



Comune di Montepulciano

"Commissione Consiliare Uso e Assetto del Territorio"

OGGETTO: verbale della seduta del 05/09/2025 ore 18:15

NOMINATIVO	PRESENTE	ASSENTE
Pennecchi Jacopo	X	
Fè Gianluca	X	
Salvadori Michela	X	
Bettolini Monica	X	
Trabalzini Eros	X	
Lazzerini Marzia	X	

Presiede **Jacopo Pennecchi**

Segretario verbalizzante, nominato dai presenti, **Monica Bettolini**

E' presente il Sindaco, **Michele Angiolini**.

Presente l'arch. **Massimo Bertone**, Funzionario Tecnico del Comune di Montepulciano.

Il presidente, accertata la presenza del numero legale, da inizio ai lavori della Commissione.

PUNTO 1) "AGGIORNAMENTO QUADRO CONOSCITIVO - XLII INTEGRAZIONE"

Arch. Bertone illustra le seguenti richieste di riclassificazione:

1) Primo edificio - zona extraurbana fraz. Abbazia di Montepulciano (Sig. Vannuttelli)

Loc. Il Greppo

Si tratta di un edificio attualmente classificato C3 con Invariante strutturale. Detto immobile è costituito da tre corpi costruiti in tre fasi diverse. La richiesta di riclassificazione riguarda il corpo della 3° fase di accrescimento, per il quale viene richiesta la riclassificazione in classe C3 Senza le limitazioni dell'invariante strutturale.

Fabbricato complessivo schedato con classe C3 con limitazioni dell'invariante strutturale.
Nuova classificazione limitatamente al corpo della 3° fase di costruzione del fabbricato:
C3 senza limitazioni dell'invariante strutturale

6 Favorevoli (Bettolini, Salvadori, Fè, Pennecchi, Trabalzini, Lazzerini)

0 Contrari

2) *Secondo edificio - zona extraurbana Capoluogo (Sig. Geldolf)*

Pod. Paternino

Complesso edilizio costituito dal fabbricato principale, da superfetazioni addossate allo stesso fabbricato e da annessi secondari, attualmente schedato con classe C3 con limitazioni dell'invariante strutturale.

Nuova classificazione:

Fabbricato principale: C3 con limitazioni dell'invariante strutturale.

Annessi e superfetazioni addossate al fabbricato: C5

6 Favorevoli (Bettollini, Salvadori, Fè, Pennecchi, Trabalzini, Lazzerini)

0 Contrari

3) *Terzo edificio - zona urbana Montepulciano Stazione (Sig.ra Oberes per conto dell'Istituto figlie del divino zelo)*

Compendio sito in Via Catania fraz. Montepulciano Stazione

Compendio costituito di due annessi in aderenza costruiti con materiali diversi (uno a mattoni e l'altro in lamiera), attualmente schedato con classe C3 senza le limitazioni dell'invariante strutturale; nuova classificazione proposta anche dalla commissione urbanistica:

C5 per tutto il compendio

6 Favorevoli (Bettollini, Salvadori, Fè, Pennecchi, Trabalzini, Lazzerini)

0 Contrari

4) *Quarto edificio - zona urbana Abbazia di Montepulciano (Sig. Meacci)*

Compendio sito in Via SS326 ovest fraz. Abbazia di Montepulciano

Compendio costituito da tre edifici, quello principale (Villa Marchi) e due edifici secondari attualmente schedati in classe C2 la villa e in classe C3 gli annessi pertinenziali

Non possedendo elementi tipologici documentali la nuova classificazione prevede

Edificio 1 ed edificio 2 classe C4 senza possibilità di ampliamento

Edificio pertinenziale classe C5

6 Favorevoli (Bettollini, Salvadori, Fè, Pennecchi, Trabalzini, Lazzerini)

0 Contrari

5) *Quinto schedatura modifica area di pertinenza - zona extraurbana fraz. Abbazia (Sig. Rago)*

Area agricola posta in Loc. Pantano fraz. Abbazia di Montepulciano

L'area oggetto della richiesta riguarda lo spazio ricompreso tra le aree di pertinenza del Podere Pantano e del Podere casanova.

La richiesta prevede che tale area già sottratta all'uso agricolo diventi anch'essa area di pertinenza ai due poderi essendo della stessa proprietà.

Si conferma le aree di pertinenza nella loro attuale conformazione.

4 Favorevoli (Bettollini, Salvadori, Fè, Pennecchi)

2 Contrari (Trabalzini, Lazzerini)

6) *Sesto edificio - zona extraurbana fraz. S. Albino (Sig. Skarratts)*

Compendio posto in Via Camaione fraz. S. Albino

Complesso edilizio costituito dal fabbricato principale e due annessi secondari, attualmente schedato con classe C3 con limitazioni dell'invariante strutturale.

La commissione urbanistica ha rilevato che il piccolo corpo addossato al fabbricato principale contiene una scala di collegamento tra il piano s1 e il piano terra rialzato e propone di mantenere anche per questo corpo aggiunto la classe c3 senza limitazioni dell'invariante strutturale.

Nuova classificazione:

Fabbricato principale nella sua totalità compreso il corpo aggiunto: classe C3 senza limitazioni dell'invariante strutturale.

Annessi secondari: classe C5

6 Favorevoli (Bettollini, Salvadori, Fè, Pennecchi, Trabalzini, Lazzerini)

0 Contrari

7) *Settimo edificio - zona extraurbana Capoluogo (Sig. Bozzini)*

Compendio posto in Loc. Nibbiano in Via delle Corolle Montepulciano Capoluogo

Complesso edilizio costituito dal fabbricato principale annessi secondari, attualmente schedato con classe C3 con limitazioni dell'invariante strutturale.

Nuova classificazione:

Fabbricato principale: classe C4 essendo fortemente alterato

Annessi secondari: classe C5

6 Favorevoli (Bettollini, Salvadori, Fè, Pennecchi, Trabalzini, Lazzerini)

0 Contrari

8) *Ottava schedatura modifica costituzione di pertinenza - zona extraurbana Capoluogo (Sig. Petrini)*

Area agricola posta in Loc. Apostoli in Via di Fonte al Vescovo

L'area oggetto della richiesta riguarda lo spazio circostante i fabbricati rurali che attualmente sono privi di area di pertinenza.

La commissione urbanistica ha proposto un'area di pertinenza leggermente più ampia rispetto a quanto richiesto dalla proprietà per consentire opportune sistemazioni esterne quali marciapiedi, camminamenti etc.

Questa commissione approva all'unanimità la proposta della commissione urbanistica con l'area di pertinenza lievemente più ampia di quanto richiesto dalla proprietà.

6 Favorevoli (Bettollini, Salvadori, Fè, Pennecchi, Trabalzini, Lazzerini)
0 Contrari

9) *Nono edificio - zona urbana Centro Storico Montepulciano Capoluogo (Sig. Livi)*

Edificio posto in Via delle Caldaie nel centro storico di Montepulciano Capoluogo

Trattasi di edificio attualmente classificato in C2 dipeso solamente dal collegamento con altro edificio effettivamente in C2, ma di fatto privo degli elementi tipologici, storico-architettonici (bugnati, portali modanature...)

Nuova classificazione:

Edificio: classe C3 senza limitazioni dell'invariante strutturale ma senza possibilità di ampliamento e sopraelevazioni.

6 Favorevoli (Bettollini, Salvadori, Fè, Pennecchi, Trabalzini, Lazzerini)
0 Contrari

10) *Decimo edificio - zona extraurbana fraz. Abbadia (Sig. Presenti)*

Compendio edilizio posto in Via SS 326 ad Abbadia di Montepulciano

Complesso edilizio costituito dal fabbricato principale e annessi secondari, attualmente schedato con classe C3 con limitazioni dell'invariante strutturale.

La richiesta riguarda soltanto l'annesso secondario

Nuova classificazione:

Annesso secondario: classe C5

5 Favorevoli (Bettollini, Salvadori, Pennecchi, Trabalzini, Lazzerini)
1 Assente (Fè)
0 Contrari

11) *Correzione errore materiale di trascrizione schedatura già esaminata – Banca MPS filiale di Abbadia di Montepulciano*

Edificio posto in Via della Resistenza ad Abbadia di Montepulciano

L'edificio è stato già oggetto di schedatura e le commissioni sia urbanistica che assetto uso del territorio avevano approvato la classe C3 senza le limitazioni delle invarianti strutturali come da relativi verbali.

Nel testo della delibera è stato invece erroneamente scritto classe C3 con invariante strutturale.

Corretta classificazione:

classe C3 senza limitazioni dell'invariante strutturale.

5 Favorevoli (Bettollini, Salvadori, Pennecchi, Trabalzini, Lazzerini)
1 Assente (Fè)
0 Contrari

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE

Monica Bettollini

IL PRESIDENTE

Jacopo Pennecchi