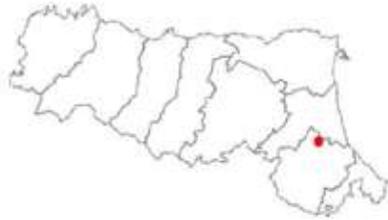


56



U.E. 137
 Denominazione EX - CENTRO INCREMENTO SELVAGGINA
 Provincia FC
 Comune FORLÌ
 Ubicazione VIA DEL SANTUARIO, 6

DATI CATASTALI

Sezione -
 Foglio 152
 Particella Ved. tabella sotto
 Subalterno Ved. tabella sotto
 Categoria Ved. tabella sotto
 Classe -
 Superficie catastale (mq) -

Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**

Stato di occupazione **LIBERO**

Valore di inventario (€) 2.055.434,87 (complessivi)

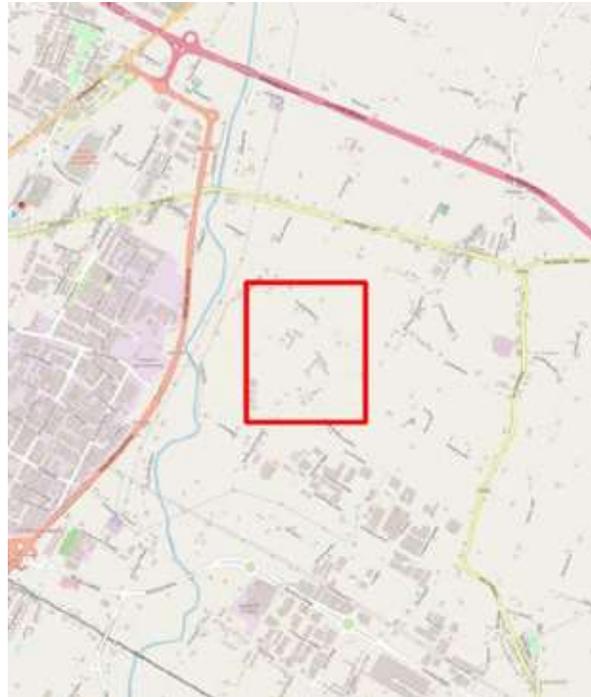
Provvedimento di vincolo **NO**

Descrizione Il complesso è composto da un ampio terreno e relativi edifici di pertinenza a destinazione faunistico rurale. Gli immobili versano in stato di abbandono. Consegnato APE

Unità immobiliari

T.	Ed.	Denominazione Sintetica	Part	Cat.	Valore di inventario (€)
	1	Ex - centro incremento selvaggina	4	D/1	2.039.812,45
	1	Ex - centro incremento selvaggina	93	graffato	
	3	Ex - centro incremento selvaggina	154	C/6	6.296
	2	STRADA - Quota di 1/3	53		709,04
	3	Centro incremento selvaggina	54		8.617,38

Complessità 3



1 - Inquadramento su Open Street Map - Scala 1:50.000



2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 37. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna



Figura 38. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

<p>Inquadramento generale:</p>	<p>Il complesso è costituito da un appezzamento di terreno e dai relativi edifici di pertinenza a destinazione faunistico-rurale. La zona è a destinazione agricola e dista circa 8 km dal centro della città di Forlì. L'accesso alla proprietà è consentito da uno stradello privato di circa 300 m. Il complesso si sviluppa su di un'area di complessivi 101.595 mq. Tale superficie era precedentemente occupata per 98.151 mq da un'azienda agricola e adibita ad allevamento di selvaggina, recintata da un muro in elementi prefabbricati. All'esterno della recinzione si trovano: lo stradello di accesso dalla strada pubblica, che copre una superficie di 1.345 mq, ed è in comproprietà con privati, un appezzamento di terreno agricolo di 1.967 mq, e una porzione di terreno di 132 mq con fabbricato, anch'esso in comproprietà con privati.</p>
<p>Destinazione urbanistica:</p>	<p>Gli usi consentiti per l'area sono disciplinati dal Piano Strutturale Comunale approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 58 del 07/06/2021. In particolare, la zona è soggetta alle seguenti disposizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - art. 101 del RUE (Sottozona E1 di produzione agricola normale): Comprendono zone destinate all'esercizio delle attività agricole, zone recuperabili all'uso agricolo e zone destinate ad attività connesse all'agricoltura, ivi compreso l'agriturismo, secondo le norme della legislazione nazionale e regionale. - art. 93 del RUE (attività agricole dismesse): Le sedi di attività agricole dismesse possono essere riqualificate attraverso interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei limiti di S1 non superiore a quello esistente, Altezza massima: m 7,50 e D.c. non inferiore a m 10 - art. 115 delle norme di R.U.E (marginalmente Sottozona If1a - Strade esistenti-private); - art. 52 del RUE (in parte VS - Ambiti di riorganizzazione dei poli insediativi principali del sistema economico: Polo produttivo di Villa Selva) - art. 32 norme di P.S.C (aree di potenziale allagamento); - art. 34 delle norme del P.S.C. (zona di tutela della struttura centuriata e area sottoposta a tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei); - art. 45 delle norme di P.S.C (aree di rispetto stradale); - art. 54 delle norme di P.S.C (elementi vegetazionali del paesaggio - siepi); - art. 56 delle norme di P.S.C. (in parte interessato da elettrodotti esistenti - cabine - corridoi per la difesa e la valutazione dell'ambiente)
<p>Anno di costruzione:</p>	<p>Nd (dalla foto aerea del "Volo IGM GAI 1954" si può desumere che nell'anno 1954 gli edifici non erano ancora esistenti)</p>
<p>Destinazione d'uso:</p>	<p>Non utilizzato</p>
<p>Superficie complessiva (mq):</p>	<p>101.595</p>
<p>Stato di conservazione:</p>	<p>fatiscante</p>
<p>Ipotesi progettuale:</p>	<p>La Regione ha individuato la necessità di intraprendere un processo di valorizzazione del complesso, finalizzato a recuperare e regolarizzare gli immobili e promuovere il soddisfacimento di interessi ed esigenze della collettività, secondo le modalità illustrate alla Parte III, Paragrafo B del presente Piano. Sono stati avviati confronti con il Comune di Forlì che è in fase di redazione del nuovo strumento urbanistico, Piano urbanistico generale (PUG), previsto dalla L.R. n. 24/2017, anche nell'ambito del Tavolo regionale, espressione delle competenze dei settori Agricoltura, Ambiente, Sanità e Programmazione territoriale, al fine di approfondire alcuni aspetti utili ad orientare le ipotesi di valorizzazione.</p>
<p>Note:</p>	<p>Il complesso è attualmente libero con qualche problema di regolarizzazione. È stato manifestato interesse da parte del Servizio Agricoltura, per assegnare parte del complesso a un'associazione per il recupero della fauna selvatica.</p>
<p>Fonti:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Istruttoria di stima (Rer) del 12 gennaio 2016 - Relazione di stima per la definizione del parere di congruità (Agenzia delle Entrate) del 22 /11/2016



Figura 39. Fabbricato A - palazzina uffici e abitazione del custode. Edificio in muratura e cemento armato originariamente costituito dal solo piano terra, poi oggetto di un intervento di sopraelevazione che ne ha determinato l'attuale consistenza di circa 98,00 mq a piano.



Figura 42. Fabbricato B - cantina e ricovero attrezzi. Piccolo edificio costruito in muratura di mattoni con copertura piana in laterocemento, della superficie lorda complessiva di circa 75,00 mq, disposta sul solo piano terra e suddivisa in due locali.



Figura 40. Fabbricato C - magazzini, locali allevamento, spogliatoi, servizi, mensa. Edificio in muratura di mattoni e solaio in laterocemento con manto di copertura in cotto, costituito da tre corpi di fabbrica per una superficie complessiva di circa 735,00 mq al piano terra, 560,00 mq al piano primo.



Figura 43. Fabbricato D - capannone zootecnico. Costruzione con struttura portante in acciaio, costituita da pilastri e travi reticolari con arcarecci di copertura, il tutto opportunamente coibentato e tutt'ora in buono stato di conservazione, per una superficie lorda complessiva di circa 1.680,00 mq.



Figura 41. Fabbricato F - locale pompe con sottostante pozzo. Piccolo manufatto in muratura della superficie lorda di circa 5,00 mq.



Figura 44. Fabbricato P.Ila 154 - edificio in comproprietà con un privato. Porzione di edificio, costituito da un unico locale, con accesso carrabile dal lato est, della superficie lorda complessiva di circa 30,00 mq.