabili alla classe di intervento C3

La sottoscritta, unitamente alla presente invia 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, oltre ad una nuova perimetrazione dell'area di pertinenza (che attualmente non racchiude completamente tutti i fabbricati), 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 entrambi gli annessi distaccati (magazzino rimessa e servizi per agricampeggio):

C/4 - C5

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

Destinazione d'uso per gli altri edifici: Agricola e connesse

A tal proposito, fa presente quanto segue:

a) il contesto paesaggistico della zona non risulta avere particolari tutele né valori architettonici o tipologici;

gli stessi fabbricati, (annessi) essendo stati realizzati in epoca recente, con materiali costruttivi di scarso valore (poroton e blocchi di tufo non intonacati) , presentano caratteristiche, sia costruttive che tipologiche prive di interesse, senza nessuna caratterizzazione che circostanziano i fabbricati tipici rurali delle campagna locale.

c) la richiesta, così come formulata nella proposta di classificazione, è atta a sostenere le prossime esigenze del proprietario, in modo da prevederne, in fase di ristrutturazione, con la possibilità di intervenire in modo adeguato, sia per eventuali modifiche alle aperture, sia per l'installazione di dotazioni impiantistiche e

tecnologiche sulle coperture dei fabbricati, sia per poter adeguare ed efficientare gli stessi, da un punto di vista energetico.

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

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

Montepulciano, 15.07.2023

Bernardini Angela



Si allegano: - Scheda di rilievo, documentazione fotografica ed estratticartografici.







COMUNE DI MONTEPULCIANO  PROVINCIA DI SIENA	TOPONIMO  LOCALITA' Macchione  VIA/PIAZZA Via delle Caggiole	SCHEDA N.	FOGLIO N°59  PART. N°195 - 221
--	--	-----------	--

AEREOFOTOGRAMMETRICO C.T.R. 1:10.000  Vedi Allegato	PLANIMETRIA CATA STALE 1:2000  Vedi Allegato
---	--

DATAZIONE ( RIFERIMENTI CARTOGRAFICI )  1 CATASTO TOSCANO 1823 1 CATASTO D'IMPIANTO 1942 1 SUCCESSIVO AL 1942 <input checked="" type="checkbox"/>	COLLOCAZIONE TERRITORIALE  1 TERRENO PIANEGGIANTE 1 TERRENO IN PENDENZA: 1 PENDENZA LEGGERA 1 PENDENZA ACCENTUATA 1 <input checked="" type="checkbox"/> CRINALE Pianeggiante	STATO D'USO  ABITATO 1 ABITATO PARZIALMENTE DISABITATO <input checked="" type="checkbox"/> 1 INTERVENTI IN ATTO X 1 ALTRO <u>UTILIZZATO</u>
---	--	---

TIPOLOGIA INSEDIAMENTO  1 NUCLEO COMPLESSO <input checked="" type="checkbox"/> 1 EDIFICIO SEMPLICE 1 VILLA 1 CASTELLO / TORRE 1 EDIFICIO RELIGIOSO 1 EDIFICIO PRODUTTIVO <input checked="" type="checkbox"/>	DESTINAZIONE PREVALENTE  1 RESIDENZIALE (MONOFAMILIARE ) 1 RESIDENZIALE (PLURIFAMILIARE ) 1 RURALE PRODUTTIVO <input checked="" type="checkbox"/> 1 SERVIZI 1 TURISTICO / RICETTIVO <input checked="" type="checkbox"/> 1 ALTRO _____	DESTINAZIONE PIANO TERRA  1 CANTINA 1 RIMESSA 1 NEGOZIO 1 UFFICIO X ALTRO SERVIZI AGRICAMPEGGIO E LOCALI MAGAZZINOi
---	--	--

CARATTERI ARCHITETTONICI SIGNIFICATIVI: <u>NESSUNO</u>  1 PORTICO 1 BALCONE 1 CORNICI MARCAPIANO 1 LOGGIA <input checked="" type="checkbox"/> 1 POZZO 1 CORTE 1 FORNO  NOTE: IL FABBRICATO E' STATO OGGETTO DI UN ITERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALLA COPERTURA	1 ANGOLARI MATTONI/PIETRA 1 TORRE 1 PIETRA FACCIA VISTA 1 COLOMBAIA 1 ARCHI 1 ELEMENTI SACRI 1 ALTRO _____	NUMERO DEI PIANI 3  1 SEMINTERRATO <input checked="" type="checkbox"/> 1 <u>TERRA</u> <input checked="" type="checkbox"/> 1 PRIMO <input checked="" type="checkbox"/> 1 SECONDO 1 TERZO  1 PORZIONE DI EDIFICIO OLTRE L'ULTIMO LIVELLO
--	--	---



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E STATO DI CONSERVAZIONE

STRUTTURE VERTICALI:

	C	M	B
1 MATTONI <u>X</u>	1	1	1
1 PIETRAME	1	1	
1 PIETRA SQUADRATA	1	1	1
1 MISTO MATTONI/PIETRA <u>X</u>	1	1	1
1 C.A./LATERIZIO	1	1	
1 ALTRO MURATURA A BLOCCHI DI TUFO <u>X</u>			

INFISSI FINESTRE:

	C	M	B
1 IN LEGNO <u>X</u>	1	1	
1 IN FERRO	1	1	1
1 IN ALLUMINIO	1	1	1
1 ALTRO _____	1	1	1

GRONDA:

	C	M	B
1 SPORGENTE	1	X	1
1 A FILO MURO	1	1	1
1 ASSENTE	1	1	1

COPERTURA :

	C	M	B
1 A UNA FALDA	1	1	1
1 A DUE FALDE	1	X	
1 A PADIGLIONE	1	1	
1 A TERRAZZA	1	1	1
1 COMPOSITA	1	1	1
1 ALTRO _____	1	1	1

CARATTERISTICHE DELLE APERTURE:

	C	M	B
1 CON STIPITI E ARCHITRAVE	1	1	1
1 CON MOSTRE O CORNICI	1	1	1
1 CON BOZZE SQUADRATE	1	1	1
1 CON INFERIATE	1	1	1
1 CON DAVANZALE	1	1	
1 SENZA FINITURE	1	X	1

DISPOSITIVI DI OSCURAMENTO:

	C	M	B
1 PERSIANE	1	1	1
1 SPORTELLI	1	1	1
1 AVVOLGIBILI	1	1	1
1 SCURI INTERNI <u>X</u>	1	1	1

MATERIALI DI GRONDA:

	C	M	B
1 CORRENTI IN LEGNO	1	1	1
1 TRAVETTI IN C.A.	1	X	
1 MEZZANE	1	1	1
1 LASTRE PIETRA	1	1	1
1 LASTRE COTTO	1	1	1
1 TAVELLA	1	1	1

MANTO DI COPERTURA:

	C	M	B
1 COPPI	1	1	1
1 EMBRICI	1	1	1
1 COPPI/EMBRICI <u>X</u>		1	1
1 LASTRE PIETRA	1	1	1
1 MARSIGLIESI	1	1	1
1 ALTRO _____	1	1	1

ELEMENTI SIGNIFICATIVI DELL'AREA DI PERTINENZA

- 1 MARCIAPIEDI
- 1 ZONA PAVIMENTATA / AIA:
  - 1 STERRATA X
  - 1 LASTRICATA 1
  - MATTONATA
- 1 FONTANA / VASCA / STAGNO
- 1 RECINZIONE
- 1 GIARDINO
- 1 ALBERATURE
- 1 PISCINA
- 1 POZZO
- 1 ALTRO \_\_\_\_\_

VIABILITA' DI ACCESSO:

- 1 STRADA PROVINCIALE / COMUNALE
- 1 STRADA PRIVATA / PODERALE:
  - 1 STERRATA
  - 1 IMBRECCIATA X
  - 1 ASFALTATA

CARATTERE DELLE ALTERAZIONI RILEVABILI

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

**EDIFICIO PERTINENZIALE: (1)** ISOLATO  1 IN ADERENZA AL FABBRICATO PRINCIPALE

DESTINAZIONE	ELEMENTI EDILIZI		
1 <b><u>MAGAZZINO</u></b>	COPERTURE:		
1	TIPOLOGIA	1	CAPANNA
1	1 PADIGLIONE	1	ALTRO _____
1	MANTO	1	LATERIZIO <input checked="" type="checkbox"/>
1	1	1	LAMIERE
1 ALTRO <input type="checkbox"/>	1	1	ALTRO _____
	MURATURE:		
		1	LATERIZIO A VISTA
		1	PIETRAME A VISTA
		1	MISTO
		1	PREFABBRICATO IN C.A.
		1	INTONACATO <input checked="" type="checkbox"/>
STATO DI CONSERVAZIONE		1	ALTRO
1			
1 PESSIMO		INFISSI:	
1		1	LEGNO
1 PESSIMO	X	1	METALLICO
		1	ALTRO _ NON PRESENTI

**EDIFICIO PERTINENZIALE: (2)** ISOLATO  1 IN ADERENZA AL FABBRICATO PRINCIPALE

DESTINAZIONE	ELEMENTI EDILIZI		
1 <b><u>MAGAZZINO E SERVIZI</u></b>	COPERTURE:		
1	TIPOLOGIA	1	CAPANNA <input checked="" type="checkbox"/>
1	1 PADIGLIONE	1	ALTRO _____
1	MANTO	1	LATERIZIO <input checked="" type="checkbox"/>
1	1	1	LAMIERE
1 ALTRO <input type="checkbox"/>	1	1	ALTRO _____
	MURATURE:		
		1	LATERIZIO A VISTA
		1	PIETRAME A VISTA
		1	MISTO
		1	PREFABBRICATO IN C.A.
		1	INTONACATO
		1	ALTRO <input checked="" type="checkbox"/> <b><u>MURATURA DI BLOCCHI DI TUFO</u></b>
STATO DI CONSERVAZIONE			
1			
1 PESSIMO		INFISSI:	
1		1	LEGNO
1 PESSIMO		1	METALLICO <input checked="" type="checkbox"/>
		1	ALTRO _





FOTO AEREA (si evidenzia dall'alto verso il basso: Annesso 1; Fabbricato Principale; Annesso 2)



Particolare aereo del fabbricato principale





PARTICOLARE DEL PROSPETTO FRONTALE DEL FABBRICATO PRINCIPALE



PARTICOLARE RAVVICINATO DEL PROSPETTO LATO SINISTRO E RETRO





PROSPETTO LATO DESTRO DEL FABBRICATO PRINCIPALE



PARTICOLARE AEREO DELL'ANNESSO N°1





PARTICOLARE RAVVICINATO LATO FRONTALE E LATO SINISTRO DELL'ANNESSO



PARTICOLARE DELL'ANNESSO FRONTE E LATO DESTRO





PARTICOLARE DELL'ANNESSO 1, - LATO A VALLE



Particolare aereo dell'annesso n° 2

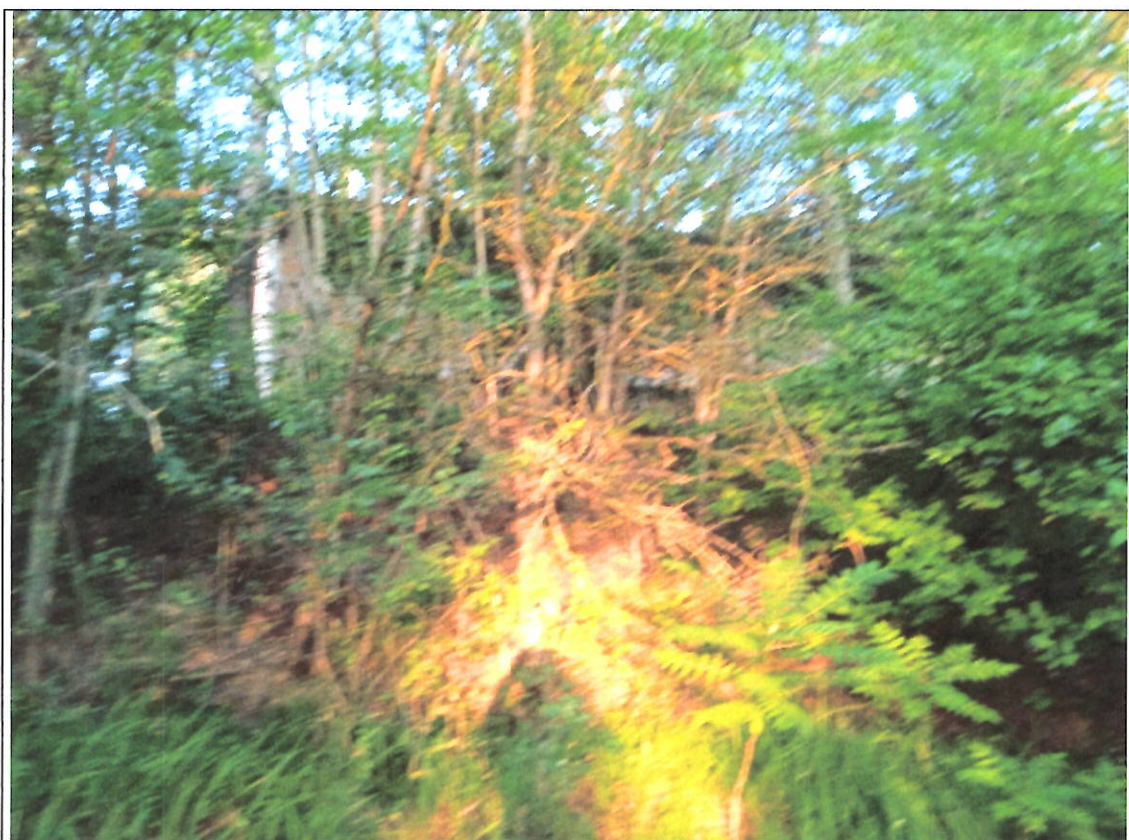


PARTICOLARE RAVVICINATO DELL'ANNESSO LATO FRONTALE





PARTICOLARE RAVVICINATO DELL'ANNESSO - RETRO



PARTICOLARE DEL PROSPETTO LATERALE DI VALLE, RICOPERTO DALLA FITTA VEGETAZIONE

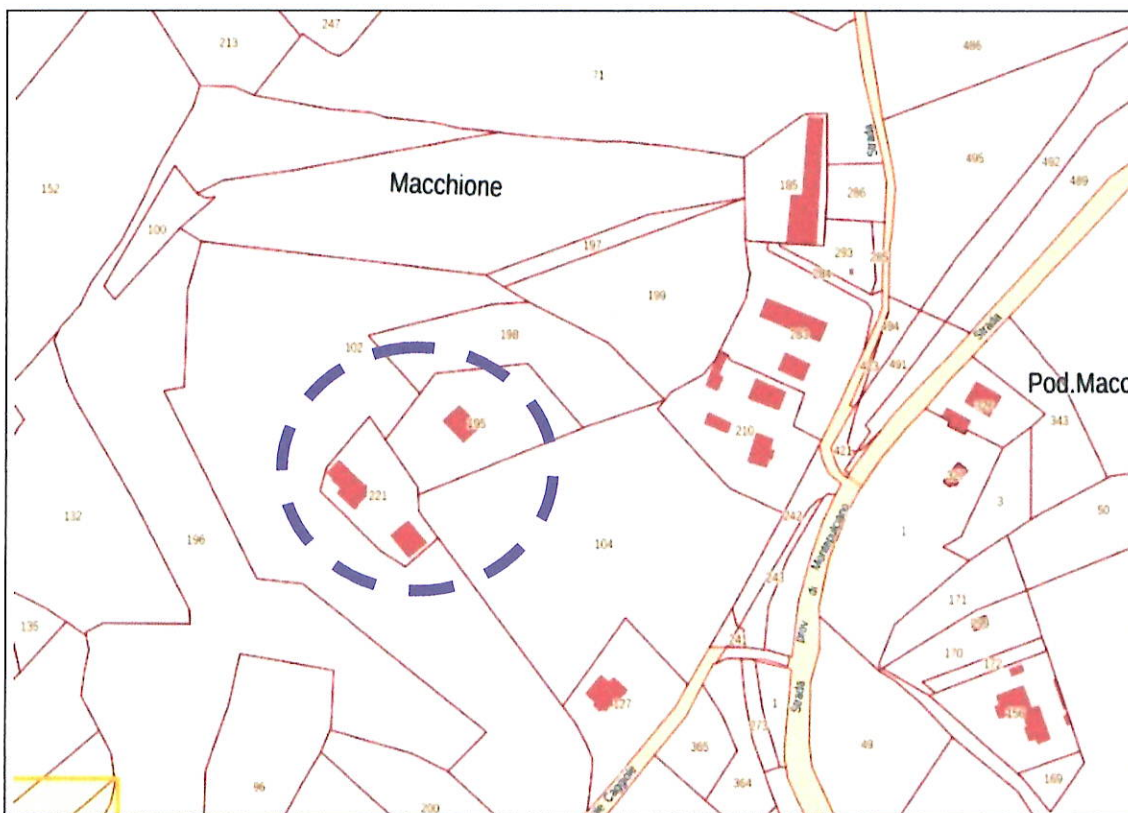




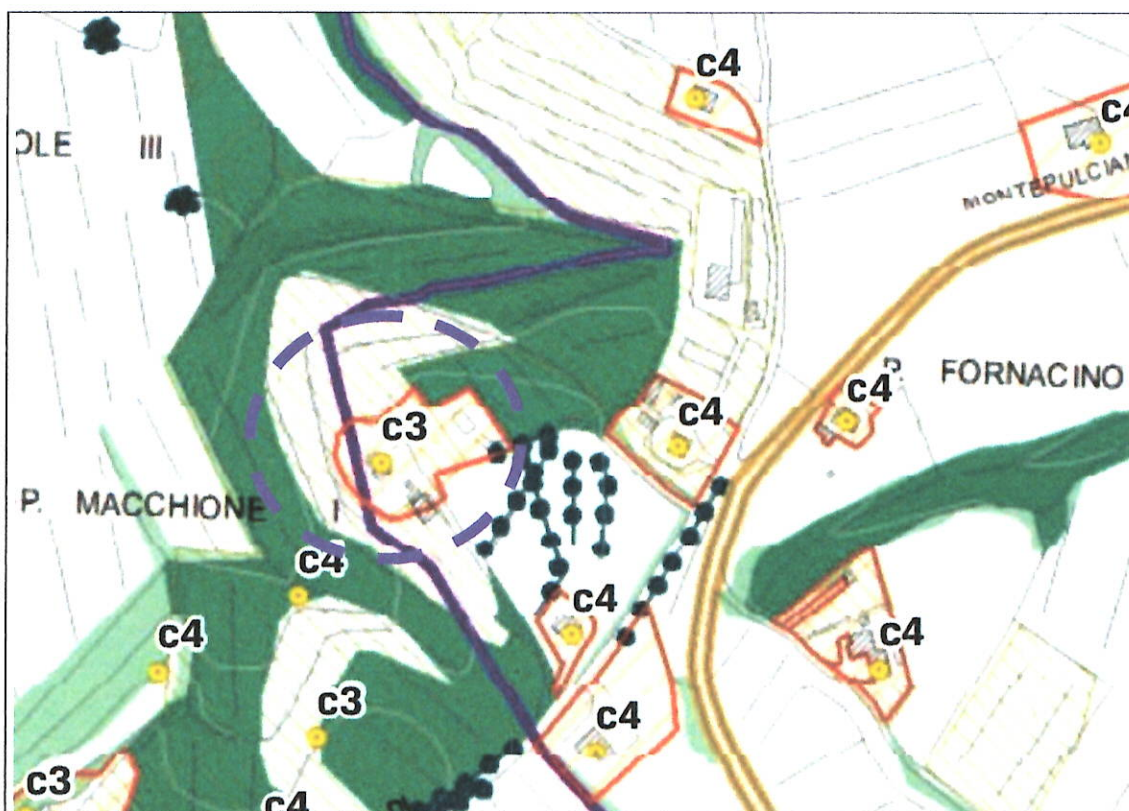
PARTICOLARE DEGLI INTERNI DELL'ANNESSO - 2 (Servizi agricampeggio)



PARTICOLARE DEGLI INTERNI DELL'ANNESSO - 2 (Servizi agricampeggio)

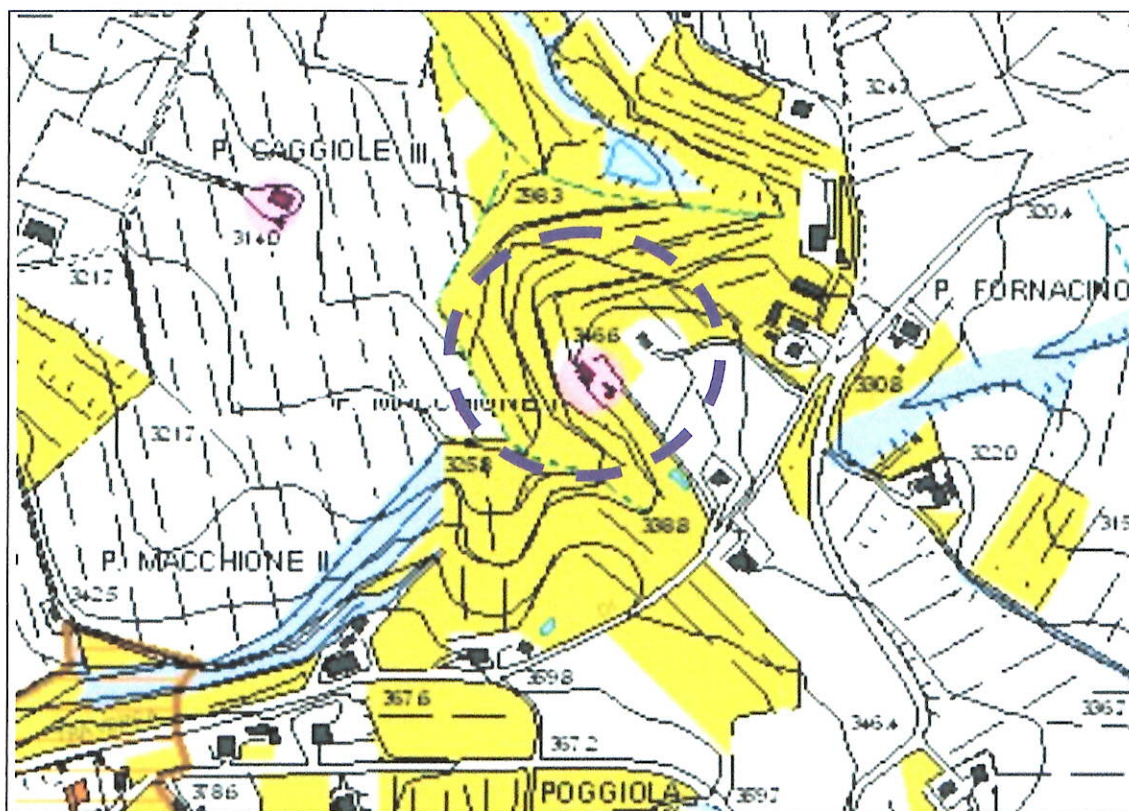


ESTRATTO CATASTALE FOGLIO 59 P.LLE 221 E 195



ESTRATTO DAL P.O. COMUNALE





ESTRATTO DAL P.S. COMUNALE  
TAVOLA DELLE INVARIANTI STRUTTURALI