

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

SCHEDA IMMOBILE
MAGAZZINO CON CORTE
COMUNE DI GAGGIO MONTANO

Via Crociale n 107, Gaggio Montano (BO)



INDICE

1. Premessa
2. Dati catastali
3. Descrizione urbanistica
4. Confini
5. Descrizione e stato di conservazione dell'immobile
6. Conformità edilizia e catastale
7. Documentazione fotografica

1. Premessa

Il comune di Gaggio Montano è situato nella Città metropolitana di Bologna, a sud, sud-ovest del capoluogo, il territorio comunale si estende nella zona dell'Appennino Bolognese.

L'immobile è posto nella parte sud, sud-est, del territorio comunale nella frazione denominata Crociale, a circa 2,5 km dal centro del comune di Gaggio Montano. L'immobile si trova a circa 10 mt dal bordo della Strada Provinciale n°324.



2. Dati Catastali

Il complesso immobiliare risulta censito al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Gaggio Montano come segue:

Catasto Fabbricati							
Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie (mq)	Rendita €
47	184		C/2	2	53 mq	80	177,92

Catasto Terreni				
Foglio	Mappale	Qualità Catastale	Qualità Reale	Superficie (ha)
47	184	Ente Urbano	Ente Urbano	0,0160

3. Descrizione Urbanistica

La Variante 2 del PSC del Comune di Gaggio Montano, del 2016, individua il terreno e il fabbricato in oggetto all'interno di una zona classificata come Ambiti urbani consolidati e in corso di edificazione (Art. A-10) Nell'elaborato delle Norme del PSC relativamente a questo ambito viene riportato quanto sotto:



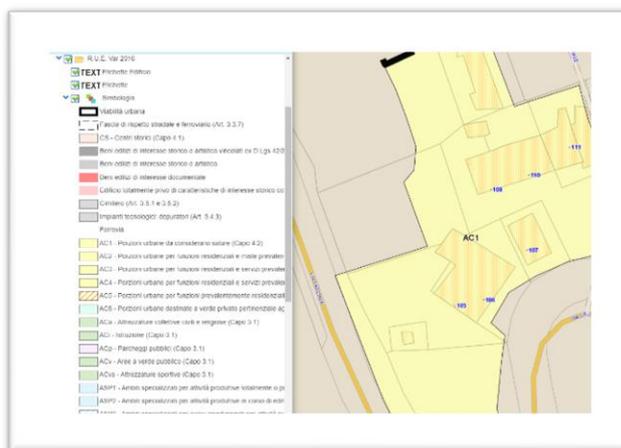
Articolo A-10. Ambiti urbani consolidati, (LEGGE REGIONALE EMILIA-ROMAGNA 24 marzo 2000, n. 20): Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio

1. All'interno del territorio urbanizzato, delimitato dal P.S.C. ai sensi del comma 2 dell'art. 28, per ambiti urbani consolidati si intendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi di riqualificazione.

2. La pianificazione urbanistica comunale persegue, nei tessuti urbani di cui al comma 1, il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi e delle dotazioni territoriali, il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano, la qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici esistenti, un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili. Favorisce inoltre la qualificazione funzionale ed edilizia, attraverso interventi di recupero, ampliamento, sopraelevazione e completamento, nonché attraverso il cambio della destinazione d'uso.

3. Il compito del P.S.C. Individuare il perimetro di tali ambiti, indicarne le caratteristiche urbanistiche e la struttura funzionale e definire le politiche e gli obiettivi da perseguire a norma del comma 2. Le trasformazioni edilizie e funzionali ammissibili sono disciplinate dal R.U.E. ai sensi del comma 2 dell'art. 29.

Invece nel R.U.E. Var. 2016 del Comune Gaggio Montano l'area in oggetto è individuata come segue:



TITOLO IV – REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC CAPO 4.2 – TERRITORIO URBANO E URBANIZZABILE

Art. 4.2.1 – Articolazione degli ambiti urbani consolidati (AC)

Negli ambiti urbani consolidati si individuano le seguenti sottozone urbanistiche:

AC 1: Porzioni urbane da considerarsi saturate e da non addensare o in quanto presentano una morfologia dell'impianto urbano storicizzata (pur non presentando una continuità di elementi di interesse storico-architettonico tale da farle considerare "centro storico"), o al fine del mantenimento dell'equilibrio del carico urbanistico rispetto a limitazioni di natura ambientale o a limitazioni derivanti dalla capacità delle reti infrastrutturali e dei servizi, o ancora in relazione a particolari condizioni di assetto idrogeologico.

AC2: Porzioni urbane per funzioni residenziali e miste, prevalentemente edificate ad alta densità edilizia.

AC3: Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, prevalentemente edificate a media densità edilizia.

AC4: Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, prevalentemente edificate a bassa densità edilizia.

AC5: Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, in corso di attuazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati. AC6: Porzioni urbane destinate a verde privato pertinenziale agli edifici circostanti.

Art. 4.2.2 – Destinazioni d'uso negli ambiti urbani consolidati

1. Negli ambiti urbani consolidati sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso: U 1, 2, 5, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 20, 21, 22, 23, 24, 40, 47, 48, 49, 52, 55. E' inoltre ammissibile l'uso U13 subordinata ad una specifica valutazione della compatibilità ambientale dell'uso stesso rispetto al contesto. Sono considerati inoltre compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC: U 3, 6, 8, 13, 17, 19, 25, 41. Sono considerati infine compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme: U 7n, 9, 45.

Art. 4.2.3 – Interventi ammessi

1. Interventi ammessi in generale In tutte le sottozone, a prescindere dagli indici edilizi massimi da rispettare in ciascuna sottozona, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo 2, sono ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RC, RE, CD, D. Nel caso di interventi sull'esistente che comportano l'aumento della SC è ammessa la monetizzazione dei parcheggi P1 ed è sempre richiesta la dotazione di parcheggi pertinenziali negli interventi con ampliamento uguale o superiore a 50 mq. di SC o qualora l'ampliamento determini un aumento delle unità immobiliari.

2. Sottozona AC1 Non sono ammessi interventi NC. Salvo che nelle zone contrassegnate nelle Tav. 1 del RUE con un asterisco (sigla AC1*), nelle quali non sono mai ammessi incrementi della SC, nelle altre zone AC1 sono ammessi inoltre interventi di RI e AM anche comportanti una tantum un incremento della SC preesistente non superiore al 10% e non superiore a 80 mq di SC per unità edilizia. Nel caso la SC dell'edificio esistente sia inferiore a 200 mq è comunque ammesso un incremento una tantum fino a mq 20 per unità edilizia. Tale ampliamento potrà essere realizzato in tempi diversi e da soggetti diversi purchè si rispettino complessivamente i limiti dimensionali ammessi (percentuali e quantità massima). E' sempre ammessa la realizzazione di una autorimessa in ampliamento o come fabbricato isolato pertinenziale di SA uguale o inferiore a mq 15 per unità immobiliare quando l'unità non sia dotata di autorimessa.

3. Sottozona AC2

Gli interventi NC, AM e RI sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

UF max = 0,6 mq./mq.

Q max = 40% della SF, o = Q preesistente se superiore

H = 13,5 m., o = H preesistente se superiore

SM per i soli interventi NC = 600 mq.

Sono ammessi inoltre interventi di RI e AM anche comportanti una tantum un incremento della SC preesistente non superiore al 10% e non superiore a 80 mq di SC per unità edilizia. Nel caso la SC dell'edificio esistente sia inferiore a 200 mq è comunque ammesso un incremento una tantum fino a mq 20 per unità edilizia. Tale ampliamento potrà essere realizzato in tempi diversi e da soggetti diversi purchè si rispettino complessivamente i limiti dimensionali ammessi (percentuali e quantità massima). E' sempre ammessa la realizzazione di una autorimessa in ampliamento o come fabbricato isolato pertinenziale di SA uguale o inferiore a mq 15 per unità immobiliare quando l'unità non sia dotata di autorimessa. Nel caso della sottozona AC2*, contrassegnata in cartografia da *1 nel Capoluogo è ammesso l'utilizzo dell'indice di edificabilità fino alla concorrenza di mq 433 circa nel comparto contiguo, ma non nel comparto stesso, secondo quanto previsto nel testo dell'accordo allegato alla D.C.C. N°....del..... In tale sottozona sono ammessi, in aggiunta a tutti gli usi sopra riportati, gli usi U6.1a e U6.1n. Negli ambiti urbani consolidati AC1 e AC2, negli Esercizi Pubblici, di cui all'uso U10, esistenti alla data di adozione della variante al presente RUE di cui alla D.C.C. n. 03 del 23/03/2017, è ammessa la specifica destinazione d'uso "sale giochi" di cui all'uso U16.a, fino al raggiungimento di una SU max di mq 120." Tale quantità può essere realizzata 74 anche attraverso cambio di destinazione d'uso di SU esistente, ampliamento e, se esistono le condizioni, attraverso NC a condizione che la SU realizzata sia funzionalmente connessa all'esercizio pubblico da cui deriva".

Sottozona AC3

Gli interventi NC, AM e RI sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

UF max = 0,4 mq./mq.

Q max = 40% della SF, o = Q preesistente se superiore

H = 9 m., o = H preesistente se superiore

SM per i soli interventi NC = 600 mq.

Sono ammessi inoltre interventi di RI e AM anche comportanti una tantum un incremento della SC preesistente non superiore al 10% e non superiore a 80 mq di SC per unità edilizia. Nel caso la SC dell'edificio esistente sia inferiore a 200 mq è comunque ammesso un incremento una tantum fino a mq 20 per unità edilizia. Tale ampliamento potrà essere realizzato in tempi diversi e da soggetti diversi purchè si rispettino complessivamente i limiti dimensionali ammessi (percentuali e quantità massima). E' sempre ammessa la realizzazione di una autorimessa in ampliamento o come fabbricato isolato pertinenziale di SAC uguale o inferiore a mq 15 per unità immobiliare quando l'unità non sia dotata di autorimessa.

AC3*-Marano L'attuazione dell'ambito consolidato identificato con la sigla AC3*, nel rispetto dei parametri generali previsti sopra per gli ambiti AC3, è subordinata a progetto unitario convenzionato, esteso alle porzioni individuate con le lettere A, B e C e quindi anche alla zona AC6* e dovrà tenere in considerazione tutti gli aspetti riportati nell'apposita scheda Valsat. In particolare il progetto dovrà risolvere il tema dell'accessibilità, prevedendo una razionale viabilità interna, dovrà

prevedere la progettazione coordinata degli spazi verdi e degli elementi di recinzione. Gli edifici progettati all'interno del comparto dovranno essere soddisfare almeno due/tre dei seguenti requisiti:

- a) Gli edifici devono essere concepiti e realizzati in modo da consentire il recupero, per usi compatibili quali ad esempio l'irrigazione degli spazi verdi e usi interni alle unità abitative (alimentazione cassette di scarico dei W.C., ecc.), delle acque meteoriche provenienti dalle coperture
- b) Per quanto riguarda le prestazioni energetiche, conseguimento della classe A (rif. All. 9, DG 1366/2011 "Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici", integralmente recepito)
- c) Accessibilità verticale (ascensore o piattaforma elevatrice)
- d) Accessibilità a tutti gli spazi comuni dell'unità edilizia
- e) Produzione di energia termica per la produzione di acqua calda sanitaria, riscaldamento e raffrescamento da FER tale da garantire la copertura del 75% dei consumi previsti per la somma dei consumi complessivamente previsti
- f) Dotazione di un posto auto aggiuntivo per alloggio (interrato o comunque integrato nell'edificio), rispetto al numero minimo di posti auto pertinenziali fissato dalle presenti norme
- g) Nel caso di tipologie abitative plurifamiliari, con un numero di alloggi pari o superiore a 3, dotazione di spazi chiusi e integrati con l'edificio, di uso comune per deposito biciclette, attrezzi e per usi collettivi, in misura almeno pari al 10% della Sa complessiva dell'edificio.

Inoltre le nuove edificazioni dovranno garantire le seguenti prestazioni generali

- h) lo sviluppo dei centri urbani secondo ordinate addizioni dotate di adeguate urbanizzazioni e servizi e alta qualità ambientale,
- i) la graduazione temporale dello sviluppo urbano in relazione al contemporaneo adeguamento della capacità delle reti di urbanizzazione generale;
- j) un'equilibrata integrazione nei nuovi insediamenti tra la funzione abitativa, complessivamente dominante, e le attività economiche, sociali, culturali e produttive con essa compatibili,
- k) la tutela delle risorse storiche preesistenti nei contesti interessati,
- l) l'equità di diritti urbanistici fra tutte le proprietà degli immobili compresi nel medesimo comparto (perequazione di comparto).

5. Sottozona AC4

Gli interventi NC, AM e RI sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

$UF_{max} = 0,25 \text{ mq./mq.}$

$Q_{max} = 30\% \text{ della SF, } o = Q \text{ preesistente se superiore}$

$H = 7,5 \text{ m., } o = H \text{ preesistente se superiore}$

$SM \text{ per i soli interventi NC} = 600 \text{ mq.}$

Sono ammessi inoltre interventi di RI e AM anche comportanti una tantum un incremento della SC preesistente non superiore al 10% e non superiore a 80 mq di SC per unità edilizia. Nel caso la SC dell'edificio esistente sia inferiore a 200 mq è comunque ammesso un incremento una tantum fino a mq 20 per unità edilizia. Tale ampliamento potrà essere realizzato in tempi diversi e da soggetti diversi purchè si rispettino complessivamente i limiti dimensionali ammessi (percentuali e quantità massima). E' sempre ammessa la realizzazione di una autorimessa in ampliamento o come fabbricato isolato pertinenziale di SAC uguale o inferiore a mq 15 per unità immobiliare quando l'unità non sia dotata di tale accessorio nella quantità prevista da presente regolamento. Nel caso in cartografia la sottozona AC4 sia contrassegnata da un * (Ambito urbano consolidato parzialmente edificato a bassa densità edilizia) per attuare l'intervento dovrà essere sottoscritta una convenzione con l'amministrazione pubblica al fine di concordare la realizzazione e/o la cessione di opere di interesse pubblico (dotazioni ecologiche, viabilità pedonale ciclabile e/o carrabile, parcheggi, verde pubblico, ecc...) anche attraverso la monetizzazione.

Sottozona AC5 Fino alla data di scadenza della convenzione del Piano Urbanistico Attuativo vigente, sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva. Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione non siano state completate e cedute al Comune, sono ammessi solo gli interventi di cui al primo comma del presente articolo.

Quando le opere di urbanizzazione siano state completate e cedute al Comune sono ammessi inoltre gli interventi NC, AM, RI nel rispetto di:

$UF_{max} = 0,25 \text{ mq./mq.}$

$Q_{max} = 30\% \text{ della SF, } o = Q \text{ preesistente se superiore}$

$H = 7,5 \text{ m., } o = H \text{ preesistente se superiore}$

$SM \text{ per i soli interventi NC} = 600 \text{ mq.}$

Negli Sono ammessi inoltre interventi di RI e AM anche comportanti una tantum un incremento della SC preesistente non superiore al 10% e non superiore a 80 mq di SC per unità edilizia. Nel caso la SC dell'edificio esistente sia inferiore a 200 mq è comunque ammesso un incremento una tantum fino a mq 20 per unità edilizia. Tale ampliamento potrà essere realizzato in tempi diversi e da soggetti diversi purchè si rispettino complessivamente i limiti dimensionali ammessi (percentuali e quantità massima).

7. Sottozona AC6: verde privato Porzioni degli ambiti urbani consolidati non edificate e non edificabili in relazione alla presenza di condizioni morfologiche inidonee (ad es. forti pendenze) ovvero alla presenza di alberature di pregio. Tali porzioni sono da sistemare e utilizzare come verde privato di pertinenza delle Unità Edilizie circostanti. E' ammessa l'installazione di elementi di arredo ai sensi dell'art. 1.5.15. E' ammessa inoltre la realizzazione una tantum di autorimessa

pertinenziali interrato o fuori terra di SAC uguale o inferiore a mq. 15 nel caso sia dimostrato la necessità o la pertinenzialità all'edificio principale posto nel lotto limitrofo, a condizione che vengano salvaguardate le alberature di pregio e che non vi siano controindicazioni di natura idrogeologica.

Secondo il PTM – Piano Territoriale Metropolitan della Città Metropolitana di Bologna approvato con Delibera_16_120521, l'area in oggetto è stata individuata negli elaborati cartografici del PTM come segue:

Tavola 1 – Carta della struttura: Centri abitati e altre aree comprese nel territorio urbanizzato, ed è normato all'art. 7 delle Norme del PTM

Tavola 2 – Carta degli ecosistemi: Ecosistema urbano, ed è normato dagli art. 16 e 17 delle Norme del PTM

Tavola 3 – Carta di area del rischio idraulico, rischio da frana e dell'assetto dei versanti: Elementi a rischio, ed ha un Rischio da Frana-U.I.E. a rischio medio – R2. Normato dagli art. 29 e 30 delle Norme del PTM

Tavola 4 – Carta di area vasta delle aree suscettibili di effetti locali: Area F-Zona di attenzione per instabilità di versante $i \leq 15^\circ$ ed è normato dall'art. 28 delle Norme del PTM

Tavola 5 – Carta delle reti ecologiche, della fruizione e del turismo: Vedasi l'art. 47 delle Norme del PTM

Tavole Allegato B – Norme e cartografie Del PTCP costituenti pianificazione paesaggistica regionale: Art. 3_1, 3_2, 6_2 e 6_8 del PTCP della Provincia di Bologna.

4. Confini

La proprietà immobiliare confina come segue:

Nord e Est: Map. 47 Foglio 183

Ovest: Map. 47 Foglio 214

Sud: Map. 47 SS 623 del Passo Brasa

In merito ai confini del complesso immobiliare, si precisa che si fa riferimento ai confini catastali e nessuna verifica è stata effettuata in merito ai confini reali, e laddove presenti manufatti delimitanti, questi dovranno essere oggetto di verifica da parte dell'acquirente per procedere ad un eventuale riconfinamento.

5. Descrizione e Stato di Conservazione dell'immobile

Il bene in oggetto insiste in un terreno di forma quasi rettangolare, collocato in ambito urbano nei pressi del centro edificato di Gaggio Montano. L'area, ha una giacitura pianeggiante e si trova alla stessa quota della strada SS623 del Passo Brasa. All'area si accede senza recinzione in quanto è posizionata al limite della strada sopraelevata.

Il magazzino, con superficie di 70 mq e altezza in gronda di 5,60 m e al colmo di 6,60 m, è realizzato con una struttura in muratura con una copertura a due falde realizzata con travi di legno a vista ricoperta con coppi. Il pavimento e il marciapiede davanti all'immobile sono entrambi in battuto di cemento. Presenta un portone esterno in lamiera verniciata e finestre in legno.

Il fabbricato si presenta in condizione di conservazione buone.

6. Conformità Edilizia e Catastale

Relativamente all'immobile esisteva il Catasto d'Impianto del 28/12/1939, il quale rappresenta l'ultimo stato legittimo dell'immobile. Successivamente a rilievo effettuato in campo si sono riscontrate alcune difformità rispetto al Catasto d'Impianto. All'interno del magazzino era stato ricavato un bagno e un ripostiglio di altezza 2,55 m, sopra le quali è stato costruito una parte soppalcata non calpestabile, della restante altezza dell'immobile. Queste difformità sono state sanate con la Cila in Sanatoria Prot. N. 3374 del 06/04/2024.

Per quanto riguarda la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico ai sensi

dell'art. 12 del D. L.gs. 42/04 e s.m.i., con la notifica della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale dell'Emilia Romagna, numero Class. 34.07.01/142.3 del 08/01/2024, si comunica che l'immobile non presenta i requisiti di interesse culturale di cui all'articolo sopracitato.

7. Documentazione fotografica



Prospetto Frontale



Retro e Prospetto Ovest



Fronte e Prospetto Est



Viste Interne



Ripostiglio



Bagno



Viste Interne