

**Al Sig. Sindaco
del Comune di Montepulciano**

OGGETTO: OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE AL PIANO OPERATIVO - REVISIONE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 19 DELLA L.R. 65 / 2014 – ADOTTATO CON D.C.C. N. 97 DEL 27/12/2023

PROPRIETA': F.LLI NOCCHI SRL

UBICAZIONE: Montepulciano, via Argiano 16

Il sottoscritto Nocchi Roberto nato in Chianciano Terme (SI) il 28/09/1968 C.F. NCCRRT68P28C608Y e residente in Montepulciano - Fraz. Acquaviva – Via Enrico Fermi 42, nella qualità di Socio della Società Fratelli Nocchi Srl, proprietaria dell'immobile posto in via di Argiano 16, rappresentato nella mappa del Catasto Fabbricati nel foglio 148 P.IIIa 24 subalterni 5-6

Presa visione della variante al Piano operativo sopra descritto

PREMESSO

Che la proprietà è costituita da tre fabbricati, quello principale in cui sono presenti due abitazioni e da due annessi di pertinenza degli appartamenti utilizzati come magazzini;

Che il fabbricato principale, dove sono presenti le due abitazioni, risulta classificato nel vigente Piano Operativo Comunale 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”*;

CONSIDERATO

che con la variante al Piano Operativo sopradescritta è stata inserita una nuova classificazione "classe IV (c4*)" la quale è riferita a quegli edifici che oltre ad avere le caratteristiche della classe c4 si trovano in un insediamento saturo, un tessuto edilizio ad elevata densità, con limitati spazi aperti liberi pertinenziali;

che il fabbricato principale di cui in premessa, ha tutte le caratteristiche per rientrare nella nuova classe IV (c4*) poiché:

- il fabbricato principale è stato edificato nell'anno 1965 ed è stato oggetto di ampliamento nell'anno 1967, inoltre negli anni successivi sono state apportate ulteriori modifiche;
- ha struttura portante in blocchi di tufo, intonacati e tinteggiati sul prospetto fronte e sui prospetti laterali, mentre il prospetto posteriore non risulta essere intonacato;
- che l'immobile non presenta alcun elemento architettonico di pregio, ne elementi riconducibili all'architettura tipica locale;
- che il fabbricato risulta essere adiacente alla viabilità pubblica pertanto con limitatissimi spazi aperti sul fronte che ne comporta caratteristiche di saturità insediativa.

OSSERVA

Che per le sue caratteristiche, il fabbricato venga classificato come **"Edificio in classe IV* (c4*)**.

Questa variazione garantirebbe all'attuale proprietà di poter effettuare gli interventi di sostituzione edilizia consistenti nella totale demolizione e ricostruzione di esso con diverso posizionamento.

E' infatti volontà della proprietà la completa demolizione dell'immobile e la ricostruzione di esso in posizione diversa ad una distanza maggiore dalla viabilità pubblica.

Questo tipo di intervento andrebbe notevolmente a migliorare la situazione attuale in quanto l'immobile sulla parte frontale risulta molto addossato alla viabilità pubblica (Strada vicinale di Argiano), infatti il muretto del resede di pertinenza si trova proprio sul limite della carreggiata stradale; questo crea una situazione di elevata pericolosità sia per i veicoli in transito che per le persone che vogliono accedere al resede esterno del fabbricato.

CHIEDE

Quindi che al suddetto fabbricato venga attribuita la classe C4* in quanto più congrua alle caratteristiche dell'immobile.

Certo di un buon accoglimento, ossequia distintamente.

Allegati:

- Estratto Catastale con fabbricato in oggetto cerchiato di rosso;
- Schedatura fabbricato con documentazione fotografica, estratto PO.

Per qualsiasi comunicazione, chiarimenti o richiesta integrazione rivolgersi al Geom. Bellini Roberto, via Molinara n. 11/h 53048 Sinalunga Tel 0577/630241 email: roberto.bellini1057@gmail.com pec: roberto.bellini@geopec.it.

Certo di un sollecito riscontro porgo i più cordiali saluti.

Montepulciano 29/02/2024

Firma

F.LLI NOCCHI s.r.l.
Via Del Santo, 3
53040 VALIANO DI MONTEPULCIANO (SI)
Partita IVA 00722520525

Cognome..... **NOCCHI**

Nome..... **ROBERTO**

nato il..... **23-09-1968**

(atto n..... **83** P..... **1** S..... **A**

a..... **CHIANCIANO TERME (SI)**

Cittadinanza..... **ITALIANA**

Residenza..... **MONTEPULCIANO (SI)**

Via..... **ENRICO FERMI N.42**

Stato civile..... **CONIUGATO**

Professione..... **COMMERCIANTE**

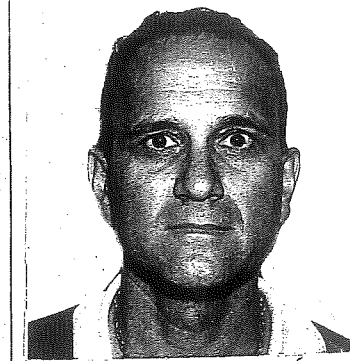
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura..... **1,74**

Capelli..... **castani**

Occhi..... **marroni**

Segni particolari.....

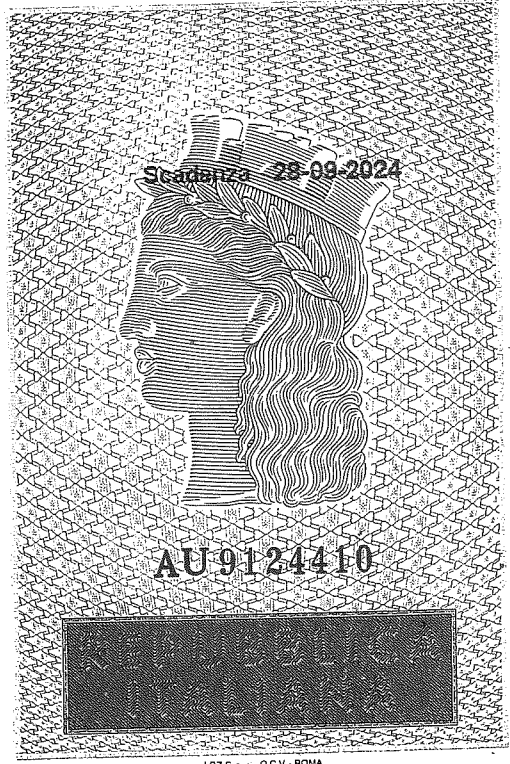


Firma del titolare..... *Roberto Nocchi*

..... **MONTEPULCIANO** **18-07-2014**

Impronta del dito indice sinistro

IL SINDACO
Antonio Sigol





29-Feb-2024 17:31:13

Protocollo pratica T351830/2024

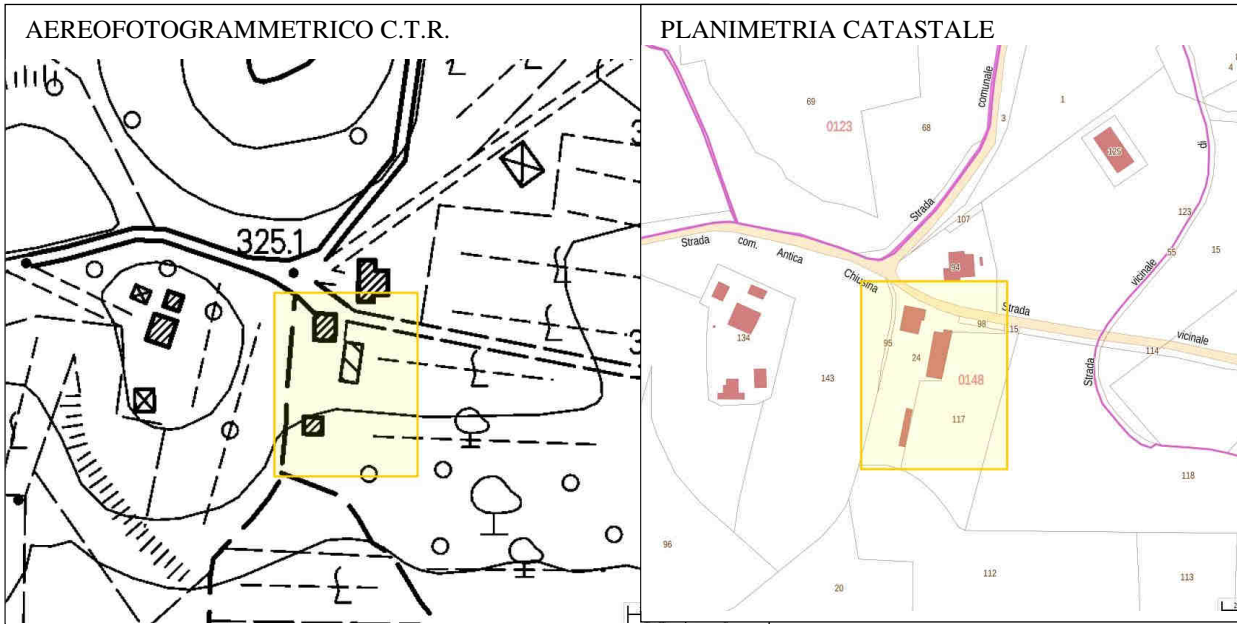
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: (SI) MONTEPULCIANO
Foglio: 148

E=42700

1 Particella: 24

| | | |
|---|--|---|
| COMUNE DI MONTEPULCIANO PROVINCIA DI SIENA | TOPONIMO: ----- LOCALITA': ARGIANO VIA VIA DI ARGIANO 16 | Foglio N. 148 Part. N. 24 P.lle 5-6-9-10 |
|---|--|---|



| | | |
|--|--|--|
| DATAZIONE (RIFERIMENTI CARTOGRAFICI) CATASTO TOSCANO 1823 CATASTO D'IMPIANTO 1942 X SUCCESSIVO AL 1942 | COLLOCAZIONE TERRITORIALE TERRENO PIANEGGIANTE TERRENO IN PENDENZA: X PENDENZA LEGGERA PENDENZA ACCENTUATA CRINALE | STATO D'USO ABITATO ABITATO PARZIALMENTE X DISABITATO INTERVENTI IN ATTO ALTRO _____ |
|--|--|--|

| | | |
|--|--|--|
| TIPOLOGIA INSEDIAMENTO NUCLEO COMPLESSO X EDIFICIO SEMPLICE VILLA CASTELLO / TORRE EDIFICIO RELIGIOSO EDIFICIO PRODUTTIVO | DESTINAZIONE PREVALENTE RESIDENZIALE X RESIDENZIALE (PLURIFAMILIARE) RURALE PRODUTTIVO SERVIZI TURISTICO / RICETTIVO ALTRO: | DESTINAZIONE PIANO TERRA CANTINA MAGAZZINI NEGOZIO UFFICIO X ALTRO: RESIDENZIALE - garage |
|--|--|--|

| | | |
|---|---|---|
| CARATTERI ARCHITETTONICI SIGNIFICATIVI: PORTICO SUL RETRO BALCONE SUL FRONTE CORNICI MARCAPIANO LOGGIA POZZO CORTE FORNO NOTE: _____ | ANGOLARI MATTONI/PIETRA TORRE PIETRA FACCIA VISTA COLOMBAIA ARCHI ELEMENTI SACRI | NUMERO DEI PIANI X SEMINTERRATO X TERRA X PRIMO SECONDO TERZO PORZIONE DI EDIFICIO OLTRE L'ULTIMO LIVELLO |
|---|---|---|

FABBRICATO "A" - ABITAZIONE

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E STATO DI CONSERVAZIONE

STRUTTURE VERTICALI:

C M B
 MATTONI
 PIETREME
 PIETRA SQUADRATA
 MISTO MATTONI/PIETRA
 C.A./LATERIZIO
X TUFO X

INFISSI FINESTRE:

C M B
 IN LEGNO
 IN FERRO
X IN ALLUMINIO X
 ALTRO _____

GRONDA:

C M B
X SPORGENTE X
 A FILO MURO
 ASSENTE

COPERTURA :

C M B
 A UNA FALDA
 A DUE FALDE
 A PADIGLIONE
 A TERRAZZA
X COMPOSITA X
 ALTRO _____

CARATTERISTICHE DELLE APERTURE:

C M B
 CON STIPITI E ARCHITRAVE
 CON MOSTRE O CORNICI
 CON BOZZE SQUADRATE
X CON INFERIATE X
X CON DAVANZALE X
 SENZA FINITURE

DISPOSITIVI DI OSCURAMENTO:

C M B
 PERSIANE
 SPORTELLI
X AVVOLGIBILI X
 SCURI INTERNI

MATERIALI DI GRONDA:

C M B
 CORRENTI IN LEGNO
 TRAVETTI IN C.A.
 MEZZANE
 LASTRE PIETRA
 LASTRE COTTO
X TAVELLONI INTONACATI X

MANTO DI COPERTURA:

C M B
X COPPI X
 EMBRICI
 COPPI/EMBRICI
 LASTRE PIETRA
 MARSIGLIESI
 ALTRO _____

ELEMENTI SIGNIFICATIVI DELL' AREA DI PERTINENZA

X MARCIAPIEDI

ZONA PAVIMENTATA / AIA:

X 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

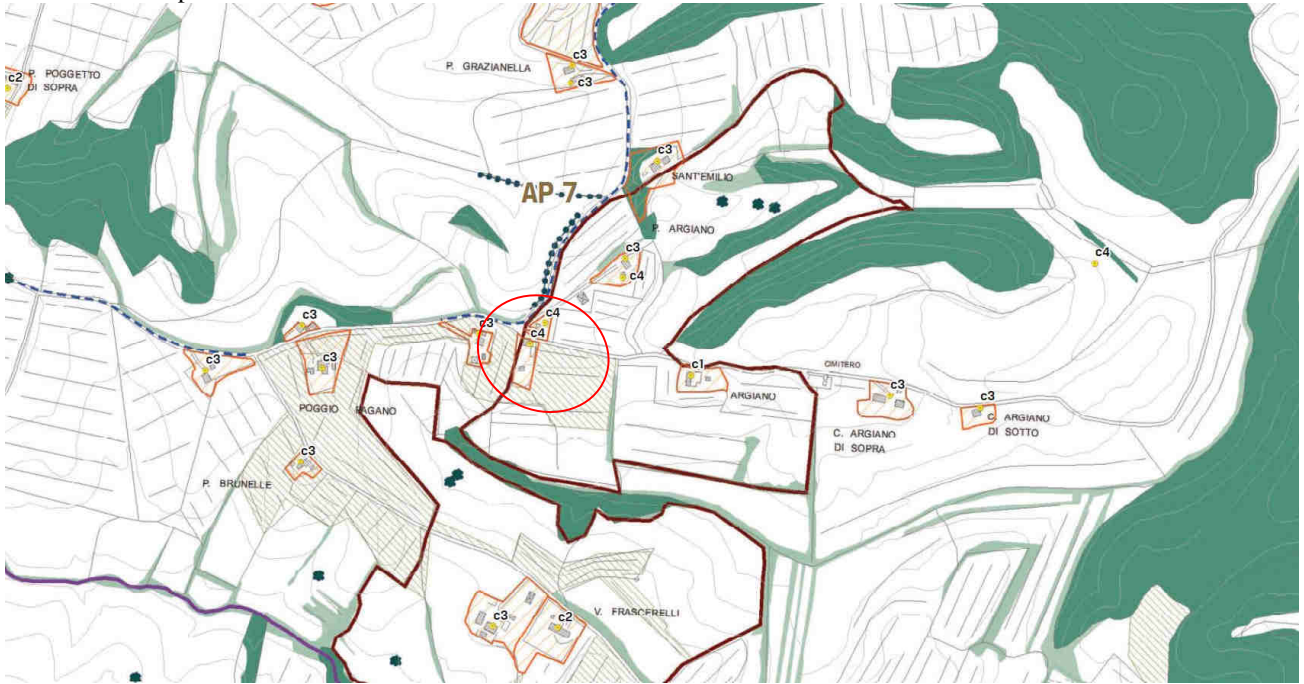
APERTURE AGGIUNTE E / O MODIFICATE

MODIFICHE STRUTTURALI

ALTERAZIONI DELLE FINITURE

ALTRO _____

Estratto Piano Operativo



Planimetria fotografica

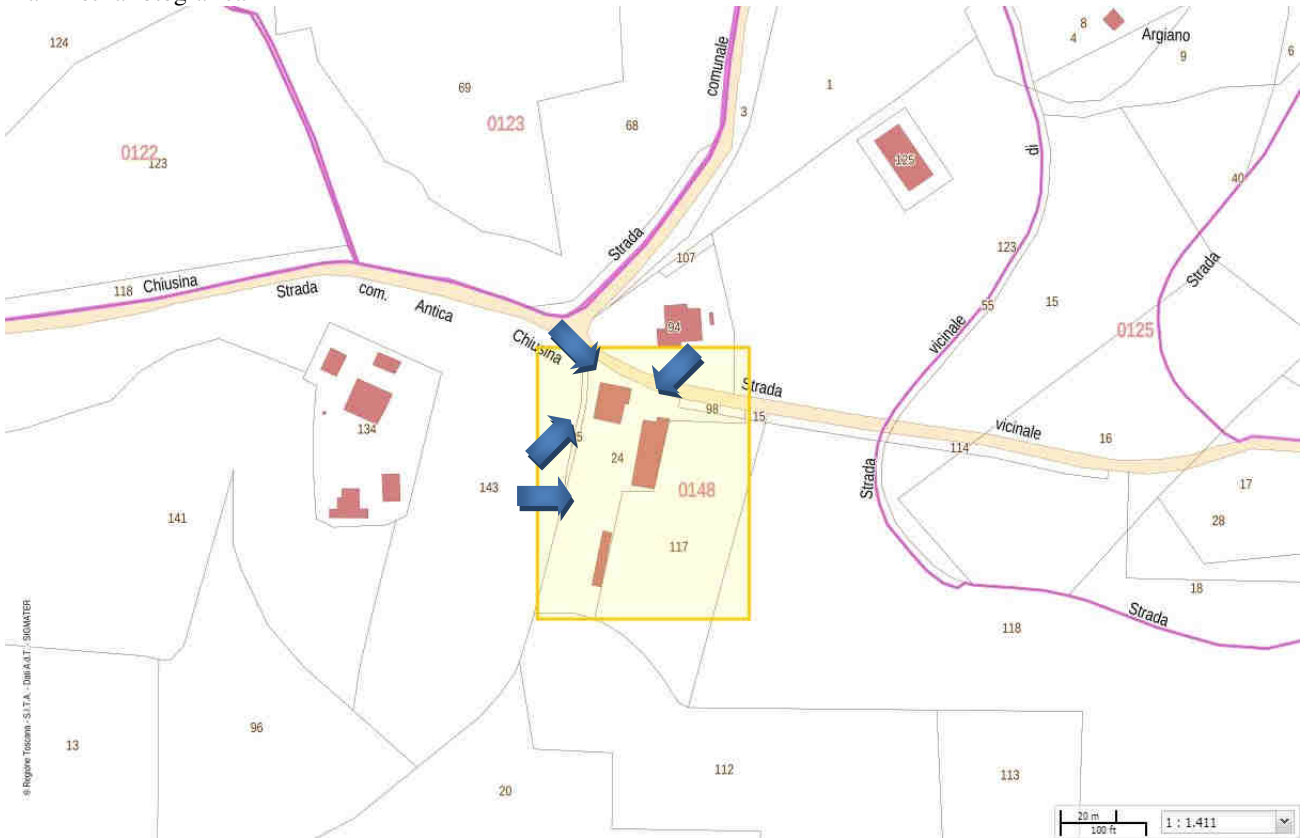


Foto n. 1 – Vista del fronte



Foto n. 2 – Vista dei lati

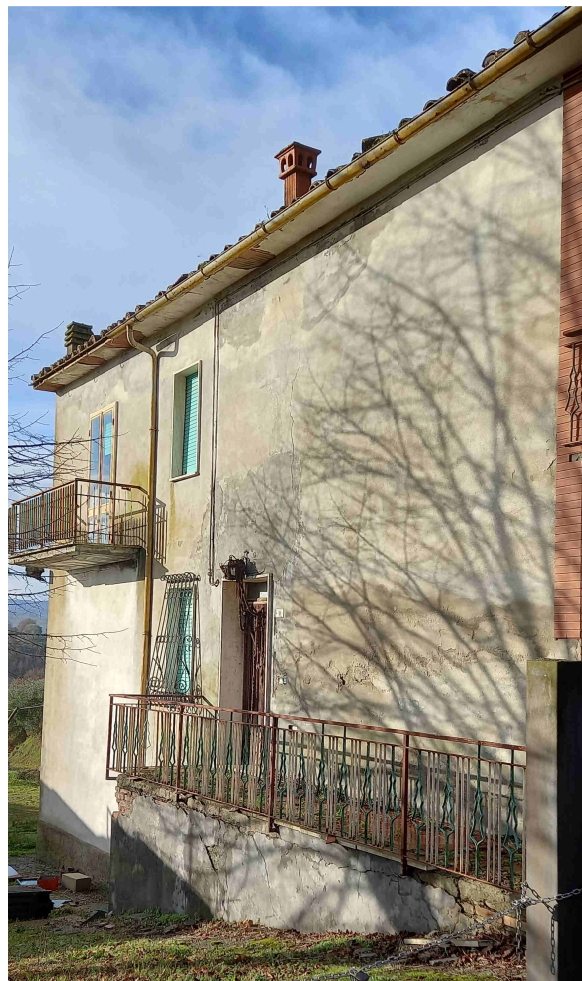


Foto n. 3 – Vista del retro 1



Foto n. 4 – Viste annessi

