



# STUDIO TECNICO RIMONDI

Architettura - Urbanistica  
BOLOGNA - Via Fioravanti 57  
tel. 051.355772 - fax 051.358541  
mail str@studiorimondi.it  
www.studiotecnicorimondi.com

COMUNE

**SALA BOLOGNESE**

OGGETTO

**PROCEDIMENTO UNICO (art. 53 L.R. 24/2017)  
PER L'AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO  
AD USO PRODUTTIVO  
SITO IN VIA DELLA PACE n. 2/E**

PROPRIETA'

SALA IMMOBILIARE SRL

PROGETTISTA

RIMONDI ARCH. GIACOMO

DIR. LAVORI

RIMONDI GEOM. GIAN PAOLO

OGGETTO

PROGETTO

TAVOLA

CALCOLO SUPERFICI E STANDARD

**AR ALL\_E**

DATA: 01/08/2022

SCALA ....

PROTOCOLLO

**CALCOLO SUP. UTILE E ACCESSORIA**

**STATO LEGITTIMO FABBRICATO 'A'**

<b>PIANO TERRA</b>	<b>mq.</b>	<b>SU</b>	<b>SA</b>
UFFICIO 11	"	52,56	
MAGAZZINO 1	"	171,06	
UFFICIO 4	"	22,41	
UFFICIO 3	"	57,01	
INGRESSO+CALL.CENTER	"	30,71	
ANTI D.	"	2,90	
WC D.	"	2,17	
SALETTA RIUNIONE	"	18,77	
UFFICIO 1	"	19,42	
ANTI U.	"	2,98	
WC U.	"	2,21	
UFFICIO 2	"	19,79	
ARCHIVIO	"	14,34	
DISIMPEGNO 1	"	7,71	
DISIMPEGNO 2	"	8,77	
DISIMPEGNO 3	"	7,49	
WC	"	5,58	
DEPOSITO	"	35,73	
DEPOSITO	"	18,33	
MAGAZZINO 2	"	369,61	
MAGAZZINO 3	"	183,51	
MAGAZZINO 4	"	210,47	
WC 1	"	2,52	
ANTI 1	"	4,51	
REFETTORIO	"	22,50	
DISIMPEGNO 4	"	4,26	
ANTI 2	"	4,92	
WC 2	"	2,68	
SPOGLIATOIO	"	13,23	
DOCCE	"	3,48	
SCALA 1	"		2,90
SCALA 2	"		4,92
SCALA 3	"		3,51
<b>TOTALE SU PIANO TERRA</b>	<b>mq.</b>	<b>1321,63</b>	
<b>TOTALE SA PIANO TERRA</b>	<b>mq.</b>		<b>11,33</b>

<b>PIANO PRIMO</b>	<b>mq.</b>	<b>SU</b>	<b>SA</b>
SOPPALCO	"	59,91	
UFFICIO 10	"	44,55	
ARCHIVIO	"	35,38	
UFFICIO 8	"	18,80	
UFFICIO 9	"	19,95	

DISIMPEGNO	"	2,73	
ANTI 3	"	2,74	
WC 3	"	2,41	
ANTI 4	"	3,52	
WC 4	"	3,25	
C.E.D.	"	6,13	
WC 5	"	3,96	
UFFICIO 5	"	22,66	
DISIMPEGNO	"	15,63	
DISIMPEGNO	"	3,02	
UFFICIO 6	"	47,48	
UFFICIO 7	"	58,62	
DISIMPEGNO	"	11,11	
ARCHIVIO	"	40,05	
<b>TOTALE SU PIANO PRIMO</b>	<b>mq.</b>	<b>401,90</b>	
<b>TOTALE SA PIANO PRIMO</b>	<b>mq.</b>		<b>0,00</b>

<b>TOTALE SU FABBRICATO A</b>	<b>mq.</b>	<b>1723,53</b>	
<b>TOTALE SA FABBRICATO A</b>	<b>mq.</b>		<b>11,33</b>

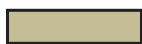
**CALCOLO SUP. UTILE E ACCESSORIA**

**STATO LEGITTIMO FABBRICATO 'B'**

<b>PIANO TERRA</b>	<b>mq.</b>	<b>SU</b>	<b>SA</b>
INGRESSO	"	2,60	
SOGGIORNO- CUCINA	"	20,61	
DISIMPEGNO	"	5,88	
DISIMPEGNO	"	2,91	
BAGNO	"	6,02	
CAMERA 1	"	14,79	
CAMERA 2	"	13,54	
PENSILINA	"		5,05
INGRESSO	"	3,71	
INGRESSO	"	6,64	
RECEPTION	"	20,94	
DISIMPEGNO	"	7,47	
UFFICIO 1	"	36,71	
LOCALE RISTORO	"	6,65	
ANTI 1	"	2,56	
BAGNO 1	"	2,41	
RIPOSTIGLIO	"	4,21	
ANTI 2	"	2,87	
BAGNO 2	"	4,05	
AREA BREAK	"	8,99	
PENSILINA	"		7,25
VANO SCALA	"		9,47
<b>TOTALE SU PIANO TERRA</b>	<b>mq.</b>	<b>173,56</b>	
<b>TOTALE SA PIANO TERRA</b>	<b>mq.</b>		<b>21,77</b>

<b>PIANO PRIMO</b>	<b>mq.</b>	<b>SU</b>	<b>SU</b>
UFFICIO 5	"	16,94	
UFFICIO 4	"	88,82	
UFFICIO 3	"	21,25	
UFFICIO 2	"	26,03	
ANTI 3	"	3,09	
BAGNO 3	"	3,46	
ANTI 4	"	3,25	
BAGNO 4	"	2,76	
BAGNO 5	"	3,14	
DISIMPEGNO	"	11,98	
<b>TOTALE SU PIANO PRIMO</b>	<b>mq.</b>	<b>180,72</b>	
<b>TOTALE SA PIANO PRIMO</b>	<b>mq.</b>		<b>0,00</b>

<b>TOTALE SU FABBRICATO B</b>	<b>mq.</b>	<b>354,28</b>	
<b>TOTALE SA FABBRICATO B</b>	<b>mq.</b>		<b>21,77</b>



**CALCOLO SUP. UTILE E ACCESSORIA**

**PROGETTO FABBRICATO 'A'**

<b>PIANO TERRA</b>	<b>mq.</b>	<b>SU</b>	<b>SA</b>
SALA RIUNIONI	"	198,24	
ANTI D4	"	2,21	
WC D4	"	2,27	
ANTI D5	"	2,21	
WC D5	"	2,27	
LOCALE SOSTA	"	8,53	
INFERMERIA	"	17,33	
ANTI	"	2,28	
WC	"	1,70	
UFFICIO 3	"	56,09	
INGRESSO	"	14,03	
SALETTA RIUNIONI 1	"	16,38	
ANTI D.2	"	2,90	
WC D.2	"	2,17	
SALETTA RIUNIONI 2	"	18,77	
SALETTA RIUNIONI 3	"	19,42	
ANTI U. 1	"	2,98	
WC U. 1	"	2,21	
SALETTA RIUNIONI 4	"	19,79	
ARCHIVIO	"	13,45	
DISIMPEGNO 1	"	7,49	
DISIMPEGNO 2	"	8,77	
DISIMPEGNO 3	"	7,71	
WC 3	"	5,58	
DEPOSITO 1	"	35,65	
DEPOSITO 2	"	18,33	
DISIMPEGNO 4	"	3,55	
UFFICIO 6	"	20,12	
UFFICIO 7	"	24,81	
MAGAZZINO 2	"	308,61	
MAGAZZINO 3	"	237,56	
OFFICINA	"	137,38	
WC U. 2	"	2,52	
ANTI U.2	"	4,51	
DISIMPEGNO 5	"	3,70	
SPOGLIATOIO U	"	18,11	
DOCCIA	"	1,93	
DOCCIA	"	2,10	
DISIMPEGNO 6	"	4,26	
ANTI D2	"	4,92	
WC D2	"	2,68	
SPOGLIATOIO D	"	13,23	
DOCCE	"	3,48	
SCALA 1	"		10,80
SCALA 2	"		12,09
SCALA 3	"		4,88

SCALA 4	"		10,28
SCALA 5	"		5,49
TOTALE SU PIANO TERRA	mq.	<b>1282,23</b>	
TOTALE SA PIANO TERRA	mq.		<b>43,54</b>

<b>PIANO PRIMO</b>	mq.	SU	SA
SOPPALCO 1	"	59,13	
SOPPALCO 2	"	55,83	
SOPPALCO 3	"	28,25	
UFFICIO 10	"	44,55	
ZONA ARCHIVIO	"	8,61	
ARCHIVIO	"	35,38	
UFFICIO 8	"	18,80	
UFFICIO 9	"	19,89	
DISIMPEGNO 1	"	2,73	
ANTI 3	"	2,74	
WC 3	"	2,41	
ANTI 4	"	3,52	
WC 4	"	3,11	
C.E.D.	"	10,41	
UFFICIO 11	"	12,85	
DISIMPEGNO 2	"	11,30	
DISIMPEGNO 3	"	29,45	
ANTI 5	"	2,38	
WC 5	"	3,79	
UFFICIO 12	"	10,80	
UFFICIO 13	"	11,41	
UFFICIO 14	"	11,41	
ANTI 6	"	2,10	
WC 6	"	4,16	
UFFICIO 15	"	11,90	
UFFICIO 16	"	11,90	
UFFICIO 17	"	11,79	
RIPOSTIGLIO	"	2,16	
ARCHIVIO	"	55,37	
TOTALE SU PIANO PRIMO	mq.	<b>488,13</b>	
TOTALE SA PIANO PRIMO	mq.		<b>0,00</b>

<b>TOTALE SU FABBRICATO A</b>	mq.	<b>1770,36</b>	
<b>TOTALE SA FABBRICATO A</b>	mq.		<b>43,54</b>

**CALCOLO SUP. UTILE E ACCESSORIA**

**PROGETTO FABBRICATO 'B'**

<b>PIANO TERRA</b>	<b>mq.</b>	<b>SU</b>	<b>SA</b>
INGRESSO	"	2,60	
SOGGIORNO- CUCINA	"	20,61	
DISIMPEGNO	"	5,88	
DISIMPEGNO	"	2,91	
BAGNO	"	6,02	
CAMERA 1	"	14,79	
CAMERA 2	"	13,54	
PENSILINA	"		5,05
INGRESSO	"	3,71	
INGRESSO	"	6,64	
RECEPTION	"	20,94	
DISIMPEGNO	"	7,47	
UFFICIO 1	"	36,71	
LOCALE RISTORO	"	6,65	
ANTI 1	"	2,56	
BAGNO 1	"	2,41	
RIPOSTIGLIO	"	4,21	
ANTI 2	"	2,87	
BAGNO 2	"	4,05	
DISIMPEGNO	"	10,30	
PENSILINA	"		7,25
VANO SCALA	"		9,47
<b>TOTALE SU PIANO TERRA</b>	<b>mq.</b>	<b>174,87</b>	
<b>TOTALE SA PIANO TERRA</b>	<b>mq.</b>		<b>21,77</b>

<b>PIANO PRIMO</b>	<b>mq.</b>	<b>SU</b>	<b>SU</b>
UFFICIO 5	"	16,94	
UFFICIO 4	"	88,82	
UFFICIO 3	"	21,25	
UFFICIO 2	"	26,03	
ANTI 3	"	3,09	
BAGNO 3	"	3,46	
ANTI 4	"	3,25	
BAGNO 4	"	2,76	
BAGNO 5	"	3,14	
DISIMPEGNO	"	11,98	
<b>TOTALE SU PIANO PRIMO</b>	<b>mq.</b>	<b>180,72</b>	
<b>TOTALE SA PIANO PRIMO</b>	<b>mq.</b>		<b>0,00</b>

<b>TOTALE SU FABBRICATO B</b>	<b>mq.</b>	<b>355,59</b>	
<b>TOTALE SA FABBRICATO B</b>	<b>mq.</b>		<b>21,77</b>

**CALCOLO SUP. UTILE E ACCESSORIA**

**PROGETTO FABBRICATO 'C'**

<b>PIANO TERRA</b>	mq.	SU	SA
DISIMPEGNO DI COLLEGAMENTO	"	18,72	
DISIMPEGNO 1	"	9,65	
AREA BREAK	"	12,35	
UFFICIO OPEN SPACE	"	342,06	
DISIMPEGNO 2	"	10,36	
ANTI D	"	5,75	
WC D1	"	1,60	
WC D2	"	1,20	
ANTI U	"	4,98	
WC U1	"	1,20	
WC U2	"	1,20	
MAGAZZINO	"	274,46	
ANTI A	"	2,53	
WCA	"	1,69	
SCALA 1	"		17,78
SCALA 2	"		16,69
<b>TOTALE SU PIANO TERRA</b>	mq.	<b>687,75</b>	
<b>TOTALE SA PIANO TERRA</b>	mq.		<b>34,47</b>

<b>PIANO PRIMO</b>	mq.	SU	SU
UFFICIO OPEN SPACE	"	652,35	
DISIMPEGNO	"	9,62	
ANTI D	"	4,98	
WC D1	"	1,20	
WC D2	"	1,20	
ANTI U	"	4,98	
WC U1	"	1,20	
WC U2	"	1,20	
<b>TOTALE SU PIANO PRIMO</b>	mq.	<b>676,73</b>	
<b>TOTALE SA PIANO PRIMO</b>	mq.		<b>0,00</b>

<b>PIANO COPERTURA</b>	mq.	SU	SU
LASTRICO SOLARE	"		676,55
<b>TOTALE SU PIANO COPERTURA</b>	mq.	<b>0,00</b>	
<b>TOTALE SA PIANO COPERTURA</b>	mq.		<b>676,55</b>

<b>TOTALE SU FABBRICATO C</b>	mq.	<b>1364,48</b>	
<b>TOTALE SA FABBRICATO C</b>	mq.		<b>711,02</b>



**RIEPILOGO SU E SA STATO LICENZIATO**

<b>FABBRICATO</b>	<b>Mq.</b>	<b>SU</b>	<b>SA</b>
FABBRICATO A	"	<b>1.723,53</b>	<b>11,33</b>
FABBRICATO B	"	<b>354,28</b>	<b>21,77</b>

<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>Mq.</b>	<b>2.077,81</b>	<b>33,10</b>
------------------------	------------	-----------------	--------------

**RIEPILOGO SU E SA STATO DI PROGETTO**

<b>FABBRICATO</b>	<b>Mq.</b>	<b>SU</b>	<b>SA</b>
FABBRICATO A	"	<b>1.770,36</b>	<b>43,54</b>
FABBRICATO B	"	<b>355,59</b>	<b>21,77</b>
FABBRICATO C	"	<b>1.364,48</b>	<b>711,02</b>

<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>Mq.</b>	<b>3.490,43</b>	<b>776,33</b>
------------------------	------------	-----------------	---------------

## RIEPILOGO GENERALE

S.U. STATO ATTUALE	Mq.	<b>2.077,81</b>
S.U. IN PROGETTO COMPLESSIVA	Mq.	<b>3.490,43</b>
<b>S.U. AMPLIAMENTO (Fabbricato C)</b>	<b>Mq.</b>	<b>1.364,48</b>

SU IN PROGETTO MQ. 3.490,43 < SU AMMESSA = MQ. 5.634,20

S.A. STATO ATTUALE	MQ	<b>33,10</b>
S.A. IN PROGETTO	MQ	<b>776,33</b>
<b>S.A. AMPLIAMENTO (Fabbricato C)</b>	<b>Mq.</b>	<b>711,02</b>

SA IN PROGETTO MQ. 776,33 < SA AMMESSA = MQ. 2,101,75

**Oggetto: CALCOLI STANDARD URBANISTICI -  
Via della Pace n. 2/E Sala Bolognese**

1. **SF: 10.244,00 mq** come da Mappali:
  - 582-585 = 1.763,00 mq
  - 588 = 2.058,00 mq
  - 394 = 3.081,00 mq
  - 397 = 3.342,00 mq
2. **Uf: 0,55 mq/mq;**
3. **SU edificabile: 5.634,20,00 mq** = (10.244,00 mq x 0,55 mq) conformemente all'art. 42 comma 4 del RUE di Sala Bolognese;
4. **SU in progetto Fabbricati A+B+C = 3.490,43 mq** < 5.634,20 mq;
5. **SA massima ammissibile: 2.094,26 mq** = 60% Su;
6. **SA di progetto Fabbricati A+B+C = 776,33 mq** < 2.094,26 mq
7. **SC superficie coperta complessiva (Fabbricati A+B+C) = 2.462 mq;**
8. **Pp parcheggi pertinenziali richiesti:** 40% della superficie utile complessiva (Fabbricati A+B+C) = 3.490,43 x 0.40= **1.396,17 mq.**  
Considerando un posto auto pari a 25 mq, corrispondente all'area di un parcheggio compreso lo spazio di manovra (1.396,17 mq/25) = **56posti auto richiesti;**
9. **Pp parcheggi pertinenziali in progetto : 57** = 57 x 25 mq = 1.425 mq > Pp richiesti.
10. **VP Verde pertinenziale richiesto:** = 20 % di SF-SC = (10.244 - 2.462)x 0,20 = 7.782 x 0,20 = **1.556,40 mq ;**
11. **VP in progetto: 1.848 mq** > di 1.556,40mq richiesto;
12. **SP superficie permeabile: 20 % di SF-SC = 1.556,40 mq;**

13. **SP in progetto: 1.848 mq** > di 1.556,40 mq richiesto;
14. **Piante arboree dovute: 1 ogni 100 mq di SP** =  $1.848 \times 0,01 = 18$  piante arboree dovute;
15. **Piante arboree totali nel lotto: 44** > 18 RICHIESTE di cui n. 18 mantenute nel lotto di proprietà e n. 8 mantenute nel lotto oggetto di permuta (per le quali era già stato autorizzato l'abbattimento);
16. **Arbusti dovuti : 10 mq di arbusti ogni 150 mq di SP** =  $10 \times 1.848 / 150 = 123$  mq circa;
17. **Arbusti realizzati: 140 mq circa** > 123 mq RICHIESTI di cui 51 mq di nuovo impianto;
18. **H.max ammessa: 12.00 mt**;
19. **H.max fabbricato in progetto: 9,22 mt** < H.max ammessa;
20. **VL richiesta: 0.5**;
21. **VL fabbricato in progetto: 0.87** > VL richiesta.

Il Progettista  
Giacomo Arch. Rimondi