

giovanni culicchi - geometra

Al Sindaco
Comune di Montepulciano

alla c.a. Responsabile
Area Tecnica Ufficio Urbanistica

Oggetto: Richiesta di rettifica ai sensi dell'art. 21 della vigente L.R. 65/2014 riguardante la classificazione del patrimonio edilizio esistente
Edificio in Gracciano Via Lombardia n° 8
Proprietà dei Sigg.ri Buracchi Mario, Buracchi Irma e Buracchi Luca.

Il sottoscritto geom. Giovanni Culicchi, con studio in Cetona, via Campo delle Fiere, 15, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Siena con n° 436, incaricato dai proprietari dell'edificio residenziale in oggetto, comprendente un'abitazione ed un'autorimessa rispettivamente censite al Catasto Fabbricati al Fg. 62 part. 42 sub.1 e sub 2, insistente su un appezzamento di terreno rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Montepulciano al Fg. 62 part. 42.

Premesso che nel vigente P.O. del Comune di Montepulciano l'area su cui insiste il fabbricato suddetto:

- è inserita, all'interno degli Ambiti Urbani CC (la Città consolidata), nella Zona Territoriale Omogenea A (Parti di Territorio interessati da agglomerati urbani che rivestono carattere), che nella Gestione del Patrimonio Edilizio Esistente, il fabbricato in oggetto, ha la classe di valore C3; come si evince dalla Tav 4 Gracciano,(DISCIPLINA DEGLI AMBITI URBANIZZATI)
- è interessata dalla fascia di rispetto cimiteriale, come si evince dalla Tav. 1 VINCOLI, TUTELE E FASCE DI RISPETTO;

Preso atto che:

- il fabbricato suddetto, insiste su una corte al limitare Est del centro abitato di Gracciano, ed è caratterizzato da una tipologia "isolata" comprendente un'unità abitativa che si sviluppa su due piani, terra e primo, in cui, originariamente, ne era previsto un eventuale ampliamento come risulta dalle evidenti ammorsature lasciate nella muratura perimetrale in mattoni con finitura faccia vista;
- tale ampliamento realizzato in due distinti periodi è avvenuto in relazione al miglioramento delle condizioni della famiglia proprietaria, così da determinare per i componenti della stessa, un appropriato utilizzo qualitativo dei locali ed in particolare:

l'originaria porzione di fabbricato abitativo, di cui non si conosce l'epoca di costruzione, ma che si presume risalga agli anni ricompresi tra il.1910 e 1920 è stata ampliata con un corpo articolato su due piani, anch'esso fronteggiante Via Lombardia, ed ultimato nel corso dell'anno 1957, mentre il successivo ampliamento, in aggiunta a quanto realizzato e comprendente un portico, il vano tecnico e l'autorimessa al solo piano terreno, sono stati completati nell'anno 1967.

Quest'ultimo ampliamento, articolato nel solo piano terreno, come si può notare dai grafici e dalla documentazione fotografica allegati, rappresenta un'evidente superfetazione realizzata dalla proprietà in relazione alle necessità del momento, senza curarne gli aspetti architettonici della sagoma sia planimetrica che in elevazione.

A ciò si aggiunge un improprio utilizzo di materiali completamente incoerenti con la finitura esistente della facciata del corpo di edificio fronteggiante la strada caratterizzata da muratura in mattoni faccia vista.

Pertanto in relazione a quanto illustrato in precedenza, sussistendone le motivazioni di carattere estetico e per l'impropria classificazione di una porzione del fabbricato in oggetto, a norma della vigente Legge Reg.le n° 65/2014 e s.m.i, il sottoscritto tecnico incaricato, in nome e per conto dei proprietari Sigg.ri Buracchi Mario, Buracchi Irma e Buracchi Luca ,

chiede,

a Codesta Amm.ne, sulla base della documentazione allegata alla presente, la rettifica relativa all'applicazione dell'art. 19 delle N.T.A. del P.O. e cioè la Classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente relativo al fabbricato in oggetto, ed in particolare suddividendo la Classe degli interventi ammessi nello stesso, precisamente lasciando inalterata la Classe di valore C3, edificio di valore storico documentale e tipologico, nella porzione di fabbricato fronte strada, ed assegnando la Classe di valore C5, edificio di valore documentale nullo alla porzione di fabbricato rappresentata dalla evidente superfetazione, in quanto esso è completamente avulso al contesto in cui è collocato, ciò come evidenziato dalla documentazione allegata e nell'estratto planimetrico oggetto della richiesta di rettifica.

Ciò consentirebbe un più appropriato intervento di recupero e riutilizzo dell'esistente ad oggi improponibile, che permetterebbe all'intero fabbricato di beneficiarne migliorandone la qualità architettonica.

Nel contempo accertato che la porzione originaria del fabbricato è antecedente all'anno 1954 e che la porzione eseguita sul fronte di Via Lombardia, in ampliamento alla suddetta, è stata realizzata con le stesse caratteristiche e finiture, si chiede che essa sia da ricomprendere tra le invarianti strutturali previste dall'art. 48 del P.O, mentre si chiede di escludere da tale tutela la restante porzione di fabbricato rappresentata dalla superfetazione in quanto nella stessa non sono presenti elementi che per qualità e caratteristiche debbano essere inclusi in tale tutela.

Il sottoscritto, in relazione al Vincolo della Fascia di Rispetto Cimiteriale, chiede inoltre ai sensi del R.D. 1265/34 e s.m.i. che nell'edificio esistente possano essere eseguiti gli interventi previsti dalla Classe di Valore 3, e che nella porzione individuata come superfetazione, in cui dovessero essere autorizzati gli interventi previsti dalla Classe di valore 5 sia applicabile la riduzione della fascia inedificabile in questione.

Per eventuali comunicazioni o richiesta di chiarimenti, si prega di contattare il sottoscritto al recapito telefonico 3475485659 o per mail.

Cetona 09 Giugno 2021

Allegati: Estratto di mappa Catasto Terreni Fg. 62 part 42

Estratto planimetrico P.O. Tav 4

Estratto planimetrico P.O. Tav.1

Estratto Ortofoto

Documentazione Fotografica

Estratto planimetrico P.O Tav 4 con evidenziata rettifica Classificazione Patrimonio Edilizio (Fabbricato oggetto di richiesta variazione Classe di Valore)

Piante Stato Attuale Fabbricato con evidenziata porzione originaria e successivi ampliamenti

In fede

Il Tecnico
Geom. Giovanni Culicchi

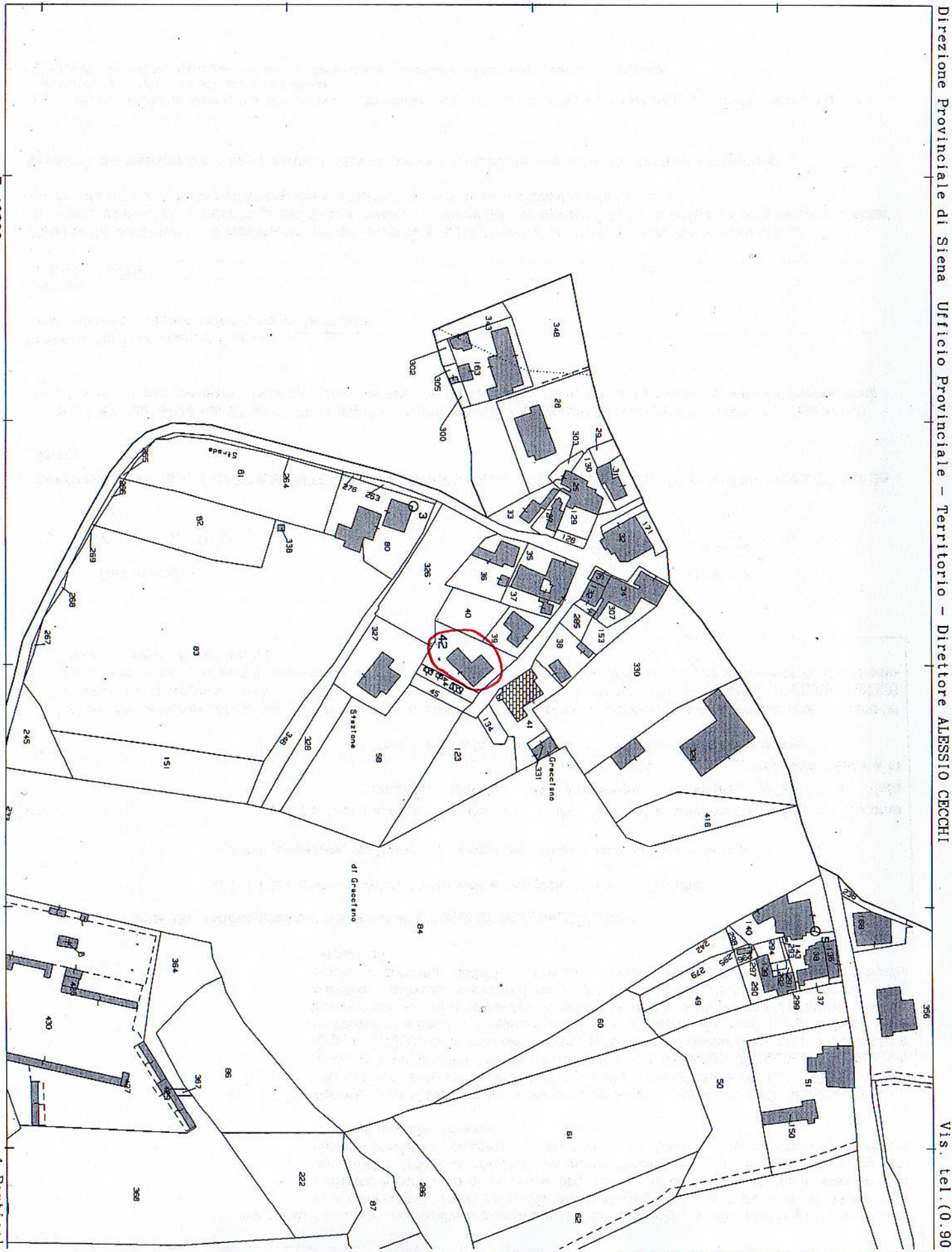
Comune di Montepulciano

Estratto Planimetrico C.T. Fg. 62

Rapp. 1/2.000

N=-20800

E=40300



Direzione Provinciale di Siena Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ALESSIO CECCHI

Vis. tel. (0.90

1 Particel

Comune di Montepulciano

Estratto planimetrico Piano Operativo

TAV. 4 Gracciano – Disciplina degli ambiti urbanizzati

AMBITI URBANI CC CC la città consolidata

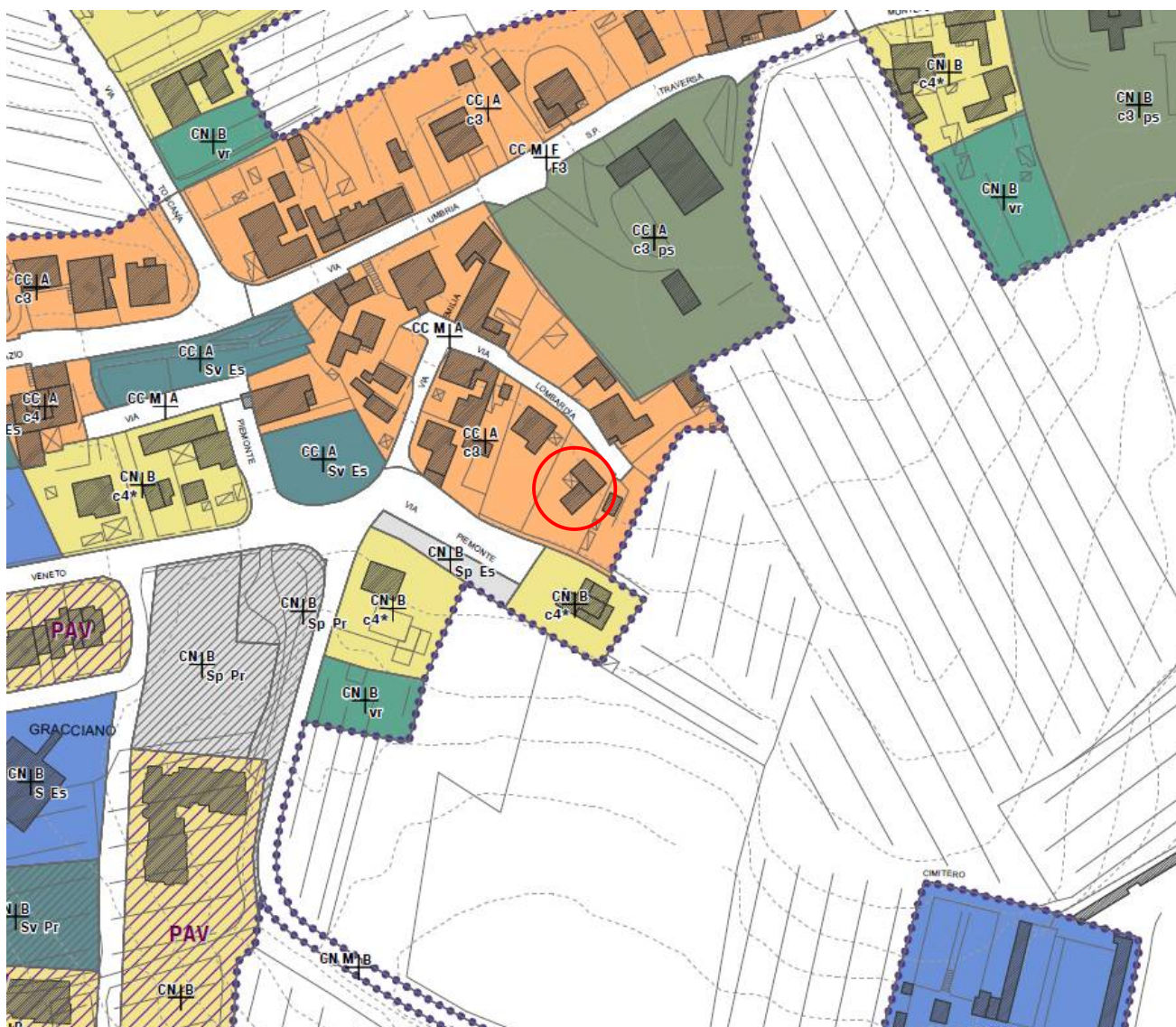
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D.M. 1444/1968

A zone A - parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere

GESTIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Classi di valore

C3 edificio manufatti e pertinenze in classe 3



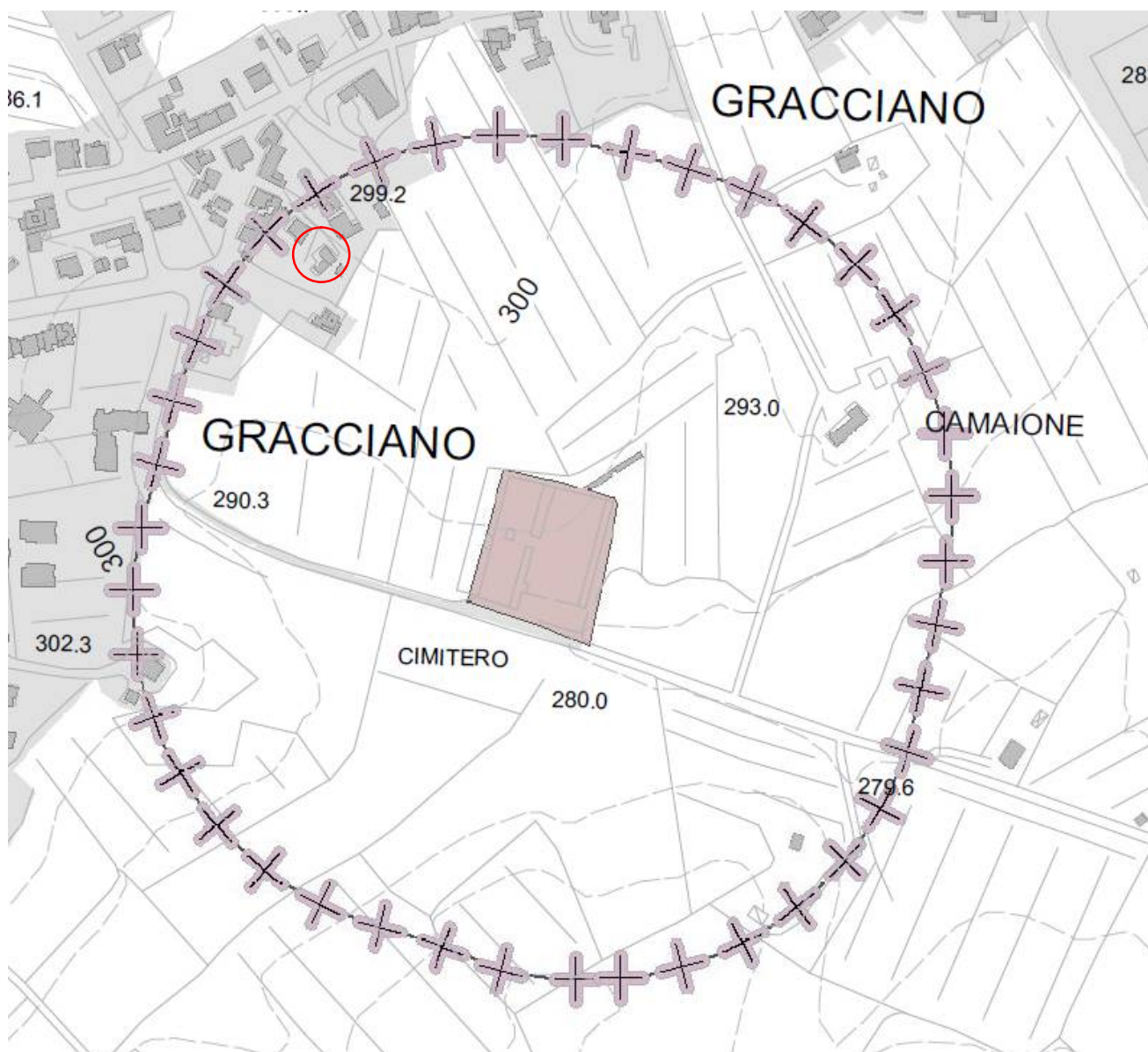
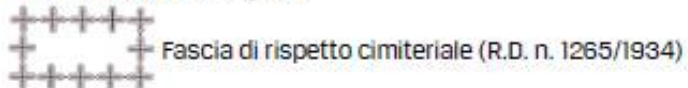
Comune di Montepulciano

Estratto planimetrico Piano Operativo

Vincoli, tutele e fasce di rispetto

TAV. 01

Vincoli e fasce di rispetto



ORTOFOTO

Scala 1 :1,000



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO 1 vista da Via Lombardia



FOTO 2 Prospetto su Via Lombardia e Prospetto Ovest



FOTO 3 Prospetto Sud su corte esclusiva



FOTO 4 Prospetto Ovest, parziale su corte esclusiva



FOTO 5 Prospetto Sud su corte esclusiva



FOTO 6 Prospetto su Via Lombardia e Prospetto Est

RICHIESTA RETTIFICA AI SENSI ART 21 L.R. 65/2014 e smi

TAV. 4 Gracciano – Disciplina degli ambiti urbanizzati

AMBITI URBANI

CC CC la città consolidata

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D.M. 1444/1968

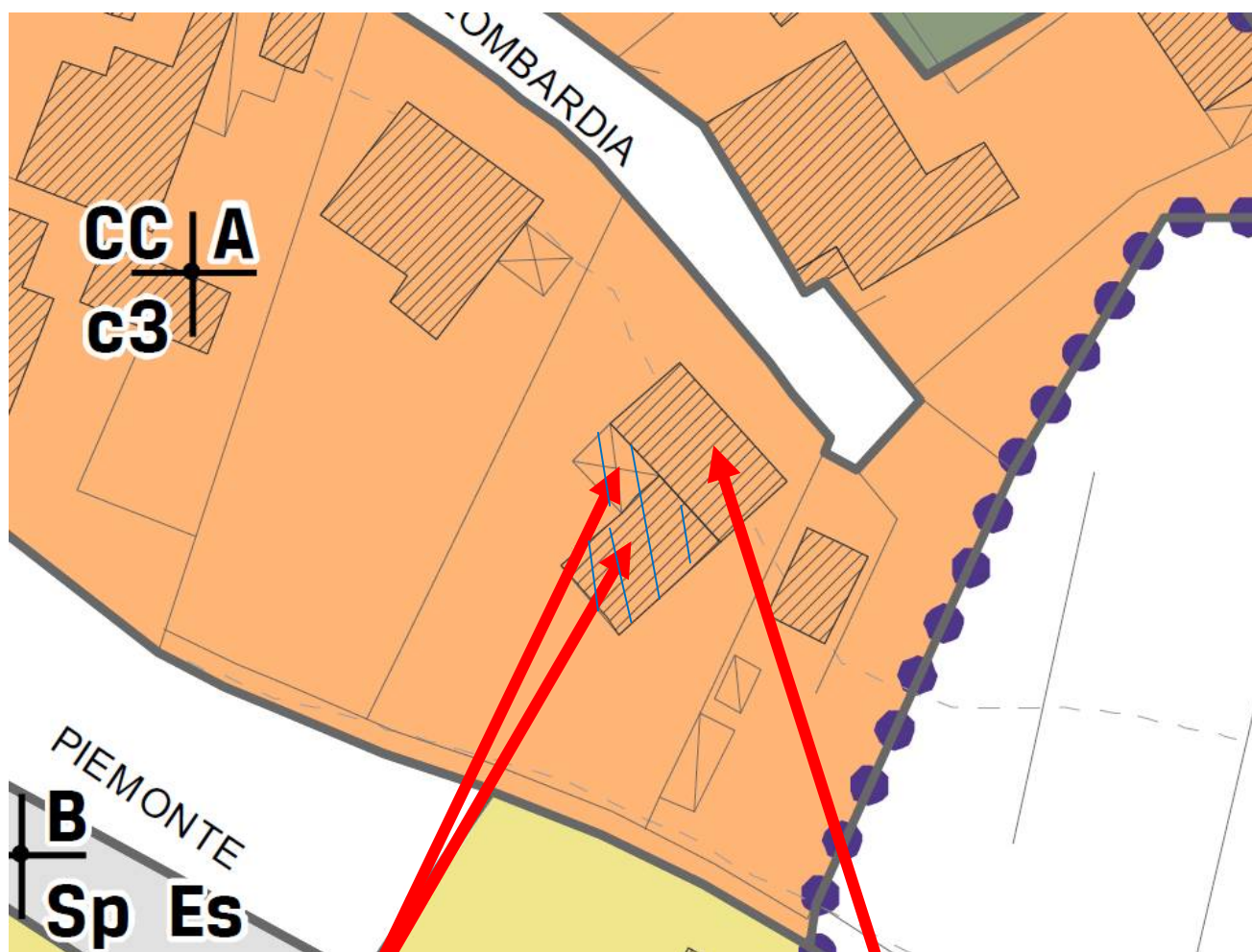
A zone A - parti di territorio interesate da agglomerati urbani che rivestono carattere

GESTIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Classi di valore

C3 edificio manufatti e pertinenze in classe 3

C5 edificio manufatti e pertinenze in classe 5

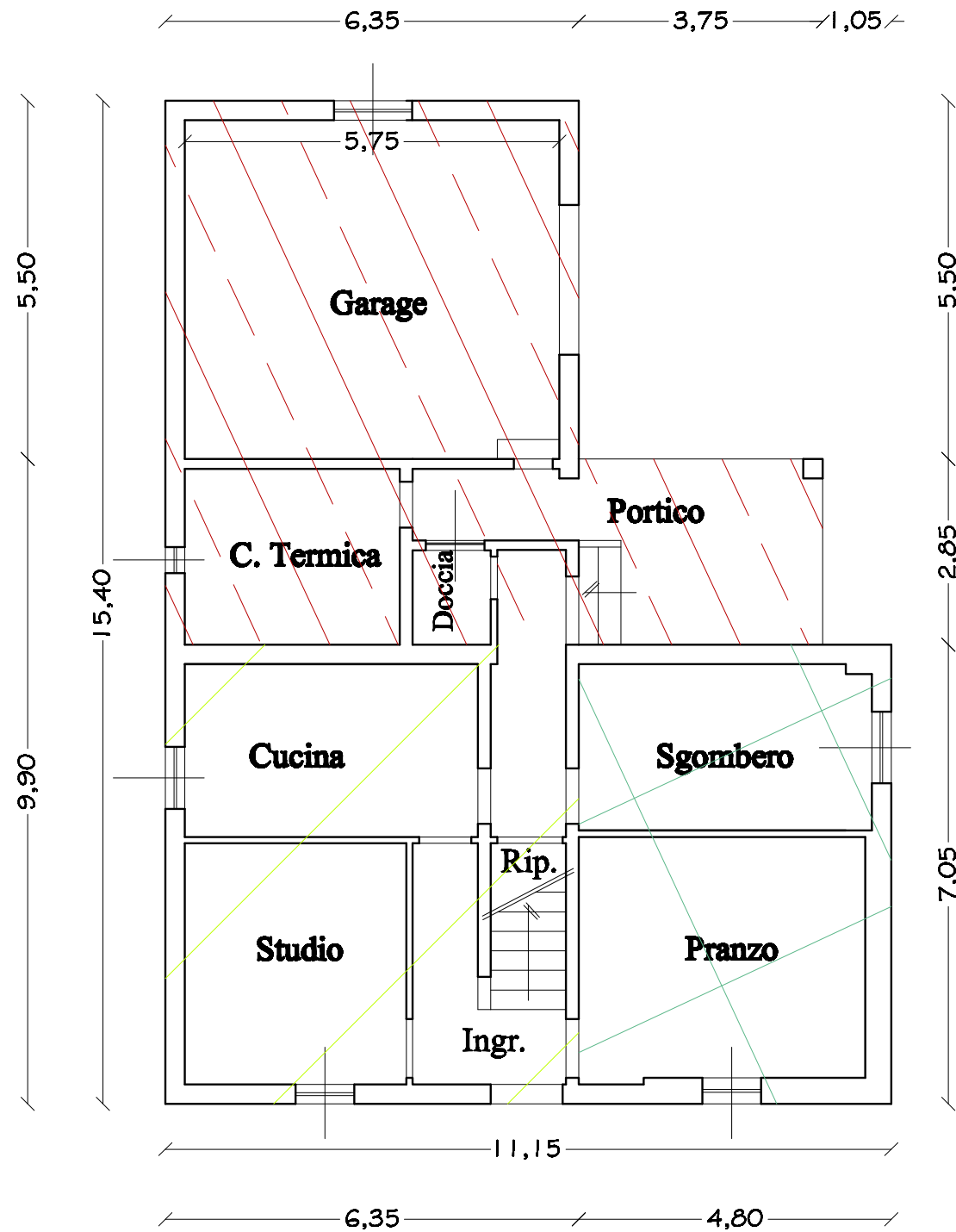


CLASSE DI VALORE C5

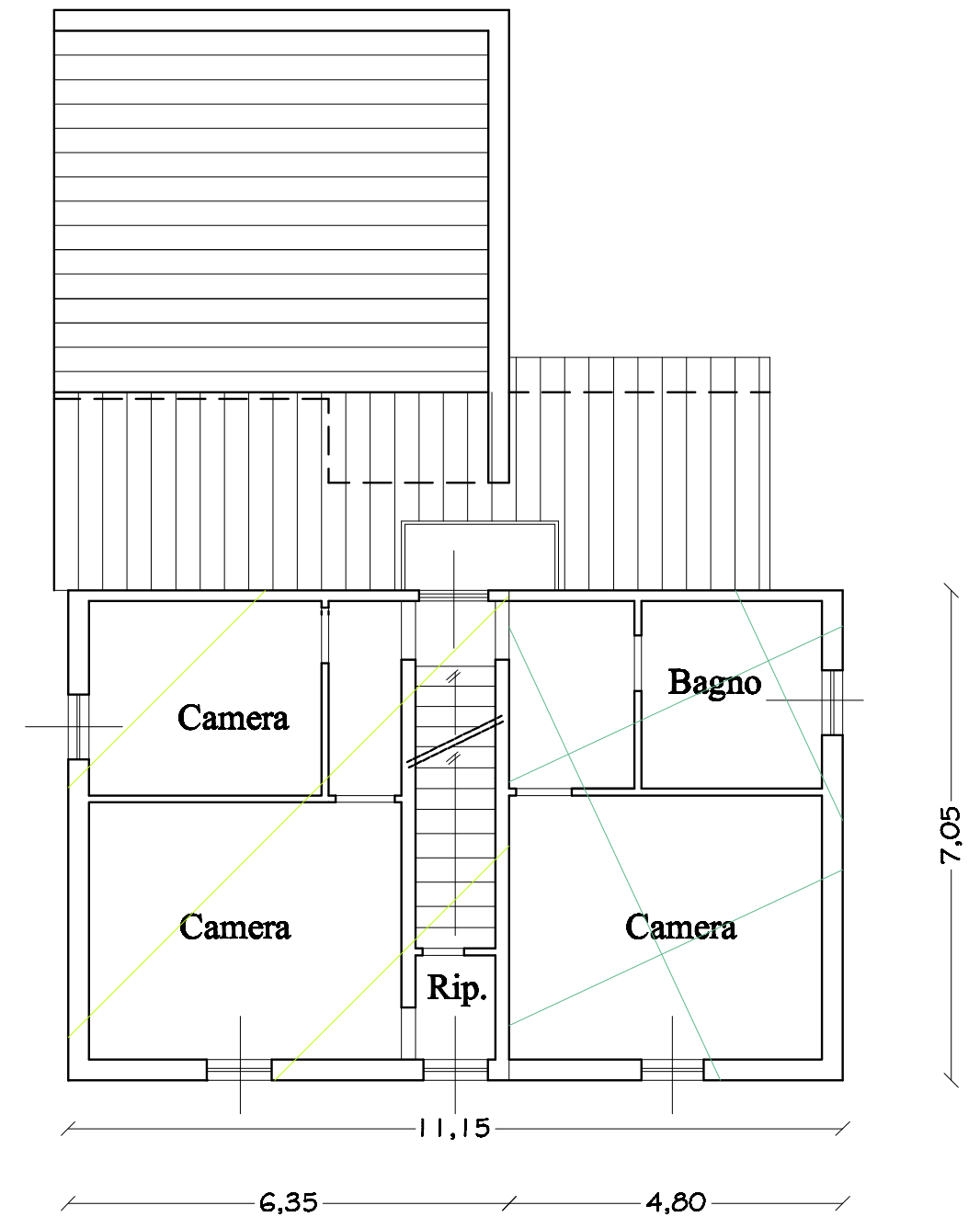
CLASSE DI VALORE C3




STATO ATTUALE FABBRICATO CON EVIDENZIATO PORZIONE ORIGINARIA E SUCCESSIVI AMPLIAMENTI

PIANTA PIANO TERRENO



PIANTA PIANO PRIMO



-  Porzione di fabbricato originaria che si presume risalga agli anni ricompresi tra il 1910 e 1920
-  Ampliamento ultimato nel corso del 1957
-  Successivo ampliamento ultimato nel corso del 1967