

Al Sig. SINDACO del Comune  
di MONTEPULCIANO

**OGGETTO: Richiesta di modifica schedatura fabbricato in  
Montepulciano Via Provinciale 9  
Titolo III- art. 19 comma 7 - NTA del P.O.C. vigente**

Il sottoscritto **FRANGIOSA ANDREA** nato a Chiusi (SI) il 10/03/1980, residente a Montepulciano, Via Giuseppe Marino n°38 C.F. FRNNDR80C10C662L, in qualità di conduttore del fabbricato destinato a cantina di vinificazione e stoccaggio, posto in Montepulciano Via Provinciale 9 Catasto Fabbricati del Comune di Montepulciano al foglio 77 particella 328 sub.2, come meglio rappresentato negli elaborati cartografici allegati, con la presente

**C H I E D E**

la modifica della **classificazione di detto edificio ai sensi dell'art. 19 comma 7 della N.T.A. del P.O.C. vigente.**

**Descrizione dell'immobile**

Il fabbricato in questione, è ubicato nel territorio aperto di Montepulciano nei pressi del Bivio di Nottola, Via Provinciale 9 in area esclusa da qualsiasi vincolo ambientale. L'edificio, destinato a cantina di invecchiamento e stoccaggio, è **caratterizzato** da un unico corpo di fabbrica, di recente costruzione, (C.E. n° 13/04 del 10/03/2004), che si sviluppa su due livelli per una S.E. ( superficie edificabile) complessiva di quasi 280 mq. ed un volume di 1210 mc. Al piano inferiore si trova l'invecchiamento in legno, a quello superiore – oltre ad un piccolo ufficio – l'affinamento (vetro e cemento) e l'imbottigliamento. La parte di vinificazione in acciaio avviene all'esterno, su una platea della superficie di mq. 194 circa, realizzata nell'anno 2014 in previsione di un futuro completamento del fabbricato.

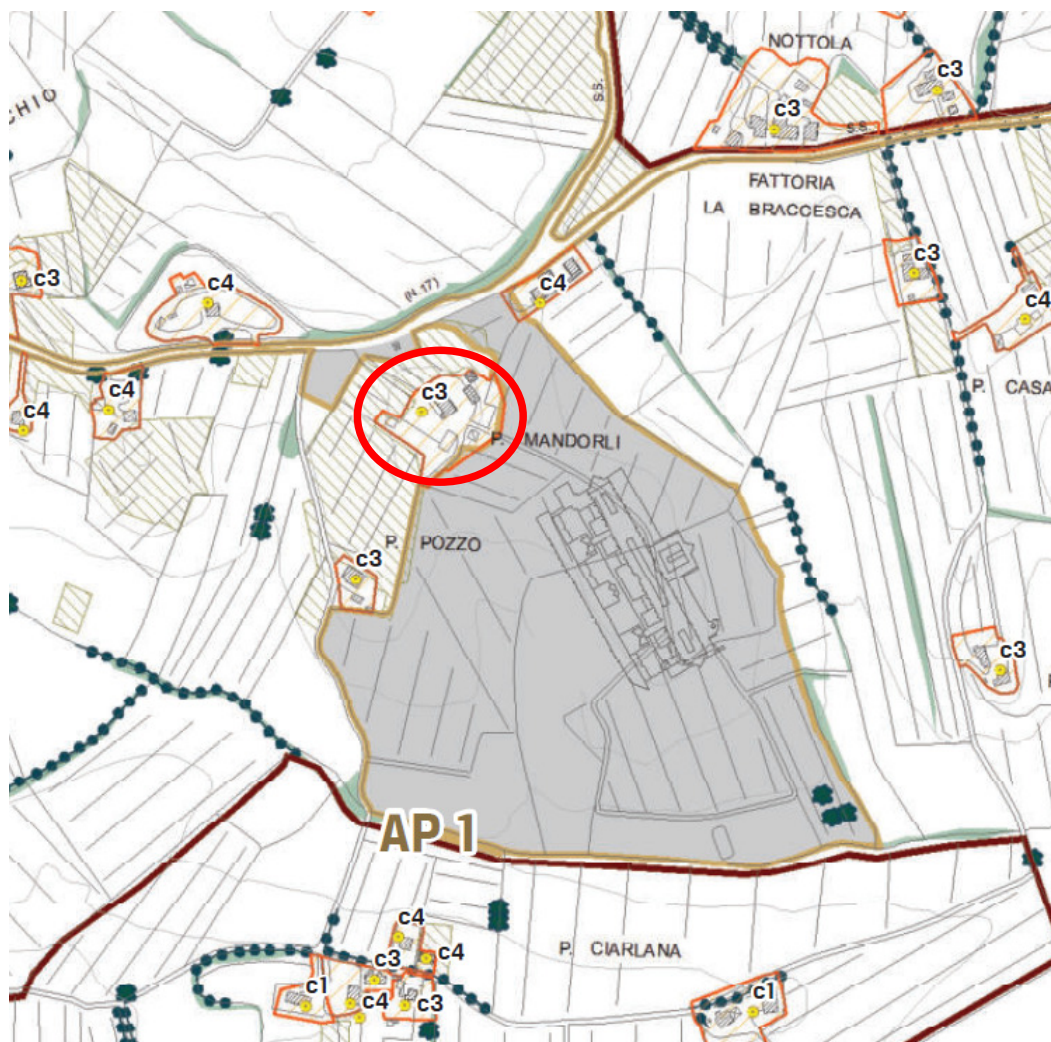
Lo stesso fabbricato costituisce parte della dotazione immobiliare della Azienda Agricola “Antico Colle”, per la quale è stato approvato un programma Aziendale (DETERMINAZIONE N°6 DEL 03/01/2017) che prevede l’ampliamento della cantina per locali di vinificazione/ stoccaggio, uffici e locali per vendita e degustazione.

L’edificio si presenta come un fabbricato a pianta regolare, delle dimensioni massime esterne di 17,30x8,30; realizzato in muratura portante di blocchi di laterizio intonacato è costituito da due livelli fuori terra ed è caratterizzato da una copertura a capanna a due falde inclinate con manto di copertura in coppi e tegole privo di rilevanza edilizia e di elementi tipologici caratteristici.

#### Aspetti urbanistici

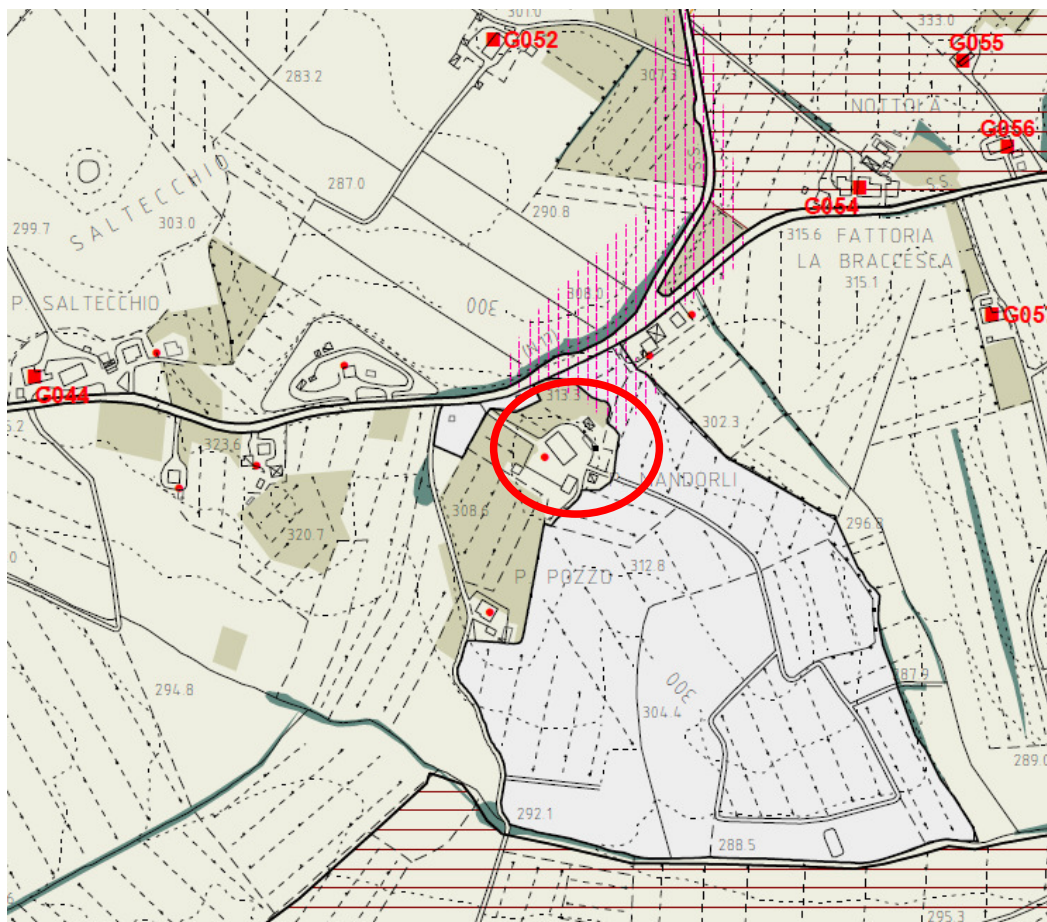
#### **Piano Operativo Comunale vigente**

Riguardo al Piano Operativo Comunale vigente, il fabbricato in esame, risulta con la medesima schedatura del complesso edilizio di cui fa parte, classificato **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.** Tale indistinta classificazione infatti non discerne il fabbricato principale dagli altri edifici che costituiscono il complesso edilizio come invece dovrebbe essere, per assicurare una più obiettiva rappresentazione del loro valore.



P.O.C. vigente- Disciplina del territorio rurale Tav. 02-C3- Edifici di valore documentale tipologico - paesistico

In merito al previgente **Regolamento Urbanistico** il fabbricato faceva parte degli *edifici rilevati e non classificati*, ovvero quelli di valore architettonico e tipologico nullo, così definiti sulla base della schedatura comunque effettuata e che corrispondono agli edifici di recente costruzione privi di valore oppure di impianto storico, ma profondamente o gravemente alterati.



R.U. previgente- Disciplina del territorio le aree extraurbane Tav. 02- edifici rilevati e non classificati

### Finalità della richiesta

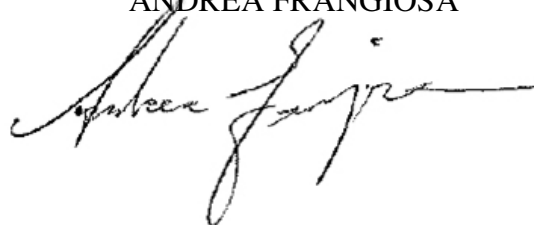
Per il fabbricato in esame appare inadeguata la classificazione attribuitagli, **C3** in quanto l'edificio non ha un carattere significativo per epoca di costruzione e neppure per il suo inserimento nel contesto né tantomeno per la sua tipologia che non è certo da considerare rappresentativa dell'insediamento tradizionale e dunque di interesse paesistico. Inoltre, precludere l'ampliamento ad un fabbricato di siffatta tipologia, funzionale all'attività agricola e peraltro strumentale allo svolgimento dell'attività dell'azienda, appare ancora più contrastante ed inconciliabile anche alla luce dell'approvazione del Programma Aziendale citato.

Pertanto, per il fabbricato di cui trattasi - alla luce degli aspetti architettonici, critico-storici evidenziati - ed in linea con gli intendimenti del vigente P.O.C. **appare ragionevole proporre la schedatura in Classe V (c 5): 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.**

Fiducioso in un positivo riscontro alla presente, si porgono distinti saluti.

ANDREA FRANGIOSA

Montepulciano, 07 febbraio 2020

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Andrea Frangiosa', written in a cursive style.

Allegati:

- Estratto di mappa CT
- Rilievo fotografico e scheda fabbricato

COMUNE DI  
MONTEPULCIANO  
PROVINCIA DI SIENA

TOPONIMO:  
LOCALITA': MONTEPULCIANO  
Via PROVINCIALE 9

SCHEDA N.

FOGLIO N°  
77  
PART. N°328  
sub 2

AEREOFOTOGRAMMETRICO C.T.R. 1:10.000

VEDASI ALLEGATI

PLANIMETRIA CATASTALE 1:2.000

VEDASI ALLEGATI

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 \_\_\_\_\_

CARATTERI ARCHITETTONICI SIGNIFICATIVI:

- PORTICO  
 BALCONE  
 CORNICI MARCAPIANO  
 LOGGIA  
 POZZO  
 CORTE  
 FORNO

NOTE \_\_\_\_\_ NESSUNO

NUMERO DEI PIANI

- SEMINTERRATO  
 TERRA  
 PRIMO  
 SECONDO  
 TERZO  
 PORZIONE DI EDIFICIO  
OLTRE L'ULTIMO LIVELLO

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E STATO DI CONSERVAZIONE

STRUTTURE VERTICALI:

- |   | C                        | M                        | B                        |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> MATTONI          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> PIETRAME         | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> PIETRA SQUADRATA | <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"/> MISTO MATTONI/PIETRA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> CON INFERRIATE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> C.A./LATERIZIO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> CON DAVANZALE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> ALTRO _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> SENZA RIFINITURE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>INFISSI FINESTRE:</b>				<b>DISPOSITIVI DI OSCURAMENTO</b>			
	C	M	B		C	M	B
<input checked="" type="checkbox"/> IN LEGNO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> PERSIANE	<input 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"/> SPORTELLI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> IN ALLUMINIO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> AVVOLGIBILI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> ALTRO _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> SCURI INTERNI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>GRONDA:</b>				<b>MATERIALI DI GRONDA:</b>			
	C	M	B		C	M	B
<input checked="" type="checkbox"/> SPORGENTE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> IN LEGNO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> A FILO MURO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> TRAVETTI IN C.A.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> ASSENTE	<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 type="checkbox"/> TAVELLA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>COPERTURA:</b>				<b>MANTO DI COPERTURA:</b>			
	C	M	B		C	M	B
<input type="checkbox"/> A UNA FALDA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> COPPI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> A DUE FALDE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> EMBRICI	<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"/> COPPI/EMBRICI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> A TERRAZZA	<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"/> COMPOSITA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> MARSIGLIESI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> ALTRO:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> ALTRO GUAINA IMPERMEABILE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<b>ELEMENTI SIGNIFICATIVI DELL'AREA DI PERTINENZA</b>		<b>CARATTERE DELLE ALTERAZIONI RILEVABILI</b>	
<input type="checkbox"/> MARCIAPIEDI		<input type="checkbox"/> OCCUPAZIONE DI CORTILI O SPAZI APERTI	
<input type="checkbox"/> ZONA PAVIMENTATA/AIA:		<input type="checkbox"/> VOLUMI A SBALZO	
<input type="checkbox"/> STERRATA		<input type="checkbox"/> LOGGE O PORTICATI TAMPONATI	
<input type="checkbox"/> LASTRICATA		<input type="checkbox"/> SOPRAELEVAZIONE PARZIALE	
<input type="checkbox"/> MATTONATA		<input type="checkbox"/> SOPRAELEVAZIONE TOTALE	
<input type="checkbox"/> FONTANA/VASCA/STAGNO		<input type="checkbox"/> VOLUMI AGGIUNTI	
<input type="checkbox"/> RECINZIONE		<input type="checkbox"/> TERRAZZI AGGIUNTI	
<input type="checkbox"/> GIARDINO		<input type="checkbox"/> APERTURE AGGIUNTE E/O MODIFICATE	
<input type="checkbox"/> ALBERATURE		<input type="checkbox"/> MODIFICHE STRUTTURALI	
<input type="checkbox"/> PISCINA		<input type="checkbox"/> ALTERAZIONI DELLE FINITURE	
<input type="checkbox"/> POZZO		<input type="checkbox"/> ALTRO: DEPERIMENTO DELLA COPERTURA ED	
<input type="checkbox"/> ALTRO__AREA ASFALTATA_____		INTONACI INTERNI	
<b>VIABILITA' DI ACCESSO</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> STRADA PROVINCIALE/COMUNALE			
<input checked="" type="checkbox"/> STRADA VICINALE/PODERALE:			
<input checked="" type="checkbox"/> STERRATA			
<input type="checkbox"/> IMBRECCIATA			
<input type="checkbox"/> ASFALTATA			

FOTO



## EDIFICIO SINGOLO

Foto n° 01 LOCALIZZAZIONE: LOC. BIVIO DI NOTTOLA- VIA PROVINCIALE 9

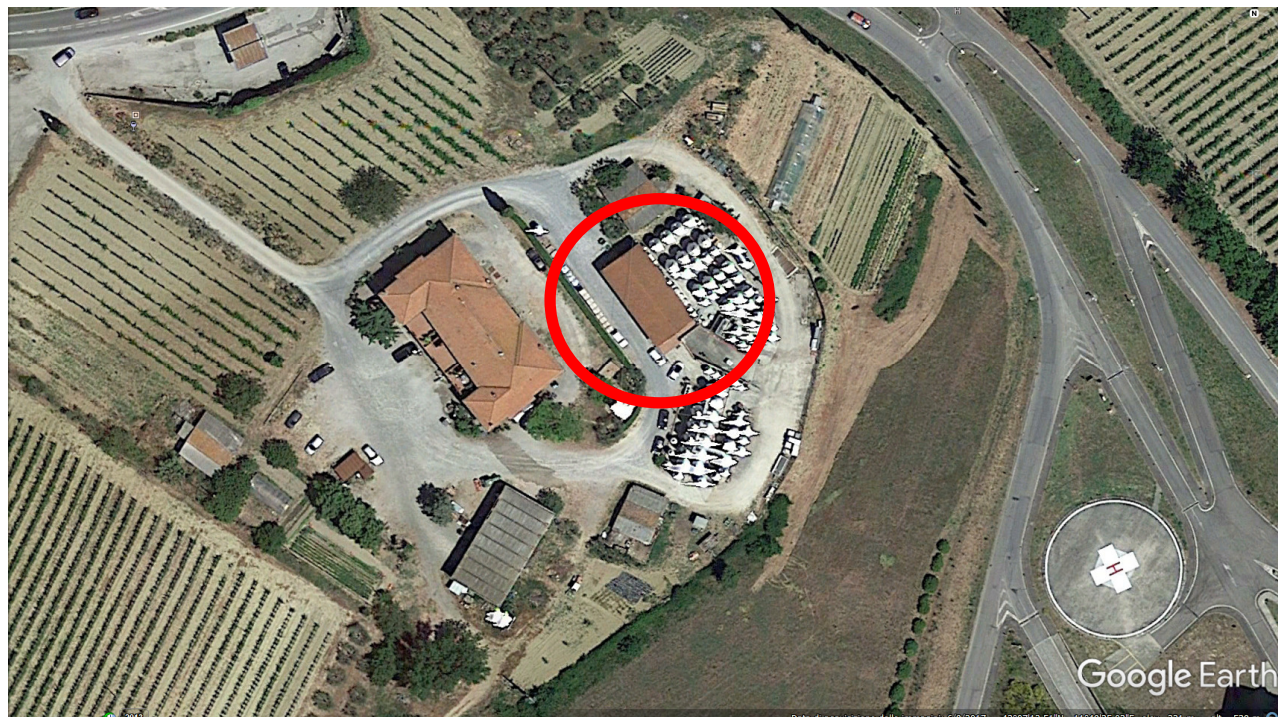


Foto n°02- prospetto Nord





Foto n°03- prospetto Est



Foto n°04- prospetto Sud



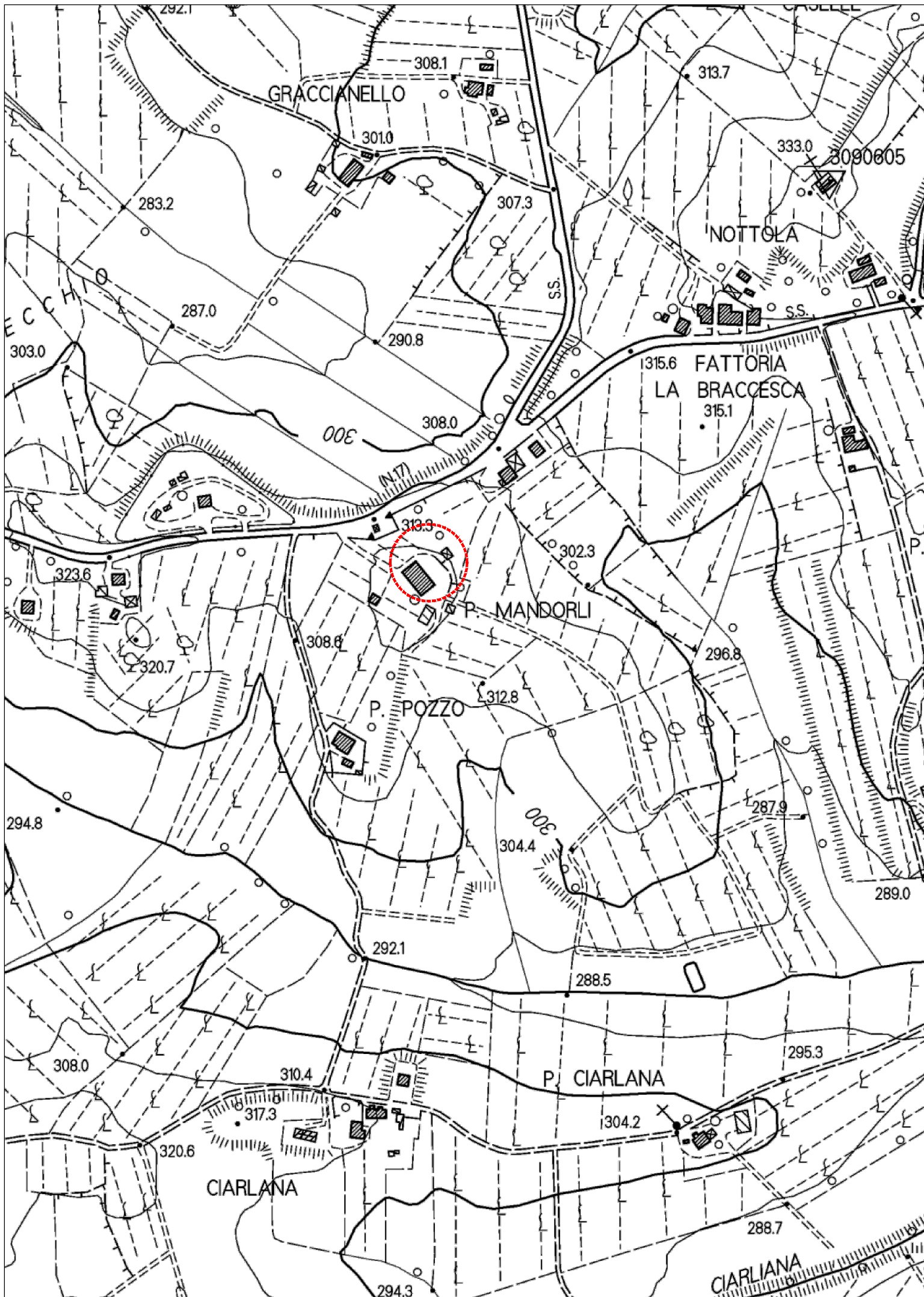
Foto n°05- prospetto Sud-Est





Foto n°06- prospetto Ovest

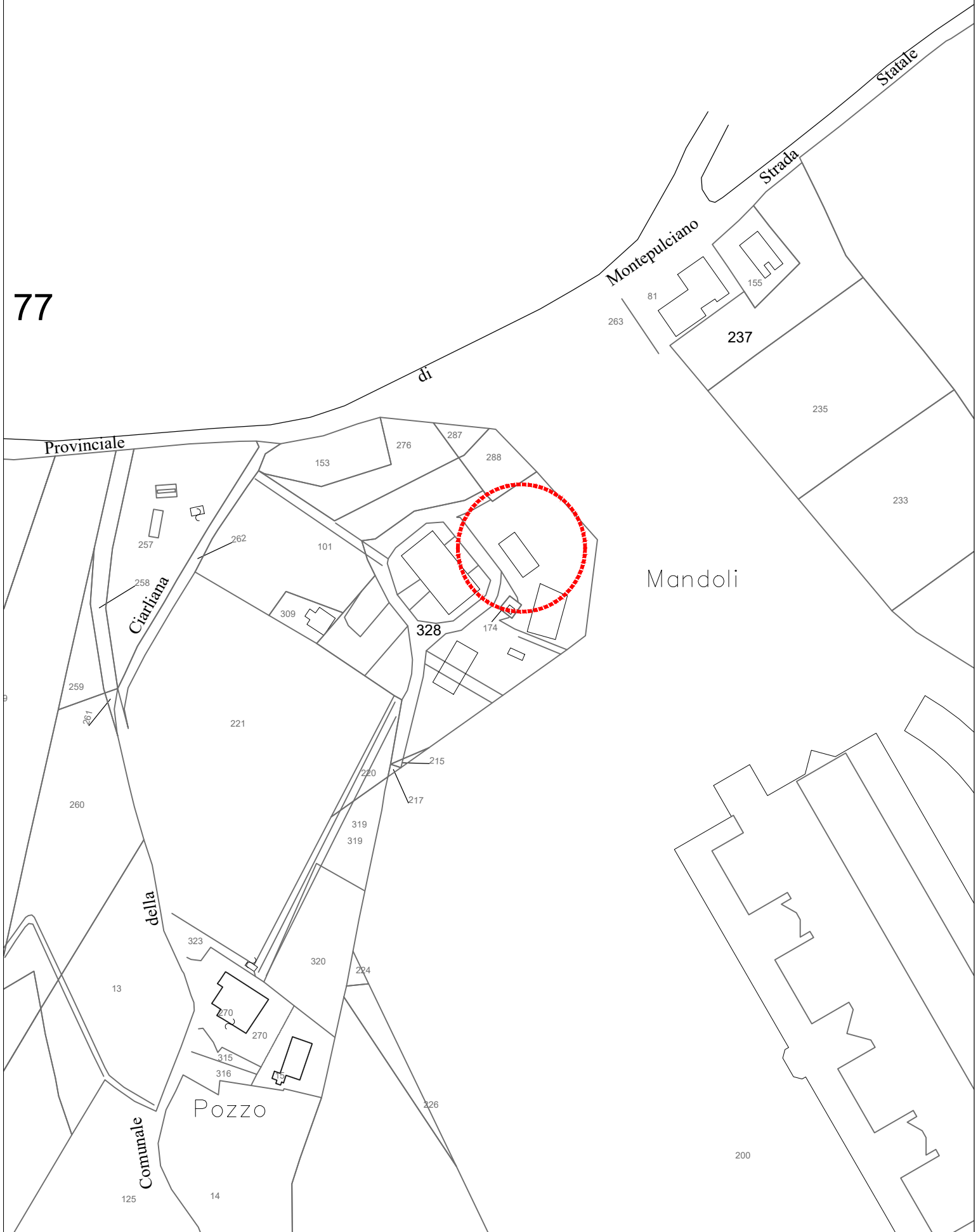




Estratto Carta Tecnica Regionale (1/5000)



77



Estratto mappa catastale F. 77 p.lla 328 sub.2 (1/2000)