

COMUNE DI CASTENASO

**PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN
NUOVO FABBRICATO AD USO PRODUTTIVO
E VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO
(ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e
dell'art. 53 L.R. 24/2017)**

UBICAZIONE: LOCALITA' CA' DELL'ORBO
VIA PEDERZANA (snc)

COMMITTENTE: COMINTEC Srl

DATA

**TAVOLA 1B
RELAZIONE
TECNICO ILLUSTRATIVA**

PROGETTO

DIREZIONE L.

COMMITTENTI



STUDIO TESTONI

Geom. Vittorio Testoni _ Arch. Luca Testoni
Ozzano dell'Emilia _ Fosse Ardeatine 3
Tel.: 051 790183 Fax: 051 6511496
studiotestoni@gmail.com

INDICE

1. PREMESSA.....	pag.2
2. CARATTERISTICHE DEL CONTESTO E DELLO STATO ATTUALE.....	pag.3
3. CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO.....	pag.3
4. AREA CORTILIVA E SCARICHI.....	pag.5
5. IMPIANTI.....	pag.7
6. ANALISI CONTENUTI E PRESCRIZIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI.....	pag.7
7. PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO.....	pag.12
7.1 MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI.....	pag.12
7.2 CALCOLO DOTAZIONE MINIMA DI SUPERFICIE PERMEABILE "S.P."	pag.12
7.3 CALCOLO SUPERFICIE COPERTA MASSIMA "Q.".....	pag.13
7.4 CALCOLO DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PUBBLICI "P1"	pag.13
7.5 CALCOLO DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PERTINENZIALI "P3r".....	pag.14
7.6 CALCOLO VERDE PRIVATO.....	pag.14
8. DISTINTA SUPERFICI E RAPPORTI AEROILLUMINANTI	pag.16
9. ESTRATTI CARTOGRAFICI VIGENTI.....	pag.20
10.DOCUMENTAZIONE CATASTALE.....	pag.25
11.DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	pag.27

1. PREMESSA

La ditta COMINTEC s.r.l è committente per la realizzazione di un nuovo fabbricato urbano ad uso produttivo sito nel Comune di Castenaso in località Ca' dell'Orbo (BO).

A tal fine, verrà effettuata una variante allo strumento urbanistico ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e dell'art. 53 L.R. 24/2017.

Il lotto di intervento comprende i terreni agricoli posti in via Pederzana e censiti dal catasto terreni di tale Comune al foglio 31 particelle 285, 286 e 649.

Il PSC vigente individua il lotto in *“ASP_BN2.n - Comparti di espansione dell'ambito produttivo sovracomunali a conferma delle previsioni previgenti” (art. 5.7).*

Il RUE vigente individua il lotto in *“ambiti potenziali per nuovi insediamenti specialistici” (art. 4.5.2).*

Il lotto si inserisce ai bordi di un contesto urbano consolidato ad uso misto, prevalentemente ad uso produttivo. Il RUE vigente individua le aree limitrofe ricadenti in tale contesto preesistente come ASP1 *“Ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere, totalmente o prevalentemente edificati” (artt. 4.4.1, 4.4.2 e 4.4.3).*

Per questi motivi si è considerato tutto il lotto come ricompreso in ambito ASP 1.6, inclusi relativi indici e norme.

2. CARATTERISTICHE DEL CONTESTO E DELLO STATO ATTUALE

Il terreno su cui si interverrà è un terreno agricolo di confine tra il territorio urbanizzato della località Ca' dell'Orbo e la zona agricola circostante, in un contesto di bassa pianura; l'infrastruttura viaria principale che collega l'area è la via Pederzana, posta lungo il lato orientale del lotto.

Il tessuto urbano esistente a cui ci si connette è a destinazione prevalentemente produttiva ed è costituita da capannoni industriali con aree cortilive indipendenti. Sia sul lato Nord che quello Sud del lotto di intervento, inoltre, sono presenti due recinzioni che delimitano il confine di proprietà rispettivamente di due fabbricati urbani ad uso residenziale.

3. CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

L'intervento qui proposto prevede di realizzare un capannone industriale in cui la ditta COMINTEC s.r.l ha intenzione di localizzare la propria attività di produzione ed assemblaggio di componenti speciali per macchine industriali automatiche e macchine con trasmissioni a movimento meccanico.

Il nuovo edificio avrà un unico volume ricavato su una pianta di base rettangolare di dimensioni complessive 67 x 45 metri.

L'accesso all'area cortiliva avverrà sul lato confinante con via Pederzana tramite due cancelli carrabili e un ingresso pedonale, su cui inoltre è posto il fronte principale. Tale fronte ospita gli uffici in progetto, sia tecnici che direzionali, e gli altri ambienti amministrativi (sala riunioni, reception ecc..) a supporto dell'attività produttiva. Essi

saranno sviluppati su due livelli e collegati fra loro da un blocco scala dotato di vano ascensore a cui si accederà dall'ingresso principale. Sempre tramite tale blocco scala sarà possibile accedere al solaio di copertura destinato a "rooftop": il volume di accesso sarà chiuso tramite una tettoia metallica di colore verde opaco e una facciata continua vetrata in modo tale da comprendere uno spazio open-space utilizzato come sala riunioni, mentre la restante porzione della copertura sarà in parte praticabile ed arredata con sedute organiche dotate di siepi d'arredo e parapetti vetrati certificati "antifondamento". L'accesso agli uffici direzionali, al primo piano, sarà possibile anche tramite una scala esterna a struttura metallica, dotata di parapetto in lamiera forata, avente inoltre una funzione di via di esodo in materia di sicurezza e progettazione antincendio. A servizio dell'attività amministrativa sopra descritta saranno presenti su ogni livello inoltre i relativi servizi igienici, opportunamente dimensionati e progettati nel rispetto della norma in materia di eliminazione delle barriere architettoniche ed accessibilità per persone diversamente abili. Sempre nel fronte principale, al piano terra, saranno posti gli spogliatoi con bagni e docce separati per uomini e donne e dimensionati complessivamente per 30 addetti (25 uomini e 5 donne), opportunamente piastrellati e rifiniti con pittura lavabile sul resto delle pareti, e collegati esternamente da un accesso indipendente posto sul lato meridionale del fabbricato.

Tutta la restante area del fabbricato posteriore alla zona uffici verrà dedicata alle attività produttive di montaggio componenti e a quelle di stoccaggio del prodotto finito, accessibile tramite due portoni posti sul lato minore e altri due portoni laterali. Tutti questi portoni saranno del tipo industriale di dimensioni 5 x 5 metri e del tipo sezionale con oblò e porta pedonale, avente anche funzione di uscita di emergenza, distinguibili mediante pensiline metalliche tirantate poste su ogni accesso, verniciate di colore verde opaco. Il rispetto dei rapporti aero-

illuminanti e del benessere visivo nei vari ambienti sarà garantito da lucernari a shed e da finestre laterali a nastro, opportunamente dimensionate, con elementi apribili a vasistas o ad anta a seconda delle esigenze dei locali corrispondenti e dotati di idoneo dispositivo di agevole apertura dal basso. Sempre nella zona produttiva sarà presente un volume entro il quale verranno collocati l'ufficio spedizione e i restanti locali di servizio per i dipendenti. La copertura di tale volume, invece, sarà utilizzata come soppalco accessibile tramite un'apposita scala metallica.

L'edificio avrà una struttura in pilastri e travi di calcestruzzo armato prefabbricato tamponata con pannelli in cemento coibentati anch'essi prefabbricati con finitura verniciata in due colori, grigio e bianco, mentre la parte direzionale sarà differenziata mediante l'applicazione di una facciata dotata di aperture a nastro su tutti i livelli. L'accesso principale sarà evidenziato da un portale con struttura e pannelli metallici, verniciato in colore verde opaco, a sostegno di una pensilina anch'essa metallica.

Pannelli del tipo sandwich e lucernari a shed apribili completeranno la copertura della zona produttiva.

4. AREA CORTILIVA E SCARICHI

L'area cortiliva sarà costituita da un piazzale asfaltato posto nella fascia perimetrale al capannone, in modo tale da sopportare il traffico pesante correlato all'attività produttiva, mentre nel fronte principale sarà ricavata una zona destinata a prato permeabile fino al confine di proprietà, delimitata dai parcheggi pertinenziali, dotati di pensilina metallica, e dagli accessi, sia pedonale che carrabili; i restanti parcheggi pertinenziali verranno posti lungo il perimetro del piazzale asfaltato, delimitati da apposita segnaletica orizzontale, seguendo una

disposizione in linea o a spina di pesce a seconda delle esigenze progettuali di viabilità.

Sul lato occidentale del capannone, in prossimità dei portoni di accesso, sarà posto un cassonetto stagno per la riccia metallica di scarto. Una rete fognaria regolarmente autorizzata da Hera convoglierà le acque di scarico per uso di tipo civile del capannone alla fognatura pubblica, separando le acque nere dalle bianche che saranno invece convogliate al fosso stradale di pertinenza, eventualmente laminate in caso di evento piovoso critico da un bacino di invaso inerbito e fruibile posto all'interno dell'area verde del lotto, sul confine di proprietà nord-occidentale.

Considerando infine l'assenza nelle acque meteoriche di dilavamento di sostanze speciali o impattanti, in accordo con quanto previsto dall'art. 20 dei PSAI, il sistema di drenaggio sarà dotato di una stazione di irrigazione (SIR) per l'accumulo e il riutilizzo delle acque di prima pioggia provenienti dalla copertura della zona uffici ai fini irrigui. In particolare, l'acqua piovana proveniente dalla copertura verrà immessa, previo passaggio in un pozzetto filtro foglie, in un serbatoio di stoccaggio di 5000 lt. Una volta pieno, l'acqua in eccesso verrà convogliata nella fognatura attraverso una tubazione di troppo pieno.

Sulla base delle strategie e dei sistemi sopra descritti, l'intervento non comporterà incremento del rischio di alluvione nel comparto di intervento a cui è attribuito, allo stato attuale, una pericolosità media P2 (tempo di ritorno 100-200 anni) per il reticolo principale e secondario secondo le disposizioni del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA).

5. IMPIANTI

Il nuovo edificio sarà dotato di impianti elettrici, di riscaldamento, idrotermosanitario e fotovoltaico a norma di legge di cui si fornisce regolare progetto redatto da tecnico abilitato.

6. ANALISI CONTENUTI E PRESCRIZIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

Il PSC vigente individua il lotto in *"ASP_BN2.n - Comparti di espansione dell'ambito produttivo sovracomunali a conferma delle previsioni previgenti"* (art. 5.7). Il lotto oggetto di intervento è interessato inoltre dalla realizzazione di un percorso extraurbano ciclopedonale (PSC Elaborato Ca.PSC.3 *"Ambiti e trasformazioni territoriali"*, scala 1:10000). Il progetto prevede la realizzazione di un tratto ciclabile e pedonale lungo il marciapiede del fronte strada integrato ai potenziali percorsi strategici previsti dal PSC finalizzati al collegamento dell'area produttiva alle principali fermate ferroviarie e ai servizi urbani locali.

Il RUE vigente individua il lotto in *"ambiti potenziali per nuovi insediamenti specialistici"* (art. 4.5.2).

Il RUE vigente individua le aree limitrofe ricadenti in tale contesto preesistente come ASP1 *"Ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere, totalmente o prevalentemente edificati"* (artt. 4.4.1, 4.4.2 e 4.4.3).

Il lotto di intervento è assoggettato al vincolo di *"fascia di rispetto stradale e distanze minime dal confine stradale"* (art. 3.3.2) per la tutela della viabilità esistente costituita da via Pederzana. Tale fascia di rispetto stradale può essere destinata a verde privato e parcheggi pubblici e privati.

Gli elaborati del PTCP della Provincia di Bologna non evidenziano criticità idrografiche per l'area di intervento, non trovandosi essa nelle immediate vicinanze di alvei di bacini idrici (art. 4.2) o fasce di tutela fluviale (PTCP Tav. 2B "Tutela delle acque superficiali e sotterranee", scala 1:50000 – foglio nord). La dotazione di superficie permeabile SP sarà pari a 2838,00 mq, corrispondente al 30% della superficie fondiaria SF di 9600,00 mq, a fronte dei 1920,00 mq (corrispondente al 20% della superficie fondiaria SF) richiesti dal RUE vigente per gli ambiti ASP1.6 (art. 4.4.3) e dal PSC vigente per gli ambiti ASP_B (art. 5.4).

Per quanto riguarda le condizioni idrogeologiche dell'area, le indagini geologiche e geotecniche hanno individuato un livello statico medio della falda freatica superficiale a una profondità di 3,60 metri al di sotto del piano campagna (p.c.) attuale. L'intervento quindi non prevede in alcun modo la realizzazione di piani interrati o seminterrati.

La gestione delle acque meteoriche colloca il lotto in "ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura" (art 4.8), come riportato nel PTCP Tav. 2A "Rischio da frana, assetto dei versanti e gestione delle acque meteoriche", scala 1:25000 – foglio IV. In base a tale classificazione e a quanto previsto nelle norme del "Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico" (PSAI) all'art. 20 (controllo sugli apporti d'acqua), l'attuazione del comparto deve prevedere la realizzazione di vasche e/o opere simili per la laminazione delle acque meteoriche nella misura di 500 mc per ettaro di superficie urbanizzata. Quindi, al fine di garantire l'invarianza idraulica del lotto, alla rete delle acque bianche sarà associato un sistema di laminazione costituito da una vasca a cielo aperto inerbita con strozzatura della condotta in uscita di dimensioni complessive 50 x 18 m, per un volume totale di laminazione di 527,81 mc e portata massima scaricabile pari a 7,50 lt/s per ettaro di superficie territoriale, nel rispetto del valore massimo pari a 10 lt/s per ettaro di superficie territoriale dell'allegato A *"Linee guida per la progettazione dei sistemi di raccolta delle acque piovane per il*

controllo degli apporti nelle reti idrografiche di pianura" della Deliberazione n. 1/3 del 1 Agosto 2013. L'invaso di laminazione sarà ubicato in prossimità del confine settentrionale dell'area di intervento. Considerando infine l'assenza di sostanze speciali o impattanti di dilavamento connessa all'uso del capannone industriale, in accordo con quanto previsto dall'art. 20 dei PSAI, la rete fognaria di progetto sarà dotata inoltre di un sistema di accumulo e riutilizzo delle acque meteoriche di prima pioggia provenienti dalla copertura zona uffici, costituito da un pozzetto filtro foglie e da un serbatoio di accumulo di 5.000 lt dotato di gruppo di pompaggio.

Per quanto riguarda il rischio di alluvione, il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) attribuisce al comparto di progetto una pericolosità media P2 (tempo di ritorno 100-200 anni) per il reticolo principale e secondario. Sulla base delle strategie e dei sistemi sopra descritti, l'intervento non comporterà incremento della vulnerabilità nel comparto di progetto e nel contesto adiacente.

L'analisi archeologica del PTCP individua nella vicina SP 253 un asse viario storico, inoltre l'area dell'intervento si colloca nelle vicinanze di alcuni siti di interesse archeologico, indicati nella "Carta di Mappatura e Potenzialità Archeologiche" del PSC del Comune di Castenaso (PSC/QC-Ca.C4.3) con i nn. CSO 62 e CSO 63 da sottoporre a parere della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna.

Tale ente ritiene il lotto a rischio archeologico diffuso date le vicinanze di un sito di età Romana, si è proceduto alla realizzazione di sondaggi archeologici preliminari fino alla profondità di scavo massima prevista dal progetto stesso e condotte da archeologi qualificati, da sottoporre a parere della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna. In particolare, al fine di possedere una ricostruzione stratigrafica e quindi paleoambientale più estesa e completa, all'interno del lotto sono state effettuate 3 trincee

scavate fino ad una profondità di circa 150 cm nell'area destinata alla realizzazione del fabbricato produttivo e di 2 trincee di scavo fino a una profondità di 60 cm nell'area destinata alla realizzazione dell'invaso di laminazione, come riportato nella relazione archeologica allegata. Le indagini archeologiche non hanno evidenziato il rinvenimento di elementi di interesse archeologico, sia materiali che strutturali, né antichi né moderni, ad indice di assenza di rischio archeologico.

In merito alla micro zonazione sismica l'area è compresa nelle aree di tipo "A" potenzialmente soggette ad amplificazione per caratteristiche litologiche (PTCP Tav. 2C "Rischio sismico: carta delle aree suscettibili di effetti locali", scala 1:25000 – foglio III). Ai fini della caratterizzazione del terreno di fondazione, l'area è stata oggetto di specifico studio geologico e sismico riportato nella corrispondente relazione geologico-tecnica e sismica allegata che ha evidenziato la completa idoneità dell'area alla realizzazione del fabbricato produttivo. In particolare, le indagini geologiche hanno evidenziato che per un sisma con magnitudo $M = 6,14$, accelerazione $a_g = 0,25g$ e livello di falda a 1 m da p.c. il potenziale a liquefazione risulta pari a $LPI = 1,98$, da cui deriva un rischio a liquefazione basso per il sito oggetto di intervento. La capacità portante del terreno di fondazione in condizioni statiche, espressa come la resistenza del sistema geotecnico R_d , risulta pari, nell'Approccio 2 (ai sensi delle NTC2018) a $R_d = 184 \text{ kPa}$ ($1,88 \text{ kg/cm}^2$). Il calcolo della capacità portante in condizioni pseudo-statiche, nell'Approccio 2 (ai sensi delle NTC2018), ha restituito invece un valore pari a $R_d = 180 \text{ kPa}$ ($1,84 \text{ kg/cm}^2$). Per quanto riguarda la valutazione del terreno in condizioni drenate, la capacità portante drenata in condizioni statiche risulta pari, nell'Approccio 2 (ai sensi delle NTC2018) a $R_d = 287 \text{ kPa}$ ($2,93 \text{ kg/cm}^2$). Il calcolo della capacità portante drenata in condizioni pseudo-statiche, nell'Approccio 2 (ai sensi delle NTC2018), ha restituito infine un valore pari a $R_d = 276 \text{ kPa}$ ($2,80$

kg/cm²). L'analisi della deformabilità del sistema in condizioni pseudo-statiche ha messo in evidenza che per le pressioni scaricate al terreno, allo SLV, variabili da 60 kPa a 120 kPa, i cedimenti attesi risultano variabili, rispettivamente, da 1,25 cm a 4,90 cm. Inoltre, vengono riportate le seguenti caratterizzazioni sismiche per il terreno oggetto di studio:

- Livello statico medio (falda): -3,6 m da piano campagna;
- Zona: zona 3 (da OPCM 3519/06);
- Classe d'uso: classe II (edifici ordinari);
- Categoria di suolo: categoria C (da PSC);
- Categoria topografica: categoria T1;
- Capacità portante del terreno (Approccio 2): $R_d = 184$ kPa in condizioni statiche e $R_d = 180$ kPa in condizioni pseudo-statiche;
- Capacità portante del terreno in condizioni drenate (Approccio 2): $R_d = 287$ kPa in condizioni statiche e $R_d = 276$ kPa in condizioni pseudo-statiche;
- Cedimenti e distorsioni: variabili da 1,25 cm a 4,90 cm per pressioni al terreno variabili da 60 kPa a 120 kPa;
- Accelerazione massima di picco al suolo: $a_g = 0,172 * 1,45 * 1,0 = 0,25g$ (ai sensi delle NTC2018).

7. PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

7.1 MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Come riportato nell'art. A-24 comma 3 punto c della L.R. 20/2000 (il cui allegato è ancora vigente ai sensi dell'art. 29 comma 3 della L.R. 24/2017), per l'insieme degli insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso, è stabilita una quota non inferiore al 15% della superficie complessiva destinata a tali insediamenti per le quote di dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, oltre alle aree destinate alla viabilità.

Superficie Territoriale lotto in oggetto $ST = 10287,00 \text{ mq}$

Dotazioni Territoriali da realizzare $\text{DotPSC} = 10287,00 \times 0,15 = 1543,00 \text{ mq}$

Dotazioni Territoriali realizzate $\text{Dotprogetto} = 687,00 \text{ mq}$

Dotazioni territoriali non realizzate (da monetizzare):

$$\text{Dotmonetizzate} = 1543,00 - 687,00 = 856,00 \text{ mq}$$

Le dotazioni territoriali non realizzate saranno monetizzate ai sensi dell'art. A-26 comma 7 della L.R. 20/2000.

7.2 CALCOLO DOTAZIONE MINIMA DI SUPERFICIE PERMEABILE "S.P."

Negli ambiti **ASP 1.6** previsti dal RUE (art. 4.4.3), nonché negli ambiti produttivi consolidati sovracomunali **ASP_B** del PSC vigente (art. 5.4), l'intervento di nuova costruzione prevede una dotazione minima di superficie permeabile (SP) pari al 20% della superficie fondiaria (SF).

Superficie fondiaria lotto in oggetto $SF = ST - \text{Dot} = 9600,00 \text{ mq}$

Superficie permeabile minima $SP = 9600,00 \times 0,2 = 1920,00 \text{ mq}$

Superficie permeabile progettata (da verde permeabile):

$$SP \text{ progetto} = 2838,00 \text{ mq} > 1920,00 \text{ mq} = SP$$

7.3 CALCOLO SUPERFICIE COPERTA MASSIMA "Q."

Negli ambiti **ASP 1** l'intervento di nuova costruzione prevede una superficie coperta massima (Q max) pari al 60% della superficie fondiaria (SF).

Superficie fondiaria lotto in oggetto $SF = ST - Dot = 9600,00 \text{ mq}$

Superficie coperta massima $Q \text{ max} = 9600,00 \times 0,6 = 5760,00 \text{ mq}$

Superficie coperta di progetto $Q \text{ progetto} = 3455,60 \text{ mq}$

$$Q \text{ progetto} = 3455,60 \text{ mq} < 5760,00 \text{ mq} = Q \text{ max}$$

7.4 CALCOLO DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PUBBLICI

"P1"

Negli ambiti **ASP 1** per gli usi C1 (produttivo) l'intervento di nuova costruzione prevede, come quantità minima, per i parcheggi pubblici P1 10 mq ogni 100 mq di SU (art. 3.1.6)

Superficie utile di progetto $SU \text{ progetto} = 3200,72 \text{ mq}$

Dotazione minima di parcheggi pubblici $P1 = (3200,72 / 100) \times 10 = 320,07 \text{ mq}$

Parcheggi pubblici richiesti, considerando una superficie convenzionale di 25 mq/p.a. (art. 3.1.4) $= 320,07 / 25 = 13 \text{ unità}$

$$\text{Numero posti auto P1 progettati} = 15 \text{ unità}$$

In base a quanto esplicitato sul RUE vigente (art. 3.1.4), all'interno dei parcheggi pubblici sono stati considerati 1 posto auto riservato a stazione di ricarica per veicoli elettrici e 1 posto auto riservato a disabili.

7.5 CALCOLO DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PERTINENZIALI "P3r"

Negli ambiti **ASP 1** per gli usi C1 (produttivo) l'intervento di nuova costruzione prevede, come quantità minima, per i parcheggi pertinenziali (p3c e/o P3r) 1 posto auto (2,5x5 m) ogni 60 mq di Su e comunque 1 posto auto ogni 200 mq di SF. Una parte dei p.a. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri (3x10 m) (art. 3.1.5).

Superficie fondiaria lotto in oggetto SF = ST – Dot = 9600,00 mq

Numero parcheggi pertinenziali minimo P3r = $9600 / 200 = 48$ unità

Numero posti auto P3r progettati = 48 unità (di cui 6 per sosta autocarri)

In base a quanto esplicitato sul RUE vigente (art. 3.1.4), sono stati previsti inoltre 16 parcheggi per motocicli nella misura di un 1 posto motociclo ogni 3 posti auto.

7.6 CALCOLO VERDE PRIVATO

In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde é disciplinata da un apposito Regolamento Comunale del Verde.

La SP dovrà essere provvista di copertura vegetale e dotata di un albero d'alto fusto ogni 200 mq., se essa è superiore a 800 mq (art.

3.2.1). Nelle zone per insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso in tutti gli interventi NC, DR inoltre è prescritta la formazione di quinte alberate e/o arbustive lungo almeno due lati dell'area d'intervento, con preferenza per gli eventuali lati a contatto con zone agricole o con zone per attrezzature o servizi pubblici sociali.

S.P. Realizzata = 2838,00 mq

Alberi ad alto fusto richiesti = 15 alberi, considerando 1 albero ogni 200 mq di SP (art. 3.2.1)

Alberi ad alto fusto piantumati = 15 alberi

Scelta delle essenze: alberi e arbusti dal gruppo "1" del Regolamento Comunale del verde pubblico e privato (art. 13).

8. DISTINTA SUPERFICI E RAPPORTI AEROILLUMINANTI

Distinta superfici

Comintec S.R.L.

Via Pederzana (snc) - 40055 Castenaso località Ca' dell'Orbo (BO)

Piano Terra			
ID	Descrizione	Tipo	Area [mq]
1	Zona PRODUZIONE	S.U.	1301,46
2	Zona PRODUZIONE	S.U.	1244,32
3	Soppalco	S.U.	24,03
4	Scala	S.A.	4,59
5	Bagno	S.U.	7,19
6	Ufficio Spedizione	S.U.	14,16
7	Quadro elettrico	S.U.	10,26
8	C.E.D.	S.U.	10,26
9	Ufficio Tecnico e Produzione (15 addetti)	S.U.	99,72
10	Atrio	S.U.	29,59
11	Reception	S.U.	7,62
12	Vano scale	S.A.	17,76
13	Ripostiglio	S.U.	4,62
14	Bagno	S.U.	7,37
15	Bagno disabili	S.U.	3,91
16	Sala riunioni	S.U.	29,74
17	Spogliatoio (25 addetti)	S.U.	44,95
18	Doccia	S.U.	1,76
19	Doccia	S.U.	1,85
20	Doccia	S.U.	1,85
21	Servizio igienico wc	S.U.	2,20
22	Servizio igienico wc	S.U.	2,20
23	Servizio igienico wc	S.U.	2,20
24	Spogliatoio (5 addetti)	S.U.	15,53
25	Doccia	S.U.	1,21
26	Servizio igienico wc	S.U.	2,25
27	Disimpegno	S.U.	8,18
28	Tettoia	S.A.	270,00
29	Tettoia laterale	S.A.	58,28
30	Tettoia laterale	S.A.	58,28
31	Pensilina	S.A.	4,35
32	Scala esterna	S.A.	15,44
33	Portico	S.A.	46,09
S.U. [mq]			2878,41
S.A. [mq]			474,78
Primo Piano			

ID	Descrizione	Tipo	Area [mq]
1	Ufficio	S.U.	31,13
2	Ufficio	S.U.	17,99
3	Bagno	S.U.	4,97
4	Disimpegno	S.U.	4,15
5	Ufficio Direzionale	S.U.	60,19
6	Bagno	S.U.	12,92
7	Ripostiglio/C.E.D.	S.U.	3,70
8	Atrio	S.U.	21,72
9	Angolo caffè	S.U.	10,56
10	Ufficio Commerciale e Amministrativo (15 addetti)	S.U.	99,72
11	Ripostiglio	S.U.	20,98
S.U. [mq]			288,02
S.A. [mq]			0,00
Rooftop			
ID	Descrizione	Tipo	Area [mq]
1	Atrio	S.U.	10,63
2	Sala riunioni	S.U.	23,66
3	Terrazzo praticabile e fioriera	S.A.	140,18
S.U. [mq]			34,29
S.A. [mq]			140,18
Area Cortiliva			
ID	Descrizione	Tipo	Area [mq]
1	Pensilina posto auto	S.A.	79,98
2	Pensilina posto auto	S.A.	79,98
3	Pensilina posto moto	S.A.	48,17
S.U. [mq]			0,00
S.A. [mq]			208,13
S.U. Totale [mq]			3200,72
S.A. Totale [mq]			823,09
Percentuale [%]			25,72

	Superficie Utile (S.U.)
	Superficie Accessoria (S.A.)

Rapporti aeroilluminanti

Comintec S.R.L.

Via Pederzana (snc) - 40055 Castenaso località Ca' dell'Orbo (BO)

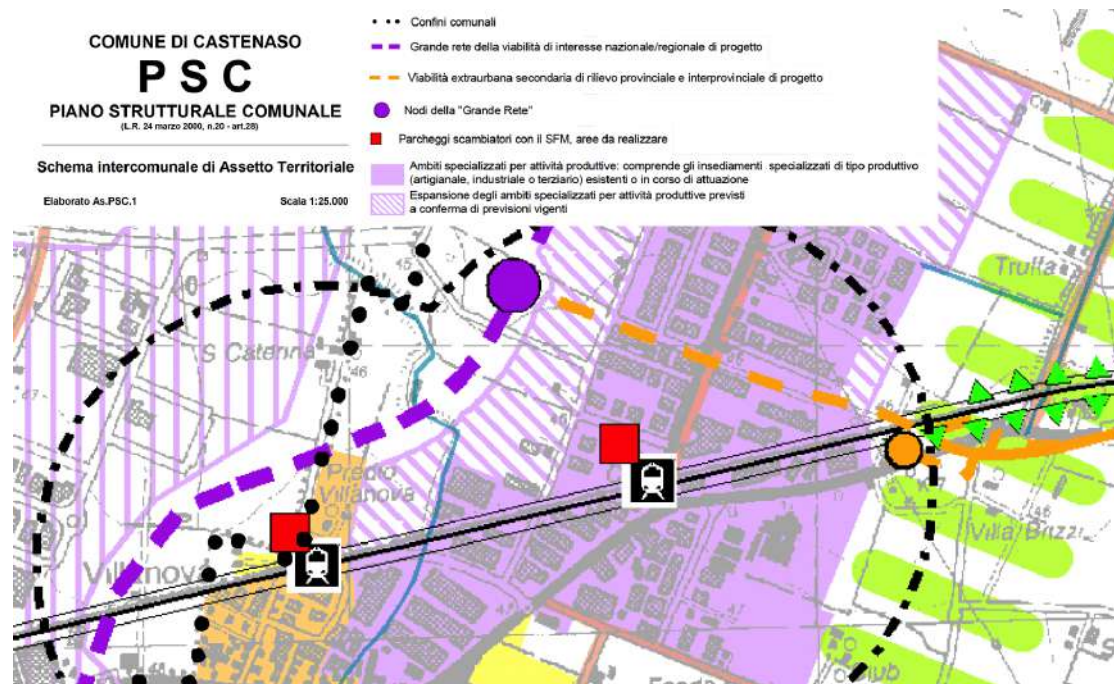
Piano Terra															
ID	Descrizione	Tipo	Area [mq]	N° Infilso	Tipologia	S.I.	S.V.	b [m]	h [m]	A [mq]	R.I.	R.V.			
1	Zona PRODUZIONE	S.U.	1301,46	175	Lucernari tipo shed	X	—	1,00	1,10	192,50	0,19	0,13			
				175	Lucernari tipo shed	—	X	1,00	1,10	107,05					
				8	Oblò portone	X	—	0,80	1,00	6,40					
				28	Finestre a nastro	X	—	1,00	1,50	42,00					
				28	Finestre a nastro	—	X	1,00	1,50	39,92					
				2	Porta per uscita emergenza	—	X	1,20	2,50	6,00					
				2	Portone (per calcolo R.V. si considera 1/3)	—	X	5,00	5,00	50,00					
				Benessere visivo		Valore minimo [mq]			40,67						
		Valore di progetto [mq]			42,00										
2	Zona PRODUZIONE e soppalco	S.U.	1268,35	167	Lucernari tipo shed	X	—	1,00	1,10	183,70	0,18	0,12			
				167	Lucernari tipo shed	—	X	1,00	1,10	102,16					
				8	Oblò portone	X	—	0,80	1,00	6,40					
				2	Finestre a nastro	X	—	0,80	1,50	2,40					
				2	Finestre a nastro	—	X	0,80	1,50	1,80					
				25	Finestre a nastro	X	—	1,00	1,50	37,50					
				25	Finestre a nastro	—	X	1,00	1,50	33,86					
				2	Portone (per calcolo R.V. si considera 1/3)	—	X	5,00	5,00	50,00					
				Benessere visivo		Valore minimo [mq]			39,64						
						Valore di progetto [mq]			39,90						
3	Scala	S.A.	4,59	—	—	—	—	—	—	—	—				
4	Bagno	S.U.	7,19	—	—	—	—	—	—	—	—				
5	Ufficio Spedizione	S.U.	14,16	3	Finestre a nastro	X	—	1,00	1,50	4,50	0,32	0,28			
				3	Finestre a nastro	—	X	1,00	1,50	3,98					
				Benessere visivo		Valore minimo [mq]			0,44						
		Valore di progetto [mq]			4,50										
6	Quadro elettrico	S.U.	10,26	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
7	C.E.D.	S.U.	10,26	1	Finestre a nastro	X	X	0,90	1,50	1,35	—	—			
8	Ufficio Tecnico e Produzione	S.U.	99,72	1	Finestre a nastro	X	—	0,90	1,50	1,35	0,16	0,14			
				1	Finestre a nastro	—	X	0,90	1,50	0,94					
				10	Finestre a nastro	X	—	1,00	1,50	15,00					
				10	Finestre a nastro	—	X	1,00	1,50	13,44					
				Benessere visivo		Valore minimo [mq]			3,12						
						Valore di progetto [mq]			16,35						
9	Atrio	S.U.	29,59	—	Parete vetrata	X	—	3,50	2,50	8,75	0,46	0,13			
				1	Porta Finestra	X	X	2,00	2,50	5,00	0,79	0,20			
10	Reception	S.U.	7,62	—	Parete vetrata	X	X	2,40	2,50	6,00	—	—			
11	Vano scale	S.A.	17,76	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
12	Ripostiglio	S.U.	4,62	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
13	Bagno	S.U.	7,37	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
14	Bagno disabili	S.U.	3,91	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
15	Sala riunioni	S.U.	29,74	3	Finestre a nastro	X	X	1,00	1,50	4,50	0,15	0,15			
				Benessere visivo		Valore minimo [mq]			0,93						
						Valore di progetto [mq]			4,50						
16	Spogliatoio/docce	S.U.	57,00	6	Finestre a nastro	X	X	1,00	1,50	9,00	0,16	0,16			
17	Spogliatoio/docce	S.U.	18,99	2	Finestre a nastro	X	X	1,00	1,50	3,00	0,16	0,16			
18	Disimpegno	S.U.	8,18	1	Porta	—	X	0,90	2,10	1,89	—	—			
19	Tettoia	S.A.	270,00	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
20	Tettoia laterale	S.A.	58,28	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
21	Tettoia laterale	S.A.	58,28	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
22	Pensilina	S.A.	4,35	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
23	Scala esterna	S.A.	15,44	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
24	Portico	S.A.	46,09	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
S.U. [mq]			2878,41												
S.A. [mq]			474,78												
Primo Piano															
ID	Descrizione	Tipo	Area [mq]	N° Infilso	Tipologia	S.I.	S.V.	b [m]	h [m]	A [mq]	R.I.	R.V.			
1	Ufficio	S.U.	31,13	4	Finestre a nastro	X	X	1,00	1,50	6,00	0,19	0,25			
				1	Porta	—	X	0,90	2,10	1,89					
				Benessere visivo		Valore minimo [mq]			0,97						
		Valore di progetto [mq]			6,00										
2	Ufficio	S.U.	17,99	3	Finestre a nastro	X	X	1,00	1,50	4,50	0,25	0,17			
				Benessere visivo		Valore minimo [mq]			0,56						
						Valore di progetto [mq]			4,50						
3	Bagno	S.U.	4,97	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
4	Disimpeano	S.U.	4,15	—	—	—	—	—	—	—	—	—			

5	Ufficio Direzionale	S.U.	60,19	6	Finestre a nastro	X	—	1,00	1,50	9,00	0,15	0,13
				6	Finestre a nastro	—	X	1,00	1,50	7,96		
				Benessere visivo		Valore minimo [mq]		1,88				
				Valore di progetto [mq]		9,00						
6	Bagno	S.U.	12,92	—	—	—	—	—	—	—	—	—
7	Ripostiglio/C.E.D.	S.U.	3,70	—	—	—	—	—	—	—	—	—
8	Atrio e angolo caffè	S.U.	32,28	8	Finestre a nastro	X	—	1,00	1,50	12,00	0,37	0,32
				8	Finestre a nastro	—	X	1,00	1,50	10,44		
9	Ufficio Commerciale e Amministrativo	S.U.	99,72	10	Finestre a nastro	X	—	1,00	1,50	15,00	0,15	0,13
				10	Finestre a nastro	—	X	1,00	1,50	13,44		
				Benessere visivo		Valore minimo [mq]		3,12				
				Valore di progetto [mq]		15,00						
10	Ripostiglio	S.U.	20,98	1	Finestre a nastro	X	X	0,90	1,50	1,35	—	—
S.U. [mq]			288,02									
S.A. [mq]			0,00									
Rooftop												
ID	Descrizione	Tipo	Area [mq]	N° Infitso	Tipologia	S.I.	S.V.	b [m]	h [m]	A [mq]	R.I.	R.V.
1	Atrio e Sala riunioni	S.U.	34,29	—	Parete vetrata	X	—	13,56	2,70	36,62	1,23	0,16
				2,00	Porta Finestra	X	X	1,00	2,70	5,40		
2	Terrazzo praticabile e fioriera	S.A.	140,18	—	—	—	—	—	—	—	—	—
S.U. [mq]			34,29									
S.A. [mq]			140,18									
Area Cortiliva												
ID	Descrizione	Tipo	Area [mq]	N° Infitso	Tipologia	S.I.	S.V.	b [m]	h [m]	A [mq]	R.I.	R.V.
1	Pensilina posto auto	S.A.	79,98	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2	Pensilina posto auto	S.A.	79,98	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3	Pensilina posto moto	S.A.	48,17	—	—	—	—	—	—	—	—	—
S.U. [mq]			0,00									
S.A. [mq]			208,13									
S.U. Totale [mq]			3200,72									
S.A. Totale [mq]			823,09	25,72 %								

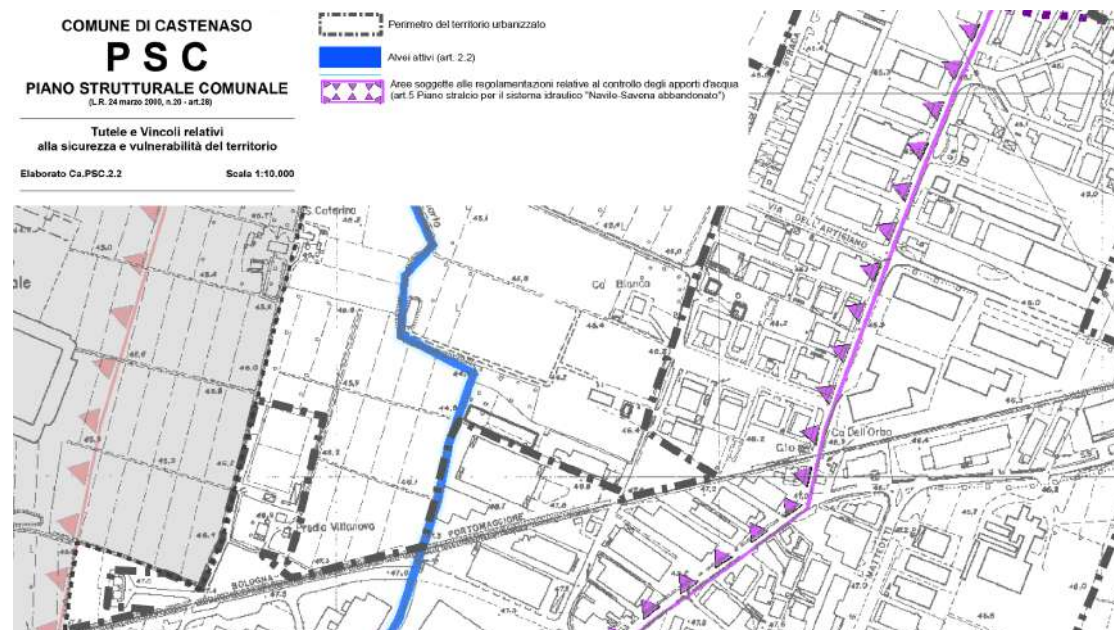
S.I. Superficie Illuminante
 S.V. Superficie Ventilante
 R.I. Rapporto Illuminante
 R.V. Rapporto Ventilante

9. ESTRATTI CARTOGRAFICI VIGENTI

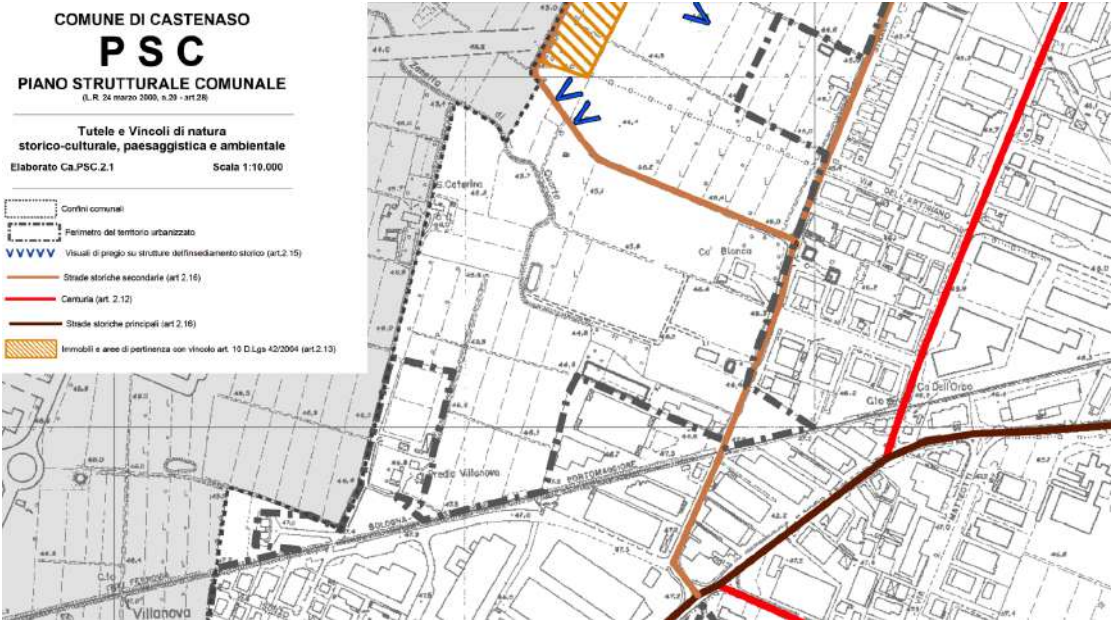
ESTRATTO PSC TAV.1



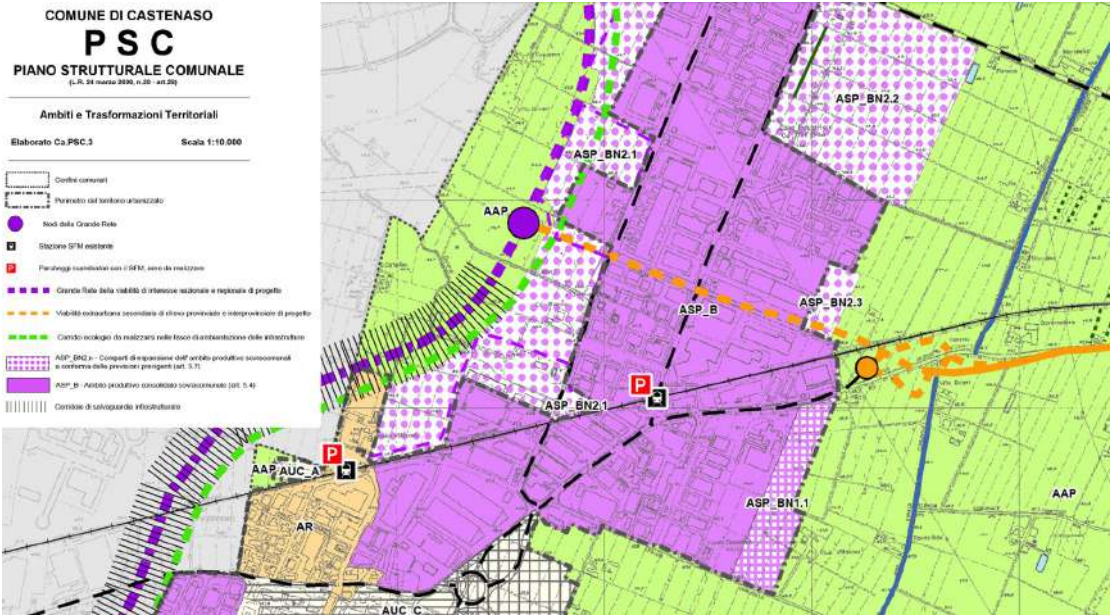
ESTRATTO PSC TAV.2



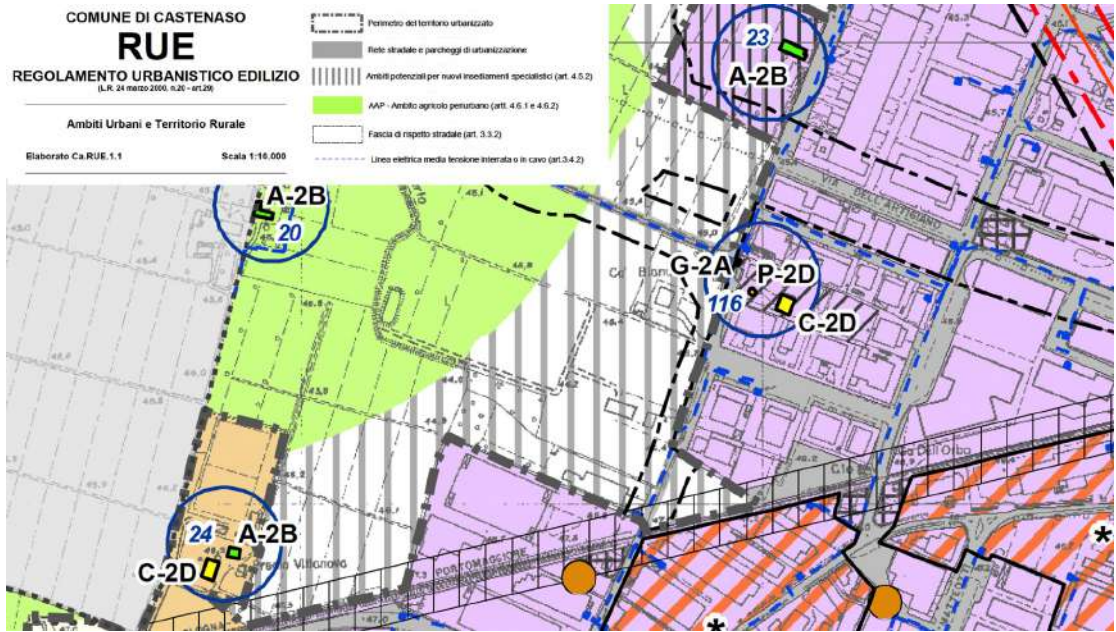
ESTRATTO PSC TAV.2-1



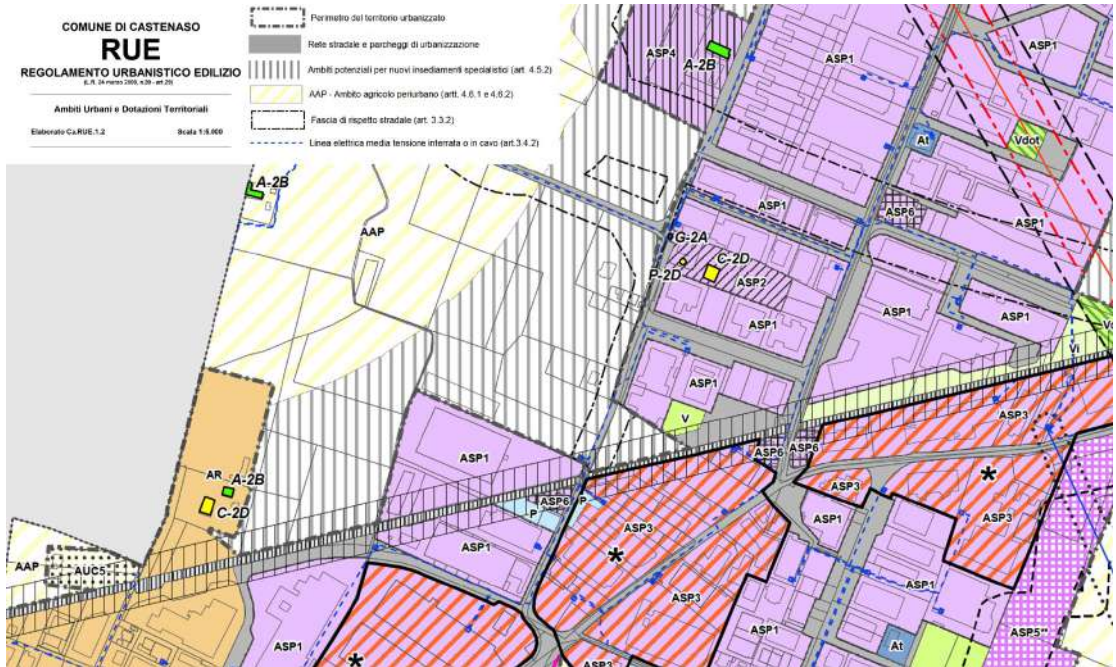
ESTRATTO PSC TAV.3



ESTRATTO RUE TAV.1-1



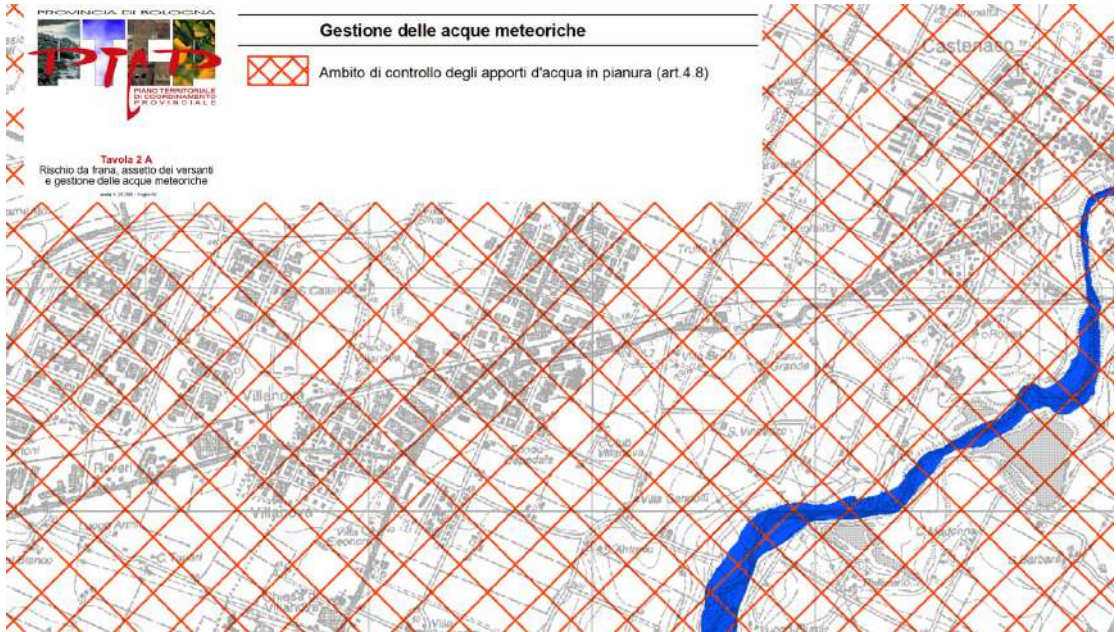
ESTRATTO RUE TAV.1-2



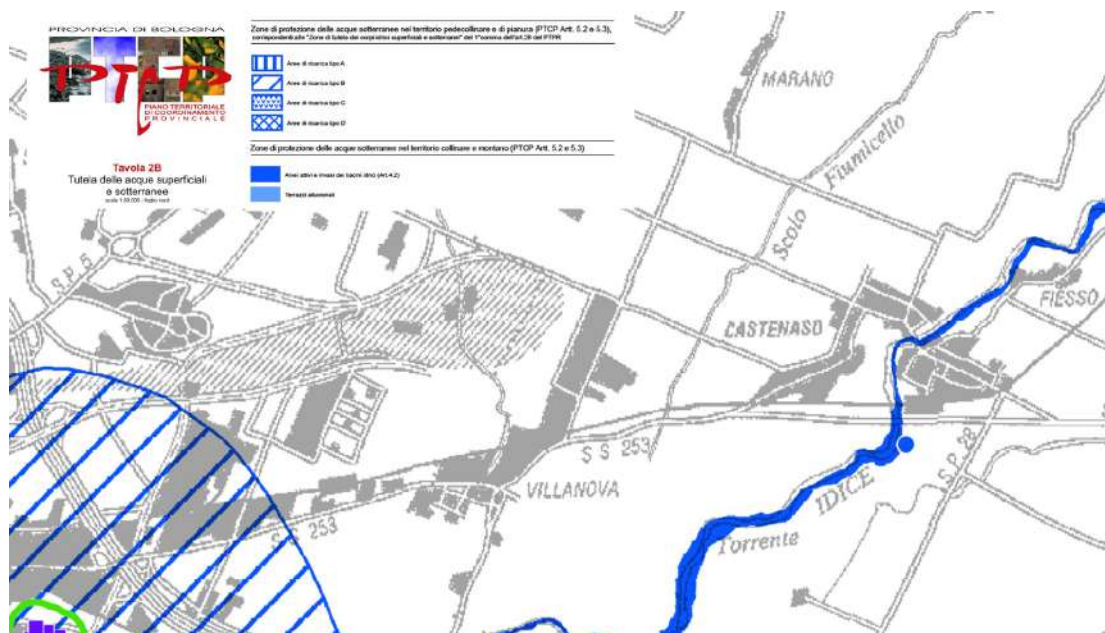
ESTRATTO PTCP TAV.1



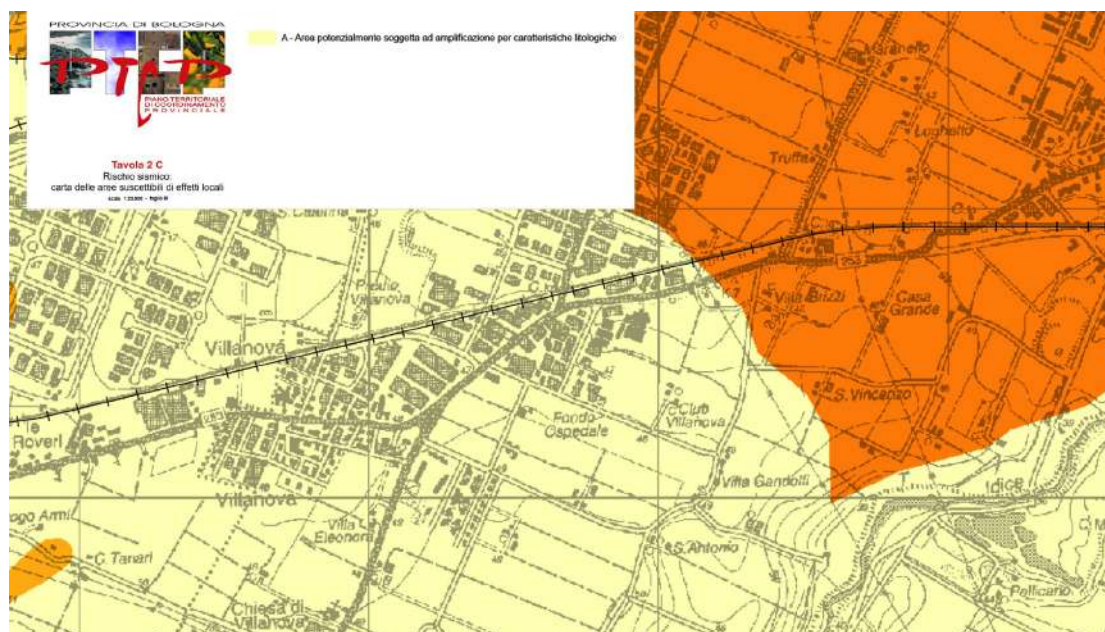
ESTRATTO PTCP TAV.2A



ESTRATTO PTCP TAV.2B



ESTRATTO PTCP TAV.2C



10. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

CATASTO: TERRENI

FOGLIO: 31

MAPPALI: 285, 286, 649



Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/05/2018

Data: 03/05/2018 - Ora: 12.02.58 Fine
Visura n.: T164259 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CASTENASO (Codice: C292)
Catasto Terreni	Provincia di BOLOGNA
	Foglio: 31 Particella: 285

Immobile

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	31	285		-	SEMINATIVO 1	03 10	BA3A	Euro 4,39	Euro 1,92	Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. BO0382963 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 48993.1/2007)	
Notifica						Partita					
Annotazioni					variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualita' dichiarata o parificata a cultura presente nel quadro tariffario del comune						

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BONORA Annalisa nata a BOLOGNA il 18/11/1973	BNRNL573S58A944Q*	(1) Proprieta' per 1/12 bene personale
2	BONORA Susanna nata a BOLOGNA il 25/06/1975	BNRSNN75H65A944I*	(1) Proprieta' per 1/12
3	SARTONI Carla nata a MOLINELLA il 01/09/1946	SRICRL46P41F288T*	(1) Proprieta' per 6/12
4	TESTONI Deanna nata a BUDRIO il 09/03/1947	TSTDNN47C49B249D*	(1) Proprieta' per 4/12
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/05/2011 protocollo n. BO0000263 in atti dal 02/01/2012 Registrazione: UU Sede: BOLOGNA Volume: 9990 n: 200104 del 01/12/2011 SUCC PER LEGGE BONORA LODOVICO (n. 11.1/2012)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/05/2018

Data: 03/05/2018 - Ora: 12.04.01 Fine
Visura n.: T165032 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CASTENASO (Codice: C292)
Catasto Terreni	Provincia di BOLOGNA
	Foglio: 31 Particella: 286

Immobile

N.			DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito				
						ha are ca		Dominicale	Agrario			
1	31	286		-	STAGNO	07 99					VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/08/2010 protocollo n. BO0232677 in atti dal 12/08/2010 (n. 7352.1/2010)	
Notifica						Partita						
Annotazioni		di stadio: rettifica della destinazione a seguito verifica d'ufficio										

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BONORA Annalisa nata a BOLOGNA il 18/11/1973	BNRNL573S58A944Q*	(1) Proprieta' per 1/12 bene personale
2	BONORA Susanna nata a BOLOGNA il 25/06/1975	BNRSNN75H65A944I*	(1) Proprieta' per 1/12
3	SARTONI Carla nata a MOLINELLA il 01/09/1946	SRICRL46P41F288T*	(1) Proprieta' per 6/12
4	TESTONI Deanna nata a BUDRIO il 09/03/1947	TSTDNN47C49B249D*	(1) Proprieta' per 4/12
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/05/2011 protocollo n. BO0000263 in atti dal 02/01/2012 Registrazione: UU Sede: BOLOGNA Volume: 9990 n: 200104 del 01/12/2011 SUCC PER LEGGE BONORA LODOVICO (n. 11.1/2012)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/05/2018

Data: 03/05/2018 - Ora: 12.04.38 Fine
Visura n.: T165490 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CASTENASO (Codice: C292)
Catasto Terreni	Provincia di BOLOGNA
	Foglio: 31 Particella: 649

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	31	649		-	SEMINATIVO 1	92 10	BA3A	Euro 130,33	Euro 57,08	FRAZIONAMENTO del 13/03/2018 protocollo n. BO0033629 in atti dal 13/03/2018 presentato il 13/03/2018 (n. 33629.1/2018)

Notifica	Partita
----------	---------

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BONORA Annalisa nata a BOLOGNA il 18/11/1973	BNRNLS7358A944Q*	(1) Proprieta' per 1/12 bene personale
2	BONORA Susanna nata a BOLOGNA il 25/06/1975	BNRSNN75H65A944I*	(1) Proprieta' per 1/12
3	SARTONI Carla nata a MOLINELLA il 01/09/1946	SRTCRL46P41F288T*	(1) Proprieta' per 6/12
4	TESTONI Deanna nata a BUDRIO il 09/03/1947	TSTDNN47C49B249D*	(1) Proprieta' per 4/12

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

11. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

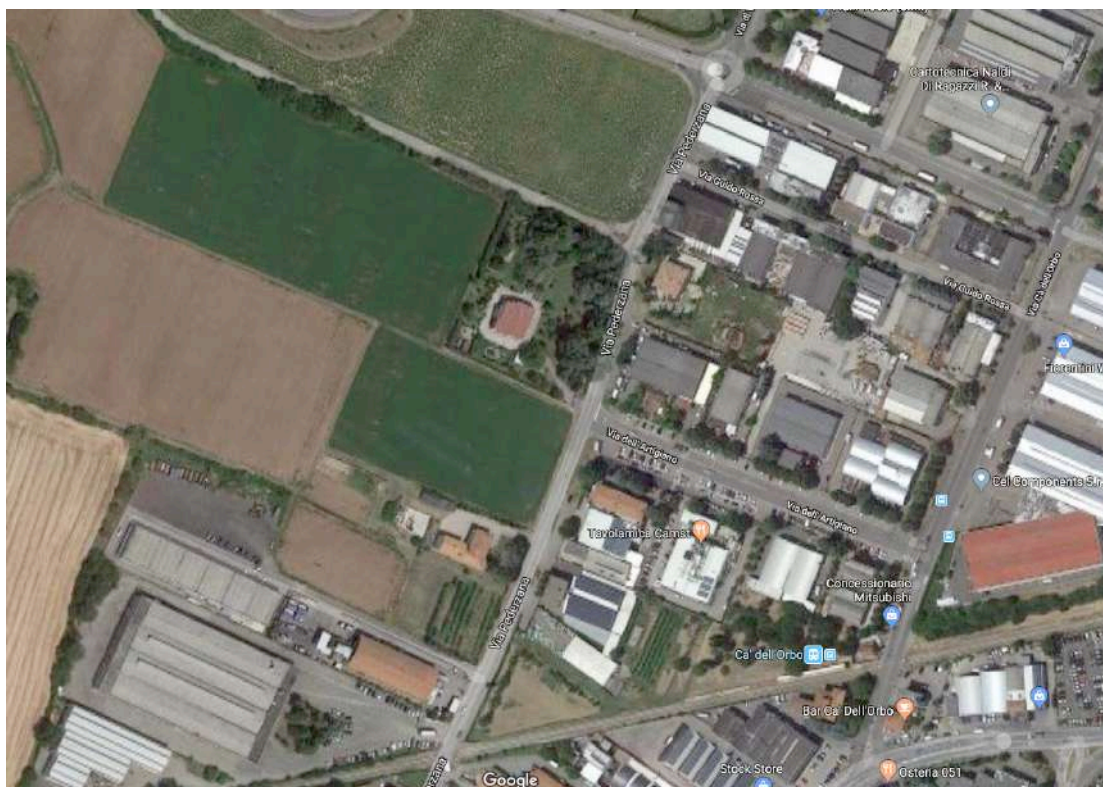


Foto 1: Vista aerea



Foto 2



Foto 3



Foto 4