

**COMUNE DI
MONTEPULCIANO
PROVINCIA DI SIENA**

<p> TOPONIMO CENTRO AZIENDALE MARTIENA VIA DI MARTIENA </p>

SCHEDA N.1

FOGLIO N°
119
PART. N°
527

DATAZIONE (RIFERIMENTI CARTOGRAFICI)	
<input type="checkbox"/>	CATASTO TOSCANO 1823
<input type="checkbox"/>	CATASTO D'IMPIANTO 1942
<input checked="" type="checkbox"/>	SUCCESSIVO AL 1942

COLLOCAZIONE TERRITORIALE					
<input type="checkbox"/>	TERRENO PIANEGGIANTE				
<input checked="" type="checkbox"/>	TERRENO IN PENDENZA: <table border="0"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>PENDENZA LEGGERA</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>PENDENZA ACCENTUATA</td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/>	PENDENZA LEGGERA	<input type="checkbox"/>	PENDENZA ACCENTUATA
<input checked="" type="checkbox"/>	PENDENZA LEGGERA				
<input type="checkbox"/>	PENDENZA ACCENTUATA				
<input type="checkbox"/>	CRINALE				

STATO D'USO	
<input type="checkbox"/>	ABITATO
<input type="checkbox"/>	ABITATO PARZIALMENTE
<input type="checkbox"/>	DISABITATO
<input type="checkbox"/>	INTERVENTI IN ATTO
<input checked="" type="checkbox"/>	ABBANDONATO

TIPOLOGIA INSEDIAMENTO	
<input type="checkbox"/>	NUCLEO COMPLESSO
<input checked="" type="checkbox"/>	EDIFICIO SEMPLICE
<input type="checkbox"/>	VILLA
<input type="checkbox"/>	CASTELLO/TORRE
<input type="checkbox"/>	EDIFICIO RELIGIOSO
<input type="checkbox"/>	EDIFICIO PRODUTTIVO

DESTINAZIONE PREVALENTE

- ☐ RESIDENZIALE (MONOFAMILIARE)
- ☐ RESIDENZIALE (PLURIFAMILIARE)
- ☒ RURALE PRODUTTIVO SERVIZI
- ☐ TURISTICO/RICETTIVO
- ☐ ALTRO _____

DESTINAZIONE	
PIANO TERRA	
<input type="checkbox"/>	CANTINA
<input checked="" type="checkbox"/>	RIMESSA
<input type="checkbox"/>	NEGOZIO
<input type="checkbox"/>	UFFICIO
<input type="checkbox"/>	ALTRO Magazzino/Deposito _____

CARATTERI ARCHITETTONICI SIGNIFICATIVI:

☐ PORTICO

☐ BALCONE

☐ CORNICI MARCAPIANO

☐ LOGGIA

☐ POZZO

☐ CORTE

☐ FORNO

NOTE _____

NUMERO DEI PIANI

☐ SEMINTERRATO

☒ TERRA

☐ PRIMO

☐ SECONDO

☐ TERZO

☐ PORZIONE DI EDIFICIO
OLTRE L'ULTIMO LIVELLO

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E STATO DI CONSERVAZIONE:

Fabbricato rurale a pianta rettangolare con un piano fuori terra e copertura a due falde.

Condizioni statiche – strutturali e di conservazione gravi e scadenti, copertura crollata.

STRUTTURE VERTICALI:

	C	M	B
<input checked="" type="checkbox"/> MATTONI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> PIETREME	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> PIETRA SQUADRATA	<input checked="" 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 type="checkbox"/> ALTRO _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

INFISSI FINESTRE:

	C	M	B
<input type="checkbox"/> IN LEGNO	<input type="checkbox"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/> ALTRO: Non Presenti	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

GRONDA:

	C	M	B
<input type="checkbox"/> SPORGENTE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> A FILO MURO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> A DUE FALDE (crollata)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> A PADIGLIONE (Parziale)	<input type="checkbox"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/> CON MOSTRE O CORNICI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> CON BOZZE SQUADRATE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> CON INFERRIATE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> CON DAVANZALE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> SENZA RIFINITURE	<input 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 type="checkbox"/> AVVOLGIBILI	<input type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/> TAVELLA	<input type="checkbox"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/> COPPI/EMBRICI	<input checked="" 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"/> MARSIGLIESI	<input type="checkbox"/>	<input 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:
- ☐ STERRATA
 - ☐ LASTRICATA
 - ☐ MATTONATA
- ☐ FONTANA/VASCA/STAGNO
- ☐ RECINZIONE
- ☐ GIARDINO
- ☐ ALBERATURE
- ☐ PISCINA
- ☐ POZZO
- ☐ ALTRO: Fabbricato isolato posto in zona agricola

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

VIABILITA' DI ACCESSO: Assente		<input type="checkbox"/> MODIFICHE STRUTTURALI	
<input type="checkbox"/> STRADA PROVINCIALE/COMUNALE		<input type="checkbox"/> ALTERAZIONI DELLE FINITURE	
<input checked="" type="checkbox"/> STRADA VICINALE/PODERALE: (più vicina al fabbricato)		<input type="checkbox"/> ALTRO	
<input checked="" type="checkbox"/> STERRATA			
<input checked="" type="checkbox"/> IMBRECCIATA			
<input type="checkbox"/> ASFALTATA			
CORPO PERTINENZIALE 1:		<input type="checkbox"/> ISOLATO <input type="checkbox"/> IN ADERENZA AL FABBRICATO PRINCIPALE	
DESTINAZIONE		ELEMENTI EDILIZI	
<input type="checkbox"/> ANNESSO AGRICOLO		COPERTURE:	
<input type="checkbox"/> MAGAZZINO/DEPOSITO		TIPOLOGIA	
<input type="checkbox"/> GARAGE / RIMESSA VEICOLI		<input type="checkbox"/> CAPANNA	
<input type="checkbox"/> STALLA		<input type="checkbox"/> PADIGLIONE	
<input type="checkbox"/> ALTRO _____Abitazione al P1		<input type="checkbox"/> ALTRO _____	
		MANTO	
		<input type="checkbox"/> LATERIZIO	
		<input type="checkbox"/> LAMIERE	
		<input type="checkbox"/> ALTRO _____	
STATO DI CONSERVAZIONE		MURATURE:	
<input type="checkbox"/> CATTIVO		<input type="checkbox"/> LATERIZIO A VISTA	
<input type="checkbox"/> MEDIO		<input type="checkbox"/> PIETRAME A VISTA	
<input type="checkbox"/> BUONO		<input type="checkbox"/> MISTO (Intonacato e Laterizio a vista)	
		<input type="checkbox"/> PREFABBRICATO IN C.A.	
		<input type="checkbox"/> INTONACATO	
		<input type="checkbox"/> ALTRO _____	
		INFISSI	
		<input type="checkbox"/> LEGNO	
		<input type="checkbox"/> METALLICO	
		<input type="checkbox"/> ALTRO _____	

CORPO PERTINENZIALE 2:		<input type="checkbox"/> ISOLATO <input type="checkbox"/> IN ADERENZA AL FABBRICATO PRINCIPALE	
DESTINAZIONE		ELEMENTI EDILIZI	
<input type="checkbox"/> ANNESSO AGRICOLO		COPERTURE:	
<input type="checkbox"/> MAGAZZINO/DEPOSITO		TIPOLOGIA	
<input type="checkbox"/> GARAGE / RIMESSA VEICOLI		<input type="checkbox"/> CAPANNA	
<input type="checkbox"/> STALLA		<input type="checkbox"/> PADIGLIONE	
<input type="checkbox"/> ALTRO _____		<input type="checkbox"/> ALTRO _____	
		MANTO	
		<input type="checkbox"/> LATERIZIO	
		<input type="checkbox"/> LAMIERE	
		<input type="checkbox"/> ALTRO _____	
STATO DI CONSERVAZIONE		MURATURE:	
<input type="checkbox"/> CATTIVO		<input type="checkbox"/> LATERIZIO A VISTA	
<input type="checkbox"/> MEDIO		<input type="checkbox"/> PIETRAME A VISTA	
<input type="checkbox"/> BUONO		<input type="checkbox"/> MISTO (Intonacato e Laterizio a Vista)	
		<input type="checkbox"/> PREFABBRICATO IN C.A.	
		<input type="checkbox"/> INTONACATO	
		<input type="checkbox"/> ALTRO _____	
		INFISSI	
		<input type="checkbox"/> LEGNO CON PERSIANE	
		<input type="checkbox"/> METALLICO	
		<input type="checkbox"/> ALTRO _____	

CORPO PERTINENZIALE 3:		<input type="checkbox"/> ISOLATO <input type="checkbox"/> IN ADERENZA AL FABBRICATO PRINCIPALE	
DESTINAZIONE		ELEMENTI EDILIZI	
<input type="checkbox"/> ANNESSO AGRICOLO		COPERTURE:	
<input type="checkbox"/> MAGAZZINO/DEPOSITO		TIPOLOGIA	
<input type="checkbox"/> GARAGE / RIMESSA VEICOLI		<input type="checkbox"/> CAPANNA	
<input type="checkbox"/> STALLA		<input type="checkbox"/> PADIGLIONE	
<input type="checkbox"/> ALTRO _____		<input type="checkbox"/> ALTRO FALDA UNICA E PIANA_____	
		MANTO	
		<input type="checkbox"/> LATERIZIO	
		<input type="checkbox"/> LAMIERE	
		<input type="checkbox"/> ALTRO MANTO	
		BITUMINOSO	

STATO DI CONSERVAZIONE

- ☐ CATTIVO
- ☐ MEDIO
- ☐ BUONO

MURATURE:

- ☐ LATERIZIO A VISTA
- ☐ PIETRAME A VISTA
- ☐ MISTO
- ☐ PREFABBRICATO IN C.A.
- ☐ INTONACATO
- ☐ ALTRO: Assenti

INFISSI

- ☐ LEGNO
- ☐ METALLICO
- ☐ ALTRO: Assenti

Al Sig. SINDACO del Comune
di **MONTEPULCIANO**

OGGETTO: richiesta di Riclassificazione del valore del fabbricato rurale posto in Montepulciano, località Martiena - Via di Martiena.

La sottoscritta **Dei Maria Caterina** nata a Siena (si) il 10.08.1963, cod. fiscale DEIMCT63M50I726U in qualità di Imprenditrice Agricola Professionale titolare dell'omonima azienda, con sede in Montepulciano (SI), Via di Martiena n. 35, affittuaria – tra l'altro – del fabbricato rurale situato nel Comune di Montepulciano – loc. Martiena, identificato al **foglio 119 p.la 527** del C.F., così come evidenziato nelle cartografie allegate:

- vista l'approvazione del Piano Operativo Comunale in data 01.02.2020 ed in particolare la tav. 05 della *"Disciplina del territorio rurale"* e della successiva variante normativa con Del. CC n. 20/2024.
- vista la classificazione del fabbricato in oggetto in Classe C3 nella tav. n. 5 *"Disciplina del territorio rurale del POC"*;
- considerato lo stato di degrado in cui versa il fabbricato;
- considerata la mancanza di una viabilità poderale che, di fatto, rende il manufatto difficilmente raggiungibile e, pertanto, concretamente utilizzabile;
- considerato che il manufatto in questione è peraltro ben visibile dal BSA Villa Baiocchi (nonostante le imponenti alberature della corte) e rientra pienamente nella corte di pertinenza del BSA stesso, interferendo con il valore paesistico dell'area circostante e le visuali da e per Villa Baiocchi.

Per quanto sopra premesso ed esposto, con la presente

C H I E D E

- Una nuova classificazione dell'immobile in oggetto, come disposto dall'art. 19 comma 7 delle Norme di Attuazione del POC, nella classe e categoria di valore da ritenere più coerente.

A tale scopo si precisa quanto segue.

Il fabbricato in oggetto sorge in un'area interessata da estesi appezzamenti di vigneto in prossimità del BSA Villa Baiocchi ma, come accennato, privo di una viabilità propria che consenta di raggiungerlo facilmente.

In particolare il manufatto si colloca "all'interno" di un impianto vitato occupando una discreta area e insinuandosi tra i filari del vigneto, creando disagi ai mezzi agricoli in fase di lavorazione; appare oggi in completo stato di abbandono e in grave stato di degrado strutturale e conservativo, rappresentando anche un pericolo per la sicurezza dei lavoratori che operano nelle sue pertinenze.

A parte le uniche caratteristiche storico – architettoniche (impianto e materiali, ove ancora presenti) che lo caratterizzano, il fabbricato non presenta aspetti che si possano ritenere oggi degni di particolari tutele, da salvaguardare o valorizzare con interventi di ristrutturazione che risulterebbero particolarmente onerosi e antieconomici (sottofondazioni, consolidamenti ecc.). Oltre a questo, come ben si evince nelle foto da drone allegate, interferisce con la visibilità dalla/della Villa stessa. Nonostante infatti le imponenti alberature che circoscrivono la corte del BSA, dalla sommità della struttura, così come da molte visuali panoramiche della zona, il rudere risulta sempre facilmente visibile e individuabile.

L'annesso è caratterizzato da una pianta a forma rettangolare ad un piano fuori terra e una struttura in mattoni, pietre e blocchi di pietra squadrata posti agli angoli della parete. L'apertura frontale a forma di arco in mattoni, coronata di un semplice accenno di grondino in laterizio (unico elemento decorativo del fabbricato), rappresenta l'esclusivo accesso alla struttura. La copertura a due falde risulta completamente crollata su sé stessa. Dalle poche rimanenze poste sulla sommità delle pareti frontali e posteriori, si presume che fosse in tegole ed embrici, senza sporti di gronda laterali in legno e laterizio. Al fabbricato raffigurato nella cartografia del POC è stata attribuita una classe di valore *C3 – Edifici di valore documentale tipologico – paesistico*.

Ai sensi dell'art. 19 comma 7 delle NTA del POC, **si richiede pertanto una nuova classificazione del valore del fabbricato suddetto alla luce della descrizione sopra esposta**. A tale scopo, e nell'ottica di procedere ad un suo recupero, **si propone una classe di valore C5 – Edifici di valore documentale nullo**.

All'articolo citato si legge infatti: *l'attribuzione della classe di valore C5 potrà avvenire anche a favore della tipologia di edificio di valore medio o alterato, solo a fronte di un*

constatato elevato stato di degrado e/o di una localizzazione prossima diretta con viabilità [...] di significativo e negativo impatto ambientale.

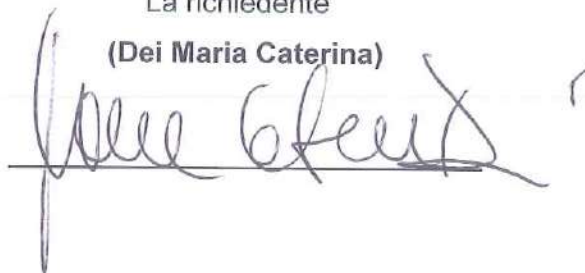
L'attuale classificazione di valore C3 non si ritiene infatti congrua allo stato del fabbricato e soprattutto limita ogni possibile intervento di (concreto) recupero del fabbricato. Vi è infatti l'interesse di poter trasferire, attraverso un PMAA, il volume del fabbricato in area prossima ad altri fabbricati a servizio delle attività agricole rispettando le caratteristiche originali, sia in termini dimensionali, sia in termini architettonici (forma della struttura, materiali impiegati, tipologia ecc.).

Un eventuale ristrutturazione dell'annesso in loco appare improponibile, sia dal punto di vista economico, a causa dell'estremo degrado in cui versano le strutture, ma anche da quello funzionale e produttivo; la sua attuale posizione risulta del tutto priva di utilità, del tutto marginale ed estranea al contesto aziendale, richiedendo altresì la realizzazione di nuova viabilità, con modifiche significative anche sul disegno degli appezzamenti e del paesaggio rurale.

Confidando in un positivo riscontro alla presente, porgo distinti saluti.

La richiedente

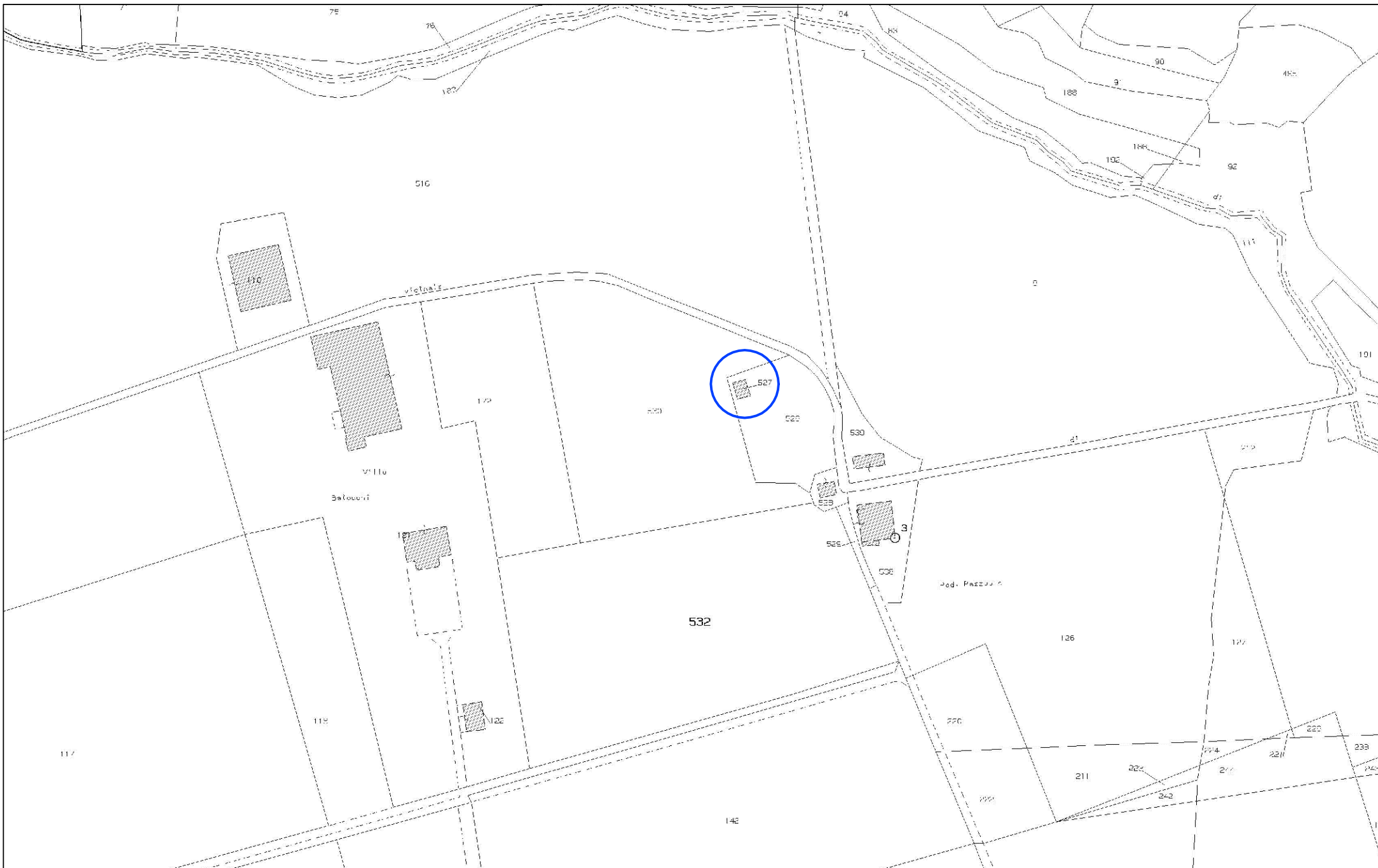
(Dei Maria Caterina)



Montepulciano, 15/01/2025

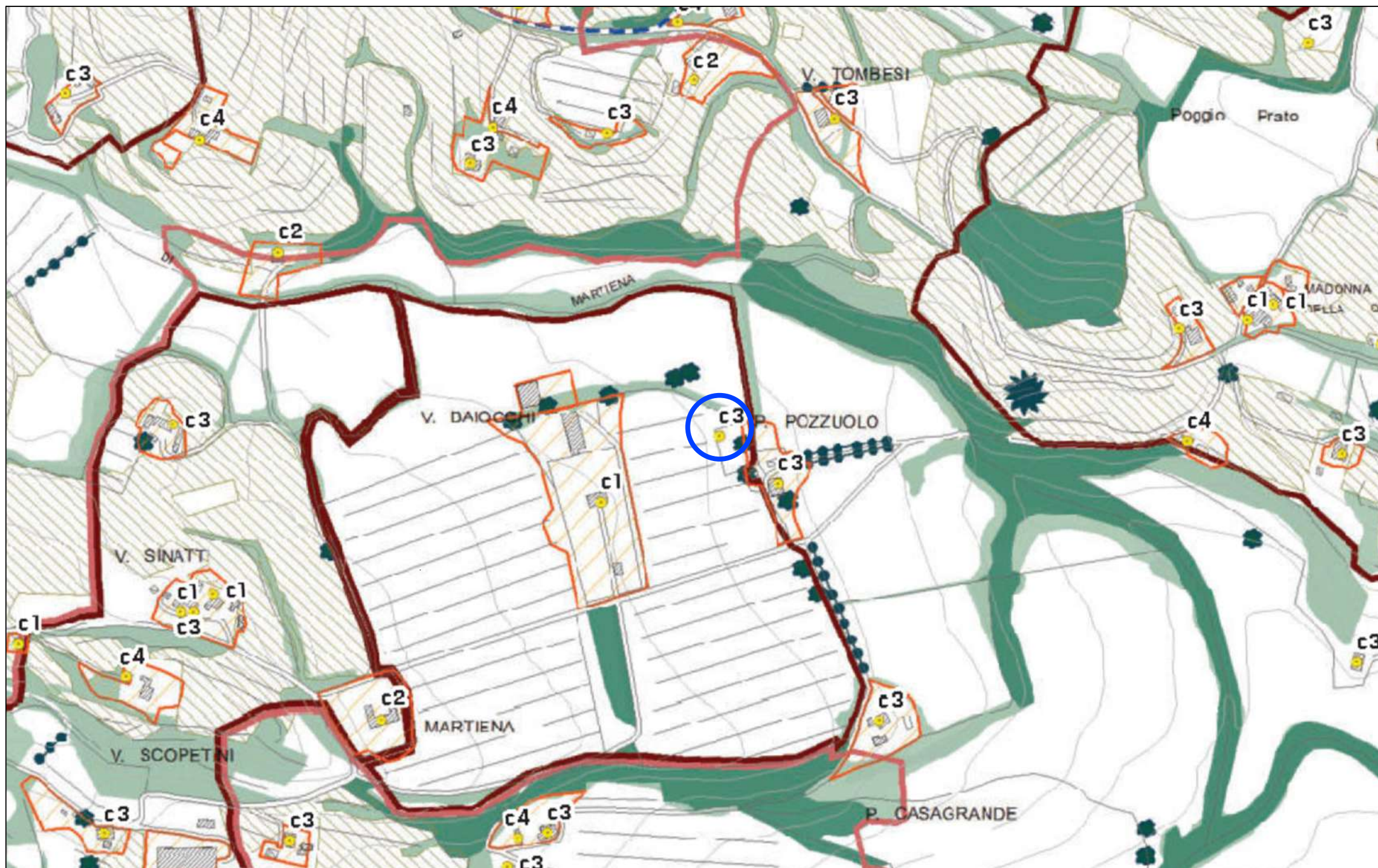
Documentazione allegata:

- Modello schedatura;
- Allegato A: Estratto di mappa Catasto terreni;
- Allegato B: Estratto tavola POC;
- Allegato C: Documentazione fotografica.



Localizzazione fabbricato

Scala 1:2.000



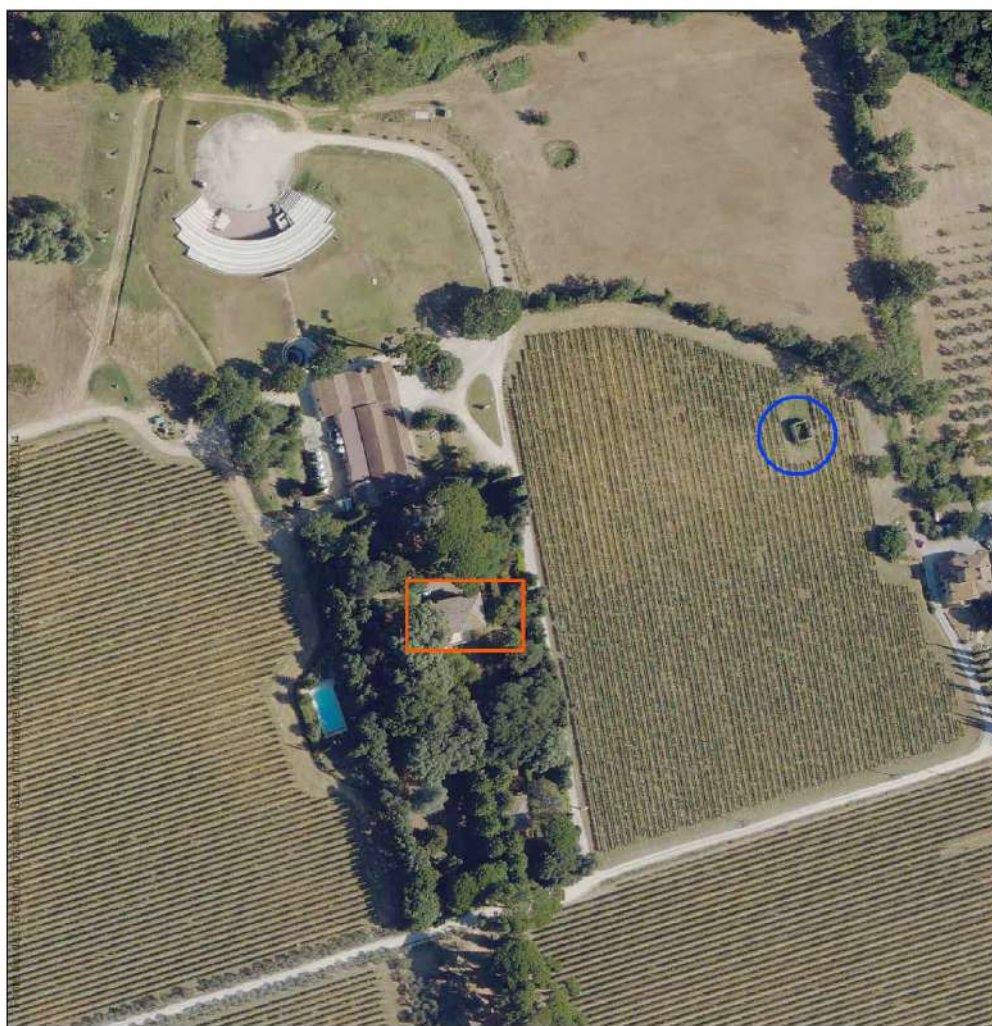
Localizzazione fabbricato

Scala 1:5.000

Dei Maria Caterina
Richiesta di schedatura e classificazione fabbricato
Montepulciano, loc. Martiena

Allegato C – Documentazione fotografica

ORTOFOTO - Vista area



 Localizzazione fabbricato
 Villa Baiocchi

Scala 1:2.000



Foto 1: vista frontale



Foto 2: vista frontale - laterale



Foto 3: vista posteriore



Foto 4: vista Via di Martiena ingresso Villa Baiocchi



Foto 5:vista Via di Martiena

Nelle foto n. 4 e n. 5 si riporta la vista del fabbricato in classe C3 visibile da Via di Martiena, all'altezza dell'ingresso del BSA Villa Baiocchi e a circa 200 mt a valle.

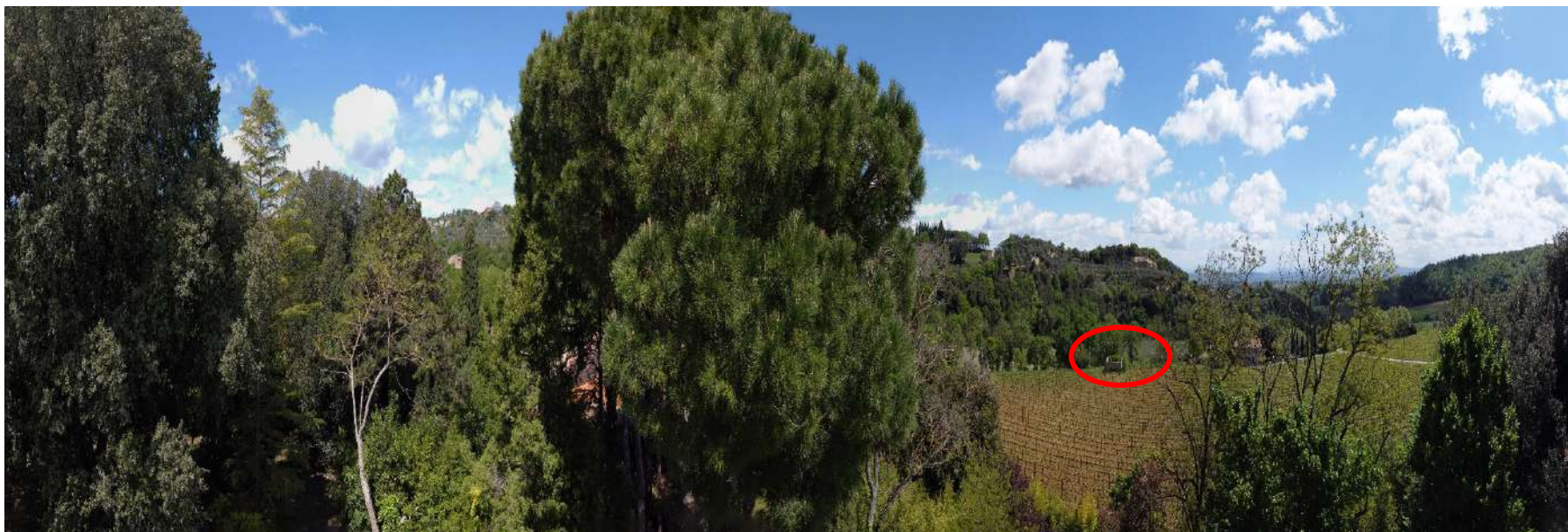


Foto 6: ripresa area – veduta da Villa Baiocchi



Foto 7: ripresa area - veduta da Villa Baiocchi

Nelle foto n. 6 e n. 7 si riportano delle riprese aeree effettuate con drone sulla sommità della copertura di Villa Baiocchi che raffigurano le visuali verso il fabbricato oggetto di riclassificazione. Seppur parzialmente mascherato dalle alberature del parco del BSA, il rudere risulta evidente e facilmente individuabile.