

COMUNE DI MONTEPULCIANO

Provincia di Siena

VARIANTE AL PIANO OPERATIVO

AMPLIAMENTO ASSE COMMERCIALE NEL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO
Vicolo Remoto

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 con prot. n., perveniva da parte di un proprietario, sign., 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 nell’prolungare l’Area di interesse commerciale lungo vicolo Remoto, in un limitato tratto (poche decine di metri) come da cartografia allegata, fino ad un edificio posto in testata del percorso.

Attualmente, infatti, l’area oggetto di istanza è indicata come “ d’interesse commerciale “ scorre lungo l’asse di via di S. Donato, di cui vicolo Remoto rappresenta una traversa.

Benchè di ridotte dimensioni trasversali, tale percorso, su cui non affacciano sostanzialmente locali a p.t. adibibili al commercio, porta ad un edificio finale dalle significative potenzialità rispetto tale destinazione d’uso, sia per dimensione che per posizionamento, in ragione della significatività del suo affaccio di valle.

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 l'area gravitante intorno a P.zza Grande, polo primario di attrazione turistica e luogo centrale per tutte le sue principali manifestazioni.

Gli effetti territoriali, quindi, saranno quelli di migliorare i servizi commerciali locali, ampliando il loro effetto urbano a parti del c.s. caratterizzate da una elevata richiesta stagionale di tale offerta.

Nel passaggio fra il Regolamento Urbanistico e l'attuale Piano Operativo vigente (2018 – 2020), l'Amministrazione comunale ha già provveduto ad ampliare in tale ambito le aree d'interesse commerciale al di là degli assi stradali principali, così come si propone con questa nuova variante attraverso la formazione di apposite varianti dei propri strumenti urbanistici.

In particolare tali aree di interesse, sono state fatte penetrare all'interno dei vicoli “ del Leone “ e “ Danesi “ , che scorrono di fianco al Palazzo Comunale che affaccia su P.zza Grande, vicoli questi paralleli e successivi a quello di vicolo Remoto.

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 a vicolo Remoto, l'”area di interesse commerciale “ nel tratto in diramazione dall'asse viario di via di S.Donato.