



# COMUNE DI CASOLE D'ELSA

## REGOLAMENTO URBANISTICO VARIANTE MARGINE NORD DI PIEVESCOLA

### **SINDACO**

Piero Pii

### **ASSESSORE ALL'URBANISTICA**

Andrea Pieragnoli

### **RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Responsabile Servizio Urbanistica Edilizia Privata  
Arch. Valeria Capitani

### **COORDINAMENTO URBANISTICO**

Arch. Alessandra Sara Blanco

### **Collaborazione**

Dott. Rita Schirò

### **INDAGINI GEOLOGICHE**

Geologo Mauro Cartocci

### **Collaborazione**

Dott. Emanuele Capotorti

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE  
CORREZIONE REFUSI - TESTO A CONFRONTO

Giugno 2016

IL COLORE **BLU** INDICA LE PARTI **ELIMINATE**

IL COLORE **ROSSO** INDICA LE PARTI **AGGIUNTE**

IL COLORE **NERO** INDICA LE PARTI **NON MODIFICATE**

## INDICE

TITOLO II LINGUAGGIO DEL PIANO.....	2
CAPO I TERMINI D'USO CORRENTE E TERMINI SPECIFICI .....	2
ART. 13 –SUPERFICIE NON RESIDENZIALE O ACCESSORIA (SNR) .....	2
ART. 13 –SUPERFICIE NON RESIDENZIALE O ACCESSORIA (SNR) .....	2
ART. 18 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI.....	3
ART. 18 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI.....	3
PARTE II – PRESCRIZIONI GENERALI DI SALVAGUARDIA ECOLOGICA.....	4
TITOLO III CRITERI E INDIRIZZI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE .....	4
CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI .....	4
ART. 22 CONDIZIONI GENERALI ALLA TRASFORMAZIONE .....	4
ART. 22 CONDIZIONI GENERALI ALLA TRASFORMAZIONE .....	5
PARTE IV – MODALITÀ DI INTERVENTO .....	6
TITOLO VII INDICAZIONI PER L'EDIFICAZIONE .....	6
ART. 75 - DISPOSIZIONI GENERALI .....	6
ART. 75 - DISPOSIZIONI GENERALI .....	6

## TITOLO II LINGUAGGIO DEL PIANO

### CAPO I TERMINI D'USO CORRENTE E TERMINI SPECIFICI

#### Art. 13 –Superficie non residenziale o accessoria (Snr)

1. Le quantità edificabili accessorie ammesse dal R.U. per i singoli interventi edilizi, escluse dalla Sul, sono espresse in termini di “Superficie non residenziale o accessoria (Snr)” (come definito all’art. 13 del Regolamento Regionale 64/2013) in luogo del precedente parametro “superficie accessoria (Sa)” (come definito all’art. 14 delle NTA previgenti).
2. Il parametro esprime la consistenza della costruzione che non rileva ai fini urbanistici.
3. Le porzioni di edificio di seguito indicate definite all’art. 10 del Regolamento Regionale 64/2013 “Superficie non residenziale o accessoria (Snr)” qualora eccedano le quantità di seguito indicate confluiscono nel computo della Sul per la sola parte eccedente la misura indicata.
  - a) le logge o portici fino ad un massimo del 25% della S.u.l. ammessa o esistente legittimata;
  - b) i balconi, fino ad un massimo del 25% della S.u.l. ammessa o esistente legittimata;
  - c) le terrazze prive di copertura fino ad un massimo del 25% della S.u.l. ammessa o esistente legittimata;
  - d) le cantine fino **al perimetro esterno dell’ingombro del fabbricato**;
  - e) gli spazi aperti sottostanti ad elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili fino ad un massimo del 35% della S.u.l. ammessa o esistente legittimata;
  - f) i piani o locali sottotetto ad esclusione di quelli recuperati a fini abitativi ai sensi della Legge regionale 08.02.2010 n.5 per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri fino ad un massimo del 35% della S.u.l. ammessa o esistente legittimata;

Le superfici accessorie, di cui sopra alla lettera a), b) e c), sono escluse dal computo della Sul fino ad un massimo cumulativo del 35% della sul ammessa o esistente legittimata. Le superfici accessorie, di cui sopra alla lettera e), e f), sono escluse dal computo della Sul fino ad un massimo cumulativo del 45% della Sul ammessa o esistente legittimata.

#### Art. 13 –Superficie non residenziale o accessoria (Snr)

4. Le quantità edificabili accessorie ammesse dal R.U. per i singoli interventi edilizi, escluse dalla Sul, sono espresse in termini di “Superficie non residenziale o accessoria (Snr)” (come definito all’art. 13 del Regolamento Regionale 64/2013) in luogo del precedente parametro “superficie accessoria (Sa)” (come definito all’art. 14 delle NTA previgenti).
5. Il parametro esprime la consistenza della costruzione che non rileva ai fini urbanistici.
6. Le porzioni di edificio di seguito indicate definite all’art. 10 del Regolamento Regionale 64/2013 “Superficie non residenziale o accessoria (Snr)” qualora eccedano le quantità di seguito indicate confluiscono nel computo della Sul per la sola parte eccedente la misura indicata.
  - g) le logge o portici fino ad un massimo del 25% della S.u.l. ammessa o esistente legittimata;
  - h) i balconi, fino ad un massimo del 25% della S.u.l. ammessa o esistente legittimata;
  - i) le terrazze prive di copertura fino ad un massimo del 25% della S.u.l. ammessa o esistente legittimata;
  - j) le cantine fino al perimetro esterno dell’ingombro del fabbricato;
  - k) gli spazi aperti sottostanti ad elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili fino ad un massimo del 35% della S.u.l. ammessa o esistente legittimata;
  - l) i piani o locali sottotetto ad esclusione di quelli recuperati a fini abitativi ai sensi della Legge regionale 08.02.2010 n.5 per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri fino ad un massimo del 35% della S.u.l. ammessa o esistente legittimata;

Le superfici accessorie, di cui sopra alla lettera a), b) e c), sono escluse dal computo della Sul fino ad un massimo cumulativo del 35% della sul ammessa o esistente legittimata. Le superfici accessorie, di cui sopra alla lettera e), e f), sono escluse dal computo della Sul fino ad un massimo cumulativo del 45% della Sul ammessa o esistente legittimata.

### **Art. 18 - Altezza degli edifici**

1. L'altezza d'interpiano è espressa in luogo del precedente parametro "Altezza interpiano" (come definito all'art. 20 c.1 delle NTA previgenti) in termini di "Altezza interna netta (Hin)" (come definita all'art. 19 del Regolamento Regionale 64/2013).
2. L'altezza interna netta (Hin) è stimata, pari a 3,50 ml. e pari a 4,50 ml. per il piano terra.
- 3 - Salvo diversa specifica prescrizione all'interno dei Sottosistemi P1 e P2 vale quanto segue:
  - l'altezza interna netta (Hin) negli edifici per attività industriali e artigianali è stimata, ai fini del calcolo dell'altezza massima, pari a ml. 8,00;
  - nel caso in cui il parametro relativo al dimensionamento sia espresso in superficie coperta (Sc), è ammessa, all'interno dell'altezza interna netta (Hin) consentita (ml.7,00) e a prescindere dal numero dei piani, la possibilità di realizzare spazi ad uso uffici tecnici e amministrativi e spazi espositivi connessi alle attività produttive;
  - per la messa in opera di carri-ponte o di altre attrezzature strettamente legate alla produzione l'altezza interna netta (Hin) tipo potrà essere elevata, esclusivamente per quelle parti dell'edificio che ospiteranno la nuova attrezzatura, fino a ml. 11,00;
  - per la realizzazione di edifici ad uso direzionale, nel caso in cui il parametro relativo al dimensionamento sia espresso in superficie coperta (Sc), sono ammessi fino a tre livelli purché l'altezza massima complessiva non superi ml. 10,70;
  - nel caso di attività commerciali, se non diversamente specificato e nel caso in cui non viene indicato il numero dei piani, vale quanto specificato al comma 1 del presente articolo.
- 3 - Nel caso di servizi ed attrezzature di uso pubblico non è stabilito un interpiano tipo, considerando pertanto libera l'altezza limite, in considerazione delle attività speciali che possono esservi ospitate.

### **Art. 18 - Altezza degli edifici**

- 1.L'altezza d'interpiano è espressa in luogo del precedente parametro "Altezza interpiano" (come definito all'art. 20 c.1 delle NTA previgenti) in termini di "Altezza interna netta (Hin)" (come definita all'art. 19 del Regolamento Regionale 64/2013).
2. L'altezza interna netta (Hin) è stimata, pari a 3,50 ml. e pari a 4,50 ml. per il piano terra.
- 3 - Salvo diversa specifica prescrizione all'interno dei Sottosistemi P1 e P2 vale quanto segue:
  - l'altezza interna netta (Hin) negli edifici per attività industriali e artigianali è stimata, ai fini del calcolo dell'altezza massima, pari a ml. 8,00;
  - nel caso in cui il parametro relativo al dimensionamento sia espresso in superficie coperta (Sc), è ammessa, all'interno dell'altezza interna netta (Hin) consentita (ml.7,00) e a prescindere dal numero dei piani, la possibilità di realizzare spazi ad uso uffici tecnici e amministrativi e spazi espositivi connessi alle attività produttive;
  - per la messa in opera di carri-ponte o di altre attrezzature strettamente legate alla produzione l'altezza interna netta (Hin) tipo potrà essere elevata, esclusivamente per quelle parti dell'edificio che ospiteranno la nuova attrezzatura, fino a ml. 11,00;
  - per la realizzazione di edifici ad uso direzionale, nel caso in cui il parametro relativo al dimensionamento sia espresso in superficie coperta (Sc), sono ammessi fino a tre livelli purché l'altezza massima complessiva non superi ml. 10,70;
  - nel caso di attività commerciali, se non diversamente specificato e nel caso in cui non viene indicato il numero dei piani, vale quanto specificato al comma 1 del presente articolo.
- 3 - Nel caso di servizi ed attrezzature di uso pubblico non è stabilito un interpiano tipo, considerando pertanto libera l'altezza limite, in considerazione delle attività speciali che possono esservi ospitate.

## PARTE II – PRESCRIZIONI GENERALI DI SALVAGUARDIA ECOLOGICA

### TITOLO III CRITERI E INDIRIZZI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

#### CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

##### Art. 22 Condizioni generali alla trasformazione

- 1 - Le norme di cui al presente Titolo definiscono le condizioni per le trasformazioni del territorio comunale derivanti dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della Variante al Regolamento Urbanistico redatta secondo le modalità indicate dalla L.R. 10/2010 e ss.mm.ii.
- 2 - Sono soggette alla disciplina delle seguenti norme tutti gli interventi di trasformazione che comportano aumento o mutamento del carico urbanistico e/o insediativo, modifiche delle destinazioni d'uso, nuova edificazione o infrastrutture e, comunque, tutte le tipologie di intervento di cui alla presente Variante al Regolamento Urbanistico.
- 3 - [La Variante al II](#) Regolamento Urbanistico promuove e garantisce la tutela delle risorse essenziali del territorio in quanto beni comuni che costituiscono patrimonio della collettività, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 1/2005. Nessuna delle risorse essenziali del territorio può essere ridotta in modo significativo e irreversibile in riferimento agli equilibri degli ecosistemi di cui è componente. Sono risorse essenziali del territorio di Casole d'Elsa, di cui deve essere garantita la tutela: aria, acqua, suolo, ecosistemi, sistemi degli insediamenti, paesaggio, sistemi infrastrutturali e tecnologici.
- 4 - In base agli esiti della VAS, le previsioni che possono avere impatti e/o effetti significativi sulle risorse del territorio interessato sono le seguenti:
  - il consumo di suolo non urbanizzato;
  - le nuove infrastrutture per la mobilità;
  - i nuovi impianti tecnologici, gli impianti e le reti di trasporto energetico e di approvvigionamento idropotabile, di smaltimento dei liquami e per la raccolta e trattamento dei rifiuti solidi;
  - i servizi e attrezzature di progetto;
  - i progetti di ricerca geotermica;
  - le opere per la mitigazione dei rischi idraulici e geofisici;
  - le aree di nuovo impianto, di rigenerazione o di intervento unitario su spazi pubblici;
  - gli interventi nelle aree specialistiche produttive e di ripristino ambientale che interessano cave o discariche dismesse;
  - aumento delle superfici utili lorde degli edifici, se comportano aumento di volume, del numero di unità immobiliari e mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili;
  - interventi che comportano la nuova edificazione.Tali tipologie di intervento, siano essi interventi diretti o soggetti a piani attuativi, devono contenere una relazione tecnica contenente una valutazione che verifichi il rispetto delle norme descritte nei Capi seguenti di cui al presente Titolo nonché l'esistenza e l'efficienza dei servizi e delle infrastrutture di tutela delle risorse essenziali del territorio, quali:
  - la disponibilità della risorsa idrica e l'adeguatezza della rete di approvvigionamento idrico, nonché la messa in atto di misure per il risparmio idrico e per la riduzione degli sprechi;
  - la depurazione, attraverso l'allacciamento alla pubblica fognatura oppure, nelle zone non servite, la realizzazione di una soluzione depurativa alternativa;
  - l'assenza di interferenze con eventuali vincoli storico-architettonici, paesaggistici o altri vincoli ambientali;
  - il controllo e la riduzione e/o la eliminazione delle emissioni di inquinanti nel rispetto delle leggi vigenti;
  - l'esistenza o la realizzazione di attrezzature per la raccolta differenziata dei rifiuti (urbani e/o speciali);
  - il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, quando possibile e in relazione al tipo di intervento e nel rispetto della normativa vigente;
  - l'adeguatezza delle infrastrutture per la mobilità e accessibilità;
  - la misura degli indicatori di monitoraggio ambientale interessati dall'intervento contenuti nel Rapporto ambientale della Variante, finalizzati al monitoraggio delle previsioni.

## **Art. 22 Condizioni generali alla trasformazione**

- 1 - Le norme di cui al presente Titolo definiscono le condizioni per le trasformazioni del territorio comunale derivanti dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della Variante al Regolamento Urbanistico redatta secondo le modalità indicate dalla L.R. 10/2010 e ss.mm.ii.
- 2 - Sono soggette alla disciplina delle seguenti norme tutti gli interventi di trasformazione che comportano aumento o mutamento del carico urbanistico e/o insediativo, modifiche delle destinazioni d'uso, nuova edificazione o infrastrutture e, comunque, tutte le tipologie di intervento di cui alla presente Variante al Regolamento Urbanistico.
- 3 - Il Regolamento Urbanistico promuove e garantisce la tutela delle risorse essenziali del territorio in quanto beni comuni che costituiscono patrimonio della collettività, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 1/2005. Nessuna delle risorse essenziali del territorio può essere ridotta in modo significativo e irreversibile in riferimento agli equilibri degli ecosistemi di cui è componente. Sono risorse essenziali del territorio di Casole d'Elsa, di cui deve essere garantita la tutela: aria, acqua, suolo, ecosistemi, sistemi degli insediamenti, paesaggio, sistemi infrastrutturali e tecnologici.
- 4 - In base agli esiti della VAS, le previsioni che possono avere impatti e/o effetti significativi sulle risorse del territorio interessato sono le seguenti:
  - il consumo di suolo non urbanizzato;
  - le nuove infrastrutture per la mobilità;
  - i nuovi impianti tecnologici, gli impianti e le reti di trasporto energetico e di approvvigionamento idropotabile, di smaltimento dei liquami e per la raccolta e trattamento dei rifiuti solidi;
  - i servizi e attrezzature di progetto;
  - i progetti di ricerca geotermica;
  - le opere per la mitigazione dei rischi idraulici e geofisici;
  - le aree di nuovo impianto, di rigenerazione o di intervento unitario su spazi pubblici;
  - gli interventi nelle aree specialistiche produttive e di ripristino ambientale che interessano cave o discariche dismesse;
  - aumento delle superfici utili lorde degli edifici, se comportano aumento di volume, del numero di unità immobiliari e mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili;
  - interventi che comportano la nuova edificazione.Tali tipologie di intervento, siano essi interventi diretti o soggetti a piani attuativi, devono contenere una relazione tecnica contenente una valutazione che verifichi il rispetto delle norme descritte nei Capi seguenti di cui al presente Titolo nonché l'esistenza e l'efficienza dei servizi e delle infrastrutture di tutela delle risorse essenziali del territorio, quali:
  - la disponibilità della risorsa idrica e l'adeguatezza della rete di approvvigionamento idrico, nonché la messa in atto di misure per il risparmio idrico e per la riduzione degli sprechi;
  - la depurazione, attraverso l'allacciamento alla pubblica fognatura oppure, nelle zone non servite, la realizzazione di una soluzione depurativa alternativa;
  - l'assenza di interferenze con eventuali vincoli storico-architettonici, paesaggistici o altri vincoli ambientali;
  - il controllo e la riduzione e/o la eliminazione delle emissioni di inquinanti nel rispetto delle leggi vigenti;
  - l'esistenza o la realizzazione di attrezzature per la raccolta differenziata dei rifiuti (urbani e/o speciali);
  - il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, quando possibile e in relazione al tipo di intervento e nel rispetto della normativa vigente;
  - l'adeguatezza delle infrastrutture per la mobilità e accessibilità;
  - la misura degli indicatori di monitoraggio ambientale interessati dall'intervento contenuti nel Rapporto ambientale della Variante, finalizzati al monitoraggio delle previsioni.

## PARTE IV – MODALITÀ DI INTERVENTO

### TITOLO VII INDICAZIONI PER L'EDIFICAZIONE

#### Art. 75 - Disposizioni generali

- 1 - Gli interventi di nuova edificazione, sono quelli finalizzati a creare una o più nuove opere autonome o dipendenti da altre preesistenti, secondo parametri riportati nelle presenti norme.
- 2 - Gli interventi di nuova edificazione con destinazione turistico-ricettiva dovranno essere supportati da "piano industriale" che dia conto dell'efficacia di lungo periodo degli interventi proposti sia per gli effetti innovativi sia rispetto alla loro congruità economica, sociale e occupazionale.
- 3 - Nelle Tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento", per gli interventi di nuova edificazione, sono riportate particolari indicazioni riferite agli assi geometrici di orientamento principale di cui al successivo art.76.
- 4 - Negli interventi di nuova edificazione previsti dal Regolamento Urbanistico la Superficie accessoria del nuovo edificio, così come definita all'art.14 delle presenti norme non potrà essere superiore al 20% della Superficie netta consentita. **Stralciato**
- 5 - Per gli edifici a destinazione esclusiva non residenziale, il limite di cui al precedente punto 4 è esteso fino al 30% della Superficie netta consentita. **Stralciato**
- 6 - L'eventuale quota di Sa eccedente i limiti di cui ai commi 4 e 5 è computata come Sn. **Stralciato**
- 7 - I nuovi edifici dovranno essere progettati secondo regole di sostenibilità energetica ed ambientale seguendo i criteri delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" nonché secondo quanto previsto dal D.lgs. 28/2011 e dai criteri di cui all'art. 49.1 delle presenti norme.
- 8 - Negli interventi di nuova edificazione e negli interventi di ampliamento comportanti incremento della Superficie coperta dovranno essere rispettate le norme di riduzione dell'impermeabilizzazione e in particolare:
  - ai sensi del DPGR 2R/2007 si dovrà garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria.;
  - nella realizzazione di nuovi edifici produttivi dovranno essere verificate e rispettate le norme di cui all'art. 37 (bacini di accumulo) delle presenti norme.

#### Art. 75 - Disposizioni generali

- 1 - Gli interventi di nuova edificazione, sono quelli finalizzati a creare una o più nuove opere autonome o dipendenti da altre preesistenti, secondo parametri riportati nelle presenti norme.
- 2 - Gli interventi di nuova edificazione con destinazione turistico-ricettiva dovranno essere supportati da "piano industriale" che dia conto dell'efficacia di lungo periodo degli interventi proposti sia per gli effetti innovativi sia rispetto alla loro congruità economica, sociale e occupazionale.
- 3 - Nelle Tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento", per gli interventi di nuova edificazione, sono riportate particolari indicazioni riferite agli assi geometrici di orientamento principale di cui al successivo art.76.
- 4 - **Stralciato**
- 5 - **Stralciato**
- 6 - **Stralciato**
- 7 - I nuovi edifici dovranno essere progettati secondo regole di sostenibilità energetica ed ambientale seguendo i criteri delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" nonché secondo quanto previsto dal D.lgs. 28/2011 e dai criteri di cui all'art. 49.1 delle presenti norme.
- 8 - Negli interventi di nuova edificazione e negli interventi di ampliamento comportanti incremento della Superficie coperta dovranno essere rispettate le norme di riduzione dell'impermeabilizzazione e in particolare:
  - ai sensi del DPGR 2R/2007 si dovrà garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria.;
  - nella realizzazione di nuovi edifici produttivi dovranno essere verificate e rispettate le norme di cui all'art. 37 (bacini di accumulo) delle presenti norme.