

COMUNE DI  
MONTEPULCIANO  
PROVINCIA DI SIENA

TOPONIMO  
CENTRO AZIENDALE MARTIENA  
VIA DI MARTIENA

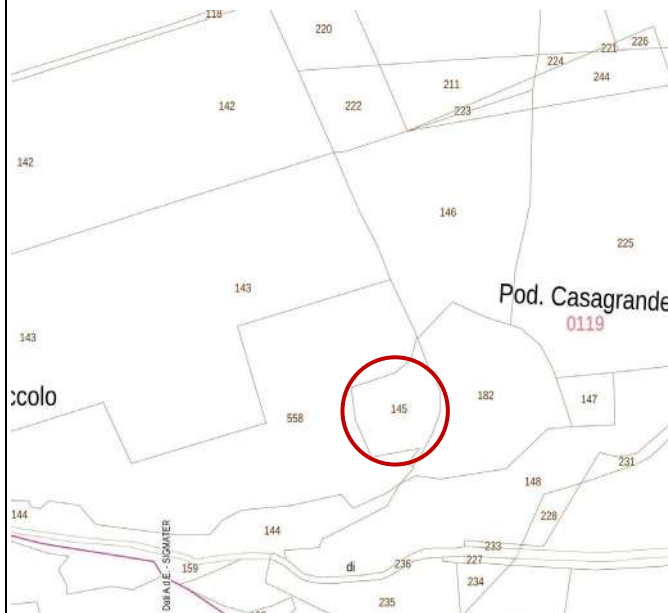
SCHEDA N.1

FOGLIO N°  
119  
PART. N°  
145

AEREOFOTOGRAMMETRICO C.T.R.



PLANIMETRIA CATASTALE



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  
☒ ABBANDONATO  
☐

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 Magazzino/Deposito \_\_\_\_\_

CARATTERI ARCHITETTONICI SIGNIFICATIVI:

- ☐ PORTICO  
☐ BALCONE  
☐ CORNICI MARCAPIANO  
☐ LOGGIA  
☐ POZZO  
☐ CORTE  
☐ FORNO

NOTE \_\_\_\_\_

NUMERO DEI PIANI

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

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E STATO DI CONSERVAZIONE:**

Fabbricato rurale a pianta rettangolare con un piano fuori terra e copertura a due falde.

Condizioni statiche – strutturali e di conservazione gravi e scadenti, copertura crollata.

**STRUTTURE VERTICALI:**

	C	M	B
<input checked="" type="checkbox"/> MATTONI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> PIETRAME	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> PIETRA SQUADRATA	<input checked="" 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"/> 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"/>

**INFISSI FINESTRE:**

	C	M	B
<input type="checkbox"/> IN LEGNO	<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"/> IN ALLUMINIO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> ALTRO: Non Presenti	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**GRONDA:**

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

**CARATTERISTICHE DELLE APERTURE**

	C	M	B
<input type="checkbox"/> CON STIPITI E ARCHITRAVE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> CON MOSTRE O CORNICI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> CON BOZZE SQUADRATE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> CON INFERRIATE	<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"/> SENZA RIFINITURE	<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 type="checkbox"/> SCURI INTERNI	<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 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"/>

**MANTO DI COPERTURA:**

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

**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

<input type="checkbox"/> ALTRO: Fabbricato isolato posto in zona agricola	<input type="checkbox"/> APERTURE AGGIUNTE E/O MODIFICATE
VIABILITA' DI ACCESSO: Assente	<input type="checkbox"/> MODIFICHE STRUTTURALI
<input type="checkbox"/> STRADA PROVINCIALE/COMUNALE	<input type="checkbox"/> ALTERAZIONI DELLE FINITURE
<input checked="" type="checkbox"/> STRADA VICINALE/PODERALE: (più vicina al fabbricato)	<input type="checkbox"/> ALTRO
<input checked="" type="checkbox"/> STERRATA	
<input checked="" type="checkbox"/> IMBRECCIATA	
<input type="checkbox"/> ASFALTATA	
CORPO PERTINENZIALE 1: <input type="checkbox"/> ISOLATO <input type="checkbox"/> IN ADERENZA AL FABBRICATO PRINCIPALE	
DESTINAZIONE	ELEMENTI EDILIZI
<input type="checkbox"/> ANNESSO AGRICOLO	COPERTURE:
<input type="checkbox"/> MAGAZZINO/DEPOSITO	TIPOLOGIA
<input type="checkbox"/> GARAGE / RIMESSA VEICOLI	<input type="checkbox"/> CAPANNA
<input type="checkbox"/> STALLA	<input type="checkbox"/> PADIGLIONE
<input type="checkbox"/> ALTRO ____ Abitazione al P1	<input type="checkbox"/> ALTRO _____
	MANTO
	<input type="checkbox"/> LATERIZIO
	<input type="checkbox"/> LAMIERE
	<input type="checkbox"/> ALTRO _____
	MURATURE:
STATO DI CONSERVAZIONE	<input type="checkbox"/> LATERIZIO A VISTA
<input type="checkbox"/> CATTIVO	<input type="checkbox"/> PIETRAME A VISTA
<input type="checkbox"/> MEDIO	<input type="checkbox"/> MISTO (Intonacato e Laterizio a vista)
<input type="checkbox"/> BUONO	<input type="checkbox"/> PREFABBRICATO IN C.A.
	<input type="checkbox"/> INTONACATO
	<input type="checkbox"/> ALTRO _____
	INFISSI
	<input type="checkbox"/> LEGNO
	<input type="checkbox"/> METALLICO
	<input type="checkbox"/> ALTRO _____

CORPO PERTINENZIALE 2: <input type="checkbox"/> ISOLATO <input type="checkbox"/> IN ADERENZA AL FABBRICATO PRINCIPALE	
DESTINAZIONE	ELEMENTI EDILIZI
<input type="checkbox"/> ANNESSO AGRICOLO	COPERTURE:
<input type="checkbox"/> MAGAZZINO/DEPOSITO	TIPOLOGIA
<input type="checkbox"/> GARAGE / RIMESSA VEICOLI	<input type="checkbox"/> CAPANNA
<input type="checkbox"/> STALLA	<input type="checkbox"/> PADIGLIONE
<input type="checkbox"/> ALTRO	<input type="checkbox"/> ALTRO _____
	MANTO
	<input type="checkbox"/> LATERIZIO
	<input type="checkbox"/> LAMIERE
	<input type="checkbox"/> ALTRO _____
	MURATURE:
STATO DI CONSERVAZIONE	<input type="checkbox"/> LATERIZIO A VISTA
<input type="checkbox"/> CATTIVO	<input type="checkbox"/> PIETRAME A VISTA
<input type="checkbox"/> MEDIO	<input type="checkbox"/> MISTO (Intonacato e Laterizio a Vista)
<input type="checkbox"/> BUONO	<input type="checkbox"/> PREFABBRICATO IN C.A.
	<input type="checkbox"/> INTONACATO
	<input type="checkbox"/> ALTRO _____
	INFISSI
	<input type="checkbox"/> LEGNO CON PERSIANE
	<input type="checkbox"/> METALLICO
	<input type="checkbox"/> ALTRO _____

CORPO PERTINENZIALE 3: <input type="checkbox"/> ISOLATO <input type="checkbox"/> IN ADERENZA AL FABBRICATO PRINCIPALE	
DESTINAZIONE	ELEMENTI EDILIZI
<input type="checkbox"/> ANNESSO AGRICOLO	COPERTURE:
<input type="checkbox"/> MAGAZZINO/DEPOSITO	TIPOLOGIA
<input type="checkbox"/> GARAGE / RIMESSA VEICOLI	<input type="checkbox"/> CAPANNA
<input type="checkbox"/> STALLA	<input type="checkbox"/> PADIGLIONE
	<input type="checkbox"/> ALTRO FALDA UNICA E PIANA ____
	MANTO
	<input type="checkbox"/> LATERIZIO
	<input type="checkbox"/> LAMIERE
	<input type="checkbox"/> ALTRO MANTO

<input type="checkbox"/> ALTRO _____  <b>STATO DI CONSERVAZIONE</b> <input type="checkbox"/> CATTIVO <input type="checkbox"/> MEDIO <input type="checkbox"/> BUONO	<b>MURATURE:</b>      <b>INFISSI</b>	<b>BITUMINOSO</b> _____ <input type="checkbox"/> LATERIZIO A VISTA <input type="checkbox"/> PIETRAME A VISTA <input type="checkbox"/> MISTO <input type="checkbox"/> PREFABBRICATO IN C.A. <input type="checkbox"/> INTONACATO <input type="checkbox"/> ALTRO: Assenti  <input type="checkbox"/> LEGNO <input type="checkbox"/> METALLICO <input type="checkbox"/> ALTRO: Assenti
---	--	---

Al Sig. SINDACO del Comune  
di **MONTEPULCIANO**

OGGETTO: Richiesta di Classamento e Classificazione del fabbricato rurale posto in Montepulciano, località Martiena, Via di Martiena.

La sottoscritta Dei Maria Caterina nata a Siena (si) il 10.08.1963, cod. fiscale DEIMCT63M50I726U in qualità di Imprenditrice Agricola Professionale titolare dell'omonima azienda, con sede in Montepulciano (SI), Via di Martiena n. 35, affittuaria dell'immobile posto nel Comune di Montepulciano identificato al **foglio 119 p.IIa 145** del C.T., così come evidenziato nelle cartografie allegate:

- vista l'approvazione del Piano Operativo Comunale in data 01.02.2020 ed in particolare la tav. 05 della "*Disciplina del territorio rurale*" e della successiva variante normativa con Del. CC n. 20/2024.
- considerato che il fabbricato di cui sopra non risulta attualmente classificato nella tav. 05 "*Disciplina del territorio rurale*", di cui si allega un estratto.
- considerato altresì che la mancanza di detta classificazione è probabilmente dovuta allo stato di degrado del manufatto, in passato completamente ricoperto da vegetazione.

Per quanto sopra premesso e considerato, con la presente

#### **CHIEDE**

- La Schedatura dell'immobile in oggetto, alla luce dell'art. 19 comma 7 delle NTA allegate al POC, e la successiva classificazione nella classe e categoria di valore più coerente.

Allo scopo si evidenzia quanto segue.

Il fabbricato in oggetto sorge in un'area marginale, distante ma ben visibile dalla viabilità pubblica (Via di Martiena) e a margine di appezzamenti di vigneti coltivati, posto in un punto di passaggio (strada di campagna) per mezzi agricoli e meccanici.



L'annesso versa da tempo in completo stato di abbandono e di grave degrado strutturale e di conservazione, rappresentando anche un pericolo per l'incolumità dei lavoratori che vi transitano vicino; i caratteri costruttivi e tipologici appaiono del tutto compromessi e non sono più recuperabili, a meno di totale demolizione e ricostruzione.

Il manufatto presenta una pianta a forma rettangolare e una struttura in mattoni, pietre e blocchi di pietra squadrata posti agli angoli delle pareti; dai resti del rudere si può intuire la presenza di un'apertura frontale a forma di arco in mattoni, oggi in parte crollata assieme al lato sinistro della parete frontale, e di una finestra laterale.

La copertura a due falde è completamente crollata su sé stessa e dalle poche rimanenze poste sulla parete posteriore e laterali, avvolte oggi dalla vegetazione, si presume che fosse in tegole ed embrici, senza sporti di gronda di alcun tipo.

Il fabbricato, non più rappresentato nella cartografia catastale attuale ma presente nella cartografia del Catasto d'Impianto, non risulta né schedato né raffigurato nelle tavole allegate al Piano Operativo del Comune di Montepulciano.

Pertanto ai sensi dell'art. 19 – Classificazione del patrimonio edilizio esistente – nelle NTA del POC **si richiede la schedatura del fabbricato suddetto e la successiva definizione della classe di valore in base alle caratteristiche in cui versa il fabbricato.** A tale scopo, alla luce di quanto sopra esposto, del modello di schedatura e delle tavole grafiche allegate, **si propone una classe di valore C5 – Edifici di valore documentale nullo.**

Difatti, come si legge al comma 7 del medesimo articolo, *l'attribuzione della classe di valore C5 potrà avvenire anche a favore della tipologia di edificio di valore medio o alterato, solo a fronte di un constatato elevato stato di degrado e/o di una localizzazione prossima diretta con viabilità [...] di significativo e negativo impatto ambientale.*

L'edificio manifesta criticità strutturali tali da rendere praticamente impossibile, ed economicamente improponibile, un'eventuale ristrutturazione. Inoltre, i resti della struttura risultano ben visibili dal BSA Villa Baiocchi (posto ad una quota più elevata), oltre che per un tratto di notevole lunghezza della Strada poderale di Via di Martiena, configurandosi come un elemento di degrado e in contrasto con l'armonia del paesaggio deturpando anche la percezione del BSA stesso. L'attribuzione di una classe di valore C5 si ritiene essere quindi la soluzione più indicata per consentire all'azienda di intraprendere azioni ed interventi che limitino l'impatto causato dal fabbricato.

L'obiettivo della richiesta è infatti quello di poter procedere al trasferimento del volume, attraverso un PMAA con valenza di Piano Attuativo, in area di minor impatto visivo

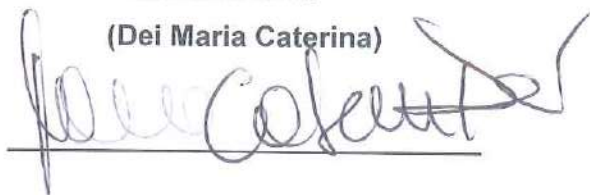
rispetto al BSA Villa Baiocchi, rispettando le caratteristiche originali, sia in termini di dimensioni, sia in termini di caratteri architettonici (forma della struttura, materiali impiegati, tipologia di copertura).

A tal proposito, si ricorda che tale intervento (trasferimento di volume) era stato autorizzato nel PMAA approvato con delibera n. 81 del 10/02/2010, successiva Autorizzazione Paesaggistica n. 30/2011 e Permesso a Costruire n. 40/2011; per varie ragioni, comprese quelle ben note delle crisi economiche e del settore vitivinicolo, l'intervento non ha avuto seguito.

Rimanendo in attesa di un positivo riscontro alla presente, porgo distinti saluti.

La richiedente

(Dei Maria Caterina)

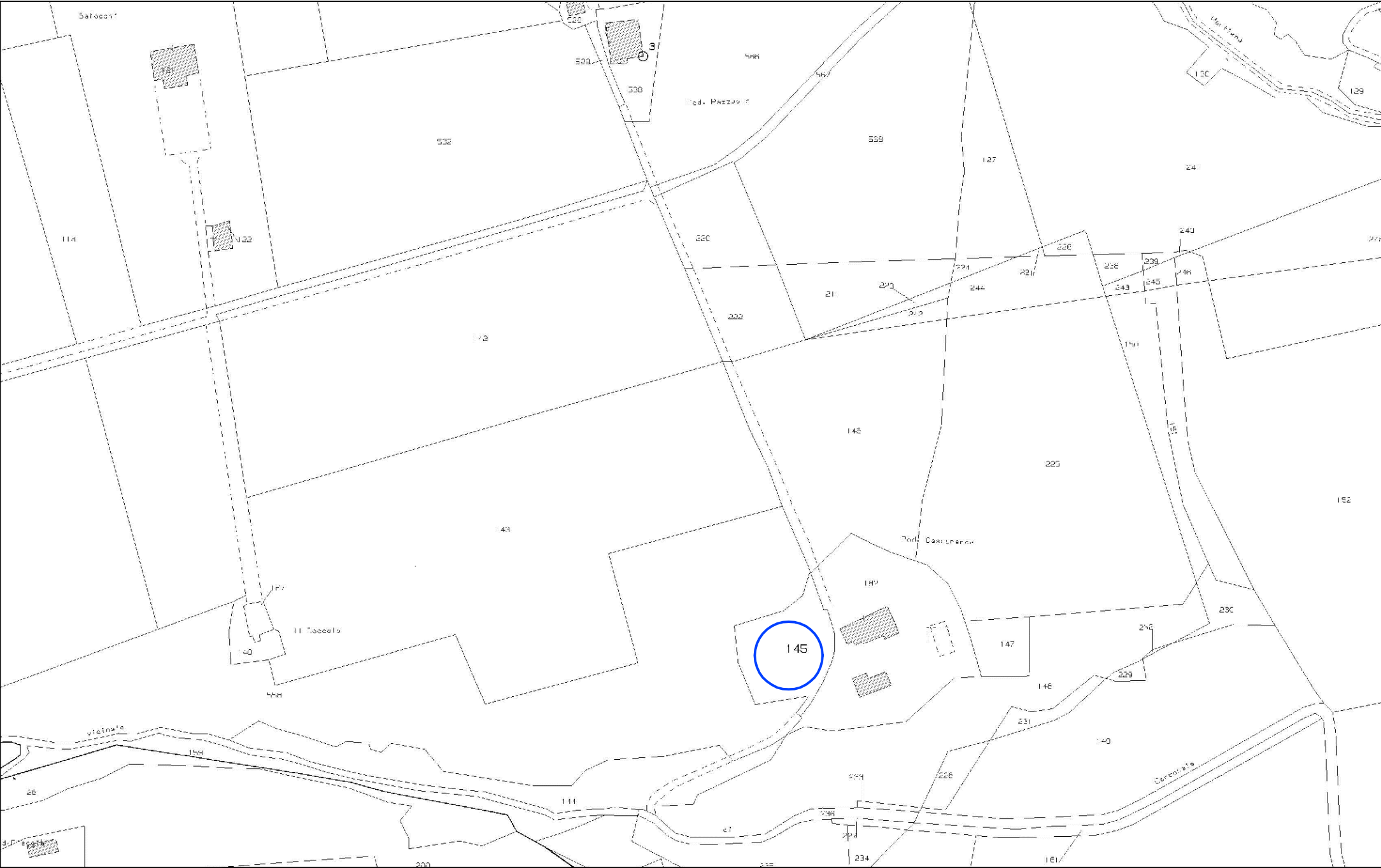
A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Dei Maria Caterina', written over a horizontal line.

Montepulciano, 15/01/2025

Documentazione allegata:

- Modello schedatura
- Allegato A: Estratto di mappa Catasto terreni e Catasto di impianto
- Allegato B: Estratto tavola POC
- Allegato C: Documentazione fotografica

ESTRATTO CATASTO TERRENI



Localizzazione fabbricato

Scala 1:2.000



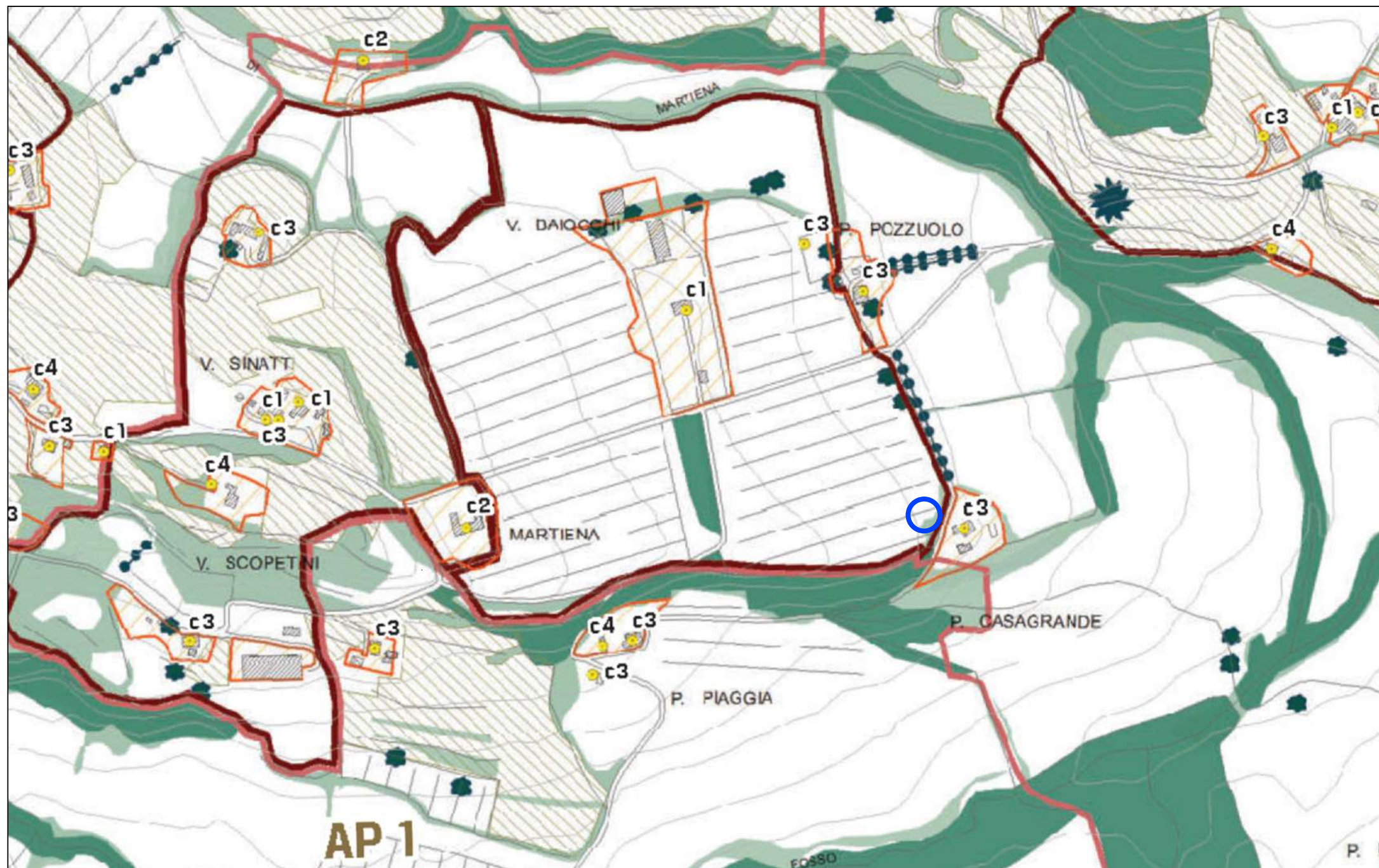
# ESTRATTO CATASTO D'IMPIANTO



Localizzazione fabbricato

Scala 1:2.000



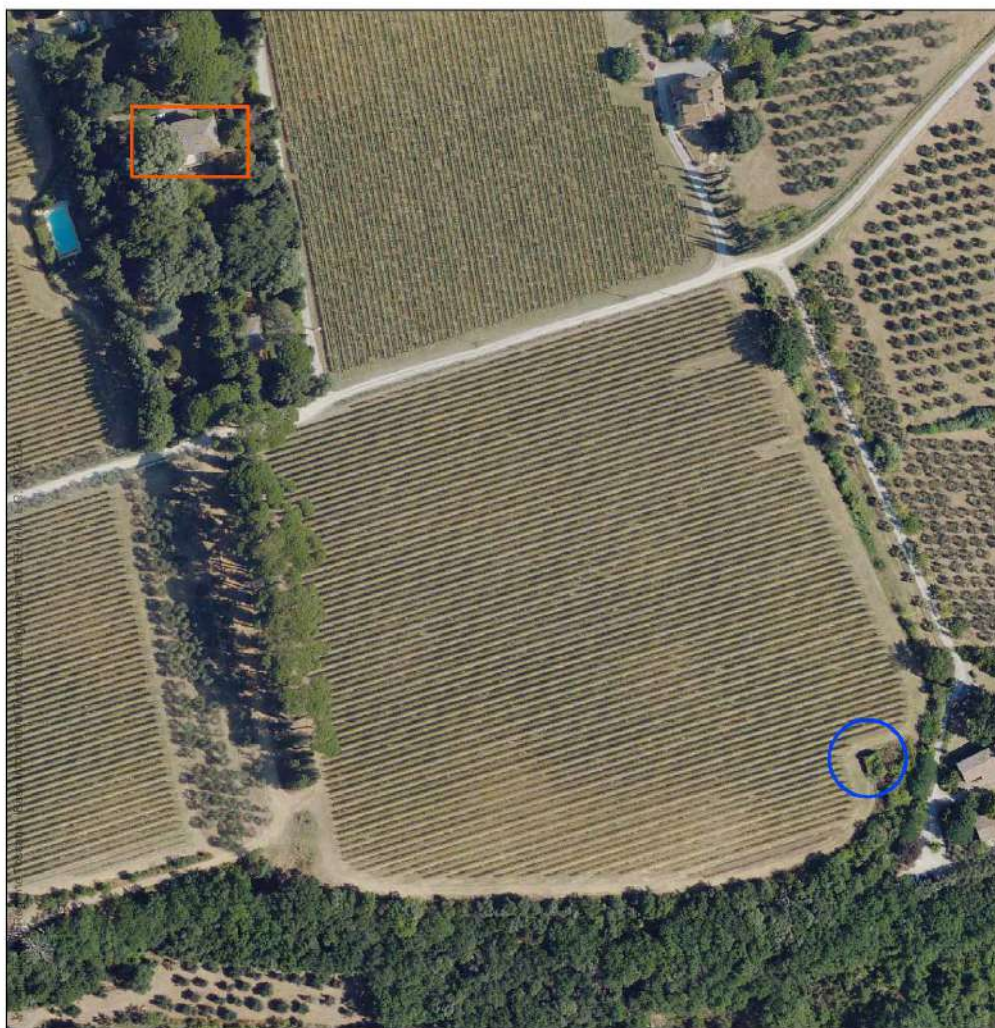




Dei Maria Caterina  
Richiesta di schedatura e classificazione fabbricato  
Montepulciano, loc. Martiena

### Allegato C – Documentazione fotografica

#### ORTOFOTO - Vista area



-  Localizzazione fabbricato
-  Villa Baiocchi

Scala 1:2.000



*Foto 1: vista frontale*



*Foto 2: vista frontale - laterale*





*Foto 3: vista posteriore*



*Foto 4: vista Via di Martiena ingresso Villa Baiocchi*





*Foto 5: vista Via di Martiena*

Nelle foto n. 4 e n. 5 si è riportato la vista del fabbricato diruto da Via di Martiena, all'altezza dell'ingresso del BSA Villa Baiocchi e a circa 200 mt a valle.



*Foto 6: ripresa area sopra Villa Baiocchi*

Nella foto n. 6 si è riportata una ripresa aerea effettuata con drone sulla sommità della copertura di Villa Baiocchi. Anche in questo caso, seppur mascherato dalle alberature della corte del BSA e della vegetazione spontanea che nel momento di scatto ricopriva ancora il fabbricato, è intuibile e visibile la presenza del rudere.