

MASSIMO ZANELLI architetto
via A. Grandi, snc (interno galleria)
53049 Torrita di Siena (SI)
info@massimozanelli.it
tel/fax: 0577 684251 - mobile: 347 6705537
p.iva 00965020522

Al Sig. SINDACO del Comune di MONTEPULCIANO

OGGETTO: Richiesta di nuova schedatura fabbricato in Montepulciano Via di Nottola
Titolo III- art. 19 comma 7 - NTA del P.O.C. vigente

La sottoscritta **MARIA VOLTURALE** nata a **MONTECORVINO ROVELLA (SA)** il **10/12/1956**, residente a **EBOLI (SA)**, **VIA BELLEVISTA n° 12**, C.F. **VLTMRA56R52F481K**, in qualità di proprietaria del complesso edificato posto in Montepulciano (SI), Via di Nottola e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siena al foglio 61 particella 126, sub. 11, 13, 14, 15 e il sottoscritto **CLAUDIO PARAGGIO** nato a **BATTIPAGLIA (SA)** il **22/01/1956**, residente a **EBOLI (SA)**, **VIA BELLEVISTA n° 12**, C.F. **PRGCLD56A22A717C**, in qualità di proprietario del fabbricato posto in Montepulciano (SI), Via di Nottola e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siena al foglio 61 particella 126, sub. 12;

CHIEDONO

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

Premessa

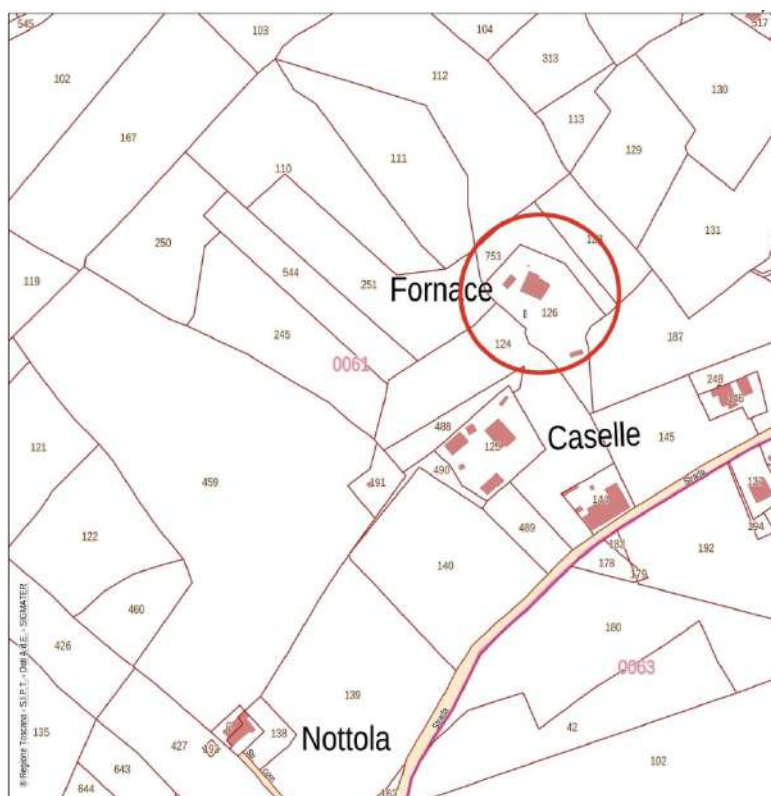


Figura 1 - Estratto catastale

Il complesso edificato è composto da tre volumi con due proprietari diversi (come specificato al paragrafo precedente), tuttavia si sceglie di procedere con un'unica schedatura dato che i singoli edifici fanno tutti parte dello stesso nucleo edificato e pertanto risultano inscindibili ai fini della presente richiesta di nuova schedatura.

Tale relazione si pone l'obiettivo di fornire tutte le informazioni essenziali per poter riclassificare singolarmente gli specifici volumi riconoscendone singole caratteristiche e peculiarità che la schedatura d'ufficio ha uniformato identificando il complesso come c3.

L'intento è quello di offrire un quadro più chiaro in previsione di un intervento progettuale cosciente e consapevole che possa quindi ridare pregio all'intero

complesso, conservando gli elementi riconosciuti come significativi e ripulendo lo stesso dalle superfetazioni impattanti ed incoerenti che negli anni hanno appesantito (anche da un punto di vista paesaggistico) l'aggregato.

Inquadramento urbanistico

Il complesso edificato è censito al catasto fabbricati al foglio 61, particella 126. L'area ricade all'interno del territorio rurale del Comune di Montepulciano (poco distante dall'Ospedale di Nottola) e viene classificata dalla tavola 01 del P.O. come c3 - *edifici di valore documentale tipologico-paesistico*.

Allo stesso tempo l'aggregato risulta anche ricompreso all'interno della tavola P08.1 delle invarianti del P.S. vigente e in particolare viene identificato con campitura di colore rosa corrispondente all'invariante *edifici di interesse storico o con elementi di interesse storico*.

Stando alle N.T.A. del P.O. la sua compresenza nella classe c3 e nella suddetta invariante rendono di fatto la classe di riferimento assimilabile alla c2 come riportato all'art. 23 comma 6:

[...] 6. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su edifici e complessi edilizi storici, con caratteri e tipologie tradizionali (ovvero realizzati prima del 1954), dovranno rispettare quanto indicato per gli elementi costitutivi dell'organismo edilizio, di cui al precedente art. 22, comma 4. .

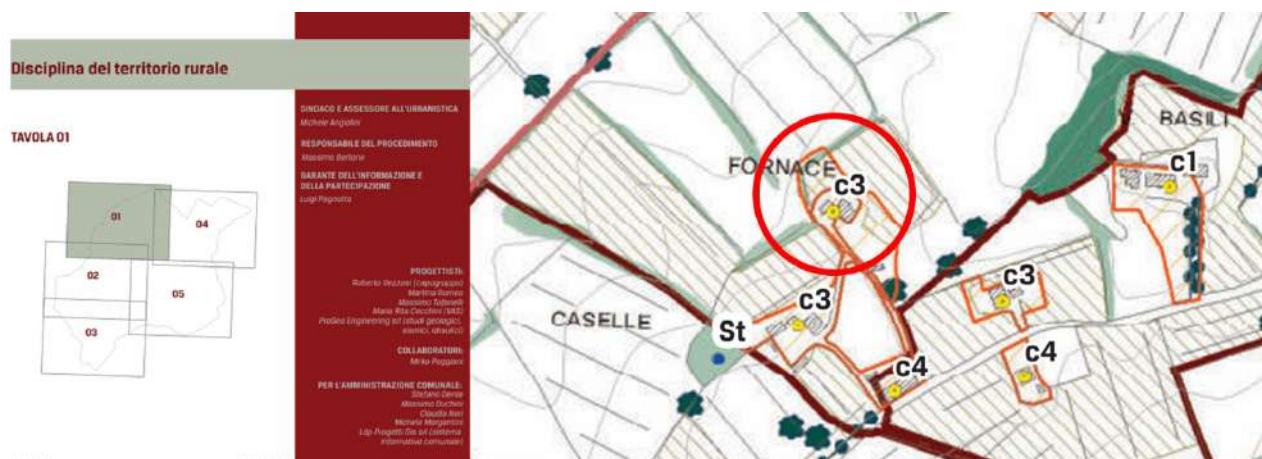


Figura 2 - Stralcio Tav. 01 del P.O.

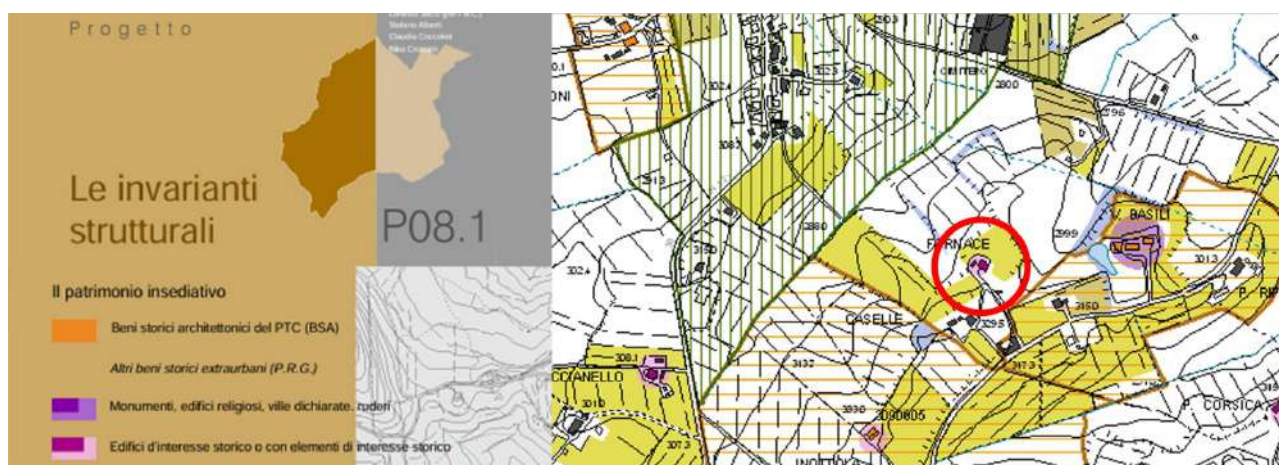


Figura 3 - Stralcio Tav. P08.1 del P.S.

Descrizione dell'aggregato

Il complesso si colloca in Via di Nottola n. 6 ed è raggiungibile dalla Via principale attraverso una strada bianca che conduce all'immobile in oggetto. L'aggregato si compone di un volume principale residenziale (A), di una dependance sempre ad uso abitativo (B) e di un terzo volume accessorio adibito a cantina (C).

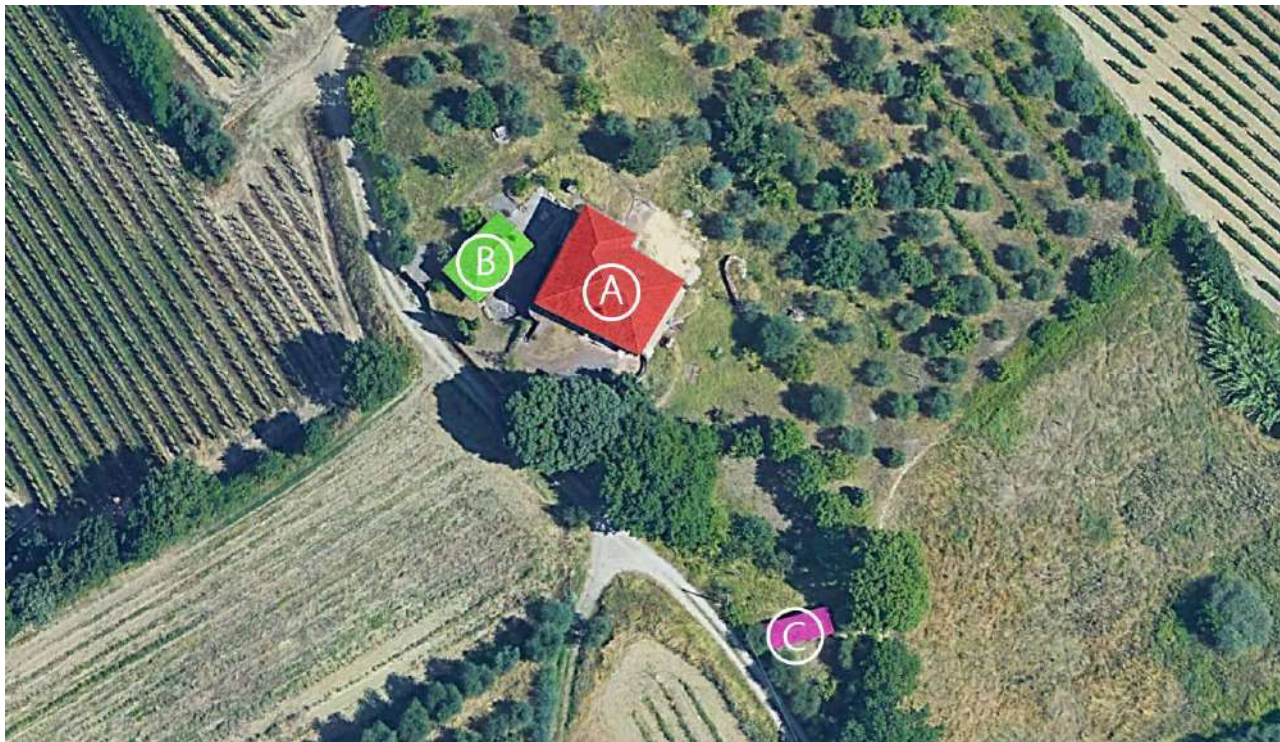


Figura 4 – Estratto Maps con identificazione dei volumi

Volume A - fabbricato principale



Figura 5 - Estratto ortofoto 1954

L'edificio principale è costituito da quattro piani (due piani seminterrati, un piano terra ed un piano primo sottotetto) e realizzato con strutture portanti miste in muratura portante perimetrale e elementi portanti in c.a. interni (travi, cordoli e pilastri) ed orizzontamenti anch'essi misti costituiti da solai voltati in laterizio cotto faccia vista ai piani seminterrati e in latero-cemento ai piano fuori terra. L'edificio, date le sue caratteristiche architettoniche peculiari, è probabilmente risalente agli inizi del 1900 e sicuramente antecedente al 1954 (come dimostra l'ortofoto storica di quell'anno).

Come molti degli edifici del territorio agricolo anche l'edificio in oggetto ha subito numerosi interventi edilizi che nel tempo l'hanno trasformato considerevolmente.

Nel 1989 (P.E. 324/89 e P.E. 426/89) sono stati realizzati dei muri di contenimento che potessero gestire l'importante dislivello del terreno circostante ed offrire la possibilità di utilizzare gli spazi esterni con più facilità.

Nel 1996 l'edificio è stato rimaneggiato fortemente in quanto sono state eseguite importanti opere sulle facciate (P.E. 156/96?????) e nell'occasione di lavori di consolidamento per cedimenti strutturali è stato completamente smantellato e ricostruito il tetto (P.E. 17/96).

In quegli anni sono tuttavia stati eseguiti numerosi interventi in assenza di titolo abilitativo che hanno trasformato considerevolmente il fabbricato.

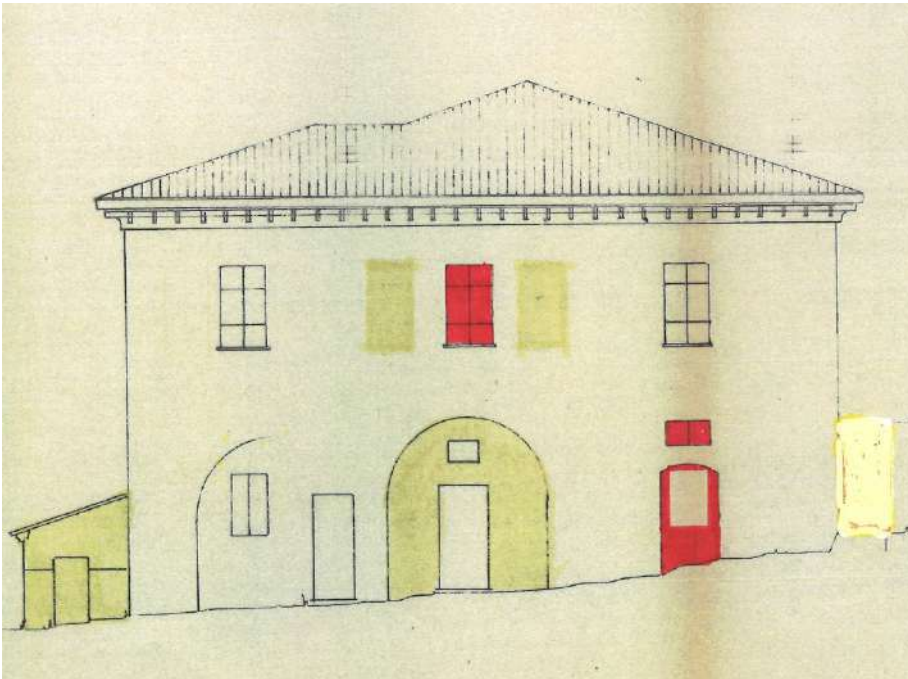


Figura 6 - Prospetto Ovest – P.E. 156/96

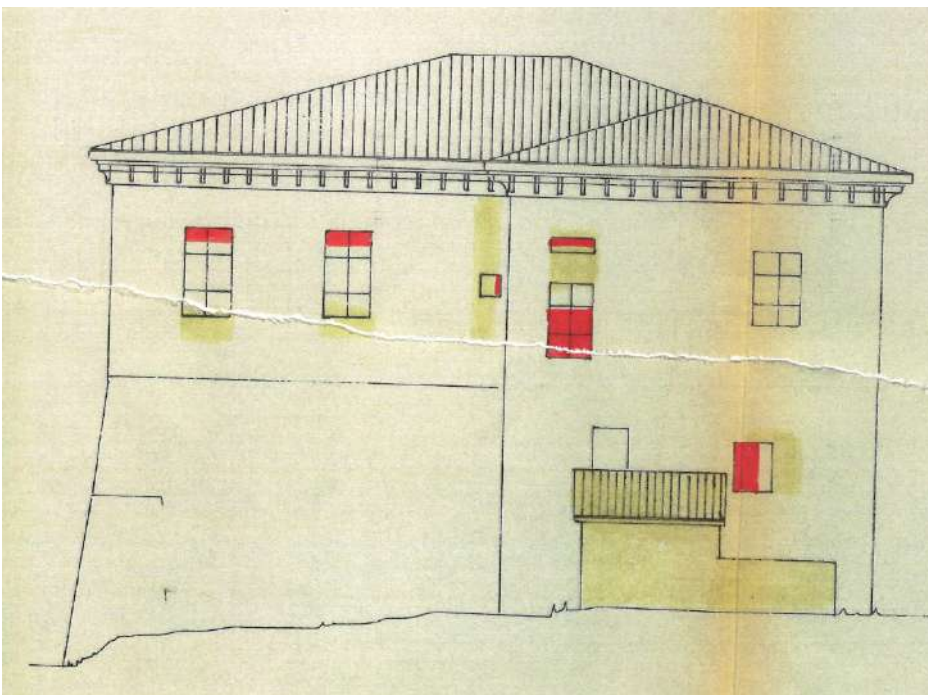


Figura 7 - Prospetto Nord – P.E. 156/96

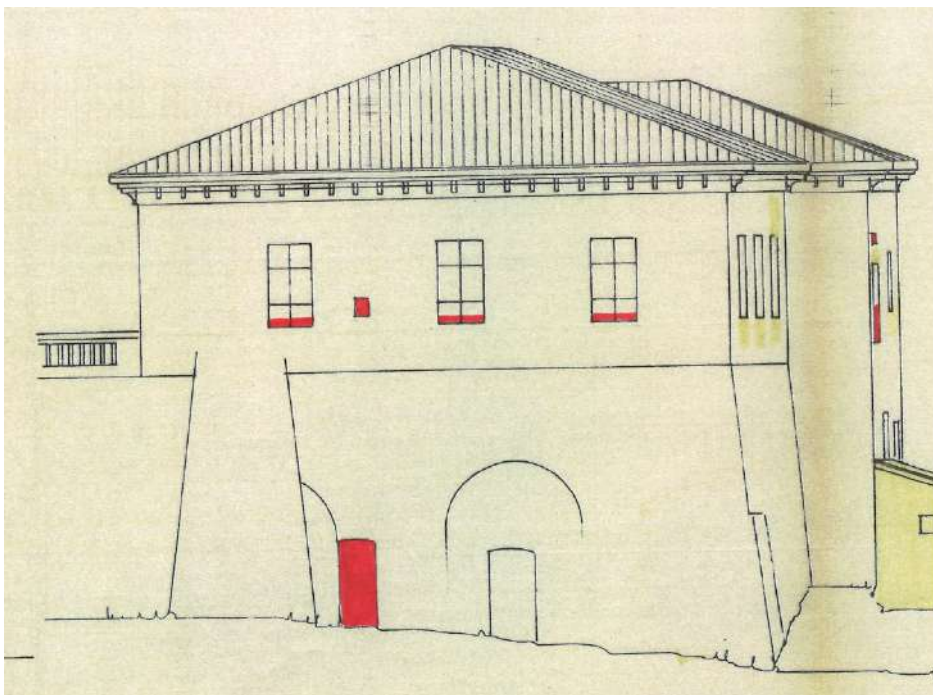


Figura 8 - Prospetto Est – P.E. 156/96

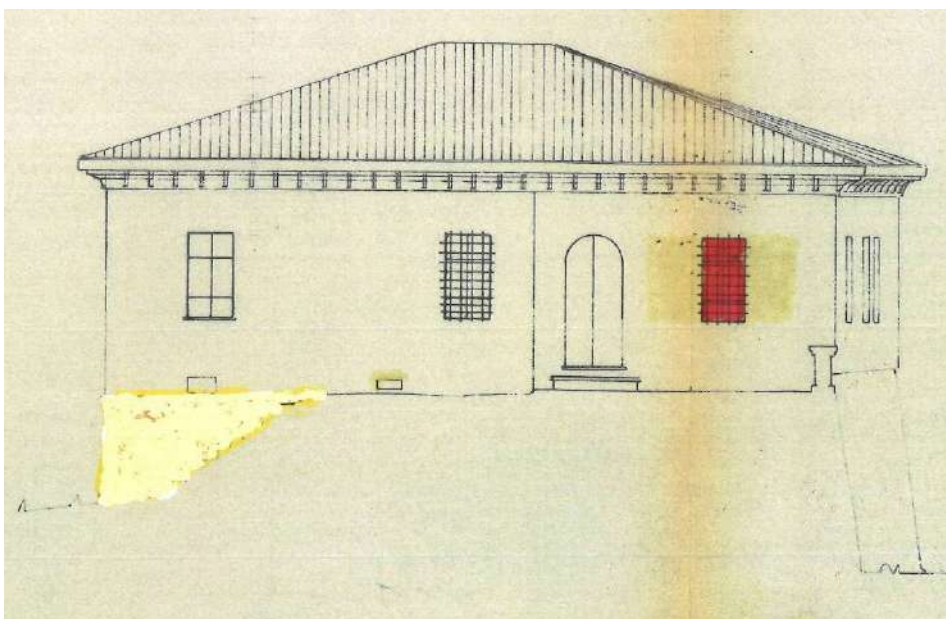


Figura 9 - Prospetto Sud – P.E. 156/96

Come si evince dalle tavole di progetto riportate relative alla pratica P.E. 156/96 se da una parte l'intervento ha previsto un'organizzazione complessiva dei fronti in alcuni casi anche migliorativa rispetto allo stato preesistente, dall'altra parte ha anche inserito in facciata elementi incoerenti ed avulsi rispetto al contesto architettonico tradizionale (come l'apertura verticale a tutta altezza riportata in figura 7).

All'intervento sulle facciate è seguita, sempre nel 1996, la presentazione di una pratica per la sostituzione del tetto, infatti la struttura di copertura in travi di castagno è stata interamente sostituita con struttura costituita da travetti in C.A.P. e laterizi, ulteriormente armati e legati da getto in CLS. Inoltre sono stati eliminati gli archetti rampanti, presumibilmente realizzati in mattoni, che decoravano il sotto gronda.

Come anticipato i lavori non si sono ridotti alle opere descritte ma gli interventi più consistenti hanno coinvolto l'edificio negli anni successivi portando a modifiche considerevoli che tuttavia sono state realizzate in assenza di titolo edilizio.

Ne abbiamo testimonianza dalla SCIA in sanatoria n. 111/2020 con la quale si apprende la consistenza degli interventi realizzati (alcuni non demolibili né sanabili). Si riporta di seguito una tavola allegata alla suddetta sanatoria per chiarire la complessità della situazione e la consistenza degli interventi realizzati.

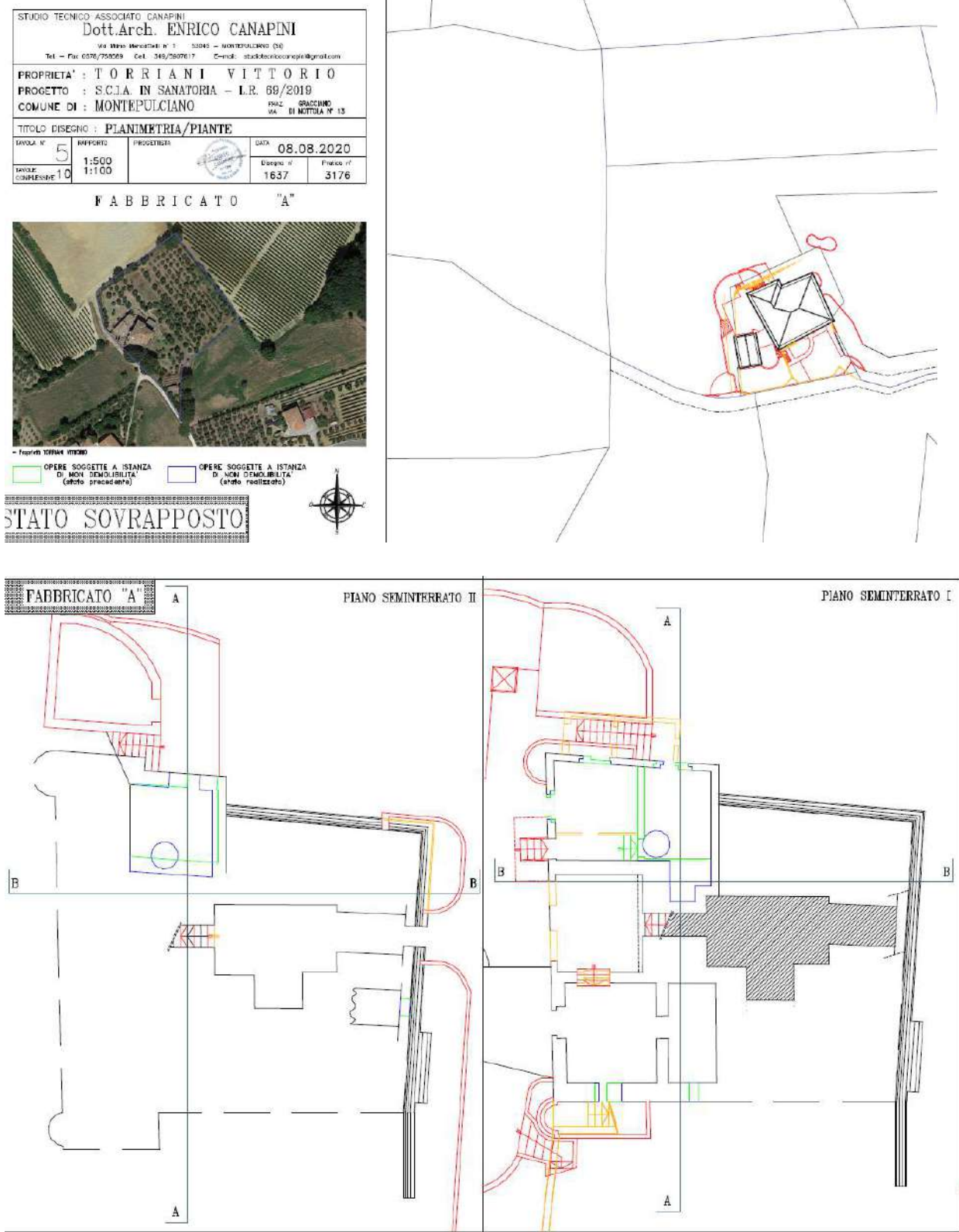


Figura 10 - Estratto SCIA in sanatoria n. 111/2020

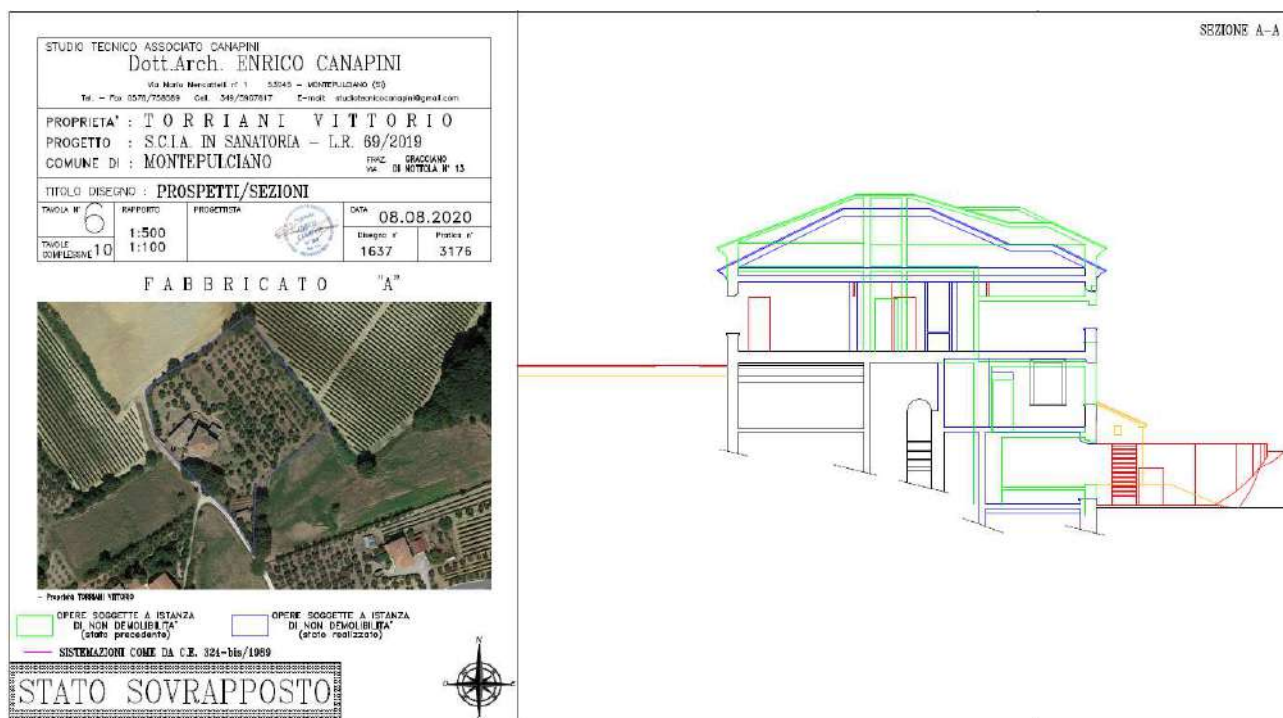
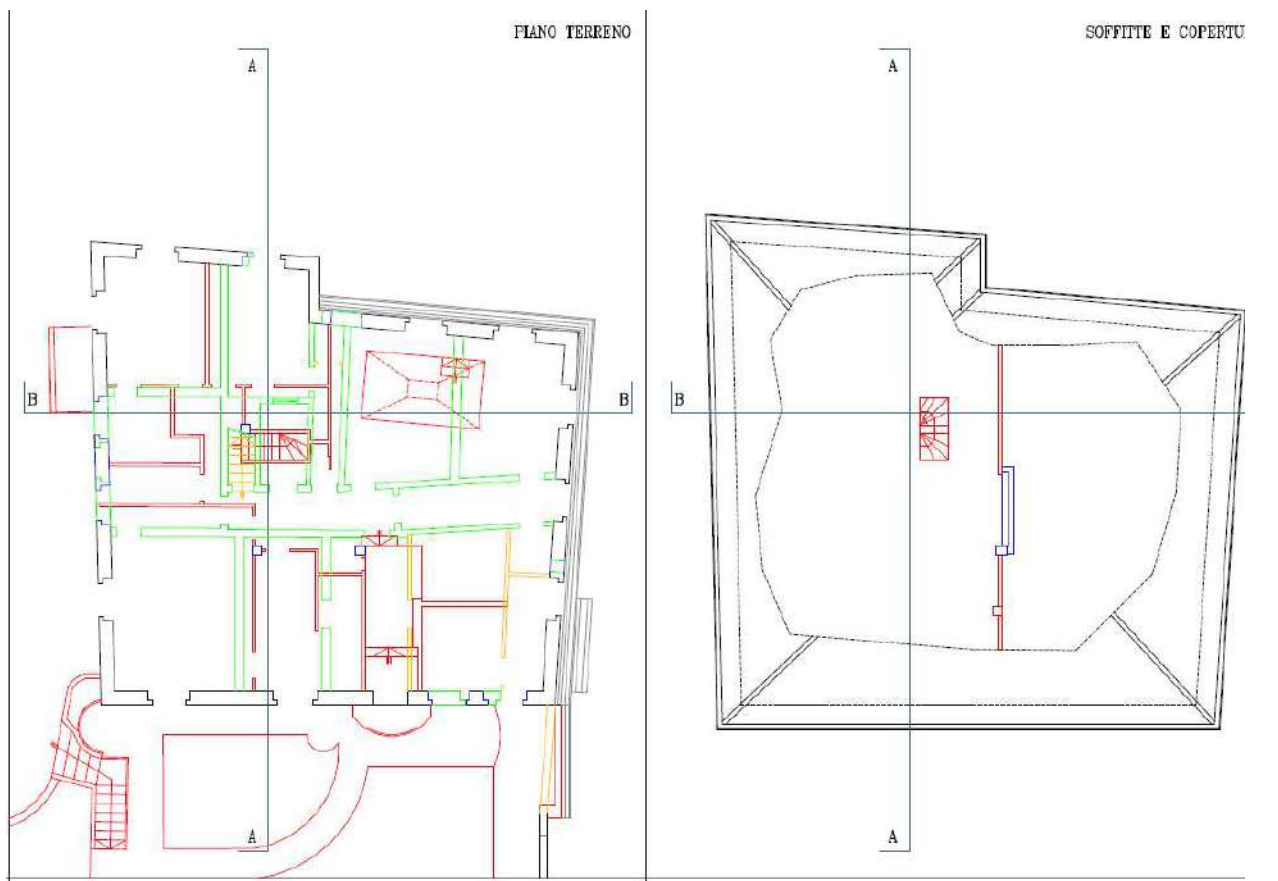


Figura 11 - Estratto SCIA in sanatoria n. 111/2020

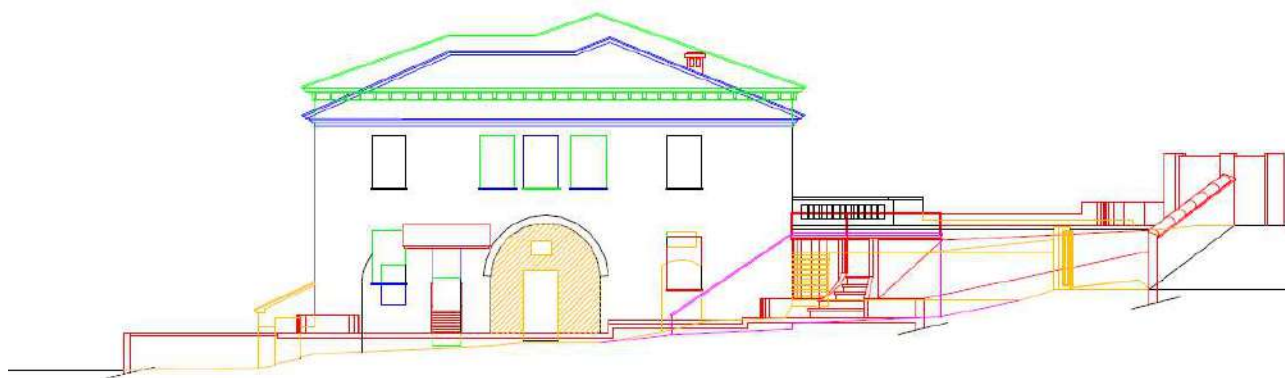
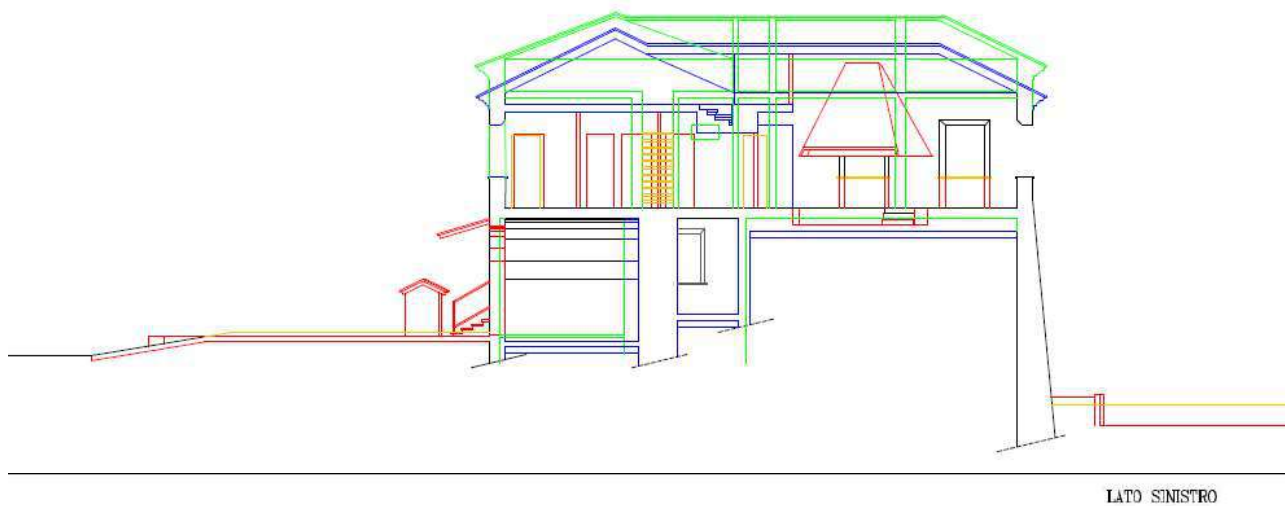
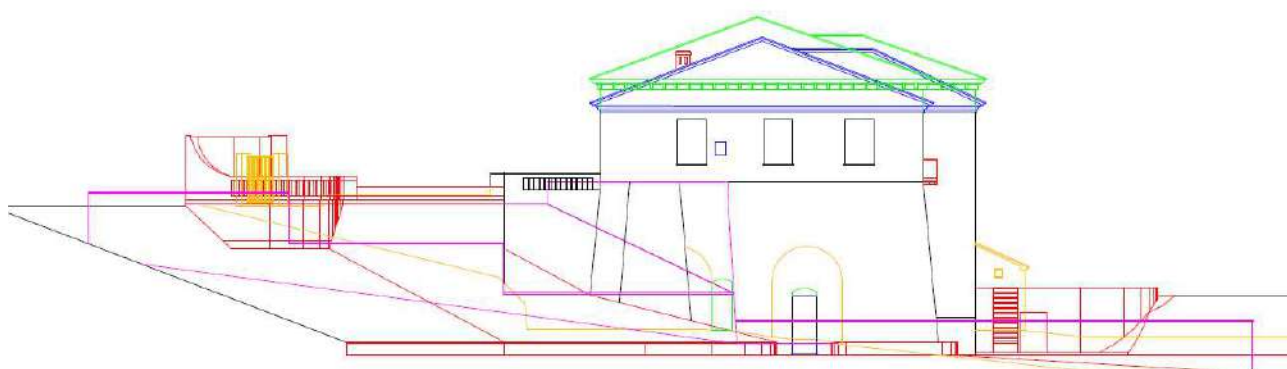


Figura 12 - Estratto SCIA in sanatoria n. 111/2020

RETRO



LATO DESTRO



FRONTE

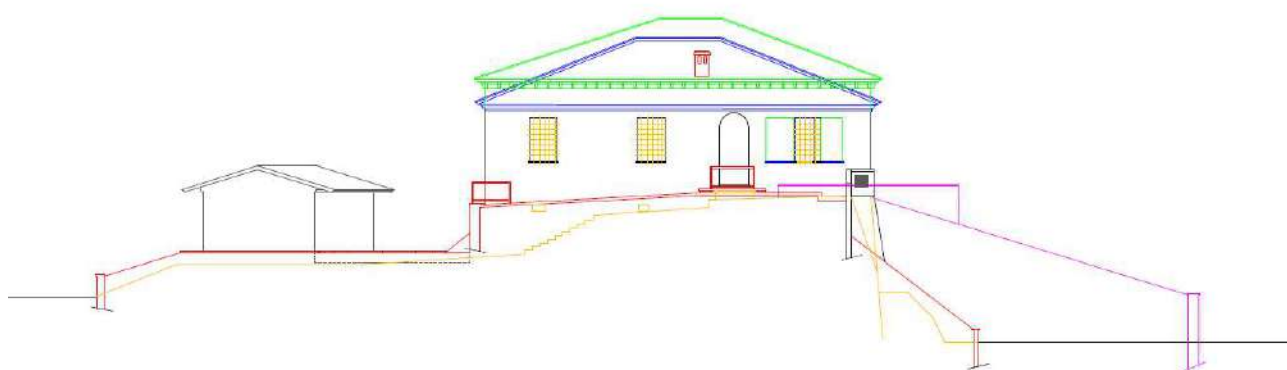


Figura 13 - Estratto SCIA in sanatoria n. 111/2020

Da questi elaborati grafici si evince come le trasformazioni abbiano modificato consistentemente il fabbricato coinvolgendo partizioni orizzontali, verticali, strutture di collegamento verticale, bucatore sulle facciate, quote volumetriche e sagoma, tramezzature, sistemazioni esterne, tettoie e muri di contenimento.

Data la natura dell'edificio si ritiene comunque che la classe di valore c3 - *edifici di valore documentale tipologico - paesistico* sia idonea in quanto l'edificio rientra nella categoria 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*.

Tuttavia sull'edificio ricade anche l'invariante *edifici di interesse storico o con elementi di interesse storico* la quale, come già detto, rende il complesso edilizio equiparabile a un c2 (come da art. 23 comma 6).

In merito a questa si ritiene che l'immobile non abbia elementi di particolare interesse storico (o perlomeno non elementi così pregevoli da distinguerlo dalla maggior parte dei tradizionali edifici rurali di quel periodo) e che i consistenti interventi che l'hanno riguardato hanno compromesso molti aspetti del manufatto originario.

A maggior ragione si ritiene che l'invariante sia inadeguata proprio perché lo fa ricadere nella classe di valore c2 - *edifici storici di valore storico documentale caratterizzati da elementi di pregio* facendolo rientrare tra *gli edifici o complessi di edifici, di significativo valore storico e architettonico, che mantengono un elevato grado di integrità o con singoli elementi architettonici di pregio, che pur non riconosciuti di interesse storico o artistico sono meritevoli di una particolare tutela da parte del piano*.

Per tale ragioni si chiede il mantenimento della classe di valore c3 con rimozione dell'invariante strutturale.

Di seguito si riportano alcune foto dello stato di fatto.



Figura 14 - Prospetto Sud



Figura 15 - Prospetto Ovest





Figura 15 - Prospetto Nord



Figura 17 - Prospetto Est

Volume B



Figura 18 - Volume B - prospetti Sud- Est



Figura 19 - Volume B - prospetto Nord



Figura 20 – Volume B – prospetto Nord

Il fabbricato è costituito da un unico corpo di fabbrica sviluppato su un piano fuori terra adibito a residenza, realizzato con strutture portanti in muratura di mattoni pieni faccia a vista e orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento.

Il volume è stato fortemente rimaneggiato nel 1992 come evidenziato da concessione edilizia P.E. 26/1992 che ha visto la modifica dei fronti e alcune modifiche interne.

Il volume B è oltretutto stato oggetto di interventi successivi oggetto di sanatoria 111/2020 che hanno ulteriormente compromesso l'aspetto originario del fabbricato.

Occorre fare una riflessione ulteriore. Se osserviamo la documentazione fotografica allegata alla pratica del 1992 si può osservare come gli apparecchi murari risultino sostanzialmente differenti da quelli presenti allo stato attuale. E' quindi probabile che nell'occasione dei suddetti interventi di ristrutturazione (1992 o successivi) si sia proceduto con un totale rifacimento dei fronti interessati da modifiche alle aperture. Anche le proporzioni delle falde del tetto non corrispondono a quelle originarie, presentando aggetti ingiustificatamente sporgenti che rendono l'edificio disarmonico al contesto.

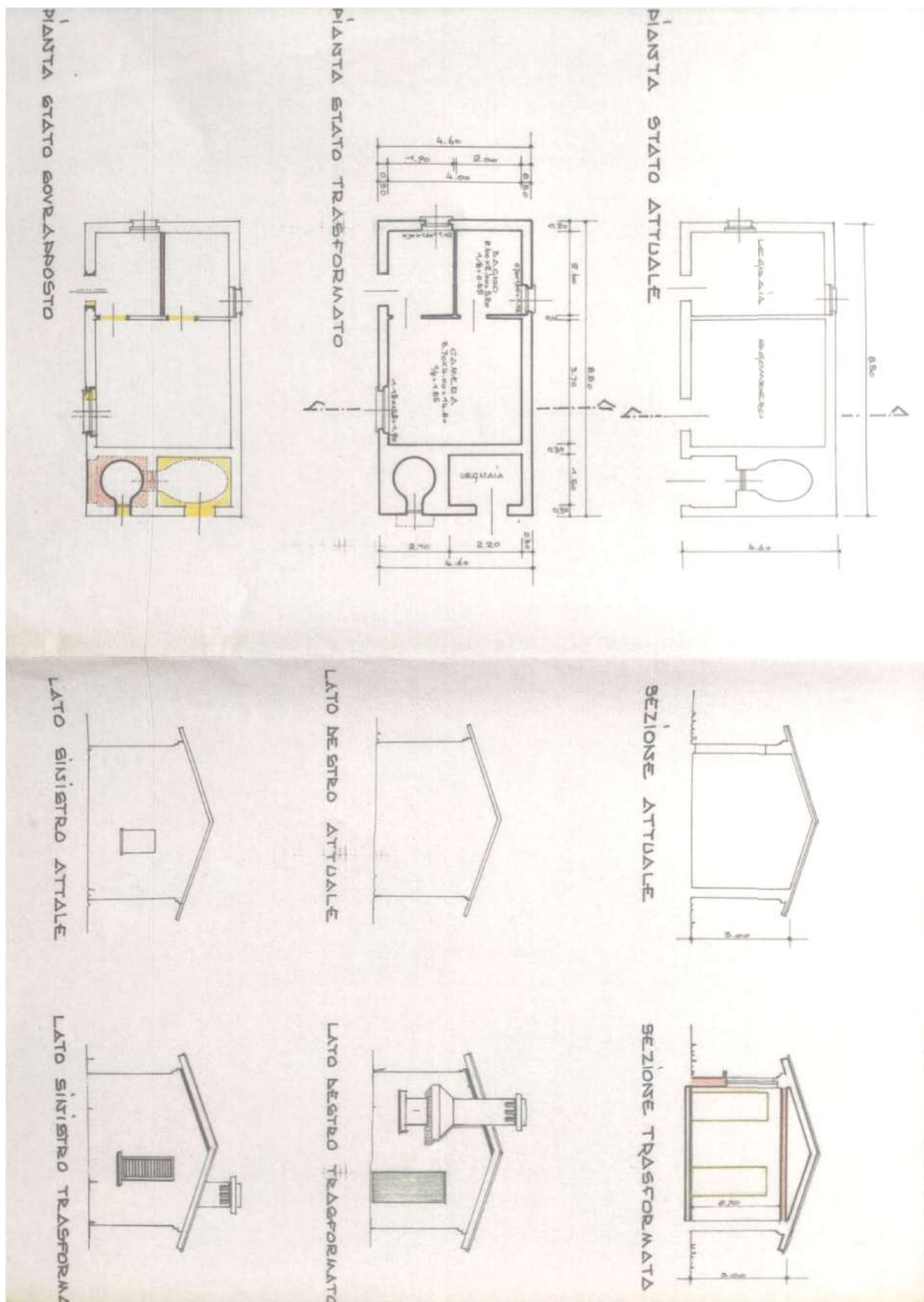


Figura 21 - Estratto tavole P.E. 26/1992

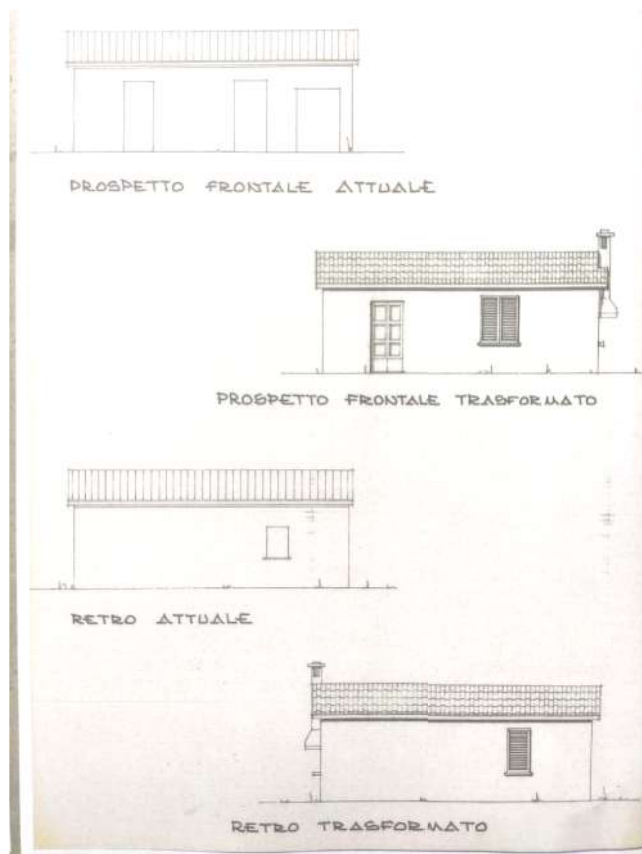


Figura 22 - Estratto tavole P.E. 26/1992

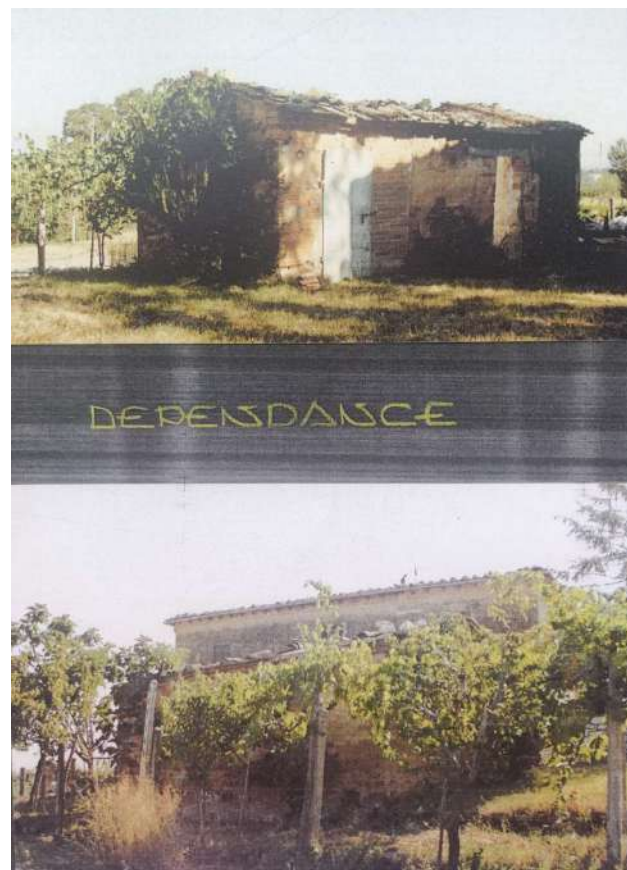


Figura 23 - Estratto documentazione fotografica P.E. 26/1992

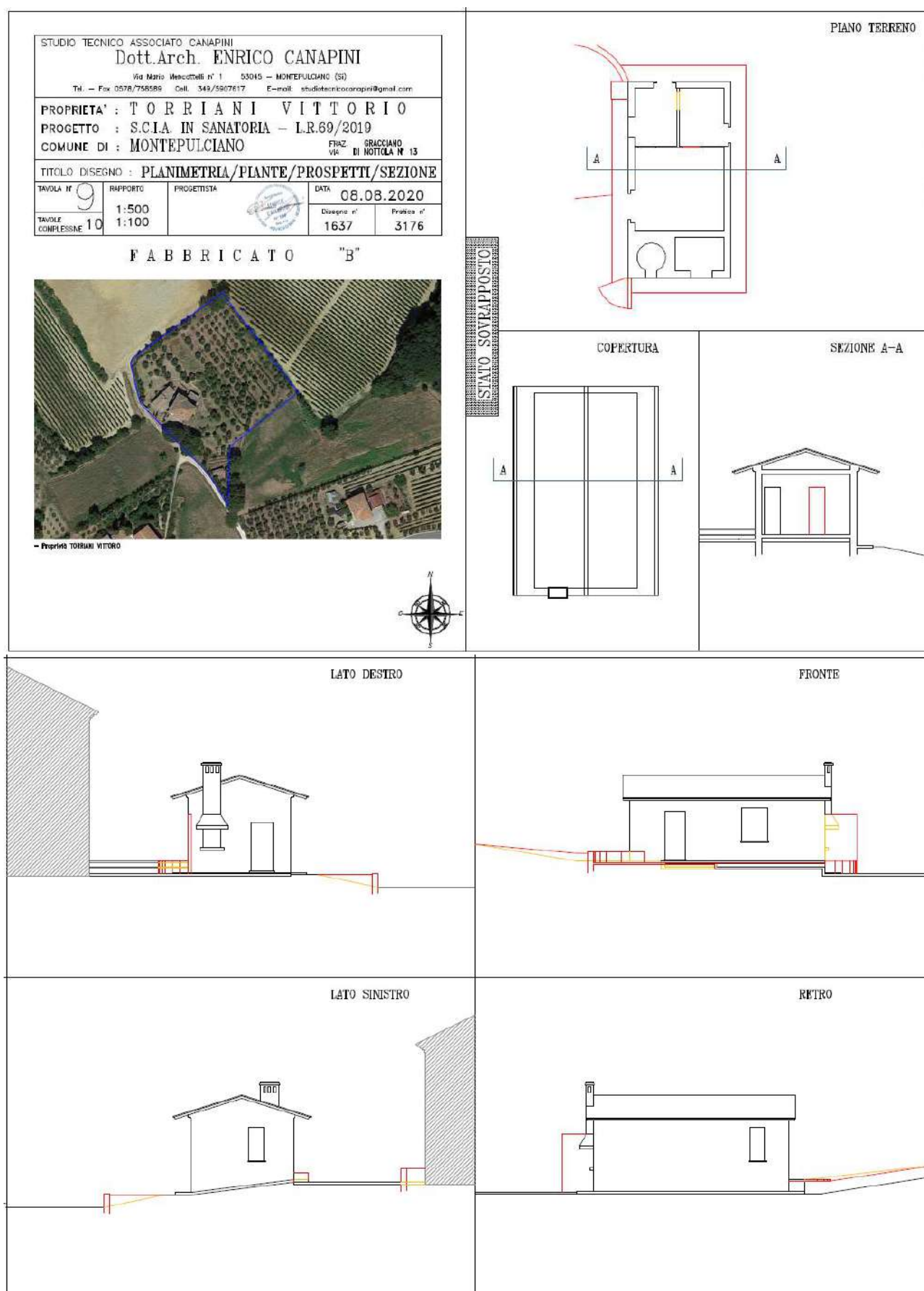


Figura 24 – Estratto tavole SCIA 111/2020

Il manufatto è stato classificato d'ufficio come c3 - edifici di valore storico documentale e tipologico tuttavia si ritiene che la classe di valore non sia adeguata sia per la natura ed il valore dell'edificio in sé (con nessun elemento di valore storico o documentale) sia per le trasformazioni che nel tempo l'hanno trasformato considerevolmente.

Per tali ragioni si ritiene che oltre alla rimozione dell'invariante strutturale, in questo caso sia congruo proporre un declassamento a c4 - *edifici di recente costruzione o di scarso valore documentale* ritenendo il volume B di impianto storico ma di scarso valore documentale e comunque profondamente alterato.

Volume C

Il fabbricato è costituito da un unico corpo di fabbrica sviluppato su un piano fuori terra adibito a ripostigli e sgomberi, realizzato con strutture portanti in muratura di bozze di cemento e orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento.



Figura 25 – Prospetto



Figura 26 – Prospetto

Il periodo di costruzione del volume non è noto ma è credibile che sia risalente alla fine degli anni '50. Data la natura dell'edificio in questione di nessun valore si propone un declassamento a c5 - *edifici di valore documentale nullo* in quanto rappresenta un edificio tipologicamente insignificante, incongruo con il contesto oltre che staticamente molto precario, di valore documentale nullo.

Allegati

Si allega:

- *Schede PEE*
- *Delega Maria Volturale, Claudio Paraggio*
- *Documenti Maria Volturale, Claudio Paraggio*

Torrita di Siena 18/10/2024

il tecnico incaricato

arch. Massimo Zanelli

