

COMUNE DI
MONTEPULCIANO

PROVINCIA DI SIENA

TOPONIMO PODERE CETINE

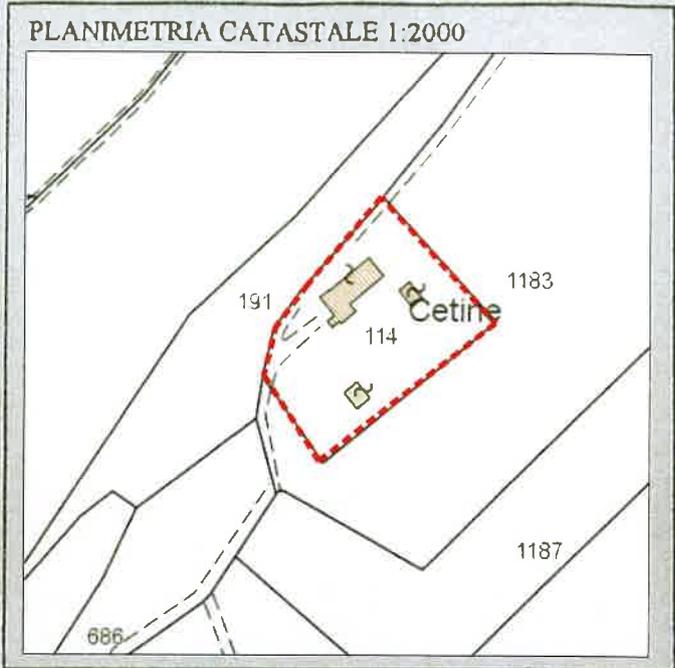
LOCALITA' MONTEPULCIANO

VIA/PIAZZA VIA DELLE CETINE, 16

SCHEDA N.

FOGLIO N° 98

PART. N° 114



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:

<input type="checkbox"/> PORTICO	<input type="checkbox"/> ANGOLARI MATTONI/PIETRA
<input type="checkbox"/> BALCONE	<input type="checkbox"/> TORRE
<input type="checkbox"/> CORNICI MARCAPIANO	<input type="checkbox"/> PIETRA FACCIA VISTA
<input type="checkbox"/> LOGGIA	<input type="checkbox"/> COLOMBALA
<input type="checkbox"/> POZZO	<input type="checkbox"/> ARCHI
<input checked="" type="checkbox"/> CORTE	<input type="checkbox"/> ELEMENTI SACRI
<input checked="" type="checkbox"/> FORNO	<input type="checkbox"/> ALTRO _____

NUMERO DEI PIANI

SEMINTERRATO

TERRA

PRIMO

SECONDO

TERZO

PORZIONE DI EDIFICIO OLTRE L'ULTIMO LIVELLO

NOTE EDIFICIO IN STATO DI ABBANDONO EDIFICATO MOLTO PROBABILMENTE IN PIU' FASI SUCCESSIVE CHE HA SUBITO ALTERAZIONI TALI CHE NE HANNO FATTO PERDERE IL VALORE STORICO (ARCHITRAVI IN CEMENTO A VISTA, AMPLIAMENTO CON BLOCCHI IN CEMENTO TIPICI DEGLI ANNI '70, ETC) CHE NECESSITA, PER VIA DELLE SCARSE CONDIZIONI STATICHE E MANUTENTIVE, DI COSPICUI INTERVENTI STRUTTURALI.

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"/>
<input checked="" type="checkbox"/> MISTO MATTONI/PIETRA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> C.A./LATERIZIO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> ALTRO _____	<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"/> CON INFERIATE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> CON DAVANZALE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> SENZA FINITURE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

INFISSI FINESTRE:

	C	M	B
<input checked="" type="checkbox"/> IN LEGNO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> IN FERRO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> IN ALLUMINIO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> ALTRO _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

DISPOSITIVI DI OSCURAMENTO:

	C	M	B
<input type="checkbox"/> PERSIANE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> SPORTELLI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> AVVOLGIBILI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> SCURI INTERNI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

GRONDA:

	C	M	B
<input checked="" type="checkbox"/> SPORGENTE	<input checked="" 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"/> ASSENTE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

MATERIALI DI GRONDA:

	C	M	B
<input type="checkbox"/> CORRENTI IN LEGNO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> TRAVETTI IN C.A.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> MEZZANE	<input checked="" 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"/>

COPERTURA:

	C	M	B
<input type="checkbox"/> A UNA FALDA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> A DUE FALDE	<input checked="" 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"/> A TERRAZZA	<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"/> ALTRO _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

MANTO DI COPERTURA:

	C	M	B
<input checked="" type="checkbox"/> COPPI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> EMBRICI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> COPPI/EMBRICI	<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"/> MARSIGLIESI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> ALTRO _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

ELEMENTI SIGNIFICATIVI DELL'AREA DI PERTINENZA

- MARCIAPIEDI
- ZONA PAVIMENTATA / AIA
 - 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 _____

FOTO

PROBABILE CORPO ORIGINARIO
IN MURATURA MISTA

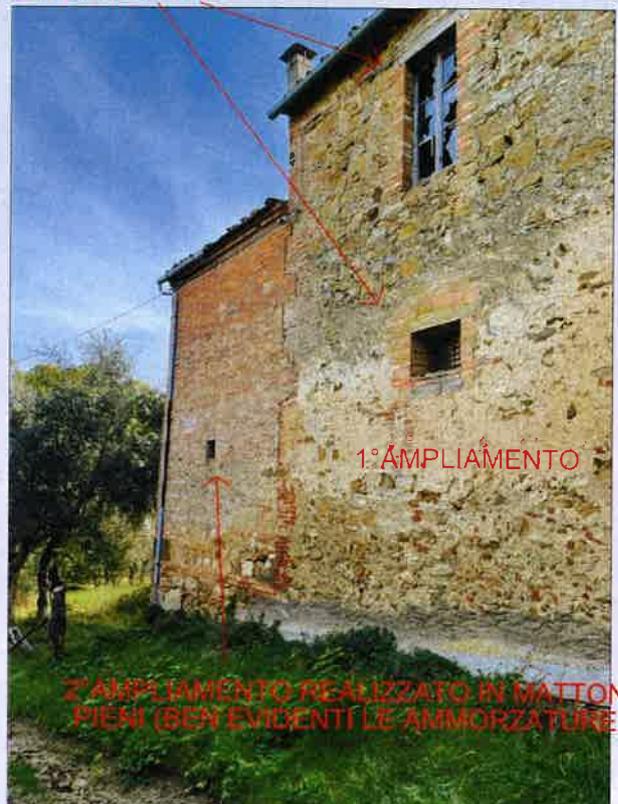
MURATURA A BLOCCHI (ANNI '70)



ARCHITRAVE IN CEMENTO



SCARPA IN MURATURA MISTA
CON CEDIMENTO ANGOLARE

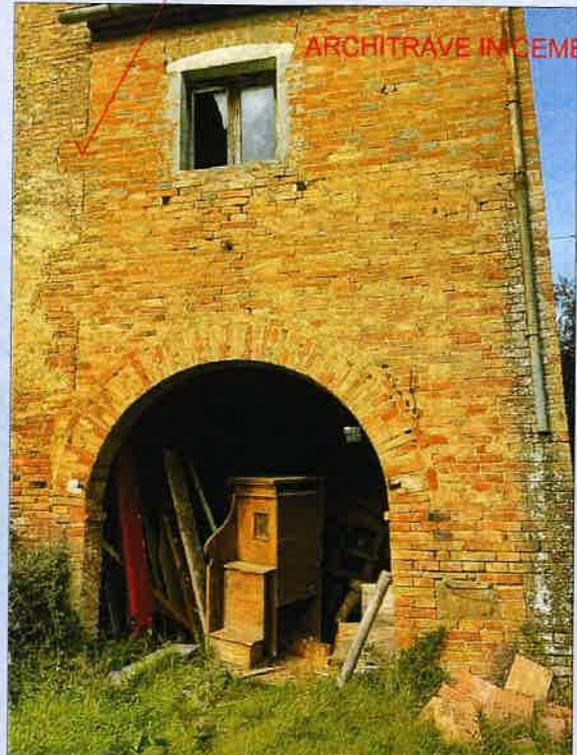
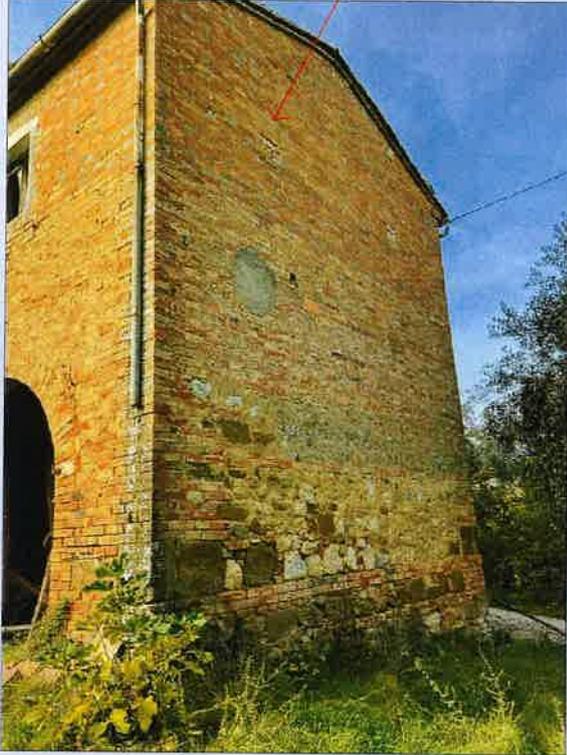


1° AMPLIAMENTO

2° AMPLIAMENTO REALIZZATO IN MATTONI
PIENI (BEN EVIDENTI LE AMMORZATURE)

FOTO

2° AMPLIAMENTO REALIZZATO IN MATTONI PIENI
(BEN EVIDENTI LE AMMORZATURE)



ARCHITRAVE IN CEMENTO

2° AMPLIAMENTO

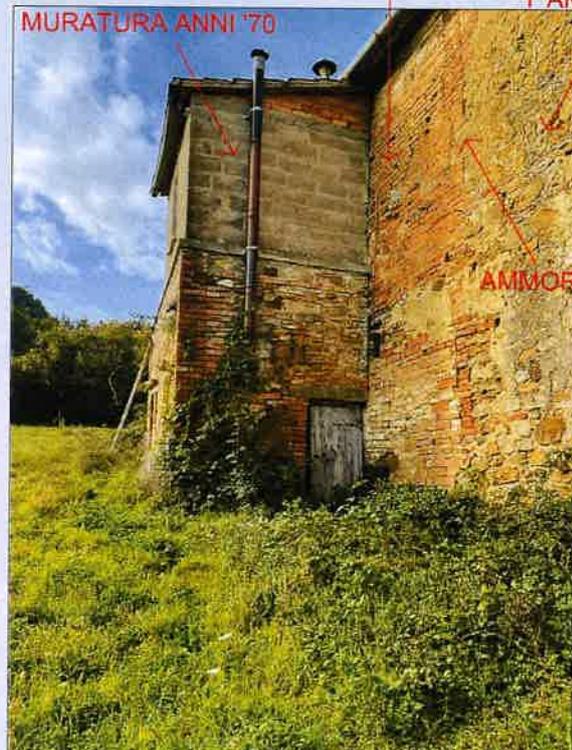
BLOCCO ORIGINARIO



BLOCCO ORIGINARIO

MURATURA ANNI '70

1° AMPLIAMENTO



MURATURA ANNI '70

1° AMPLIAMENTO

AMMORZATURE

MURATURA ANNI '70

STUDIO TECNICO
LAZZERINI Geom. MARZIA



Architetto
Gabriele Vannuccini

Via della Resistenza, 149 53045 Abbadia di Montepulciano (SI) Telefono 0578/707064
Marzia Lazzerini: 3346335782 – studio.marzialazzerini@geosiena.it Gabriele Vannuccini: 3495590050 – gabrielevannuccini@libero.it

RELAZIONE TECNICA

Richiedente: GILL Narinder Singh (CF GLL NND 68M30 Z512Z)

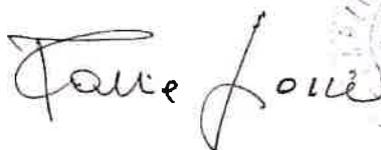
Oggetto: RICHIESTA MODIFICA SCHEDATURA

Ubicazione: Montepulciano, via delle Cetine 16

Montepulciano, lì 09/02/2023

I tecnici

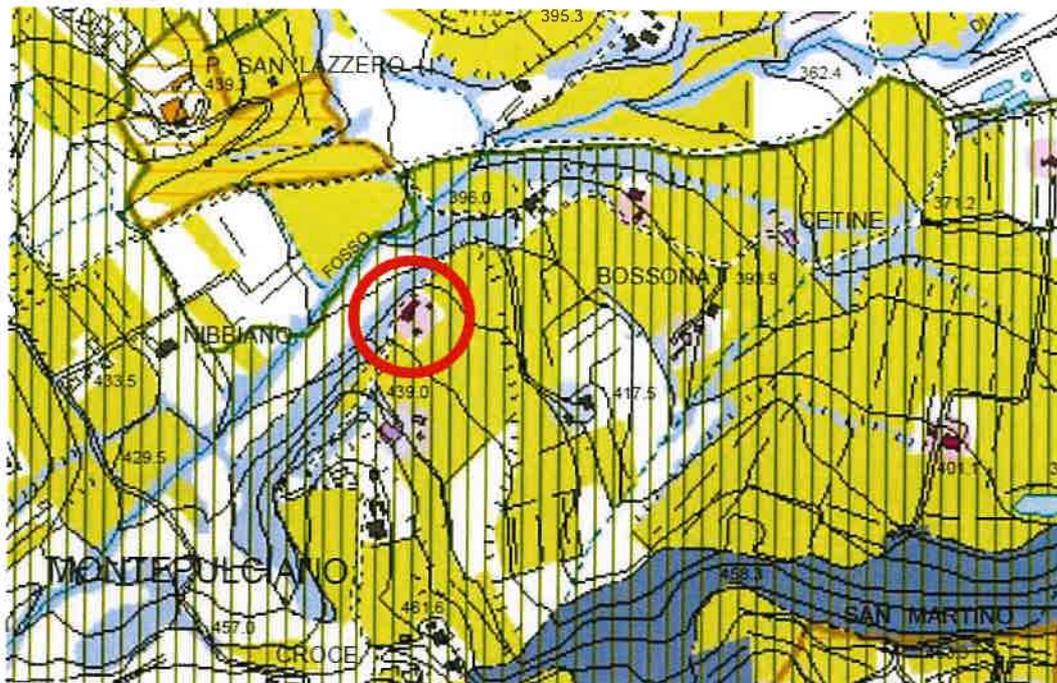
Geom. Marzia Lazzerini




Arch. Gabriele Vannuccini




STUDIO TECNICO



Estratto del Piano Strutturale



Estratto Carta dei Vincoli

7. Descrizione e Richiesta di riclassificazione:

Il bene in esame è un piccolo podere ubicato nella campagna circostante il Capoluogo a breve distanza dalla periferia cittadina, lungo via delle Cetine ed è coposto da un fabbricato principale, due annessi ed alcuni terreni.

STUDIO TECNICO

Il fabbricato principale posto lungo la strada con il suo lato maggiore, si sviluppa su due piani di cui il superiore (raggiungibile con una scala esterna in muratura) ha destinazione abitativa, mentre il piano terra accoglie i vani accessori ed il vecchio forno.

Analizzando le tessiture murarie si ravvisano 3 periodi costruttivi diversi: un primo blocco originario con muratura mista in pietra e mattoni, un probabile primo ampliamento sempre in muratura mista ed un ultimo ampliamento in mattoni pieni. Negli anni' 70 sono stati realizzati interventi di risanamento igienico-sanitario con i quali è stato realizzato il bagno tamponato in blocchi di cemento.

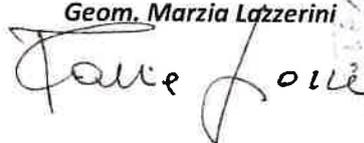
Anche la tipologia dei solai fa pensare a diverse fasi costruttive: si alternano solai con struttura lignea con solai con travetti in cls.

Nel complesso presenta uno stato avanzato di abbandono che necessita di importanti opere di ristrutturazione e consolidamento, oltre al rifacimento completo della parte impiantistica.

Come si può evincere dagli estratti sopra riportati, il Piano Operativo attribuisce la categoria c3, mentre nel piano strutturale è presente l'invariante strutturale dei beni storici o di interesse storico; tale circostanza fa sì che la c3 originariamente attribuita all'immobile venga in realtà riportata ad una categoria c2 ai sensi dell'art. 23 commi 1 e 6 delle NTA di Piano Operativo.

Considerando quanto sopra descritto, alla luce degli importanti interventi che risultano necessari per la ristrutturazione del bene e la perdita delle caratteristiche storiche del podere dovuta ai vari ampliamenti subiti con materiali e tipologie costruttive diversi, **si chiede** che vengano eliminate le salvaguardie imposte dal Piano Strutturale e dell'art. 23 del Piano Operativo, attribuendo, quindi una categoria di intervento "**C3 senza limitazioni delle invarianti strutturali**".

I tecnici

Geom. Marzia Lazzerini
 

Architetto
Arch. Gabriele Vannuccini
 