

**Al Sig. Sindaco**

**Comune di Montepulciano**

*Tramite PEC:*

*comune.montepulciano@pec.consorzioterrecablate.it*

## **Osservazione alla Variante alle NTA del Piano Operativo Comunale**

Il sottoscritto **Luigi Rocchi**, geometra libero professionista con studio in Montepulciano Stazione – Via Firenze n. 87, presa visione della Delibera di Consiglio Comunale n. 97/2023 del 27.12.2023 avente ad oggetto “Variante al Piano Operativo – Revisione delle norme tecniche di attuazione – adozione ai sensi dell’art. 19 della L.R. 65/2014”, il cui avviso di deposito è stato pubblicato sull’edizione del 10.01.2024 del BURT, con spirito collaborativo espone di seguito le proprie

### **OSSERVAZIONI**

Alla Variante suddetta, procedendo di pari passo con gli articoli oggetto di modifica.

#### **Art. 26 comma 6.**

Riguarda la nuova classificazione introdotta dalla variante (C4\*\*) e contiene una evidente contraddizione già nella sua descrizione: ammette infatti la “sostituzione edilizia” (demolizione con ricostruzione e contestuale aumento di volume) ma vieta la possibilità di ampliamenti.

In generale la norma appare molto penalizzante e di difficile e concreta attuazione, anche per altri aspetti.

Di fatto quella che apparentemente dovrebbe essere un intervento premiante (demolizione/ricostruzione), anche perché necessariamente votato all’efficientamento sismico ed energetico (viste le norme vigenti, ben diverse da quelle post ’54), diventa penalizzante, per due ragioni:

1. Innanzitutto riguarda la ri-classificazione di edifici di scarsissimo valore e che pertanto sono attualmente classificati, come minimo, in categoria C4 e, come tali, suscettibili di un ampliamento di 25 mq. di SE. Non si comprende il senso di tale limitazione (negazione dell’ampliamento), in totale contrasto con la neppure tanto recente tendenza nazionale a premiare – appunto – il perseguimento dell’efficientamento energetico.

2. Anche il divieto di utilizzare “paramenti ad intonaco e tinteggiature” appare eccessivamente limitativo e, soprattutto, in contrasto con le più attuali tecniche costruttive, che vanno a privilegiare strutture “a secco”, più leggere e rapide da realizzare ed effettivamente maggiormente sostenibili. Senza considerare il costo di strutture con paramenti in mattoni o pietra.

Da ultimo si evidenzia una sovrapposizione incoerente con l’art. 81 comma 1.

#### **Art. 26 comma 5.**

La (nuova) norma riguarda il recupero del “ricovero di animali dismessi” alla data di vigenza (forse sarebbe meglio riferirsi alla data di entrata in vigore; la vigenza è un periodo, più che una data); anche questa norma fa riferimento alla sostituzione edilizia che, per lo stesso motivo di cui sopra, non può in realtà realizzarsi, in quanto non è ammesso l’aumento di volume.

Sono anche ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica, tramite piano attuativo (PDR) e destinazioni anche di natura turistico-ricettiva e commerciale.

La norma appare eccessivamente selettiva. Perché limitarsi solo a “ricoveri di animali dismessi” e non anche ad altri annessi rurali che, per tipologia e dimensioni, possono avere caratteristiche analoghe? Ad esempio grosse rimesse (magari prefabbricate), essiccatoi per tabacco realizzati dopo il 1954, ecc.

Si propone che, attraverso il PAPMAA, possano essere recuperati anche altri annessi dismessi e che l’intervento si possa estendere anche al trasferimento dei volumi.

#### **Articolo 32 comma 3**

Appare ingiustificatamente penalizzante l’impossibilità di realizzare tettoie fotovoltaiche per gli edifici C3, considerando che rappresentano la stragrande maggioranza del patrimonio edilizio comunale, per quanto spesso privi di effettiva valenza storico-architettonica.

#### **Articolo 33 comma 2 lettera c)**

La realizzazione di pergolati per 75 mq. è riferita solo ad attività commerciali/ristorazione (in precedenza anche agriturismo e turistico-ricettive in genere, artigianali, ecc.); si chiede che la possibilità venga estesa anche alle attività direzionali.

#### **Articolo 65 comma 6.**

Il riferimento è alle tettoie (anche fotovoltaiche) che potranno essere solo monoappoggio ma con fondazioni non lineari. La precisazione, che appare del tutto

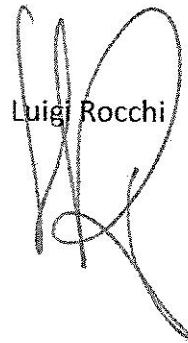
ingiustificata e priva di una ragione pratica o tecnica, può contrastare con le dimensioni ragguardevoli della struttura (fino a 150 mq. e della natura del terreno). Si chiede che venga eliminata.

**Articolo 76 comma 4.**

il riferimento è ai manufatti aziendali non temporanei (ad esempio, silos, tettoie, concimaie, platee ecc.) per i quali viene introdotta una grave limitazione di mq. 40, dimensioni del tutto inadeguate per qualsiasi intervento o azienda agricola, seppur piccola.

Distinti saluti

Luigi Rocchi



Montepulciano, 9 marzo 2024