

COMUNE DI BARBERINO TAVARNELLE
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE

**Variante al Regolamento Urbanistico
di Barberino Val d'Elsa
relativa all'area AR n.2 "Novoli"**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Sindaco
David Baroncelli

Responsabile Unico del Procedimento
Piero Bucciarelli

Garante dell'informazione e della partecipazione
Gianna Magnani

Progettista Variante RU
Arch. Riccardo Luca Breschi

Indice generale

Premessa.....	3
1. Descrizione dei contenuti della Variante.....	4
2. Coerenza della Variante con PIT-PPR, PTC e PS.....	8
2.1 LA COERENZA CON IL PIT-PPR.....	8
2.2 LA COERENZA CON IL PTCP.....	12
2.3 LA COERENZA CON IL PS.....	15
3. Elaborati della Variante.....	16

Premessa

La parte del Comune di Barberino Tavarnelle, già ricadente nel territorio del Comune di Barberino Val d'Elsa, è dotata di Piano Strutturale (PS) redatto ai sensi della LR 5/1995 ed approvato con D.C.C. n.54 del 01.06.2005 ed integralmente rinnovato con la Variante Generale approvata, ai sensi dell'art. 53 della LR 1/2005, con D.C.C n.8 del 03.04.2014 e con D.C.C. n.28 del 01.07.2015.

Il territorio già ricadente nel Comune di Barberino Val d'Elsa è inoltre dotato di Regolamento Urbanistico (RU) redatto ai sensi della LR 1/2005 ed approvato con D.C.C. n.45 del 11.10.2006, ed integralmente rinnovato con la Variante Generale approvata, ai sensi dell'art. 55 della LR 1/2005, con D.C.C n.8 del 03.04.2014 e con D.C.C. n.28 del 01.07.2015. La Variante Generale è stata oggetto di due successive varianti di cui la prima, definita Variante di manutenzione, è stata approvata contestualmente ad una variante al Piano strutturale (D.C.C. n.50 del 14.12.2018).

Fra le osservazioni alla suddetta Variante di manutenzione fu presentata un'osservazione da parte di uno dei proprietari di un comparto di riorganizzazione urbanistica (AR n.2 "Novoli") su cui insiste un insediamento industriale dismesso, che chiedeva di escludere le aree di proprietà, completamente inedificate, dal perimetro di detto comparto. In sede di controdeduzioni, l'osservazione non fu accolta in quanto non attinente ai contenuti e alle previsioni della Variante di manutenzione adottata, rinviando ad una specifica e successiva variante l'eventuale revisione della previsione del RU.

A seguito di un'istanza dei proprietari della parte più rilevante dell'area, ovvero di quella occupata dall'insediamento industriale dismesso, l'Amministrazione Comunale ha deciso di dare corso alla redazione di una variante al RU relativa all'area AR n.2 "Novoli" avente come finalità il ridimensionamento della superficie e delle previsioni edificatorie della stessa area di riorganizzazione urbanistica.

La presente relazione illustra gli obiettivi e i contenuti della Variante.

Nel primo paragrafo sono dettagliatamente descritte le caratteristiche dell'area e le modifiche cartografiche e normative che vengono introdotte nel RU con la Variante.

Nel secondo paragrafo della relazione è illustrata la coerenza della Variante con gli strumenti di pianificazione territoriale: PS, PTC e PIT-PPR.

Il terzo ed ultimo paragrafo della relazione elenca gli elaborati che costituiscono la Variante.

1. Descrizione dei contenuti della Variante

L'area oggetto della Variante è la zona di riorganizzazione urbanistica denominata nel vigente RU area AR n.2 "NOVOLI", riguardante, in particolare, il recupero dell'ex area industriale "Mobilvetta" e delle limitrofe aree libere. La zona, ubicata lungo la via di Novoli nell'omonima località ha una superficie di circa mq 16960 e su di essa insistono edifici a destinazione produttiva, da tempo inutilizzati che hanno un volume complessivo stimato in circa mc. 16700.

L'area è disciplinata da apposita scheda norma all'art. 53 delle NTA del RU che prevede:

- il recupero del 50% delle volumetrie esistenti fino ad un massimo di mq 3450 di Sul,
- una superficie coperta massima di mq 2200 ed un'altezza massima di mt 7,00,
- la destinazione residenziale,
- un intervento convenzionato, mediante Piano di recupero e/o Progetto Unitario di Intervento.

Si fa presente che tale previsione divenuta efficace in data 29 maggio 2014 e soggetta alla decadenza quinquennale di cui all'art.55 commi 5 e 6 della LR 1/2005, ha perso efficacia alla data del 28 maggio 2019.

Come spiegato nella premessa, il sig. Lazzerini Remo, proprietario di una porzione dell'area libera ricadente all'interno del comparto AR n.2 "Novoli", aveva presentato in data 12/10/2018 (prot. n.7531/2018) una osservazione alla Variante di manutenzione al Regolamento Urbanistico adottata con D.C.C. n. 33 del 31/07/2018 con la quale richiedeva l'esclusione dal comparto urbanistico, e la conseguente classificazione come "zona agricola", dell'area di proprietà. Il Comune, con l'approvazione della stessa variante, ha controdedotto all'osservazione presentata valutandola "non pertinente" e facendo presente *"che la richiesta avanzata comporta un complessivo ridisegno del comparto AR2 e deve quindi essere esaminata e valutata in tale contesto, anche nell'ambito di una variante al RU contestuale al piano attuativo del comparto"*.

Successivamente la Società Novoli snc, proprietaria della porzione prevalente del comparto AR n.2 "Novoli" (ovvero quella su cui insiste l'ex fabbrica "Mobilvetta") ha comunicato in data 29/01/2019 (Prot.n.12017) l'intenzione di avviare la "procedura di richiesta e proposta di Piano di Recupero" relativa alla trasformazione

dell'insediamento ubicato nell'area di loro proprietà. La proposta di Piano di recupero avanzata dalla suddetta società Novoli prevede un ridimensionamento del perimetro del comparto "AR n.2", in maniera da farlo coincidere esattamente con l'area di sua proprietà mediante esclusione dell'area di proprietà di Lazzerini Remo e la riduzione della potenzialità edificatoria. Tale proposta coincide sostanzialmente con i contenuti dell'osservazione del sig. Lazzerini sopra richiamata e pertanto l'Amministrazione Comunale, prima di dare corso alla redazione di specifica variante al Regolamento Urbanistico, ha portato a conoscenza il sig. Lazzerini Remo, con Raccomandata del 7/3/2019 (prot. n.3267), delle intenzioni manifestate dalla Società Novoli snc dando la possibilità di presentare, entro 30 giorni data di ricevimento della stessa nota, ovvero dal 8/3/2019, le proprie osservazioni e memorie in merito a quanto proposto. Il sig. Lazzerini Remo non ha presentato osservazioni alla nota sopra richiamata e l'Amministrazione Comunale ha deciso di procedere alla redazione della Variante al RU in quanto:

- essa è funzionale alla realizzazione di un intervento, già previsto dal primo Regolamento Urbanistico e finalizzato a dare un organico assetto ad un insediamento produttivo dismesso da tempo, la cui collocazione è incongrua rispetto al contesto insediativo e paesaggistico;
- essa riduce la superficie delle aree interessate dall'intervento di ristrutturazione urbanistica e ridimensiona anche le superfici che possono essere riedificate a seguito della demolizione dei volumi già a destinazione produttiva;
- essa interessa un'area ubicata nel territorio urbanizzato e caratterizzata da condizioni di degrado che è opportuno rimuovere.

La Variante in oggetto, essendo riferita a previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, segue la procedura delle varianti semplificate di cui agli artt. 30 e 32 della LR 65/2014. La Variante non interessa beni paesaggistici di cui al D.Lgs 42/2014 e smi e pertanto, in base all'Accordo siglato tra Regione Toscana e MIBACT del 17/05/2018, la Variante non è soggetta alla Conferenza Paesaggistica di cui all'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR.

Nel merito la Variante prevede modifiche cartografiche e modifiche della scheda norma dell'art.53 del RU che vengono illustrate di seguito.

Le modifiche cartografiche consistono in:

- la riduzione della superficie del comparto che scende da circa mq 16960 a circa mq

12451 e la riduzione della superficie fondiaria,

- la classificazione delle aree escluse dal comparto in parte in zona A (per la porzione lungo strada adiacente al fabbricato classificato) e in parte in zona E2, in continuità con le aree adiacenti,
- il parziale ridisegno della viabilità interna e la riorganizzazione delle aree a standard con la previsione di due aree a parcheggio di dimensioni inferiori a quelle del RU vigente e con la previsione di un'area a verde pubblico al centro dell'insediamento.

Alla modifica della tav. 2.2 in scala 1:2000 è associata anche la modifica della tav.1.2 in scala 1:5000 per recepire la modifica del perimetro del centro abitato.

Le principali modifiche normative (art.53 NTA - scheda AR n.2 "Novoli") riguardano:

- la riduzione della superficie riedificabile da mq 3450 a mq 2750,
- le leggere modifiche all'altezza massima (da mt 7,00 a mt 7.50) e alla superficie coperta (dal valore assoluto di mq 2200 all'indice del 40% della superficie fondiaria),
- l'ampliamento delle destinazioni d'uso a quelle di norma ammesse nelle zone B,
- il riferimento al solo piano di recupero come strumento attuativo del RU,
- la possibilità di dare attuazione al piano attraverso tre stralci funzionali (UMI) previa realizzazione delle relative opere di urbanizzazione indicate nella stessa scheda.

Le modifiche normative e le connesse modifiche cartografiche sono finalizzate a dare una risposta alle richieste avanzate dalle proprietà delle aree interessate ed oltre a ridimensionare l'intervento già previsto dal vigente RU mirano a semplificare la sua attuazione, chiarendo aspetti legati alle modalità ed alle procedure di intervento.

Nel suo complesso la Variante risulta:

- coerente con i contenuti degli strumenti di pianificazione sovraordinati (PIT-PPR e PTC) e con il Piano strutturale comunale come evidenziato nel successivo paragrafo della relazione,
- coerente con le disposizioni della LR 65/2014 relative al territorio urbanizzato in quanto la previsione ricade interamente al suo interno come definito ai sensi dell'art.224 della stessa legge,
- non interessata da vincoli ed altre tutele relativi sia a beni paesaggistici che ad altri beni e risorse (vedi "Carta dei vincoli e delle tutele sovraordinate" del PS: tav QC03 ovest)
- coerente con le disposizioni relative al patrimonio territoriale di cui al Titolo I Capo

I della LR 65/2014 in quanto non interessa beni e risorse di specifico valore e interesse come si evince dalla “Carta del patrimonio territoriale” del PS: tav. QC05 ovest,

- aderente alle disposizioni del Titolo V della Lr 65/2014 e del relativo regolamento di attuazione, in quanto intervento finalizzato al recupero ed alla rigenerazione di un'area urbana degradata, su cui insiste un edificio produttivo dismesso da tempo che per tipologia, dimensioni e funzioni risulta incongruo rispetto al contesto insediativo ed all'intorno paesaggistico ambientale.

2. Coerenza della Variante con PIT-PPR, PTC e PS

2.1 LA COERENZA CON IL PIT-PPR

Le aree oggetto della Variante ricadono nell'Ambito di paesaggio 10 Chianti. La verifica di coerenza con il PIT-PPR è effettuata separatamente con gli obiettivi di qualità e le direttive correlate della Scheda di Ambito e con le prescrizioni e le direttive della disciplina dei beni paesaggistici (El .8B e schede dell'El. 3B sezione 4). Si fa presente che molte delle indicazioni contenute nelle schede dei vincoli e nella disciplina dei beni paesaggistici (el.8B) attengono alla fase progettuale e sono pertanto proprie delle valutazioni connesse alla redazione di progetti edilizi e relativa autorizzazione paesaggistica.

Coerenza con obiettivi di qualità e direttive della Scheda di Ambito 10

PIT-PPR SCHEDA DI AMBITO 10 OBIETTIVI DI QUALITA' e DIRETTIVE	RU - VERIFICA DI COERENZA DELLA VARIANTE
<p>Obiettivo 1 Tutelare, riqualificare e valorizzare la struttura insediativa di lunga durata, improntata sulla regola morfologica di crinale e sul sistema della fattoria appoderata, strettamente legato al paesaggio agrario</p>	
<p>1.1 - mantenere la leggibilità della struttura insediativa di crinale, evitando nuove espansioni che alterino l'integrità morfologica e percettiva dei nuclei storici, nonché la loro relazione con il supporto geomorfologico; tutelare, altresì, le visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti e i rapporti di reciproca intervisibilità;</p>	<p>La previsione non riguarda nuclei storici. L'intervento promuove la riorganizzazione urbanistica di un complesso produttivo che risulta incongruo rispetto al contesto insediativo e paesaggistico, che si prevede di migliorare salvaguardando le visuali panoramiche.</p>
<p>1.2 - tutelare l'integrità morfologica e architettonica degli aggregati minori e dei manufatti edilizi di valore storico/ testimoniale o di carattere tradizionale (pievi, borghi e fortificazioni, ville fattoria, case coloniche), e la relazione tra questi e il loro intorno territoriale, anche evitando la separazione fra edifici e fondo agricolo;</p>	<p>L' insediamento industriale di Novoli è collocato in prossimità di edifici coloniali e di un piccolo aggregato edilizio di formazione storica. L'intervento ridefinisce il rapporto dell'area con il contesto insediativo, riqualificando le aree di pertinenza ed i margini urbani con interventi di sistemazione paesaggistica ed una diffusa piantumazione dei confini con il territorio rurale.</p>
<p>1.3 - tutelare le relazioni fra viabilità storica e supporto geomorfologico, assicurando che eventuali modifiche del tracciato stradale posto sulle dorsali mantengano una posizione di crinale e si adattino alla morfologia del terreno. Tutelare e riqualificare le relazioni tra viabilità storica e territorio agricolo mediante la conservazione o ricostituzione del corredo arboreo, dei manufatti minori, delle opere di sostegno dei versanti;</p>	<p>Non pertinente all'oggetto della Variante.</p>
<p>1.4 - contenere ulteriori espansioni urbane sia a carattere residenziale che artigianale/industriale nelle aree di pianura e fondovalle (in particolare della Pesa e della Greve), al di fuori del territorio urbanizzato. Nelle aree di margine degli insediamenti, favorire la riqualificazione morfologica e funzionale attraverso forme di integrazione tra tessuto costruito e rurale. Relativamente a</p>	<p>L' intervento ricade nel territorio urbanizzato ed interessa un'area già edificata riqualificandone i margini con il territorio rurale.</p>

complessi edilizi e aree caratterizzate da aspetti di degrado e disomogeneità (con particolare riferimento alle zone del Ferrone, Il Meleto, Sambuca, Testi), favorire interventi volti al superamento di tali criticità, alla mitigazione degli impatti paesistici, al miglioramento della qualità degli spazi aperti;

1.5 - assicurare che i nuovi interventi:

- siano opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
- siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori e altezze;
- rispettino le regole insediative e architettoniche storiche;
- tengano conto della qualità delle visuali, degli scorci paesistici e dei punti panoramici;
- contribuiscano all'incremento degli spazi pubblici in termini di quantità e qualità morfologica.

Le nuove previsioni interessano un'area di recente urbanizzazione, al di fuori dei nuclei storici.

Per migliorare l'inserimento dell'insediamento nel contesto paesaggistico sono previste adeguate sistemazioni delle aree a verde e schermature arboree sui confini.

L'assetto planivolumetrico e la dotazione di spazi pubblici sono normate dalla Variante nell'ottica di garantire qualità percettiva e morfologica.

Le addizioni previste non impediscono visuali panoramiche. In ogni caso la Variante prevede per le nuove edificazioni materiali e coloriture coerenti con il carattere degli edifici storici collocati nel nucleo di Novoli.

1.6 - nella progettazione di infrastrutture e altri manufatti permanenti di servizio alla produzione anche agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico;

Non sono previste infrastrutture di questo tipo, si rimanda in ogni caso ai punti precedenti.

1.7 - favorire il potenziamento di una rete di fruizione lenta del territorio, valorizzando viabilità minore e sentieri esistenti, compresi i percorsi di fondovalle, e qualificando nuclei storici e borghi rurali come nodi e punti di sosta di un sistema di itinerari.

Non pertinente all'oggetto della Variante.

Obiettivo 2

Tutelare e riqualificare il territorio agroforestale, con particolare riferimento ai caratteri di diversificazione colturale, complessità e articolazione della maglia agraria, alla qualità paesistica ed ecologica delle coperture forestali, nonché al mantenimento in efficienza del reticolo idrografico

2.1 - valorizzare i caratteri del paesaggio chiantigiano favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;

Non pertinente all'oggetto della Variante.

2.2 - garantire la riconoscibilità, ove ancora presente, del sistema dei manufatti edilizi e delle infrastrutture, anche minori, di impianto storico evitando trasformazioni che ne snaturino il contesto;

L'intervento prevede il mantenimento delle strade campestri ancora presenti e che insistono ai margini dell'area in oggetto.

2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico prevedendo altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità;

Non pertinente all'oggetto della Variante.

2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione;

Non pertinente all'oggetto della Variante. In considerazione tuttavia del contesto prevalentemente rurale in cui si colloca l'insediamento produttivo, la scheda norma stabilisce che gli interventi edilizi debbono essere coerenti sia con il contesto insediativo che con quello paesaggistico.

2.5 - riqualificare i contesti interessati da fenomeni di

Non pertinente all'oggetto della Variante.

semplificazione dell'infrastrutturazione ecologica e paesaggistica anche al fine di mantenere e recuperare le direttrici di connettività ecologica;

2.6 - garantire l'equilibrio idrogeologico valutando modalità di impianto che assecondino la morfologia del suolo e prevedendo, ove necessario, l'interruzione delle pendenze più lunghe anche al fine di contenere i fenomeni erosivi;

L'intervento è coerente con la morfologia dei luoghi in quanto distingue, per dimensioni e tipologia, gli interventi edilizi ubicati nell'area più elevata da quelli collocati sul versante, contenendo le altezze dei manufatti edilizi.

2.7 - tutelare il valore paesistico ed ecologico delle aree boscate con particolare riferimento ai Monti del Chianti, caratterizzati da densi boschi di latifoglie, piccoli nuclei agricoli montani e dalla dominanza di arbusteti e abetine d'impianto sul sistema di crinale attuando la gestione forestale sostenibile.

Non pertinente all'oggetto della Variante.

Orientamenti:

- preservare i boschi di valore patrimoniale inclusi nei nodi primari e secondari della rete ecologica forestale, individuati nella carta della rete ecologica, in particolare concentrati nelle porzioni sommitali dei Monti del Chianti tra il Monte Calvo, a sud, il Monte san Michele e il passo del Sugame a nord, favorendo la gestione forestale sostenibile e il recupero dei castagneti da frutto;
- contrastare i processi di abbandono degli ambienti agropastorali con conseguente espansione del bosco sui terreni scarsamente mantenuti, con particolare attenzione ai residuali ambienti aperti del crinale (area tra M.te Domini e M.te San Michele) e alle corone o fasce di territorio agricolo poste attorno ai nuclei storici di Torsoli, Badiaccia a Montemuro, Badia a Coltibuono, Montegrossi, Nusenna, S. Vincenti, tra Casale e Castello di Lamole e verso Lucolena;
- favorire la gestione forestale sostenibile delle matrici forestali della rete ecologica ed il recupero dei castagneti da frutto;
- riqualificare i siti estrattivi dismessi, in particolare con misure per ridurre l'impatto visivo e prevenire possibili dissesti di natura franosa.

2.8 - tutelare i valori paesistici, ecologici ed idrogeomorfologici dei sistemi di Fondovalle, in particolare della Greve e della Pesa, così come individuati nella carta dei sistemi morfogenetici (FON).

Non pertinente all'oggetto della Variante.

Orientamenti:

- limitare i fenomeni di artificializzazione e impermeabilizzazione dei suoli (anche al fine di favorire la ricarica degli acquiferi) e la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione;
- migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per l'area classificata come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare.

Coerenza con la disciplina dei beni paesaggistici

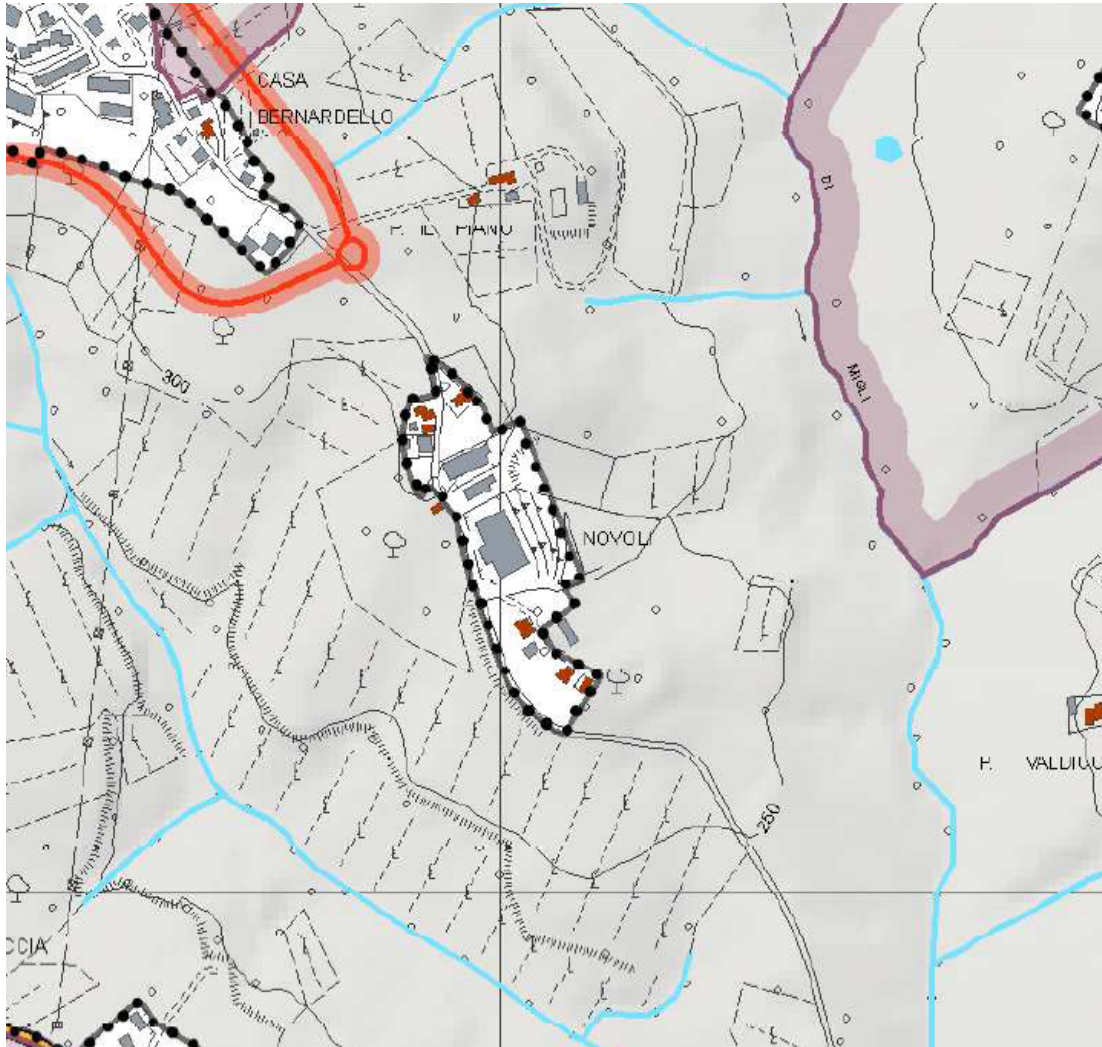
Le previsioni oggetto di Variante non riguardano aree soggette a vincoli paesaggistici per decreto o per legge come si evince dal seguente estratto cartografico del PIT-PPR.



Estratto cartografico degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico e dei beni paesaggistici (Fonte: Regione Toscana)

2.2 LA COERENZA CON IL PTCP

La Variante introduce previsioni compatibili con lo Statuto del Territorio del PTC che affronta al Titolo Terzo: *gli insediamenti. Criteri per la pianificazione urbanistica comunale e territoriale* il tema della “città esistente”.



Estratto tav. 35 Statuto del Territorio PTC

Elementi disciplinati dal PTC	Verifica di coerenza
2a. SISTEMI TERRITORIALI CHIANTI FIORENTINO	
Sistema delle aree protette e la rete ecologica	non interessato da Variante
Parchi nazionali	non interessato da Variante
Sistema Regionale delle Aree Protette della Toscana (LR 49/95)	non interessato da Variante
Siti della Rete Natura 2000 e della Rete ecologica regionale complessivamente definiti come SIR - Siti di importanza regionale (LR n° 56/00)	non interessato da Variante
Invariante strutturale del PTC: Aree fragili (AF)	non interessato da Variante
Invariante strutturale del PTC: Ambiti di reperimento per l'istituzione di aree protette	non interessato da Variante
Invariante strutturale del PTC: le aree di protezione storico ambientale	non interessato da Variante
Invariante strutturale del PTC: le aree sensibili di fondovalle	non interessato da Variante

Elementi disciplinati dal PTC STATUTO DEL TERRITORIO	Verifica di coerenza
Giacimenti, cave, recupero ambientale	non interessato da Variante
Immobili di notevole interesse pubblico	non interessato da Variante
Aree produttive	non interessato da Variante (è un'area produttiva, ma non è tra quelle evidenziate dal PTC)
Aziende RIR	non interessato da Variante
Servizi e attrezzature di livello sovracomunale	non interessato da Variante
corridoi di connessione ecologico ambientale	non interessato da Variante
linee elettriche / metanodotti	non interessato da Variante
Strade / Tramvie / Ferrovie	non interessato da Variante
Percorsi attrezzati ciclopedonali	non interessato da Variante
Nodi della mobilità	non interessato da Variante
pozzi e sorgenti, acque minerali, interventi per riduzione rischio idraulico	non interessato da Variante

2.3 LA COERENZA CON IL PS

La presente Variante al Regolamento Urbanistico è coerente con gli obiettivi ed i contenuti del Piano Strutturale, integralmente rinnovato con la Variante Generale approvata con D.C.C n.8 del 03.04.2014 e con D.C.C. n.28 del 01.07.2015.

Essa favorisce e promuove un intervento, già previsto dai previgenti strumenti urbanistici comunali, di riordino e riqualificazione di un insediamento produttivo dismesso, ridimensionandone l'estensione e semplificandone l'attuazione. Tale intervento è previsto nel dimensionamento del Piano Strutturale e della contestuale Variante generale al Regolamento Urbanistico.

L'intervento ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato che, ai sensi dell'art.224 della LR 65/2014, coincide con il limite dell'UTOE definite dal PS. La Variante riduce in modo significativo l'area di intervento riclassificando in zona agricola una porzione inedificata dell'area che era inclusa nel perimetro del comparto di riorganizzazione urbanistica AR n.2. Essa inoltre detta specifiche disposizioni per rendere coerenti gli interventi edilizi con il contesto paesaggistico e insediativo e per riqualificare le aree pertinenziali e le aree di margine.

Alla riduzione della superficie territoriale del comparto di trasformazione corrisponde una riduzione delle potenzialità edificatorie dell'intervento, già contenuto nei limiti del 50% della volumetrie esistenti. Rispetto alla soluzione progettuale contenuta nel vigente Regolamento Urbanistico, la Variante riduce anche gli interventi di urbanizzazione con particolare riferimento agli accessi viarii ed alle aree destinate a parcheggio elevando di conseguenza le aree destinate a verde sia pubblico che privato.

La variante risulta quindi coerente con gli obiettivi e gli indirizzi che il PS definisce per il Sistema territoriale delle Colline dell'Elsa (art. 13 della Disciplina del Piano) con particolare riferimento al completamento degli interventi di riordino dei margini del sistema insediativo nelle aree di frangia.

3. Elaborati della Variante

La presente Variante al Regolamento Urbanistico è costituita per la parte urbanistica dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa
- Estratti cartografici: stato vigente - stato modificato di Tav. 2.2 (scala 1:2000) e di Tav. 1.2 (scala 1:5000)
- Estratti NTA : sovrapposizione stato vigente - stato modificato dell' art.53 e dell' Appendice 2.
- Norme Tecniche di Attuazione: stato modificato.