

**Oggetto:** Fwd: Contributo per osservazioni PO  
**Mittente:** Stefano Dente <s.dente@comune.montepulciano.si.it>  
**Data:** 04/02/2021, 11:37  
**A:** Bertone Massimo <m.bertone@comune.montepulciano.si.it>

Stefano Dente  
Geometra - Dott. in Geotecnologie  
Comune di Montepulciano

----- Messaggio Inoltrato -----

**Oggetto:** Contributo per osservazioni PO  
**Data:** Tue, 22 Jan 2019 10:36:14 +0100  
**Mittente:** Stefano Dente <[s.dente@comune.montepulciano.si.it](mailto:s.dente@comune.montepulciano.si.it)>  
**A:** Bertone Massimo <[m.bertone@comune.montepulciano.si.it](mailto:m.bertone@comune.montepulciano.si.it)>  
**CC:** DUCHINI MASSIMO <[m.duchini@comune.montepulciano.si.it](mailto:m.duchini@comune.montepulciano.si.it)>

Buongiorno,

in allegato trasmetto nuovamente la tabella con le mie osservazioni, con aggiunte le argomentazioni per una migliore lettura delle stesse.

Saluti.

--  
Stefano Dente  
Geometra - Dott. in Geotecnologie  
Ufficio Edilizia Privata  
Comune di Montepulciano

— Allegati: —

---

Contributo Osservazioni PO.doc

108 kB



# COMUNE DI MONTEPULCIANO

(Provincia di Siena)

## SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

Gestione Associata dei Servizi Edilizia Privata e Ambiente dei Comuni di  
Montepulciano e Torrita di Siena

Al Responsabile Ufficio Urbanistica

In riferimento a quanto già trasmesso in precedenza relativo al contributo per le osservazioni d'ufficio trasmetto nuovamente la tabella delle mie osservazioni con le argomentazioni aggiunte. Si resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

|               | <b>Appunti per osservazioni PO</b>   |
|---------------|--|
| Senza art.    | Si ritiene utile impaginare il testo con lo stile "giustificato" per una migliore lettura e rendere più ordinate le pagine.  |
| art.19 c.7    | Viene usata la formula: ...solo a fronte di un "constato" elevato stato di degrado.... ; correggere con la giusta parola che si voleva usare   |
| art. 20 c.2   | Sostituire con:<br>Gli interventi di manutenzione straordinaria su edifici c1, c2 e c3 dovranno rispettare le tecniche del restauro e quanto indicato per gli elementi costitutivi dell'organismo edilizio, di cui al successivo art.21.<br>Inoltre il contenuto di tale comma si ritiene più utile se scritto nelle prescrizioni delle relative categorie c1, c2 e c3   |
| art.20 c.4    | L'ultima frase del secondo periodo potrebbe essere sostituita con ....dai confini e tra pareti di edifici antistanti. (ricomprendendo quelle finestrate e non)   |
| art.20 c.4    | Si chiede di valutare se sia necessario chiedere anche l'atto d'obbligo a fronte della documentazione attestante la disabilità grave comunque necessaria.  |
| art.20 c.5    | Non si ritiene sensato l'inserimento nell'articolo sugli "interventi sempre ammissibili nel patrimonio edilizio esistente" di questo comma che si riferisce ai trasferimenti di diritti edificatori: va trovata la giusta collocazione; valutare un eventuale articolo tipo "norme comuni a tutte le categorie di intervento"  |
| art.20 c.6    | Non si capisce bene il senso del comma: è troppo generico dire che si può trasformare la snr in sul. Si intende dire che portici, tettoie, balconi, vani con altezze sotto 1 metro e 80 possono essere trasformati in ambienti di abitazione? Il concetto dovrebbe essere sviluppato in maniera organica secondo il principio che si voleva dare.  |
| art.21 c.3    | Eliminare questo comma. Il territorio comunale ha stessa classificazione sismica   |
| art.22 lett.i | Si parla dei manufatti pertinenziali: contraddice art.23 c.5, che a sua volta contraddice art. 20 c.6; tutti non sono coordinati con l'art.26. Come detto per l'art.20 c.6 questo argomento deve essere affrontato in maniera coordinata in quanto non ha senso, ad esempio, che in certi casi si chieda il recupero a parità di volume ed in altri casi a parità di superficie. Prevedere un articolo specifico con gli opportuni richiami. |
| art.23 c.1    | Si ritiene che non sia corretto richiamare per la c3 tutte le prescrizioni di cui alla c2. Eliminare l'ultimo periodo del comma 1 .  |
| art.23 c.2    | Data l'enorme diffusione della c3 non si ritiene corretto impedire l'esecuzione dei cappotti esterni sempre. Eventualmente vietare solo nei casi di presenza di finitura esterna di pregio.  |
| art.23 c.3    | rimando ad art.25 ma forse si intendeva 24. Correggere 25 con 24.  |
| art.23 c.5    | Vedi precedenti punti art.20 c.6 e art. 22 lett. i   |
| art.24 c.2,3  | Viene chiesta la presenza fisica di tracce dell'edificato esistente ai fini del recupero. Si ritiene questo approccio non coerente con la normativa nazionale che ha chiarito trattarsi di   |



|                  |  |
|------------------|--|
|                  | ristrutturazione edilizia la ricostruzione di volumi non più esistenti purché sufficientemente documentati. Adeguare l'articolo alla normativa ed alla giurisprudenza nazionale.   |
| art.25 c.3       | Troppi edifici sono classificati c3 (vedi palazzi in zona la Crocetta). Per molti di questi, se la volontà è di impedire le possibilità di ampliamento, potrebbe essere prevista la categoria c4* in modo da consentire interventi di recupero edilizio adeguati   |
| art.25 c.3       | Aggiungere .... – 2,70 ml,"anche" al fine di renderlo abitabile: lo avevamo già corretto nel RU  |
| art.25 c.3       | Ultimo periodo: gli interventi a e b non sono cumulabili con gli interventi pertinenziali di cui all'art.26. Non si capisce bene il senso di questo comma: non sono cumulabili nel senso che non possono essere realizzati aderenti fra di loro oppure non possono coesistere le due possibilità edificatorie?<br>Si propone di eliminare la frase   |
| art.26 c.1       | Definizione di interventi pertinenziali già nella LR 65/2014: ripetendola crea solo confusione perché non sta dando la fattibilità che è data dopo. Eliminare il primo comma   |
| Senza art.       | Prevedere nuovamente le possibilità di completamento che erano nel RU: edifici incompleti/ad un solo piano.  |
| art.27 c.1-2     | Viene fatto riferimento a "demolizione e ricostruzione" e "sostituzione edilizia" in maniera non coerente con le definizioni LR 65/2014.<br>Rivedere in questo articolo, ed in tutto il PO, tutte le definizioni rendendole coerenti con la Legge Regionale.   |
| art.28           | Unire art. 28 ad art.18 che già tratta di standard pubblici  |
| art.28 c.1       | Viene usata la formula "ai fini del presente comma". Si può estendere il concetto? Più volte nelle norme si parla di aumento di carico urbanistico (vedi art.29 c.1).<br>Sostituire "ai fini del presente comma" con "ai fini del Piano Operativo" o frase ritenuta idonea   |
| art.29           | Normare come reperire le nuove superfici a parcheggio rispetto a quelle esistenti.   |
| art.29 c.3       | Valutare se sia corretto che si monetizzano i parcheggi privati e non quelli pubblici.   |
| art.30           | Questo articolo si intitola "dotazioni per l'inserimento di attività commerciali al dettaglio" ma leggendone i contenuti non si ritrovano indicazioni sul calcolo di tali dotazioni ci sono invece specifiche sulle tipologie di esercizi commerciali consentiti nei vari ambiti urbani. Si chiede di valutare la correttezza del titolo e/o eventualmente riportare i contenuti delle prescrizioni negli articoli di riferimento. |
| art.29/30        | prevedere una frase che dice che i nuovi parcheggi non devono ridurre i parcheggi esistenti come calcolati al momento di realizzazione dei fabbricati stessi   |
| art.32           | Come evidenziato in precedenza troppi edifici sono in c3: in pratica quasi nessuno dovrebbe assolvere agli obblighi su risparmio energetico. Assegnare in maniera più adeguata la classe c3.   |
| art.33           | Rientra nei manufatti privi di rilevanza un solo gazebo/ pergola. Si propone di considerare come privo di rilevanza edilizia anche una pergola per auto.   |
| art.33           | Viene prescritta una "sezione necessariamente modesta" per gazebo: valutare se essere più precisi.   |
| art.33           | consentire piccoli manufatti per attrezzi (casine legno 3x2) anche ad orti non pertinenza di abitazione  |
| art.33 lett. f,g | Questi elementi non sono consentiti negli edifici c3: o rivedere le classificazioni (come detto sopra) o estendere la possibilità di queste installazioni anche ai c3.   |
| art.43 c.2       | Si parla di giardini e parchi storici ma non risultano censiti: se oggetto di prescrizione individuarli in cartografia.  |
| art.43 c.2       | Si parla di cartellonistica ma abbiamo un regolamento apposito. Coordinare con il regolamento pubblicità esistente.  |
| art.43 c.2       | Vengono qui normati gli edifici rurali. Eliminare queste prescrizioni ed inserirle negli articoli opportuni.   |
| art.45           | Si parla di cartellonistica ma abbiamo un regolamento apposito. Coordinare con il regolamento pubblicità esistente.  |



|              |  |
|--------------|--|
| art.47 c.3   | Carta valutazione rischio archeologico. Produrre tale Elaborato da parte di archeologo.  |
| art.49       | L'articolo parla delle "tessiture agrarie di pregio". Eliminare le prescrizioni relative a "terrazzamenti, ciglionamenti, muri di contenimento lungo le strade, indipendentemente dalla loro collocazione ed anche se non censite specificatamente" in quanto non è opportuna tale prescrizione in questo articolo che norma invece aree cartografate.   |
| art.53 c.6   | Pertinenze BSA. Viene usata la formula "ogni eventuale progetto": Specificare che stiamo parlando di casi ulteriori a quelli indicati prima e/o stiamo parlando dei casi del comma 5.  |
| art.58       | si parla di SUA. All'art.59 compare la SUL. Uniformare i parametri.  |
| art.58 c.2   | Si parla di edifici che prospettano su aree di non "esclusiva pertinenza". Consentire le trasformazioni anche ad immobili che affacciano su spazi privati anche condominiali.  |
| art.58 c.2   | Paragrafo "Turistico ricettiva" non corretto: norma alcune destinazioni urbanistiche residenziali oltre a dare prescrizioni di tipo non urbanistico ed inoltre si fa riferimento "all'ambito urbano della relativa UTOE". Questa norma non è gestibile.<br>Eliminare tali prescrizioni, in primo luogo dal paragrafo della destinazione turistica, in quanto diversa da quella della ricettività extra-alberghiera; si ritengono non opportune anche se attribuite alla destinazione residenziale in quanto il solo cambio di uso di immobili (all'interno della destinazione d'uso preesistente) non necessita di nessun titolo edilizio o urbanistico. |
| art.59 c.2   | Si parla di edifici che prospettano su aree di non "esclusiva pertinenza". Consentire le trasformazioni anche ad immobili che affacciano su spazi privati anche condominiali.  |
| art.62 c.3   | Il comma richiama "i casi in cui il PO consente interventi di ristrutturazione". Questo non risulta coerente con le definizioni delle classi di intervento   |
| art.64 c.1   | dopo la prima frase, il resto del comma pare superfluo.  |
| art.65       | titolo dell'articolo: specificare nel titolo che si parla anche dei casi di nuova costruzione o interventi sull'edificato esistente perché altrimenti sembra riferito solo agli interventi sulle sistemazioni esterne.   |
| art.65 c.4   | Non si può riempire la piscina con l'acquedotto e i pozzi possono essere usati solo per il rabbocco. Specificare se intende far riempire solo con acqua con autobotte.   |
| art.65 c.7   | chiarire in che rapporto stanno questi interventi con quanto consentito all'art.33 (errore di rimando all'art.29)  |
| art.67 c.3   | Si parla di "sostegno economico": valutare se tale indicazione è pertinente con il PO.   |
| art.67 c.8   | Chiarire se l'ultima frase è riferita al solo comma 8 a tutti gli indirizzi dei commi precedenti. Riscrivere in maniera più chiara se necessario.  |
| art.67 c.11  | Divieto di "depositi di materiale di ogni tipo a cielo aperto": spiegare meglio se tali depositi sono vietati ad esempio anche per le aziende agricole   |
| art.67 c.13  | Divieto strutture sportive nei sub-sistemi di Montepulciano e Crete: non coerente con art.87 c.1 che prevede la presenza anche del vincolo paesaggistico.<br>Uniformare le prescrizioni a quella dell'art.87   |
| art.70 c.2   | Correggere 3000 mq con 3000 mc.  |
| art.72 c.4   | SUL è il parametro corretto?   |
| art.72 c.5   | Prevedere la procedura per progetti innovativi non solo per i pmaa, quindi inserire il comma in altro articolo.  |
| art.73 c.3   | Vengono prescritte "essenze arboree idonee": se viene mantenuta questa prescrizione dare anche indicazioni su come applicarla.   |
| art.77 c.2   | Specificare il tipo di impegno richiesto   |
| art.80       | Correggere i commi errati.   |
| art.80 c.11  | Eliminare: il contenuto del comma è già indiato all'art.19   |
| art.80 c.12  | correggere prima frase e ultima frase: "Gli interventi delle aziende agricole si dovrà" e "si intendono ammessi gli edifici in classe c4"  |
| art. 80 c.13 | Viene ripetuta la Legge Regionale. Eliminare la ripetizione attraverso un rimando dinamico.  |



|               |  |
|---------------|--|
| art.81 c.1    | Eliminare le specifiche sul rispetto delle classi di intervento in quanto stiamo parlando di destinazioni d'uso ammissibili.   |
| art.81 c.1 b) | Coordinare per le pertinenze residenziali come con art.20 c.6, art.22 lett. L, art.23 c.5 (salvo se altri)   |
| art.81 c.1 d) | specificare cosa si intende per ex-agricoli e che succede se la classe fosse c1 o c2.  |
| Art. 81       | Se si danno indicazioni sulle destinazioni consentite usare le definizioni di destinazione della LR 65 e non destinazioni che non trovano corrispondenza nella legge. Altrimenti non è gestibile.  |
| art.85 c.5    | si parla di manufatti privi di rilevanza edilizia per le auto: contraddice col comma 6 che parla anche di tettoie per auto. Correggere e chiarire coordinando con gli articoli sui manufatti privi di rilevanza edilizia ecc.                |
| art.92        | Alcuni commi non sembrano applicabili ad interventi diretti ma solo a piani attuativi. Specificare meglio quando trattasi prescrizioni anche sul recupero dell'edificato esistente o, preferibilmente, prevederle solo per i piani attuativi |

Saluti.

L'Istruttore Tecnico  
Stefano Dente