

# **COMUNE DI MONTEPULCIANO**

Provincia di Siena

## **VARIANTE AL PIANO OPERATIVO**

**NUOVA SCHEDA D'INTERVENTO M IC 17  
E MODIFICA DELLA SCHEDA D'INTERVENTO M IC 13**

Frazione : Capoluogo

## **PROCEDURE DI VAS**

**TAVOLA 1                      SINTESI NON TECNICA**

**SCALA 1 /**

Il Responsabile del Procedimento

arch. Massimo Bertone

Montepulciano

**MAGGIO 2021**

## 1. DEFINIZIONE OBIETTIVI DELLA VARIANTE

La presente Variante Urbanistica viene proposta al fine di consentire una nuova distribuzione delle potenzialità edificatorie, senza alterare le quantità complessive di SE già ammesse dal nuovo Piano Operativo, il tutto all'interno del perimetro urbanizzato così come definito dalle Disposizioni transitorie e finali della L. R. 65/'14

Trattasi di uno spostamento di Superficie edificabile con diminuzione della stessa relativamente all'intervento da un'area ad un'altra in loc. Bivio di S.Biagio, al fine del miglioramento architettonico - paesaggistico e funzionale progettuale dell'intervento, attraverso un equilibrio più equo in termini di rapporto di consumo di suolo.

Attualmente nell'area su cui diminuire l'edificabilità è consentito:

*SE terziario commerciale, mq 600*

*Prescrizioni: La realizzazione di un'area verde, marciapiede e dell'illuminazione pubblica lungo la SP 146.*

La proposta di variante urbanistica, riduce la superficie utile della previsione in tale zona da 600 mq a 350 e prevede l'attribuzione di 250 mq di SE di differenza, attraverso l'istituzione di apposita ulteriore Scheda d'Intervento con destinazione d'uso residenziale, nella nuova localizzazione, nei pressi di via S.Bartolomeo, prevedendo quindi questa possibilità di intervento :

*SE residenziale e commerciale di vicinato, mq 250.*

Per quanto riguarda le prescrizioni, l'oggetto del Convenzionamento previsto dalla Scheda riguarderà quanto segue :

*Prescrizioni : Realizzazione dell'adeguamento del tratto viario che da via di S.Bartolomeo raggiunge l'area d'intervento, con sede stradale di carreggiata 6,00 ml asfaltata, un marciapiede da 1,50 ml di larghezza.*

## 2. EFFETTI TERRITORIALI ATTESI

Sul piano funzionale, la variante permetterà il completamento di un insediamento residenziale e di servizi esistente ed in uso, le cui caratteristiche ( necessariamente un unico edificio bifamiliare trattandosi di un intervento diretto e quindi non essendo possibile la realizzazione della suddivisione dell'area in lotti edificabili ) non presentano elementi di aggressività territoriale.

La proposta di variante urbanistica si presenta potenzialmente migliorativa rispetto il quadro delle previsioni approvato con il Piano Operativo in quanto consentirà una

migliore redistribuzione delle superfici edificabili, diminuendole in area più prossima al bivio di S.Biagio e visibile da una delle direttive principali di accesso al capoluogo a fronte di un limitato intervento edilizio di margine al contesto urbano in esame.

### 3. EFFETTI PAESAGGISTICI

Per quanto riguarda tali effetti , l'area di nuova perimetrazione urbana, non influisce nè da nè verso il centro storico di Montepulciano, inoltre, l'intervento proposto è posizionato orograficamente in posizione collinare nascosto e ribassato rispetto a quello che precede verso i coni e i bersagli visivi.

La nuova perimetrazione è in continuo con l'edificato esistente e pertanto non costituisce nucleo "isolato" essendo posta al limitare interno del tessuto urbano, in cui gli insediamenti esistenti sono stati sempre caratterizzati da caratteristica di nuclei, così come questa caratteristica permane anche nella successiva fascia collinare agricola esterna all'abitato.