



# 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  
Giada Tincolini

### **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	<b>CAVALLANO</b>				
	A.P.1.4 Cavallano	569	SD1F	119	0
			SD1G	450	
	tr/rq	1.835	Rq.1	765	0
			Rq.2	764	
			Rq.3	306	
			Rq.4	199	
		/	RQ1.1	150	- 150
	<b>IL MERLO</b>				
	A.P.1.3 Gesseria	500	SD1I	0	+ 500
		300	AT6 <sup>[1]</sup>	300	0
		4.000	SD1E	4.000	0
		500	SD1E	500 <sup>[2]</sup>	/
	A.P.1.2 Cava di Liggiano	4.000	SD1B	4.000	0
		200	SD1C	240	- 40
	tr/rq	958	AT6	558	0
			RQ2.1	400	
		70	AT6	70	0
	<b>LA CORSINA</b>				
	A.P.1.1 La Corsina	1.200	SD1H	1.200	0
	tr/rq	4.607	Rq.6	190	0
			Rq.7	402	
			RQ6.1	400	
			Rq.5	130	+ 1.535
			RQ3.1	416	
			RQ3.2	414	
			RQ3.3	414	
			RQ3.4	415	
			RQ3.5	542	
			RQ3.6	501	
	SP075	240			
	<b>CASOLE - ORLI</b>				
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	SD5B	284	0	
		AT1	1.126	0	
		Rq.8	150	+ 123	
		Rq. 9	137		
		Rq.10	2.296		
		Rq.11	690		
		Rq.12	150		
		Rq.13	200		
		Rq.14	150		
Rq.15	200				
<b>TOTALE NE/completamenti</b>	15.597		14.089	+ 1.508	
<b>TOTALE Interventi PEE</b>		10.464 (+500) <sup>[3]</sup>		10.004	+ 460

<sup>[1]</sup> delocalizzazione volumetria ai sensi dell'art. 95 comma 12 Norme PS

<sup>[2]</sup> nel RU previsti mq.500 per servizi e attività commerciali di supporto alla residenza

<sup>[3]</sup> 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.
<b>MONTEGUIDI</b>					
III - MONTEGUIDI	tr/rq	1.700	AT2	1.350	+ 350
			Rq.16	350	- 350
			Rq.17	415	
			Rq.18	282	
<b>TOTALE NE/completamenti</b>		2.397		2.397	0

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

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

<b>DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE</b>						
<b>UTOE</b>	<b>AREA PS</b>	<b>PS</b>	<b>AREA RU</b>	<b>RU</b>	<b>RESIDUO</b>	
		Sn mq.		Sn mq.	Sn mq.	
<b>PIEVESCOLA</b>						
<b>VII – LA MONTAGNOLA</b>	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			
<b>TOTALE NE/completamenti</b>		9.294		9.294	0	
<b>TOTALE Interventi PEE</b>		400		400	0	

## **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				

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 058	/	16	
		SP 058bis	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	<b>ESISTENTI</b> p.letto n.	<b>AREA</b>	<b>ESISTENTI</b> p.letto n.		p.letto n.
	51	SD 3C /Sch. 9 All. B PRP <sup>1</sup>	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	6		
		SP 155	18		
	<b>TOTALE</b>		<b>57</b>		
	<b>PROGETTO</b> p.letto n.	<b>AREA</b>	<b>SOSTITUZIONE</b> <b>EDILIZIA / N.E.</b> p.letto n.	<b>Interventi</b> <b>recupero P.E.E.</b> 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	/		
<b>TOTALE</b>		<b>66</b>	<b>0</b>		
<b>TOTALE RESIDUO</b>					<b>- 3</b>
In conformità con l'art. 95, c.8 delle NTA del P.S. il 10% (= 5 p.l.) viene trasferito dall'UTOE III					<b>+2</b>

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

<sup>1</sup> PRP Piano particolareggiato di iniziativa privata approvato con D.C.C. 82 del 05.05.2009

<sup>2</sup> N. posti letto campeggio sole tende

DIMENSIONAMENTO TURISTICO-RICETTIVO					
UTOE	PS	RU			RESIDUO
VI – LA VALLE DELL'ELSA	<b>ESISTENTI</b> p.letto n.	<b>AREA</b>	<b>ESISTENTI</b> p.letto n.		p.letto n.
	0	SP 194 /Sch. 1.1 All. C PRP <sup>3</sup>	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		
	<b>TOTALE</b>		<b>120</b>		
	<b>PROGETTO</b> p.letto n.	<b>AREA</b>	<b>SOSTITUZIONE EDILIZIA / N.E.</b> p.letto n.	<b>Interventi recupero P.E.E.</b> 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		
<b>TOTALE</b>		<b>29</b>	<b>116</b>		
<b>TOTALE RESIDUO</b>					<b>+ 5</b>

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

**DIMENSIONAMENTO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE – COMMERCIALE – DIREZIONALE**

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

<b>DIMENSIONAMENTO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE – COMMERCIALE - DIREZIONALE</b>						
<b>UTOE</b>	<b>PS</b>	Sc mq.	<b>RU</b>	Sc mq.	Superficie commerciale media distribuzione e direzionale Slp mq.	<b>RESIDUO</b>
						Sn mq.
<b>II Area II Piano</b>	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		
<b>TOTALE Interventi nuova edificazione</b>		<b>70.237</b>		<b>29.741</b>		<b>+ 40.496</b>
<b>II Area II Piano</b>	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		
<b>TOTALE Interventi completamento</b>		<b>53.020</b>		<b>49.371</b>		<b>+ 3.649</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO NE/completamento</b>		<b>123.257</b>		<b>79.112</b>		<b>+ 44.145</b>
<b>II Area II Piano</b>	A. P. 2.4		RQ7.15	886		
			RQ7.16	3.576		
			RQ7.17	1.110		
<b>TOTALE</b>		<b>5572</b>		<b>5.572</b>		<b>0</b>

<b>DIMENSIONAMENTO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE – COMMERCIALE - DIREZIONALE</b>						
UTOE	PS	Sc mq.	RU	Sc mq.	Superficie commerciale media distribuzione e direzionale Slp mq.	RESIDUO
						Sn mq.
<b>VI Area Ponti di Pievescola</b>	A. P. 4.2		SD 4D.1	320	Quantità massima all'interno del dimensionamento complessivo	
			SD 4D.2	0		
			SD 4D.3	1.500		
<b>TOTALE Interventi nuova edificazione</b>		<b>1.820</b>		<b>1.820</b>	1.500	<b>0</b>
<b>VI Area Ponti di Pievescola</b>	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 <sup>4</sup>	2.310		
<b>TOTALE Interventi completamento</b>		<b>4.695</b>		<b>4.491</b>	1.000	<b>+ 204</b>

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

<sup>4</sup> Permesso a costruire PC 30/2011.