



s e t t e m b r e 2 0 1 8

Progettisti:
arch. Riccardo Bartoloni
arch. Riccardo Bertini
arch. Maria Dambrosio

Consulenza agronomica:
Dott. Giacomo Baffetti
Dott. Francesco Baffetti

Consulenza geologica:
Dott. Mauro Cartocci

Collaboratori:
arch. Tosca Bertini
arch. Maria Distefano
dott. arch. Leda Curzio

ALL 2 - Modulo regione
REGISTRO FLESSIBILITÀ INTERNA
registrazione volumetrie
demolite e ricostruite

Elaborato D_E2 all 2

PRP Castello di Casole s.r.l. - Registro della Flessibilità Interna (ReFI)

Aggiornamento ai dati del 17 maggio 2017

NOTA ESPLICATIVA

Il Registro della Flessibilità Interna da conto degli scostamenti dei diritti edificatori consentiti dal PRP secondo la disciplina stabilita per le diverse componenti del PRP medesimo.

Questa prima applicazione del Registro riguarda il solo Sistema Agricolo disciplinato dal PAPMAA poiché solo in tale ambito trova applicazione, per il momento, la flessibilità interna.

I dati dimensionali inseriti nel Registro derivano dai titoli edilizi sotto riportati:

UTE 01 San Gaetano

- a) Demolizioni per una SUL di mq. 174 eseguite in epoca antecedente al 2015 e già ricognite nel PAPMAA;
- b) Demolizioni per una SUL di mq. 1962,20 eseguite in forza di SCIA prot. 3572 del 18 maggio 2016, i cui lavori sono terminati in data 23/12/2016 giusta comunicazione prot.9573 del 31.12.2016. Poiché la SUL concretamente demolita è risultata superiore a quella speditivamente calcolata nel PAPMAA viene registrata in trasferimento la sola SUL programmata (mq. 1915) e il disavanzo positivo di mq. 30,20 viene annotato.

Il bilancio della SUL di San Gaetano è contenuto nella tabella generale della tav.06 del PAPMAA e alla tabella 3 art. 63 delle NTA dove risultano complessivi mq. 2089 di SUL da trasferire in altra UTE oltre quella da riutilizzare in sito.

UTE 04 Cetena Rossa

- a) Demolizioni per una SUL di mq. 577 eseguite in epoca antecedente al 2015 e già ricognite nel PAPMAA;
- b) Demolizioni per una SUL di mq. 513,75 eseguite in forza di SCIA prot. 8266 del 08/11/2016, i cui lavori sono terminati in data 13/01/2017 giusta comunicazione prot. 402 del 17/01/2017. Poiché la SUL legittima concretamente demolita è risultata inferiore a quella speditivamente calcolata nel PAPMAA (mq. 520,00) viene registrata in trasferimento la sola SUL legittima effettivamente demolita (mq. 513,75) e il disavanzo negativo di mq. 6,25 è stato annotato.

UTE 02 San Giovanni

- a) Demolizioni per una SUL di mq. 285 eseguite in forza di SCIA prot. 9575 del 31/12/2016 i cui lavori sono terminati in data 17/05/2017 giusta comunicazione prot. n. 3938 del 29/05/2017.
- b) La SUL demolita è risultata pari a quella speditivamente calcolata nel PAPMAA e genera mq. 250 da trasferire in altra UTE e mq. 35 da riutilizzare nella stessa UTE.

Il ReFI è stato di conseguenza aggiornato riguardo a:

Quadro A.1 - Cronologico dei titoli edilizi

Sono stati introdotti nuovi dati nelle sezioni relative alle UTE 01 San Gaetano, UTE 02 San Giovanni e UTE 04 Cetena Rossa, con aggiornamento al 17 maggio 2017.

Quadro A.2 - Sommario

Il sommario è stato aggiornato al 17 maggio 2017 con i dati inseriti nel cronologico.

Quadro A.3 - Flessibilità

Non sono stati introdotti elementi relativi alla flessibilità interna e pertanto rimane invariata la tabella 3 della NTA che nel Quadro A.3, tabella A.3.1, viene riportata in forma esplicita o coordinata ovvero con l'espressione numerica della quota di "attività connesse" prevista dall'Allegato A alle NTA, scheda 33 (25% pari a mq. 365).

Firenze, 06 giugno 2017

arch. Maria Dambrosio



Maria Dambrosio

COMUNE DI CASOLE D'ELSA

PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO DEL TERRITORIO DELL'AZIENDA CASTELLO DI CASOLE s.r.l.

REGISTRO DELLA FLESSIBILITA' INTERNA

SEZIONE A : SISTEMA AGRICOLO

QUADRO A.1 - CRONOLOGICO TITOLI EDILIZI

Aggiornamento al 17 maggio 2017

Nel presente quadro sono elencati tutti i titoli edilizi che attengono il trasferimento di Superficie Utile Lorda (in demolizione o in ricostruzione) nelle diverse UTE. Il quadro rappresenta lo scenario storico delle operazioni finalizzate ai trasferimenti di Superficie Utile Lorda nell'ambito del PAPMAA. Le demolizioni generano SUL disponibile per la ricostruzione solo una volta ultimati i lavori e depositata la certificazione sulle effettive quantità demolite (quelle in corso sono indicate come tali ma non generano ancora SUL) mentre le nuove costruzioni impegnano la SUL prevista sin dal rilascio del pertinente titolo edilizio. Le eventuali differenze tra le consistenze programmate in demolizione e quelle concretamente risultanti dalla demolizione di volumi legittimi sono evidenziate nella colonna degli scostamenti.

Nr.	TITOLO EDILIZIO			STATO DI ATTUAZIONE		SUL RESA DISPONIBILE CON DEMOLIZIONI				SUL UTILIZZATA da ricostruzioni	Note
	Tipo	nr.	data	stato delle opere	comunicazione fine lavori	Totale demolita	Ricostruibile in altra UTE	Ricostruibile nella stessa UTE	Scostamento riscontrato		
UTE 01 SAN GAETANO											
1				ultimate	ante 2015	174,00	174,00	0,00	0,00	-	(1)
2	SCIA	3572	18/08/2016	ultimate	23.12.2016	1.962,20	1.915,00	17,00	30,20	-	(2)
3											
4											
5											
6											
Totale UTE 01						2.136,20	2.089,00	17,00	30,20	0,00	
UTE 02 SAN GIOVANNI											
1	SCIA	9575	31/12/2016	ultimate	17.05.2017	285,00	250,00	35,00	0,00	-	
2											
3											
4											
5											
6											
Totale UTE 02						285,00	250,00	35,00	0,00	0,00	
UTE 03 CETENA NERA											
1											
2											
3											
4											
5											
6											
Totale UTE 03						0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
UTE 04 CETENA ROSSA											
1				ultimate	ante 2015	577,00	577,00	0,00	0,00	-	(1)
2	SCIA	8266	08.11.2016	ultimate	16.01.2017	513,75	513,75	0,00	-6,25	-	(2)
3											
4											
5											
6											
Totale UTE 04						1.090,75	1.090,75	0,00	-6,25	0,00	

Registro della Flessibilità Interna - segue Sezione A: SISTEMA AGRICOLO

Nr.	TITOLO EDILIZIO			STATO DI ATTUAZIONE		SUL RESA DISPONIBILE CON DEMOLIZIONI				SUL UTILIZZATA da ricostruzioni	Note
	Tipo	nr.	data	stato delle opere	comunicazione fine lavori	Totale demolita	Ricostruibile in altra UTE	Ricostruibile nella stessa UTE	Scostamento riscontrato		
UTE 10 LE BALZE											
1											
2											
3											
4											
5											
6											
Totale UTE 10						0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
UTE 11 FORNACE DEI LATERIZI											
1											
2											
3											
4											
5											
6											
Totale UTE 11						0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

NOTE

- (1) Demolizioni effettuate in precedenza e la cui consistenza è già stata ricognita nel PAPMAA 2015
- (2) La SUL legittima concretamente demolita presenta modesti sostamenti rispetto a quella programmata e la relativa differenza è riportata nella colonna degli scostamenti precisandosi che gli scostamenti in difetto comportano riduzione della SUL ricostruibile mentre quelli in eccesso non sono utilizzati.

Registro della Flessibilità Interna - segue Sezione A: SISTEMA AGRICOLO

QUADRO A.2 - SOMMARIO DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI

alla data del

17 maggio 2017

Nel presente quadro è riepilogata la SUL ricostruibile generata dalle demolizioni già ultimate e quella impegnata con i titoli edilizi che prevedono ricostruzioni. Il quadro rappresenta la concreta disponibilità residua di SUL alla data di aggiornamento del registro e non tiene conto di eventuali demolizioni in corso o, comunque, la cui effettiva consistenza non sia stata ancora certificata.

Unità Tecnico Economica		PREVISIONI PAPMAA		RISULTANZE REGISTRO		RESIDUI DA ESEGUIRE	
nr.	denominazione	SUL da demolire	SUL da ricostruire	SUL trasferibile	SUL trasferita	SUL residua da demolire	SUL residua da ricostruire
1	S. Gaetano	2.089,00	-	2.089,00	-	0,00	-
2	S. Giovanni	250,00	-	250,00	-	0,00	-
3	Cetena Nera	311,00	-	0,00	-	311,00	-
4	Cetena Rossa	1.097,00	-	1.090,75	-	0,00	-
5	Cetena Bianca	774,00	1.460,00	0,00	0,00	774,00	1.460,00
6	I Fondi	-	510,00	-	0,00	-	510,00
7	La Vallecola	-	510,00	-	0,00	-	510,00
8	Il Prunaccio	-	510,00	-	0,00	-	510,00
9	Irisi del lavatoio	-	510,00	-	0,00	-	510,00
10	Le Balze	-	510,00	-	0,00	-	510,00
11	Fornace dei laterizi	-	510,00	-	0,00	-	510,00
		4.521,00	4.520,00	3.429,75	0,00	1.085,00	4.520,00

QUADRO A.3 - APPLICAZIONE DELLA FLESSIBILITA' INTERNA

alla data del

17 maggio 2017

Nel presente quadro viene dato conto della concreta applicazione del principio di flessibilità interna del PAPMAA. La dimostrazione è articolata in tre sottoquadri nei quali sono riportate, rispettivamente, il dimensionamento dei singoli interventi come risultante dagli atti precedenti il presente registro, la flessibilità complessivamente applicata con il presente registro, il dimensionamento dei singoli interventi come risultante ad avvenuta applicazione della flessibilità medesima. L'ultimo sottoquadro rappresenta la riformulazione della Tabella 3 di cui all'art. 63 NTA adeguata in applicazione della flessibilità interna e nel rispetto dei limiti disposti dalle stesse NTA.

A.3.1 - Dimensionamento interventi previsti prima del presente registro (precedente formulazione Tabella 3 NTA)

Unità Tecnico Economica		SUL ASSEGNATA				Trasferimenti	
nr.	denominazione	residenza agricola	attività connesse	annessi agricoli	SUL totale	Sul in trasferimento	Sul da trasferimento
1	S. Gaetano	405	300	60	765	2.089	0
2	S. Giovanni	385	245	63	693	250	0
3	Cetena Nera	405	145	75	625	311	0
4	Cetena Rossa	450	540	130	1.120	1.097	0
5	Cetena Bianca	170	365	925	1.460	774	1.460
6	I Fondi	130	240	140	510	0	510
7	La Vallecola	130	240	140	510	0	510
8	Il Prunaccio	130	240	140	510	0	510
9	Irisi del lavatoio	130	240	140	510	0	510
10	Le Balze	130	240	140	510	0	510
11	Fornace dei laterizi	130	240	140	510	0	510
SUL totale aggregata					7.723	4.521	4.520

A.3.2 - Registro della flessibilità interna al PAPMAA						
Unità Tecnico Economica		SCOSTAMENTI IN FLESSIBILITA'				Note
nr.	denominazione	residenza agricola	attività connesse	annessi agricoli	SUL totale	
1	S. Gaetano	0	0	0	0	
2	S. Giovanni	0	0	0	0	
3	Cetena Nera	0	0	0	0	
4	Cetena Rossa	0	0	0	0	
5	Cetena Bianca	0	0	0	0	
6	I Fondi	0	0	0	0	
7	La Vallecola	0	0	0	0	
8	Il Prunaccio	0	0	0	0	
9	Irisi del lavatoio	0	0	0	0	
10	Le Balze	0	0	0	0	
11	Fornace dei laterizi	0	0	0	0	
Scostamenti SUL totale aggregata					0	

A.3.3 - Dimensionamento interventi con la flessibilità prevista nel presente registro (nuova formulazione Tabella 3 NTA)							
Unità Tecnico Economica		SUL ASSEGNATA				Trasferimenti	
nr.	denominazione	residenza agricola	attività connesse	annessi agricoli	SUL totale	Sul in trasferimento	Sul da trasferimento
1	S. Gaetano	405	300	60	765	2.089	0
2	S. Giovanni	385	245	63	693	250	0
3	Cetena Nera	405	145	75	625	311	0
4	Cetena Rossa	450	540	130	1.120	1.097	0
5	Cetena Bianca	170	365	925	1.460	774	1.460
6	I Fondi	130	240	140	510	0	510
7	La Vallecola	130	240	140	510	0	510
8	Il Prunaccio	130	240	140	510	0	510
9	Irisi del lavatoio	130	240	140	510	0	510
10	Le Balze	130	240	140	510	0	510
11	Fornace dei laterizi	130	240	140	510	0	510
SUL totale aggregata					7.723	4.521	4.520

QUADRO IV - VERIFICA VALORI LIMITE PAPMAA alla data del **17 maggio 2017**

Alla data del presente registro, le demolizioni hanno generato SUL trasferibile per certificati mq. 3429,75 e quindi in misura inferiore a quella massima consentita dall'art. 63 NTA e cioè mq. 4521,00 (si veda Tabella 3, colonna F, NTA)

Alla data del presente registro, le ricostruzioni (o i titoli edilizi finalizzati alla ricostruzione) hanno impegnato SUL per mq. 0,00 e quindi in misura inferiore a quella massima consentita dall'art. 63 NTA e cioè mq. 4520,00 (si veda Tabella 3, colonna G, NTA)

Alla data del presente registro, la SUL impegnata da ricostruzioni (o da titoli edilizi finalizzati alla ricostruzione) risulta di mq. 0,00 e quindi è inferiore a quella attualmente disponibile per il trasferimento (mq. 3429,75)

Alla data del presente registro non sono stati registrati scostamenti in flessibilità.

Il Professionista: arch. Maria Dambrosic



L'Operatore:

