

Al Sig. SINDACO del Comune  
di MONTEPULCIANO

OGGETTO: Richiesta di modifica classamento di un fabbricato residenziale  
posto in frazione Abbadia - via del Palazzo 28

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

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto:

- VALDAMBRINI FABRIZIO nato a Montepulciano (SI) l'01/11/1952, c.f.  
VLDFRZ52S01F592V, residente in Montepulciano (SI) Fraz. Stazione - Via  
Bolzano n. 6;

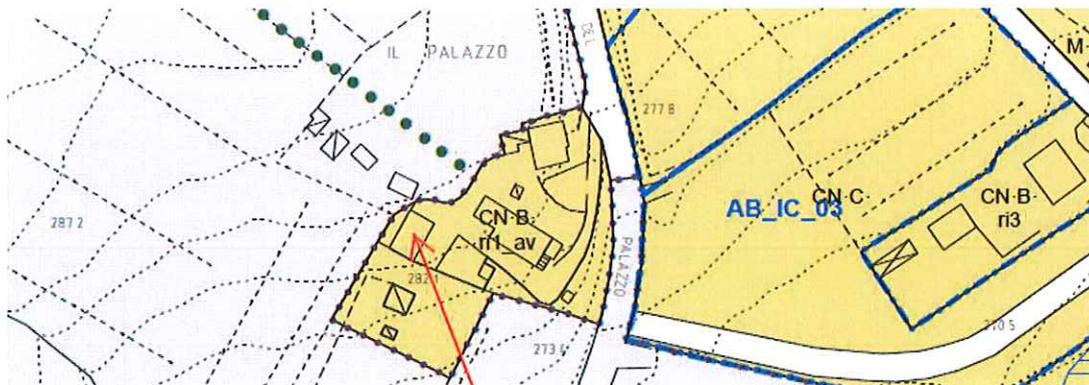
in qualità di comproprietario del fabbricato di abitazione e relative pertinenze  
posto nel centro abitato della frazione Abbadia - Via del Palazzo n. 28,  
rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Montepulciano al foglio 47  
particella 102 sub.4-5,

### CHIEDE

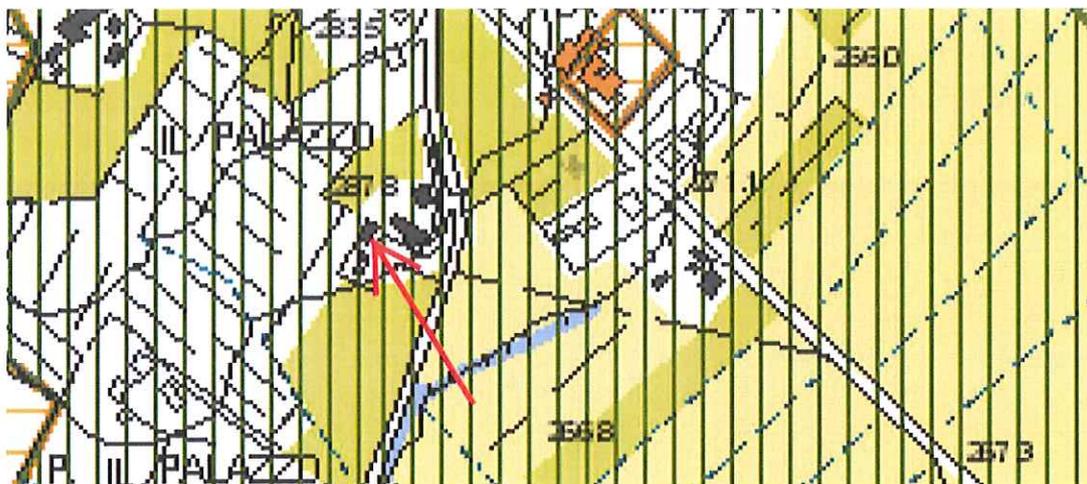
la modifica della classificazione di detto edificio ai sensi dell'art. 19 comma 7 delle  
N.T.A. del P.O.C. vigente.

#### Aspetti urbanistici

Regolamento Urbanistico: In merito al previgente strumento urbanistico il  
fabbricato era classificato in zona CN-B-ri1\_av, con la possibilità pertanto di  
eseguire delle addizioni volumetriche fino a 35 mq di Sul



Piano Strutturale: La zona in oggetto è individuata nelle tavole di Piano fra le invarianti strutturali come edificato presente al 1954, sebbene si ritiene che tale classificazione sia errata, in quanto l'edificio è stato edificato in virtù della Licenza Edilizia n. 8 del 1967:



Piano Operativo: l'immobile è ubicato nell'abito della "Città Nuova", con possibilità di interventi edilizi fino alla **tipologia c4\***, che di fatto nega la possibilità di ampliamenti funzionali e volumetrici.

### Descrizione dell'immobile

L'edificio si sviluppa su tre livelli, di cui uno parzialmente interrato, adibito a cantina e garage; mentre il piano terreno e primo ospitano i vani principali e accessori dell'abitazione.

L'edificazione è avvenuta in un'unica fase (1967-69), e presenta caratteristiche tipiche dei fabbricati dell'epoca:

- Forme regolari e compatte, con murature in mattoni di tipo "piemontese";
- Copertura con due falde sfalsate, con tipologia all' "americana", e manto con tegole marsigliesi;
- Infissi in legno e elementi oscuranti in pvc.

Il tutto concorre a manifestare un valore architettonico nullo, sia per l'aspetto estetico, sia per le tecniche costruttive ed i materiali impiegati, oltre a conferire un'immagine "datata" priva di qualsiasi elemento di pregio.

Finalità della richiesta

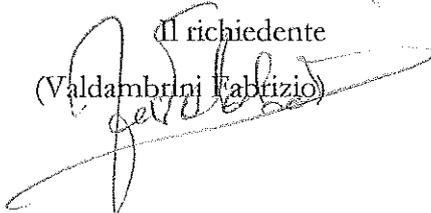
Per il fabbricato in esame appare inadeguata la classificazione attribuitagli, C4\* in quanto l'edificio non presenta caratteri significativi per epoca di costruzione (che ribadisco errata rispetto a quanto individuato nel PS), e neppure per il suo inserimento nel contesto, né tantomeno per la sua tipologia che non è certo da considerare rappresentativa dell'insediamento urbano e dunque di interesse paesistico.

Inoltre, precludere la possibilità di ampliamenti ad un fabbricato di siffatta tipologia, appare ancora più contrastante ed inconciliabile con l'attuale struttura, oltre che penalizzante per le necessità familiari odierne, che molto si discostano da quelle dell'epoca di realizzazione (oltre 50 anni fa).

Pertanto - 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 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;*

Fiducioso in un positivo riscontro alla presente, porgo distinti saluti

Il richiedente  
(Valdambrini Fabrizio)

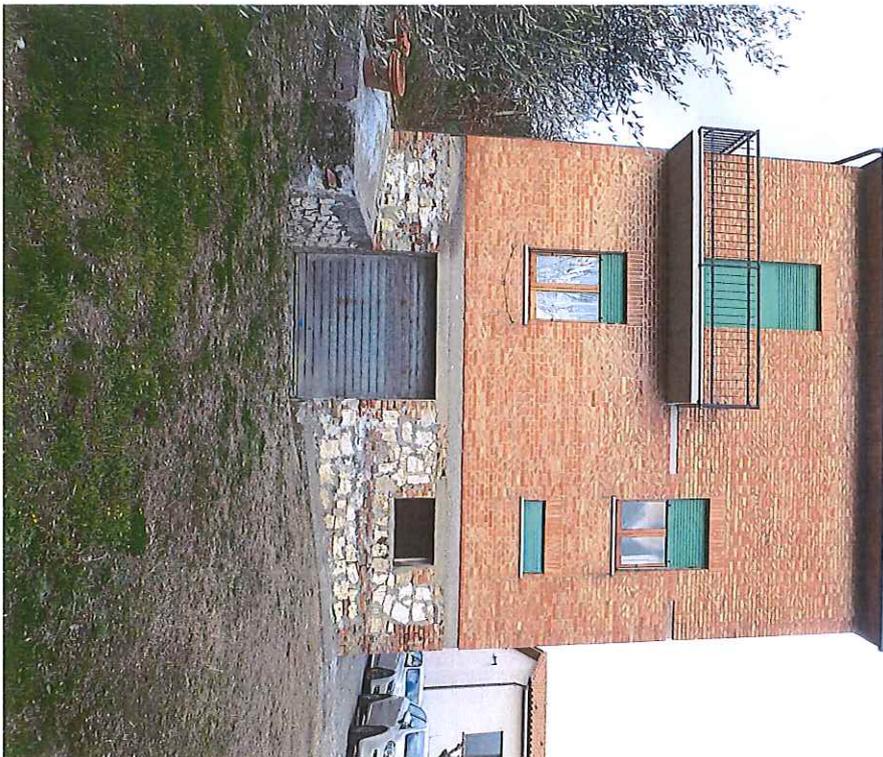


Montepulciano, 11 Marzo 2020

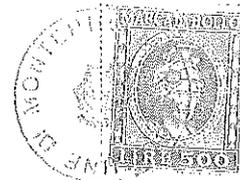
## Allegati:

- Estratto di mappa CT
- Stralcio RU
- Rilievo fotografico
- Planimetrie catastali dell'immobile
- Precedenti titoli edilizi









# COMUNE DI MONTEPULCIANO

PROVINCIA DI SIENA

UFFICIO TECNICO

## Certificato di inizio ed ultimazione dei lavori

A richiesta del Sig. VAIDAMBRINI MARIO

residente in ABBADIA, via Palazzi

### SI CERTIFICA

che i lavori per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione

ubicata in Abbadia, via Palazzo

composta di piani 2 (due), vani 5 (cinque)

accessori (cinque)

furono iniziati il 17 / 3 / 1967 ed ultimati il 31 / 10 / 1969

Montepulciano il 18 / 1 / 1974

IL TECNICO COMUNALE

IL SINDACO

LA COMMISSIONE EDILIZIA RIUNITASI IN  
DATA 8 FEB. 1987



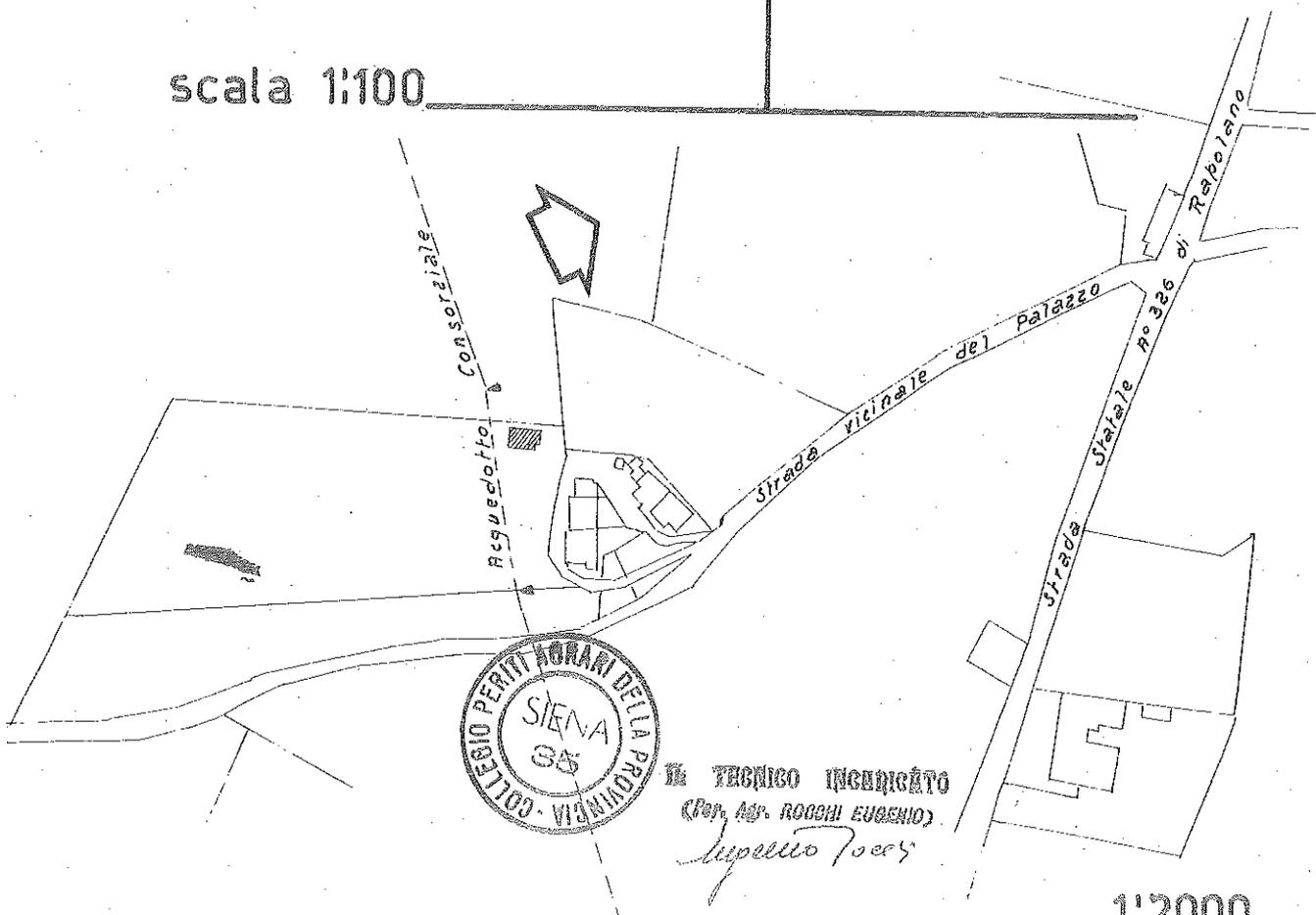
costruzione  
di casa di civile  
abitazione  
nella proprietà  
del sig.

VALDAMBRINI MARIO

in

ABBADIA DI M.PULCIANO

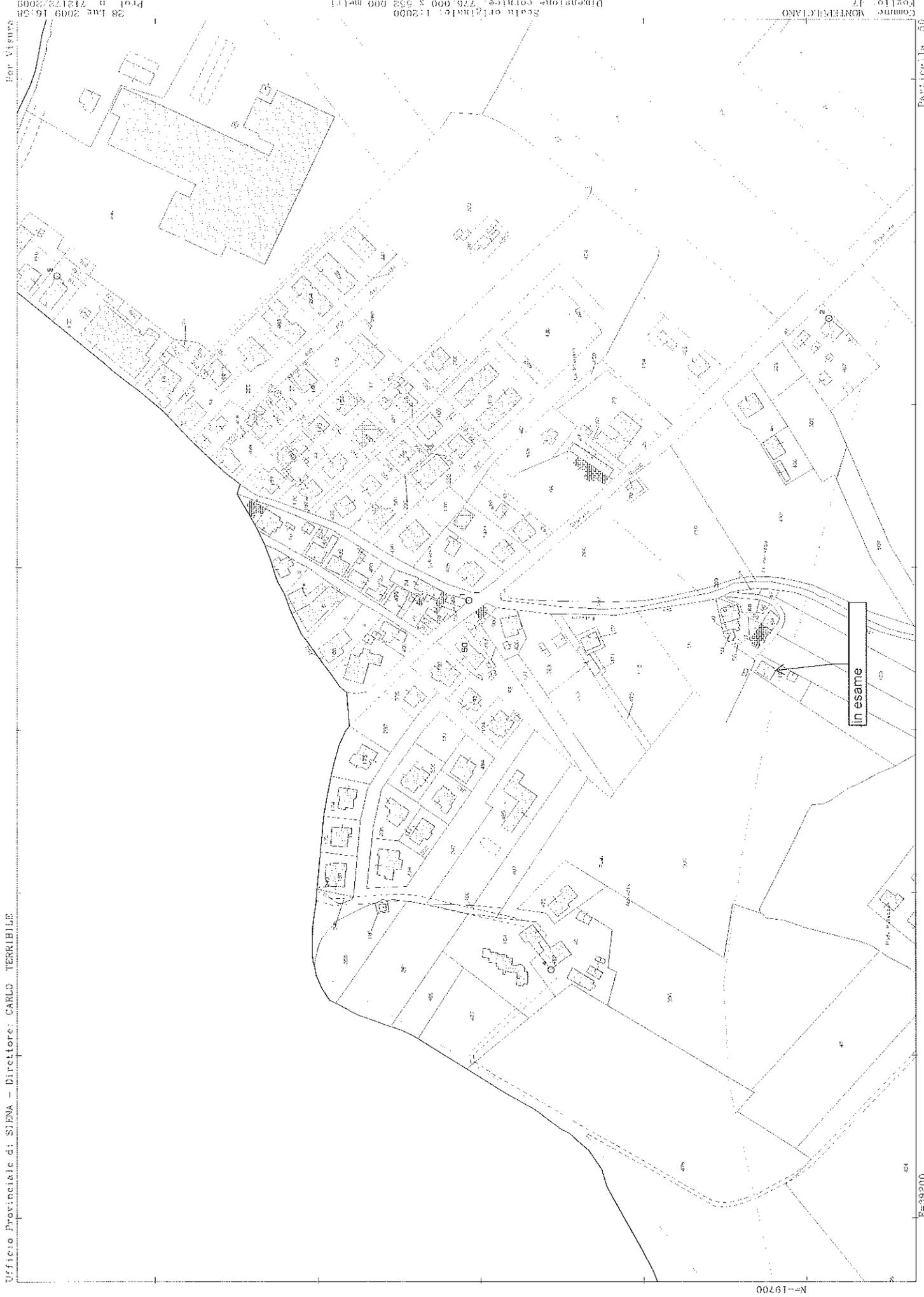
scala 1:100



IL TECNICO INCARICATO  
(Dott. Agr. ROSSI EUGENIO)

*Luigi 7005*

1:2000



Ufficio Provinciale di SIENA - Direttore: CARLO TERRIBILE

Per Vedere  
28 MAR 2009 16:58  
Prot. n. 712172/2009

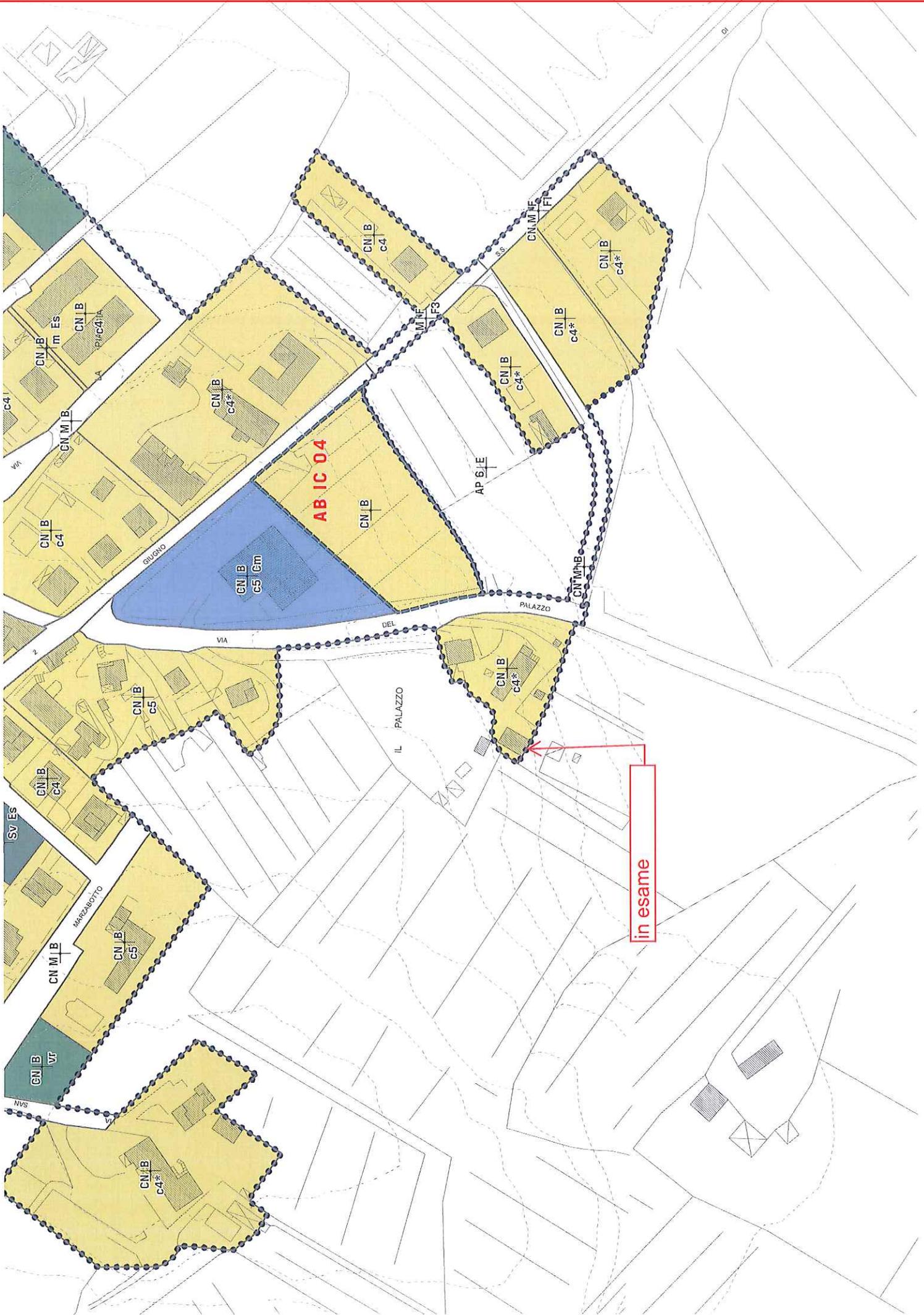
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cartina: 775.000 X 532.000 mt/1

Comune: MONTEPULCIANO  
Foglio: 17

Particelle n. 59

B=39200

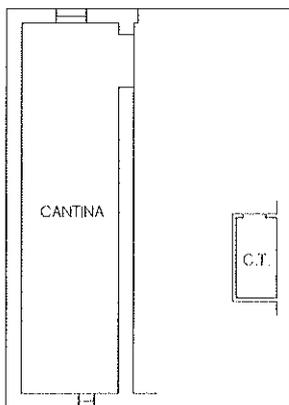
N=19700



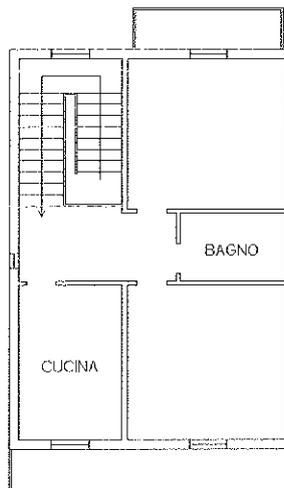
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Siena

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Montepulciano	
Via Del Palazzo (abbadia)	civ. 28
Identificativi Catastali:	Compilata da: Rocchi Luigi
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 47	Prov. Siena
Particella: 102	N. 639
Subalterno: 4	

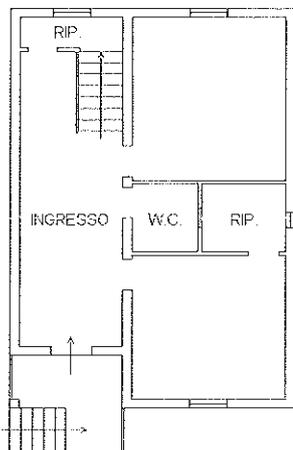
Scheda n. 1      Scala 1:200



PIANO S1 H. 2,20



PIANO PRIMO H. 3,00



PIANO TERRENO H. 3,00

