

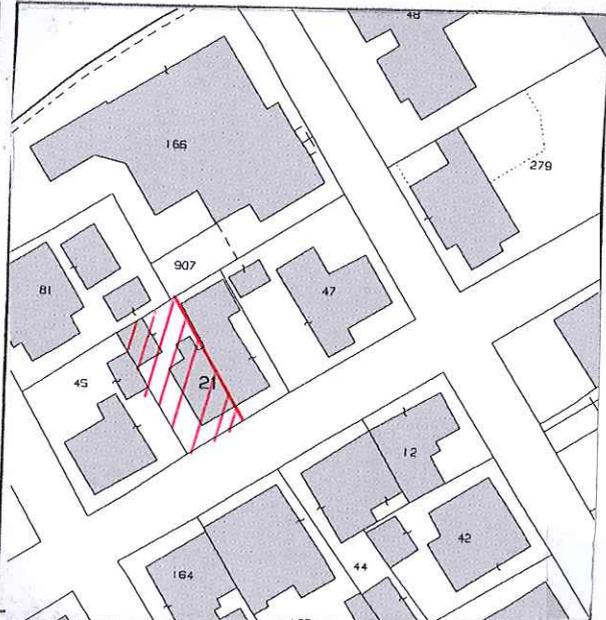
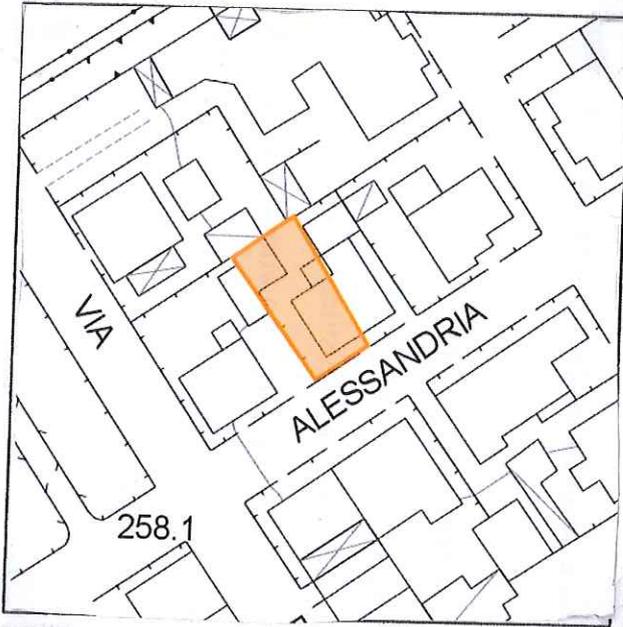
COMUNE DI
MONTEPULCIANO

PROVINCIA DI SIENA

TOPONIMO _____
LOCALITA' MONTEPULCIANO
STAZIONE
VIA/PIAZZA ALESSANDRIA, 26

SCHEDA N. _____

FOGLIO N°
64
PART. N°
21



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

ANGOLARI MATTONI/PIETRA
 TORRE
 PIETRA FACCIA VISTA
 COLOMBAIA
 ARCHI
 ELEMENTI SACRI
 ALTRO _____

NOTE _____

NUMERO DEI PIANI

SEMINTERRATO
 TERRA
 PRIMO
 SECONDO
 TERZO
 PORZIONE DI EDIFICIO OLTRE L'ULTIMO LIVELLO

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E STATO DI CONSERVAZIONE

STRUTTURE VERTICALI:

	C	M	B
<input checked="" type="checkbox"/> MATTONI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> PIETRAME	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> PIETRA SQUADRATA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> MISTO MATTONI/PIETRA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> C.A./LATERIZIO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> ALTRO _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

INFISSI FINESTRE:

	C	M	B
<input checked="" type="checkbox"/> IN LEGNO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/> ALTRO _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

GRONDA:

	C	M	B
<input checked="" type="checkbox"/> SPORGENTE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> A FILO MURO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input 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 type="checkbox"/> A DUE FALDE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> A PADIGLIONE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> CON STIPITI E ARCHITRAVE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> CON MOSTRE O CORNICI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> CON BOZZE SQUADRATE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> CON INFERIATE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> CON D'AVANZALE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> SENZA FINITURE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

DISPOSITIVI DI OSCURAMENTO:

	C	M	B
<input checked="" type="checkbox"/> PERSIANE	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> MEZZANE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 _____

VIABILITA' DI ACCESSO:

- STRADA PROVINCIALE / COMUNALE
- STRADA VICINALE / PODERALE:
- STERRATA
 - IMBRECCIATA
 - ASFALTATA

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
- MODIFICHE STRUTTURALI
- ALTERAZIONI DELLE FINITURE
- ALTRO **DISOMOGENEITA' PROSPETTICA**

EDIFICIO PERTINENZIALE: ISOLATO IN ADERENZA AL FABBRICATO PRINCIPALE

DESTINAZIONE	ELEMENTI EDILIZI	
<input type="checkbox"/> ANNESSO AGRICOLO	COPERTURE:	
<input type="checkbox"/> MAGAZZINO / DEPOSITO	TIPOLOGIA	<input type="checkbox"/> CAPANNA <input type="checkbox"/> PADIGLIONE <input checked="" type="checkbox"/> ALTRO <u>A UNA FALDA</u>
<input checked="" type="checkbox"/> GARAGE / RIMESSA VEICOLI		
<input type="checkbox"/> STALLA	MANTO	<input checked="" type="checkbox"/> LATERIZIO <input type="checkbox"/> LAMIERE <input type="checkbox"/> ALTRO _____
<input type="checkbox"/> ALTRO _____		
STATO DI CONSERVAZIONE	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 _____
<input checked="" type="checkbox"/> CATTIVO		
<input type="checkbox"/> MEDIO	INFISSI:	<input type="checkbox"/> LEGNO <input checked="" type="checkbox"/> METALLICO <input type="checkbox"/> ALTRO _____
<input type="checkbox"/> BUONO		

EDIFICIO PERTINENZIALE: ISOLATO IN ADERENZA AL FABBRICATO PRINCIPALE

DESTINAZIONE	ELEMENTI EDILIZI	
<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 _____		
STATO DI CONSERVAZIONE	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 _____
<input type="checkbox"/> CATTIVO		
<input type="checkbox"/> MEDIO	INFISSI:	<input type="checkbox"/> LEGNO <input type="checkbox"/> METALLICO <input type="checkbox"/> ALTRO _____
<input type="checkbox"/> BUONO		

EDIFICIO PERTINENZIALE: ISOLATO IN ADERENZA AL FABBRICATO PRINCIPALE

DESTINAZIONE	ELEMENTI EDILIZI	
<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 _____		
STATO DI CONSERVAZIONE	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 _____
<input type="checkbox"/> CATTIVO		
<input type="checkbox"/> MEDIO	INFISSI:	<input type="checkbox"/> LEGNO <input type="checkbox"/> METALLICO <input type="checkbox"/> ALTRO _____
<input type="checkbox"/> BUONO		

FOTO



Al Sig. SINDACO del Comune di

MONTEPULCIANO

OGGETTO: Richiesta di Classamento e Schedatura di fabbricati posti in Montepulciano, frazione Stazione, via Alessandria, n. 26.

* * * * *

I sottoscritti

CUGUSI CHIARA, C.F. CGSCHR90L46I726P, nata a Siena il 06/07/1990

e

CENCINI SIMONE, C.F. CNCSMN89R18C662A, nato a Chiusi il 18/10/1989

nella loro qualità di proprietari di un fabbricato residenziale (sub.2) con autorimessa (sub.1) e resede esclusivo (Sub.5 censito come Bene Comune Non Censibile, ma di proprietà esclusiva), posto in Montepulciano Stazione, in via Alessandria n. 26, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 64 Particella 21 Subalterni 1, 2 e 5, come evidenziato nelle cartografie allegate:

- visto il Piano Operativo Comunale ed in particolare la Tav 06 della Disciplina del territorio-Le aree urbane Montepulciano Stazione Nord;

con la presente

CHIEDONO

- La schedatura ed il classamento del fabbricato in oggetto, così come previsto dalle NTA vigenti.

Considerazioni generali sui contenuti della Richiesta

La richiesta ha come obiettivo la schedatura del patrimonio edilizio esistente, facente parte delle **invarianti strutturali** del territorio comunale, in quanto **presente al 1954**, al fine di attribuire la giusta classe di valore sulla base delle caratteristiche specifiche del fabbricato stesso, dello stato di conservazione e di alterazione, conformemente a quanto disposto dalle NTA del POC.

Aspetti urbanistici

Piano Strutturale: La zona in oggetto è individuata nelle tavole di Piano fra le invarianti strutturali, come edificato presente al 1954.

Piano Operativo: La proprietà immobiliare, fa parte dell'ambito urbano "Città Nuova" - zona omogenea "B" categoria d'intervento C3.

Gli immobili in questa categoria costituiscono le parti del territorio urbanizzato nelle quali sono riconoscibili assetti insediativi da considerare consolidati nell'immagine urbana, anche se con caratteristiche discontinue.

La funzione prevalente del tessuto urbano che caratterizza detto ambito, comprende edifici o parti del tessuto edilizio che hanno conservato un sufficiente grado di riconoscibilità tipo-morfologica, è rappresentata da quella residenziale.

Descrizione dell'immobile

Nel caso specifico la proprietà si compone di due edifici:

- corpo principale: risalente ai primi anni '20, ha subito due ampliamenti: uno regolarizzato con concessione in sanatoria (L.47/'85) n.1469 rilasciata il 03/09/1991, dove veniva dichiarato di aver realizzato le opere nel 1966 e l'altro nel 1990 con PE 371/1990, dove veniva demolito un locale di sgombero situato al PT per andare a sostituirlo con una cucina e con contestuale sopraelevazione, per permettere l'edificazione di una nuova camera da letto.

- autorimessa: edificata con regolare PE n.19 del 20/02/1968 su resede esclusivo.

La porzione risalente agli anni '20 mostra chiaramente i caratteri tipologici e morfologici tipici del contesto di riferimento - rimasti integri e riconoscibili essenzialmente sulla facciata principale - che si possono così riassumere:

- sviluppo planimetrico regolare e compatto su due piani fuori terra;
- simmetria della facciata principale e dei lati che si sviluppano ortogonalmente alla Via principale;
- tessitura muraria con mattoni fatti a mano di remota costruzione.

Come detto, in aderenza si sviluppa un corpo edilizio di più "recente" formazione risalente al 1966, per la parte aggettante, e al 1990, per la parte in sopraelevazione, rappresentato da manufatti edilizi costruiti successivamente rispetto al fabbricato principale, con

l'intento di ampliare e dotare di spazi pertinenziali l'unità immobiliare principale, senza tuttavia curare né l'unitarietà del complesso edilizio, né tantomeno le caratteristiche tipologiche o i caratteri architettonici, che appaiono alterati soprattutto nella facciata opposta a quella principale e nella metà dell'altra facciata libera, sulla quale è stato persino realizzato un balcone.

Inoltre, nella corte di pertinenza, come sopra descritto, è stato edificato nel 1968 un annesso a confine con altra proprietà, utilizzato come rimessa auto, andando così a modificare la singolarità tipica dell'edificio anni '20, presente in tutto il "quartiere" originariamente concepito.

Si osserva quindi un evidente stato di alterazione della parte tergale dell'edificio in oggetto, essendo la porzione dell'edificio principale descritta, priva di qualsivoglia caratteristica riscontrabile tra quelle originali o comunque riconducibili all'edificio ante'54 ed essendo stata alterata la parte retrostante della corte esclusiva, con l'edificazione di un annesso.

Pertanto - sebbene legittimi - tali volumi hanno determinato l'attuale consistenza, caratterizzata da un valore architettonico nullo (nella parte posteriore), sia per l'aspetto estetico, sia per le tecniche costruttive ed i materiali impiegati, che conferiscono all'edificio un'immagine alterata e incompiuta.

Si sottolinea altresì, che il suddetto corpo secondario presenta caratteristiche di scarsa solidità, in quanto costruito con l'impiego di tecniche inappropriate e con materiali di scarso valore, sia estetico che tecnologico, che non hanno garantito la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi che, sebbene in minima parte, contraddistinguono il fabbricato originario.

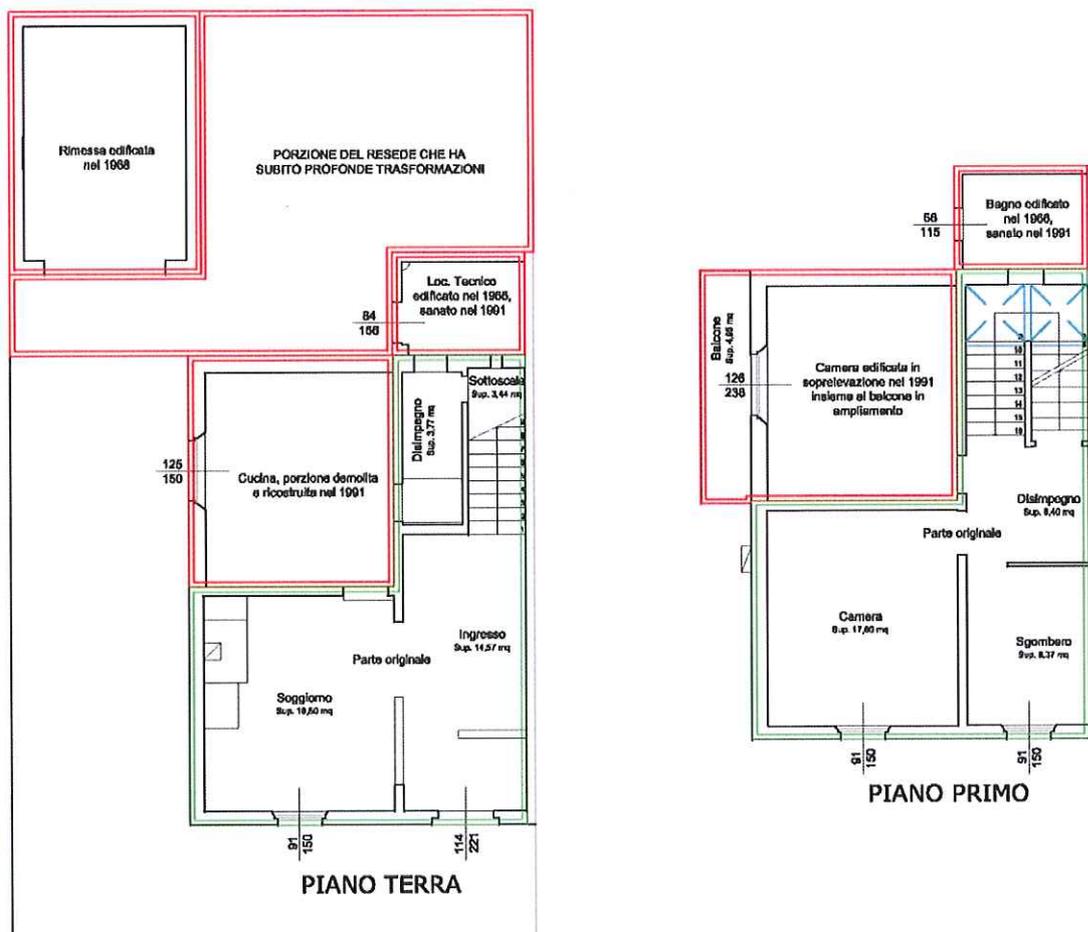
Detto corpo presenta elementi in contrasto con i caratteri tipologici e architettonici della zona:

- locali abitativi principali quali una cucina a PT e una camera a P1 presentano elementi in contrasto con i caratteri tipologici e architettonici della zona, in special modo relativamente al tipo di materiale utilizzato per le strutture portanti verticali ed i solai,

edificati in blocchi poroton e laterocemento e per la facciata rivestita di intonaco grezzo a calce;

- locale tecnico a PT e bagno al P1, edificati nel 1966 con metodologie precarie e incongruenti. Basti pensare che al piano terra a sorreggere il bagno al P1 era presente un pilastro in cemento armato e il resto del solaio era ammorsato ai muri già esistenti;

- locale accessorio edificato in blocchi di CLS contro terra senza fondazioni.



Conclusioni

Sulla base delle caratteristiche tipologiche che manifesta il suddetto fabbricato, ancorché alterate, nella porzione retrostante rispetto a Via Alessandria (vedi schemi grafici sopra riportati), per lo stato di conservazione e per il suo modesto carattere architettonico che ha preservato,

SI CHIEDE

l'assegnazione della categoria d'intervento C4 esclusivamente per:

- la porzione del fabbricato principale oggetto di alterazioni rispetto al suo stato originario;
- l'annesso edificato nella corte esclusiva;
- la porzione di corte tra di questi ricompresa con possibilità di ampliamento.

Finalità

L'intervento richiesto – da formalizzare con successiva pratica edilizia – permetterà la ristrutturazione della parte “storica dell’edificio”, senza variazioni di sagoma, superficie e volumi, oltre alla possibilità di riorganizzazione della parte retrostante della corte, tramite ampliamenti volti a unificare e compattare l’organismo edilizio.

È opportuno evidenziare che la richiesta vuole andare ad eliminare una situazione pregressa, caratterizzata da una evidente “incompletezza”, senza forzare il concetto di completamento.

Confidando nel positivo accoglimento del contributo propositivo avanzato con la presente osservazione, si porgono distinti saluti.

Tabella riassuntiva della richiesta

attuale	C3 per intero edificio	
richiesta	C3 corpo principale	C4 corpo secondario con possibilità di completamento

i richiedenti

(Simone Cencini – Chiara Cugusi)


Chiara Cugusi

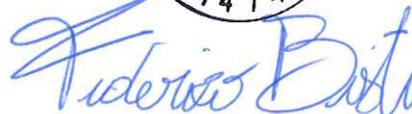
Montepulciano, 10 Dicembre 2019

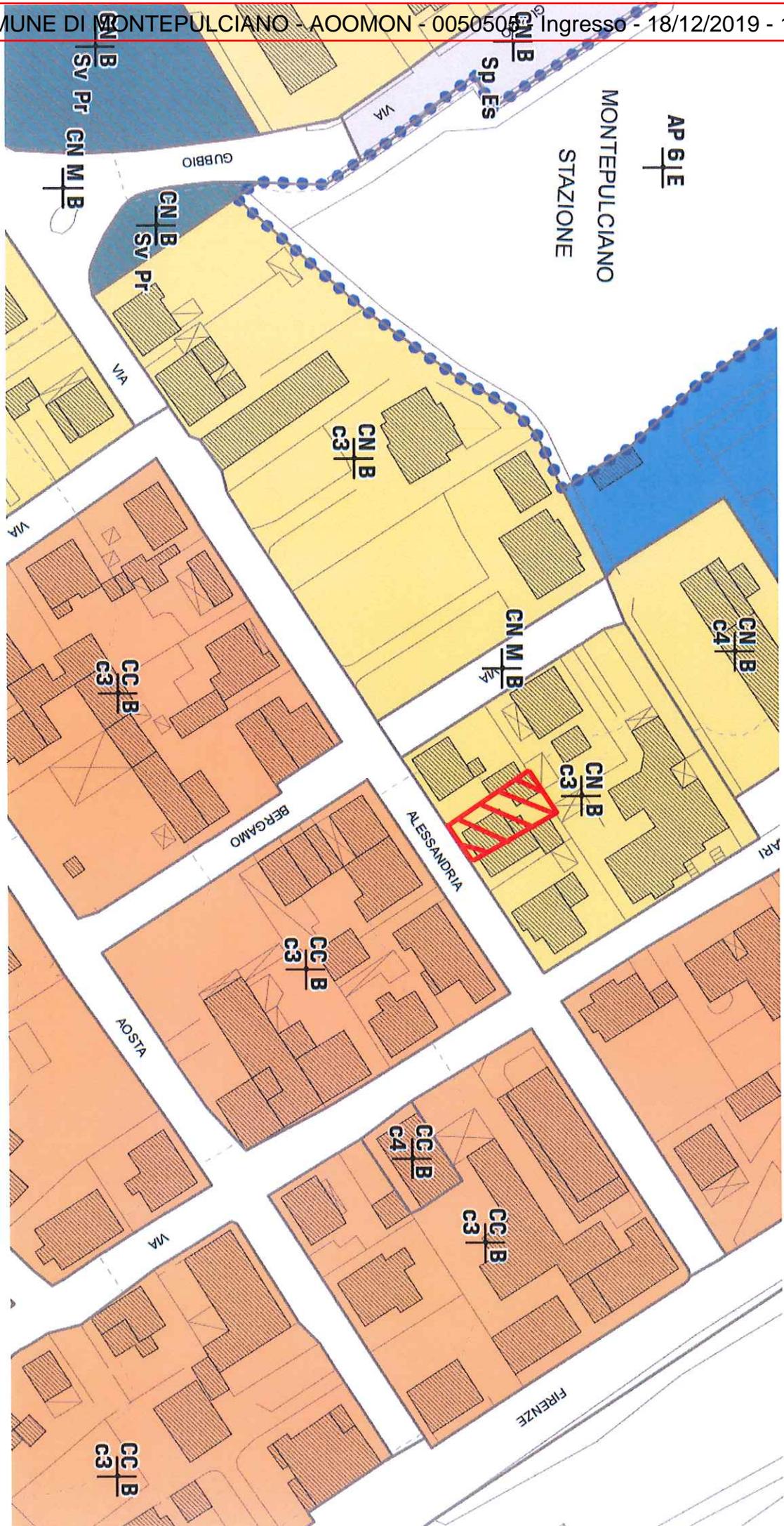
Allegati:

- Estratto di mappa CT
- Stralcio POC
- Rilievo fotografico

Il tecnico incaricato

(geom. Federico Bisti)



Vis. tel. (0.90 euro)

Direzione Provinciale di Siena Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ADRIANA CARUSO



12-Dic-2019 18:4:34
Prot. n. T322336/2019

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

Comune: MONTEPULCIANO
Foglio: 64 A/1: A

N=20200

E=42400

I Particella: 21

VISTA DA VIA ALESSANDRIA DI DUE PROSPETTI

(PROSPETTO ORIGINALE A DESTRA E PROSPETTO MODIFICATO A SINISTRA)



PROSPETTO FRONTALE DA VIA ALESSANDRIA



ANNESSO REALIZZATO NEL 1968



VISTA DALLA CORTE DELLA PORZIONE TERGALE DELL'AMPLIAMENTO REALIZZATO NEL 1990
(IN GRIGIO) E DI QUELLO REALIZZATO NEL 1966 E SANATO NEL 1991

