

MASSIMO ZANELLI architetto
 via A.Grandi, snc (interno galleria)
 53049 Torrita di Siena (SI)
info@massimozanelli.it
 tel/fax: 0577 684251 - mobile: 347 6705537
 p.iva 00965020522

Al Sig. SINDACO del Comune di MONTEPULCIANO

OGGETTO: Richiesta di nuova schedatura fabbricato in Montepulciano Via di Sanguineto
Titolo III- art. 19 comma 7 - NTA del P.O.C. vigente

La sottoscritta **VALDI PATRIZIA** nata a **ROMA** il **08/12/1950**, residente a **ROMA (RM)**, **VIA LUIGI AMADEI n° 4 sc.un in.2**, C.F. **VLDPRZ50T48H501Q**, in qualità di proprietaria del complesso edificato posto in Montepulciano (SI), Via di Sanguineto e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siena al foglio 78 particella 228, come meglio rappresentato negli elaborati cartografici allegati, con la presente;

CHIEDE

la modifica della classificazione di detto edificato ai sensi dell'art. 19 comma 7 della N.T.A. del P.O. vigente.

Premessa

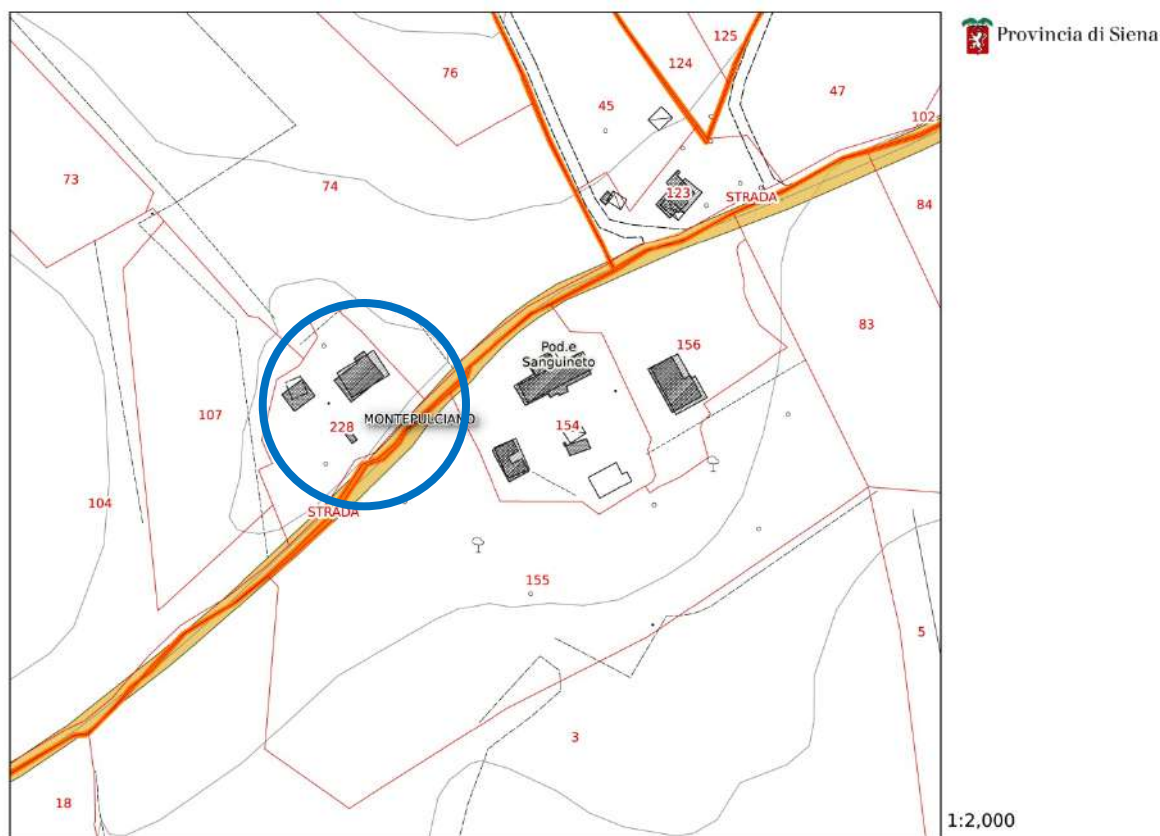


Figura 1 – Estratto catastale

Partendo dall'edificato originario il complesso ha subito nel tempo interventi anche sostanziali con rilevanti modifiche al fabbricato principale e la completa demolizione e nuova costruzione di uno dei volumi accessori.

Pertanto tale relazione si pone l'obiettivo di fornire tutte le informazioni essenziali per poter riclassificare singolarmente gli specifici volumi riconoscendone singole caratteristiche e peculiarità che la schedatura d'ufficio ha uniformato identificando il complesso come c3.

L'intento è quello di offrire un quadro più chiaro in previsione di un intervento progettuale cosciente e consapevole che possa quindi ridare pregio all'intero complesso, conservando gli elementi riconosciuti come significativi e ripulendo lo stesso dalle superfetazioni impattanti ed incoerenti che negli anni hanno appesantito (anche da un punto di vista paesaggistico) l'aggregato.

Inquadramento urbanistico

Il complesso edificato è censito al catasto fabbricati al foglio 78, particella 228. L'area ricade all'interno del territorio rurale del Comune di Montepulciano (tra il capoluogo poliziano e la frazione di Acquaviva) e viene classificata dalla tavola 05 del P.O. come c3 - *edifici di valore documentale tipologico-paesistico*.

Allo stesso tempo l'aggregato risulta anche ricompreso all'interno della tavola P08.1 delle invariante del P.S. vigente e in particolare viene identificato con campitura grigia corrispondente all'invariante *centri storici minori ed edificato presente nel 1954*.

Stando alle N.T.A. del P.O. la sua compresenza nella classe c3 e nella suddetta invariante rendono di fatto la classe di riferimento assimilabile alla c2 come riportato all'art. 23 comma 6:

[...] 6. *Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su edifici e complessi edilizi storici, con caratteri e tipologie tradizionali (ovvero realizzati prima del 1954), dovranno rispettare quanto indicato per gli elementi costitutivi dell'organismo edilizio, di cui al precedente art. 22, comma 4. .*



Figura 2 – Stralcio tav. 03 del P.O.

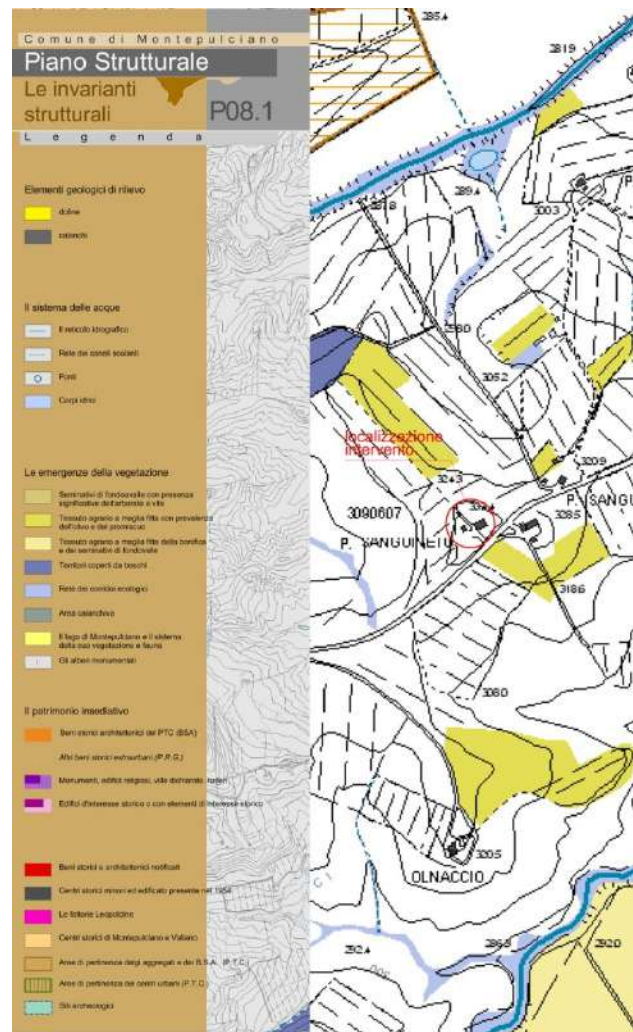


Figura 3 – Stralcio tav. P08.1 del P.O.

Descrizione dell'aggregato

Il complesso si colloca nella porzione più a nord di Via di Sanguinetto. L'aggregato si compone di un volume principale (A) e di due volumi accessori (B, C,).

Il volume principale (A) è costituito da un corpo storico (A1) e da vari ampliamenti successivi (A2, A3) le cui fasi costruttive sono presentate nei paragrafi che seguono.



Figura 4 – Estratto Maps con identificazione dei volumi

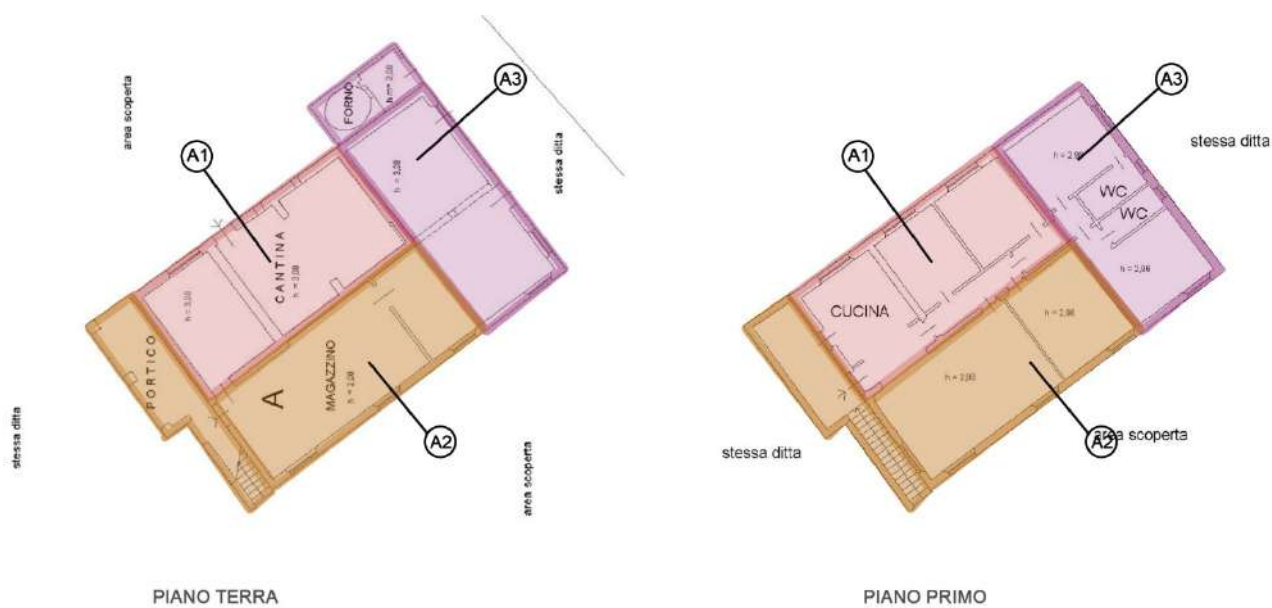


Figura 5 – Estratto planimetrie catastali con identificazione dei volumi A1, A2, A3.

Volume A - fabbricato principale

L'edificio principale si sviluppa su due livelli. Il piano terra è utilizzato come cantina/rimessa mentre il piano primo è attualmente adibito a residenza.

Come anticipato il volume principale è evidentemente stato costruito in più fasi costruttive all'interno delle quali si presentano numerose unità stratigrafiche, frutto di continui rimaneggiamenti dei fronti in risposta alle esigenze dei suoi ospiti. La procedura di sottoporre gli edifici rurali a continue trasformazioni (aperture e chiusura di varchi, tamponamenti di portici ecc.) è facilmente riscontrabile in molti degli edifici rurali delle campagne toscane e pertanto quasi assimilabile ad una prassi di inizio secolo. Non si intende dunque in questa sede andare ad analizzare ogni singola unità stratigrafica (lavoro poco significativo ai fini della nuova schedatura) ma sicuramente è interessante e opportuno tentare di ricomporre la storia dell'edificio andando a riconoscere le fasi costruttive principali che ne hanno cambiato radicalmente l'aspetto (in questo caso si tratta di ampliamenti importanti).

E' credibile che il fabbricato così come si configura allo stato attuale sia la conseguenza di quattro fasi distinte:

- una prima fase risalente credibilmente agli inizi del '900 che ha visto la costruzione di un primo manufatto in muratura mista (tufo, mattoni ecc). Le superfici di separazione dal resto dell'edificio sono facilmente evidenziate sui prospetti da linee nette nella tessitura muraria (vedi fig. 6) e planimetricamente dalla geometria delle strutture portanti (vedi fig.5).



Figura 6 – foto con individuazione delle cesure tra il volume principale e successivi ampliamenti.

- una seconda fase ha visto invece la costruzione di un volume addossato a quello storico con una tecnologia ben diversa; in questo caso si è proceduto con una muratura in mattoni. Scompare l'uso della pietra nell'apparecchio murario e per quanto riguarda le aperture scompare l'utilizzo della piattabanda in mattoni per lasciare spazio ad architravi in calcestruzzo. Questa seconda fase potrebbe essere riconducibile ai primi decenni del secolo.

- una terza fase si è configurata con l'introduzione di un nuovo corpo di fabbrica, facilmente identificabile data la sua completa estraneità compositiva e architettonica rispetto alla preesistenza. Questo secondo ampliamento si configura come un innesto del tutto scollegato dal resto (tipologicamente, architettonicamente) (vedi fig. 7 e fig. 12). Il volume si presenta in mattoni con cornici marcapiano in cemento e un'organizzazione dei fronti incoerente e disordinata. Con molta probabilità il completo rifacimento del tetto è attribuibile a questa fase (di pari passo con l'ampliamento volumetrico).



Figura 7 – foto con individuazione delle cesure tra il volume principale e successivi ampliamenti.

- una quarta ed ultima fase durante la quale sono stati modificati sostanzialmente alcuni elementi del manufatto. Con la pratica edilizia n. 382/92 si sono realizzate *modifiche esterne consistenti nel rivestimento dei pilastri e travi in c.a. esistenti con muratura di mattoni vecchi e formazione di archi e parapetti (vedi. fig. 8)*. Come specificato all'interno della pratica il rivestimento della struttura è stato realizzato con materiali e tessiture a simulazione del fabbricato principale, tuttavia la scarsa specializzazione della manodopera nella realizzazione rende evidente la poca armonia dell'intervento.



Figura 8 – foto storiche allegata alla pratica 382/93 che mostrano il portico ad uno stato precedente l'intervento di rivestimento

Chiarita la storia costruttiva del manufatto e presentate le peculiarità delle porzioni che lo compongono si ritiene che l'impianto originario dell'edificio sia andato in buona parte perduto data l'ingerenza di alcuni degli interventi realizzati che hanno portato ad un organismo del tutto nuovo. Tra l'altro i suddetti interventi, spesso realizzati senza coerenza e rispetto del manufatto originario, hanno ridotto il valore documentale dell'intero complesso.

Per tali ragioni si ritiene che il fabbricato, seppur di impianto storico (inizio '900, credibilmente), risultando profondamente alterato debba essere riclassificato in categoria C4 così come definita dalle NTA del P.O. *“edifici di impianto storico ma profondamente alterati e comunque di scarso valore documentale”*.

Proprio per la presenza del fabbricato al 1954 su di esso ricade un'invariante strutturale. Tuttavia l'aspetto esteriore (e non solo) dell'edificio ad oggi risulta profondamente alterato anche da interventi posteriori al 1954 (si pensi al rivestimento del 1992 del portico, al rifacimento completo del tetto probabilmente risalente alla fine degli anni '50) pertanto si ritiene che l'apposizione dell'invariante su di esso non sia coerente con la storia costruttiva già presentata e si propone in questa sede l'estromissione dalla stessa.



Figura 9 – Foto aerea 1954

Qualora si ritenesse che le varie fasi costruttive dell'edificio si possano configurare e considerare singolarmente (A1 – A2 – A3) nonostante oggi siano funzionalmente dipendenti si propone l'attribuzione di diverse classi di schedatura che vengono di seguito suggerite:

- A1 classe c3;
- A2 classe c4;
- A3 classe c4.



Figura 9 - Vista Est



Figura 10 - Vista angolo Sud - Est



Figura 11 - Vista Sud



Figura 12 - Vista Est



Figura 13 - Vista Nord



Figura 14 - Vista Nord

Volume B

Il volume è utilizzato come rimessa/garage e risale alla prima metà del 1900. E' difficile datare con precisione il periodo di costruzione del manufatto, tuttavia questo doveva essere sicuramente in piedi al 1954 in quanto risulta visibile sulla foto aerea storica del 1954 (fig. 9).

L'edificio è costruito in muratura portante rivestito esternamente in mattoni con copertura in coppi a doppia falda su solaio in travi lignee e tavelle.

Il manufatto per come si presenta oggi è frutto di un importante rimaneggiamento avvenuto nel 2000 (P.E. 603/2000) che ha visto la demolizione di una porzione del fabbricato, il rifacimento dell'intera copertura e consistenti modifiche all'organizzazione degli alzati (vedi fig. 15).

Internamente oggi presenta un quadro fessurativo piuttosto preoccupante, presumibilmente riconducibile ad un cedimento fondale sulla porzione nord-ovest del manufatto.

Considerando che l'edificio è stato costruito precedentemente al 1954 ma che è stato totalmente rimaneggiato in un periodo piuttosto recente (2000) si ritiene che non debba rientrare all'interno dell'invariante strutturale "centri storici minori ed edificato presente nel 1954" e inoltre che debba essere declassato a c4 in quanto edificio *di impianto storico ma profondamente alterato e comunque di scarso valore documentale*.

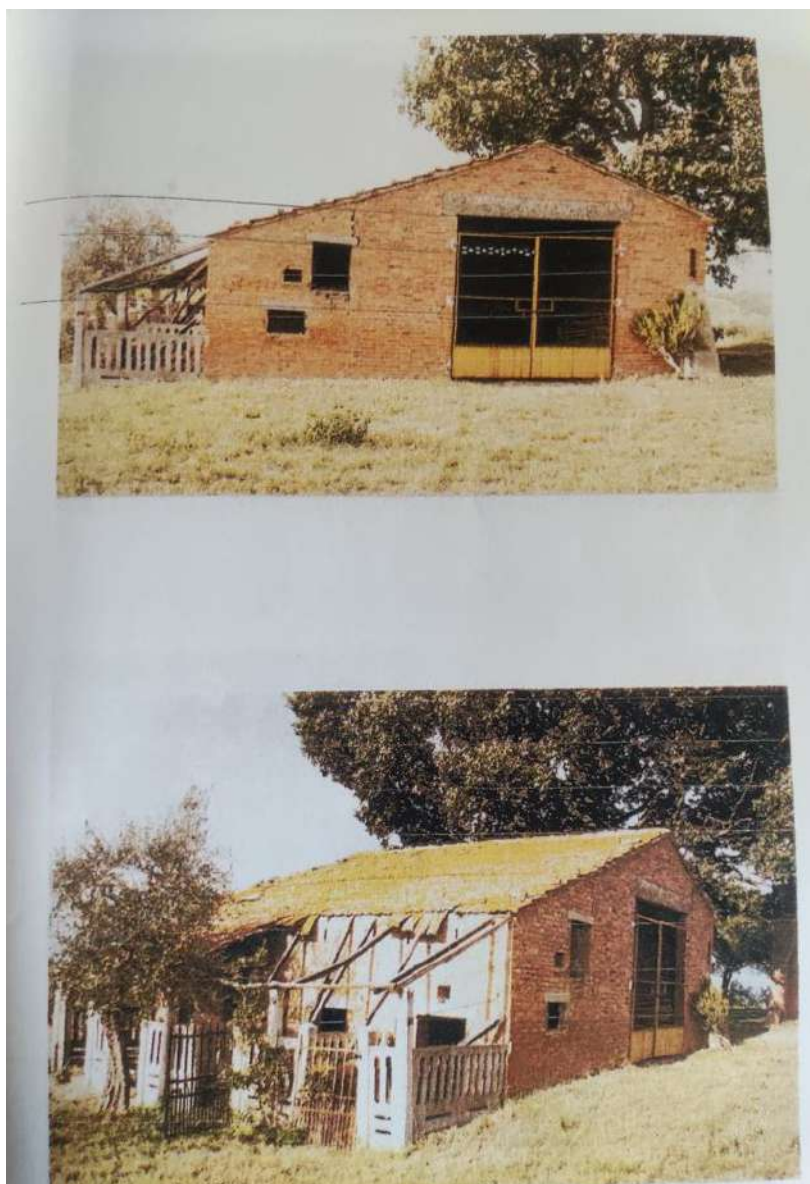


Figura 15 – Documentazione fotografica pratica 2000 – stato del fabbricato prima dell'intervento



Figura 16 - Vista Nord



Figura 17 - Vista Nord



Figura 18 - Vista Nord



Figura 19 - Vista Nord

Volume C

Il volume C è adibito a pozzo – deposito per la preparazione di vinacce. Si presenta come un volume in muratura mista mattoni (una testa) - cemento e copertura ad unica falda in coppi. Il manufatto internamente si configura in più vasche interrato che raggiungono l'altezza di circa 4 m (fig. 24).

Il volume è stato costruito ad esclusivo scopo agricolo e come tale presenta tutti i caratteri della spontaneità costruttiva di questa tipologia di edifici (scelte architettoniche e tecnologiche poco curate, materiali impiegati spesso di risulta o comunque di poco valore).

Il periodo di costruzione sembra essere precedente al 1954 (si intravede nella foto aerea – fig. 9) ma non evidenzia caratteri di particolare pregio architettonico o valore documentale, pertanto si propone il declassamento a c4.



Figura 20 - Vista Nord



Figura 21 - Vista Nord - Ovest



Figura 22 - Vista Ovest



Figura 23 - Vista Sud - Est



Figura 24 - Vista interna

Allegati

Si allega:

- Schede PEE
- Delega Patrizia Valdi
- Documenti Patrizia Valdi

Torrita di Siena 01/08/2023

il tecnico incaricato

arch. Massimo Zanelli

