



Relazione tecnica per compravendita

– Lotto n. 27 - terreno ex Cimitero di Ramini

Descrizione dell'immobile:

Il terreno oggetto di vendita, di forma regolare, si estende, come da visure catastali, per una superficie di 840 mq. E' costituito dalla intera particella B (Ex cimitero) del foglio 265 di Pistoia, ed è posto in località "Ramini", lungo la Via cimitero di Ramini. Trattasi dell'area dove era posto l'ex cimitero dell'abitato di Ramini, soppresso nel 1926, e da tale data non più utilizzato per inumazioni. Tale terreno è ad oggi in completo stato di abbandono ed è presente una fitta vegetazione accresciuta negli anni, con muri di recinzioni parzialmente crollati.

Stato attuale del compendio immobiliare:

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. Il cimitero risulta soppresso dal 1926 come da Deliberazione Comunale n. 12266 del 5/05/1926 e da tale data non è più stato utilizzato per inumazioni. In data 22/04/2010, con protocollo n. 25542, l'Azienda USL 3 di Pistoia – Dipartimento Prevenzione U.F. Igiene e Sanità Pubblica – Zona Distretto Pistoiese rilasciava nulla osta all'alienazione di detto terreno, stante comunque il rispetto degli artt. 96, 97, 98 e 99 del regolamento mortuale, specie per quanto attiene il dissodamento del terreno ed il recupero con il successivo deposito delle ossa che si dovessero ritrovare.

Destinazione urbanistica attuale:

Secondo la disciplina urbanistica vigente il compendio immobiliare oggetto di vendita è interamente ricompreso, ai sensi del Regolamento Urbanistico, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n°35 del 17.04.2013, nelle zone contemplate nel TITOLO III – TERRITORIO RURALE – CAPO I – Ambiti di pianura – Aree agricole specializzate di pianura Art. 84.

Titolo di provenienza:

Su tale terreno, come riportato nell'inventario del patrimonio immobiliare del Comune, veniva costruito nel 1870 il cimitero pubblico a servizio del popolo di "San Niccolao a Ramini", con stanza mortuaria, senza ossari. Non vi sono mai state cappelle private.

Identificativi catastali dei terreni da venderli e confini:

Il terreno in vendita è censito al Catasto Terreni nel Foglio di Mappa **265** con il mappale **B** qualità *cimitero* – superficie *mq. 840* – senza redditi;

La proprietà dell'Amministrazione, appena descritta, confina: lato nord con la via del cimitero di Ramini, lato ovest proprietà Matteini/Meoni e Società Cecconi/Marini, lato est e sud Baldacci, salvo se altri.

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 di € 16.000,00, come da ex Deliberazione di C.C. n. 9 del 15/02/2022.

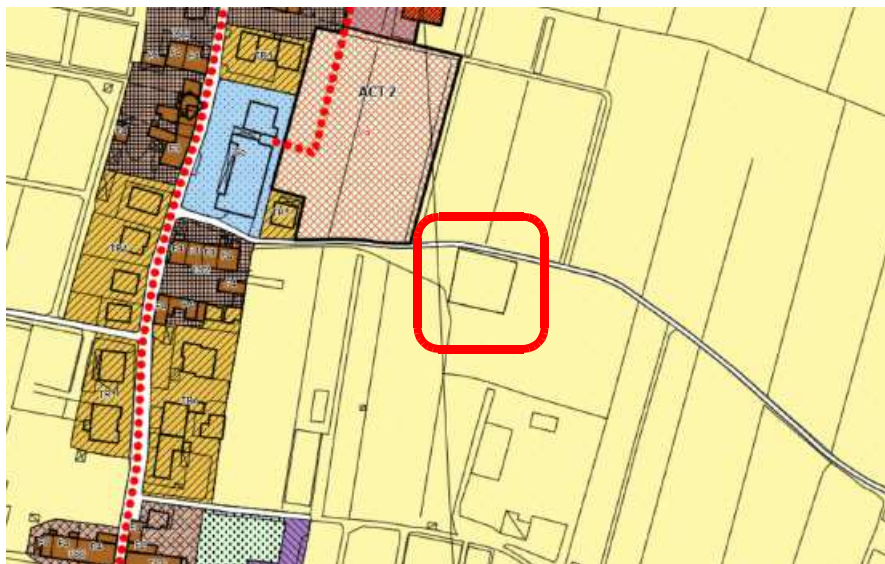
Pistoia, Dicembre 2022

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO
(Ing. Francesca Nobili)

Allegati:

- Estratto dal Regolamento Urbanistico;
- Estratto dalle Norme Tecniche del Regolamento Urbanistico;
- Estratto di Mappa Catastale;
- Documentazione fotografica.

Estratto dal Regolamento Urbanistico



Norme Tecniche di Attuazione

Territorio Rurale

Ambiti di pianura - Aree agricole specializzate di pianura

- [Art. 84 Aree agricole specializzate di pianura](#)

Art. 84 Aree agricole specializzate di pianura

1. In queste aree ad esclusiva funzione agricola valgono le seguenti prescrizioni:

Indirizzi culturali e funzioni

2. Sono consentiti

- - le attività agricole specializzate per la produzione di qualità ed in particolare quelle vivaistiche in contenitore o a pieno campo, con le specifiche che seguono;
- - i bacini per la raccolta e stoccaggio delle acque a fini irrigui o per compensazione;
- - le reintegrazioni delle condizioni pedologiche iniziali attraverso rialzamenti del piano di campagna ripristinando i livelli delle sistemazioni storiche dei terreni; pertanto il ripristino dei livelli, rilevabili dalla quota dei terreni dei confinanti o dalla cartografia, dovrà avvenire senza alterare la proprietà di invaso dovuta alla libera esondazione delle acque di allagamento, né produrre alterazioni della funzionalità delle sistemazioni idraulico agrarie aziendali e locali, nel pieno rispetto del funzionamento idraulico del reticolo minore. In questi casi l'azienda dovrà produrre una perizia idraulica comprendente la certificazione delle terre impiegate, ai sensi di legge, ed una rilevazione morfologica dell'azienda espressa in quote assolute, attraverso un modello digitale in formato elettronico compatibile con quelli adottati dall'ufficio tecnico del Comune;
- - gli impianti a vasetteria purché subordinati alla verifica della compatibilità con il livello di rischio idraulico o geologico ed ai condizionamenti da ciò derivanti. La realizzazione di tali impianti dovrà essere effettuata ai sensi della norma 13 del DPCM 5/11/99, mediante copertura del suolo esclusivamente con materiale permeabile (antialga e telo permeabile) poggiato a diretto contatto con il suolo non compatto, fatta salva la possibilità di stendere uno strato di materiale inerte dello spessore massimo di 5 cm impiegando materiali pacciamanti per migliorare le condizioni di permeabilità dei terreni. I primi 2 ettari di vasetteria potranno essere realizzati come quota una tantum senza limitazioni percentuali relative alla SAU aziendale; la superficie a vasetteria eccedente i 2 ettari potrà interessare fino al 30% della SAU complessiva aziendale ricadente nelle Aree agricole specializzate di pianura. Le aziende aderenti allo schema di certificazione ambientale EMAS o di tipo equivalente per la gestione ambientale aziendale, finalizzata alla riduzione dell'impatto ambientale delle attività produttive sulle risorse, ovvero aderenti ad uno specifico disciplinare approvato e autorizzato dal Ministero competente, potranno ottenere il raggiungimento di una quota a vasetteria pari al 65% della SAU aziendale ricadente nelle Aree agricole specializzate di pianura. Tale certificazione dovrà essere coerente con le direttive europee in termini di certificazione EMAS (Reg. Ue n. 1836 del 1993 modificato da Reg. Ue n. 761 del 2001 - detto Emas2) e dovrà espressamente contenere indicazioni su pratiche aziendali (sia per il pieno campo sia per la vasetteria) che garantiranno:
 - a) riduzione del consumo idrico (impianti di irrigazione, sensori di pioggia, pacciamatura dei vasi, vivavo chiuso)
 - b) riduzione nell'impiego di fitofarmaci e diserbanti,
 - c) la fitodepurazione,
 - d) la realizzazione di impianti a vasetteria che non pregiudichino usi alternativi futuri dei fondi (evitando trasformazioni profonde ed irreversibili del territorio e dei profili del suolo agrario).
- - I nuovi impianti di vasetteria qualora prevedano un'adeguata fascia di rispetto dai centri abitati e dalle civili abitazioni, nella quale devono essere messi a dimora specie capaci di mitigare gli impatti derivanti dalle attività lavorative (rumori, polveri, uso di fitofarmaci, etc.).

3. Non sono consentiti:

- - gli impianti a vasetteria che comportano l'asportazione di suolo e/o l'aggiunta/sostituzione di materiale inerte al suolo agricolo, salvo quanto consentito ai commi precedenti;
- - gli impianti a vasetteria che si estendono per una superficie superiore a quanto definito dalle presenti norme;
- - l'impermeabilizzazione del suolo agricolo al di fuori di quanto previsto dalle presenti norme e dai [PMAA](#);
- - per i nuovi impianti a vasetteria, l'impiego di sistemi di irrigazione privi di impianto di recupero.

Interventi edili

4. Nei limiti previsti dalla normativa regionale, dalle presenti norme e nei soli casi in cui sia stata dimostrata l'impossibilità di destinare all'uso di abitazione e/o di annesso rurale altri locali facenti parte del patrimonio edilizio dei soggetti attuatori, sono ammessi:

- il recupero dell'edilizia esistente ai sensi delle presenti norme, compreso il cambiamento d'uso da abitazione rurale in abitazione civile con le limitazioni di cui all'art. 81 della L.R. 65/2014 a condizione che, salvo casi di dimostrata impossibilità, venga mantenuta un'area pertinenziale minima di 2000 mq e comunque non inferiore a 600 mq per ogni unità abitativa;
- nuove abitazioni rurali e nuovi annessi rurali;
- il cambio di destinazione d'uso degli annessi rurali esistenti alle condizioni di cui al precedente Art. 80;
- distributori di carburanti all'interno delle fasce di rispetto stradale;
- l'installazione di serre fisse, temporanee o stagionali;
- la conversione degli annessi rurali in spazi di servizio dell'azienda, compresa l'attività di vendita di prodotti aziendali;
- la realizzazione di impianti collettivi per energie rinnovabili, ad esclusione degli impianti eolici di potenza superiore a 5Kw, nonché sistemi di fitodepurazione nel rispetto della normativa regionale in materia, del Regolamento Edilizio e del Regolamento di Igiene; tali impianti dovranno essere collocati in località idonee sulla base di schemi di inquadramento urbanistico e paesaggistico, volti alla tutela di eventuali invariants strutturali, nonché di valori naturalistici, estetico percettivi e storico culturali presenti anche al di fuori dell'area, come previsto nelle schede di paesaggio del PIT per gli ambiti 5 e 6.

5. Non sono consentiti:

- lo svolgimento di attività commerciali diverse da quelle connesse con l'attività dell'azienda agricola.

Viabilità

6. Gli impianti di vasetteria dovranno essere realizzati di norma nelle vicinanze dei centri aziendali in modo tale da ridurre il consumo di suolo per viabilità di servizio, che, in caso di dismissione dell'impianto, dovrà essere completamente riconvertibile in Superficie Agricola Utilizzabile.

Documentazione fotografica

Estratto di mappa catastale



Documentazione fotografica

