

RELAZIONE TECNICA ALLEGATA ALLA RICHIESTA DI APPROVAZIONE DI P.d.L. RESIDENZIALE TERRAROSSA secondo stralcio

Il lottizzante, EDILIZIA TERRAROSSA S.R.L. è addivenuta nella determinazione di richiedere approvazione di Piano di Lottizzazione Residenziale TERRAROSSA Secondo Stralcio .-

Dopo numerosi incontri con l'Amministrazione Comunale è stato concordato di prevedere l'edificazione di volumi in quantità inferiore a quella potenziale prevista dai Dati urbanistici di previsione .-

La superficie territoriale è pari a mq. 11.492 (vedi tav.1)

Nella previsione del P.d.L. i volumi complessivi saranno di mc. 6.810,00 con una diminuzione di mc. 4.682 rispetto alla potenzialità edificativa .- (tav.6)

Gli abitanti insediabili risultano n. 86 (tav. 1)

La superficie minima a parcheggio pubblico risulta mq. 1.075,00(tav. 1)

La superficie minima a verde pubblico risulta mq. 1.849,00 (tav. 1)

Dalla verifica le nuove superfici di variante risultano :

Le superfici a parcheggio pubblico mq. 1.086,77 > 1.075,00 (tav. 8)

Le superficie a verde pubblico mq. 1.956,54 > 1.849,00 (tav. 7) .-

E' stata verificato il soddisfacimento del numero minimo dei posti auto per i diversamente abili : posti auto complessivi previsti n. 40 , numero posti auto minimo per disabili n. 40/50 = n. 1 arr.to < n. 2 di previsione .- (tav. 8bis)

I lotti previsti sono identificati da : " A – B – C – D – E – F – G – H – I .-

Lotto A : Superficie mq. 871,72 ; volumi mc. 830,00

Lotto B : Superficie mq. 544,90 ; volumi mc. 440,00

Lotto C : Superficie mq. 529,19 ; volumi mc. 830,00

Lotto D : Superficie mq. 510,41 ; volumi mc. 830,00

Lotto E : Superficie mq. 961,38 ; volumi mc. 1.380,00

Lotto F : Superficie mq. 923,57 ; volumi mc. 860,00

Lotto G: Superficie mq. 566,89 ; volumi mc. 800,00

Lotto H: Superficie mq. 410,20 ; volumi mc. 440,00

Lotto I :Superficie mq. 410,95 ; volumi mc. 400,00

Per una superficie complessiva di mq. 5.729,29 ed un volume di Mc. 6810,00 (tavola 6) .-

Le tipologie edilizie previste nel P.d.L. prevedono l'edificazione di fabbricati unifamiliari e bifamiliari .-

Le aree a verde pubblico sono rappresentate da un'area prevista nel P.R.G. altre aree individuate nella tavola 7 ed inoltre sono stati previsti percorsi verdi lungo il Rio S. Maria che mettono in comunicazione le varie aree .- Dette aree saranno arredate con tavoli e panchine oltre che da alberature di varia essenza (tav. 26)

.-

RIFERIMENTI CATASTALI

La proprietà dell'intera area di intervento del P.d.L. è di proprietà della "
EDILIZIA TERRAROSSA S.R.L. con sede in Pistoia Viale Adua n. 159 .-



Le aree al momento dell'approvazione del P.R.G. inserite nel secondo Stralcio erano rappresentate al Catasto Terreni del Comune di Buggiano dai mappali :
nn. 191 – 913 – 914 e 266 per porzione intestati all'epoca a Musolesi - Spadoni ;
n. 412 per porzione intestato all'epoca a Benedetti .-
nn. 189 – 190 intestati all'epoca a Pasqualini .-

Alcuni di questi beni furono frazionati al momento dell'acquisto da parte della Edilizia Terrarossa s.r.l. :

il mappale 412 di proprietà di Benedetti Vittorio dette origine al mappale:
n. 1623 della superficie catastale di mq.4905 ; a mezzo di tipo di frazionamento del 28.05.2002 ,prot. n. 61150 e n. 1062.1/2002 ;
detto mappale è stato successivamente frazionato e dato origine ai mappali:
n. 1633 della superficie catastale di mq. 3621 ;
n. 1635 della superficie catastale di mq. 523 ;
n. 1636 della superficie catastale di mq. 38 ;
a mezzo di tipo di frazionamento del 12 .09.2002 n. 1757.1/ 2002 prot. n. 107288

Acquistato dalla Edilizia Terrarossa con atto Lenzi Raffaele del 17.09.2002 rep. 35438 trascritto il 3.10.2002 .-

il mappale n. 191 era di proprietà dei Sigg. Musolesi Elda – Spadoni Francesco – Spadoni Franco .-

Acquistato dalla Edilizia Terrarossa con atto Lenzi Raffaele del 17.09.2002 rep. 35438 trascritto il 3.10.2002 .-

in data 26.09.2008 è stato frazionato ed ha dato origine ai mappali :

n. 1850 della superficie castale di mq. 1740
n. 1851 della superficie catastale di mq. 110
frazionamento prot. n. PT 0140947 (n. 140947.1/2008)

Il mappale n. 913 era di proprietà di Musolesi Elda .-

Acquistato dalla Edilizia Terrarossa con atto Lenzi Raffaele del 17.09.2002 rep. 35438 trascritto il 3.10.2002 .-

Successivamente è stato frazionato ed ha dato origine ai mappali :

n. 1852 della superficie catastale di mq. 1320;
n. 1854 della superficie catastale di mq. 640;
frazionamento prot. n. PT 0140947 (n. 140947.1/2008)

il mappale n. 914 della superficie catastale di mq. 550, era di proprietà di Musolesi Elda .-

Acquistato dalla Edilizia Terrarossa con atto Lenzi Raffaele del 17.09.2002 rep. 35438 trascritto il 3.10.2002 .-

Il mappale n. 266 era di proprietà di Musolesi Elda – Spadoni Francesco e Spadoni Franco ha dato origine ai mappali :

n. 1631 della superficie catastale di mq. 650 ;
frazionamento del 12.08.2002 prot. n. 88608 (n. 1564.1/2002)

Acquistato dalla Edilizia Terrarossa con atto Lenzi Raffaele del 17.09.2002 rep. 35438 trascritto il 3.10.2002 .-

I mappali n. 189 e 190 erano di proprietà della Sig._a Pasqualini Gina e per successione della stessa divennero di proprietà della Sig._a Triciavelli Lola ;atto

di successione 07.02.2004 prot. n. PT 0078466 , venduti alla Edilizia
Terrarossa con atto Carapelle Alberto del 14.01.2013 rep. 25808 (reg.
276.3/2013) .-

Mappale 189 della superficie catastale di mq. 790;
mappale 190 della superficie catastale di mq. 1.310

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE ATTUALE

Mappale n. 1636 , sem. arb. , classe 2, mq. 38 R.D. € 0,19 e R.A. € 0,20
Mappale n. 189 , sem., classe 2, mq. 790 R.D. € 4,49 e R.A. € 4,08
Mappale n. 2214 (derivato dal map. N. 1631) , sem. , classe 2 , mq. 17 R.D. €
0,09 e R.A. € 0,09
Mappale n. 2215 (derivato dal map. N. 1631) , sem. , classe 2 , mq. 754 R.D. €
3,86 e R.A. € 3,89
Mappale n. 2216 (derivato dal map. N. 1631) , sem. , classe 2 , mq. 363 R.D. €
1,86 e R.A. € 1,87
Mappale n. 2217 (derivato dal map. N. 1631) , sem. , classe 2 , mq. 66 R.D. €
0,34 e R.A. € 0,34
Mappale n. 2218 (derivato dal map. N. 1633) , sem.arb. , classe 2 , mq. 26 R.D. €
0,13 e R.A. € 0,13
Mappale n. 2219 (derivato dal map. N. 1633) , sem.arb. , classe 2 , mq. 5 R.D. €
0,03 e R.A. € 0,03
Mappale n. 2220 (derivato dal map. N. 1633) , sem.arb. , classe 2 , mq. 507 R.D.
€ 2,59 e R.A. € 2,62
Mappale n. 2221 (derivato dal map. N. 1633) , sem.arb. , classe 2 , mq. 1826
R.D. € 9,34 e R.A. € 9,43
Mappale n. 2222 (derivato dal map. N. 1633) , sem.arb. , classe 2 , mq. 907, R.D.
€ 4,64 e R.A. € 4,68
Mappale n. 2223 (derivato dal map. N. 1633) , sem.arb. , classe 2 , mq. 61 R.D.
€ 0,31 e R.A. € 0,32
Mappale n. 2224 (derivato dal map. N. 1633) , sem.arb. , classe 2 , mq. 61 R.D.
€ 0,31 e R.A. € 0,32
Mappale n. 2225 (derivato dal map. N. 1633) , sem.arb. , classe 2 , mq. 510 R.D.
€ 2,61 e R.A. € 2,63
Mappale n. 2226 (derivato dal map. N. 1633) , sem.arb. , classe 2 , mq. 529 R.D.
€ 2,70 e R.A. € 2,73
Mappale n. 2227 (derivato dal map. N. 1633) , sem.arb. , classe 2 , mq. 480 R.D.
€ 2,45 e R.A. € 2,48
Mappale n. 2228 (derivato dal map. N. 1633) , sem.arb. , classe 2 , mq. 456 R.D.
€ 2,33 e R.A. € 2,36
Mappale n. 2234 (derivato dal map. N. 1850) , sem.arb. , classe 2 , mq. 360 R.D.
€ 1,84 e R.A. € 1,86
Mappale n. 2235 (derivato dal map. N. 1850) , sem.arb. , classe 2 , mq. 941 R.D.
€ 4,81 e R.A. € 4,86
Mappale n. 2237 (derivato dal map. N. 1850) , sem.arb. , classe 2 , mq. 911 R.D.
€ 4,66 e R.A. € 4,70
Mappale n. 2238 (derivato dal map. N. 1850) , sem.arb. , classe 2 , mq. 139 R.D.
€ 0,71 e R.A. € 0,72
Mappale n. 2244 (derivato dal map. N. 1851) , sem.arb. , classe 2 , mq. 376 R.D.
€ 1,92 e R.A. € 1,94

Mappale n. 2258 (derivato dal map. N. 190) , prato. , classe 1 , mq. 68 R.D. € 0,28 e R.A. € 0,19
Mappale n. 2259 (derivato dal map. N. 190) , prato. , classe 1 , mq. 226 R.D. € 0,92 e R.A. € 0,64
Mappale n. 2260 (derivato dal map. N. 190) , prato. , classe 1 , mq. 407 R.D. € 1,66 e R.A. € 1,16
Mappale n. 2261 (derivato dal map. N. 190) , prato. , classe 1 , mq. 402 R.D. € 1,64 e R.A. € 1,14
Mappale n. 2262 (derivato dal map. N. 190) , prato. , classe 1 , mq. 207 R.D. € 0,84 e R.A. € 0,59

Frazionamento approvato in data 21.03.2018 prot. 2018/14607

Individuazione catastale delle funzioni urbanistiche

LOTTE DESTINATI ALLA EDIFICAZIONE :

Il lotto A è rappresentato catastalmente sul foglio di mappa 15 dai mappali:

- n. 2220, qualità sem. arb. ,classe 2, superficie mq. 507, R.D. € 2,59 e R.A. € 2,62
- n. 2216, qualità sem.arb., classe 2 , superficie mq. 363, R.D. € 1,86 e R.A. € 1,87
per sup. comp.va si mq. 870,00 .-

Il lotto B è rappresentato catastalmente sul foglio di mappa 15 dai mappali:

- n. 2227, qualità sem. arb. ,classe 2, superficie mq. 480, R.D. € 2,45 e R.A. € 2,48
- n. 2216, qualità sem.arb., classe 2 , superficie mq. 66, R.D. € 0,34 e R.A. € 0,34
per sup. comp.va si mq. 546,00 .-

Il lotto C è rappresentato catastalmente sul foglio di mappa 15 dai mappali:

- n. 2226, qualità sem. arb. ,classe 2, superficie mq. 529, R.D. € 2,70 e R.A. € 2,73

Il lotto D è rappresentato catastalmente sul foglio di mappa 15 dai mappali:

- n. 2225, qualità sem. arb. ,classe 2, superficie mq. 510, R.D. € 2,61 e R.A. € 2,63

Il lotto E è rappresentato catastalmente sul foglio di mappa 15 dai mappali:

- n. 2222, qualità sem. arb. ,classe 2, superficie mq. 907, R.D. € 4,64 e R.A. € 4,68
- n. 1636, qualità sem.arb., classe 2 , superficie mq. 38, R.D. € 0,19 e R.A. € 0,20
per una superficie complessiva di mq. 945,00

Il lotto F è rappresentato catastalmente sul foglio di mappa 15 dai mappali:

- n. 2235, qualità sem. arb. ,classe 2, superficie mq. 941, R.D. € 4,81 e R.A. € 4,86

Il lotto G è rappresentato catastalmente sul foglio di mappa 15 dai mappali:

- n. 2234, qualità sem. arb. ,classe 2, superficie mq. 360, R.D. € 1,84 e R.A. € 1,86
- n. 2234, qualità sem. arb. ,classe 2, superficie mq. 941, R.D. € 4,81 e R.A. € 4,86

Il lotto H è rappresentato catastalmente sul foglio di mappa 15 dai mappali:

- n. 2262, qualità sem. arb. ,classe 2, superficie mq. 402, R.D. € 1,64 e R.A. € 1,14

Il lotto I è rappresentato catastalmente sul foglio di mappa 15 dai mappali:

- n. 2260, qualità sem. arb. ,classe 2, superficie mq. 407, R.D. € 1,66 e R.A. € 1,16

AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO :

- Mappale n. 2237 ,qualità sem. arb. , classe 2, superficie mq. 911, R.D. € 4,66 e R.A. € 4,70
 - Mappale 2214 (per porzione, zone E pari a mq. 6,00) , qualità sem. arb. ,classe 2, superficie mq. 17 , R.D. € 0,09 e R.A. € 0,09
 - Mappale 2221 (per porzioni E= mq.56,50 – porzione D = mq. 16 – porzione C = mq. 72 – porzione B = mq. 36) , qualità sem. arb. , classe 2, superficie mq. 1826, R.D. € 9,34 e R.A. € 9,43
- Per una superficie complessiva destinata a parcheggio di mq. 1097,50

AREE DESTINATE A VERDE

Area a Verde di P.R.G.

- Mappale n. 189 qualità sem. arb., classe 2, superficie mq. 790 , R.D. € 4,49 e R.A. € 4,08
- Mappale n. 2258 , qualità prato , classe1, superficie 68, R.D. € 0,28 e R.A. € 0,19

Per una superficie complessiva di mq. 858

Area a Verde di P.d.L.

- Mappale n. 2228 , (per porzione di mq. 400) qualità sem. arb. , classe 2 , superficie mq. 456, R.D. € 2,33 e R.A. € 2,36
- Mappale n. 2215 , (per porzione di mq. 525) qualità sem.vo , classe2 , superficie mq. 754 , R.D. € 3,86 e R.A. € 3,89
- Mappale n. 2223 ,_qualità sem. arb. , classe 2, superficie mq. 61, R.D. € 0,31 e R.A.€ 0,32
- Mappale n. 2224 , qualità sem. arb. , classe 2 , superficie mq. 61 , R.D. € 0,31 e R.A. € 0,32
- Mappale n. 2218 , qualità sem. arb. , classe 2 , superficie mq. 26 , R.D. € 0,13 e R.A. € 0,13
- Mappale n. 2219, qualità sem. arb. , classe 2, superficie mq. 5, R.D. € 0,03 e R.A. € 0,03

Per una superficie complessiva destinata a verde di P.d.L. =mq. 1078

Area per percorsi nel verde pubblico di P.d.L.

- Mappale n. 2259, qualità prato , classe 1, superficie mq. 226, R.D. € 0,92 e R.A. € 0,64
- Mappale n. 2244 , qualità sem. arb. , classe 2, superficie mq. 376, R.D. € 1,92 e R.A. € 1,94

- Mappale n. 2228 , (per porzione di mq. 56) qualità sem. arb. , classe 2 , superficie mq. 456, R.D. € 2,33 e R.A. € 2,36
 - Mappale n. 2215 , (per porzione di mq. 229) qualità sem.vo , classe 2 , superficie mq. 754 , R.D. € 3,86 e R.A. € 3,89
- Per una superficie complessiva destinata a percorsi nel verde pubblico di P.d.L. = mq. 845

Area ecologica

- Mappale 2221 (per porzione mq.36) , qualità sem. arb. , classe 2, superficie mq. 1826, R.D. € 9,34 e R.A. € 9,43
- Per una superficie complessiva destinata a area ecologica di mq. 36

Area destinata a strada e marciapiedi

- Mappale n. 2221 (per porzione mq.1.609,50) , qualità sem. arb. , classe 2, superficie mq. 1826, R.D. € 9,34 e R.A. € 9,43
 - Mappale n. 2214 (per porzione mq. 11) , qualità sem. arb. , classe 2, superficie mq. 17 , R.D. € 0,09 e R.A. € 0,09
 - Mappale n. 2238 , qualità sem. arb. , classe 2, superficie mq. 139, R.D. € 0,71 e R.A. € 0,72
- Per una superficie complessiva destinata a strada e marciapiedi di Mq. 1759,50