



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	510	AT5	150	0
			RQ8.1	360	
		1.684	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.