

Al Sig. SINDACO del Comune di

MONTEPULCIANO

OGGETTO: **Richiesta di Classamento e Schedatura** di fabbricati posti in Montepulciano, frazione Stazione, via Catania n. 14.

* * * * *

Il sottoscritto **MENCHETTI STEFANO**, cod. fisc: MNCSFN59C30F592N, nato a Montepulciano il 30.03.1959, nella sua qualità di proprietario di un fabbricato residenziale con resede esclusivo posto, in Montepulciano Stazione – via Catania n. 14, rappresentato e descritto al CF al Fog. 64 p.lla 96 sub 5-6, 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

CHIEDE

- 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 costituiscono le parti del territorio urbanizzato nelle quali sono riconoscibili assetti insediativi da considerare consolidati nell'immagine urbana, anche se con caratteristiche discontinue. Il tessuto urbano che caratterizza detto ambito, comprende edifici o parti del tessuto edilizio che hanno conservato un sufficiente grado di riconoscibilità tipo-morfologica, in cui la funzione prevalente è rappresentata da quella residenziale.

Descrizione dell'immobile

Nel caso specifico la proprietà si compone di un solo edificio, caratterizzato da corpo principale risalente ai primi anni '30 ed un ampliamento successivo (1957-58).

La porzione "vecchia" 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 1957-58 - pratica edilizia 135 del 1956) rappresentato da manufatti edilizi costruiti successivamente rispetto al fabbricato principale, con l'unico intento di ampliare e dotare di spazi pertinenziali (e solo in parte abitativi) l'unità immobiliare principale, senza curare minimamente l'unitarietà del complesso edilizio, né tantomeno le

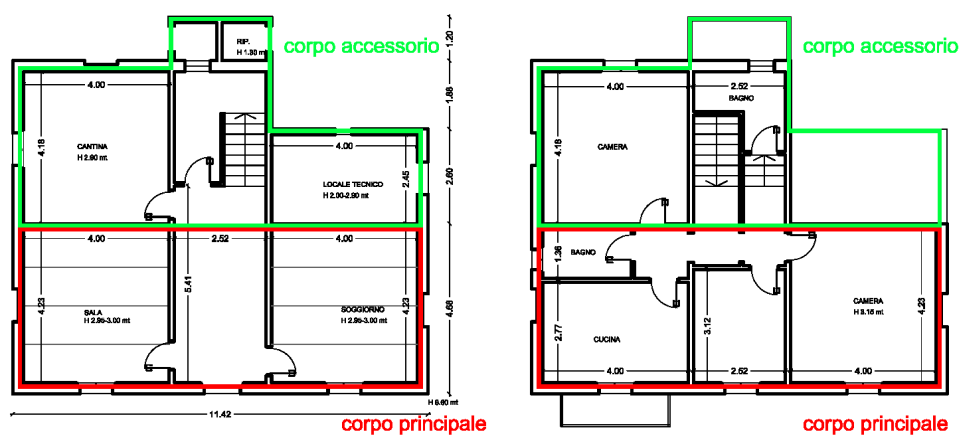
caratteristiche tipologiche o i caratteri architettonici, che appaiono alterati soprattutto nella facciata opposta a quella principale.

Si osserva altresì un evidente stato di incompiutezza, essendo l'edificio privo di uno "spicchio" che andrebbe a ricucire la struttura e compattarla.

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

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

Detto corpo che ospita locali accessori quali ripostigli, locali tecnici e cantina (oltre a un vano abitativo e wc al piano primo), presenta elementi in contrasto con i caratteri tipologici e architettonici della zona, in special modo relativamente al tipo di materiale utilizzato per i paramenti murari (mattoni di tipo "piemontese"), sommariamente ammassati e vincolati alla struttura originaria.



Conclusioni

Pertanto sulla base delle caratteristiche tipologiche che manifesta il suddetto fabbricato, ancorché alterate, nella porzione retrostante rispetto a Via Catania, per lo stato di conservazione e per il suo modesto carattere architettonico che ha preservato **si chiede l'assegnazione della categoria d'intervento C5 relativa al corpo accessorio, con possibilità di ampliamento VOLTA AL COMPLETAMENTO DELLO "SPICCHIO MANCANTE"**

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 demolizione e ricostruzione del corpo secondario, che sarà caratterizzato da una sagoma compatta – allineata sugli assi dei lati principali. Questo avverrà utilizzando in gran parte i materiali recuperati dalla demolizione, integrati con nuovi mattoni del tipo fatti a mano.

E' opportuno evidenziare che la richiesta vuole andare ad eliminare una situazione pregressa, caratterizzata da una evidente "incompiutezza", 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	C5 corpo secondario con possibilità di completamento

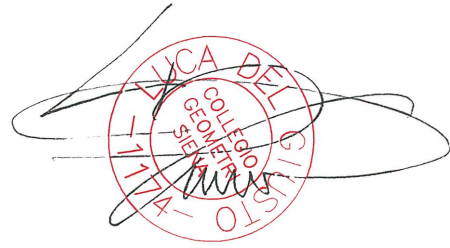
il richiedente

Il tecnico incaricato

(Menchetti Stefano)



(geom. Luca Del Giusto)



Montepulciano, 11 novembre 2019

Allegati:

- Estratto di mappa CT
- Stralcio POC
- Rilievo fotografico











SPICCHIO DA
COMPLETARE



AMPLIAMENTO
DEL 1957-58,
CON MATTONI
PIEMONTESI







