



Montepulciano 08/03/2024

Spett.

COMUNE DI MONTEPULCIANO

Piazza Grande n. 1

53045 Montepulciano

Ufficio Urbanistica

Oggetto: Osservazioni alle NTA di P.O. adottate in data 27/12/2023 con delibera di Consiglio
Comunale n. 97 – Pubblicata sul BURT n. 2 del 10/01/2024.

Il sottoscritto Arch. Dorianò Della Giovampaola, residente in Montepulciano – Via Dogana Rossa n. 17 – libero professionista – con studio in Montepulciano – Via Piero Calamandrei n. 49 int. 40 – dopo lettura ed analisi delle modifiche apportate alle N.T.A. di P.O. di cui alla delibera CC in oggetto,

OSSERVA E PROPONE

- 1) ART. 10 – USO RESIDENZIALE – in conformità dell’Art. 64 comma 2. della L.R. 86 del 20/12/2016 – prevedeva correttamente, al suo interno, anche i “RESIDENCE” in quanto strutture extralberghiere con i requisiti strutturali ed igienico sanitari delle case di civile abitazione. La presente modifica li ha tolti dal presente articolo, a parere del sottoscritto “impropriamente” e contro legge, per aggiungerli al successivo articolo 14 – STRUTTURE RICETTIVE. Per contro, all’art. 14 successivo – Attività Turistico-Ricettive – sono state depennate “le strutture ricettive extralberghiere e per l’ospitalità collettiva”.
PROPONE: o di riportare l’articolo come alle NTA in vigore, oppure di creare un nuovo articolato sulla falsa riga di quanto riportato al Titolo II – Imprese Turistiche - della L.R. 86/2016 sopracitata.
- 2) ART. 11 – ATTIVITA’ INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI: dalla lettura della modifica apportata sembra intuire che tutti i prodotti agricoli (esempio non esaustivo: i prodotti per foraggeri per biomasse, ma anche liquami di allevamenti zootecnici, pollina, ecc. che vengono utilizzati negli impianti a biomasse e non solo) possano essere lavorati da aziende non agricole all’interno di tali aree.

PROPONE che l'Amministrazione Comunale faccia una ulteriore ed attenta riflessione sulle problematiche che potrebbero derivarne in quanto ad immissioni in atmosfera e non solo.

- 3) ART. 14 – ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVE – Vale quanto osservato e proposto al precedente punto 1).
- 4) ART. 16 ATTIVITA' AGRICOLE – Dall'articolo vigente sono state depennate le parole "ALLEVAMENTO DI ANIMALI". Non comprendo bene: si intende che un soggetto **non** imprenditore agricolo che vuole attivare un allevamento industriale zootecnico non può farlo in zona agricola? Ma solo in zona industriale? Se questa è la finalità credo che debba essere tenuto conto delle varie immissioni in atmosfera.

PROPONE: Una revisione dell'articolo con esposizione più precisa.

- 5) ART. 22 – INTERVENTI AMMESSI PER GLI EDIFICI IN CLASSE C2 – Il nuovo comma 5 prevede deroghe "**previo parere favorevole della Azienda USL**". Si fa notare che la USL, quando vi sono parametri fissati per normative specifiche: esempio Rapporti Aero-illuminanti, Altezze dei vani, ecc. - non può dare un parere favorevole. Ciò comporta che, di fatto, questo comma avrà valenza NULLA. Inoltre, non si comprende il significato di "deroga **parziale**".

PROPONE: Eliminare la condizione di richiedere il parere USL e togliere "parziale".

- 6) ART. 23 – INTERVENTI AMMESSI PER GLI EDIFICI C3 – Non si comprende lo spirito del comma 5. Questa prescrizione potrebbe portare i cittadini a non migliorare il patrimonio edilizio e territoriale che è anche patrimonio di tutti.

PROPONE almeno di modificare la libera composizione architettonica.

- 7) ART.23 – INTERVENTI AMMESSI PER GLI EDIFICI C3 – Comma 7 – non si comprende il motivo delle aperture solo sui lati non contrapposti e la non ammissibilità di un cambio di uso in residenziale civile, dal momento che è consentita la realizzazione di nuovi orizzontamenti.

PROPONE di eliminare la limitazione di aperture su lati non contrapposti e di ammettere il cambio d'uso in residenziale civile.

- 8) ART. 25 – INTERVENTI AMMESSI PER GLI EDIFICI C4 – Comma 3 – La sopraelevazione della intera copertura potrebbe avere vincoli di non realizzabilità ed inoltre sembra molto impegnativo.

PROPONE uno snellimento della formulazione dell'alinea.

- 9) ART. 25 – INTERVENTI AMMESSI PER GLI EDIFICI C4 – Comma 4 – ultimo punto: la modifica del 5% con i 5 punti percentuali potrebbe avere un impatto piuttosto importante sul territorio.

PROPONE di fare una attenta verifica in termini numerici di quale potrà essere l'effetto successivo.

- 10) ART. 25 – INTERVENTI AMMESSI PER GLI EDIFICI C4 – Comma 6: patrimonio edilizio esistente a cui si riferisce questo comma è numerosissimo nel territorio e questo comma è molto forte nella sua prescrizione e potrebbe avere un impatto altrettanto molto forte sul patrimonio edilizio esteso nel territorio.

PROPONE la sospensione di questo articolo ed una riflessione approfondita allargata a tecnici e cittadini.

- 11) ART. 27 – INTERVENTI AMMESSI PER GLI EDIFICI C5 – Nuovo comma 5 – Si ribadisce il concetto già espresso sull'uso dei materiali tradizionali, ovvero cosa si intende. Sul divieto del cambio di destinazione d'uso si pongono delle perplessità ed una domanda: un soggetto che investe molto in una ristrutturazione per agriturismo e/o casa vacanze, nel momento di una crisi del turismo, cosa deve fare se non può trasformarlo in residenziale civile?

PROPONE un impegno e vincolo temporale di 10-15 anni di mantenimento della destinazione d'uso e poi liberalizzazione.

- 12) ART. 29 – DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI IN RELAZIONE AGLI INTERVENTI – comma 6 – Si segnala che il limite di mq. 75 non possa valer per il centro storico.

PROPONE di specificare meglio questo limite.

- 13) ART. 31 – DISPOSIZIONE SULLE DISTANZE – comma 6 – Si segnala un disallineamento con il R.E.

PROPONE di mantenere e rispettare gli allineamenti con i fabbricati laddove esistenti.

- 14) ART. 32 – IMPIANTI SOLARI E FOTOVOLTAICI – Il comma 3 prevede il posizionamento in copertura di impianti su falde non visibili da spazi pubblici. Si ricorda che mettere pannelli fotovoltaici o solari sulle coperture è norma di legge, e metterli in falde a NORD, per non farli vedere da spazi pubblici, significa solo spendere soldi inutilmente e senza alcuna resa.

PROPONE di stralciare questa parte perché ormai le fonti energetiche alternative, in particolare solari, fanno parte sempre più della vita quotidiana dell'uomo e della società.

(Arch. Dorianò Della Giovampaola)