

CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA
Settore Innovazione Digitale, Comunicazione, Provveditorato e Patrimonio
Servizio Provveditorato e Patrimonio
via Zamboni 13 40126 Bologna

SCHEDA IMMOBILE
PODERE CÀ VECCHIA
COMUNE DI ARGELATO

Via Nuova, 44



INDICE

1. Premessa
2. Dati catastali
3. Confini
4. Descrizione urbanistica
5. Conformità edilizia e catastale
6. Documentazione fotografica

1. Premessa

Il podere è ubicato nel Comune di Argelato, località Funo e dista dal nucleo urbano della frazione Funo Km. 1; dal capoluogo di comune Argelato 6 Km. e da Bologna 15 Km.

Al podere si accede direttamente dalla Strada ex-SP3/1 "Trasversale di pianura", che fiancheggia il podere sul lato sud, attraverso una cavedagna interna (ben inghiaziata e in buono stato manutentivo) che porta direttamente alla corte colonica.

È situato nella pianura bolognese, alla quota di 26 mt. s.l.m..

Si presenta in un corpo unico di forma quadrangolare, con terreno di medio impasto tendente all'argillo-sabbioso ad elevata fertilità.

I fabbricati che insistono sul podere hanno un'ampia capienza, sia per gli usi abitativi che agricoli. Sono in mediocri condizioni manutentive e forniti di energia elettrica.

Il terreno, costituente un unico appezzamento, con giacitura piana, ha configurazione regolare, confini rettilinei che ne permettono la razionale coltivazione con gli attuali mezzi agricoli essendo la viabilità interna basata su una rete di cavedagne ben distribuite; è suddiviso in 5 morelli di terreno di medio impasto, a loro volta suddivisi in fette ben sistemate e livellate, laterate da scoline efficienti, come pure efficienti sono le chiavichette a secco sottopassanti le cavedagne. Efficienti sono pure tutti gli scoli, interni ed esterni.

Questo podere è totalmente a seminativo. È fornito di macero per l'irrigazione delle colture, al momento non utilizzato, ma non è fornito di pozzo artesiano ad uso agricolo perciò non si può considerare irriguo, mentre per l'acqua potabile ad uso domestico è in essere il collegamento alla rete idrica comunale.

Il podere è attraversato, nella parte di sud-est da un elettrodotto ad alta tensione da 132 kV.

All'interno dell'area cortiliva, identificata dal mappale 55 insistono cinque fabbricati:

Fabbricato abitazione (sub 1). In mediocri condizioni di manutenzione, coperto a quattro falde, gronde e pluviali sui quattro lati. Si sviluppa su due piani con pareti in mattoni faccia a vista. Infissi esterni sia al piano terra che al primo piano in legno. Al piano terra oltre all'infisso in legno, tutte le finestre sono provviste d'inferriate. Porta di accesso a due battenti in legno verniciato e sopraelevata con inferriata.

Sono in essere, a sud del fabbricato abitazione e a est della stalla, due pozzi.

Tutto l'immobile quindi si presenta in uno stato manutentivo mediocre considerato che quasi tutti i locali necessitano di manutenzione. Si rende necessaria anche una revisione del tetto poiché alcuni locali del piano primo presentano evidenti tracce d'umidità.

Fabbricato stalla-fienile (sub 2). Con adiacente portico e stalletto. Coperto a due falde in buono stato di manutenzione. Gronde e pluviali in buone condizioni. Muratura di mattoni pieni al piano terreno e al primo piano. Stalla con corsia centrale ammattonata, undici poste, portone di accesso in ferro, sopraelevata con inferriata e telaio ferro-vetro. Finestre con telaio in ferro e vetri.

Fabbricato ad uso magazzino-proservizi (sub 3/p). Il piano terreno è costituito da un magazzino che era utilizzato come ricovero macchine agricole e da altri tre piccoli locali ad uso porcilaia, un locale pollaio e un piccolo forno; trattasi di fabbricato in pessime condizioni.

Fabbricato ad uso ricovero macchine agricole (sub 3/p). In aderenza al fabbricato magazzino, è costituito da un solo locale al piano terreno per il ricovero delle macchine agricole. La struttura è costituita da pilastri, travi e lastre di calcestruzzo prefabbricato, mediocre stato manutentivo.

Fabbricato magazzino. Identificato dal mappale 283, in pessime condizioni manutentive.

Per quanto riguarda l'impiantistica, ai sensi del Decreto del Ministero dello sviluppo economico 22.1.2008 n.37 (GU 12.3.2008 n.61) l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

IMPIANTO	CERTIFICAZIONE
Impianto elettrico e parafulmini	Ultima dichiarazione di Conformità di impianto a regola d'arte del 07-04-1995
Impianto idrico-sanitario	Impianto presente ma non disponibile la dichiarazione di conformità
Impianto di riscaldamento, climatizzazione e ventilazione	Presente in tre locali, ma non disponibile la dichiarazione di conformità
Impianto scarico acque reflue	Autorizzazione allo scarico scaduta

2. Dati catastali

Catasto Terreni:

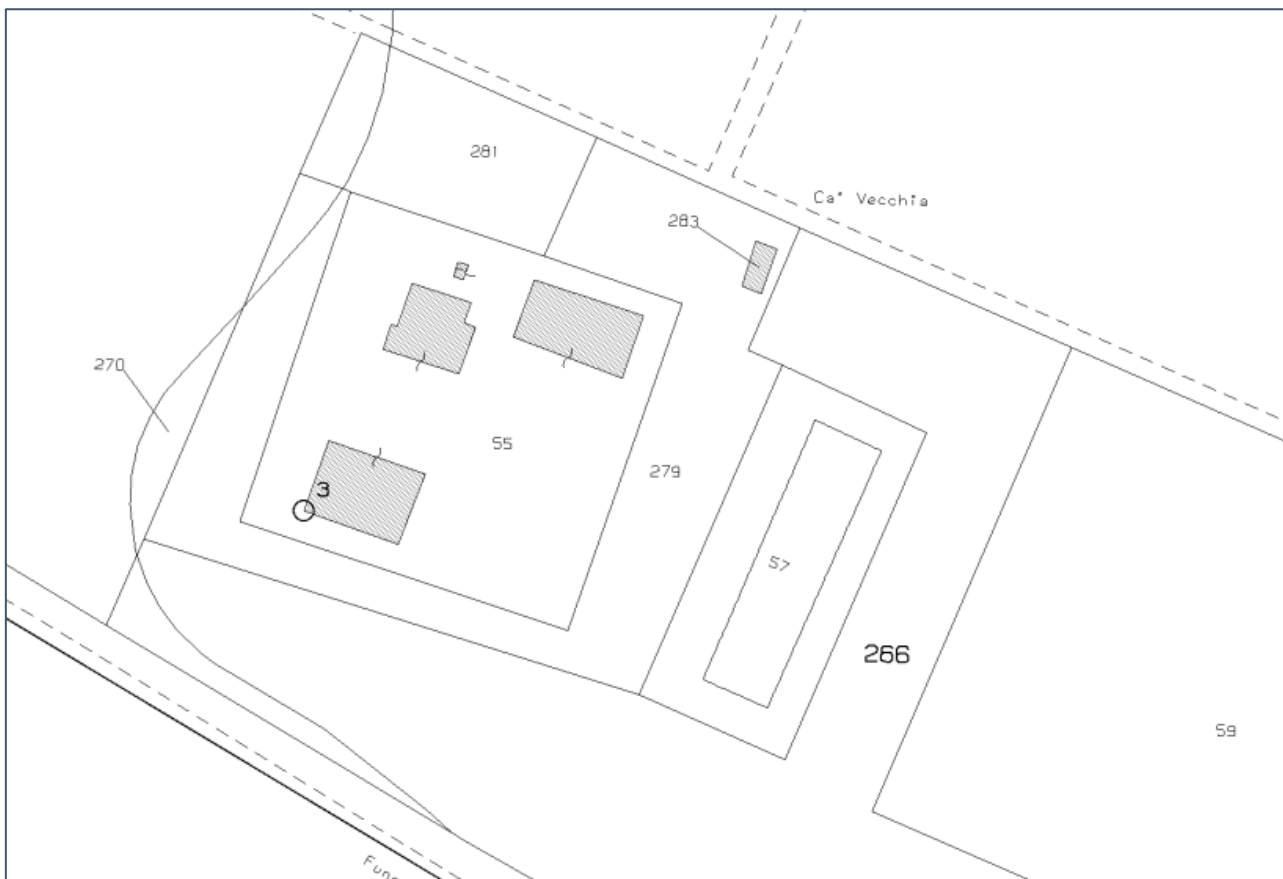
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ CATASTALE	QUALITÀ REALE	SUPERFICIE HA
39	24 AA	Seminativo	Seminativo	1,1440
39	24 AB	Vigneto	Seminativo	0,3120
39	55	Ente urbano	Ente urbano	0,4490
39	57	Area rurale	Macero	0,2113
39	59	Seminativo	Seminativo	1,9459

39	266 AA	Frutteto	Seminativo	0,3971
39	266 AB	Seminativo	Seminativo	1,0849
39	268 AA	Seminativo	Seminativo	2,3338
39	268 AB	Vigneto	Seminativo	0,7440
39	268 AC	Seminativo	Seminativo	7,6508
39	270	Seminativo	Seminativo	0,0260
39	279	Seminativo	Seminativo	0,3876
39	281	Frutteto	Seminativo	0,1059
39	283	Ente urbano	Ente urbano	0,0048

L'estensione complessiva del podere è di ha 16.79.71.



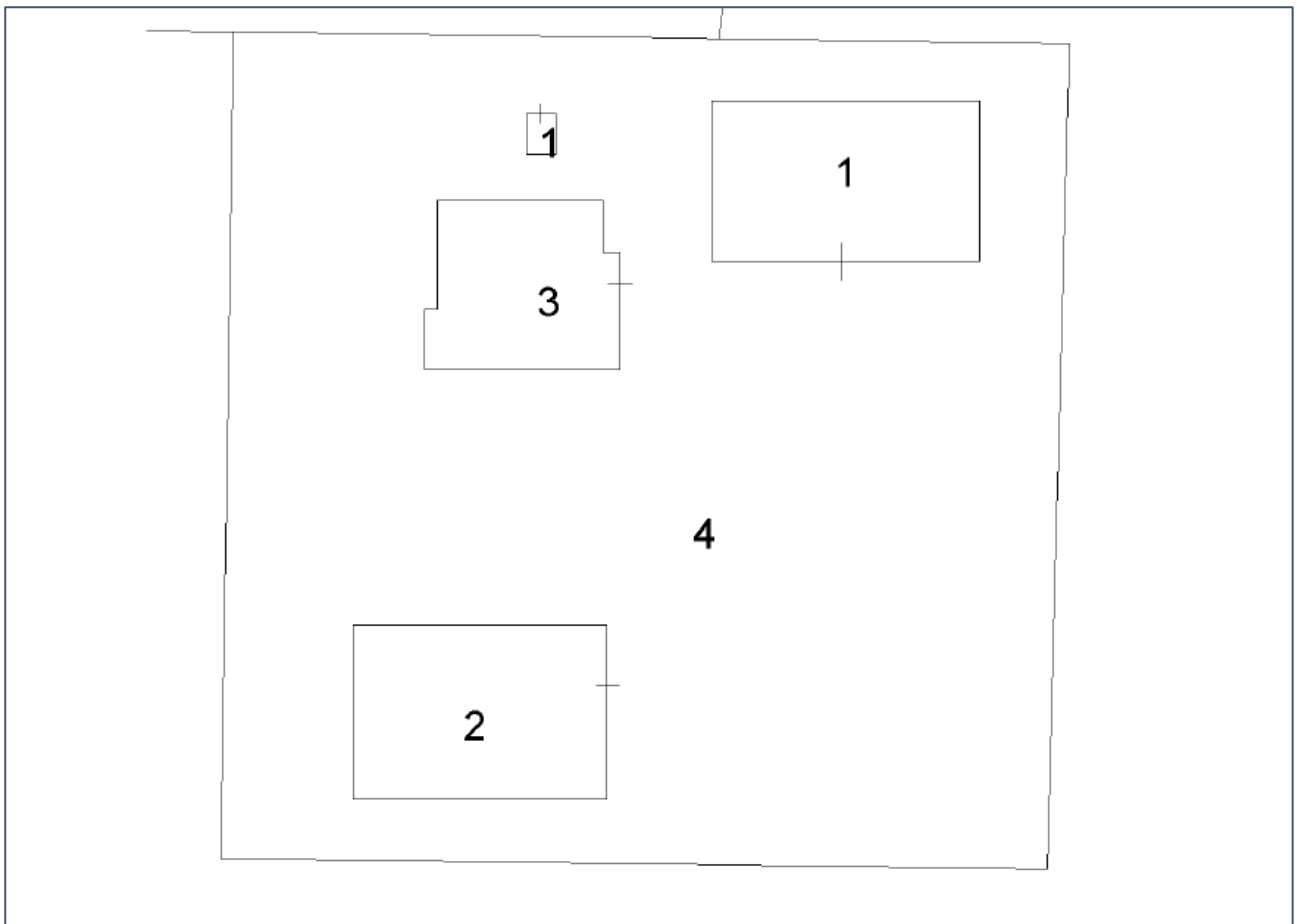
Estratto di mappa



Particolare dell'estratto di mappa

Catasto Fabbricati:

FOGLIO	MAPPALE	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE	R.C. €
39	55	1	A/4	2	18 vani	448 m ²	808,77
39	55	2	D/10			488 m ²	3136,00
39	55	3	D/10			290 m ²	2030,00
39	55	4	BCNC				
39	283		D/10			45 m ²	226,00

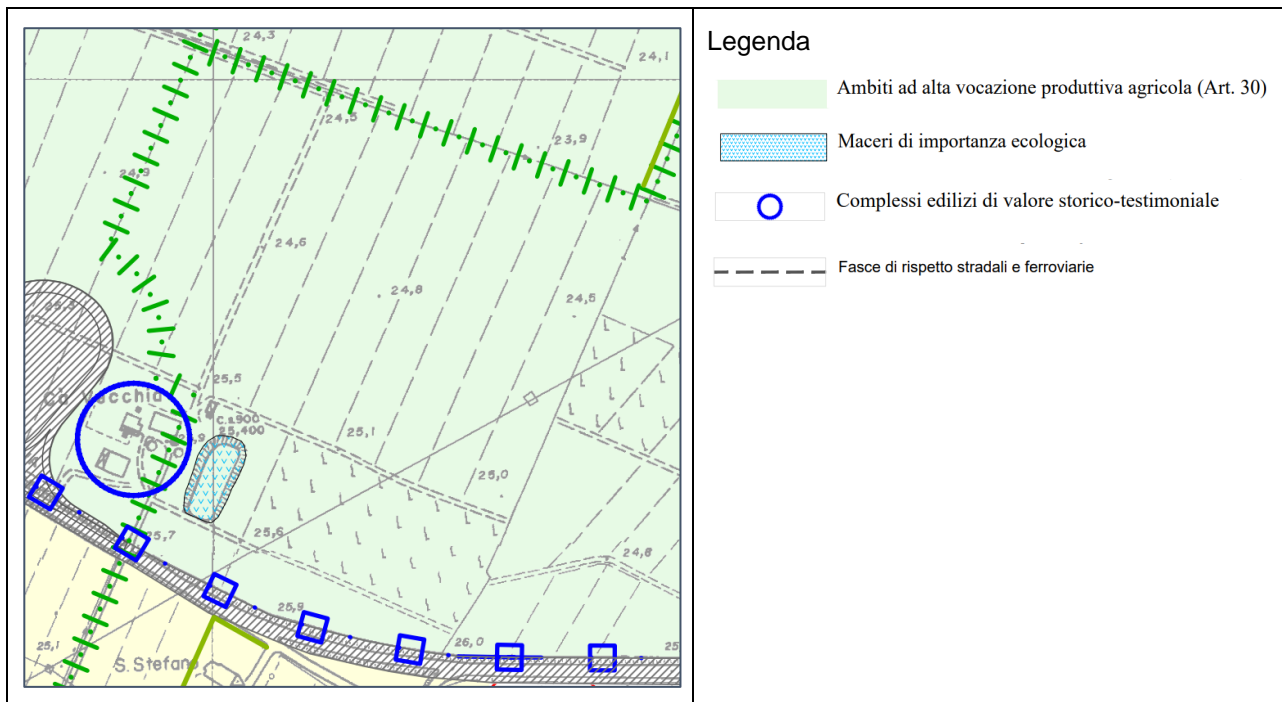


Elaborato planimetrico mappale 55

3. Confini

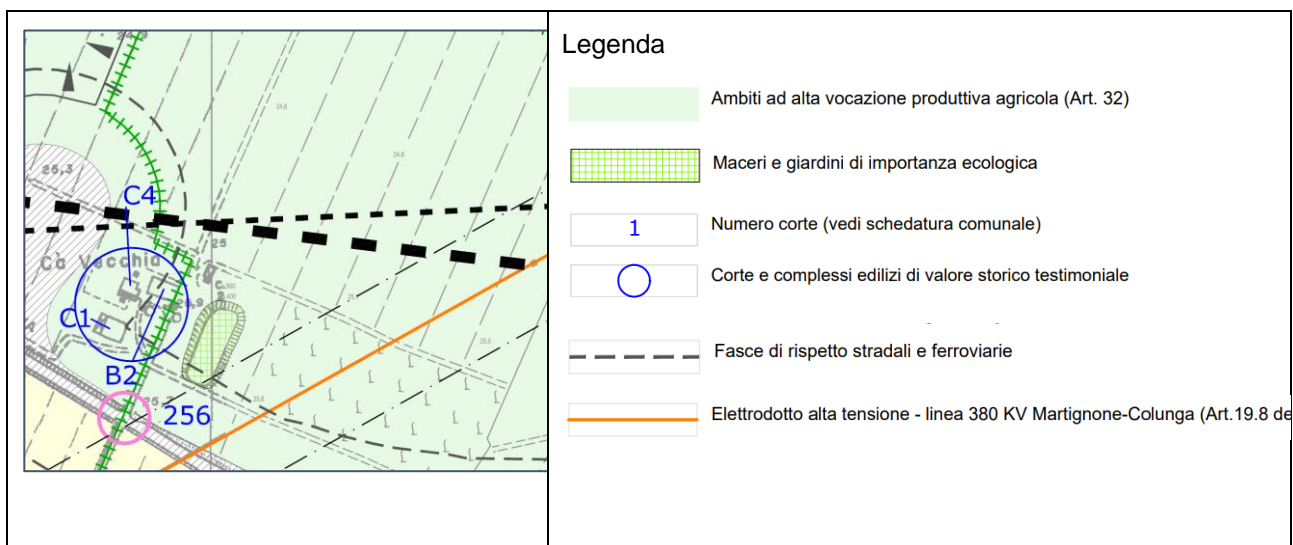
- Nord: foglio 39 map. 286 map. 288 map. 19 map. 289
Est: foglio 39 map. 27 e Strada comunale Vicolo basso
Sud: Strada Provinciale n. 3 "Trasversale di pianura"
Ovest: Strada Provinciale n. 87 "Nuova Galliera" map. 271 foglio 39

4. Descrizione urbanistica



Estratto di PSC

Ai sensi del PSC del Comune di Argelato approvato il 27/03/2009 – delib. C.C. n. 15-, gli immobili e l'area su cui insistono rientrano nella zona (sub-unità 2) della *Conca morfologica del Riolo* e nell'Ambito ad alta vocazione produttiva agricola (art.30). L'area è attraversata da un Corridoio ecologico locale (artt. 3.5 e 3.6 PTCP), gli immobili sono classificati come Complessi edilizi di valore storico-testimoniale (art.18), il macero rientra nell'art. 15 (macero di importanza ecologica), una parte degli immobili rientra nella fascia di rispetto stradale (art.19).



Estratto di RUE

Ai sensi del RUE del Comune di Argelato gli immobili vengono classificati come “Complessi edilizi di valore storico-testimoniale” (l'art.20).

5. Conformità edilizia e catastale

Per le unità immobiliari è stata presentata al Comune di Argelato domanda di condono edilizio n. 2632 del 29/03/1986 relativa alla costruzione di “due rimesse per mezzi agricoli” ed è stata rilasciata concessione in sanatoria prot. n. 276 del 14/03/1989, la regolarizzazione edilizia riguarda la costruzione di due fabbricati ad uso deposito attrezzi e magazzino.

In data 24/08/1981 è stata presentata domanda, Prot. 519/81, per la “costruzione di fabbricato agricolo ad uso deposito attrezzi”, ed è stata rilasciata concessione di costruzione con Prot. 5181 del 13/10/1981.

Con D.I.A. Prot. 11741 del 30/07/1988, sono stati eseguiti lavori di manutenzione straordinaria al “coperto del fabbricato stalla-fienile”.

In data 15/09/2004, Prot. SUAP 12959/2004, è stata presentata domanda di D.I.A. in sanatoria per la regolarizzazione del “fabbricato agricolo ad uso deposito attrezzi”, altresì vengono inserite le planimetrie di tutti gli immobili della corte colonica che, tranne un mero errore grafico relativo ad una apertura al piano primo del fabbricato abitazione, regolarizza la conformità edilizia degli immobili.

I fabbricati non hanno l'agibilità.

Gli immobili che insistono sul mappale 55, con denuncia del 13/10/2010, Pratica n. BO0287138 in atti dal 13/10/2010 COSTITUZIONE (n. 2335.1/2010), sono stati censiti al Catasto Fabbricati.

Anche l'immobile identificato con il mappale 283, con denuncia del 27/10/2010, Pratica n. BO0302500 in atti dal 27/10/2010 COSTITUZIONE (n. 2483.1/2010), è stato censito al Catasto Fabbricati.

6. Documentazione fotografica



Area cortiliva



Fabbricato abitazione (sub 1)



Fabbricato abitazione – interno piano primo



Fabbricato stalla-fienile (sub 2)



Fabbricato ad uso magazzino-proservizi + Fabbricato ad uso ricovero macchine agricole (sub 3)



Fabbricato ad uso magazzino – mappale 283



I terreni visti dallo svincolo della S.P. 87 "Nuova Galliera"



I terreni visti dallo svincolo della ex S.P. 3 "Trasversale di pianura"