



COMUNE DI CASOLE D'ELSA

REGOLAMENTO URBANISTICO VARIANTE GENERALE

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

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Ing. Simone Pagni

INDAGINI GEOLOGICHE

Geologo Mauro Cartocci

Collaborazione

Ing. Alessio Gabbrielli (Studio Idraulico)

Dott. Emanuele Capotorti

Dott. Alessandro Ciali

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

ALLEGATO 2 - DIMENSIONAMENTO RU - RESIDUO

COMUNE DI CASOLE D'ELSA
REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
ALLEGATO 2

Il presente Allegato 2" alle NTA riporta le tabelle riepilogative con l'eventuale residuo rispetto al dimensionamento massimo previsto dal Piano Strutturale.

Il dimensionamento residenziale sarà espresso in S_n (mq.) come definita dall'art. 13 delle NTA

Il dimensionamento turistico-ricettivo sarà espresso in posti letto (n.)

Il dimensionamento industriale/artigianale sarà espresso in S_c (mq.) come definita dall'art. 12 delle NTA

Il dimensionamento commerciale di media distribuzione e direzionale sarà espresso in S_{lp} (mq.) come definita dall'art. 15 delle NTA

Per quanto riguarda il residuo dei posti letto relativi al dimensionamento massimo turistico-ricettivo vale quanto prescritto dall'art. 86 comma 4 delle NTA.

I dati relativi alle attrezzature turistico-ricettive esistenti sono riferite all'aggiornamento dei dati SUAP del 26.10.2012.

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

COMUNE DI CASOLE D'ELSA
REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
ALLEGATO 2

| DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE | | | | | |
|------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------|--------------------|---------|
| UTOE | AREA PS | PS | AREA RU | RU | RESIDUO |
| | | Sn mq. | | Sn mq. | Sn mq. |
| II - CASOLE CAPOLUOGO | CAVALLANO | | | | |
| | A.P.1.4 Cavallano | 569 | SD1F | 119 | 0 |
| | tr/rq | 1.835 | SD1G | 450 | 0 |
| | | | Rq.1 | 765 | |
| | | | Rq.2 | 764 | |
| | | | Rq.3 | 306 | |
| | | | Rq.4 | 199 | |
| | | / | RQ1.1 | 150 | - 150 |
| | IL MERLO | | | | |
| | A.P.1.3 Gesseria | 500 | SD1I | 0 | + 500 |
| | | 300 | AT6 ^[1] | 300 | 0 |
| | | 4.000 | SD1E | 4.000 | 0 |
| | | 500 | SD1E | 500 ^[2] | / |
| | A.P.1.2 Cava di Liggiano | 4.000 | SD1B | 4.000 | 0 |
| | | 200 | SD1C | 240 | - 40 |
| | tr/rq | 958 | AT6 | 308 | 0 |
| | | | RQ9 | 250 | |
| | | | RQ2.1 | 400 | |
| | | 70 | RQ9 | 70 | 0 |
| | LA CORSINA | | | | |
| | A.P.1.1 La Corsina | 1.200 | SD1H | 1.200 | 0 |
| | tr/rq | 992 | Rq.6 | 190 | 0 |
| | | | Rq.7 | 402 | |
| | | | RQ6.1 | 400 | |
| | | | Rq.5 | 130 | |
| | | | RQ3.1 | 416 | |
| | | | RQ3.2 | 414 | |
| | | | RQ3.3 | 414 | |
| | | | RQ3.4 | 415 | |
| | | | RQ3.5 | 542 | |
| | | | RQ3.6 | 501 | |
| | | | SP075 | 240 | |
| | CASOLE - ORLI | | | | |
| A.P.2.1 Poggio ai Bimbi | 450 | SD2A | 450 | 0 | |
| A.P.2.3 La Concia | 675 | SD2F | 675 | 0 | |
| tr/rq | 4.096 | AT1 | 1.126 | 0 | |
| | | Rq.8 | 150 | | |
| | | Rq. 9 | 137 | | |
| | | Rq.10 | 2.296 | | |
| | | Rq.11 | 690 | | |
| | | Rq.12 | 150 | | |
| | | Rq.13 | 200 | | |
| | | Rq.14 | 150 | | |
| | | Rq.15 | 200 | | |
| | | | | | Rq.25 |
| LUCCIANA | | | | | |
| A.P.5.4 Lucciana | 284 | SD5B | 284 | 0 | |
| TOTALE NE/completamenti | | 15.597 | | 14.089 | + 1.508 |
| TOTALE Interventi PEE | | 10.464 (+500) ^[3] | | 10.004 | + 460 |

^[1] delocalizzazione volumetria ai sensi dell'art. 95 comma 12 Norme PS

^[2] nel RU previsti mq.500 per servizi e attività commerciali di supporto alla residenza

^[3] nel PS previsti mq.500 per residenza nel RU previsti servizi e attività commerciali di supporto alla residenza

| DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE | | | | | |
|------------------------------------|---------|--------|---------|--------|---------|
| UTOE | AREA PS | PS | AREA RU | RU | RESIDUO |
| | | Sn mq. | | Sn mq. | Sn mq. |
| MONTEGUIDI | | | | | |
| III - MONTEGUIDI | tr/rq | 1.700 | AT2 | 1.350 | + 350 |
| | | | Rq.16 | 350 | - 350 |
| | | | Rq.17 | 150 | |
| | | | Rq.18 | 282 | |
| TOTALE NE/completamenti | | 2.397 | | 2.132 | 265 |

| DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE | | | | | |
|------------------------------|---------|------------------------------------|---------|--------|---------|
| UTOE | AREA PS | PS | AREA RU | RU | RESIDUO |
| | | Sn mq. | | Sn mq. | Sn mq. |
| MENSANO | | | | | |
| IV - MENSANO | tr/rq | 491 | AT3 | 491 | 0 |
| | | 355 | Rq.19 | 235 | 0 |
| | | | Rq.20 | 120 | |
| | | TOTALE NE/completamenti | | 846 | |

| DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE | | | | | |
|------------------------------|---------|----------------------------------|---------|--------|---------|
| UTOE | AREA PS | PS | AREA RU | RU | RESIDUO |
| | | Sn mq. | | Sn mq. | Sn mq. |
| MOLINO D'ELSA | | | | | |
| VI – LA VALLE DELL'ELSA | tr/rq | 1.000 | SD3A | 1.000 | 0 |
| | | TOTALE Interventi PEE | | 1.000 | |

| DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE | | | | | | |
|-------------------------------------|-----------------------------|-----------|----------------|-----------|----------------|---|
| UTOE | AREA PS | PS | AREA RU | RU | RESIDUO | |
| | | Sn mq. | | Sn mq. | Sn mq. | |
| PIEVESCOLA | | | | | | |
| VII – LA MONTAGNOLA | A.P.4.2 Pievescola nord | 4.700 | SD4E | 1.700 | 0 | |
| | | | SD4L | 3.000 | | |
| | A.P.4.3 Pievescola sud | 2.400 | SD4G | 2.400 | 0 | |
| | A.P.4.4 Podere Belvedere | 400 | SD4I | 400 | 0 | |
| | tr/rq | 1.684 | 510 | AT5 | 150 | 0 |
| | | | | RQ8.1 | 360 | |
| | | | | Rq.21 | 584 | 0 |
| | | | | Rq.22 | 306 | |
| | | | | Rq.23 | 530 | |
| | | | Rq.24 | 264 | | |
| TOTALE NE/completamenti | | 9.294 | | 9.294 | 0 | |
| TOTALE Interventi PEE | | 400 | | 400 | 0 | |

**DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE
MUTAMENTO DESTINAZIONE D'USO TERRITORIO RURALE**

COMUNE DI CASOLE D'ELSA
REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
ALLEGATO 2

| DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE MUTAMENTO DESTINAZIONE D'USO TERRITORIO RURALE | | |
|--|---------------|---------------|
| UTOE | PS | RU |
| | Sn mq. | Sn mq. |
| I – Berignone | 5.390 | 5.390 |
| II – Casole Capoluogo | 3.900 | 3.900 |
| III - Monteguidi | 900 | 900 |
| IV – Mensano | 600 | 600 |
| V – La Selva | 510 | 304 |
| VI – La Valle dell'Elsa | 1.260 | 1.260 |
| VII – La Montagnola | 2.940 | 2.940 |
| TOTALE | 15.500 | 15.294 |

DIMENSIONAMENTO TURISTICO-RICETTIVO

COMUNE DI CASOLE D'ELSA
REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
ALLEGATO 2

| DIMENSIONAMENTO TURISTICO-RICETTIVO | | | | | |
|-------------------------------------|------------------------|--------|---|---|---------|
| UTOE | PS | RU | | | RESIDUO |
| I – BERIGNONE | PROGETTO p.letto n. | AREA | SOSTITUZIONE EDILIZIA / N.E. p.letto n. | Interventi recupero P.E.E. p.letto n. | + 60 |
| | 100 | SP 004 | 40 | 0 | |
| | TOTALE | | 40 | 0 | |
| | TOTALE RESIDUO | | | | + 60 |

| DIMENSIONAMENTO TURISTICO-RICETTIVO | | | | | |
|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|---|---|------------|
| UTOE | PS | RU | | | RESIDUO |
| II – CASOLE CAPOLUOGO | ESISTENTI p.letto n. | AREA | ESISTENTI p.letto n. | | p.letto n. |
| | 452 | RQ5 | 84 | | + 47 |
| | | L3 tr rq2 | 100 | | |
| | | SP 058 | 65 | | |
| | | SP 058bis | 56 | | |
| | | SP 076 | 24 | | |
| | | SP 030 SP 032 SP 033 | 76 | | |
| | TOTALE | | 405 | | |
| | PROGETTO p.letto n. | AREA | SOSTITUZIONE EDILIZIA / N.E. p.letto n. | Interventi recupero P.E.E. p.letto n. | - 6 |
| | 90 | SP 058bis | / | 16 | |
| | | SP 058 | 9 | / | |
| | | SP 076 | 40 | / | |
| | | RQ5 | / | 16 | |
| | | SD2H | 15 | / | |
| TOTALE | | 64 | 32 | | |
| TOTALE RESIDUO | | | | + 41 | |

| DIMENSIONAMENTO TURISTICO-RICETTIVO | | | | | |
|---|-------------------------|------|---|---|------------|
| UTOE | PS | RU | | | RESIDUO |
| III - MONTEGUIDI | ESISTENTI p.letto n. | AREA | ESISTENTI p.letto n. | | p.letto n. |
| | 17 | / | 0 | | + 17 |
| | TOTALE | | 0 | | |
| | PROGETTO p.letto n. | AREA | SOSTITUZIONE EDILIZIA / N.E. p.letto n. | Interventi recupero P.E.E. p.letto n. | + 33 |
| | 33 | / | / | / | |
| | TOTALE | | 0 | 0 | |
| | TOTALE RESIDUO | | | | + 50 |
| In conformità con l'art. 95, c.8 delle NTA del P.S. il 10% (= 5 p.l.) viene trasferito nell'UTOE IV | | | | +45 | |

| DIMENSIONAMENTO TURISTICO-RICETTIVO | | | | | |
|--|--------------------------------|--|---|---|------------|
| UTOE | PS | RU | | | RESIDUO |
| IV – MENSANO | ESISTENTI p.letto n. | AREA | ESISTENTI p.letto n. | | p.letto n. |
| | 51 | SD 3C /Sch. 9 All. B PRP ¹ | 8 | | - 6 |
| | | SD 3C /Sch. 10 All. B PRP | 8 | | |
| | | SP 147bis/Sch. 13 All. B PRP | 8 | | |
| | | SP 147/Sch. 12 All. A PRP | 9 | | |
| | | V2 / art. 41 PII SP 155 | 6 18 | | |
| | TOTALE | | 57 | | |
| | PROGETTO p.letto n. | AREA | SOSTITUZIONE EDILIZIA / N.E. p.letto n. | Interventi recupero P.E.E. p.letto n. | |
| | 69 | SD 3C /Sch. 11 All. B PRP | 9 | / | + 3 |
| | | SD 3C /Sch. 15 All. B PRP | 9 | / | |
| | | SD 3C /Sch. 16 All. B PRP | 10 | / | |
| | | SD 3C /Sch. 17 All. B PRP | 10 | / | |
| | | SD 3C /Sch. 19 All. B PRP | 9 | / | |
| | | SD 3C /Sch. 20 All. B PRP | 9 | / | |
| SD 3C /Sch. 21 All. B PRP | | 10 | / | | |
| TOTALE | | 66 | 0 | | |
| TOTALE RESIDUO | | | | | - 3 |
| In conformità con l'art. 95, c.8 delle NTA del P.S. il 10% (= 5 p.l.) viene trasferito dall'UTOE III | | | | | +2 |

| DIMENSIONAMENTO TURISTICO-RICETTIVO | | | | | |
|-------------------------------------|--------------------------------|-------------|---|---|-------------|
| UTOE | PS | RU | | | RESIDUO |
| V – LA SELVA | ESISTENTI p.letto n. | AREA | ESISTENTI p.letto n. | | p.letto n. |
| | 130 | SP 189 | 43 | | - 14 |
| | | SP 185 | 60 | | |
| | | SP 180 | 41 | | |
| | TOTALE | | 144 | | |
| | PROGETTO p.letto n. | AREA | SOSTITUZIONE EDILIZIA / N.E. p.letto n. | Interventi recupero P.E.E. p.letto n. | |
| | 130 | SP 189 | 20 | / | +59 |
| | | SP 185 | / | 20 | |
| | | SP 185 | / | 16 ² | |
| | | SP 180 | 15 | / | |
| TOTALE | | 35 | 36 | | |
| TOTALE RESIDUO | | | | | + 45 |

¹ PRP Piano particolareggiato di iniziativa privata approvato con D.C.C. 82 del 05.05.2009

² N. posti letto campeggio sole tende

| DIMENSIONAMENTO TURISTICO-RICETTIVO | | | | | |
|-------------------------------------|--------------------------------|---|---|---|------------|
| UTOE | PS | RU | | | RESIDUO |
| VI – LA VALLE DELL'ELSA | ESISTENTI p.letto n. | AREA | ESISTENTI p.letto n. | | p.letto n. |
| | 0 | SP 194 /Sch. 1.1 All. C PRP ³ | 80 | | - 120 |
| | | SP 194 /Sch. 1.5 All. C PRP | 12 | | |
| | | SP 193/Sch. 3 All. A PRP | 8 | | |
| | | SP 196/Sch. 4 All. A PRP | 8 | | |
| | | SP 199/Sch. 8 All. A PRP | 12 | | |
| | TOTALE | | 120 | | |
| | PROGETTO p.letto n. | AREA | SOSTITUZIONE EDILIZIA / N.E. p.letto n. | Interventi recupero P.E.E. p.letto n. | |
| | 270 | SD 3C /Sch. 5 All. B PRP | 9 | / | + 125 |
| | | SD 3C /Sch. 6 All. B PRP | 10 | / | |
| | | SD 3C /Sch. 7 All. B PRP | 10 | / | |
| | | SP 195 /Sch. 2 All. C PRP | / | 46 | |
| | | SP 194 /Sch. 1.9 All. C PRP | / | 20 | |
| | | SP 208 | / | 50 | |
| TOTALE | | 29 | 116 | | |
| TOTALE RESIDUO | | | | | + 5 |

| DIMENSIONAMENTO TURISTICO-RICETTIVO | | | | | |
|-------------------------------------|--------------------------------|-------------|---|---|------------|
| UTOE | PS | RU | | | RESIDUO |
| VII – LA MONTAGNOLA | ESISTENTI p.letto n. | AREA | ESISTENTI p.letto n. | | p.letto n. |
| | 194 | SP 255 | 75 | | + 22 |
| | | SP 223 | 26 | | |
| | | SP 261 | 24 | | |
| | | SP 264 | 47 | | |
| | TOTALE | | 172 | | |
| | PROGETTO p.letto n. | AREA | SOSTITUZIONE EDILIZIA / N.E. p.letto n. | Interventi recupero P.E.E. p.letto n. | |
| | 90 | SP 228 | / | 20 | + 70 |
| | TOTALE | | 0 | 20 | |
| | TOTALE RESIDUO | | | | |

**DIMENSIONAMENTO
INDUSTRIALE/ARTIGIANALE
COMMERCIALE MEDIA DISTRIBUZIONE E DIREZIONALE**

COMUNE DI CASOLE D'ELSA
REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
ALLEGATO 2

| DIMENSIONAMENTO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE COMMERCIALE MEDIA DISTRIBUZIONE E DIREZIONALE | | | | | | |
|--|-----------|----------------|-----------|---------------------------------|---|----------------------|
| UTOE | PS | Sc mq. | RU | Sc mq. | Superficie commerciale media distribuzione e direzionale Slp mq. | RESIDUO |
| | | | | | | Sn mq. |
| II Area II Piano | II Piano | | AT 4.1 | 9.035 | 20% Sc massima ammessa (art.93.2 NTA) | |
| | | | AT 4.2 | 1.696 | | |
| | | | AT 4.3 | 2.180 | | |
| | | | AT 4.4 | 1.588 | | |
| | | | AT 4.5 | 4.242 | | |
| | | | AT 4.6 | / | | |
| | | | AT 4.7 | 11.000 | | |
| TOTALE Interventi nuova edificazione | | 70.237 | | 29.741 | | + 39.266 |
| II Area II Piano | II Piano | | RQ7.1 | 4.444 | 20% Sc massima ammessa (art.94.2 NTA) | |
| | | | RQ7.2 | 4.230 | | |
| | | | RQ7.3 | 1.500 | | |
| | | | RQ7.4 | 1.170 | | |
| | | | RQ7.5 | 2.950 | | |
| | | | RQ7.6 | 26.200 | | |
| | | | RQ7.7 | 645 | | |
| | | | RQ7.8 | 100 | | |
| | | | RQ7.9 | 2.500 | | |
| | | | RQ7.10 | 3.010 | | |
| | | | RQ7.11 | 100 | | |
| | | | RQ7.12 | 1.570 | | |
| | | | RQ7.13 | 952 | | |
| | | | RQ7.14 | 15.600 ⁴ | | |
| TOTALE Interventi completamento | | 53.020 | | 64.971 | | - 11.951 |
| TOTALE COMPLESSIVO NE/completamento | | 123.257 | | 94.712 | | + 27.315 |
| II Area II Piano | A. P. 2.4 | | RQ7.15 | 2116 | | |
| | | | RQ7.16 | 3.576 | | |
| | | | RQ7.17 | 1.110 | | |
| TOTALE | | 5.572 | | 5.572 +1.230⁵ | | 0 - 1.230 |

⁴ Il dato è relativo alla ricostruzione di un edificio bruciato.

⁵ Dimensionamento modificato con Oss. Giunta comunale di cui all'Allegato C alla DGC n. 23 del 06.03.2014 e Oss.17 prot. 1225 del 14.02.2014 – tale dimensionamento viene decurtato dal residuo complessivo relativo al II Piano che da mq. 28.545 passa a mq. 27.315.

| DIMENSIONAMENTO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE COMMERCIALE MEDIA DISTRIBUZIONE E DIREZIONALE | | | | | | |
|--|-----------|--------------|--|--------------|---|--------------|
| UTOE | PS | Sc mq. | RU | Sc mq. | Superficie commerciale media distribuzione e direzionale Slp mq. | RESIDUO |
| | | | | | | Sn mq. |
| VI Area Ponti di Pievescola | A. P. 4.2 | | SD 4D.1 | 320 | Quantità massima all'interno del dimensionamento complessivo | |
| | | | SD 4D.2 | 0 | | |
| | | | SD 4D.3 | 1.500 | | |
| TOTALE Interventi nuova edificazione | | 1.820 | | 1.820 | 1.500 | 0 |
| VI Area Ponti di Pievescola | A. P. 4.2 | | SD 4A | | Quantità massima all'interno del dimensionamento complessivo | |
| | | | Rq.3 | 318 | | |
| | | | Rq.4 | 1.389 | | |
| | | | Rq.5 | 474 | | |
| | | | Intervento realizzato tra PS e RU ⁶ | 2.310 | | |
| TOTALE Interventi completamento | | 4.695 | | 4.491 | 1.000 | + 204 |

| DIMENSIONAMENTO COMMERCIALE MEDIA DISTRIBUZIONE | | | | | | |
|--|---|------------------------|---------|--------------|---------|----------|
| UTOE | | PS | Slp mq. | AREA RU | Slp mq. | RESIDUO |
| | | | | | | Sn mq. |
| II – Casole capoluogo | Interventi nuova edificazione | A. P. 2.2 | 400 | SD 2E | 400 | 0 |
| | Interventi patrimonio edilizio esistente | Area consorzio agrario | 600 | RQ4 | 600 | 0 |

⁶ Permesso a costruire PC 30/2011.