

# COMUNE DI MONTEPULCIANO

Provincia di Siena

## VARIANTE AL PIANO OPERATIVO

AMPLIAMENTO ASSE COMMERCIALE NEL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO  
**Via di Cagnano**

Capoluogo

## AVVIO DI PROCEDIMENTO

TAVOLA

RELAZIONE

SCALA 1 /

Il Responsabile del Procedimento

arch. Massimo Bertone

Montepulciano

**Febbraio 2022**

## 1. PREMESSA

**In data 13.09.'19** con D.C.C. n. 54 veniva approvato il Piano Operativo ( PO ).

In tale PO risulta ricompreso la tavola “ Disciplina del Centro Storico “, che individua e disciplina, fra le altre, le Aree interesse commerciale, individuate come gli assi stradali in cui è ammesso il cambio di destinazione d’uso a tale fine dei piani terra e quelli Primo e Interrati, se collegati.

**In data 07.06.'21** con prot. n. 18233, perveniva da parte di un proprietario, sign. P. Terrosi, richiesta di variante al PO, ampliare uno di tali Aree commerciali, in un tratto stradale di proprio interesse.

## 2. DEFINIZIONE OBIETTIVI DELLA VARIANTE

In recepimento della istanza pervenuta e citata in Premessa, si propone di dare avvio ad una variante al PO, per zonizzare l’area d’interesse diversamente da quanto pianificato con la tavola “ Disciplina del Centro Storico “ di PO vigente..

In accoglimento della richiesta, la variante consisterà semplicemente nell’ampliare l’Area di interesse commerciale lungo via di Cagnano, in un limitato tratto ( poche decine di metri ) come da cartografia allegata, alla parte prospiciente l’area già individuata dal PO.

Attualmente, infatti, l’area oggetto di istanza è indicata come “ d’interesse commerciale “ solo su uno dei lati della strada. Questo perché, sul lato opposto di via di Cagnano, per gran parte del suo sviluppo vede una successione di aree verdi, terrapieni, slarghi, giardini pensili, ecc. che non permettono insediamenti commerciali.

Quello oggetto di richiesta è uno dei pochissimi tratti aventi le caratteristiche che permetterebbero un insediamento commerciale e, come detto, solo per poche decine di metri.

## 3. PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

La variante, interna al tessuto edilizio del centro storico del capoluogo è interna al PTU sia rispetto il PS vigente sia rispetto la definizione che ne dà la legge regionale n. 65 / '14 all’art. 4.

#### 4. EFFETTI TERRITORIALI ATTESI

L'obiettivo di questa Variante è quello, sulla base di una esplicita richiesta da parte privata:

- di ampliare l'offerta commerciale del centro storico nel suo complesso,
- di rivitalizzare ulteriormente via di Cagnano, ase stradale che, benchè centrale rispetto il tessuto edilizio del c.s., risulta ancora non del tutto valorizzato dal punto dei servizi offerti.

Gli effetti territoriali, quindi, saranno quelli di migliorare tali servizi, ampliando il loro effetto urbano a parti del c.s. ancora caratterizzate essenzialmente per la loro dimensione residenziale.

#### 5. EFFETTI PAESAGGISTICI

L'area individuata., per la sua posizione interna al tessuto edilizio e per la sua limitata estensione, non ha ricadute di tipo "paesaggistico" in senso lato.

Localmente, l'apertura di nuovi esercizi commerciali in fondi attualmente in disuso, sottoutilizzati ed ad uso esclusivo privato, determinerà una vivacizzazione del paesaggio urbano ed umano.

#### 6. ZONIZZAZIONE

Con graficizzazione da riportare nella tavola "Disciplina del c.s." di PO, si tratterà di ampliare al lato opposto dell'asse di via di Cagnano già interessato dalla previsione, l'"area di interesse commerciale" nel tratto in corrispondenza degli edifici con P.T. prospiciente la strada.