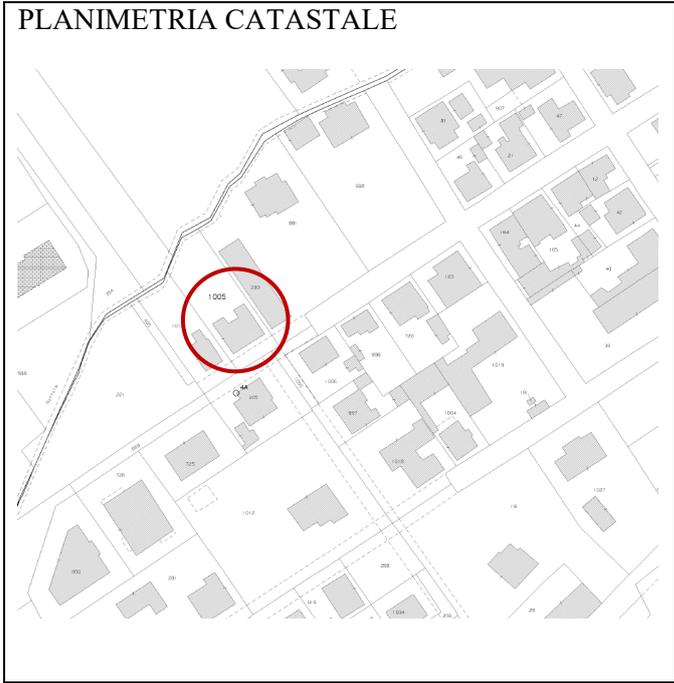


COMUNE DI  
MONTEPULCIANO  
PROVINCIA DI SIENA

TOPONIMO  
FRAZIONE STAZIONE  
VIA ALESSANDRIA N. 34-36

SCHEDA N.

FOGLIO N°  
64  
PART. N°  
1005



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 Abitazione \_\_\_\_\_

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: EDIFICIO PRINCIPALE**

**STRUTTURE VERTICALI:**

	C	M	B
<input checked="" type="checkbox"/> MATTONI	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> PIETREME	<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 type="checkbox"/> C.A./LATERIZIO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> ALTRO INTONACO _____	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**INFISSI FINESTRE:**

	C	M	B
<input checked="" type="checkbox"/> IN LEGNO	<input checked="" 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 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 checked="" type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/> A PADIGLIONE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> A TERRAZZA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> COMPOSITA	<input checked="" 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 type="checkbox"/> CON MOSTRE O CORNICI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> CON BOZZE SQUADRATE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> CON INFERRIATE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> CON DAVANZALE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> AVVOLGIBILI	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> TAVELLA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" 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**

<input checked="" type="checkbox"/> MARCIAPIEDI
<input type="checkbox"/> ZONA PAVIMENTATA/AIA:
<input type="checkbox"/> STERRATA
<input type="checkbox"/> LASTRICATA
<input type="checkbox"/> MATTONATA
<input type="checkbox"/> FONTANA/VASCA/STAGNO
<input type="checkbox"/> RECINZIONE
<input checked="" type="checkbox"/> GIARDINO
<input type="checkbox"/> ALBERATURE
<input type="checkbox"/> PISCINA
<input checked="" type="checkbox"/> POZZO
<input type="checkbox"/> ALTRO _____

**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 type="checkbox"/> ASFALTATA

**CARATTERE DELLE ALTERAZIONI RILEVABILI**

<input type="checkbox"/> OCCUPAZIONE DI CORTILI O SPAZI APERTI
<input type="checkbox"/> VOLUMI A SBALZO
<input type="checkbox"/> LOGGE O PORTICATI TAMPONATI
<input type="checkbox"/> SOPRAELEVAZIONE PARZIALE
<input type="checkbox"/> SOPRAELEVAZIONE TOTALE
<input checked="" type="checkbox"/> VOLUMI AGGIUNTI
<input type="checkbox"/> TERRAZZI AGGIUNTI
<input checked="" type="checkbox"/> APERTURE AGGIUNTE E/O MODIFICATE
<input type="checkbox"/> MODIFICHE STRUTTURALI
<input type="checkbox"/> ALTERAZIONI DELLE FINITURE
<input type="checkbox"/> ALTRO _____

EDIFICIO PERTINENZIALE 1:  ISOLATO  IN ADERENZA AL FABBRICATO PRINCIPALE

DESTINAZIONE

ANNESSO AGRICOLO  
 MAGAZZINO/DEPOSITO  
 GARAGE / RIMESSA VEICOLI  
 STALLA  
 ALTRO \_\_\_\_\_

STATO DI CONSERVAZIONE

CATTIVO  
 MEDIO  
 BUONO

ELEMENTI EDILIZI

COPERTURE:

TIPOLOGIA  CAPANNA  
 PADIGLIONE  
 ALTRO Unica falda \_\_\_\_\_

MANTO  LATERIZIO  
 LAMIERE  
 ALTRO \_\_\_\_\_

MURATURE:

LATERIZIO A VISTA  
 PIETRAME A VISTA  
 MISTO  
 PREFABBRICATO IN C.A.  
 INTONACATO  
 ALTRO \_\_\_\_\_

INFISSI  LEGNO  
 METALLICO  
 ALTRO \_\_\_\_\_

EDIFICIO PERTINENZIALE 2:  ISOLATO  IN ADERENZA AL FABBRICATO PRINCIPALE

DESTINAZIONE

ANNESSO AGRICOLO  
 MAGAZZINO/DEPOSITO  
 GARAGE / RIMESSA VEICOLI  
 STALLA  
 ALTRO \_\_\_\_\_

STATO DI CONSERVAZIONE

CATTIVO  
 MEDIO  
 BUONO

ELEMENTI EDILIZI

COPERTURE:

TIPOLOGIA  CAPANNA  
 PADIGLIONE  
 ALTRO Unica falda \_\_\_\_\_

MANTO  LATERIZIO  
 LAMIERE  
 ALTRO \_\_\_\_\_

MURATURE:

LATERIZIO A VISTA  
 PIETRAME A VISTA  
 MISTO  
 PREFABBRICATO IN C.A.  
 INTONACATO  
 ALTRO \_\_\_\_\_

INFISSI  LEGNO  
 METALLICO  
 ALTRO \_\_\_\_\_

EDIFICIO PERTINENZIALE 4:  ISOLATO  IN ADERENZA AL FABBRICATO PRINCIPALE

DESTINAZIONE

ANNESSO AGRICOLO  
 MAGAZZINO/DEPOSITO  
 GARAGE / RIMESSA VEICOLI  
 STALLA  
 ALTRO \_\_\_\_\_

STATO DI CONSERVAZIONE

CATTIVO  
 MEDIO  
 BUONO

ELEMENTI EDILIZI

COPERTURE:

TIPOLOGIA  CAPANNA  
 PADIGLIONE  
 ALTRO \_\_\_\_\_

MANTO  LATERIZIO  
 LAMIERE  
 ALTRO \_\_\_\_\_

MURATURE:

LATERIZIO A VISTA  
 PIETRAME A VISTA  
 MISTO  
 PREFABBRICATO IN C.A.  
 INTONACATO  
 ALTRO \_\_\_\_\_

INFISSI  LEGNO  
 METALLICO  
 ALTRO \_\_\_\_\_

FOTO



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

**OGGETTO:** Richiesta di Classamento del complesso edilizio posto in Montepulciano frazione Stazione di Montepulciano, Via Alessandria n. 34 - 36.

La sottoscritta **BUTTICÈ MARIA** nata a Raffadali (AG) il 03.10.1967, residente a Montepulciano (SI), via Alessandria n. 63 - cod. fisc. BTT MRA 67R43 H159X, in qualità di Proprietaria di un fabbricato di civile abitazione e relative pertinenze posto in Montepulciano, frazione Stazione, via Alessandria n. 34 -36, rappresentato al C.T. del Comune di Montepulciano al foglio 64 p.lla 1005, così come evidenziato nelle cartografie allegate:

- vista l'approvazione del Piano Operativo Comunale in data 01.02.2020 ed in particolare la tav. 06 della "*Disciplina del territorio urbanizzato*";
- considerato che il fabbricato residenziale oggetto della presente richiesta ha subito vari interventi che nel corso del tempo ne hanno alterato l'originaria struttura, facendole perdere gran parte delle caratteristiche di valore che poteva possedere;

tutto ciò premesso con la presente

#### **C H I E D E**

- un nuovo classamento dell'immobile in oggetto, alla luce delle novità introdotte dall'adozione del Piano Operativo del Comune di Montepulciano, richiedendo quindi la sua classificazione in **Classe C5 sia per il fabbricato principale che per le pertinenze.**

### 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 (in parte), al fine di attribuire la giusta classe di valore sulla base delle caratteristiche specifiche del fabbricato stesso e delle sue pertinenze, dello stato di conservazione e di alterazione conformemente a quanto disposto dall'art 48 delle NTA del PO, relativamente alle invarianti strutturali, e all'art.25 riguardo alla classe di intervento prevista per il fabbricato in oggetto che è individuato in Classe C4\*.

### Aspetti urbanistici

**Piano Strutturale:** Il fabbricato in oggetto è individuato nelle tavole di Piano fra le Invarianti Strutturali come edificato presente al 1954.

**Piano Operativo:** La proprietà in oggetto, fa parte dell'ambito urbano "Città Nuova - Zona omogenea "B" - Classe d'intervento C4\*". La classe C4 individua *"gli edifici e complessi edilizi ed i relativi spazi aperti per i quali gli interventi possono comportare la complessiva riorganizzazione funzionale e la diversa distribuzione interna del fabbricato e/o delle singole unità immobiliari e che possono comportare modifiche dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e dei sistemi strutturali, oltre che, nei limiti ed alle condizioni disciplinati dal successivo comma 3, l'ampliamento dell'edificio esistente"*. Essendo pertanto definita come C4\* non è consentito realizzare degli ampliamenti, in quanto ne avrebbe già beneficiato con il precedente Regolamento Urbanistico.

### Descrizione degli immobili

Nel caso specifico la proprietà si compone di un corpo principale, che mostra chiaramente i caratteri tipologici e morfologici tipici del contesto di riferimento - rimasti integri e riconoscibili essenzialmente solo sulla facciata principale - che si possono così riassumere:

- sviluppo planimetrico regolare e compatto su due piani fuori terra;
- simmetria della facciata principale;
- presenza di una cornice marcapiano;
- presenza di un balcone in corrispondenza della porta di ingresso.

Il fabbricato principale è stato infatti realizzato con Licenza edilizia n. 115/52 del 17.09.1952 per la costruzione di civile abitazione su due piani e successiva Licenza Edilizia n. 110/57 rilasciata in data 02.03.1957 per ampliamento del fabbricato.

In aderenza al prospetto posteriore si sviluppano alcuni volumi accessori, rappresentati da manufatti edilizi privi di qualsiasi valore storico testimoniale, in quanto costruiti successivamente rispetto al fabbricato principale, con l'unico intento di ampliare e dotare di spazi pertinenziali l'unità immobiliare principale, senza curare minimamente l'unitarietà del complesso edilizio, né tantomeno le caratteristiche tipologiche o i caratteri architettonici che appaiono profondamente alterati soprattutto nella facciata opposta a quella principale.

Pertanto, sebbene legittimi, nel corso degli anni hanno determinato l'attuale aspetto ed oggi, manifestano un valore architettonico nullo, sia per l'aspetto estetico, sia per le tecniche costruttive ed i materiali impiegati oltre che conferiscono un'immagine alterata al fabbricato principale.

Per la costruzione della cantina e della centrale termica, eseguite in assenza di titolo autorizzativo, è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria in data 11.03.1986 n. 729, quindi in data molto anteriore rispetto al Regolamento Urbanistico a cui fanno riferimento le vigenti NTA del PO.

Si sottolinea che sia il fabbricato principale che le due pertinenze, presentano caratteristiche di scarsa solidità e non assicurano la giusta stabilità e sicurezza statica in quanto sono stati costruiti con l'impiego di inappropriate tecniche costruttive e con materiali di scarso valore sia estetico che tecnologico.

La volontà di un futuro intervento su questo complesso edilizio è quella di poter procedere con l'integrale sostituzione delle strutture, in modo da ottenere un fabbricato a norma per quanto riguarda il rischio sismico e anche per quanto attiene al risparmio energetico.

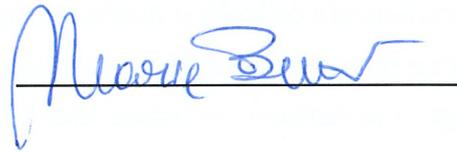
### **Conclusioni**

La definizione di Classe 4\* non sembra pertinente con la tipologia di fabbricato in questione, si ritiene più consona la **Classe C5 – Edifici di valore documentale nullo**, poiché il fabbricato non ha beneficiato con il precedente Regolamento Urbanistico (in vigore dal 2011 al 2018) di interventi di ampliamento o simili, le modifiche subite nel tempo ne hanno alterato la struttura in maniera irrimediabile e le strutture statiche appaiono particolarmente precarie e bisognose di un intervento di sostituzione integrale, possibile solo con la demolizione dell'intero complesso.

Per quanto concerne le due pertinenze, tenendo in considerazione lo stato di conservazione, il loro nullo valore architettonico e anche la precarietà delle strutture architettoniche, si chiede l'assegnazione della Classe di Valore **C5 – Edifici di valore documentale nullo**.

Restando in attesa di un positivo riscontro alla presente, porgo distinti saluti.

La Proprietà  
**(Butticè Maria)**

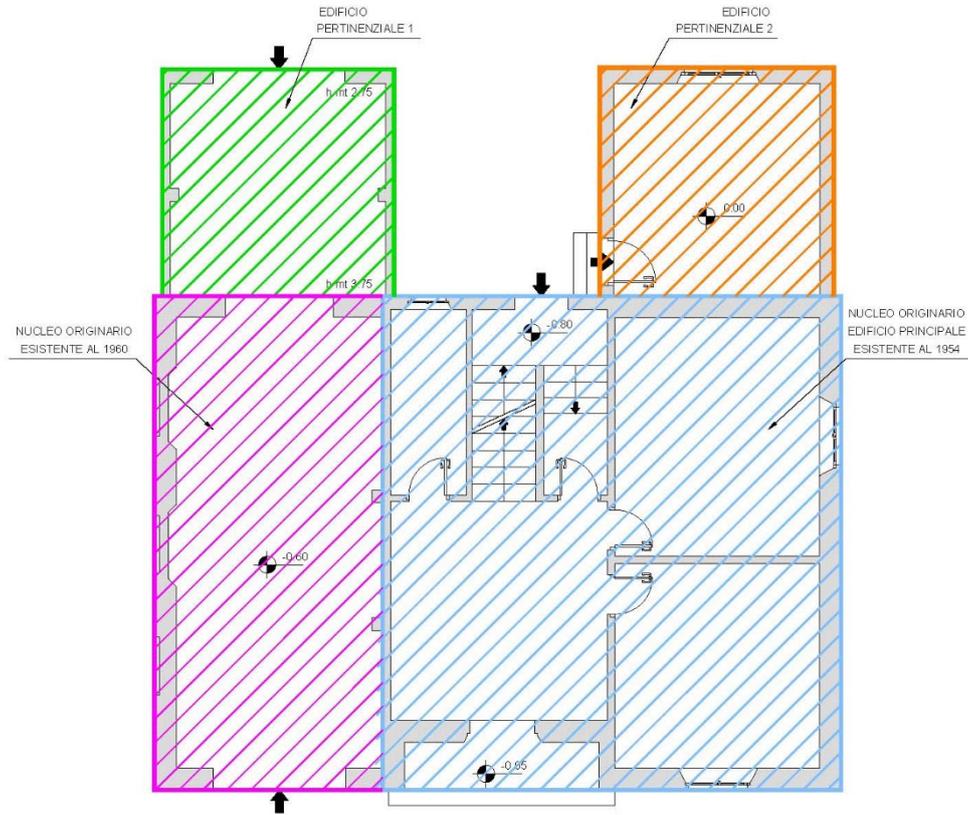


Montepulciano, 20 Settembre 2021

Documentazione allegata:

- Modello Schedatura;
- Estratto di mappa CT;
- Estratto di P.O.;
- Visure catastali.

## PLANIMETRIA INDICANTE GLI EDIFICI COMPONENTI IL COMPLESSO EDILIZIO



# COMUNE DI MONTEPULCIANO

PROVINCIA DI SIENA

\* \* \* \* \*

## OGGETTO:

***IRICHIESTA DI CLASSIFICAZIONE***

*per il Fabbricato Residenziale*

*posto in Montepulciano – Fraz. Stazione*

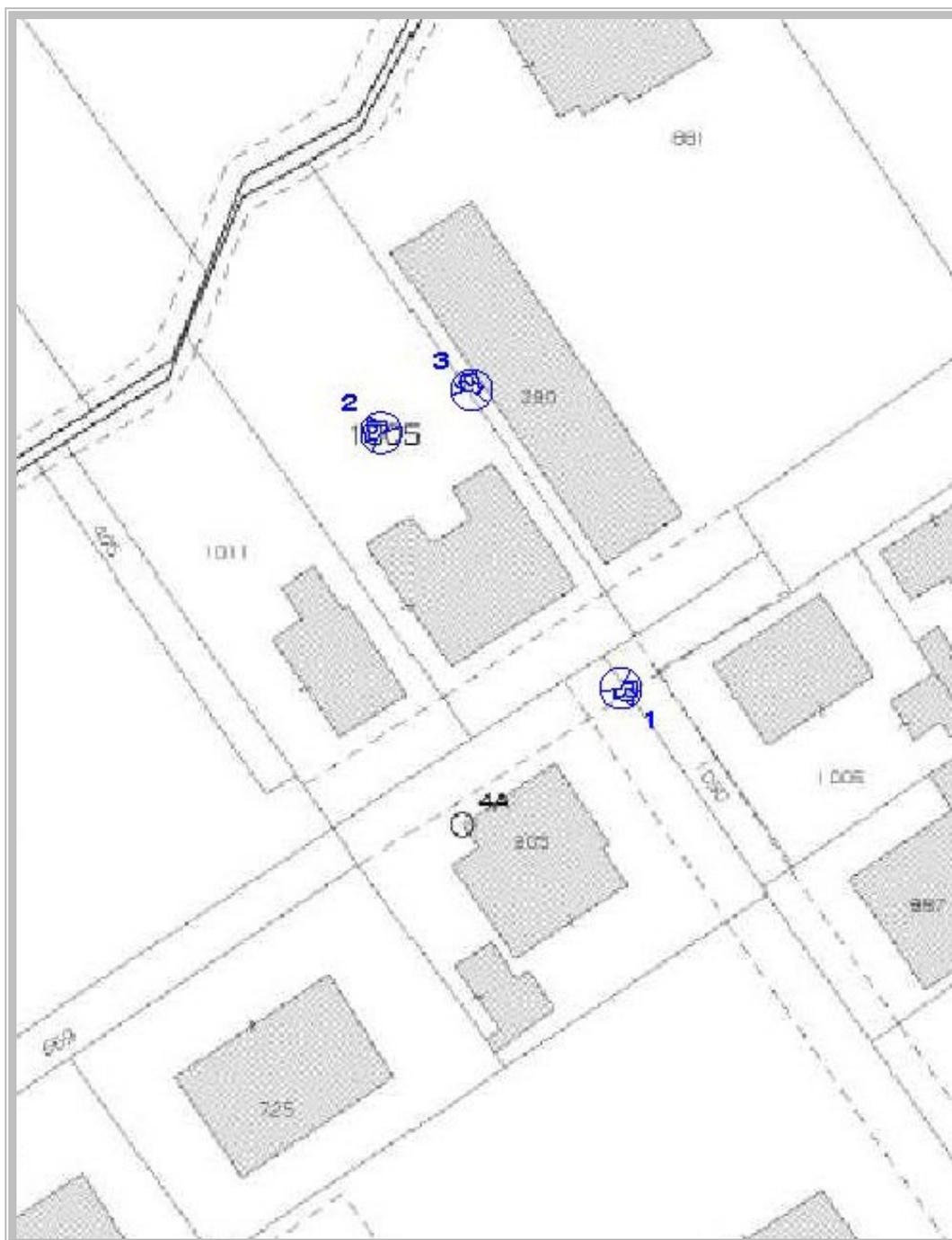
*Via Alessandria n.34 - 36*

## PROPRIETA':

***Butticè Maria***

\* \* \* \* \*

## PLANIMETRIA PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI



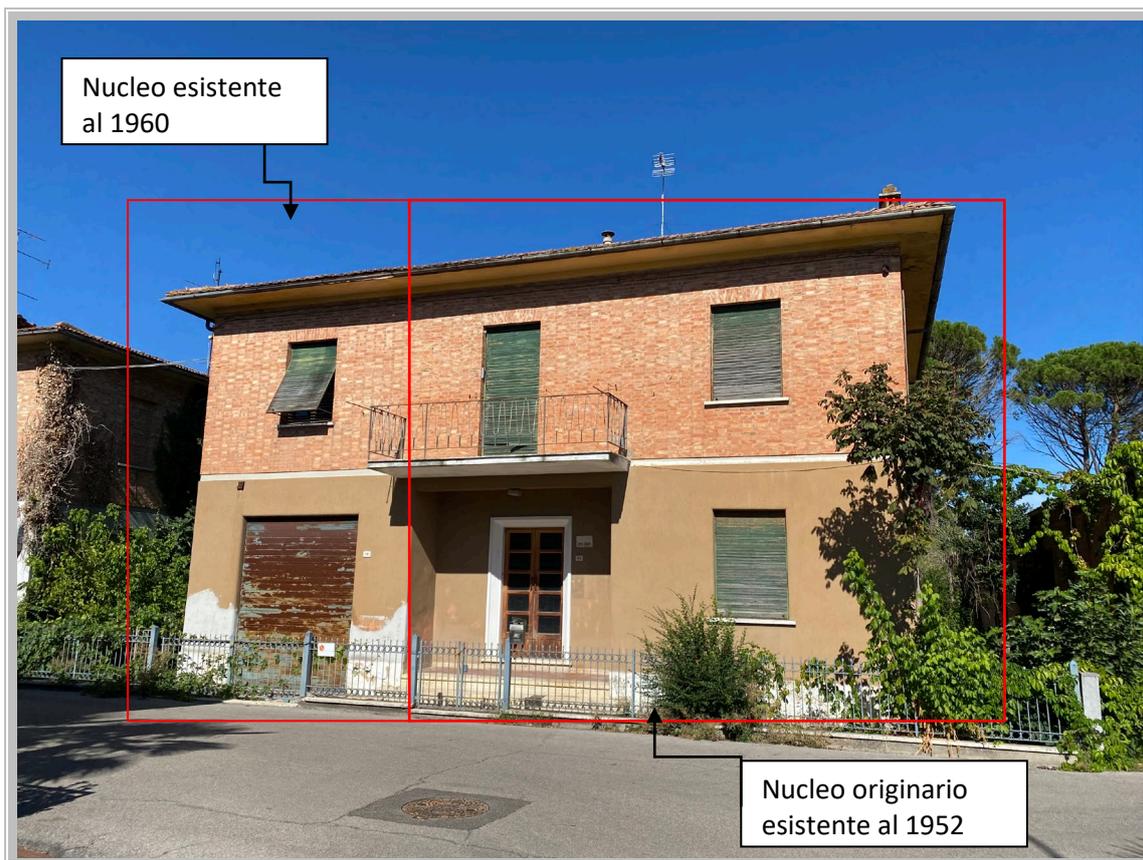


Foto 1 – Fabbricato in oggetto

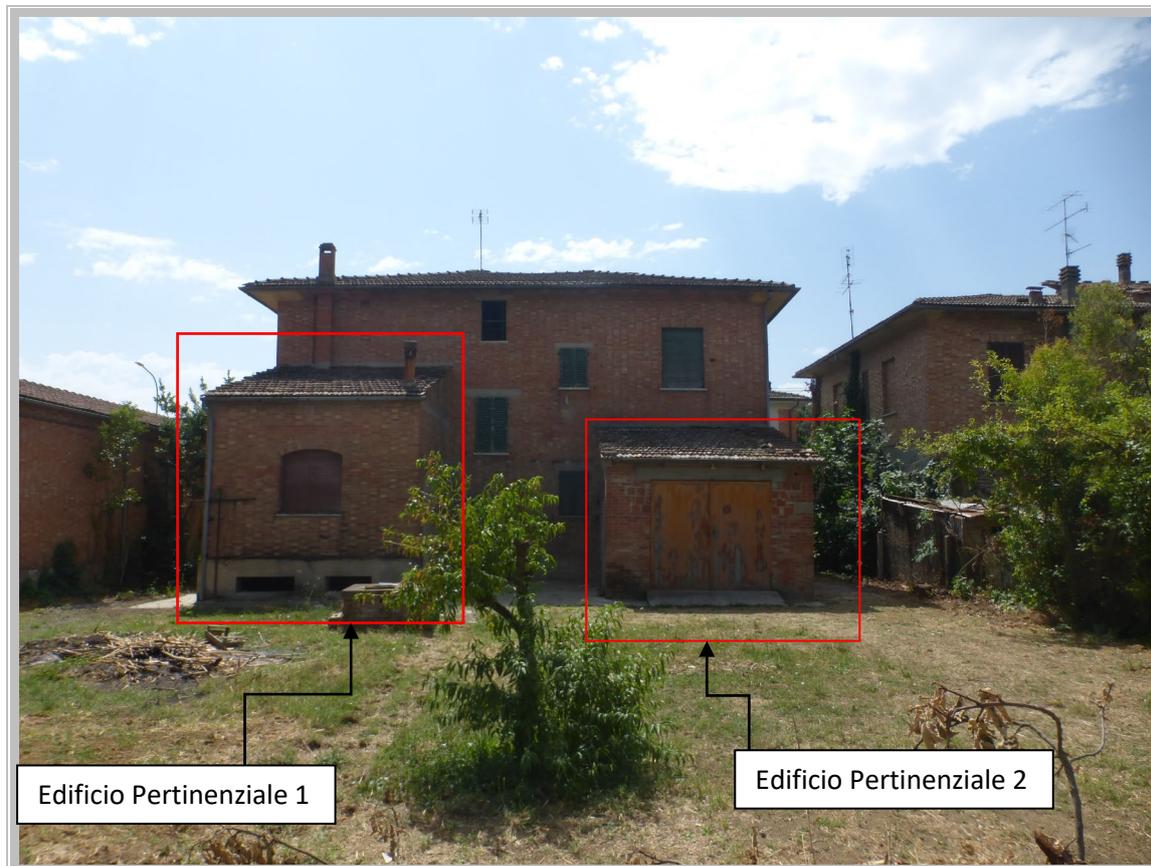


Foto 2 – Fabbricato in oggetto

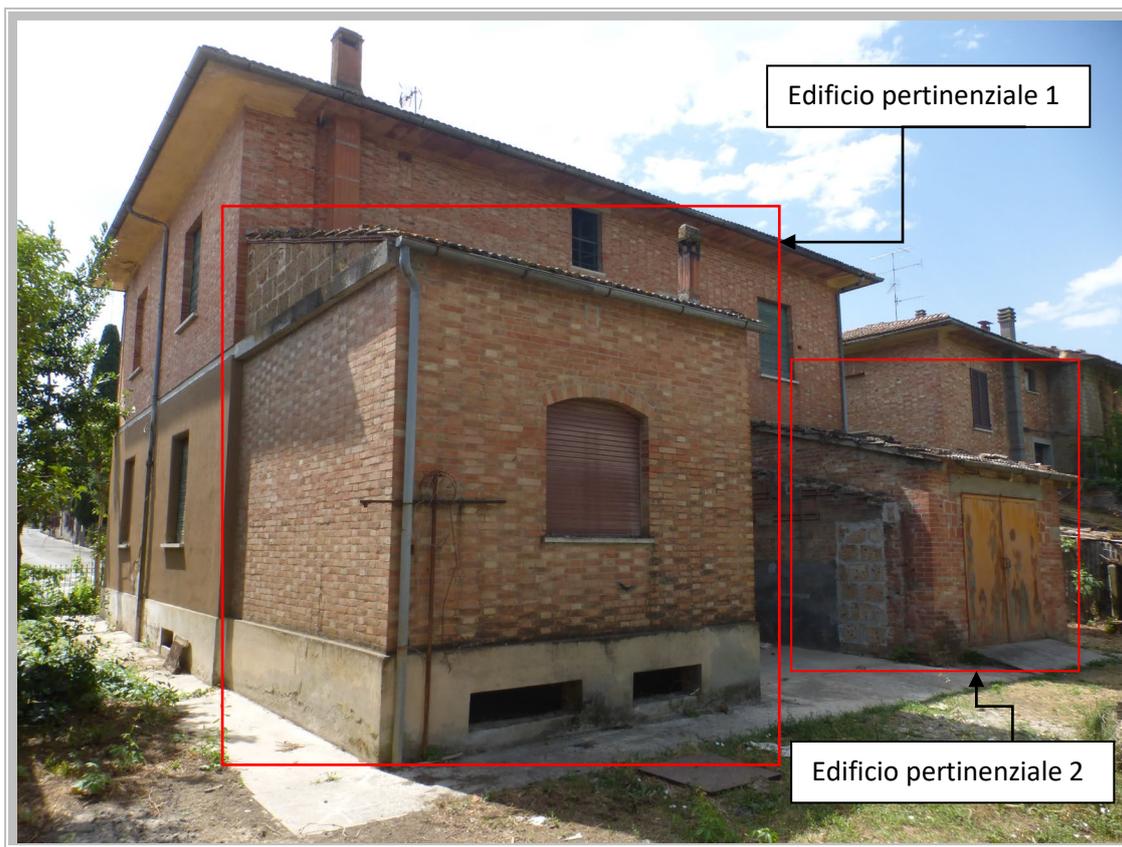


Foto 3 – Fabbricato in oggetto

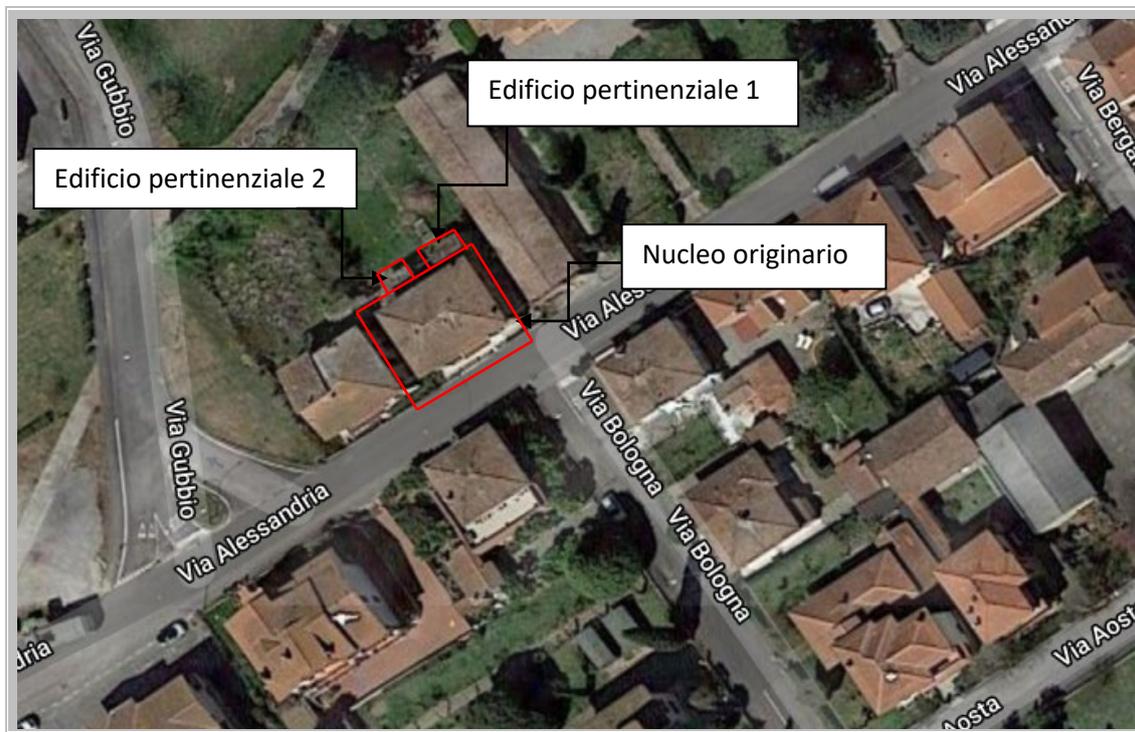


Foto 4 – Fabbricato in oggetto

# **COMUNE DI MONTEPULCIANO**

PROVINCIA DI SIENA

\* \* \* \* \*

## **ESTRATTI CARTOGRAFICI**

### **RICHIESTA DI CLASSIFICAZIONE**

per il Fabbricato Residenziale posto in

Montepulciano – Fraz. Stazione

Via Alessandria, n. 34-36

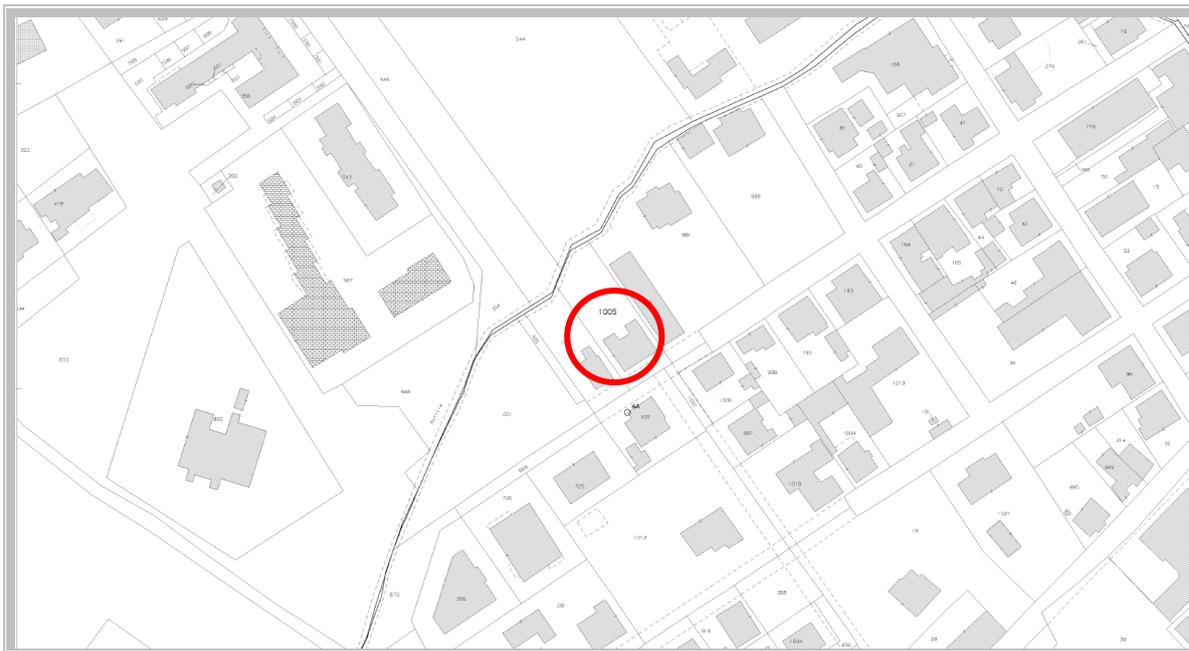
Proprietà

**Butticè Maria**

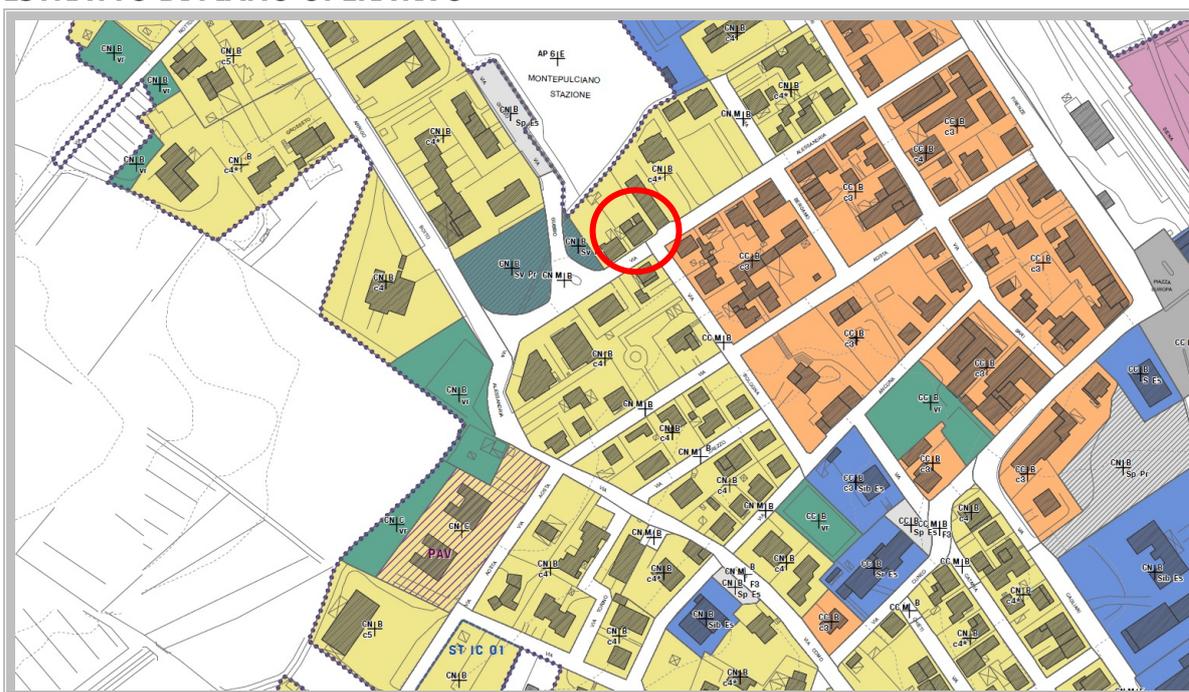
\* \* \* \* \*

Settembre 2021

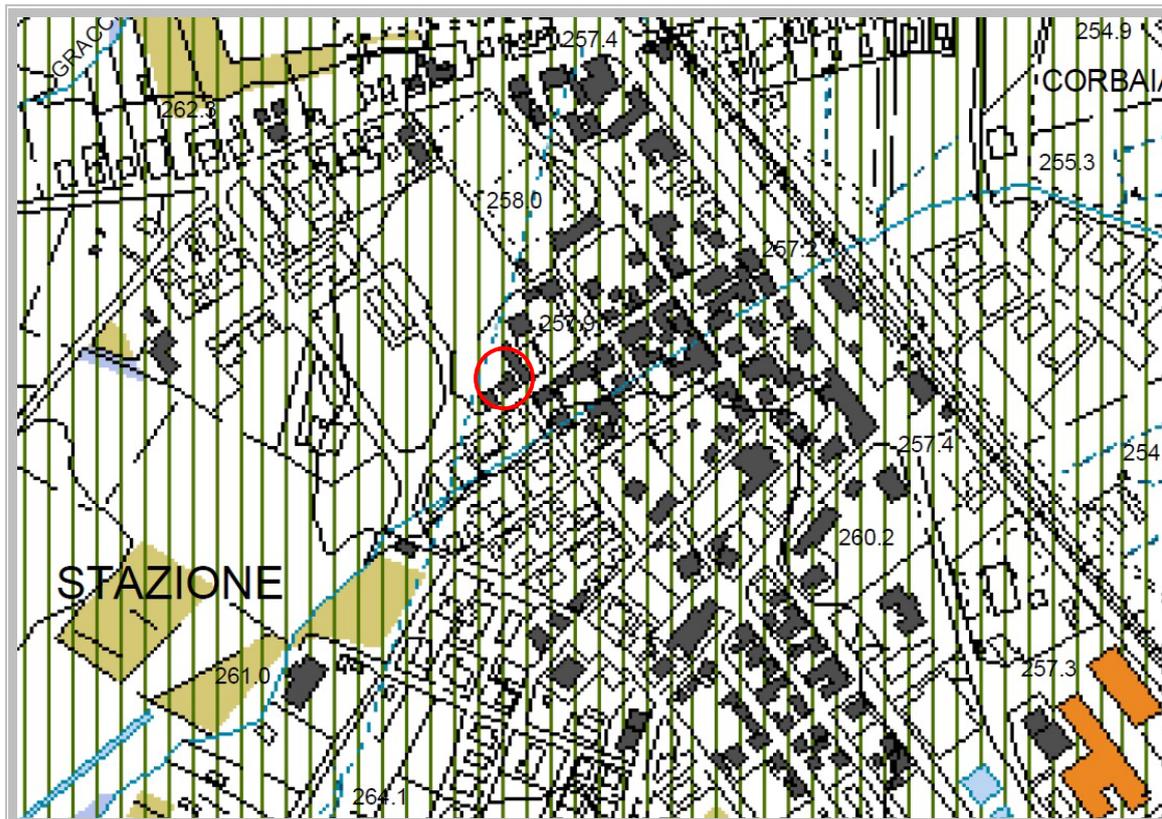
### ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



### ESTRATTO DI PIANO OPERATIVO



**ESTRATTO DI PIANO STRUTTURALE – Invarianti strutturali**



Cognome **BUTTICE**  
Nome **MARIA**  
nato il **03-10-1967**  
(atto n. **138** P. **1** S. **A**)  
a **RAFFADALI (AG)**  
Cittadinanza **ITALIANA**  
Residenza **MONTEPULCIANO (SI)**  
Via **ALESSANDRIA N.63**  
Stato civile **CONIUGATA**  
Professione **INSEGNANTE**  
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI  
Statura **1,55**  
Capelli **castani**  
Occhi **verdi**  
Segni particolari



Firma del titolare *Maria Buttice*

**MONTEPULCIANO** **30-06-2014**

Impronta del dito indice sinistro

*Antonio Neri*  
IL SINDACO



