



# **Relazione tecnica per compravendita – Lotto n. 97 – piccolo terreno in Sant’Agostino – Via M. Moretti**

## **Descrizione dell’immobile:**

Il terreno in oggetto è posto in Comune di Pistoia, località Sant’Agostino, all’inizio della Via M. Moretti. Trattasi nello specifico di una porzione di terreno pianeggiante, costituito da due piccole strisce, incolte, in parte delimitate da recinzione a rete metallica e di complessivi mq 240 di superficie. Tale area venne acquisita dal Comune di Pistoia nel 1978 poiché ricompresa nel Piano per gli Insediamenti Produttivi nella zona di di Sant’Agostino ed è residua alla realizzazione del piano stesso.

## **Stato attuale del lotto:**

Il bene viene messo in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. L’acquirente dovrà provvedere alle spese propedeutiche l’acquisto, a quelle notarili ed agli oneri fiscali nella misura corrente alla data di stipula dell’atto di trasferimento.

## **Destinazione urbanistica attuale:**

Secondo la disciplina urbanistica vigente il bene oggetto di vendita è interamente ricompreso, ai sensi del Regolamento Urbanistico, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 35 del 17.04.2013 e s.m.i, nelle zone contemplate nel TITOLO II – Disciplina del suolo edificato – Capo I – Art. 41 “tessuti prevalentemente residenziali di impianto recente TR1 (consolidati) e TR2 (da riordinare)”.

## **Identificativi catastali e confini:**

Il bene è catastalmente identificato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia nel Foglio di mappa n. 224 particella 338, vivaio di Classe I, superficie catastale mq 135, Reddito Dominicale € 12,03 e Reddito Agrario di € 5,58; particella 596, area rurale di mq 105, senza redditi.

La proprietà dell’Amministrazione, appena descritta, confina al momento, a ovest residua proprietà della parte venditrice, a sud immobili di proprietà Burgassi-Ferri, a est immobili di proprietà Cristini-Rossetto, proprietà Bellini-Grazioso, proprietà Ferretti, a nord Via M. Moretti, salvo se altri.

## **Titolo di provenienza:**

Il terreno oggetto della vendita, è pervenuto fra altri, al Comune di Pistoia tramite atto di trasferimento stipulato dal Notaio Maurizio Ersoch in data 6/04/1978, repertorio 3411, Registrato a Pistoia il 26/04/1978 al n°1063 e trascritto alla Conservatoria di Pistoia il 13/05/1978 formalità n. 1911.

## **Stima del compendio immobiliare :**

Per quanto concerne la stima del lotto, considerate la posizione, la conformazione dello stesso e i vincoli urbanistici, nonché il valore medio di mercato con cui vengono venduti beni della stessa tipologia, viene stimato un valore al metro quadrato di **€ 60,00, oltre IVA ai sensi di legge.**

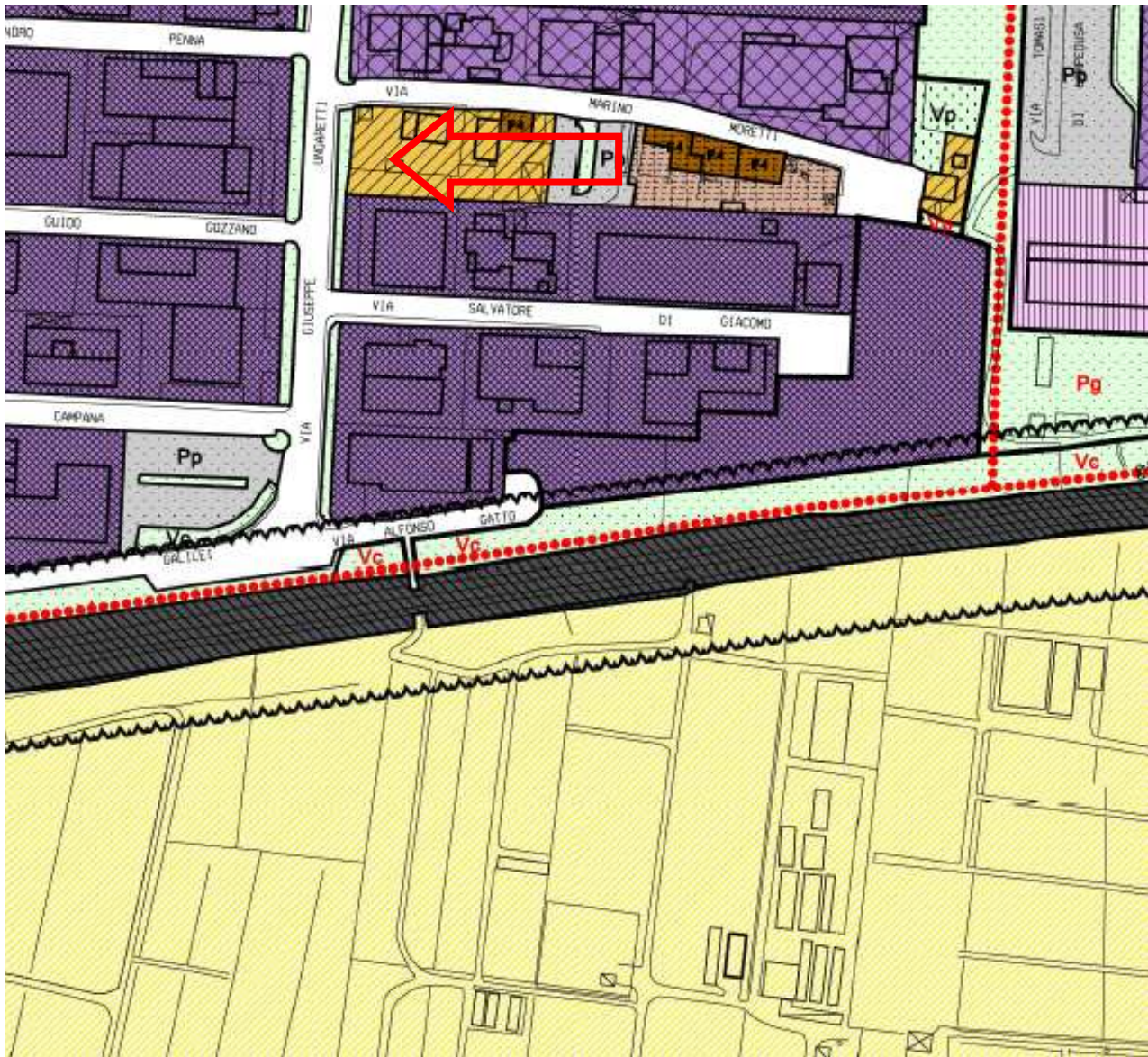
Pistoia, Dicembre 2022

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
(Ing. Francesca Nobili)

**Allegati:**

- Estratto dal Regolamento Urbanistico vigente TAV. P.a. 14;
- Estratto dalle Norme Tecniche del Regolamento Urbanistico;
- Estratto di Mappa Catastale;
- Documentazione fotografica.

**Destinazione urbanistica  
Lotto 97 - terreno**



**Estratto dalla TAV. P.a. 14 del Regolamento Urbanistico**

#### **Art. 41 Tessuti prevalentemente residenziali di impianto recente TR1 (consolidati) e TR2 (da riordinare)**

1. Sono tessuti urbani, prevalentemente residenziali, di formazione recente e sono suddivisi in due principali categorie: 2. TR1: tessuti nei quali sono riconoscibili assetti insediativi coerenti e consolidati che organizzano i rapporti fra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e dei servizi e maglia viaria.

3. TR2: tessuti nei quali sono riconoscibili condizioni di disordine urbanistico e una insufficiente dotazione dei servizi pubblici.

4. Sono assimilabili alle zone omogenee B del Dm 1444 del 2.4.1968.

5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- \* residenziale;
- \* direzionale;
- \* artigianale di servizio e artigianale in genere, se compatibile con le vigenti norme in materia igienico-sanitaria e ambientale;
- \* commerciale, fino a 400 mq di superficie di vendita;
- \* turistico-ricettiva extra-alberghiera;
- \* pubbliche o di interesse pubblico;
- \* parcheggio a servizio delle attività ammesse;
- \* verde privato.

6. Gli interventi ammessi sugli edifici devono rispettare le seguenti prescrizioni.

7. Negli interventi di frazionamento di unità immobiliari non è ammessa la formazione di nuovi alloggi di Sua inferiore a 45 mq., fanno eccezione:

- - gli interventi di edilizia sociale innovativa (tipo co-housing) nei quali la Sua può essere ridotta a 38 mq per alloggio purché tale dimensione non interessi più del 20% degli alloggi ricavati e previa verifica della corrispondenza con gli standard;
- - gli interventi di edilizia residenziale pubblica soggetti alla specifica normativa.

8. Per gli edifici esistenti privi di classificazione ai sensi del precedente art.38 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica Ru1; le altezze dei nuovi edifici ricostruiti non dovranno superare le altezze degli edifici adiacenti, nel rispetto dei limiti previsti all'Art. 27, c1, lettera a) del presente RU.

9. Per gli edifici storici compresi all'interno delle zone TR1 e TR2 e individuati nella planimetria 1:2.000 Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento con le relative sigle, sono ammessi gli interventi per le rispettive classi di cui all'Art. 38 (Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili).

10. Le autorimesse interrato sono consentite nei tessuti TR1 TR2 purché la loro costruzione non interessi edifici storici compresi in detti tessuti; in questo caso la loro realizzazione è condizionata al rispetto delle invarianti tipo-morfologiche individuate dal rilievo critico di cui al precedente Art. 39.

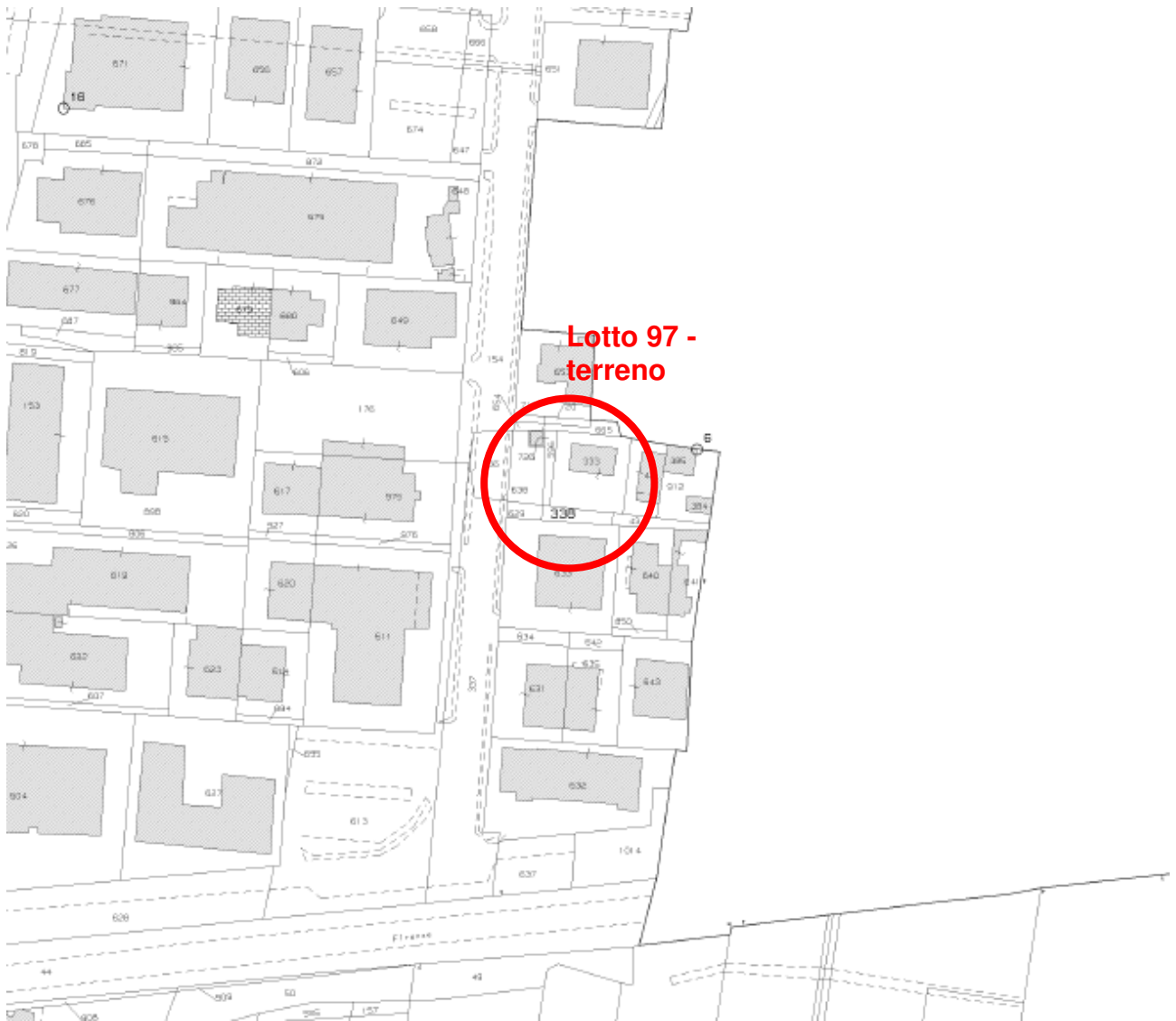
11. Per i tessuti TR1, sulla base di progetti estesi all'intero resede di riferimento, sono consentiti incrementi "una tantum" di Sua non superiori a 25 mq per ogni alloggio esistente alla data di approvazione del presente RU alle seguenti condizioni, fatto salvo il rispetto delle norme relative alle distanze minime (fra fabbricati, dai confini e dalle strade):

- - nel caso di incrementi distaccati dall'alloggio dovrà essere stipulato un atto unilaterale d'obbligo relativo al carattere di pertinenzialità della nuova costruzione;
- - nei casi di patrimonio edilizio storico, si dovranno localizzare detti incrementi volumetrici, nel rispetto delle invarianti tipologiche e delle altre prescrizioni contenute nelle presenti norme;
- - qualora l'incremento interessi un resede di riferimento che si estende in area agricola, al di fuori del tessuto residenziale TR, l'intervento sarà soggetto al parere della Commissione Edilizia; qualora l'incremento interessi un resede di riferimento che si estende in area a verde privato, al di fuori del tessuto residenziale TR, l'intervento potrà derogare dal rispetto delle distanze dai confini tra le due zone omogenee TR e VP;
- - adeguare, relativamente alla sola nuova superficie costruita, le prestazioni energetiche delle unità immobiliari di cui si prevede l'ampliamento.

11. Per i tessuti TR2 gli interventi di cui al comma precedente, interessanti almeno una unità abitativa, sono ammessi solo se accompagnati da schemi di inquadramento urbanistico limitati alla presentazione di una planimetria in scala 1/1.000 che evidenzia la relazione dell'intervento con le aree adiacenti ed in particolare con le opere pubbliche e gli spazi pubblici.

12. Fermo restando l'obbligo di verifica della dotazione dei parcheggi di cui al seguente articolo 62, nei casi di impossibilità di reperimento degli stessi ne è consentita la monetizzazione.

### **Estratto dalle Norme Tecniche di Attuazione**



Estratto di mappa catastale – Foglio n. 224

## Documentazione fotografica

