

# Comune di Montepulciano

Richiesta di nuova classificazione dell'edificio secondario del complesso immobiliare denominato Podere San Savino III in località Poggio alla Sala a Montepulciano (SI)  
ai sensi dell'art 19 c 7 delle N.T.A. del vigente Piano operativo

TAVOLA

## RELAZIONE TECNICA

Committente: Paolo Cerù

Scala disegni

Planimetria catastale Foglio n°152 part. 225

scala 1:1000

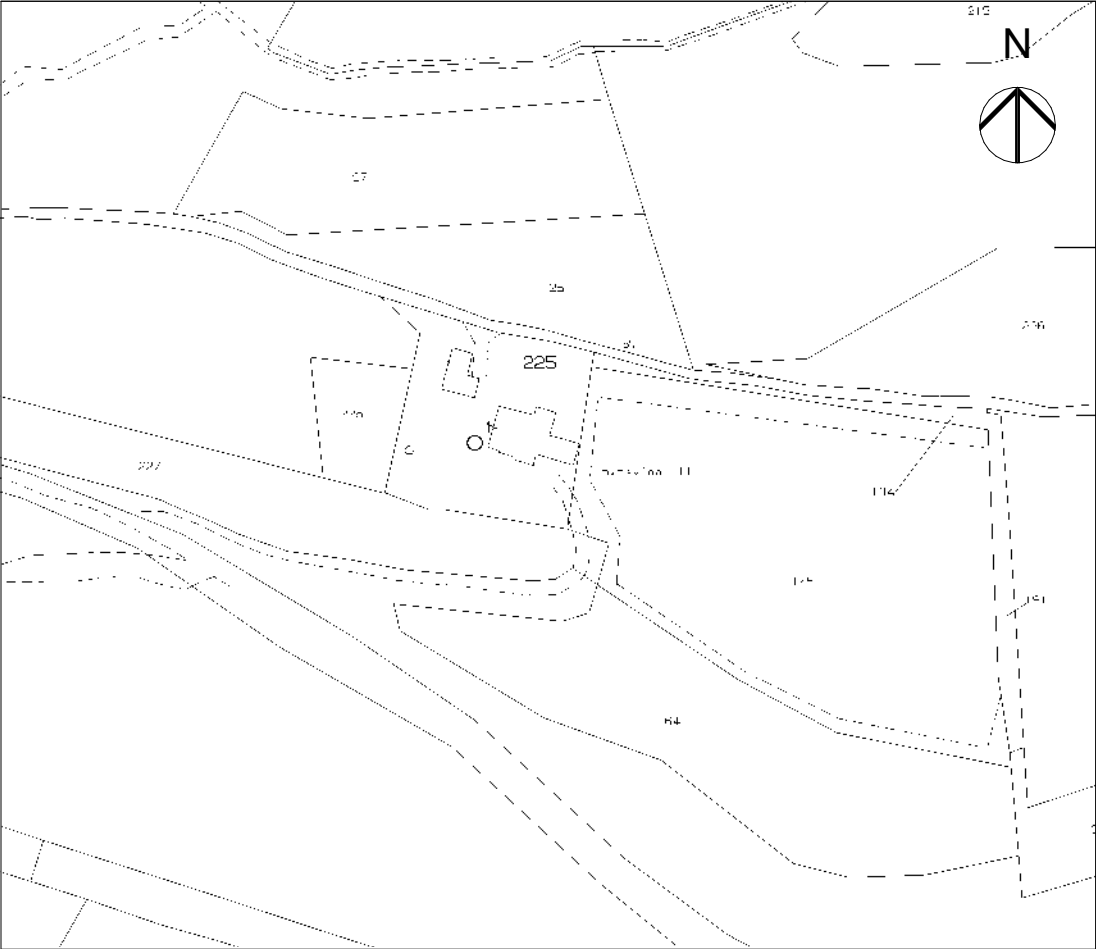
Progettista:

Arch Fabio Fiorini  
Arch Franca Salerno

Direttore dei lavori:

Paolo Cerù

I proprietari:



"A TERMINE DI LEGGE LO STUDIO SI RISERVA LA PROPRIETA' DEL DISEGNO CON DIVIETO DI RIPRODUZIONE"

DATA

30/09/2024

DISEGNATORE CAD | 3D:

Geom Patrick Pesce



## RELAZIONE TECNICA

Richiesta di nuova classificazione dell'edificio secondario  
del complesso immobiliare denominato Podere San Savino III  
in località Poggio alla Sala a Montepulciano (SI)  
ai sensi dell'art 19 c 7 delle N.T.A. del vigente Piano operativo

Il fabbricato oggetto di questa proposta di ridefinizione della classe è situato nel territorio rurale del Comune di Montepulciano e trattasi del fabbricato secondario ad uso residenziale del complesso immobiliare denominato San Savino III in località Poggio alla Sala, nel quale attualmente sono in corso di realizzazione dei lavori di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui alla SCIA alternativa al Permesso di Costruire n° 130-2023.

Il complesso immobiliare denominato San Savino III è composto da un fabbricato principale non oggetto di questa richiesta di nuova classificazione e da un fabbricato secondario oggetto di questa richiesta di nuova classificazione. Il complesso risulta schedato alla scheda A298 dell'edificato sparso. Entrambi i fabbricati sono classificati come "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.

Ai sensi dell'art 48 comma 1 delle N.T.A. del P.O., il fabbricato oggetto di questa proposta di ridefinizione della classe, è inoltre considerato come elemento costitutivo delle invarianti strutturali del territorio comunale in quanto patrimonio edilizio presente al 1954, vedasi all'uopo l'estratto della tavola P08.1 del Piano Strutturale allegata, ed in quanto tale *"assimilato ad un edificio di valore storico e architettonico che pur non riconosciuti di interesse storico o artistico sono meritevoli di una particolare tutela"*. Di conseguenza lo stesso è da considerarsi come un edificio classificato in *classe 2 "Edifici storici di valore storico documentale caratterizzati da elementi di pregio che mantengono un elevato grado di integrità o con singoli elementi architettonici di pregio."*

Il nostro edificio secondario, come appare evidente nella documentazione fotografica facente parte della schedatura conoscitiva allegata, non si presenta però come un edificio di valore storico documentale caratterizzato da elementi di pregio.

**Architetti Associati FIORINI SALERNO**  
**Vicolo Case Vecchie 2**  
**53045 Montepulciano (Siena)**

Si ritiene di poter asserire basandosi sullo studio dell'edificio, dei materiali costruttivi che lo connotano e della la sua forma, riscontrabili dall'allegata documentazione, che lo stesso non rappresenti un esempio significativo dal punto di vista tipologico, né sia rappresentativo dal punto di vista dell'insediamento tradizionale e dunque di interesse paesistico. Come è possibile constatare nell'allegata documentazione fotografica, il fabbricato, era in parte costituito da una muratura in mattoni forati la cui produzione risale agli anni cinquanta del secolo passato.

Per tanto si ritiene congruo ai sensi dell'art 48 delle NTA del P.O. c.1 evidenziare in questa schedatura che le caratteristiche del manufatto ne escludono l'appartenenza alle invarianti strutturali e chiedere quindi in questa sede che tale edificio secondario non sia più incluso tra le invarianti strutturali del Piano Strutturale, ed ai sensi dell'art 19 comma 7 delle N.T.A. del P.O. presentare istanza per ridefinire la classe dell'intero edificio con il valore alterato della **classe 3** senza invariante strutturale.

Con osservanza.

Montepulciano 27 settembre 2024

*Studio Architetti Associati Fiorini Salerno*  
*arch Fabio Fiorini*

## Inquadramento dell'immobile



Il complesso immobiliare denominato “Podere San Savino III” sito nel Comune di Montepulciano in località Poggio alla Sala

## Individuazione catastale

Catastralmente l'immobile è identificato al foglio 152, particella 225



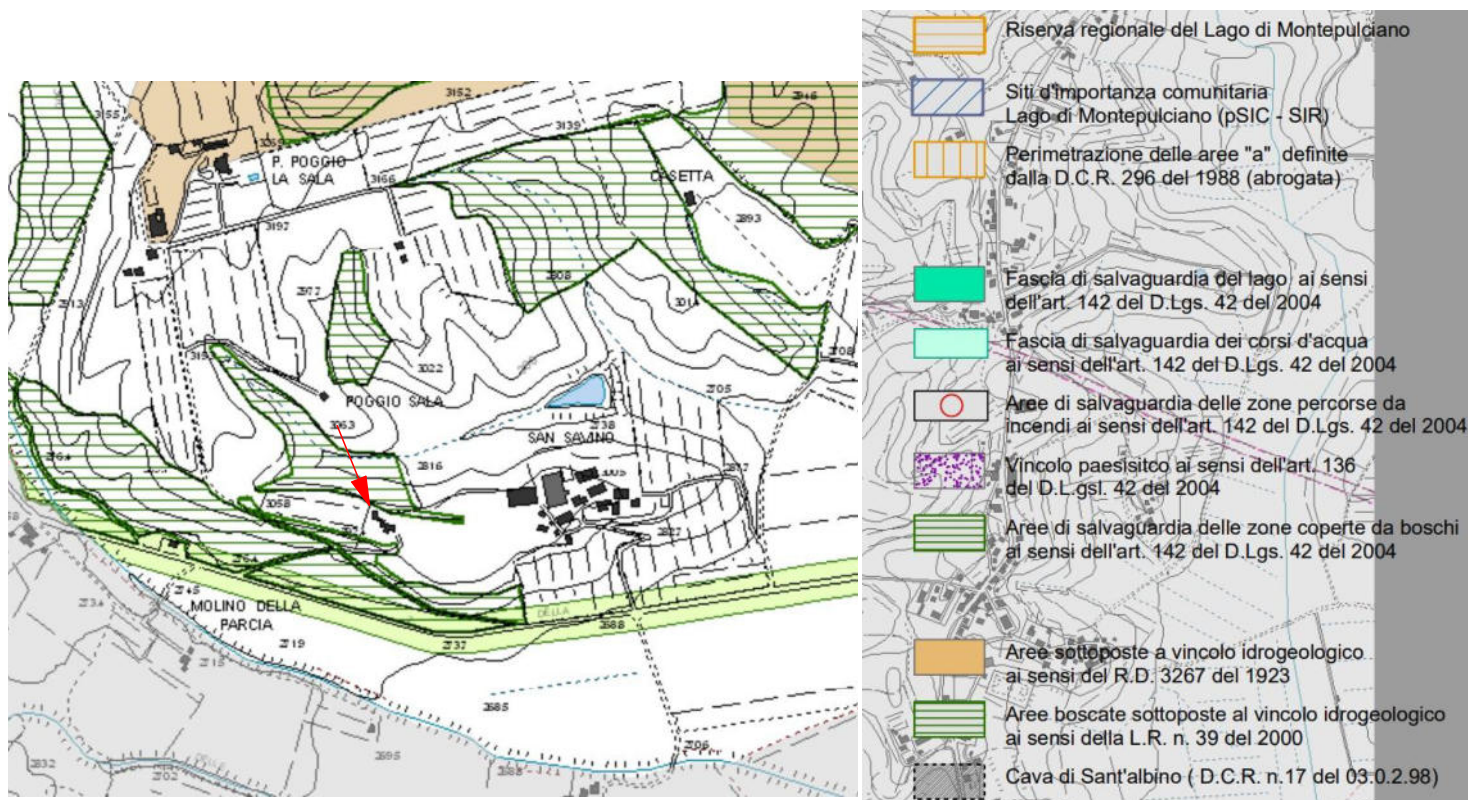
EDIFICIO PERTINENZIALE: <input checked="" type="checkbox"/> ISOLATO <input type="checkbox"/> IN ADERENZA AL FABBRICATO PRINCIPALE		
<b>DESTINAZIONE</b>	<b>ELEMENTI EDILIZI</b>	
<input type="checkbox"/> ANNESSO AGRICOLO	COPERTURE:	
<input type="checkbox"/> MAGAZZINO / DEPOSITO	TIPOLOGIA	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> ALTRO <u>Residenziale</u>	MURATURE:	<input checked="" 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 type="checkbox"/> ALTRO _____
<b>STATO DI CONSERVAZIONE</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> CATTIVO	INFISSI:	<input checked="" type="checkbox"/> LEGNO <input type="checkbox"/> METALLICO <input type="checkbox"/> ALTRO _____
<input type="checkbox"/> MEDIO		
<input type="checkbox"/> BUONO		

EDIFICIO PERTINENZIALE: <input type="checkbox"/> ISOLATO <input type="checkbox"/> IN ADERENZA AL FABBRICATO PRINCIPALE		
<b>DESTINAZIONE</b>	<b>ELEMENTI EDILIZI</b>	
<input type="checkbox"/> ANNESSO AGRICOLO	COPERTURE:	
<input type="checkbox"/> MAGAZZINO / DEPOSITO	TIPOLOGIA	<input type="checkbox"/> CAPANNA <input type="checkbox"/> PADIGLIONE <input type="checkbox"/> ALTRO _____
<input type="checkbox"/> GARAGE / RIMESSA VEICOLI		
<input type="checkbox"/> STALLA	MANTO	<input type="checkbox"/> LATERIZIO <input type="checkbox"/> LAMIERE <input type="checkbox"/> ALTRO _____
<input type="checkbox"/> ALTRO _____	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 type="checkbox"/> ALTRO _____
<b>STATO DI CONSERVAZIONE</b>		
<input type="checkbox"/> CATTIVO	INFISSI:	<input type="checkbox"/> LEGNO <input type="checkbox"/> METALLICO <input type="checkbox"/> ALTRO _____
<input type="checkbox"/> MEDIO		
<input type="checkbox"/> BUONO		

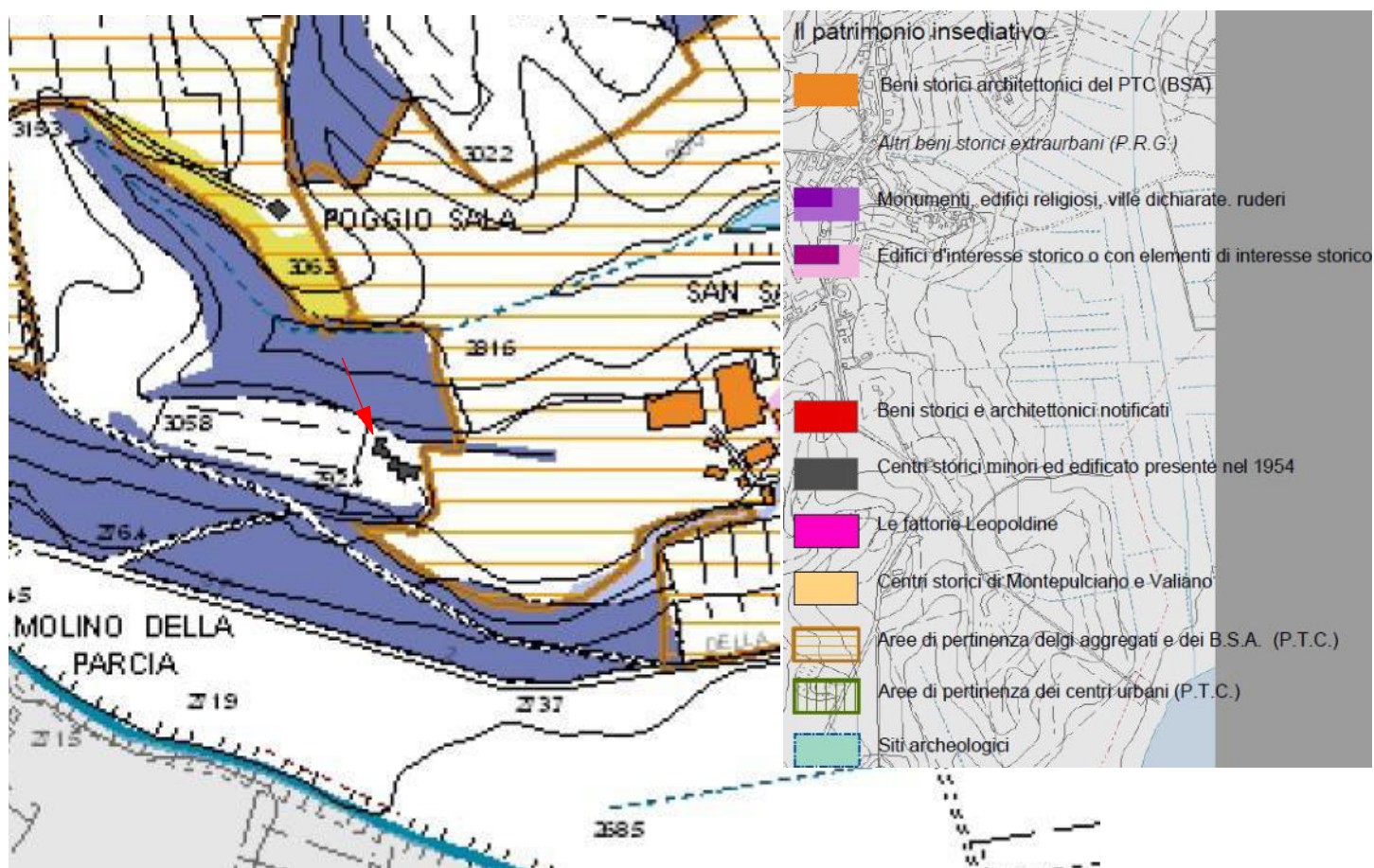
EDIFICIO PERTINENZIALE: <input type="checkbox"/> ISOLATO <input type="checkbox"/> IN ADERENZA AL FABBRICATO PRINCIPALE		
<b>DESTINAZIONE</b>	<b>ELEMENTI EDILIZI</b>	
<input type="checkbox"/> ANNESSO AGRICOLO	COPERTURE:	
<input type="checkbox"/> MAGAZZINO / DEPOSITO	TIPOLOGIA	<input type="checkbox"/> CAPANNA <input type="checkbox"/> PADIGLIONE <input type="checkbox"/> ALTRO _____
<input type="checkbox"/> GARAGE / RIMESSA VEICOLI		
<input type="checkbox"/> STALLA	MANTO	<input type="checkbox"/> LATERIZIO <input type="checkbox"/> LAMIERE <input type="checkbox"/> ALTRO _____
<input type="checkbox"/> ALTRO _____	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 type="checkbox"/> ALTRO _____
<b>STATO DI CONSERVAZIONE</b>		
<input type="checkbox"/> CATTIVO	INFISSI:	<input type="checkbox"/> LEGNO <input type="checkbox"/> METALLICO <input type="checkbox"/> ALTRO _____
<input type="checkbox"/> MEDIO		
<input type="checkbox"/> BUONO		



## Inquadramento urbanistico



Estratto da tav. QC10\_carta dei vincoli della Variante Piano Strutturale



Estratto da Tav. P08.1\_Le invarianti Strutturali - Variante Piano Strutturale approvata





estratto P.O.

#### Aree di pertinenza

- centri
- aggregati
- beni storici architettonici

#### CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI

- C1 edificio manufatti e pertinenze in classe 1
- C2 edificio manufatti e pertinenze in classe 2
- C3 edificio manufatti e pertinenze in classe 3
- C4 edificio manufatti e pertinenze in classe 4
- C5 edificio manufatti e pertinenze in classe 5

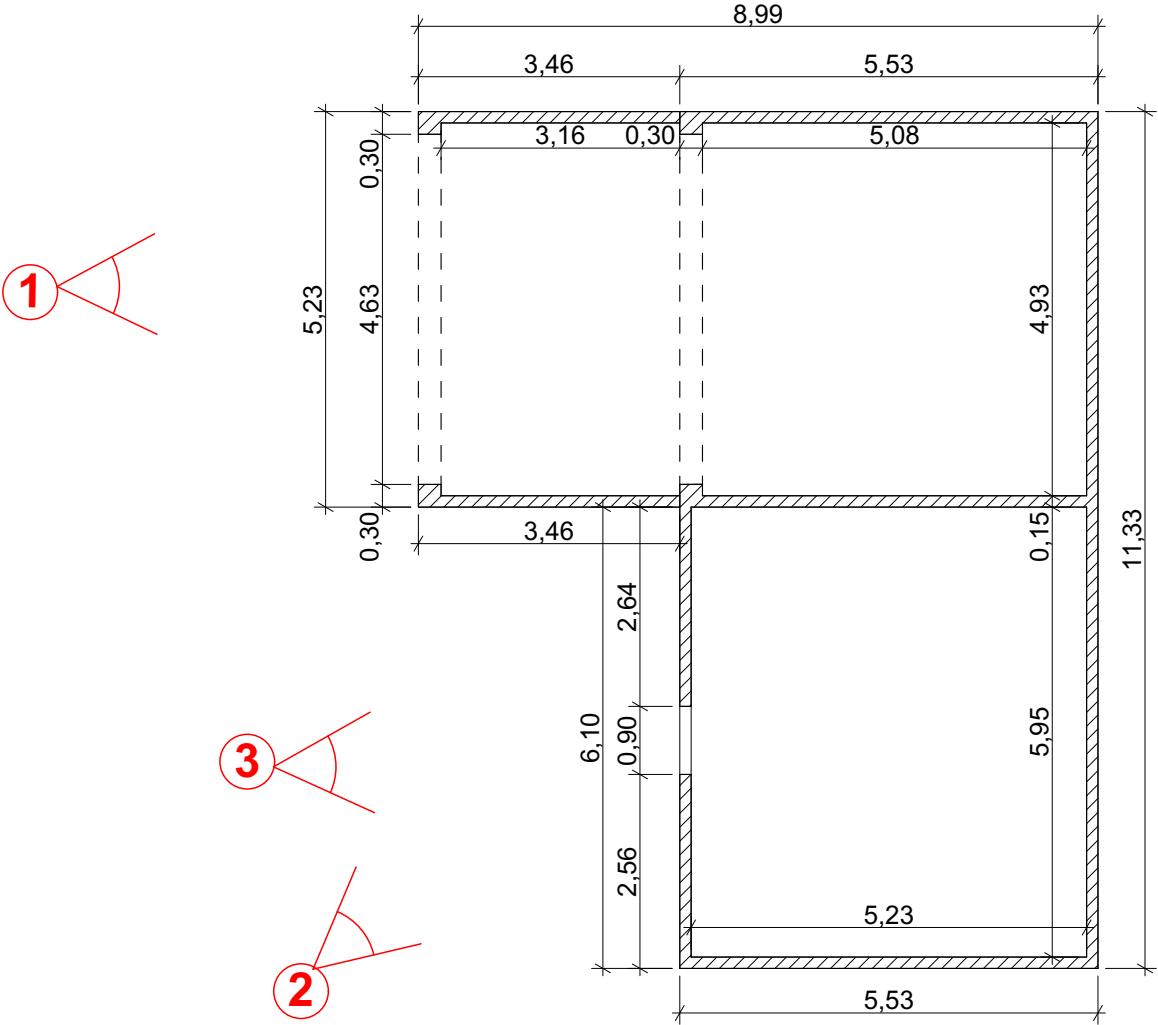
\* edifici schedati

pertinenze



Tav. 02\_P.O. Disciplina del territorio rurale





**PIANTA PIANO TERRA**  
**Stato Attuale**



**Foto antecedente il crollo di parte dell'edificio**



**FOTO n.1**



**FOTO n.2**



muratura in forati  
posti in opera di costa

FOTO n.3


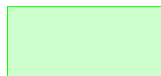


FOTO n.2



## STATO DI FATTO CON PROPOSTA DI CLASSIFICAZIONE



- C3**  EDIFICIO DI VALORE TIPOLOGICO, CLASSE DI VALORE C3 (Invariante strutturale)  
NON OGGETTO DI RICHIESTA DI NUOVA CLASSIFICAZIONE
- C3**  EDIFICIO DI MEDIO VALORE O ALTERATO, CLASSE DI VALORE C3  
OGGETTO DI RICHIESTA DI NUOVA CLASSIFICAZIONE