

Duchini Massimo  
Via di San Martino n. 42a  
Montepulciano

Al Sig. Sindaco del  
Comune di Montepulciano

PEC: comune.montepulciano@pec.consorzioterrecablate.it

**Oggetto: Osservazione alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo Comunale. Adozione Del. C.C. n. 97/2023**

Il sottoscritto Massimo Duchini nato a Siena il 14 giugno 1974 C.F. DCHMSM74H14I726W, residente a Montepulciano in via di San Martino n. 42a, in qualità di comproprietario dell'immobile dove risiede, osserva quanto segue relativamente alla Norme Tecniche di attuazione del Piano Operativo recentemente adottate:

- l'articolo 25 comma 3 lettera c) prevede all'interno dei centri urbani la possibilità di sopraelevazione degli edifici, allo scopo di realizzare un nuovo piano abitabile, fino ad una altezza massima in gronda pari a m 7,50. Considerato che le abitazioni ubicate nel territorio collinare sono generalmente dotate di un piano seminterrato ad uso accessorio (autorimessa, cantina o magazzino, ecc.) e che l'altezza massima dell'edificio deve essere verificata sul fronte a valle, si propone di aumentare l'altezza massima fino ad almeno mt 10,00 (parametro medio rilevabile nell'edificato esistente della città consolidata e nuova del capoluogo);
- l'articolo 26 comma 3 una volta definitivamente approvato ammetterà interventi pertinenziali (autorimesse, ecc.) solo fino a massimo 35 mq e solo se realizzati separati dall'edificio principale, inserendo quindi una notevole limitazione dimensionale rispetto alle norme vigenti. Essendo proprietario di una unità immobiliare facente parte di in un edificio bifamiliare propongo almeno di chiare che si tratti di una previsione di 35 mq per ogni unità abitativa. Inoltre l'obbligo di separazione dall'edificio principale andrebbe eliminato in quanto in molti casi i lotti liberi in zona B hanno ridotta dimensione. Altrimenti ad esempio nella mia piccola proprietà dovendo mantenere gli arretramenti di legge (almeno 10 metri da pareti finestre di altri edifici e di 5 metri dal confine) questa rilevante possibilità di intervento, utile anche per decongestionare i parcheggi pubblici, non potrà essere sfruttata;
- l'articolo 65 comma 7 delle Norme tecniche di attuazione consentirà di realizzare interventi di carattere pertinenziale (portici o tettoie, anche fotovoltaiche, posti auto coperti con strutture mono – appoggio), ma solo con fondazioni non lineari né interconnesse. Inoltre l'installazione di tali manufatti dovrà avvenire con semplici ancoraggi al suolo e senza opere murarie. Si richiede di ammettere posti auto anche con struttura portante su più pilastri e senza limitazioni alla tipologia di fondazione. Le varie prescrizioni imposte circa la tipologia di struttura, di ancoraggio e di fondazione limiteranno la fattibilità di tali interventi. Non si ravvede però interesse pubblico che giustifichi tali imposizioni circa alla tipologia di struttura o di fondazione.

Distinti saluti

Montepulciano, lì 10-03-2024