



COMUNE DI PISTOIA

P.zza Duomo, 1 - 51100 Pistoia Tel.0573/3711
PEC comune.pistoia@postacert.toscana.it



PIANO DI MONITORAGGIO E GESTIONE DEL VERDE PUBBLICO

CONCESSIONE AD USO GRATUITO DELLE AREE DI PROPRIETÀ COMUNALE IN LOC. PIAZZA, CASTEL DI CIREGLIO E VIA DEL LIBECCIO DA RICONVERTIRE AD ATTREZZATURE RICREATIVE

Servizio Ambiente, Verde e Protezione
Civile

U.O.C. Verde Pubblico e Servizi Cimiteriali

Dirigente del Servizio:
Ing. Fabio Caggiula

Responsabile Unico del Progetto (RUP)
Arch. Nicola Stefanelli

Progetto:
Arch. Nicola Stefanelli

Collaboratori:
Dott. For. Katiuscia Caniglia
Agrot. Alessandro Tasticci

Data di stampa: 24.1.2025

RELAZIONE TECNICA

Art.57 "Regolamento Tutela, Conservazione e Gestione del Verde Comune" vigente approvato con
Deliberazione del Consiglio Comunale n° 117 del 27\07\2021

01



Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

1. PREMESSA

Il Servizio Ambiente, Verde e Protezione Civile – U.O.C. Verde Pubblico e Servizi Cimiteriali ha effettuato un primo censimento di alcune aree incolte o in precedenza ospitanti attrezzature/impianti sportivi di proprietà comunale ai fini della possibile concessione per interventi di riconversione e/o adeguamento e per garantirne nuovamente l'accessibilità e fruibilità.

La verifica di compatibilità dello stato attuale delle aree e dei possibili interventi è stata effettuata nel rispetto della normativa urbanistica vigente.

Regolamento Urbanistico (approvato con DCC n. 35 del 17.4.2013) – Si riporta di seguito un estratto delle NTA con gli articoli di riferimento:

Art. 99 – Aree a verde pubblico e privato: classificazione

1. Nella tavola Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento il Regolamento Urbanistico individua con apposita campitura le aree verdi attrezzate, distinguendole con le seguenti sigle in base alla loro funzione prevalente e al loro ruolo territoriale.

a) Livello di quartiere: – Pg parchi e giardini pubblici; – Va verde attrezzato; – Vc verde di connettività urbana e territoriale.

2. Sono classificabili come verde attrezzato di quartiere (.): b) Livello territoriale: – Ag verde con grandi attrezzature sportive; – Pt parco territoriale.

Art. 100 – Parchi urbani e giardini pubblici (Pg)

1. Le aree Pg sono destinate a verde attrezzato per luoghi di incontro, gioco, attività spontanee e di tempo libero, quali ad esempio orti per il tempo libero; è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive non specialistiche senza costruzione di nuove volumetrie.

2. Qualora ricadano in ambiti territoriali a bassa o nulla densità residenziale, che siano dotati di una adeguata quantità di parcheggi, sarà altresì possibile organizzarvi manifestazioni temporanee all'aperto, previo accordo con l'Amministrazione Comunale, tramite procedura ad evidenza pubblica e/o specifico regolamento che salvaguardi comunque la trasparenza e l'imparzialità delle scelte.

3. In ogni caso le aree riservate alla pratica sportiva e ai parcheggi non possono superare il 30% della superficie dell'intera area oggetto di intervento.

4. Il progetto di ristrutturazione o di nuova realizzazione dovrà essere esteso a tutta l'area di intervento e specificare il tipo e le quantità di alberi da mettere a dimora, le caratteristiche delle superfici a prato o pavimentate, i percorsi pedonali e gli accessi e percorsi meccanizzati di servizio, i punti di sosta attrezzati, le attrezzature da installare, gli elementi di arredo.

5. Gli edifici eventualmente esistenti possono essere destinati solo a funzioni di pubblica utilità coerenti con le destinazioni ammesse.

6. Dette aree sono espropriabili dagli enti autorizzati ed in esse è vietata qualsiasi costruzione in contrasto con le funzioni sopra specificate.

7. Anche i privati possono realizzare tali aree sulla base di progetti approvati dal Consiglio Comunale e previa stipula di una convenzione che regoli l'eventuale cessione al Comune, la gestione, il periodo e le modalità d'uso e di manutenzione e quanto altro l'Amministrazione ritenga necessario.

Art. 102 – Aree a verde attrezzato (Va) e per grandi attrezzature sportive (Ag)

1. Le aree Va sono destinate alle attrezzature sportive per la pratica a livello dilettantistico quali, a titolo esemplificativo, campi sportivi all'aperto eventualmente copribili durante la stagione invernale.

.. 3. Gli interventi sono subordinati a progetti unitari di sistemazione; i parametri per le singole attrezzature saranno definiti in sede di progetto in base alle normative Coni.

4. Sono consentiti, nei limiti dei parametri stabiliti dalla normativa Coni, oltre agli impianti per la pratica sportiva e ai parcheggi necessari, costruzioni accessorie, quali tribune, spogliatoi, servizi igienici, attrezzature di servizio, locali di ritrovo (bar, ristorante).

5. Per le aree Ag e Va va assicurato il mantenimento di una superficie minima del 40 % a superficie permeabile.

6. Dette aree sono espropriabili dagli Enti autorizzati, possono comunque essere realizzate anche da privati secondo le modalità sopra disciplinate, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Art. 88 – Norme comuni

Nelle aree agricole comprese all'interno del presente capo III, si applica la normativa forestale della Regione Toscana con le precisazioni di seguito descritte.

Interventi di trasformazione

1. Sono consentiti:

... - le attività integrative dell'attività agricola, compatibili con l'ambiente, di carattere ricreativo (parchi e aree di sosta e per pic-nic, aree per gioco per bambini, ecc.) artistico-culturale (esposizioni e laboratori d'arte che utilizzano materiali locali, corsi di istruzione, orti didattici connessi alle scuole, aule scientifico naturalistiche all'aperto, ecc.);

Art. 89 - Aree forestali di boschi e radure

1. Le Aree forestali e naturali sono così suddivise: Bosco misto e bosco ceduo

2. Sono aree sottoposte a tutela e qualificazione; gli indirizzi colturali dovranno guidare l'evoluzione verso colture tradizionali (latifoglie).

3. Gli interventi dovranno essere mirati a realizzare o migliorare invasi antincendio e alla sistemazione idraulica-forestale compresa la pulizia degli impluvi ..

Art. 92 - Aree per bacini idrici e opere di salvaguardia idraulica

1. Sono zone destinate alla realizzazione di bacini per l'approvvigionamento idrico del Comune di Pistoia ovvero per la realizzazione di opere strutturali finalizzate alla messa in sicurezza idraulica del territorio.

2. In queste zone le previsioni si attuano mediante progetti di iniziativa pubblica con intervento diretto, comprensivi dei progetti delle opere idrauliche e delle sistemazioni delle aree.

3. Prima della realizzazione dei progetti di iniziativa pubblica, sono consentiti:

- interventi sul patrimonio edilizio esistente, fino al restauro e risanamento conservativo, senza cambio di destinazione d'uso;

- l'attività agricola compatibile con le finalità idrauliche degli interventi previsti, con esclusione del vivaismo.

4. In ogni caso gli interventi non dovranno pregiudicare la realizzabilità delle opere idrauliche previste.

5. Non sono consentiti:

- qualsiasi coltivazione vivaistica sia essa di pieno campo o in contenitore;

- l'alterazione dei livelli di campagna, l'impermeabilizzazione anche parziale del suolo e/o le modifiche del reticolo idrografico, anche minore;

- nuove costruzioni di ogni genere, comprese serre e annessi agricoli, nonché opere, anche infrastrutturali, che pregiudichino la realizzabilità delle opere idrauliche;

- il cambio di destinazione d'uso degli immobili rurali.

6. Al momento della progettazione delle opere strutturali per la messa in sicurezza idraulica, nel rispetto di tutte le prescrizioni derivanti da perizie idro-geologiche che sono parte degli atti urbanistici, si dovranno favorire sia il recupero degli spazi per le dinamiche fluviali, sia la riqualificazione dell'ambito fluviale attorno alla città di Pistoia.

7. Tale progettazione potrà prevedere lo svolgimento di attività sociali, agricole, sportive e per il tempo libero, salva la preminente funzionalità idraulica dell'opera e garantita la sicurezza per le persone ed i beni in relazione al tipo di attività.

8. A tale scopo:

- lo svolgimento delle attività accessorie di cui sopra sarà subordinato, oltre che alle autorizzazioni di legge, alla stesura di un piano di protezione civile e alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione competente;

- eventuali viabilità e parcheggi pertinenziali dovranno essere realizzati in modo tale da non impedire la funzionalità dell'opera idraulica;

- eventuali nuove strutture coperte a servizio delle attività accessorie dovranno essere posizionate in aree idraulicamente sicure, la cui accessibilità sia sempre garantita nel caso in cui vi sia prevista la presenza di persone; nel caso invece non siano poste in aree idraulicamente sicure, saranno di norma a carattere stagionale, in riferimento a stagioni secche e stagioni umide, durante le quali dovranno essere rimosse, secondo quanto prescritto nell'autorizzazione temporanea del Comune.

Ogni intervento riguarda aree di proprietà comunale tipizzate per la maggior parte a verde pubblico attrezzato ed aree già esistenti su cui non si realizzeranno opere ed interventi che richiedono autorizzazioni o valutazioni di impatto ambientale.

Gli interventi previsti non prevedono prescrizioni di piani paesaggistici, territoriali ed urbanistici sia a carattere generale che settoriale. Non si evidenziano particolari problematiche ed effetti della realizzazione degli interventi e del loro esercizio sulle componenti ambientali e sulla salute dei cittadini.

2. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE

Id. SIV	Denominazione	Tipologia	Destinazione Regolamento Urbanistico
657	Piazza	Ex Campo di calcio	Va/verde attrezzato (Art.102) Bosco ceduo (Art.89)

686	Campiglio di Cireglio	Ex Campo di calcio	Bosco ceduo (Art.89) Aree per bacini idrici e opere di salvaguardia idraulica (Art.92)
138	Via del Libeccio	Area incolta	Pg/parchi urbani e giardini pubblici

Superfici catastali

Area	Denominazione	Foglio	Particella	Superficie catastale mq
1	(id. SV 657) – Ex Campo di calcio loc. Piazza	125	528	8.235,00
		143	733	1.440,00
				9.675,00
2	(id. SV 686) – Ex Campo di calcio loc. Campiglio	141	411	2.590,00
			413	6.770,00
				9.360,00
3	(id. SV 138) – Area incolta Via del Libeccio	182	98	230,00
			197	3.595,00
			198	3.355,00
			257	350,00
			259	440,00

(id. SV 657) – Ex Campo di calcio loc. Piazza

La superficie catastale del terreno censito nel foglio di Mappa 125 con il mappale 528 è di mq. 8.235 (tale risultanza deriva dall’acquisto al demanio della Provincia di Pistoia tramite decreto di esproprio del 16/1/2012 di due appezzamenti di terreno [Mappali 478 e 529] occorsi per i lavori di modifica del tracciato della ex S.S. Modenese) e del terreno censito nel foglio di Mappa 143 con il mappale 733 di mq. 1.440 (tot. mq. catastali 9.675). Originariamente la proprietà del Comune, acquisita con atto di compravendita del 1971 rep. 11893 a rogito del Segretario Generale, era rappresentata al Catasto Terreni nel Foglio di Mappa 125 al Mappale 320 della superficie catastale di mq. 13.690 e nel Foglio di Mappa 143 al Mappale 733 di mq. 1.440. Il terreno residuo è confinante su un lato con la Via Vicinale di Igno

N°	Selezione: tutti nessuno inverti	Note RR. II.	Id.	Note	Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Progr.	Edif.	Qualità	Desc. Qualità	Classe	Ettari	Are	Centiare	Redd. dominicale (€)	Redd. agrario (€)	Redd. Dominicale (€)	Redd. Agrario (€)	Mutaz. iniziale	Data efficacia Mutaz. iniziale
1			578120			125	528	1			98	BOSCO MISTO	02	0	82	35	7,23	1,28	14000	2471	Frazionamento n° 040731	28/02/2011

Denominazione	Cod. fiscale o p. iva	Titolo	Quota di possesso	Mutazione iniziale	Mutazione conclusiva
COMUNE DI PISTOIA	00108690470	Proprietà	1000/1000	1269437	

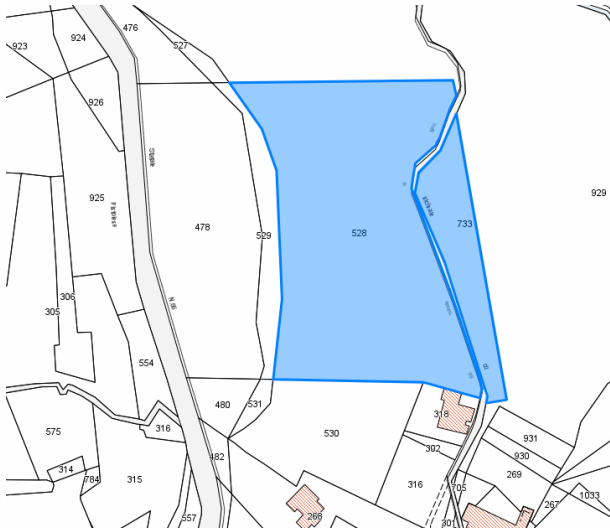
N°	Selezione: tutti nessuno inverti	Note RR. II.	Id.	Note	Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Progr.	Edif.	Qualità	Desc. Qualità	Classe	Ettari	Are	Centiare	Redd. dominicale (€)	Redd. agrario (€)	Redd. Dominicale (€)	Redd. Agrario (€)	Mutaz. iniziale	Data efficacia Mutaz. iniziale	Mutaz. finale
1			47500			143	733	1			97	BOSCO CEDUO	01	0	14	40	1,49	0,45	2880	864	Tabella di variazione n° 112673	Impianto	

Denominazione	Cod. fiscale o p. iva	Titolo	Quota di possesso	Mutazione iniziale	Mutazione conclusiva
COMUNE DI PISTOIA	00108690470	Proprietà	1000/1000	170659	



Le limitrofe particelle 478 - 480 - 529 - 531 risultano di proprietà della Provincia di Pistoia e destinate a "Bosco ceduo" (Art.89)

Estratto catastrale - Foglio di Mappa 125 Mappale 528, Foglio di Mappa 143 Mappale 733; Estratto RU



Aereofotogrammetrico e immagini





Ipotesi di riqualificazione: Riconversione ad area ricreativa-sociale con bando di concessione decennale; possibile estensione dell'intervento, previo accordo, ai terreni di proprietà della Provincia di Pistoia

(id. SV 686) – Ex Campo di calcio loc. Campiglio

Foglio di Mappa 141, ai Mappali 413 della superficie catastale di mq. 6.770 e 411 della superficie catastale di mq. 2590 (tot. mq. catastali 9.360). Nel RU la destinazione prevalente per il Mappale 413 è per aree per bacini idrici e opere di salvaguardia idraulica ed una destinazione ad aree boscate sia per l'intero Mappale 411, sia per la porzione residua del Mappale 413. I terreni, acquisiti negli anni '70, sono confinati tra la viabilità comunale a nord ed il Torrente Vincio di Brandeglio a sud.

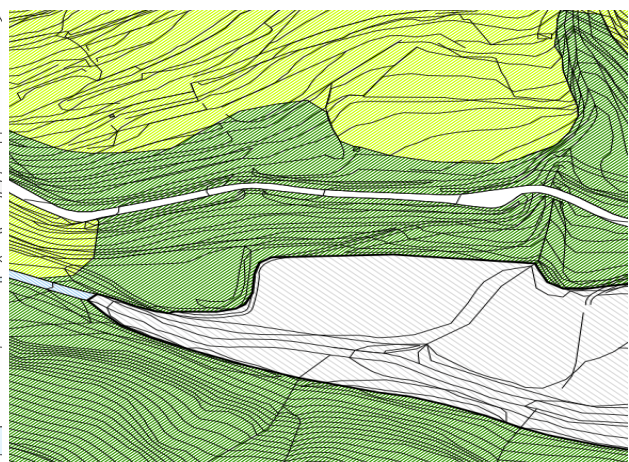
N°	Selezione: tutti nessuno inverti	Note RR. II.	Id.	Note	Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Progr.	Edif.	Qualità	Desc. Qualità	Classe	Ettari	Are	Centiare	Redd. dominicale (€)	Redd. agrario (€)	Redd. Dominicale (€)	Redd. Agrario (€)	Mutaz. iniziale	Data efficacia Mutaz. iniziale	Mutaz. finale
1			45488		141	413		1		5	SEM IRR ARB		03	0	67	70	55,94	48,95	108320	94780	Impianto	Impianto	

Denominazione	Cod. fiscale o p. iva	Titolo	Quota di possesso	Mutazione iniziale	Mutazione conclusiva
COMUNE DI PISTOIA	00108690470	Proprietà	1000/1000	170659	

N°	Selezione: tutti nessuno inverti	Note RR. II.	Id.	Note	Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Progr.	Edif.	Qualità	Desc. Qualità	Classe	Ettari	Are	Centiare	Redd. dominicale (€)	Redd. agrario (€)	Redd. Dominicale (€)	Redd. Agrario (€)	Mutaz. iniziale	Data efficacia Mutaz. iniziale	Mutaz. finale
1			45486		141	411		1		97	BOSCO CEDUO		02	0	25	90	2,01	0,8	3885	1554	Impianto	Impianto	

Denominazione	Cod. fiscale o p. iva	Titolo	Quota di possesso	Mutazione iniziale	Mutazione conclusiva
COMUNE DI PISTOIA	00108690470	Proprietà	1000/1000	170659	

Estratto catastale – Foglio di Mappa 141 Mappale 413 e 411; Estratto RU





Ipotesi di riqualificazione: Riconversione ad area ricreativa-sociale con bando di concessione decennale

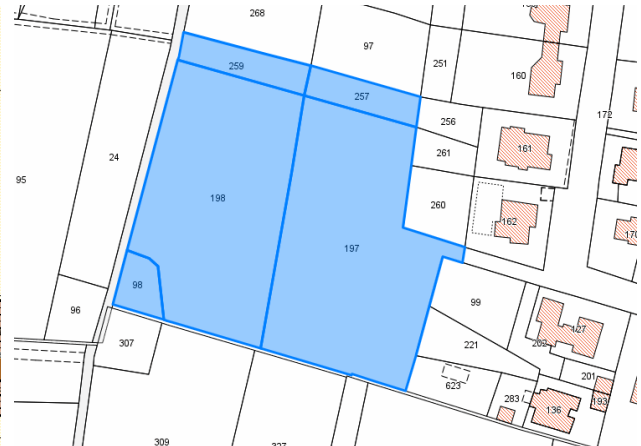
(id. SV 138) – Area incolta Via del Libeccio

Foglio di Mappa 182, Mappale 98, 197, 198, 257 e 259 della superficie catastale di mq.230, 3595, 3355, 350 e 440 (tot. mq. Catastali 7.970,00). Nel RU la destinazione è "Pg/parchi urbani e giardini pubblici"

N°	Seleziona: tutti nessuno inverti	Note RR. II.	Id.	Note Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Progr.	Edif.	Qualità	Desc. Qualità	Classe	Ettari	Are	Centiare	Redd. dominicale (€)	Redd. agrario (€)	Redd. Dominicale (€)	Redd. Agrario (€)	Mutaz. iniziale
1	<input type="checkbox"/>		67716		182	98		1		55	CANNETO	00	0	2	30	1,19	0,59	2300	1150	Impianto
2	<input type="checkbox"/>		67824		182	197		2		3	SEMIN ARBOR	03	0	35	95	13	20,42	25165	39545	Frazionamento n° 022681
1	<input type="checkbox"/>		67825		182	198		1		3	SEMIN ARBOR	03	0	33	55	12,13	19,06	23485	36905	Tabella di variazione n° 024177
1	<input type="checkbox"/>		67884		182	257		1		3	SEMIN ARBOR	03	0	3	50	1,27	1,99	2450	3850	Frazionamento n° 022681
1	<input type="checkbox"/>		67886		182	259		1		3	SEMIN ARBOR	03	0	4	4	1,46	2,3	2828	4444	Frazionamento n° 022681

Denominazione	Cod. fiscale o p. iva	Titolo	Quota di possesso
COMUNE DI PISTOIA	00108690470	Proprietà	1000/1000

Estratto catastrale – Foglio di Mappa 182 Mappale 98, 197, 198, 257 e 259; Estratto RU



Ipotesi di riqualificazione: Riconversione ad area ricreativa-sociale con bando di concessione decennale