

Al Sig. SINDACO del Comune
di MONTEPULCIANO

OGGETTO: Richiesta schedatura fabbricati in Montepulciano Via S. Pietro. Art. 77 comma 5-N.T.A. del Regolamento Urbanistico e art. 19 comma 7 -NTA del P.O.C.

La sottoscritta BURACCHI CHIARA nata a Siena (SI) il 18/12/1980, residente a Legnano, Via Imola n°15, C.F. BRCCR80T58I726B, in qualità di comproprietaria del fabbricato, ex stazione di servizio, posto in Montepulciano Loc. Bivio di San Biagio, Via di San Pietro e rappresentato al C.F. del Comune di Montepulciano al foglio 137 particella 9, come meglio rappresentato negli elaborati cartografici allegati, con la presente

C H I E D E

la **classificazione di detto edificio ai sensi dell'art. 77 comma 5 delle NTA allegate al Regolamento Urbanistico vigente e art. 19 della NTA del POC adottato.**

Descrizione dell'immobile

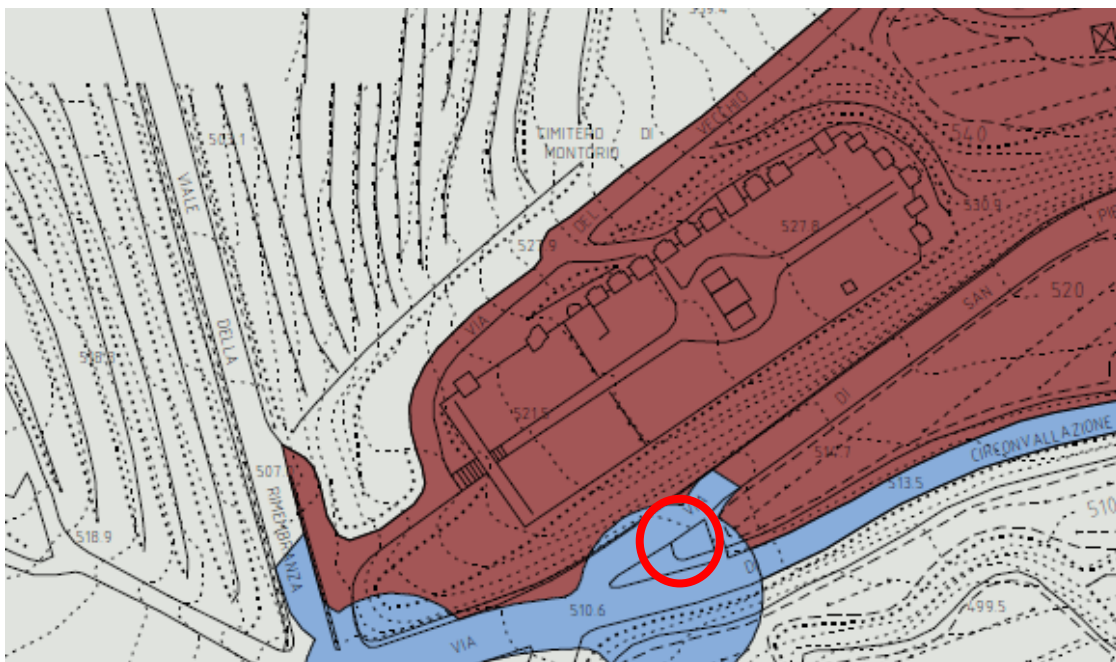
Il fabbricato in questione, è ubicato nel centro abitato di Montepulciano nei pressi del Bivio di San Biagio, all'incrocio fra via di san Pietro e S.P. n°17 traversa di Montepulciano in area sottoposta a Vincolo paesaggistico (Ln.1497/1939; Dlgs 42/2004 art. 136): immobili ed aree di notevole interesse pubblico, ed esclusa da altri vincoli ambientali.

L'immobile, **ex impianto di distribuzione carburanti "FINA"** è costituito da un unico corpo di fabbrica realizzato fra il 1953 ed il 1958. Individuato al catasto fabbricati al foglio 137 p.lla 9, si presenta come un fabbricato a pianta trapezoidale, delle dimensioni massime esterne di 8,40x6,40 e dotato di una resede asfaltata di circa 210 mq.; realizzato in muratura portante di blocchi di calcestruzzo intonacato ed in parte rivestito con elementi in laterizio faccia a

vista, è costituito da più ambienti non tutti comunicanti: nell'ala nord-est sono collocati due magazzini, mentre nell'ala sud ovest altri due piccoli magazzini ed un locale igienico. La forma geometrica, determinata dalla posizione planimetrica all'incrocio di due strade, Via di San Pietro e la sp. traversa di Montepulciano n°17, si riflette anche nell'aspetto esteriore: è caratterizzato da una copertura piana rivestita semplicemente con guaina impermeabile di colore verde, e completato da una pensilina in aggetto per tutta la porzione stondata nell'angolo sud ovest ove sono presenti una porta ed una grande finestra. Le aperture sono dotate di infissi in legno e vetro provvisti di inferriata esterna mentre la porta del magazzino più grande è in alluminio con serranda esterna. L'immobile attualmente versa in condizioni di degrado fisico per le ripetute infiltrazioni di acqua meteorica dalla copertura oltre che per mancanza di manutenzione dovuta al prolungato inutilizzo.

Aspetti urbanistici

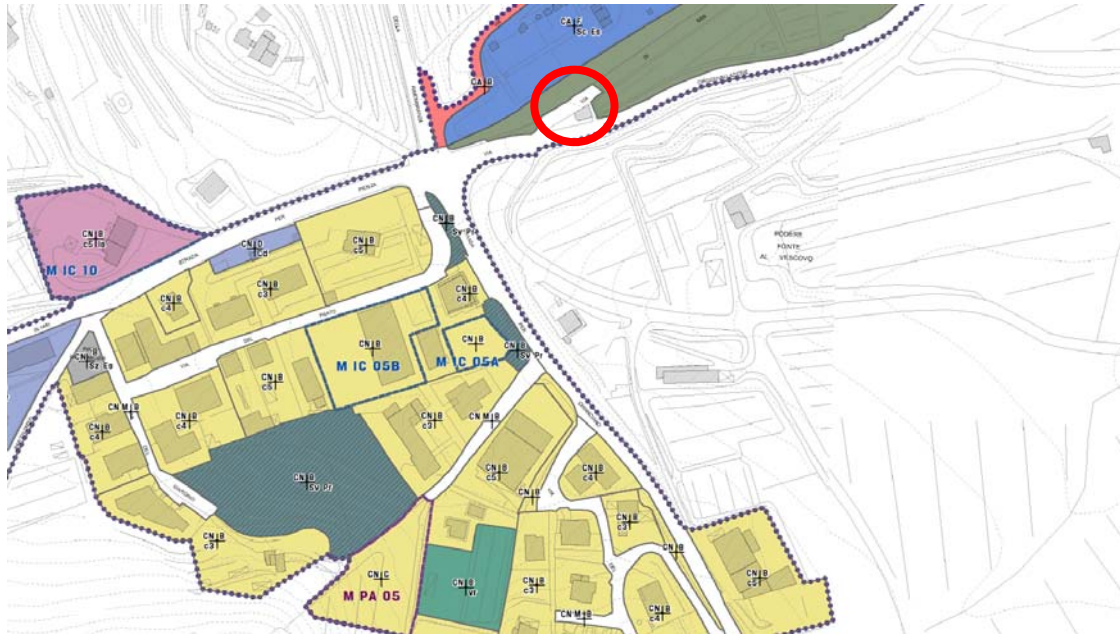
Regolamento Urbanistico- La proprietà immobiliare, riguardo alle zone territoriali omogenee individuate nel Regolamento Urbanistico, fa parte della **zona F - parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.**



RU- zone territoriali omogenee- Tav. 13

Piano Operativo Comunale

Riguardo al Piano Operativo approvato, il fabbricato in esame, facente parte del nucleo edificato urbano, risulta privo di classificazione, e pertanto è necessario procedere alla sua schedatura.



P.O. disciplina ambiti urbanizzati Tav. 14

Finalità della richiesta

Per i fabbricati privi di schedatura, la necessità di intervenire con un intervento edilizio che vada oltre le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, sempre ammesse sul patrimonio edilizio esistente, comporta una attenta valutazione degli aspetti morfo-tipologici, architettonici e storici del fabbricato al fine di una loro classificazione.

Sulla base dei caratteri morfo-tipologici, architettonici ed urbanistici, nonché del valore storico culturale, paesaggistico o testimoniale, il P.O. di Montepulciano - ai sensi dell'art. 10 del Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'articolo 62 e del Titolo V della legge regionale 10 novembre 2014, n.65 - classifica gli edifici ed i complessi edilizi esistenti e le relative pertinenze.

Pertanto, per il fabbricato esistente - alla luce degli aspetti architettonici, critico-storici evidenziati - ed in linea con gli intendimenti del vigente RU, e del PO adottato, **appare logico proporre la schedatura in Classe V (c5): Edifici di valore documentale nullo: edifici o complessi di edifici eterogenei, quali edifici strumentali alle attività agricole recenti (annessi e accessori), o tipologicamente incongrui con il contesto ed edifici produttivi specialistici, commerciali, artigianali e magazzini di valore documentale nullo.**

Fiduciosa in un positivo riscontro alla presente, si porgono distinti saluti.

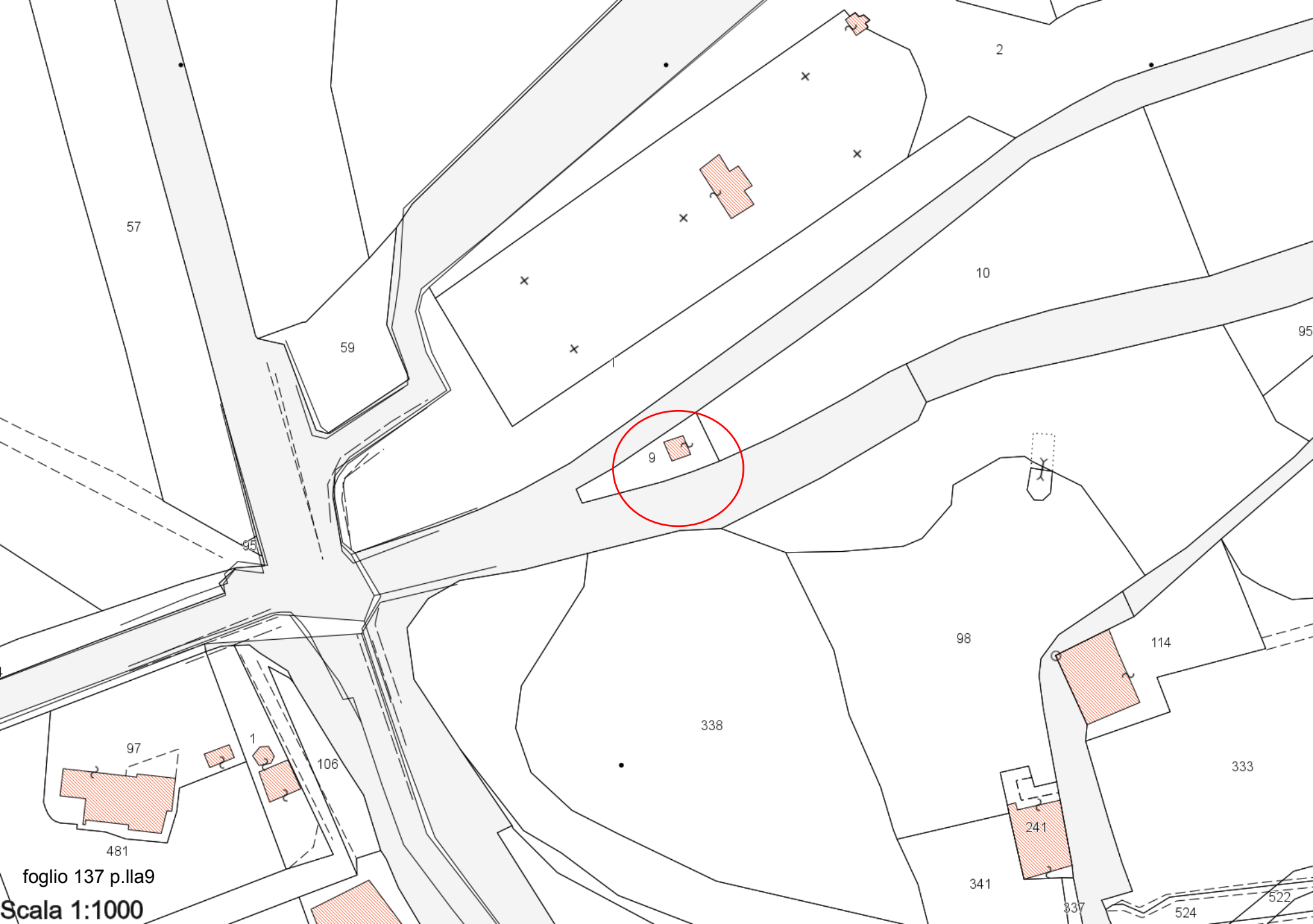
CHIARA BURACCHI

Montepulciano, 18 novembre 2019



Allegati:

- Estratto di mappa CT
- Stralcio RU e P.O.
- Planimetria generale
- Rilievo fotografico e schede fabbricati



foglio 137 p.IIa9

Scala 1:1000



MONTORIO

MONTORIO

CIMITERO DI MONTORIO

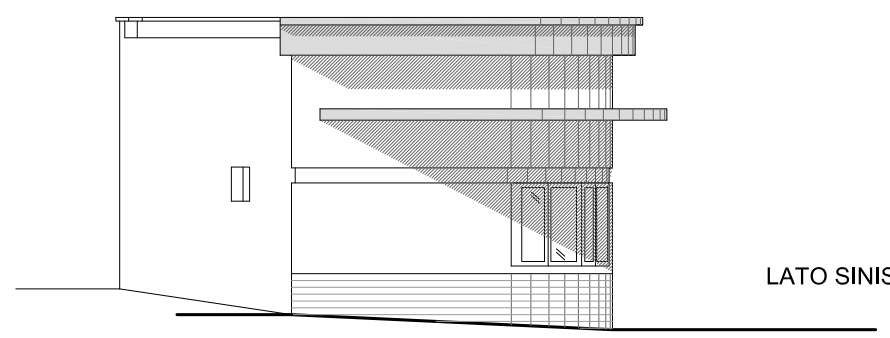
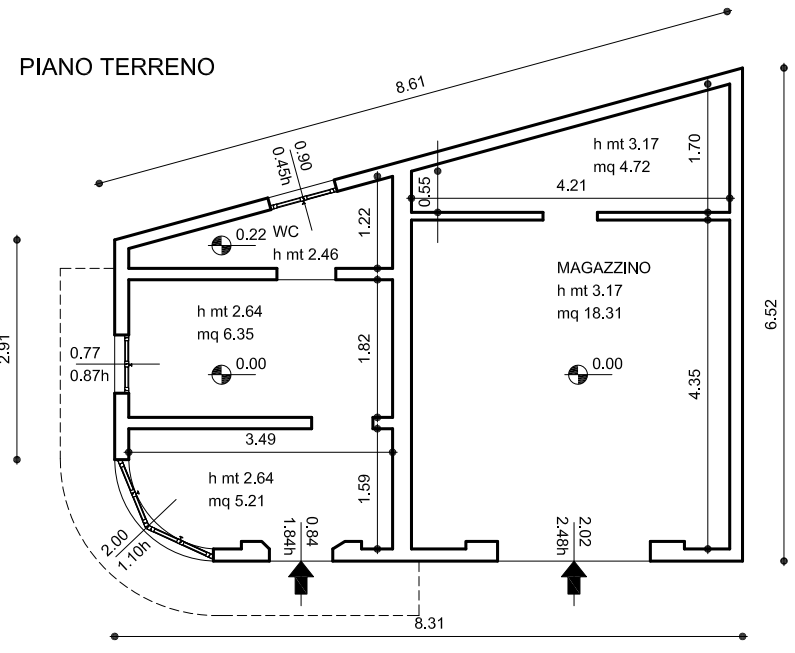
PODERE FONTE AL VESCOVO

FONTE

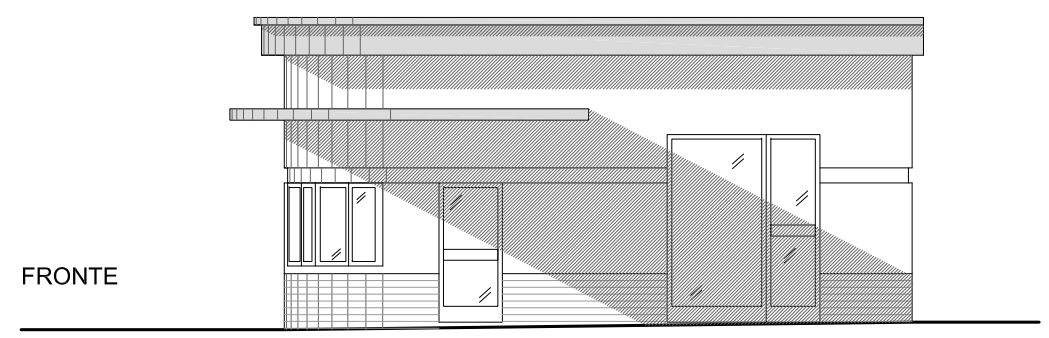
VESCOVO

Stralcio carta tecnica regionale

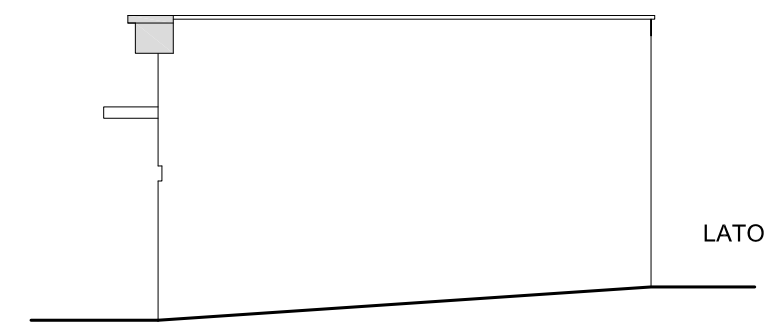
Scala 1:2000



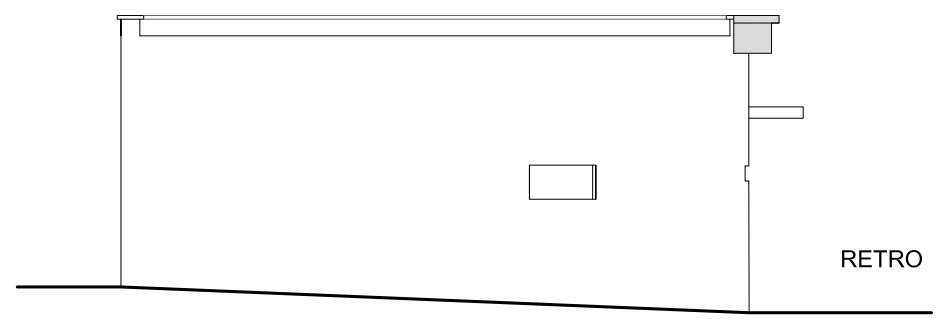
LATO SINISTRO



FRONTE



LATO DESTRO



RETRO



STUDIO TECNICO
geom. Luigi Rocchi
Via Firenze n. 87
MONTEPULCIANO STAZIONE
tel. 0578 738036 fax 0578 737784

proprietà:
BURACCHI CHIARA

ubicazione:
**MONTEPULCIANO
LOC. BIVIO DI SAN BIAGIO**

progetto:
**RILIEVO
STATO ATTUALE**

disegno:
PIANTE - PROSPETTI

scala: 1:100	SET 2019
disegnato: LDG	archivio: ARCHIVIO

COMUNE DI
MONTEPULCIANO

PROVINCIA DI SIENA

TOPONIMO:
LOCALITA': MONTEPULCIANO
VIA SAN PIETRO PIANO T,

SCHEDA N.

FOGLIO N°
137
PART. N°9

AEREOFOTOGRAMMETRICO C.T.R. 1:10.000

VEDASI ALLEGATI

PLANIMETRIA CATASTALE 1:2.000

VEDASI ALLEGATI

**DATAZIONE
(RIFERIMENTI
CARTOGRAFICI)**

CATASTO TOSCANO 1823
 CATASTO D'IMPIANTO 1942
 SUCCESSIVO AL 1942

COLLOCAZIONE TERRITORIALE

TERRENO PIANEGGIANTE
 TERRENO IN PENDENZA:
 PENDENZA LEGGERA
 PENDENZA ACCENTUATA
 CRINALE

STATO D'USO

ABITATO
 ABITATO PARZIALMENTE
 DISABITATO
 INTERVENTI IN ATTO
 ALTRO_____

TIPOLOGIA INSEDIAMENTO

NUCLEO COMPLESSO
 EDIFICIO SEMPLICE
 VILLA
 CASTELLO/TORRE
 EDIFICIO RELIGIOSO
 EDIFICIO PRODUTTIVO

DESTINAZIONE PREVALENTE

RESIDENZIALE (MONOFAMILIARE)
 RESIDENZIALE (PLURIFAMILIARE)
 RURALE PRODUTTIVO
 SERVIZI
 TURISTICO/RICETTIVO
 ALTRO_____

**DESTINAZIONE
PIANO TERRA**

CANTINA
 RIMESSA
 NEGOZIO
 UFFICIO
 ALTRO_____

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

STRUTTURE VERTICALI:		CARATTERISTICHE DELLE APERTURE
	C M B	C M B
<input checked="" type="checkbox"/> MATTONI	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> CON STIPITI E ARCHITRAVE
<input type="checkbox"/> PIETRAME	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> CON MOSTRE O CORNICI
<input type="checkbox"/> PIETRA SQUADRATA	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> CON BOZZE SQUADRATE

<input type="checkbox"/> MISTO MATTONI/PIETRA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> CON INFERRIATE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> C.A./LATERIZIO	<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"/> ALTRO _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> SENZA RIFINITURE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
INFISSI FINESTRE:				DISPOSITIVI DI OSCURAMENTO			
	C	M	B		C	M	B
<input checked="" type="checkbox"/> IN LEGNO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> PERSIANE	<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"/> SPORTELLI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> IN ALLUMINIO	<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"/> ALTRO _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> SCURI INTERNI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
GRONDA:				MATERIALI DI GRONDA:			
	C	M	B		C	M	B
<input checked="" type="checkbox"/> SPORGENTE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> IN LEGNO	<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 type="checkbox"/> TRAVETTI IN C.A.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> ASSENTE	<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"/>
COPERTURA:				MANTO DI COPERTURA:			
	C	M	B		C	M	B
<input type="checkbox"/> A UNA FALDA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> COPPI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> A DUE FALDE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> EMBRICI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> A PADIGLIONE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> COPPI/EMBRICI	<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"/> LASTRE PIETRA	<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"/> MARSIGLIESI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> ALTRO: COERTURA PIANA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> ALTRO GUAINA IMPERMEABILE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

ELEMENTI SIGNIFICATIVI DELL'AREA DI PERTINENZA		CARATTERE DELLE ALTERAZIONI RILEVABILI	
<input type="checkbox"/> MARCIAPIEDI		<input type="checkbox"/> OCCUPAZIONE DI CORTILI O SPAZI APERTI	
<input type="checkbox"/> ZONA PAVIMENTATA/AIA:		<input type="checkbox"/> VOLUMI A SBALZO	
<input type="checkbox"/> STERRATA		<input type="checkbox"/> LOGGE O PORTICATI TAMPONATI	
<input type="checkbox"/> LASTRICATA		<input type="checkbox"/> SOPRAELEVAZIONE PARZIALE	
<input type="checkbox"/> MATTONATA		<input type="checkbox"/> SOPRAELEVAZIONE TOTALE	
<input type="checkbox"/> FONTANA/VASCA/STAGNO		<input type="checkbox"/> VOLUMI AGGIUNTI	
<input type="checkbox"/> RECINZIONE		<input type="checkbox"/> TERRAZZI AGGIUNTI	
<input type="checkbox"/> GIARDINO		<input type="checkbox"/> APERTURE AGGIUNTE E/O MODIFICATE	
<input type="checkbox"/> ALBERATURE		<input type="checkbox"/> MODIFICHE STRUTTURALI	
<input type="checkbox"/> PISCINA		<input type="checkbox"/> ALTERAZIONI DELLE FINITURE	
<input type="checkbox"/> POZZO		<input type="checkbox"/> ALTRO: DEPERIMENTO DELLA COPERTURA ED	
<input type="checkbox"/> ALTRO__AREA ASFALTATA_____		<input type="checkbox"/> INTONACI INTERNI	
VIABILITA' DI ACCESSO			
<input checked="" type="checkbox"/> STRADA PROVINCIALE/COMUNALE			
<input type="checkbox"/> STRADA VICINALE/PODERALE:			
<input type="checkbox"/> STERRATA			
<input type="checkbox"/> IMBRECCIATA			
<input checked="" type="checkbox"/> ASFALTATA			
FOTO			

EDIFICIO SINGOLO

LOCALIZZAZIONE: LOC. BIVIO DI SAN BIAGIO-VIA DI SAN PIETRO



Foto n°01- prospetto Sud



Foto n°02- prospetto Ovest



Foto n°03- prospetto Nord



Foto n°04- prospetto sud-est



Foto n°05- lo stato dell'ambiente interno