

Al Signor

Sindaco del Comune di
Montepulciano

OGGETTO: Richiesta di modifica schedatura fabbricato posto in Montepulciano, via Marche n°7
Art.19, comma 7 NTA del P.O.C. vigente

Il sottoscritto **Cecconi Alberto**, nato a Talla (AR) 25.10.1943 e residente ad Arezzo, via Cavour n. 11, codice fiscale CCCLRT43R25L038P in qualità di proprietario dell' unità immobiliare posta in Frazione Gracciano via Marche n°7, a Montepulciano, meglio identificata catastalmente al C.F. del Comune di Montepulciano al Foglio 60 particella 47 sub 1, **come meglio rappresentato negli elaborati cartografici allegati, Con la presente**

CHIEDE

La modifica della classificazione dell'edificio e degli accessori, ai sensi dell'art. 19 comma 7 delle vigenti N.T.A. del P.O. comunale.

Descrizione dell'immobile

L'edificio di proprietà del richiedente è costituito da un fabbricato principale adibito ad abitazione (piano terra e primo), ed accessori (piano terra), oltre ad un ulteriore annesso secondario (ex stufa del tabacco) insistente anch'esso nel resede del fabbricato, un tempo utilizzati per la conduzione dell'azienda agricola,

Il tutto è rappresentato catastalmente al foglio 60 p,lla 47 con:

il sub.1 abitazione al piano terra e primo con annessi adiacenti;

il sub. 2 Garage Piano terra

Per un migliore inquadramento dei fabbricati va detto che, il corpo "storico" del fabbricato principale (preesistente al 1954), unitamente agli annessi secondari adiacenti, contigui ed all'annesso distaccato presente nel resede, sono stati legittimati con le C.E. in sanatoria N°4279 e 4280 del **21.11.1998**,

Va inoltre aggiunto che il fabbricato a seguito delle modifiche sanate con il suddetto condono, ad oggi risulta modificato nelle sue caratteristiche tipiche dei

fabbricati rurali; in particolare, con l'ampliamento degli accessori esterni, sul lato destro e sul retro, ed internamente con l'ampliamento della parte abitativa al piano terra (originariamente stalla e cantina) e con una divisione interna già adeguata e definita (come da planimetria allegata).

Aspetti Urbanistici

In relazione al P.O. comunale, il fabbricato in oggetto, unitamente agli annessi presenti, risulta classificato in categoria di intervento C3:

Classe III (c3): Edifici di valore documentale tipologico - paesistico: edifici o complessi di edifici significativi per epoca di costruzione ed il loro inserimento nel contesto paesaggistico, che per la loro tipologia sono da considerare rappresentativi dell'insediamento tradizionale e dunque di interesse paesistico. Rientrano in questa classe anche edifici relativamente recenti che per la loro tipologia e immagine consolidata, coerente con il contesto, sono da considerare a forma compiuta. Sono altresì in classe c3 senza possibilità di ampliamenti anche edifici recenti a carattere unitario o quelli esito di progetti unitari (es. Piani Attuativi), così come i nuovi edifici realizzati a seguito dell'attuazione del RU e del presente PO;

Alla luce di quanto sopra indicato, e nello specifico relativamente ai molteplici interventi sopra descritti ed effettuati in parte nel 1960 ed in parte nel 1976 circa (VB richiesta di sanatoria edilizia), quelle che erano le caratteristiche tipologiche del vecchio fabbricato rurale, sono venute meno, a partire dall'impianto strutturale delle murature portanti (in parte architravate per creare delle ampie aperture -Scala piano primo), oltre alle piccole aperture tipiche delle stalle e delle cantine presenti nelle abitazioni rurali (sostituite in parte da altre di dimensioni più grandi -finestre e porte finestre-), facendo perdere, appunto parte di quelle caratteristiche che si possono identificare nella descrizione (sopra riportata), che individua gli edificati annoverabili alla classe di intervento C3

Il sottoscritto, unitamente alla presente invia la schedatura del fabbricato, con indicazioni planimetriche e relativa documentazione fotografica e cartografica dei fabbricati, redatta nella apposita modulistica predisposta da codesta rispettabile amministrazione;

Contestualmente propone anche la nuova classificazione degli edifici presenti, nel modo come di seguito indicato:

Edificio principale

CLASSE DELL'EDIFIZIO PRINCIPALE:	C/4
TIPI DI INTERVENTO:	(ammessi dalla categoria)
DESTINAZIONE D'USO:	Residenziale
FRAZIONAMENTO:	Consentito

Interventi per annesso distaccato (ex stufa del tabacco):	C5
---	----

Tipi di intervento per altri edifici:	(ammessi dalla categoria)
---------------------------------------	---------------------------

Destinazione d'uso per gli altri edifici:	Residenziale
---	--------------

A tal proposito, fa presente quanto segue:

a) il contesto paesaggistico della zona non risulta avere particolari tutele né valori architettonici o tipologici e, gli stessi fabbricati, essendo stati realizzati in parte nel 1960 e ristrutturati nel 1976, presentano caratteristiche costruttive e tipologiche simili dei fabbricati di civile abitazione, come anche gli accessori, senza le tipiche finiture caratteristiche dei fabbricati tipici rurali della campagna locale.

b) il fabbricato (ex stufa del tabacco), facente parte il nucleo dell'edificato attuale, ha un valore architettonico e tipologico molto basso, in quanto, costruito con muratura di mattoni piemontesi ad una testa, privi totalmente della copertura (crollata negli anni scorsi, e con un elevato grado di fatiscenza della struttura muraria, come evidenziato nel materiale fotografico allegato.

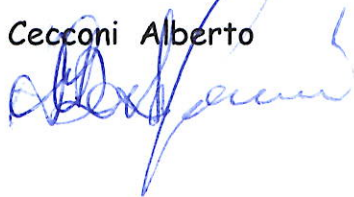
c) la richiesta, così come formulata nella proposta di classificazione, è atta a sostenere le prossime esigenze del proprietario, in modo da prevedere, anche la sola

ristrutturazione con la possibilità di intervenire in modo adeguato, con un intervento di demolizione e ricostruzione anche in altra posizione entro il lotto di pertinenza, sia per l'installazione di dotazioni impiantistiche e tecnologiche sulle coperture dei fabbricati, per poter adeguare ed efficientare lo stesso da un punto di vista energetico.

Restando in attesa di Sue determinazioni, ci rendiamo disponibili a colloqui ed incontri anche per mezzo di Tecnici da me incaricato, (Mauro Dottori 3335243440)
Si coglie l'occasione di porgere i più cordiali saluti.

Montepulciano, 21.06.2023

Cecconi Alberto



Si allegano: - Scheda di rilievo, documentazione fotografica ed estratti,

<p>COMUNE DI MONTEPULCIANO</p> <p>PROVINCIA DI SIENA</p>	<p>TOPONIMO</p> <p>LOCALITA' Gracciano</p> <p>VIA/PIAZZA Via Marche</p>	<p>SCHEDA N.</p>	<p>FOGLIO N°60</p> <p>PART. N°47</p>
<p>AEREOFOTOGRAMMETRICO C.T.R. 1:10.000</p> <p>Vedi Allegato</p>		<p>PLANIMETRIA CATA STALE 1:2000</p> <p>Vedi Allegato</p>	
<p>DATAZIONE (RIFERIMENTI CARTOGRAFICI)</p> <p>CATASTO TOSCANO 1823 CATASTO D'IMPIANTO 1942 SUCCESSIVO AL 1942 X</p>	<p>COLLOCAZIONE TERRITORIALE</p> <p>TERRENO PIANEGGIANTE TERRENO IN PENDENZA: PENDENZA LEGGERA PENDENZA ACCENTUATA X CRINALE Pianeggiante</p>	<p>STATO D'USO</p> <p>ABITATO ABITATO PARZIALMENTE X DISABITATO INTERVENTI IN ATTO ALTRO</p>	
<p>TIPOLOGIA INSEDIAMENTO</p> <p>NUCLEO COMPLESSO EDIFICIO SEMPLICE X VILLA CASTELLO / TORRE EDIFICIO RELIGIOSO EDIFICIO PRODUTTIVO</p>	<p>DESTINAZIONE PREVALENTE</p> <p>RESIDENZIALE (MONOFAMILIARE) X RESIDENZIALE (PLURIFAMILIARE) RURALE PRODUTTIVO SERVIZI TURISTICO / RICETTIVO ALTRO</p>	<p>DESTINAZIONE PIANO TERRA</p> <p>CANTINA RIMESSA NEGOZIO UFFICIO X ALTRO RESIDENZIALE E<u>locali accessori</u></p>	
<p>CARATTERI ARCHITETTONICI SIGNIFICATIVI: <u>NESSUNO</u></p> <p>PORTICO BALCONE CORNICI MARCAPIANO LOGGIA POZZO CORTE FORNO</p> <p>ANGOLARI MATTONI/PIETRA TORRE PIETRA FACCIA VISTA COLOMBAIA ARCHI ELEMENTI SACRI ALTRO _____</p> <p>NOTE: IL FABBRICATO E' STATO OGGETTO DI INTERVENTI RISTRUTTURATIVI, SANATI CON CONDONO EDILIZIO (L.47/85).....</p>		<p>NUMERO DEI PIANI 2</p> <p>SEMINTERRATO</p> <p><u>TERRA X</u></p> <p><u>PRIMO X</u></p> <p>SECONDO</p> <p>TERZO</p> <p>PORZIONE DI EDIFICIO OLTRE L'ULTIMO LIVELLO</p>	

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E STATO DI CONSERVAZIONE			
STRUTTURE VERTICALI:		CARATTERISTICHE DELLE APERTURE:	
	C M B		C M B
MATTONI	X	CON STIPITI E ARCHITRAVE	
PIETRAME		CON MOSTRE O CORNICI	
PIETRA SQUADRATA		CON BOZZE SQUADRATE	
MISTO MATTONI/PIETRA		CON INFERIATE	
C.A./LATERIZIO		CON DAVANZALE	
ALTRO _____		SENZA FINITURE	X
INFISSI FINESTRE:		DISPOSITIVI DI OSCURAMENTO:	
	C M B		C M B
IN LEGNO	X	PERSIANE	
IN FERRO		SPORTELLI	
IN ALLUMINIO		AVVOLGIBILI	
ALTRO _____		SCURI INTERNI	
GRONDA:		MATERIALI DI GRONDA:	
	C M B		C M B
SPORGENTE	X	CORRENTI IN LEGNO	X
A FILO MURO		TRAVETTI IN C.A.	
ASSENTE		MEZZANE	
		LASTRE PIETRA	
		LASTRE COTTO	
		TAVELLA	
COPERTURA :		MANTO DI COPERTURA:	
	C M B		C M B
A UNA FALDA		COPPI	
A DUE FALDE		EMBRICI	
A PADIGLIONE	X	COPPI/EMBRICI	X
A TERRAZZA		LASTRE PIETRA	
COMPOSITA		MARSIGLIESI	
ALTRO		ALTRO	

ELEMENTI SIGNIFICATIVI DELL' AREA DI PERTINENZA

MARCIAPIEDI

ZONA PAVIMENTATA / AIA:

STERRATA X
LASTRICATA
MATTONATA

FONTANA / VASCA / STAGNO

RECINZIONE

GIARDINO

ALBERATURE

PISCINA

POZZO

ALTRO _____

VIABILITA' DI ACCESSO:

STRADA PROVINCIALE / COMUNALE X

STRADA VICINALE / PODERALE:

STERRATA
IMBRECCIATA
ASFALTATA X

CARATTERE DELLE ALTERAZIONI RILEVABILI

OCCUPAZIONE DI CORTILI O SPAZI APERTI

VOLUMI A SBALZO

LOGGE O PORTICATI TAMPONATI

SOPRAELEVAZIONE PARZIALE

SOPRAELEVAZIONE TOTALE

VOLUMI AGGIUNTI X

TERRAZZI AGGIUNTI

APERTURE AGGIUNTE E / O MODIFICATE X

MODIFICHE STRUTTURALI X

ALTERAZIONI DELLE FINITURE

ALTRO _____

<u>EDIFICIO PERTINENZIALE: (1)</u>		ISOLATO	X	IN ADERENZA AL FABBRICATO PRINCIPALE	
DESTINAZIONE		ELEMENTI EDILIZI			
MAGAZZINO	X	COPERTURE:	TIPOLOGIA PADIGLIONE	CAPANNA	X tetto crollato
				ALTRO	_____
			MANTO	LATERIZIO	
				LAMIERE	
ALTRO	Ω			ALTRO	_____
		MURATURE:		LATERIZIO A VISTA	
				PIETRAME A VISTA	
				MISTO	
STATO DI CONSERVAZIONE				PREFABBRICATO IN C.A.	
PESSIMO				INTONACATO	X
				ALTRO X (MURATURA GREZZA DI	
				MATTONI AD UNA TESTA)	
PESSIMO		INFISSI:		LEGNO	X
PESSIMO	X			METALLICO	X
				ALTRO	_____

Comune di Montepulciano

Prov. di Siena

UFFICIO TECNICO URBANISTICO



RICHIESTA SANATORIA EDILIZIA

N. Progr. 425368302/1

Pratica N.

Presentata il 28-3-86

DOMANDA: Principale Autonoma

Cod. fisc. 000 LRT 4382540389

**CONCESSIONE
AUTORIZZAZIONE N. 4279
EDILIZIA IN SANATORIA**

IL SINDACO

Vista la domanda di cui all'oggetto emarginato, presentata da CECCONI ALBERTO
residente in Arco - V.le Garibaldi
a sanatoria delle opere localizzate in Fracciano - V.le Fraccianello
consistenti in ristrutturazione con cambio di destinazione
da edificio civile a residenza (anno 1976)

Vista l'istruttoria della pratica;

Dato atto che il richiedente ha provveduto a:

- (1) - consegnare il certificato di idoneità statica;
- presentare la perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere (per le opere superiori a 450 mc.) e per il completamento dei lavori;
- al pagamento a saldo dell'oblazione definitiva;
- al pagamento del contributo di concessione in misura totale in conformità a precedente invito;
- consegnare il documento (Mod. 55 od altro) comprovante l'avvenuta denuncia all'Ufficio tecnico erariale ai fini dell'accatastamento dell'opera abusiva;
- obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione indicate dal Comune con le modalità e garanzie da questo stabilite;
- sottoscrivere la convenzione di cui agli artt. 7 e 8 della legge n. 10/1977;
- a sottoscrivere la convenzione a partecipare, pro quota, agli oneri di urbanizzazione del comprensorio lottizzato;

Visto il parere favorevole comunicato dal

con nota n. in data

in ordine alla tutela del vincolo

Considerato che non sussistono vincoli di inedificabilità di cui agli artt. 32 e 33 della legge n. 47/1985;

Vista la legge 17-8-1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28-1-1977, n. 10 ed ogni successiva modifica;

Vista la legge 28-2-1985, n. 47 modificata col D.L. 23-4-1985, n. 146 convertito, con modificazioni, nella legge 21-6-1985, n. 298 e dal D.L. 20-1-1985, n. 656 convertito in legge 24-12-1985, n. 780;

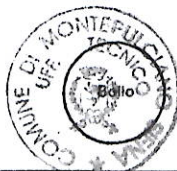
Atteso che nulla osta all'accoglimento della richiesta di sanatoria;

RILASCIA IN SANATORIA

la concessione edilizia per l'esecuzione dei lavori di cui alla premessa in narrativa, così come descritti nella autorizzazione domanda di sanatoria e nella documentazione integrativa.

Ai fini del rilascio del certificato di abitabilità od agibilità in riferimento all'art. 35, comma 14 ed all'art. 52 della legge il richiedente dovrà presentare documentata istanza.

La presente concessione è subordinata alle condizioni generali previste nel vigente regolamento edilizio comunale.



IL SINDACO

21 NOV. 1986

(1) Le clausole relative alle caselle non contrassegnate si considerano non apposte.

Il sottoscritto concessionario dichiara di avere preso possesso in data odierna dell'originale del provvedimento.

Comune di Montepulciano

Prov. di Siena

UFFICIO TECNICO URBANISTICO



RICHIESTA SANATORIA EDILIZIA
 N. Progr. Li753h8307/2
 Pratica N.
 Presentata il 28/3/88
 DOMANDA: Principale Autonoma
 Cod. fisc. 000000430250389

**CONCESSIONE
 AUTORIZZAZIONE N. 4280
 EDILIZIA IN SANATORIA**

IL SINDACO

Vista la domanda di cui all'oggetto emarginato, presentata da CECOM ALBERTO
 residente in ARRETO - via CAROLI, 11
 a sanatoria delle opere localizzate in fracciano - via fracciano,
 consistenti in costituzioni di locali di fruizione di edilizia
(anno 1960)

- Vista l'istruttoria della pratica;
 Dato atto che il richiedente ha provveduto a:
- (1) - consegnare il certificato di idoneità statica;
 - presentare la perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere (per le opere superiori a 450 mc.) e per il completamento dei lavori;
 - al pagamento a saldo dell'oblazione definitiva;
 - al pagamento del contributo di concessione in misura totale in conformità a precedente invito;
 - consegnare il documento (Mod. 55 od altro) comprovante l'avvenuta denuncia all'Ufficio tecnico erariale ai fini dell'accatastamento dell'opera abusiva;
 - obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione indicate dal Comune con le modalità e garanzie da questo stabilite;
 - sottoscrivere la convenzione di cui agli artt. 7 e 8 della legge n. 10/1977;
 - a sottoscrivere la convenzione a partecipare, pro quota, agli oneri di urbanizzazione del comprensorio lottizzato;

Visto il parere favorevole comunicato dal
 con nota n. in data
 in ordine alla tutela del vincolo

Considerato che non sussistono vincoli di inedificabilità di cui agli artt. 32 e 33 della legge n. 47/1985;
 Vista la legge 17-8-1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
 Vista la legge 28-1-1977, n. 10 ed ogni successiva modifica;
 Vista la legge 28-2-1985, n. 47 modificata col D.L. 23-4-1985, n. 146 convertito, con modificazioni, nella legge 21-6-1985, n. 298 e dal D.L. 20-1-1985, n. 656 convertito in legge 24-12-1985, n. 780;
 Atteso che nulla osta all'accoglimento della richiesta di sanatoria;

RILASCIA IN SANATORIA

la concessione autorizzazione edilizia per l'esecuzione dei lavori di cui alla premessa in narrativa, così come descritti nella domanda di sanatoria e nella documentazione integrativa.

Ai fini del rilascio del certificato di abitabilità od agibilità in riferimento all'art. 35, comma 14 ed all'art. 52 della legge il richiedente dovrà presentare documentata istanza.

La presente concessione è subordinata alle condizioni generali previste nel vigente regolamento edilizio comunale.



(1) Le clausole relative alle caselle non contrassegnate si considerano non apposte.

21 NOV. 1998

Il sottoscritto concessionario dichiara di avere preso possesso in data odierna dell'originale del provvedimento.

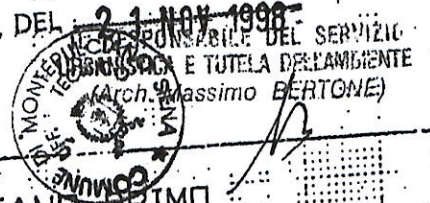
metria di u.i.u. in Comune di MONTEPULCIANO



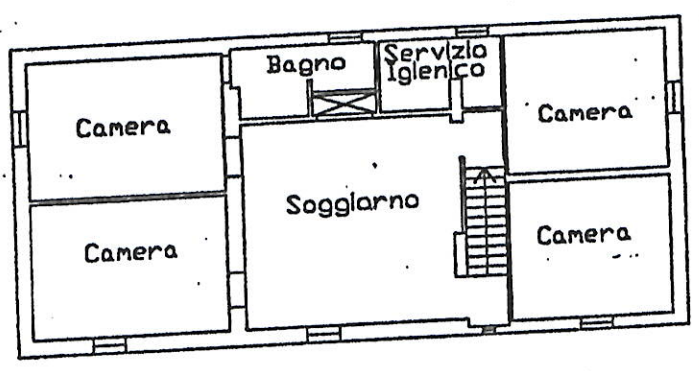
PLANIMETRIA CATASTALE

Scala 1:2000
F. 60 Part. 47

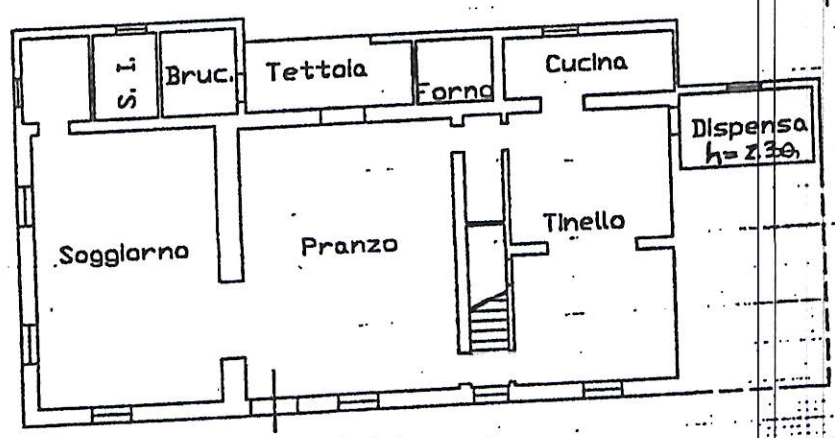
ALLEGATO ALLA CONCESSIONE / AUTORIZZAZIONI
A SANATORIA N. 4279 DEL 21 NOV 1998
4280



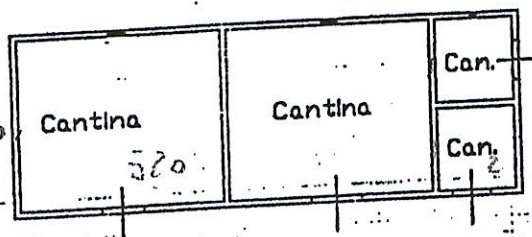
PIANO PRIMO
H = 2.80 mt



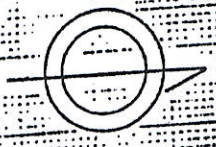
PIANO TERRA
H = 2.70 mt.



PIANO TERRA
H = 5.30 mt.



ORIENTAMENTO

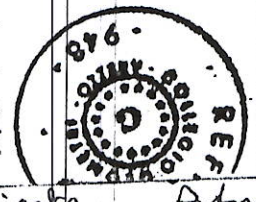


SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Identificativi catastali
FO
47 sub 1

Compilata dal Geometra
RETINI IVO (titolo, cognome e nome)
Iscritto all'albo del Geometri
della provincia di AURORA n. 948



Il incaricato Antonio Antoli



FOTO AEREA DEI DUE FABBRICATI
(Si noti la mancanza del tetto dell'annesso crollato da molti anni)



LATO NORD ED OVEST DEL FABBRICATO PRINCIPALE



LATO EST DEL FABBRICATO PRINCIPALE



INTERNI DEL PIANO PRIMO - PAVIMENTI R FINITURE



ANNESI VISTO DALLA STRADA COMUNALE, VIA MARCHE



PARTICOLARE RAVVICINATO DEL PROSPETTO LATO SUD ANNESSO



PARTICOLARE RAVVICINATO DEL PROSPETTO LATO EST



PARTICOLARE RAVVICINATO DELL'ANNESSO LATO OVEST



Regione Toscana

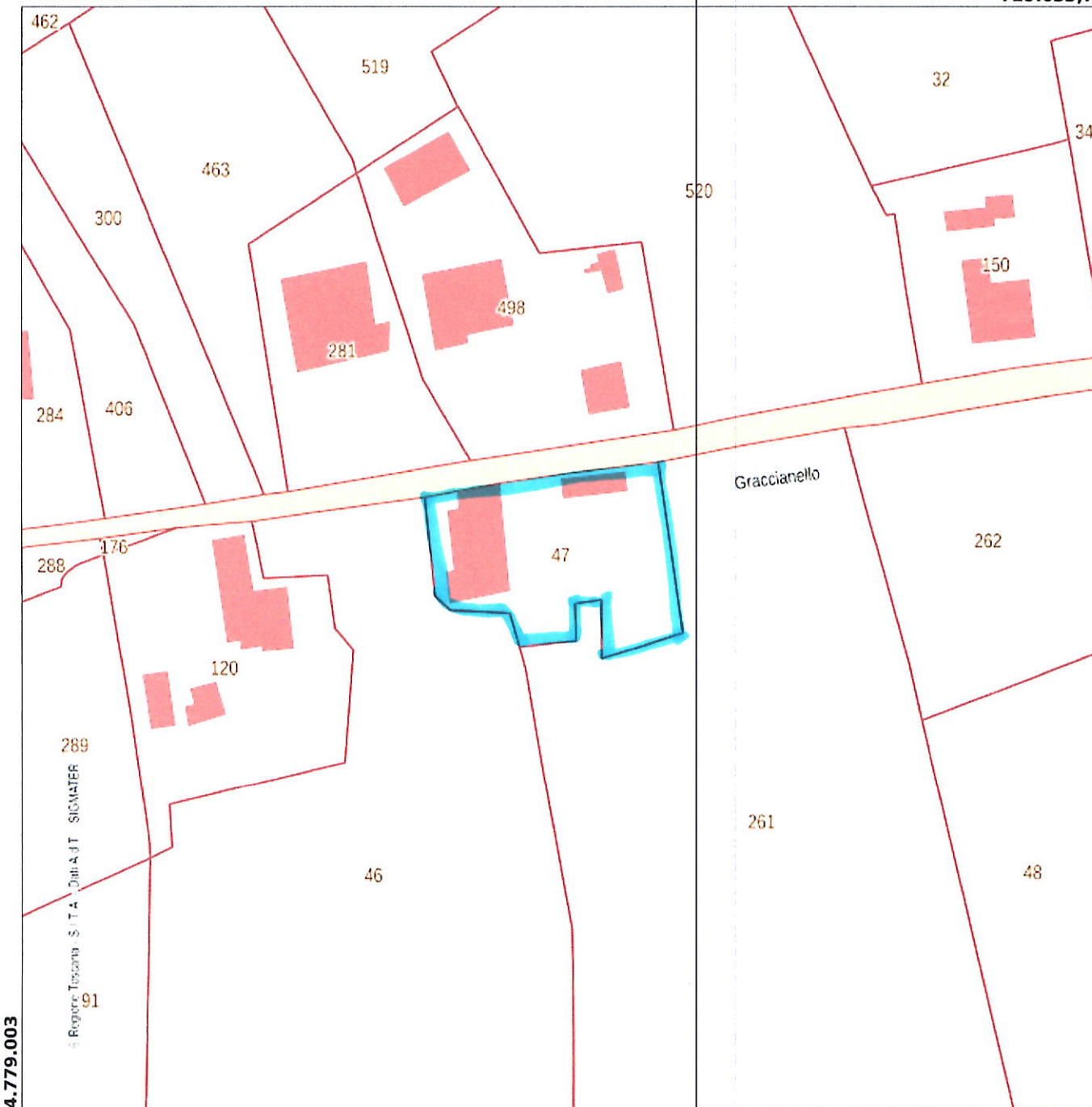


Catasto e Urbanizzazione

Scala 1 :1.000

729.633,7

4.779.190

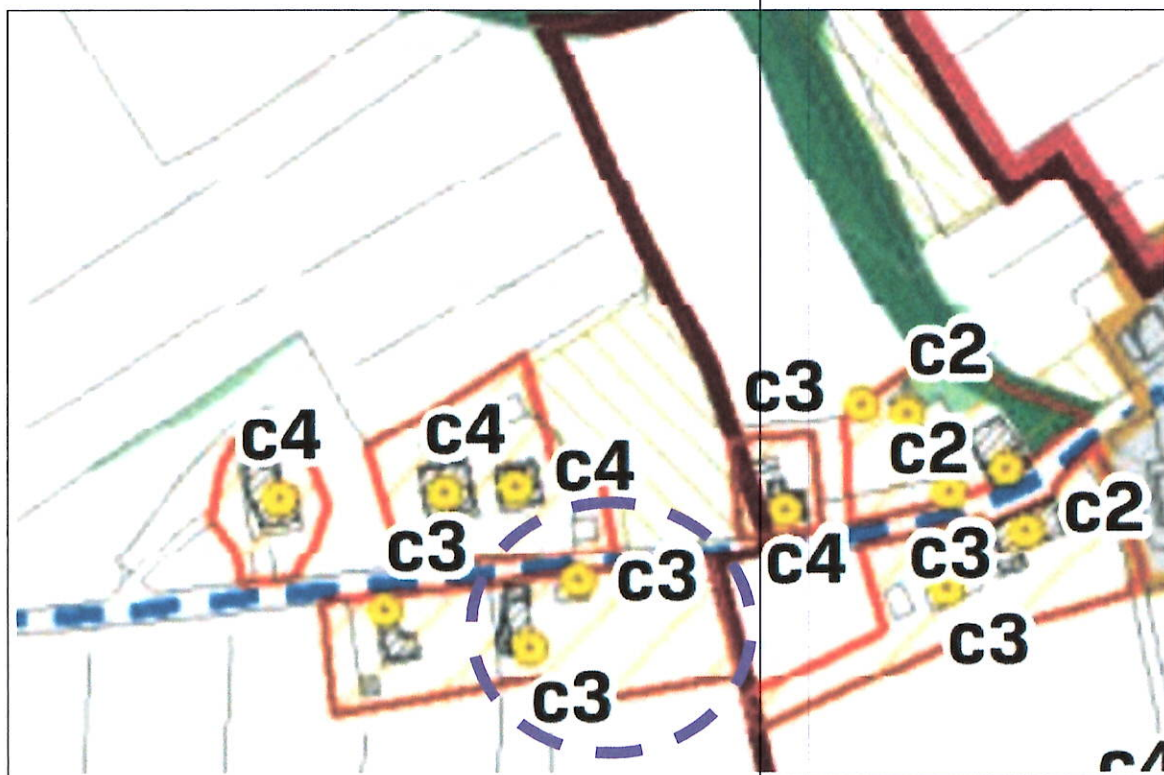


4.779.003

© Regione Toscana - S.T.A. - Dati A.G.T. - SIGWATER

729.452

EPSG:25832



ESTRATTO DAL P.O. COMUNALE