

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

OGGETTO: Richiesta di modifica classamento di fabbricati rurali

posti in Valiano - via di Terrarossa (Podere Casina) e Via Lauretana Nord (Podere Quercione)

Titolo III - art. 19 comma 7 - NTA del P.O.C. vigente

I sottoscritti

CAPPELLI DARIO nato a Montepulciano l'8.3.1961 e **CARDINALI GIGLIOLA** nata a Pienza il 14.02.1966, residenti in Comune di Pienza, Loc. Podere Luna d'oro, nella loro qualità di comproprietari degli immobili descritti al Foglio 35 p.lla 78 e foglio 55 p.lla 174, posti in prossimità dell'abitato di Valiano, con la presente

C H I E D O N O

la modifica della classificazione di detti edifici (rappresentati nelle schede allegate dalla lettera I fino alla V), ai sensi dell'art. 19 comma 7 delle N.T.A. del P.O.C. vigente.

Motivazioni della richiesta

Si chiede la variazione della classe attribuita, in quanto l'attuale identificazione non appare coerente per caratteristiche tipologiche, storico-architettoniche e destinazione con quella attribuita, peraltro sostanzialmente diversa da quella precedentemente accertata (sempre in sede di schedatura successiva all'approvazione del RU), nel precedente strumento urbanistico.

Aspetti urbanistici

Regolamento Urbanistico: In merito al previgente strumento urbanistico i fabbricati oggetto di istanza, erano così classificati:

Edifici I-L-O-P-Q-R-S: "edifici schedati, ma non rilevati", interventi ammessi: ri3;

Edifici T-U-V: non schedati;

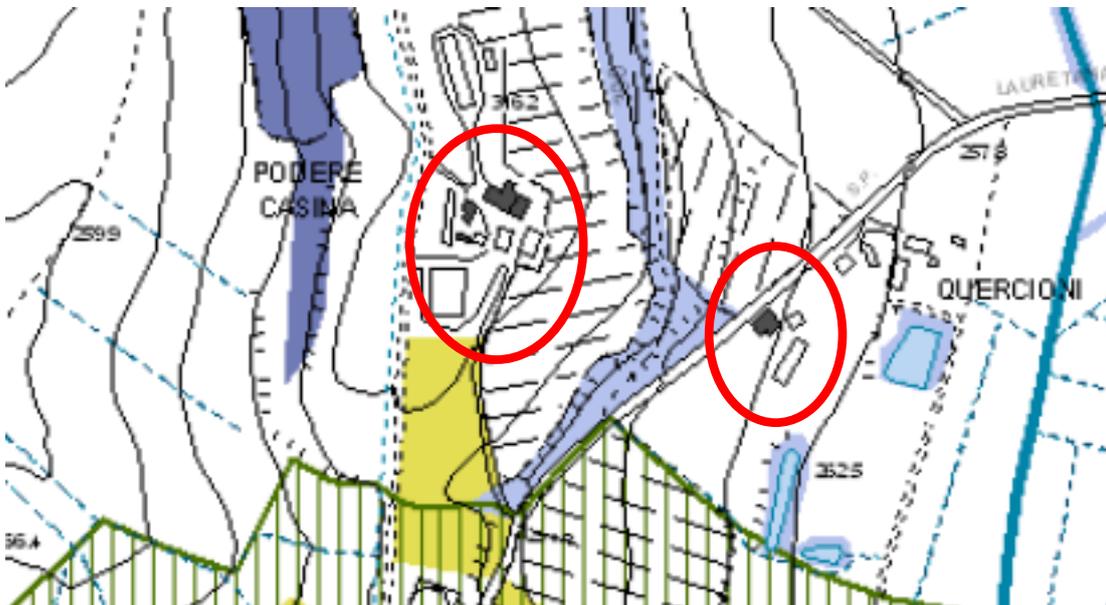
Edificio N: vedasi scheda V086F, interventi ammessi Ri1 – classe 1

Edificio M: vedasi scheda V086E, interventi ammessi Ri2 – classe 1

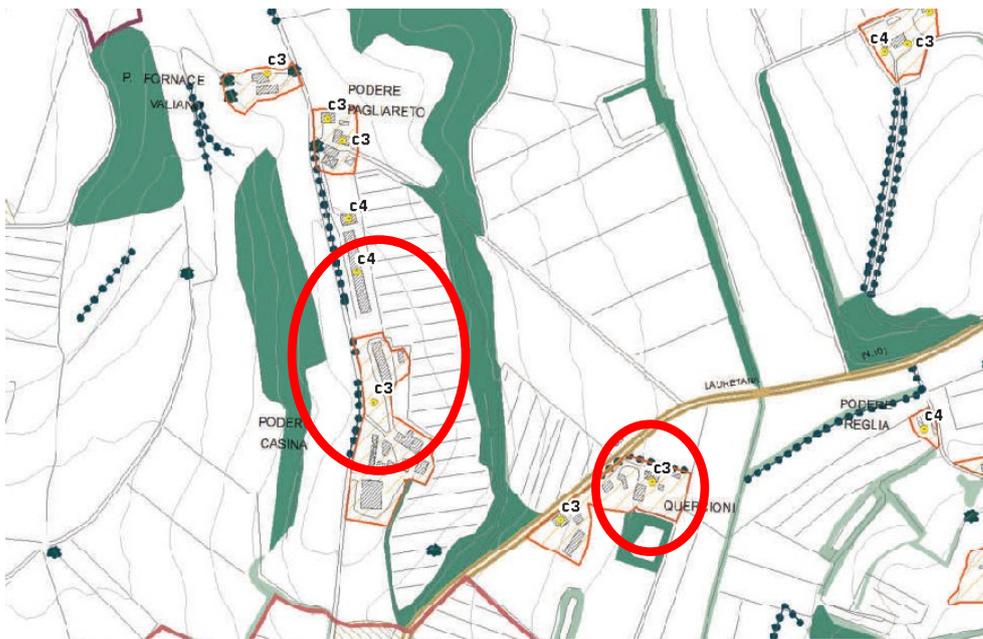


Piano Strutturale: Il PS del Comune di Montepulciano (art. 52 delle NTA), approvato in data 9.7.2007, pur limitando per l'area in questione il recupero dei volumi extra-agricoli, ha espressamente stabilito, per il complesso edilizio del Podere Casina, la possibilità di ***recupero dei volumi allo scopo di realizzare fino ad un massimo di 10 unità residenziali, articolate in massimo 5 edifici, potendo così raggiungere una volumetria complessiva di 5.000 mc.***

Tutti gli edifici – ad esclusione delle abitazioni rurali M-N-T – sono esclusi da invariants strutturali, mentre i predetti sono classificati come “edificato antecedente al 1954”.



Piano Operativo: a tutti gli immobili in esame è assegnata la categoria di intervento c3, che pone evidenti limiti alla possibilità di riqualificazione dell'intero complesso, oltre a porsi in contrasto con quanto riportato nel precedente strumento urbanistico ma soprattutto con le oggettive caratteristiche degli edifici.



Descrizione degli immobili

Ex porcilaia e abitazione (I): è il principale fabbricato aziendale in termini di dimensioni; ha pianta rettangolare ed è costituito da struttura allungata, costruita in muratura di blocchi di pietra tufacea, con finitura ad intonaco; ha copertura a capanna, con manto in laterizio (tegole marsigliesi) ed era utilizzato come porcilaia al piano terreno, con annessa abitazione di servizio al piano primo. Di costruzione recente versa in discreto stato di conservazione.

Pollai/Porcilaie (L-Q-R-S-U-V): tutti gli edifici presentano caratteristiche analoghe: si sviluppano su un solo piano fuori terra, erano utilizzati come pollai e porcilaie. L. struttura portante è in muratura in blocchi di cls e copertura a capanna o falda singola, lastre di fibro-cemento e/o in travetti prefabbricati con impianellato in tavelloni. Non hanno nessun elemento significativo, meritevole di salvaguardia.

Abitazione e annessi (M): È costituito da un corpo principale adibito ad abitazione rurale di epoca non remota, a cui sono state addossate imponenti capanne in muratura.

Il nucleo originario è composto da murature in mattoni, con finitura a intonaco, copertura a padiglione, infissi in legno. Mentre gli accessori sono composti da pareti in blocchi di cls e copertura con travi tipo “Varese”, manto in laterizio. Non presenta elementi architettonici di rilievo.

Abitazione e annessi (N): il nucleo principale di remota costruzione, si caratterizza per l'utilizzo di mattoni stuccati per faccia vista, e per lo sviluppo su due piani fuori terra (abitazione), a cui sono state addossate capanne e stalletti per suini in muratura sommaria.

La copertura è in maggior parte in laterizio (tegole marsigliesi), salvo alcune zone in cui è composta da lastre in lamiera e fibro-cemento. Versa in stato di completo abbandono.

Mangiatoia (O): rispetto alle porcilaie e pollai citati, è costituito da un telaio metallico, con copertura in lastre di fibrocemento, per proteggere le sottostanti mangiatoie. Risulta completamente aperto su tutti i lati.

Rimessa (P): a pianta rettangolare, edificio in parte di tipo prefabbricato, e in parte in muratura in opera. E' utilizzato come rimessa per mezzi e attrezzatura agricola.

Abitazione e annessi (T): Costituisce il fabbricato principale del c.d. Podere Quercione, posto lungo la strada comunale Via Lauretana Nord. È costituito da un corpo principale adibito ad abitazione rurale di epoca non remota, a cui sono state addossate imponenti capanne in muratura.

Il nucleo originario è composto da murature in mattoni (piemontesi), copertura a padiglione, infissi in legno. Mentre gli accessori (garage, magazzini, sgombero) sono composti da pareti analoghe e copertura con travi tipo “Varese”, manto in laterizio. Non presenta elementi architettonici di rilievo.

Finalità della richiesta

Per tutti gli annessi agricoli (edifici I-L-M-N-O-P-Q-R-S-T-U-V), si può ritenere coerente la **Classe VI (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.

Mentre per le abitazioni rurali M-N-T (che si elevano su due livelli fuori terra), - alla luce degli usi, aspetti architettonici, critico-storici evidenziati - ed in linea con gli indirizzi del vigente P.O.C. **appare ragionevole proporre la schedatura in Classe IV (c4):** *Edifici di recente costruzione o di scarso valore documentale: edifici o complessi di edifici che corrispondono agli edifici di recente costruzione – realizzati dopo il 1954 – oppure di impianto storico, ma profondamente alterati e comunque di scarso valore documentale;*

Tabella riepilogativa

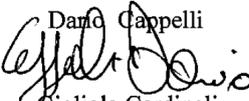
In riferimento alle ragioni esposte – si riporta una tabella riassuntiva delle richieste formulate:

FABBRICATI oggetto di istanza	classe attuale - POC	Classe PROPOSTA
I	C3	C5
L	C3	C5
M	C3	C4 per il nucleo abitativo su due livelli C5 per le capanne addossate, su un unico livello
N	C3	C4 per il nucleo abitativo su due livelli C5 per le capanne addossate, su un unico livello
O	C3	C5
P	C3	C5
Q	C3	C5
R	C3	C5
S	C3	C5
T	C3	C4 per il nucleo abitativo su due livelli C5 per le capanne addossate, su un unico livello
U	C3	C5
V	C3	C5

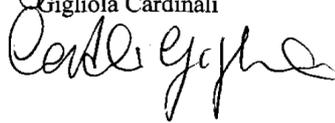
Fiduciosi in un positivo riscontro alla presente, porgiamo distinti saluti

La proprietà

Dario Cappelli



Gigliola Cardinali

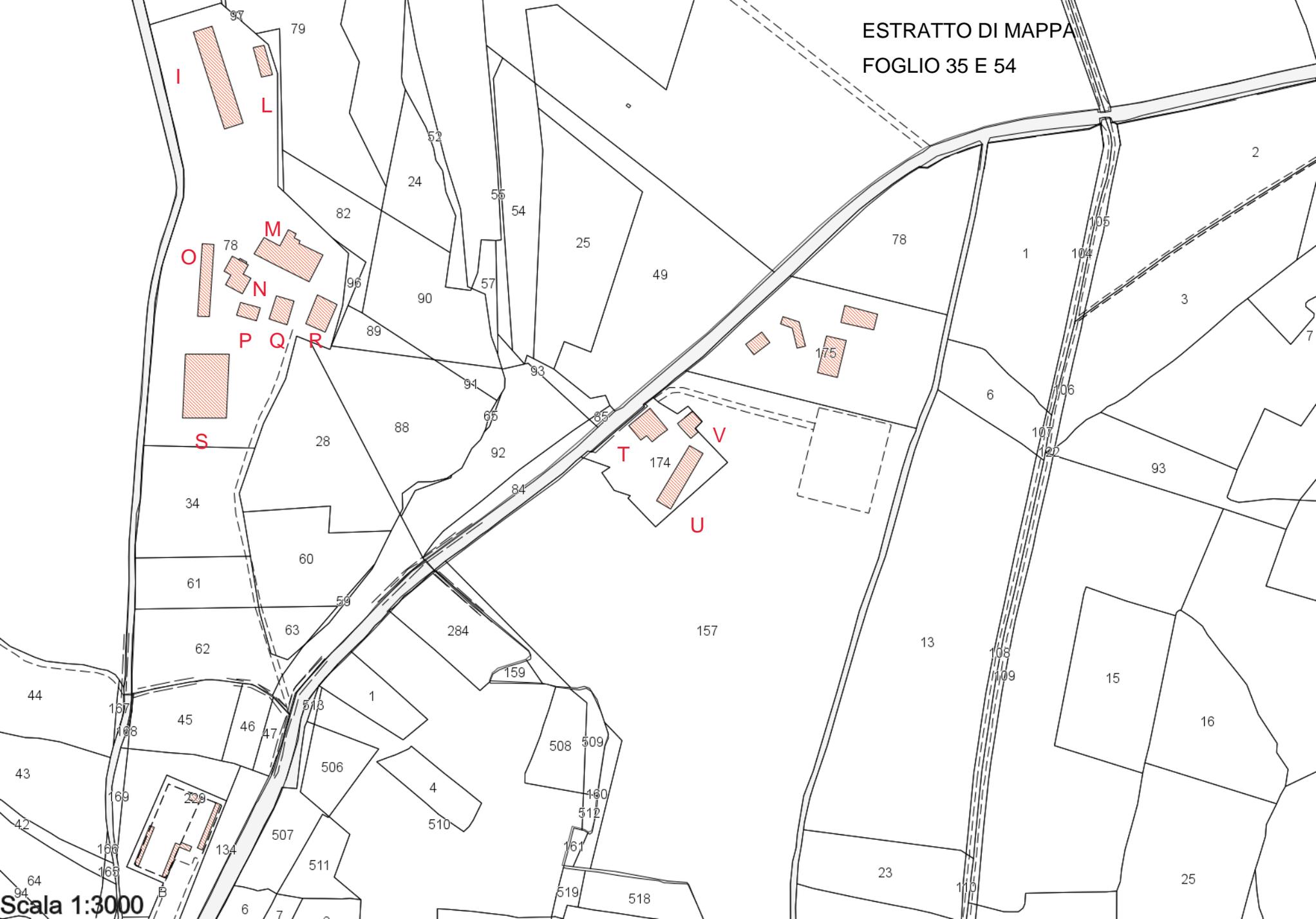


Montepulciano, 03 Giugno 2020

Allegati:

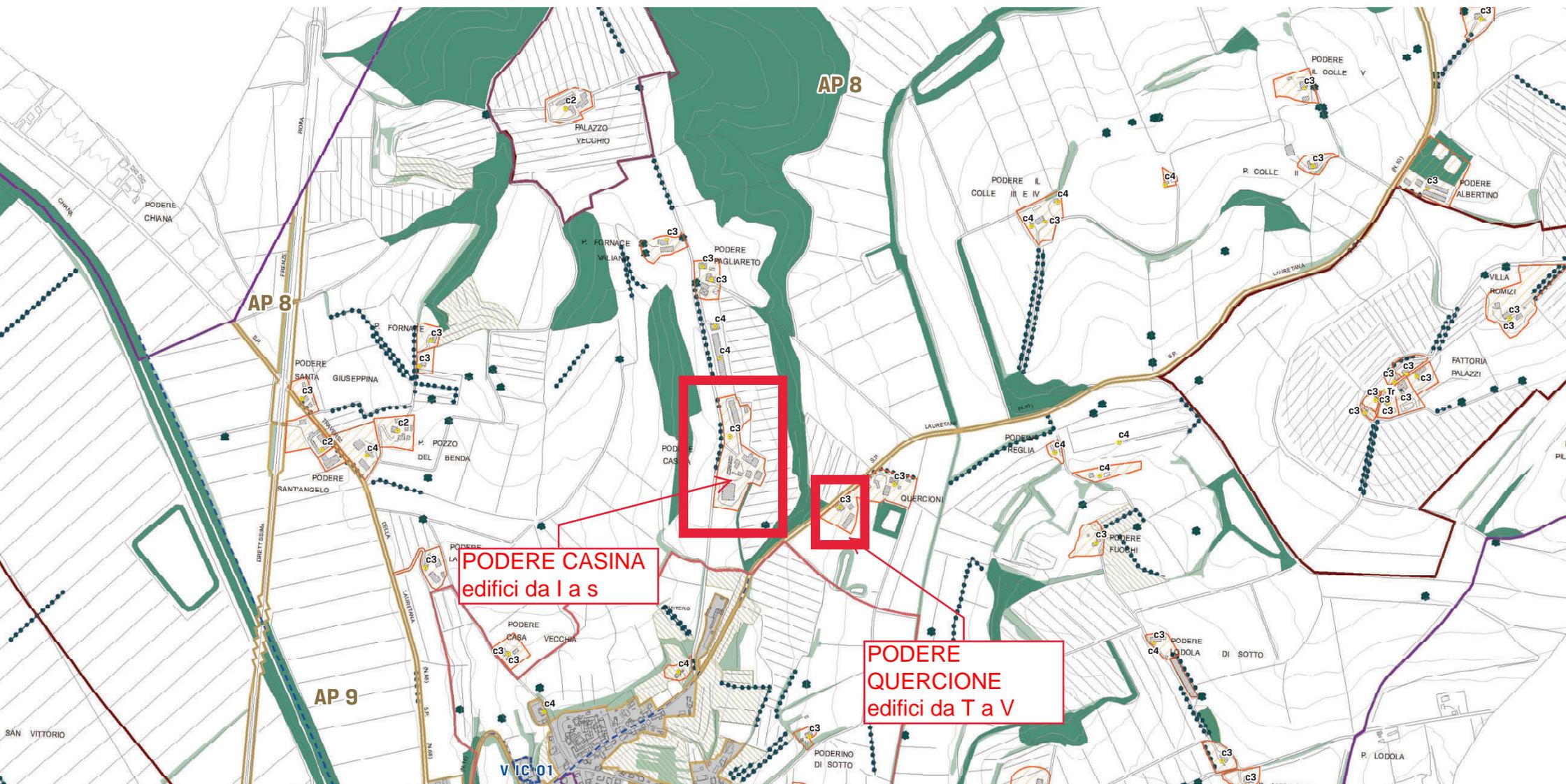
- Estratto di mappa
- Stralcio POC
- Rilievo fotografico
- Planimetrie degli immobili
- Precedenti titoli edilizi

ESTRATTO DI MAPPA
FOGLIO 35 E 54



Scala 1:3000

ESTRATTO POC



PODERE CASINA
edifici da I a s

PODERE QUERZIONE
edifici da T a V

FOTO 1



scala 1:500

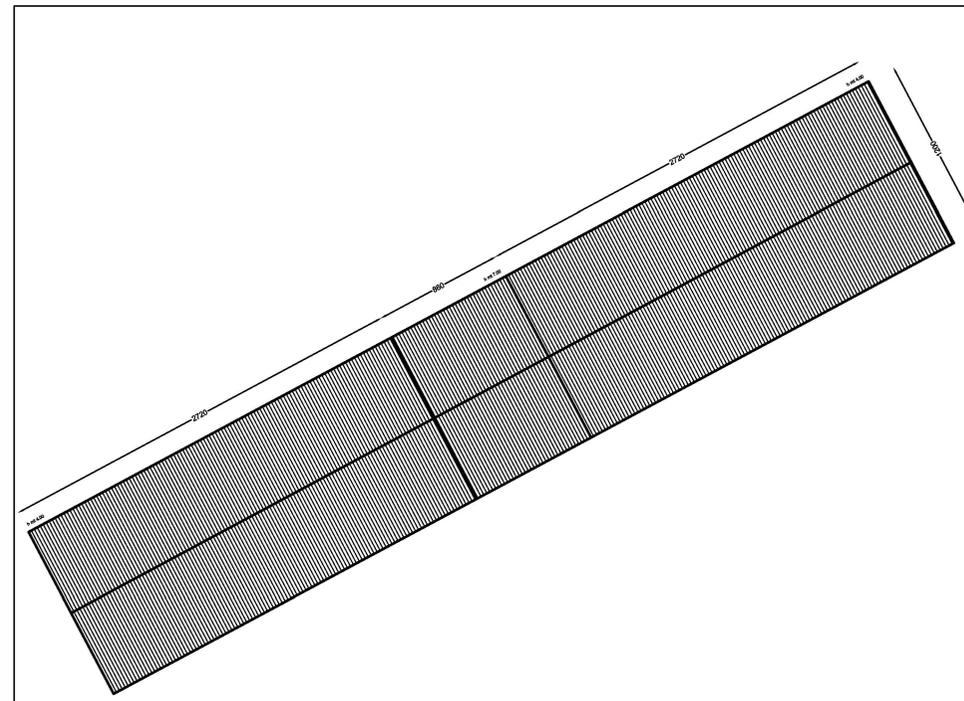


FOTO 2



COSTRUZIONI RURALI ED IMPIANTI FISSI PRIMA E DOPO IL PROGRAMMA

SITUAZIONE ATTUALE		SITUAZIONE DOPO GLI INTERVENTI	
DESTINAZIONE D'USO FABBRICATO: PORCILAIA (PT) - ABITAZIONE (P1)		DESTINAZIONE D'USO FABBRICATO: DERURALIZZAZIONE - ALIENAZIONE	
in uso	<input type="checkbox"/>	in uso	<input type="checkbox"/>
parzialmente in uso	<input type="checkbox"/>	parzialmente in uso	<input type="checkbox"/>
disuso	<input checked="" type="checkbox"/>	disuso	<input type="checkbox"/>
DESCRIZIONE:			
ubicazione catastale	foglio 35 p.IIa 78		
superficie	mq 859.20		
volume	mc 3333.60		

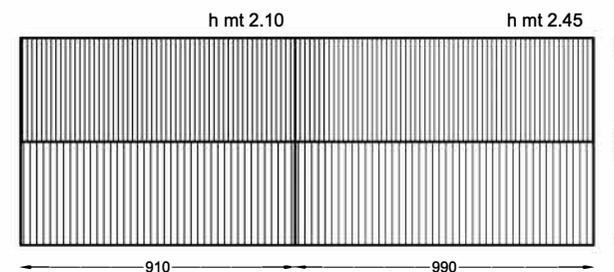
NOTE:

Concessione Sanatoria n. 3436-3437 del 27.05.1999

FOTO 1



FOTO 2



scala 1:250

COSTRUZIONI RURALI ED IMPIANTI FISSI PRIMA E DOPO IL PROGRAMMA

SITUAZIONE ATTUALE	SITUAZIONE DOPO GLI INTERVENTI
DESTINAZIONE D'USO FABBRICATO: POLLAI in uso <input type="checkbox"/> parzialmente in uso <input type="checkbox"/> disuso <input checked="" type="checkbox"/>	DESTINAZIONE D'USO FABBRICATO: DERURALIZZAZIONE - ALIENAZIONE in uso <input type="checkbox"/> parzialmente in uso <input type="checkbox"/> disuso <input type="checkbox"/>
DESCRIZIONE: ubicazione catastale foglio 35 p.IIa 78 superficie mq 129.20 volume mc 294.82	

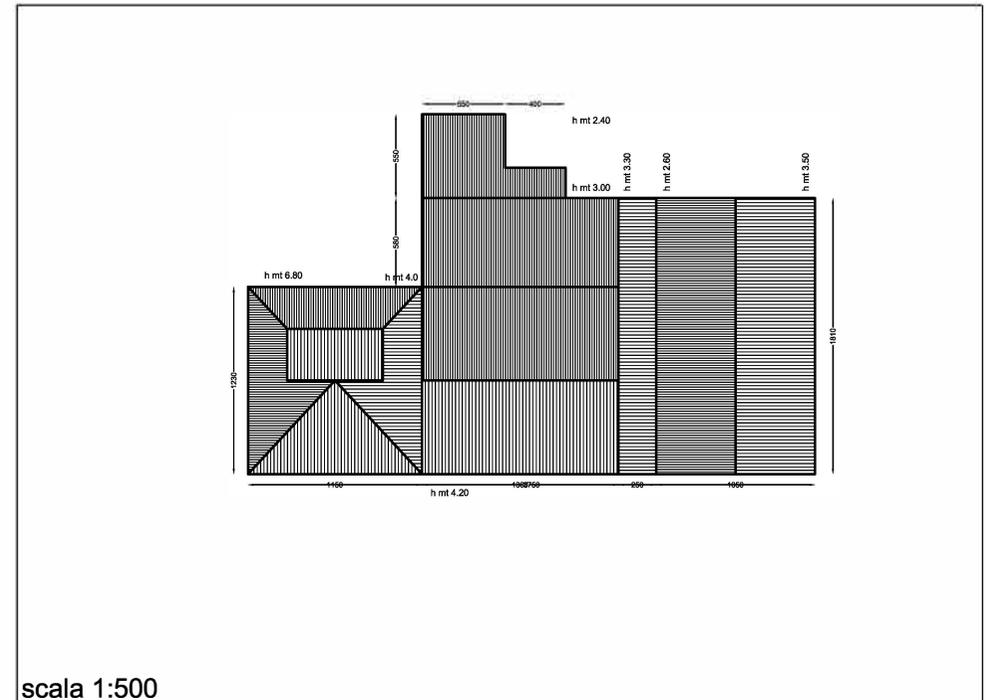
NOTE:

Concessione Sanatoria n. 3438-3439 del 27.05.1999

FOTO 1



FOTO 2



scala 1:500

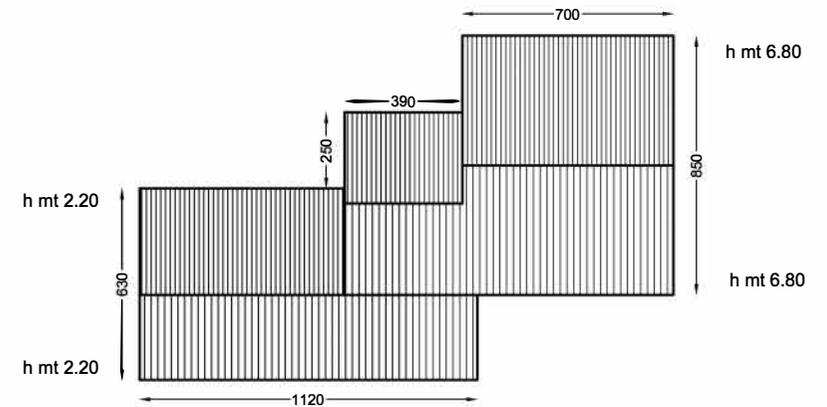
COSTRUZIONI RURALI ED IMPIANTI FISSI PRIMA E DOPO IL PROGRAMMA

SITUAZIONE ATTUALE	SITUAZIONE DOPO GLI INTERVENTI
DESTINAZIONE D'USO FABBRICATO: PORCILAIA (PT) - ABITAZIONE (P1)	DESTINAZIONE D'USO FABBRICATO: DERURALIZZAZIONE - ALIENAZIONE
in uso <input type="checkbox"/>	in uso <input type="checkbox"/>
parzialmente in uso <input type="checkbox"/>	parzialmente in uso <input type="checkbox"/>
disuso <input checked="" type="checkbox"/>	disuso <input type="checkbox"/>
DESCRIZIONE:	
ubicazione catastale	foglio 35 p.IIa78
superficie	mq 819.46
volume	mc 2617.78

NOTE:

Concessione Sanatoria n. 3440-3441 del 27.05.1999

FOTO 1



scala 1:250

FOTO 2



COSTRUZIONI RURALI ED IMPIANTI FISSI PRIMA E DOPO IL PROGRAMMA

SITUAZIONE ATTUALE	SITUAZIONE DOPO GLI INTERVENTI
<p>DESTINAZIONE D'USO FABBRICATO: DEPOSITI</p> <p>in uso <input type="checkbox"/></p> <p>parzialmente in uso <input type="checkbox"/></p> <p>disuso <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>DESTINAZIONE D'USO FABBRICATO: DERURALIZZAZIONE - ALIENAZIONE</p> <p>in uso <input type="checkbox"/></p> <p>parzialmente in uso <input type="checkbox"/></p> <p>disuso <input type="checkbox"/></p>
<p>DESCRIZIONE:</p> <p>ubicazione catastale foglio 35 p.IIa 78</p> <p>superficie mq 139.81</p> <p>volume mc 685.072</p>	

NOTE:

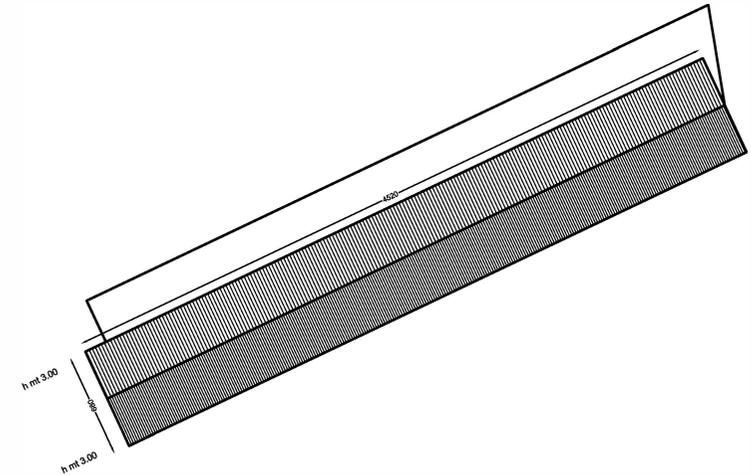
Concessione Sanatoria n. 3875-3445 del 27.05.1999



FOTO 1



FOTO 2



scala 1:500

COSTRUZIONI RURALI ED IMPIANTI FISSI PRIMA E DOPO IL PROGRAMMA

SITUAZIONE ATTUALE		SITUAZIONE DOPO GLI INTERVENTI	
DESTINAZIONE D'USO FABBRICATO:		DESTINAZIONE D'USO FABBRICATO:	
MANGIATOIA		DERURALIZZAZIONE - ALIENAZIONE	
in uso	<input type="checkbox"/>	in uso	<input type="checkbox"/>
parzialmente in uso	<input type="checkbox"/>	parzialmente in uso	<input type="checkbox"/>
disuso	<input checked="" type="checkbox"/>	disuso	<input type="checkbox"/>
DESCRIZIONE:			
ubicazione catastale	foglio 35 p.IIa 78		
superficie	mq 307.36		
volume	mc 461.04		

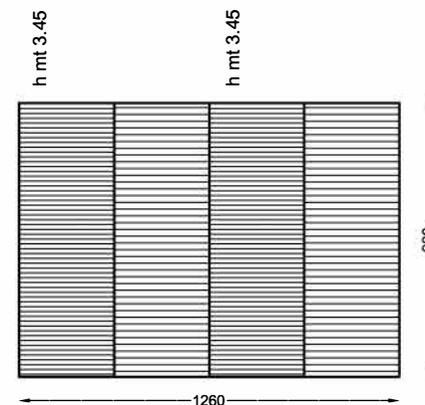
NOTE:

Concessione Sanatoria n. 3446 del 27.05.1999

FOTO 1



FOTO 2



scala 1:250

COSTRUZIONI RURALI ED IMPIANTI FISSI PRIMA E DOPO IL PROGRAMMA

SITUAZIONE ATTUALE	SITUAZIONE DOPO GLI INTERVENTI
DESTINAZIONE D'USO FABBRICATO: RIMESSE in uso <input type="checkbox"/> parzialmente in uso <input type="checkbox"/> disuso <input checked="" type="checkbox"/>	DESTINAZIONE D'USO FABBRICATO: DERURALIZZAZIONE - ALIENAZIONE in uso <input type="checkbox"/> parzialmente in uso <input type="checkbox"/> disuso <input type="checkbox"/>
DESCRIZIONE: ubicazione catastale foglio 35 p.IIa 78 superficie mq 113.40 volume mc 391.23	

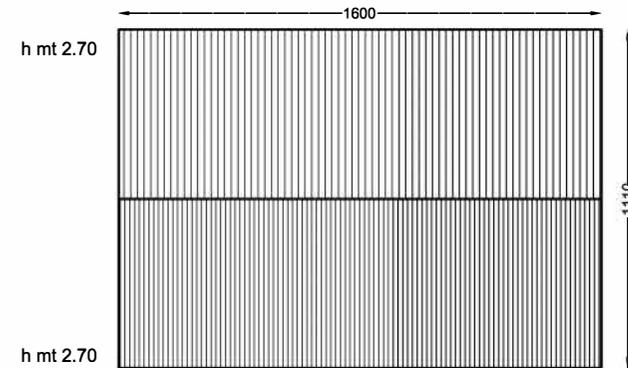
NOTE:

Concessione Sanatoria n. 3876 del 27.05.1999

FOTO 1



FOTO 2



scala 1:250

COSTRUZIONI RURALI ED IMPIANTI FISSI PRIMA E DOPO IL PROGRAMMA

SITUAZIONE ATTUALE	SITUAZIONE DOPO GLI INTERVENTI
DESTINAZIONE D'USO FABBRICATO: PORCILAIA in uso <input type="checkbox"/> parzialmente in uso <input type="checkbox"/> disuso <input checked="" type="checkbox"/>	DESTINAZIONE D'USO FABBRICATO: DERURALIZZAZIONE - ALIENAZIONE in uso <input type="checkbox"/> parzialmente in uso <input type="checkbox"/> disuso <input type="checkbox"/>
DESCRIZIONE: ubicazione catastale foglio 35 p.IIa78 superficie mq 177.60 volume mc 3479.52	

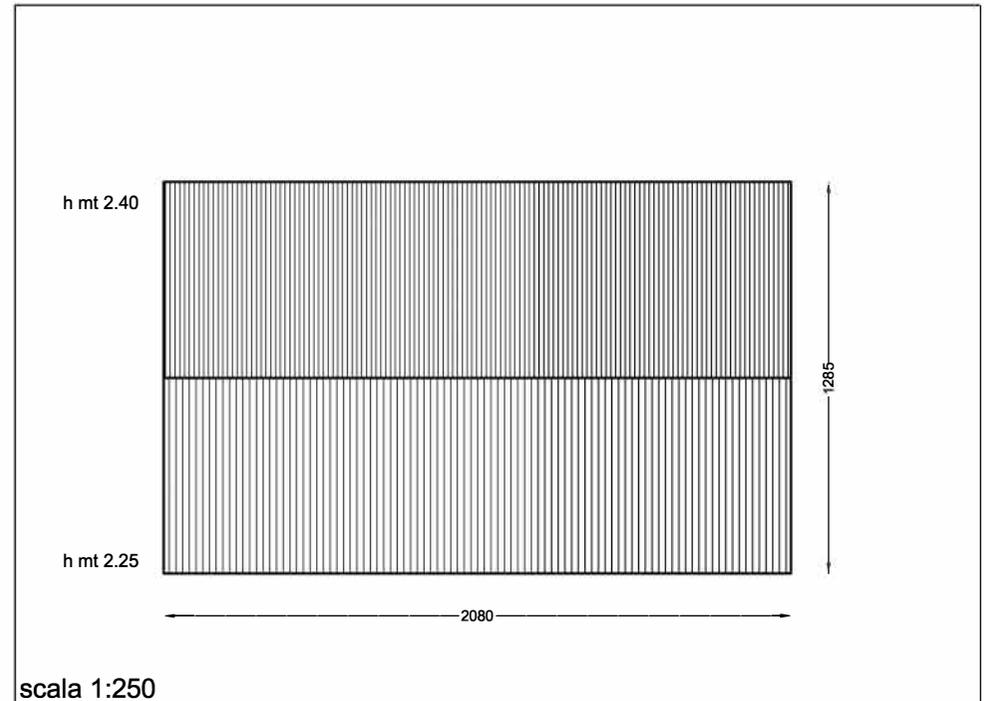
NOTE:

Concessione Sanatoria n. 3443 del 27.05.1999

FOTO 1



FOTO 2



COSTRUZIONI RURALI ED IMPIANTI FISSI PRIMA E DOPO IL PROGRAMMA

SITUAZIONE ATTUALE	SITUAZIONE DOPO GLI INTERVENTI
DESTINAZIONE D'USO FABBRICATO: PORCILAIA in uso <input type="checkbox"/> parzialmente in uso <input type="checkbox"/> disuso <input checked="" type="checkbox"/>	DESTINAZIONE D'USO FABBRICATO: DERURALIZZAZIONE - ALIENAZIONE in uso <input type="checkbox"/> parzialmente in uso <input type="checkbox"/> disuso <input type="checkbox"/>
DESCRIZIONE: ubicazione catastale foglio 35 p.IIa 78 superficie mq 267.92 volume mc 622.92	

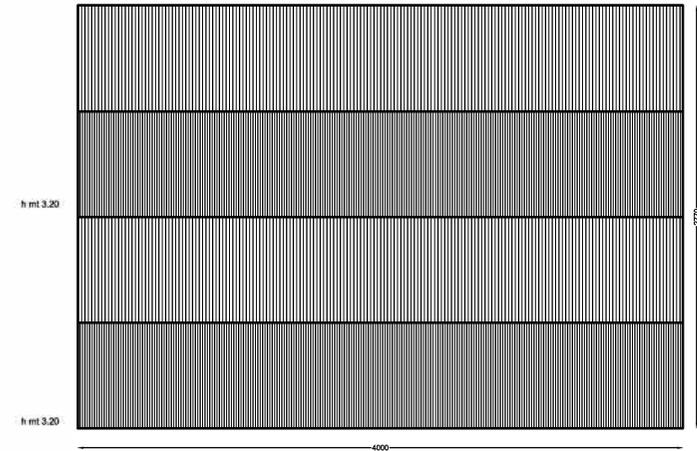
NOTE:

Concessione Sanatoria n. 3442 del 27.05.1999

FOTO 1



FOTO 2



scala 1:500

COSTRUZIONI RURALI ED IMPIANTI FISSI PRIMA E DOPO IL PROGRAMMA

SITUAZIONE ATTUALE	SITUAZIONE DOPO GLI INTERVENTI
DESTINAZIONE D'USO FABBRICATO: PORCILAIA in uso <input type="checkbox"/> parzialmente in uso <input type="checkbox"/> disuso <input checked="" type="checkbox"/>	DESTINAZIONE D'USO FABBRICATO: DERURALIZZAZIONE - ALIENAZIONE in uso <input type="checkbox"/> parzialmente in uso <input type="checkbox"/> disuso <input type="checkbox"/>
DESCRIZIONE: ubicazione catastale foglio 35 p.IIa 78 superficie mq 1108.00 volume mc 3545.60	

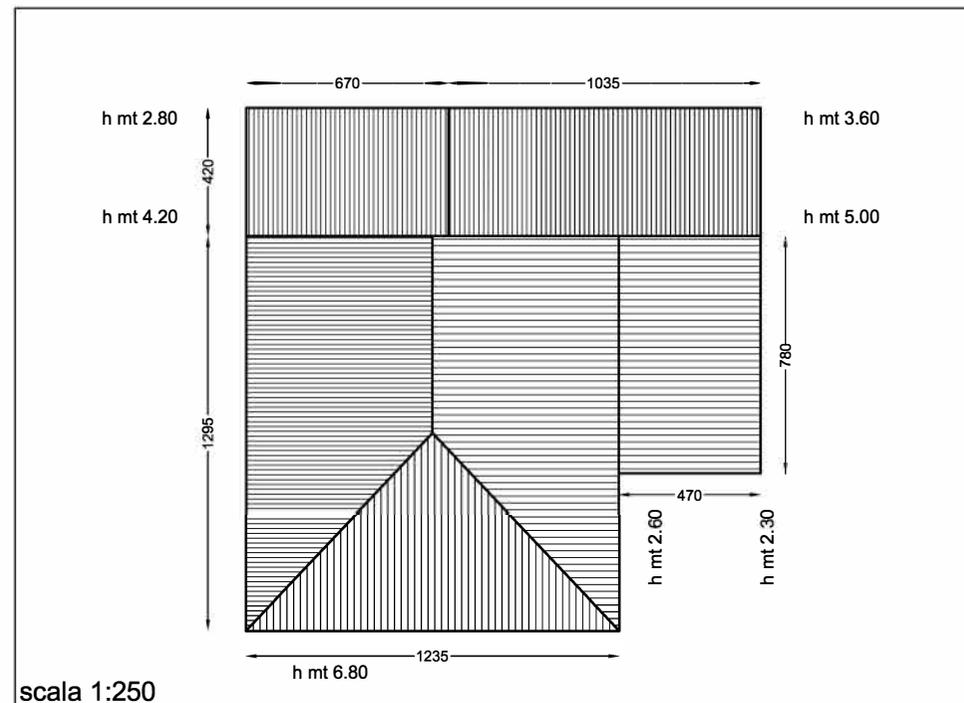
NOTE:

Concessione Sanatoria n. 3877 del 27.05.1999
Licenza Edilizia n. 76/1974

FOTO 1



FOTO 2



COSTRUZIONI RURALI ED IMPIANTI FISSI PRIMA E DOPO IL PROGRAMMA

SITUAZIONE ATTUALE	SITUAZIONE DOPO GLI INTERVENTI
<p>DESTINAZIONE D'USO FABBRICATO: RIMESSE (PT) - ABITAZIONE (P1)</p> <p>in uso <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>parzialmente in uso <input type="checkbox"/></p> <p>disuso <input type="checkbox"/></p>	<p>DESTINAZIONE D'USO FABBRICATO: RIMESSE (PT) - ABITAZIONE (P1)</p> <p>in uso <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>parzialmente in uso <input type="checkbox"/></p> <p>disuso <input type="checkbox"/></p>
<p>DESCRIZIONE:</p> <p>ubicazione catastale foglio 54 p.IIa 74</p> <p>superficie mq 428.13</p> <p>volume mc 1462.77</p>	

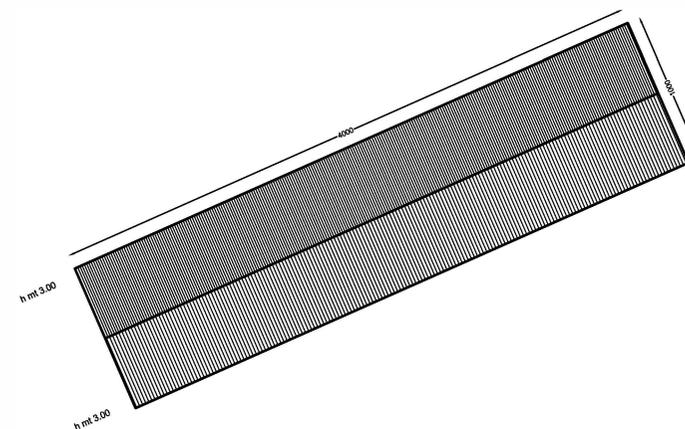
NOTE:

Concessione Sanatoria n. 3867 del 27.05.1999

FOTO 1



FOTO 2



scala 1:500

COSTRUZIONI RURALI ED IMPIANTI FISSI PRIMA E DOPO IL PROGRAMMA

SITUAZIONE ATTUALE		SITUAZIONE DOPO GLI INTERVENTI	
DESTINAZIONE D'USO FABBRICATO: PORCILAIA in uso <input type="checkbox"/> parzialmente in uso <input type="checkbox"/> disuso <input checked="" type="checkbox"/>		DESTINAZIONE D'USO FABBRICATO: RIMESSE in uso <input checked="" type="checkbox"/> parzialmente in uso <input type="checkbox"/> disuso <input type="checkbox"/>	
DESCRIZIONE: ubicazione catastale		foglio 54 p.IIa 174	
superficie		mq 400.00	
volume		mc 1200.00	

NOTE:

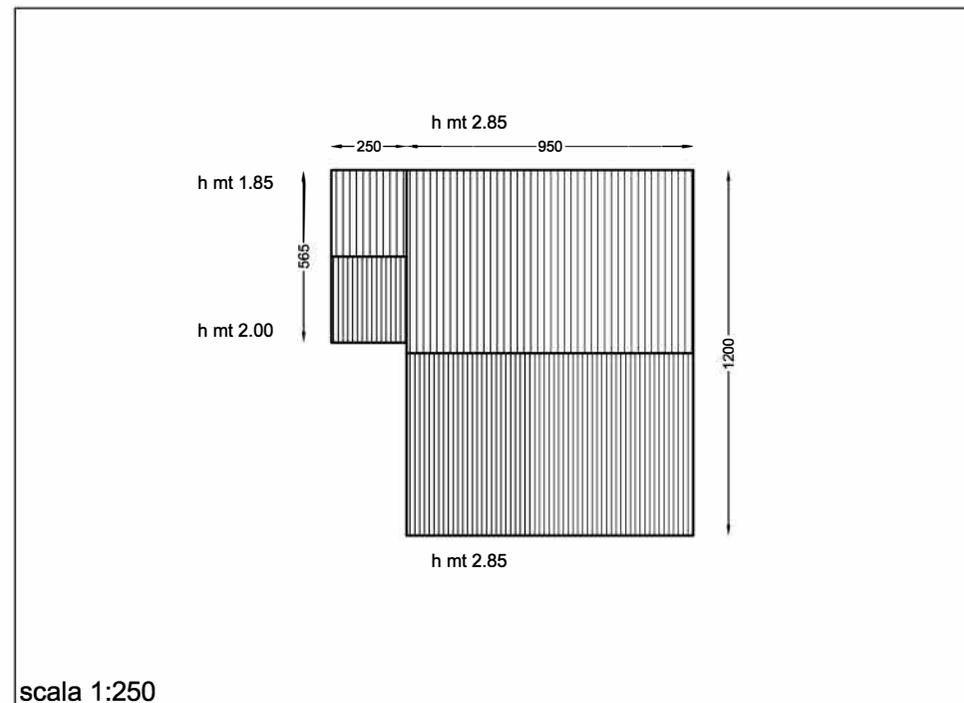
Concessione Sanatoria n. 3868 del 27.05.1999

Licenza Edilizia n. 77/1974

FOTO 1



FOTO 2



scala 1:250

COSTRUZIONI RURALI ED IMPIANTI FISSI PRIMA E DOPO IL PROGRAMMA

SITUAZIONE ATTUALE	SITUAZIONE DOPO GLI INTERVENTI
<p>DESTINAZIONE D'USO FABBRICATO: PORCILAIA</p> <p>in uso <input type="checkbox"/></p> <p>parzialmente in uso <input type="checkbox"/></p> <p>disuso <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>DESTINAZIONE D'USO FABBRICATO: PORCILAIA - POLLAIO</p> <p>in uso <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>parzialmente in uso <input type="checkbox"/></p> <p>disuso <input type="checkbox"/></p>
<p>DESCRIZIONE:</p> <p>ubicazione catastale foglio 54 p.Ila 174</p> <p>superficie mq 128.12</p> <p>volume mc 352.09</p>	

NOTE:

Concessione Sanatoria n. 3424 del 27.05.1999