



OPENPROJECT
we imagine we design we create

Open Project Srl

Via Dolfi 7
40122 Bologna

02436200378 PI
+39 051 4150411 T
sede@openproject.it M
sede@pec.openproject.it PEC
openproject.it W

OGGETTO

Intervento di demolizione degli edifici dismessi con recupero delle volumetrie, a sanatoria per difformità estetiche, propedeutica a intervento di ristrutturazione urbanistica del complesso EX CASARALTA localizzato tra via Stalingrado 76 e via Ferrarese 205

TIPO ELABORATO

RELAZIONE

GRUPPO DI PROGETTO

Progettazione architettonica e Coordinamento

Open Project s.r.l.

ing. Maurizio Piolanti
ing. arch. Francesco Conserva

arch. Andrea Bozzini
arch. Eleonora De Fabiis
arch. Alessandro Felisa
arch. Lorenzo Nanni

Sommario

1	Premessa	1
2	Descrizione del complesso e dell'area di intervento	2
2.1	Localizzazione e dell'area di intervento	2
2.2	Inquadramento Catastale	3
2.3	Descrizione dell'area	8
2.4	Demolizione	9
2.5	Sanatoria	9
3	Analisi Storica	10
4	Elenco dei precedenti edilizi	16
5	Legittimità dei volumi di capannoni e palazzine	18
5.1	Edificio E1	19
5.2	Edificio E2	24
5.3	Edificio E3	29
5.4	Edificio C1	33
5.5	Edificio C2	36
5.6	Edificio C3	40
5.7	Edificio C4	44
5.8	Edificio C5	50
5.9	Edificio C6	58
6	Ricognizione del Volume Totale	65

1 Premessa

La presente relazione si propone di illustrare la parziale sanatoria per demolizione degli edifici situati nel Comune di Bologna, all'interno del lotto ex Casaralta, con specifico riferimento ai fabbricati ubicati ai civici di Via Ferrarese n. 205 e Via Stalingrado n. 76, nell'ambito del più ampio progetto di ristrutturazione urbanistica dell'intero complesso.

All'interno della relazione è posta particolare attenzione alla ricostruzione e analisi dello stato di fatto e dello stato legittimo dei fabbricati oggi ancora presenti e rilevabili condotta per lo stato di fatto attraverso un attento rilievo del quale si allegano, oltre gli esiti grafici che costituiscono la base degli elaborati grafici, una relazione tecnica che descrive dettagliatamente le modalità con cui sono state condotte le attività di rilievo, e per lo stato legittimo attraverso l'esame dei titoli edilizi e delle pratiche edilizie relative ai vari edifici presenti, partendo dal primo titolo che ha autorizzato la costruzione fino all'ultima pratica presentata, con l'obiettivo di tracciare l'evoluzione dei procedimenti che hanno portato alla legittimazione della configurazione attuale degli immobili.

L'analisi condotta ha come obiettivo ultimo la definizione del volume dei fabbricati oggetto di demolizione in vista del trasferimento del suddetto volume demolito alle nuove costruzioni da realizzarsi all'interno del medesimo lotto, nell'ambito del più ampio progetto di ristrutturazione urbanistica in corso di progettazione.

2 Descrizione del complesso e dell'area di intervento

2.1 Localizzazione e dell'area di intervento



Fig. 1 - Ortofoto dell'area di intervento

L'area in oggetto è collocata all'interno del tessuto urbano bolognese, ricompresa tra le due importanti direttrici viarie di via Stalingrado a est e di via Ferrarese ad ovest, lo storico insediamento militare dismesso "ex Caserma Sani" a sud e la via Casoni a Nord nel quartiere Navile.

Il lotto presenta una forma irregolare e si estende su una superficie complessiva di circa cinque ettari. L'accesso all'area avviene ad oggi da via Ferrarese e via Casoni, pur essendo presenti ulteriori accessi anche da via Stalingrado attualmente non attivi.

L'area, attualmente dismessa, versa in condizioni di degrado; lo stato di abbandono del sito determina un impatto negativo sulla comunità nonché potenziali criticità in termini di sicurezza e salubrità.

Localizzazione area: via Stalingrado n. 76 e via Ferrarese 205 a Bologna

2.2 Inquadramento Catastale

Le particelle di cui si compone l'area oggetto di intervento sono identificate al Catasto Fabbricati e Catasto terreni del Comune di Bologna come segue:

	Dati catastali		Proprietà
	Foglio	Particella	
Fabbricati	80	2097	CASARALTA S.R.L.sede in IMOLA (BO), TAURUS S.R.L.sede in TORINO (TO)
	80	2098	CASARALTA S.R.L.sede in IMOLA (BO), TAURUS S.R.L.sede in TORINO (TO)
	80	2099	CASARALTA S.R.L.sede in IMOLA (BO), TAURUS S.R.L.sede in TORINO (TO)
	80	2100	CASARALTA S.R.L.sede in IMOLA (BO), TAURUS S.R.L.sede in TORINO (TO)
	80	2101	CASARALTA S.R.L.sede in IMOLA (BO), TAURUS S.R.L.sede in TORINO (TO)
	80	2102	CASARALTA S.R.L.sede in IMOLA (BO), TAURUS S.R.L.sede in TORINO (TO)
	80	2103	CASARALTA S.R.L.sede in IMOLA (BO), TAURUS S.R.L.sede in TORINO (TO)
	80	2104	CASARALTA S.R.L.sede in IMOLA (BO), TAURUS S.R.L.sede in TORINO (TO)
	80	2121	CASARALTA S.R.L.sede in IMOLA (BO), TAURUS S.R.L.sede in TORINO (TO)
	80	2122	CASARALTA S.R.L.sede in IMOLA (BO), TAURUS S.R.L.sede in TORINO (TO)
	80	2123	CASARALTA S.R.L.sede in IMOLA (BO), TAURUS S.R.L.sede in TORINO (TO)
	80	2124	CASARALTA S.R.L.sede in IMOLA (BO), TAURUS S.R.L.sede in TORINO (TO)
	80	2125	CASARALTA S.R.L.sede in IMOLA (BO), TAURUS S.R.L.sede in TORINO (TO)
	117	2	CASARALTA S.R.L.sede in IMOLA (BO), TAURUS S.R.L.sede in TORINO (TO)
	117	984	CASARALTA S.R.L.sede in IMOLA (BO), TAURUS S.R.L.sede in TORINO (TO)
	117	368	CASARALTA S.R.L.sede in IMOLA (BO), TAURUS S.R.L.sede in TORINO (TO)
	Terreni	80	2097
80		2098	CASARALTA S.R.L.sede in IMOLA (BO), TAURUS S.R.L.sede in TORINO (TO)
80		2099	CASARALTA S.R.L.sede in IMOLA (BO), TAURUS S.R.L.sede in TORINO (TO)
80		2100	CASARALTA S.R.L.sede in IMOLA (BO), TAURUS S.R.L.sede in TORINO (TO)
80		2101	CASARALTA S.R.L.sede in IMOLA (BO), TAURUS S.R.L.sede in TORINO (TO)
80		2102	CASARALTA S.R.L.sede in IMOLA (BO), TAURUS S.R.L.sede in TORINO (TO)
80		2103	CASARALTA S.R.L.sede in IMOLA (BO), TAURUS S.R.L.sede in TORINO (TO)
80		2104	CASARALTA S.R.L.sede in IMOLA (BO), TAURUS S.R.L.sede in TORINO (TO)
80		2121	CASARALTA S.R.L.sede in IMOLA (BO), TAURUS S.R.L.sede in TORINO (TO)
80		2122	CASARALTA S.R.L.sede in IMOLA (BO), TAURUS S.R.L.sede in TORINO (TO)
80		2123	CASARALTA S.R.L.sede in IMOLA (BO), TAURUS S.R.L.sede in TORINO (TO)
80		2124	CASARALTA S.R.L.sede in IMOLA (BO), TAURUS S.R.L.sede in TORINO (TO)
80		2125	CASARALTA S.R.L.sede in IMOLA (BO), TAURUS S.R.L.sede in TORINO (TO)
117		2	CASARALTA S.R.L.sede in IMOLA (BO), TAURUS S.R.L.sede in TORINO (TO)
117		984	CASARALTA S.R.L.sede in IMOLA (BO), TAURUS S.R.L.sede in TORINO (TO)
117		368	CASARALTA S.R.L.sede in IMOLA (BO), TAURUS S.R.L.sede in TORINO (TO)



Fig. 2 – Catasto Foglio 117 con individuazione dell'area di intervento

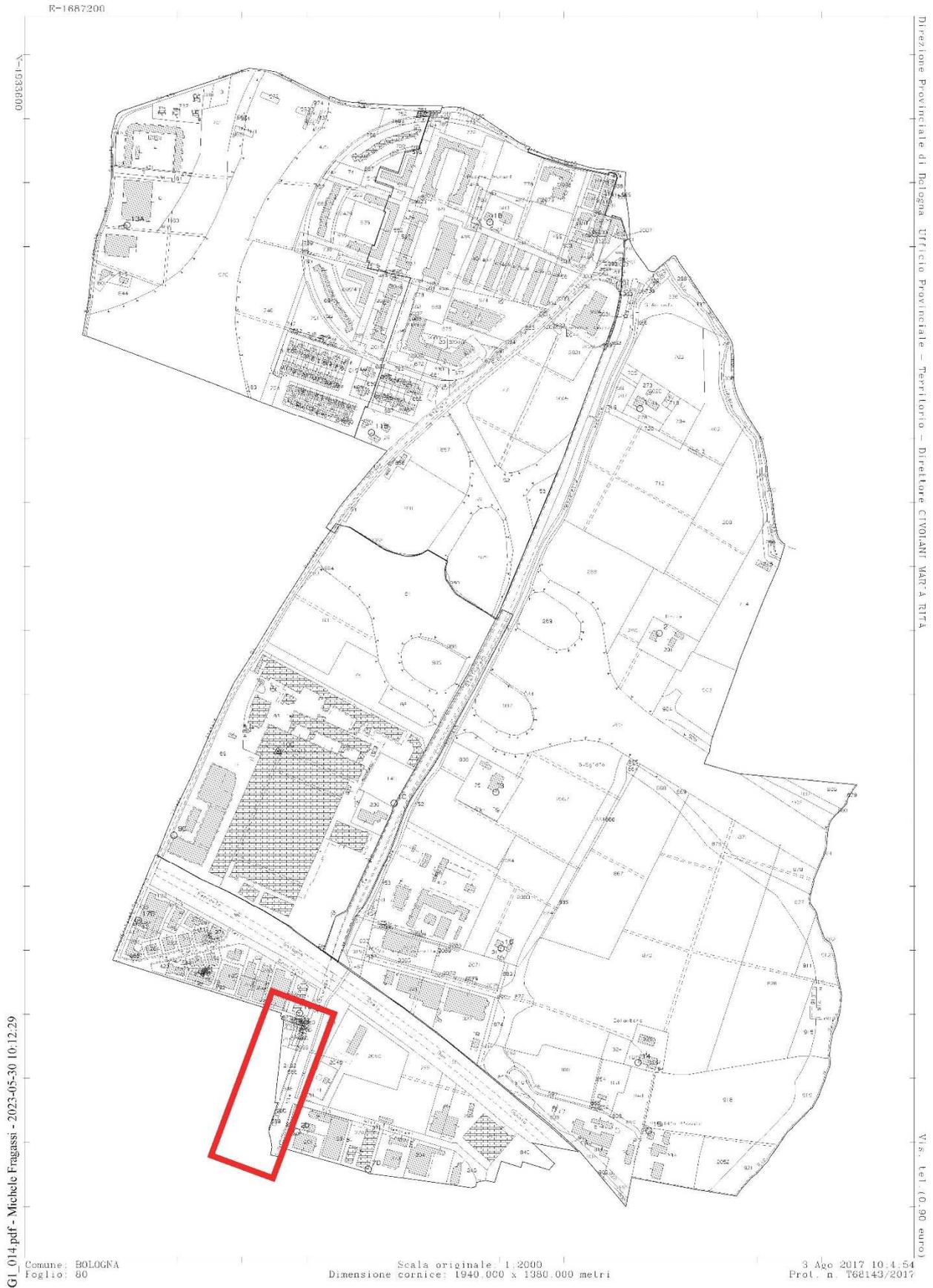


Fig. 3 – Catasto Foglio 80 con individuazione dell'area di intervento



Fig. 4 – Catasto Foglio 117 con individuazione particelle ricomprese all'interno dell'area di intervento

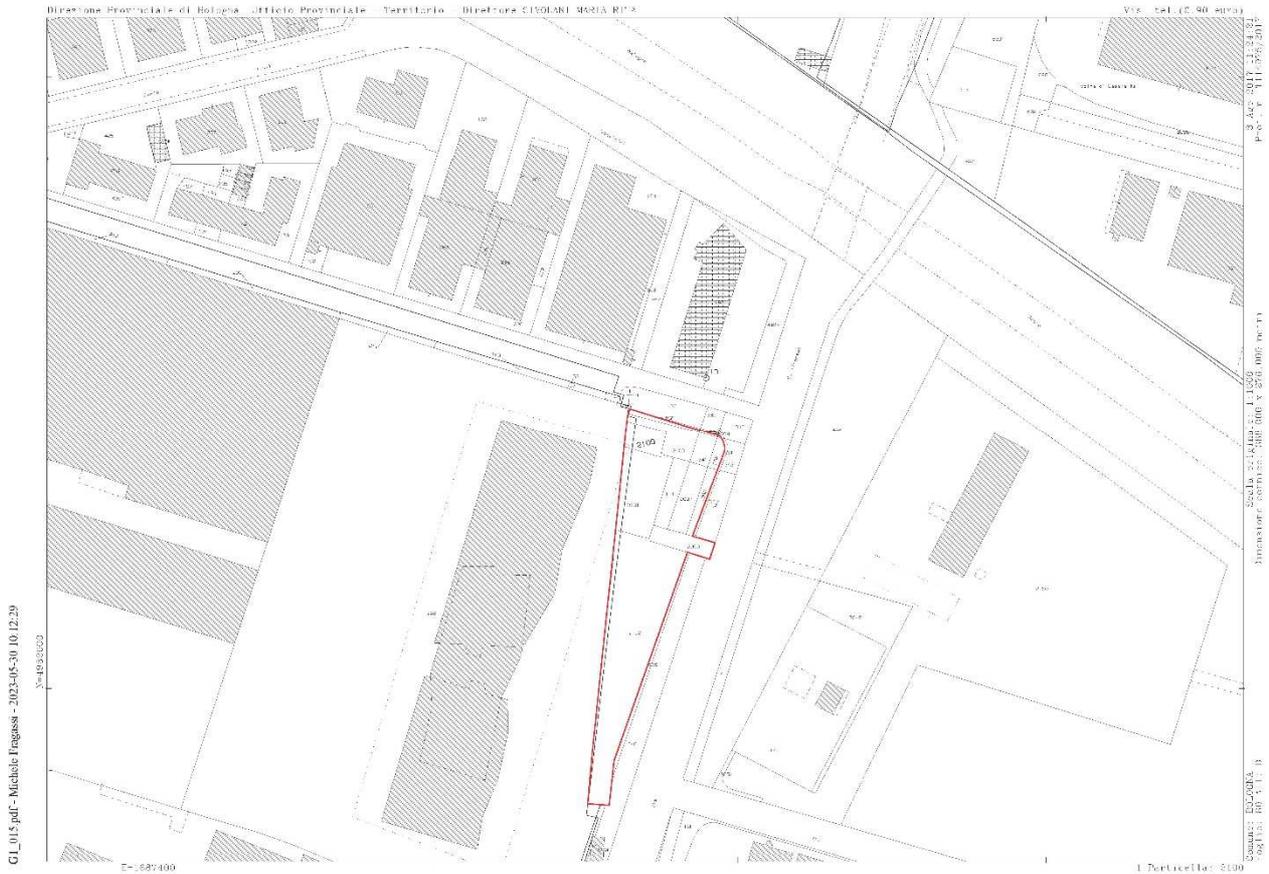


Fig. 5 – Catasto Foglio 80 con individuazione particelle ricomprese all'interno dell'area di intervento

2.3 Descrizione dell'area

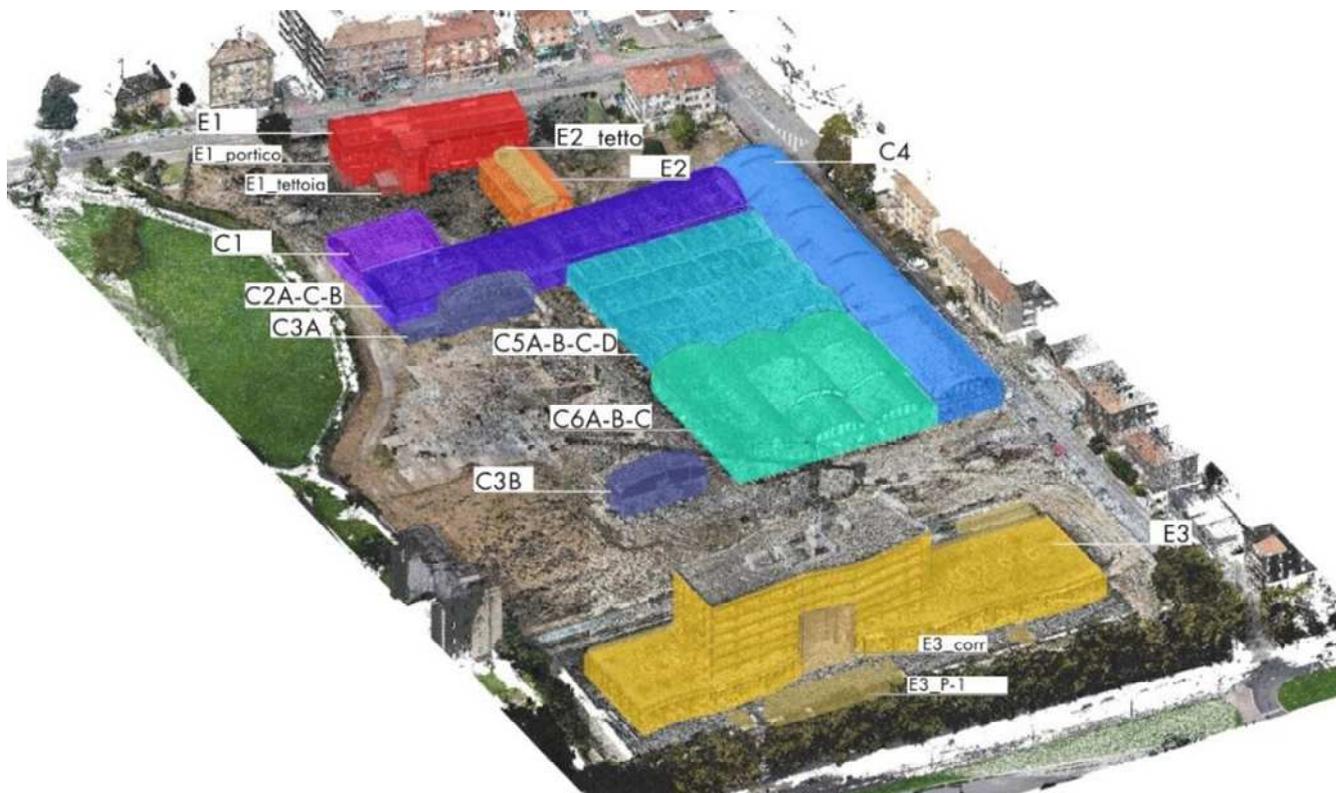


Fig. 6 - Schema planivolumetrico con individuazione degli edifici

L'edificato complessivo risulta composto da diversi immobili, identificati nello schema planivolumetrico dalle sigle "E" e "C" (E1, E2, E3, C1, C2, C3, C4, C5, C6). Ciascuno di questi immobili presenta una storia articolata, comprensiva di interventi di nuova costruzione, ampliamenti, varianti, sanatorie edilizie e manutenzioni straordinarie, attestata dalle pratiche edilizie analizzate.

L'area ha ospitato in passato attività di tipo industriale, artigianale o di deposito. A oggi risulta cessata ogni tipo di attività, con i fabbricati dismessi privi di funzioni attive da diversi anni. L'intero sito si presenta in stato di totale abbandono, caratterizzato da vegetazione infestante e dalla presenza di strutture parzialmente crollate o pesantemente degradate.

All'interno del perimetro si individuano più corpi di fabbrica dismessi, eterogenei per dimensioni e tipologia costruttiva: **Capannoni industriali** di ampia metratura, con coperture a volta a botte o a falde, **strutture in cemento armato** con coperture piane.

Descrizione dell'intervento

2.4 Demolizione

L'intervento di demolizione sarà oggetto di una SCIA e sarà parte del più ampio intervento di ristrutturazione urbanistica dell'intera area con previsione di inserimento di funzioni miste presumibilmente ricettive, residenziali e commerciali. A valle della demolizione dei fabbricati dismessi esistenti, il previsto intervento di ristrutturazione urbanistica verrà attuato previa presentazione di titoli edilizi convenzionati (opere private + opere di urbanizzazione), ai fini della rigenerazione urbana dell'intero comparto, eventualmente anche tramite attuazione per lotti.

Si rende necessario anticipare le opere di demolizione rispetto alla ricostruzione per ridurre potenziali pericoli per la pubblica incolumità derivanti dal precario stato conservativo delle strutture esistenti e dallo stato di degrado dell'area.

2.5 Sanatoria

La pratica viene presentata a parziale sanatoria per le difformità estetiche del fabbricato E3, riconducibili allo stato incompiuto del fabbricato oggetto di Permesso di Costruire in corso PG 242913/2011 (variante essenziale al PG 190748/08) rilasciato il 18/04/2012. Il presente titolo interrompe la costruzione del fabbricato in corso e prevede la demolizione di quanto ad oggi costruito.

3 Analisi Storica

Nel 1876 nell'ex convento dei Frati gaudenti nacque il Carnificio di Casaralta. L'area assunse particolare rilievo durante la Prima Guerra Mondiale, in parte grazie alla vicinanza con la rete ferroviaria, accogliendo numerosi insediamenti industriali fondamentali sia sotto il profilo produttivo sia per l'occupazione, come il Carnificio di Casaralta, la Direzione di Artiglieria e la Società Italiana Generale Armi e Munizioni (Sigma).

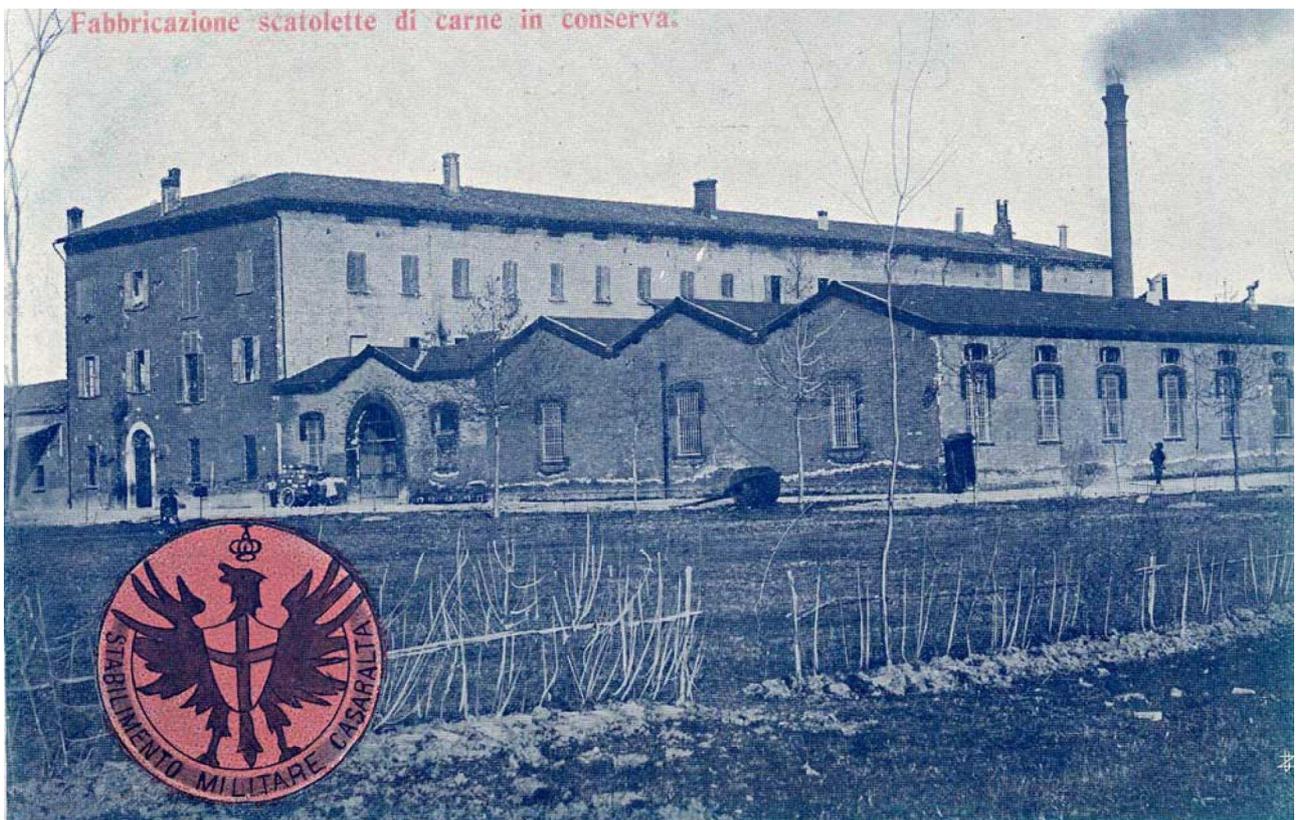
Il Carnificio di Casaralta, fu posto sotto la supervisione diretta del Ministero della Guerra durante il conflitto, trasformandosi in un vasto complesso industriale al servizio delle esigenze belliche.



Nel 1919 le "Officine di Casaralta" divennero sede di riparazione di materiale ferroviario e tranviario, un'azienda che ha avuto lunga fortuna e grande importanza: per 30 anni uno dei maggiori impianti bolognesi nel settore meccanico. Nello specifico gli stabilimenti erano specializzati nella costruzione e riparazione di carri e vetture per ferrovie e tramvie a trazione a vapore ed elettrica e nella produzione di materiale fisso, di costruzioni meccaniche e metalliche in genere.



L'azienda arrivò a rifornire non solo il nucleo urbano di Bologna ma anche diverse città del nord Italia, imponendosi a livello nazionale. La produzione inoltre era molto diversificata: si passava dalla costruzione di semilavorati per altre aziende meccaniche, alla realizzazione di meccanismi per gli impianti di bonifica. Alla vigilia della Seconda Guerra Mondiale, la fabbrica contava più di 500 dipendenti ed era uno dei punti di forza maggiori del sistema produttivo bolognese. Lo stabilimento era centro di vita sociale ai margini della Bolognina, quartiere "industriale" per eccellenza del capoluogo. Negli anni Sessanta e Settanta, l'area conobbe la sua massima espansione, impiegando centinaia di operai, ma con la crisi delle grandi industrie italiane, gli stabilimenti iniziarono a ridurre la produzione. All'inizio degli anni Duemila, più precisamente nel 2001, le attività cessarono interamente.



Dalla cartografia storica e dalle ortofoto storiche:



Foto Storiche

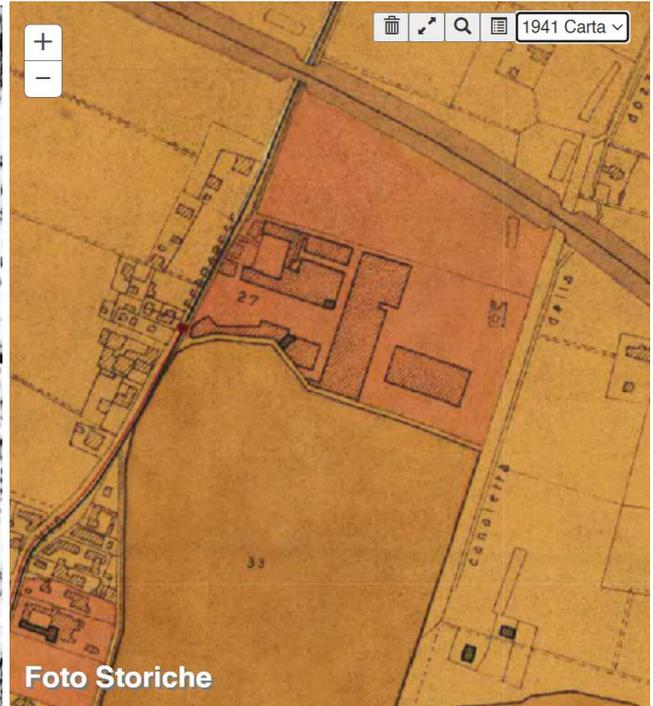


Foto Storiche

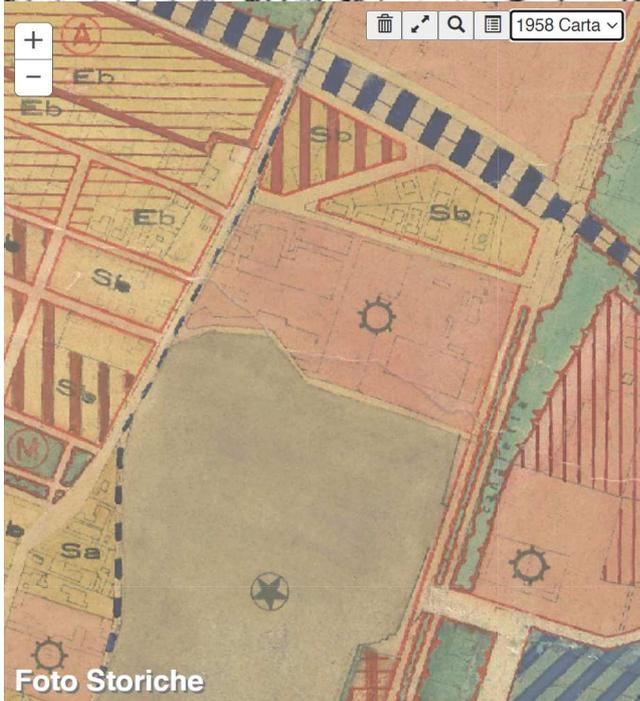


Foto Storiche



Foto Storiche



Foto Storiche



Foto Storiche



Foto Storiche



Foto Storiche



Foto Storiche



Foto Storiche



Foto Storiche

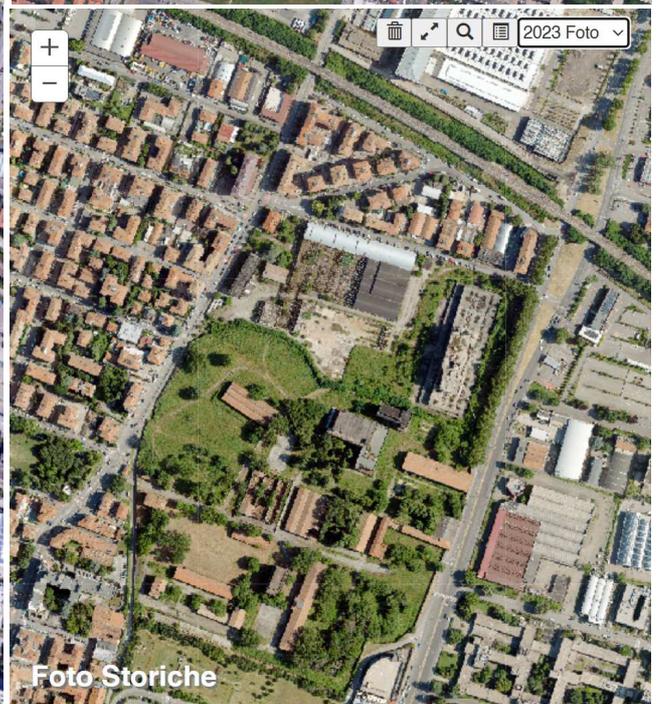


Foto Storiche



Foto RAF

4 Elenco dei precedenti edilizi

Si riporta a seguire l'elenco dei precedenti edilizi con indicazione dell'edificio a cui sono riferiti. In verde sono evidenziati i protocolli di riferimento per la ricognizione della legittimità dei fabbricati.

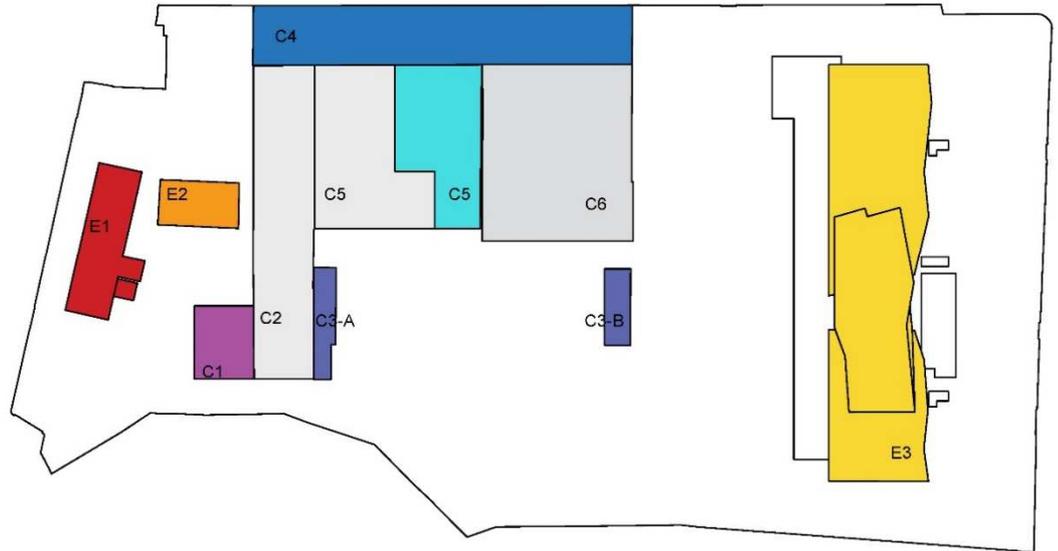
INDIRIZZO O EDIFICIO DI RIFERIMENTO	DOCUMENTTYPE/ TIPOLOGIA DOCUMENTO	info	ESTREMI DELLA PRATICA		RICHIEDENTI	EDIFICIO INTERESSATO
			PGN°	DATA		
via Ferrarese 205	richiesta certificato di destinazione urbanistica	Richiesta del certificato di destinazione urbanistica	421125/2024	21/06/2024	MASTERGARDANT SPA	tutta l'area
via Ferrarese 205	Verbale di accertamento abuso edilizio da P.M. Edilizia		348665/2015	09/11/2015	MEDIOLEASING SPA	Edificio demolito
Via Stalingrado 76	Deposito progetto esecutivo strutturale		203134/2012	03/09/2012		E3
via Ferrarese 205	Manifestazione d'interesse - programma di qualificazione urbana		131498/2012		MEDIOLEASING SPA	
Via Stalingrado 76	DIA	PER DEMOLIZIONI DI FABBRICATI EX OFFICINE	177697/2011	21/07/2011	MEDIOLEASING SPA	E3
Via Stalingrado 76	PdC	PdC in variante sostanziale al PdC 2008	242913/2011	17/10/2011		E3
Via Stalingrado 76	DIA	DEMOLIZIONI DI FABBRICATI EX OFFICINE CASARALTA	190543/2008	25/07/2008	MEDIOLEASING SPA	E3, C5
Via Stalingrado 76	Condono 85, autorizzazione edilizia a	RICHIESTA DI AUT./CONC. A SANATORIA, ART.31 L.47/85,	58129/1986			edificio demolito
Via Stalingrado 76	PdC	Realizzazione di un complesso edilizio a destinazione terziaria/ commerciale e relative opere di urbanizzazione primaria	190748/2008	25/07/2008	MEDIOLEASING SPA	E3
via Ferrarese 205	DIA per le opere esterne	Apertura finestra	116889/1996		MAZZA ROBERTO	Edificio 12
via Ferrarese 205	Comunicazione inizio lavori e asseverazione per	Installazione ascensore	75149/1993		MAZZA ROBERTO	
via Ferrarese 205	Autorizzazione edilizia	Manutenzione straordinaria	23638/1990	20/03/1990	CASARALTA S.P.A	C2
via Ferrarese 205	Autorizzazione edilizia	Manutenzione straordinaria	45330/1988	15/10/1988	CASARALTA S.P.A	C4
via Stalingrado 76	Autorizzazione edilizia a	Interventi interni	58129/1986	28/05/1986	CASARALTA S.P.A	edificio demolito
via Ferrarese 205	Concessione edilizia a sanatoria	Condono edilizio	24644/1986	22/03/1986	CASARALTA S.P.A	C1, C2, C3, C4, C5, C6
via Ferrarese 205	Autorizzazione edilizia	Manutenzione straordinaria	28467/1985	25/06/1985	CASARALTA S.P.A	edificio 11 demolito
via Ferrarese 205	Concessione edilizia	Variante in corso d'opera in rif. al p.u.t. n.8001/V/83	50812/1984	15/12/1984	CASARALTA S.P.A	E2
via Ferrarese 205	Concessione edilizia	Variante in corso d'opera al piano terreno del fabbricato ad uso servizi	6083/1984	06/02/1984	CASARALTA S.P.A	E1
via Ferrarese 205	Concessione edilizia	Ristrutturazione dell'ex fabbricato servizi	30464/1983	28/07/1983	CASARALTA S.P.A	E2
via Ferrarese 205	Richiesta usabilità	Usabilità rif. PG36335-82	9076/1983		OFFICINE CASARALTA	E1
via Ferrarese 205	Concessione edilizia	Variante in corso d'opera al p.u.t. n.1699/V/80	5376/1983	07/02/1983	CASARALTA S.P.A., GIOVANNI MARIA SASSATELLI	E1, E2
via Ferrarese 205	Concessione edilizia	Variante in corso d'opera al p.u.t. n.1699/V/80	36335/1982	02/07/1982	OFFICINE CASARALTA	E1
via Ferrarese 205	Concessione edilizia	Ampliamento della Palazzina Servizi e riduzione magazzino	5477/1980	09/02/1980	OFFICINE CASARALTA	E1, C1

via Ferrarese 205	Concessione edilizia	Variante al p.u.t. n.10221/V/75 put che corrisponde alla pratica 41071/1975	15480/1979	21/04/1979	OFFICINE CASARALTA	E2, C1, C3
via Ferrarese 205		Richiesta di variante per il fabbricato per lavorazione a macchina di carpenteria - documentazione mancante	41076/1975	01/01/1975	OFFICINE CASARALTA	
via Ferrarese 205	Concessione edilizia	Costruzione di fabbricato ad uso servizi e di tre capannoni ad uso industriale, previa demolizione di vecchi edifici	41071/1975	10/10/1975	OFFICINE CASARALTA	E1, C3
via Ferrarese 205	Richiesta approvazione Progetto planivolumetrico di ristrutturazione generale	Progetto planivolumetrico di ristrutturazione generale	33898/1974	19/07/1974	OFFICINE CASARALTA	tutta l'area
via Ferrarese 205	Richiesta di costruzione di fabbricato ad uso verniciatura e stuccatura	Documentazione mancante; presente solo proroga inizi lavori	33897/1974		OFFICINE CASARALTA	
via Ferrarese 205	Richiesta di costruzione di fabbricato per lavorazione a macchina di carpenteria (B)	Documentazione mancante; presente solo lettera rif. PG 33894, 33896, 33897	33896/1974		OFFICINE CASARALTA	C5
via Ferrarese 205	Richiesta Nulla osta	Richiesta di demolizione di fabbricato industriale Forge	33894/1974	19/07/1974	OFFICINE CASARALTA	Edifici demoliti
via Ferrarese 205	Schedario ufficio	Installazione ascensore	33272/1970		OFFICINE CASARALTA	
via Ferrarese 205	Nulla osta	Demolizione di parte di capannone	23506/1967	22/04/1967	OFFICINE CASARALTA	Edifici demoliti
via Ferrarese 205	Richiesta di ricostruzione di capannoni	documentazione mancante all'interno della pratica - presente solo nota assessore all'Urbanistica	23323/1967		OFFICINE CASARALTA	
via Ferrarese 205	Richiesta di ricostruzione di fabbricato	Richiesta di ricostruzione di fabbricato - documentazione mancante	7566/1967		OFFICINE CASARALTA	
via Ferrarese 205	Nulla osta	Costruzione di capannoni industriali	48807/1960	01/08/1960	OFFICINE CASARALTA	Edifici demoliti
via Stalingrado dal civ. 58 al civ.72	Nulla osta	Demolizione di fabbricati in via Stalingrado dal n.58 al	30717/1960	23/05/1960	OFFICINE CASARALTA	Edifici demoliti
via Ferrarese 205	Nulla osta	Costruzione di fabbricato industriale	17854/1960	23/03/1960	OFFICINE CASARALTA	Edifici demoliti
via Ferrarese 205	Nulla osta	Ampliamento a sanatoria del capannone	40933/1959	24/06/1959	OFFICINE CASARALTA	Edifici demoliti
via Ferrarese 205	Nulla osta	Costruzione di capannoni industriali	13916/1957	28/02/1957	OFFICINE CASARALTA	Edifici demoliti
via Ferrarese 205	Nulla osta	Costruzione di capannoni ad uso ricovero veicoli	84625/1956	29/12/1956	OFFICINE CASARALTA	Edifici demoliti
via Ferrarese 205	Nulla osta	Sopraelevazione di un fabbricato via ferrarese 205	11596/1956	11/02/1956	OFFICINE CASARALTA	Edifici demoliti
via Ferrarese 205	Nulla osta	Costruzione di capannone industriale, previa demolizione di esistente	3513/1956	16/01/1956	OFFICINE CASARALTA	C4
via Ferrarese 205	Nulla osta	Costruzione di capannone industriale e di muro di	82393/1953	22/12/1953	OFFICINE CASARALTA	edifici demoliti
via Ferrarese 205	Nulla osta	Costruzione di capannone	72284/1952	06/12/1952	OFFICINE CASARALTA	
via Ferrarese 205	Richiesta	Restauro esterno - pratica non trovata in archivio	51796/1949	01/01/1949	OFFICINE CASARALTA	
via Ferrarese 205	Nulla osta	Rifacimento della copertura del capannone montaggio	21354/1948	29/05/1948	OFFICINE DI CASARALTA	C4, C6

5 Legittimità dei volumi di capannoni e palazzine

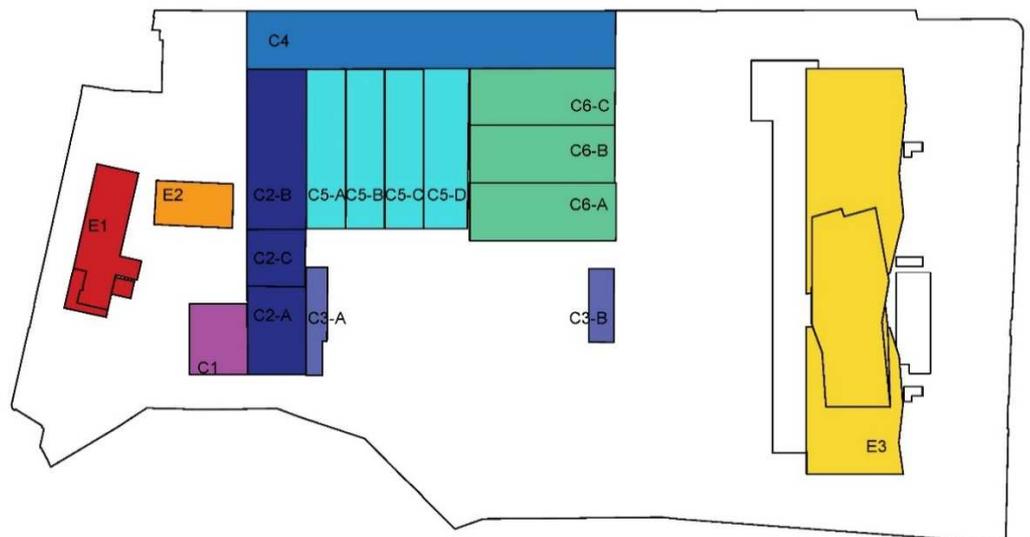
TITOLI ABILITATIVI CHE HANNO AUTORIZZATO O LEGITTIMATO LA COSTRUZIONE DEI FABBRICATI

Edificio E1 Concessione edilizia PG 41071/1975
Edificio E2 Foto e cartografia storica
Edificio E3 Permesso di costruire PG 190748/2008
Edificio C1 Concessione edilizia PG 15480/1979
Edificio C2 Concessione a Sanatoria PG 24644/1986
Edificio C3_A e B Concessione edilizia PG 41071/1975
Edificio C4 Foto e cartografia storica
Edificio C5 Foto e cartografia storica
Edificio C5 Pratica PG 33896/1974 non ritrovata nella doc. probante del Comune
Edificio C6 Foto e cartografia storica



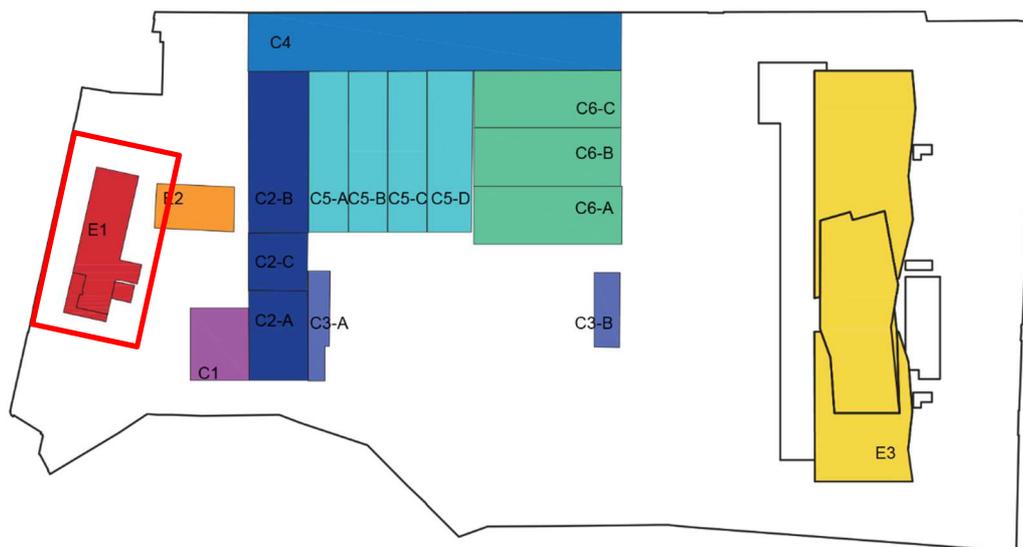
TITOLI ABILITATIVI CHE HANNO DISCIPLINATO L'ULTIMO INTERVENTO SUI FABBRICATI

Edificio E1 Concessione edilizia PG 6083/1984
Edificio E2 Concessione edilizia PG 30464/1983 e variante PG 50812/1984
Edificio E3 Variante essenziale PG 242913/2011
Edificio C1 Concessione edilizia PG 5477/1980 e Concessione a Sanatoria PG 24644/1986
Edificio C2 Autorizzazione PG 23638/1990 Concessione a Sanatoria PG 24644/1986
Edificio C3 Concessione edilizia PG 15480/1979 Concessione a Sanatoria PG 24644/1986
Edificio C4 Autorizzazione PG 45330/1988
Edificio C5 Concessione a Sanatoria PG 24644/1986
Edificio C6 Concessione a Sanatoria PG 24644/1986



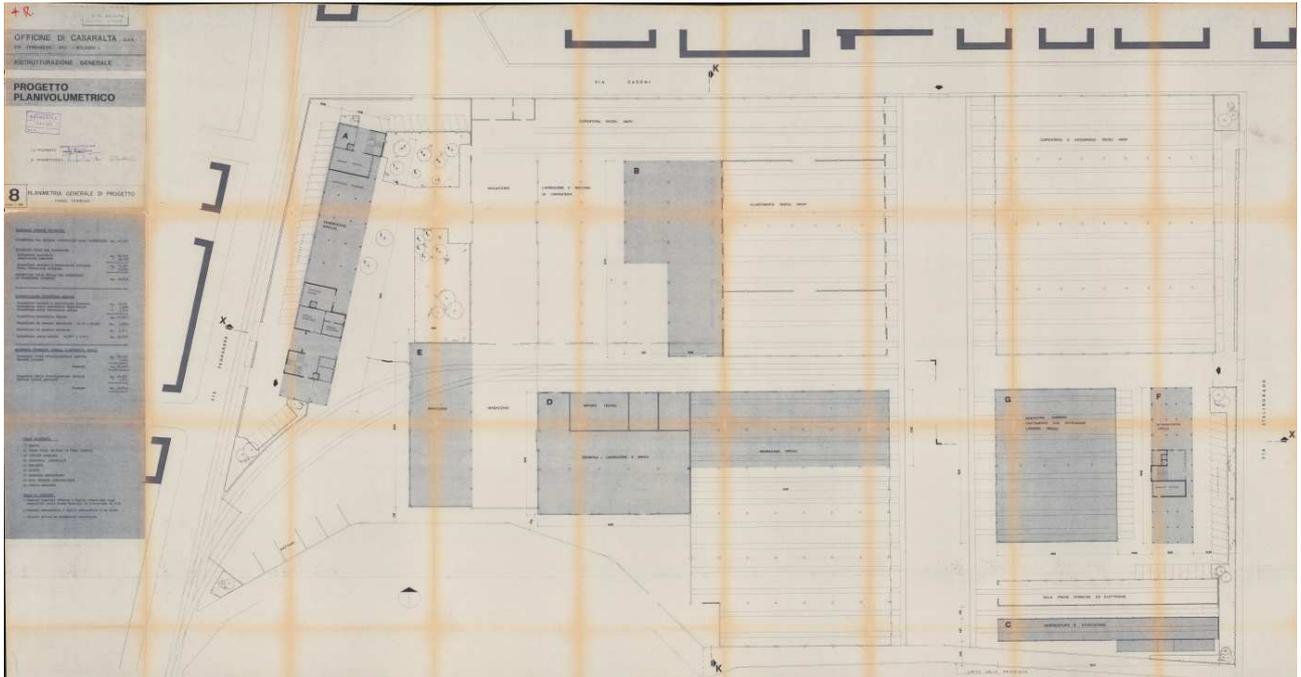
Di seguito sono indicati, per ciascun fabbricato, i titoli edilizi di riferimento e le pratiche relative agli interventi più significativi, con un sintetico riepilogo delle trasformazioni fino alla determinazione dello stato legittimo degli edifici.

5.1 Edificio E1



- **Titolo abilitativo che ha autorizzato la costruzione:** **Concessione edilizia PG 41071/1975**
- **Ulteriori titoli edilizi:** Concessione edilizia PG 5477/1980 (ampliamento), Concessione edilizia PG 36335/1982, Concessione edilizia PG 5376/1983 (variante in corso d'opera "2"), Richiesta di usabilità PG 9076/1983
- **Ultima pratica riferita all'immobile (rif. per definizione della configurazione dello Stato Legittimo):** e **Concessione edilizia PG 6083/1984** (variante in corso d'opera "3")

L'Edificio E1 è previsto quale "fabbricato servizi" nell'ambito del progetto planivolumetrico di Ristrutturazione Generale del complesso presentato con PG 33898/1974. Con la concessione edilizia PG 41071/1975 ne viene autorizzata la costruzione; successivamente ne viene previsto l'ampliamento con la concessione edilizia PG 5477/1980, ma sono le varianti del 1982-1983-1984 a consolidare la sua configurazione finale e la sua collocazione precisa all'interno del lotto.



Estratto PG 33898/74 - Planimetria generale

SUPERFICIE CATASTALE

PARTICELLA		SUPERFICIE			PARTITA		CLASSAMENTO
Foglio	Numero	HA.	A.	CA.	N.	Pagina	
117	1	6	88	1	445		Ente Urbano
"	2	3	50	1	"	"	" "
"	3	2	02	1	"	"	" "
"	4	2	15	1	"	"	" "
"	5	1	38	1	"	"	" "
"	6	1	66	62	1	"	" "
"	7	1	95	1	445	"	" "
"	8	1	28	1	"	"	" "
"	15	32	90	1	"	"	" "
"	19	5	67	1	"	"	" "
"	21	50	00	1	"	"	" "
"	25	8	90	1	"	"	" "
"	27	78	00	1	"	"	" "
"	28	5	30	20718	1		Seminativo
"	36	10	72	21079	1		Incolto. Prod.
"	48	2	43	1	447		Ente Urbano
"	52		04	1	"	"	" "
"	59	13	20	1	"	"	" "
"	60	4	53	1	"	"	" "
"	61	7	75	1	"	"	" "
"	62	4	77	1	"	"	" "
"	63	2	85	1	"	"	" "
"	64	2	55	1	"	"	" "
"	65	4	90	1	"	"	" "
"	66	3	55	1	"	"	" "
"	67	6	25	1	"	"	" "
"	68	0	80	1	"	"	" "
"	69	33	70	1	"	"	" "
"	70	3	25	1	"	"	" "
"	71	3	85	1	"	"	" "
"	72	1	90	1	"	"	" "
"	73	4	93	1	"	"	" "

PARTICELLA		SUPERFICIE			PARTITA		CLASSAMENTO	
Foglio	Numero	HA.	A.	CA.	N.	Pagina		
117	104				56	1	448	Ente Urbano
80	107	2	36	21079	1			F.U. da accert.
"	106	1	47	21079	1			" " "
"	109	1	35	1	259			Ente Urbano
"	111	1	22	21079	1			Incolto Prod.
"	115		48	1	259			Ente Urbano
"	130	5	95	1	259			" "
"	173		12	1	250			" "
"	174	2	43	1	"			" "
"	184		25	1	"			" "
"	350	5	28	21079	1			Incolto Prod.
TOTALE		5	00	19				

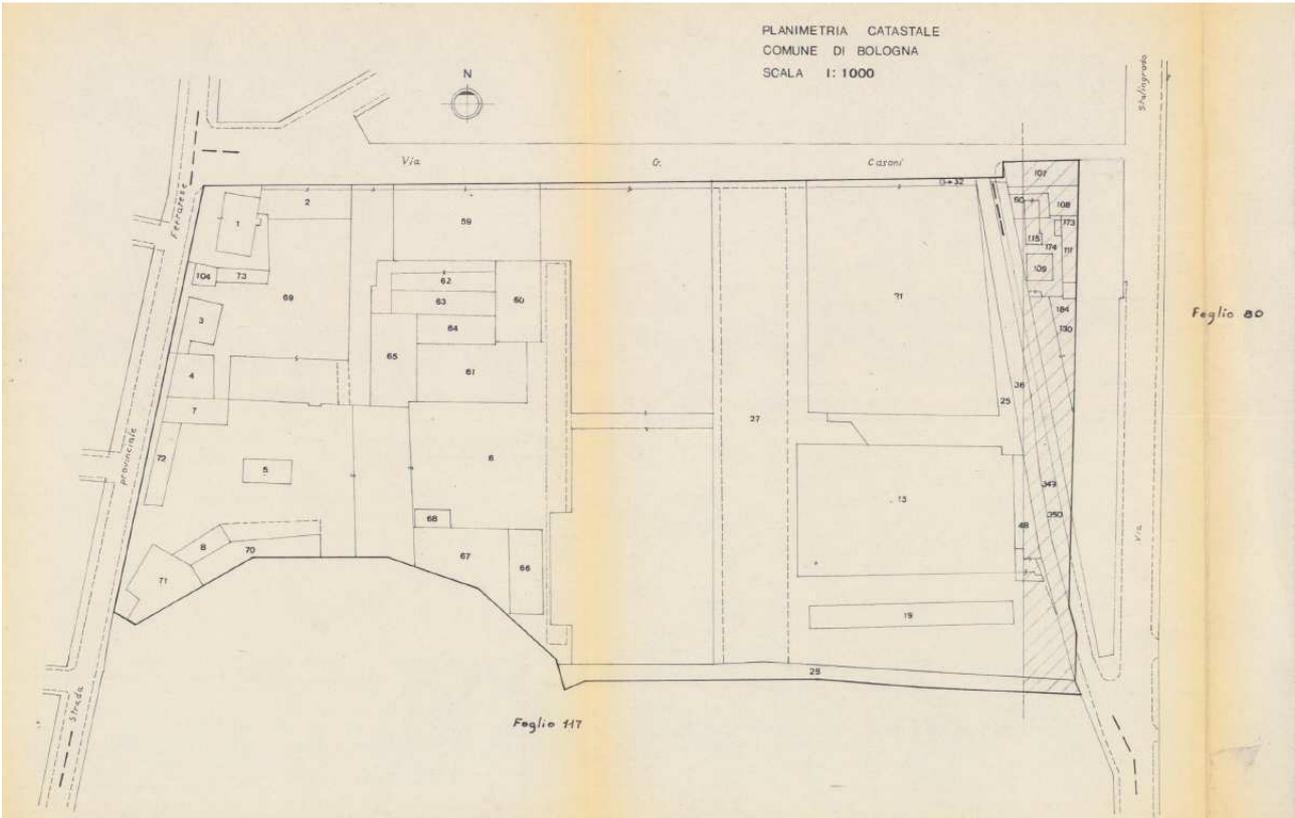
- SUPERFICIE CATASTALE DELLA PROPRIETA' mq. 50.019

- SUPERFICIE INTERESSATA ALL' AMPLIAMENTO DI VIA STALINGRADO " 2.792

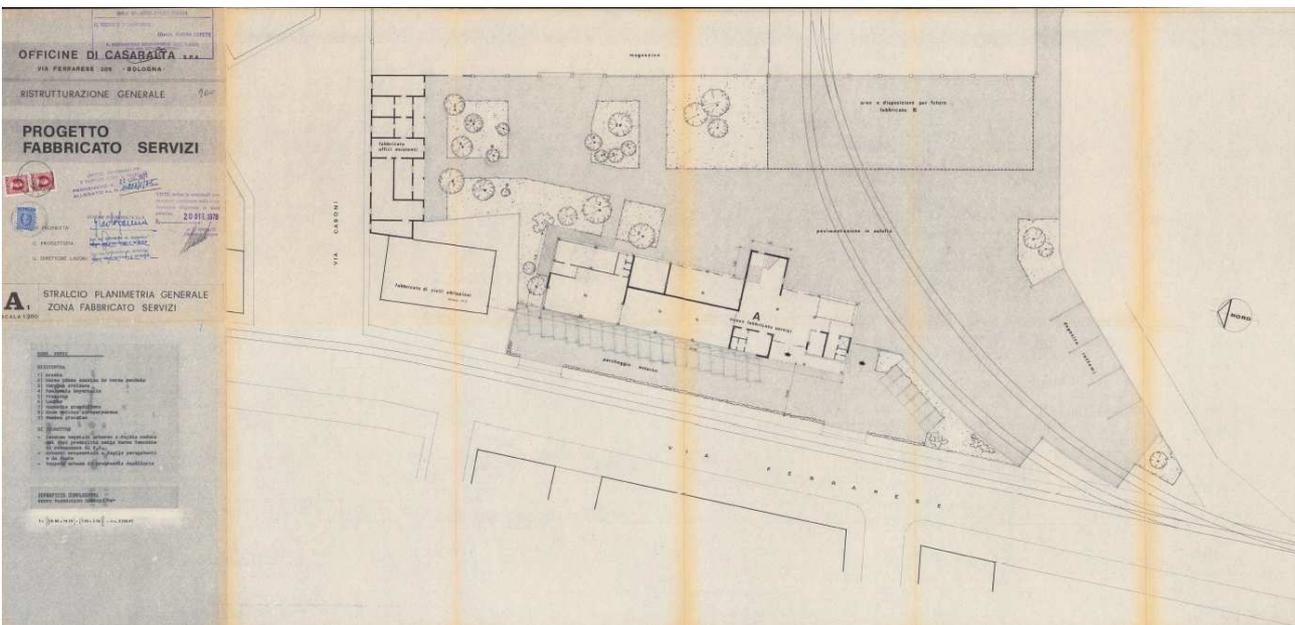
- SUPERFICIE RESIDUA INTERESSATA DALL' INTERVENTO PROGRAMMATO mq. 47.227

— limite della proprietà

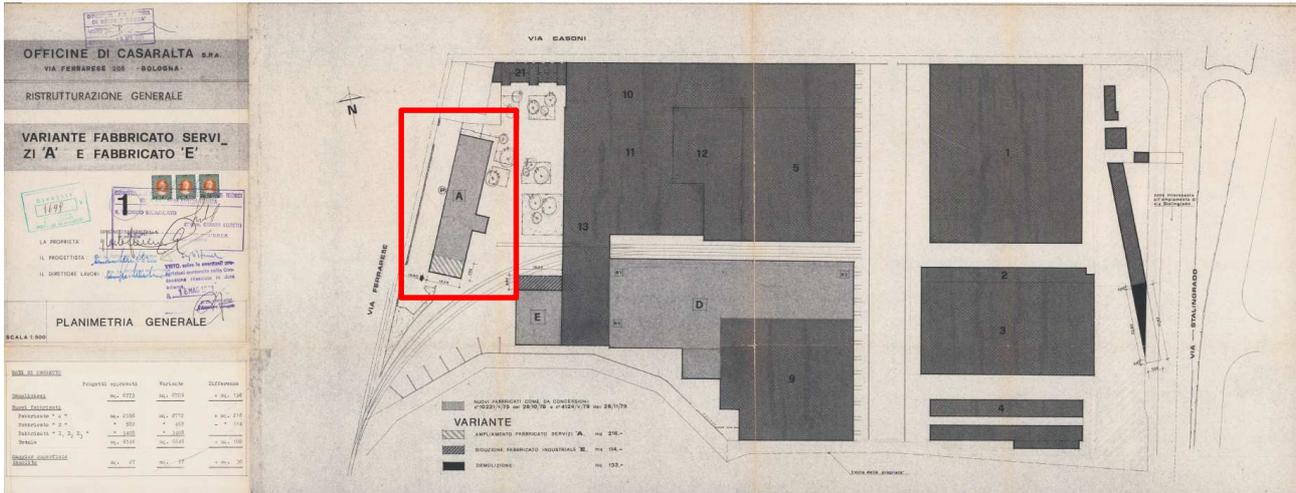
▨ aree interessate all' ampliamento di via Stalingrado.



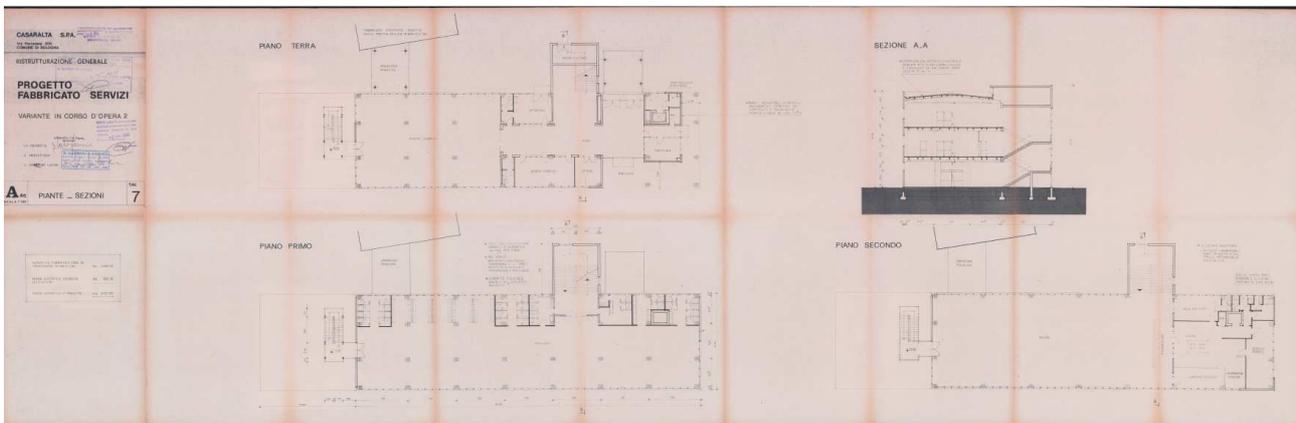
Ricognizione catastale dello stato di fatto contenuta nel PG 33898/74



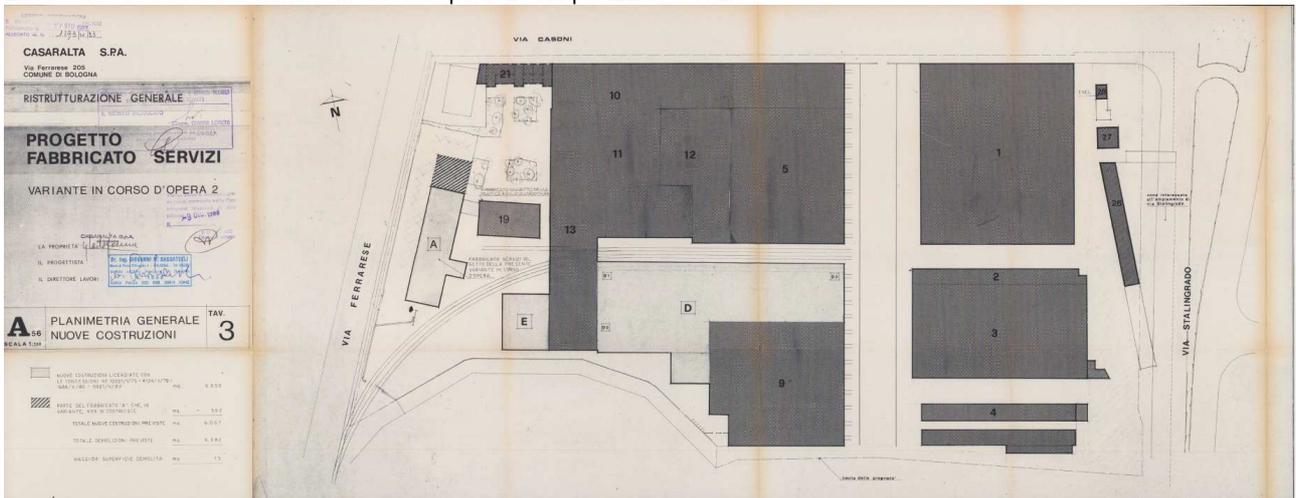
Estratto PG 41071/1975 – StralCIO Planimetria generale



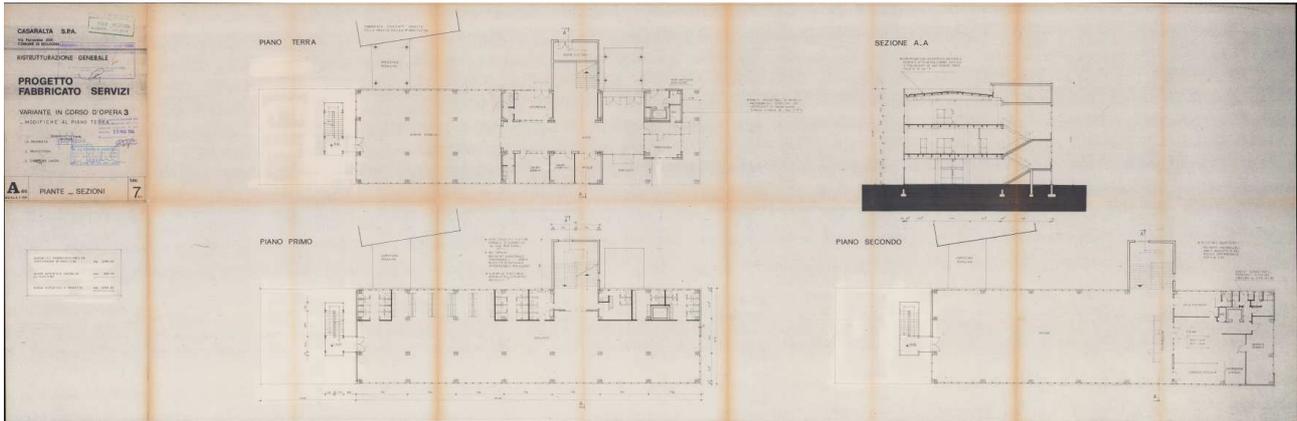
Estratto PG 5477/1980–Planimetria generale con indicazione ampliamento palazzina servizi



Estratto PG 5376/1983 – variante in corso d'opera "2" alla palazzina servizi

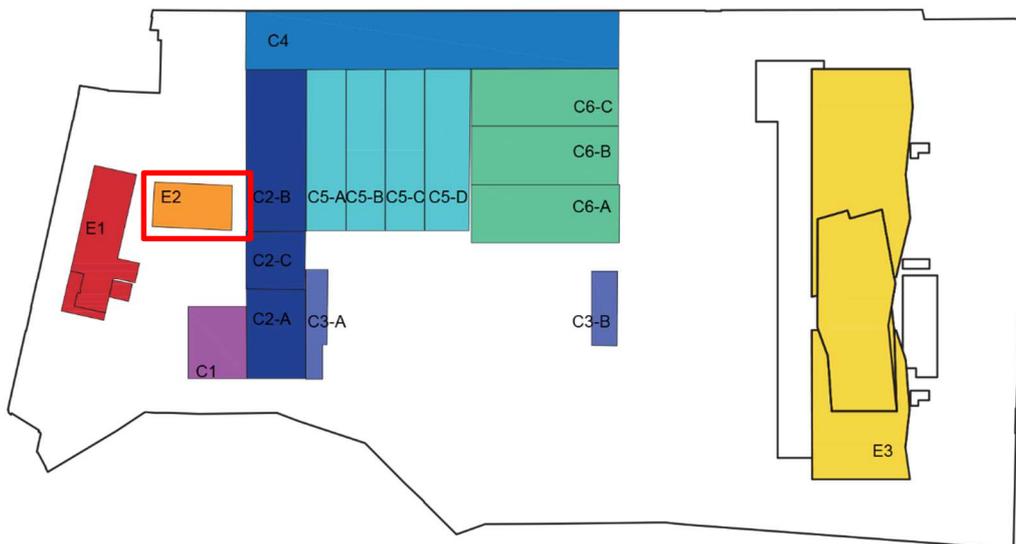


Estratto PG 5376/1983 – Planimetria generale nuove costruzioni



Estratto PG 6083/1984 – variante in corso d'opera "3" alla palazzina servizi

5.2 Edificio E2



- **Titolo di costruzione originario:** edificio costruito prima del 1942 pertanto si fa riferimento al **catasto di primo impianto – planimetria catastale prot.077375 del 1940**. La presenza dell'edificio prima del 1942 è inoltre attestata dalle foto e dalla cartografia storica disponibile sul sito istituzionale del Comune di Bologna
- **Ulteriori titoli edilizi:** Concessione edilizia PG 15480/1979 (demolizione), Concessione edilizia PG 5376/1983 (rinuncia alla demolizione)
- **Ultima pratica riferita all'immobile (rif. per definizione della configurazione dello Stato Legittimo):** **Concessione edilizia PG 30464/1983** (rif. per altezze) e variante **PG 50812/1984** (rif. per piante)

L'edificio E2, presente già prima del 1942 come attestato dalla carta storica del 1941 disponibile sul sito istituzionale del Comune di Bologna, e dalla planimetria catastale prot.077375 del 1940; risultava tra i "fabbricati da demolire" nell'ambito del progetto planivolumetrico di Ristrutturazione Generale del complesso presentato con PG 33898/1974.

Successivamente la concessione edilizia PG 15480/1979 ne prevedeva la demolizione, ma con la concessione PG 5376/1983 si indica la rinuncia alla demolizione; sono infine la concessione PG 30464/1983 che ne prevede la ristrutturazione generale e la variante in corso d'opera PG 50812/1984 a stabilirne la configurazione attuale.

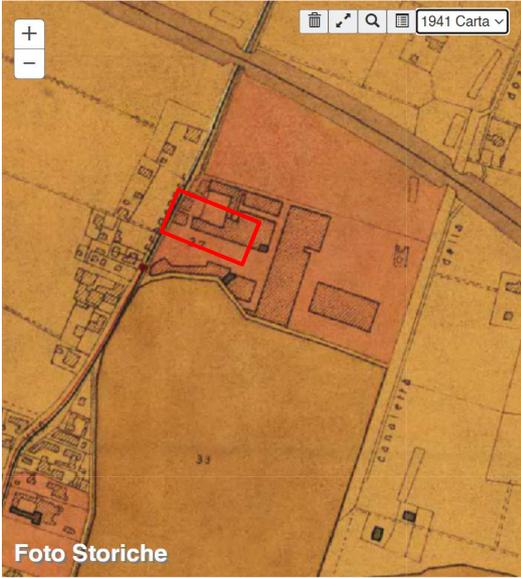
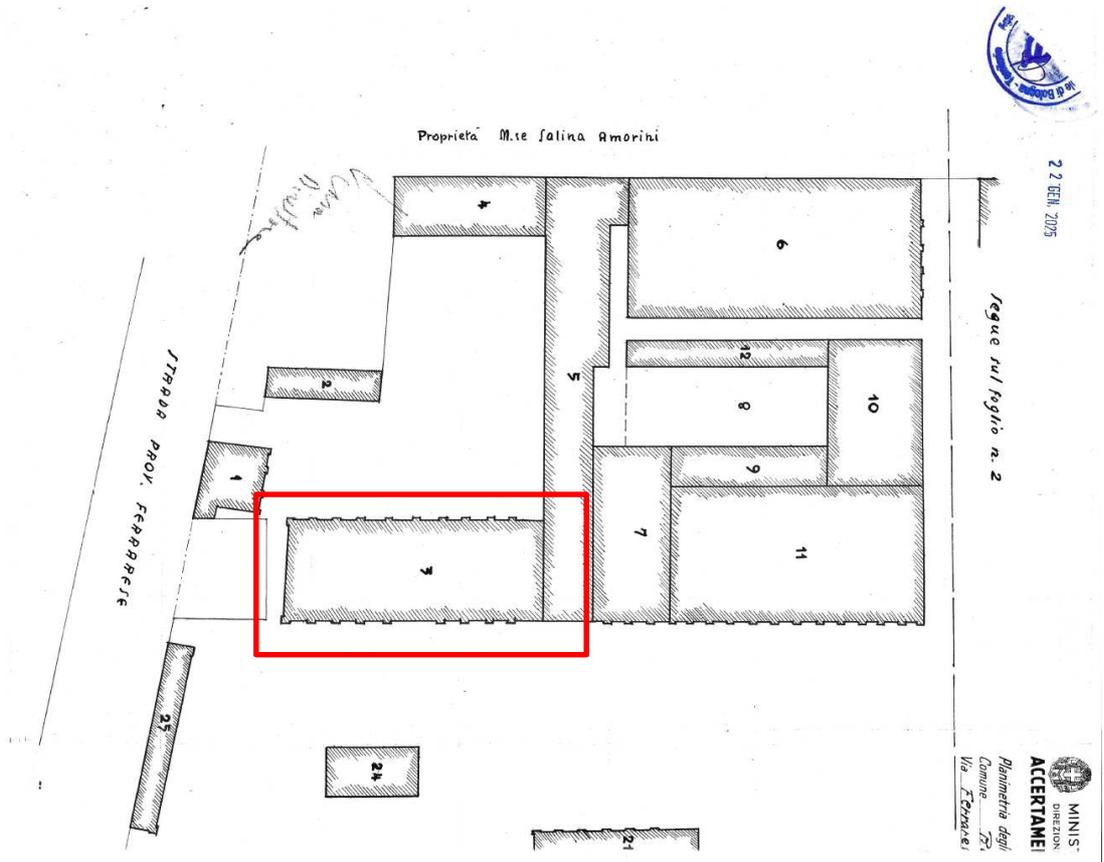


Foto Storiche
Cartografia storica dal sito del Comune di Bologna



Estratto Planimetria di impianto prot. 077375 del 09-04-1940

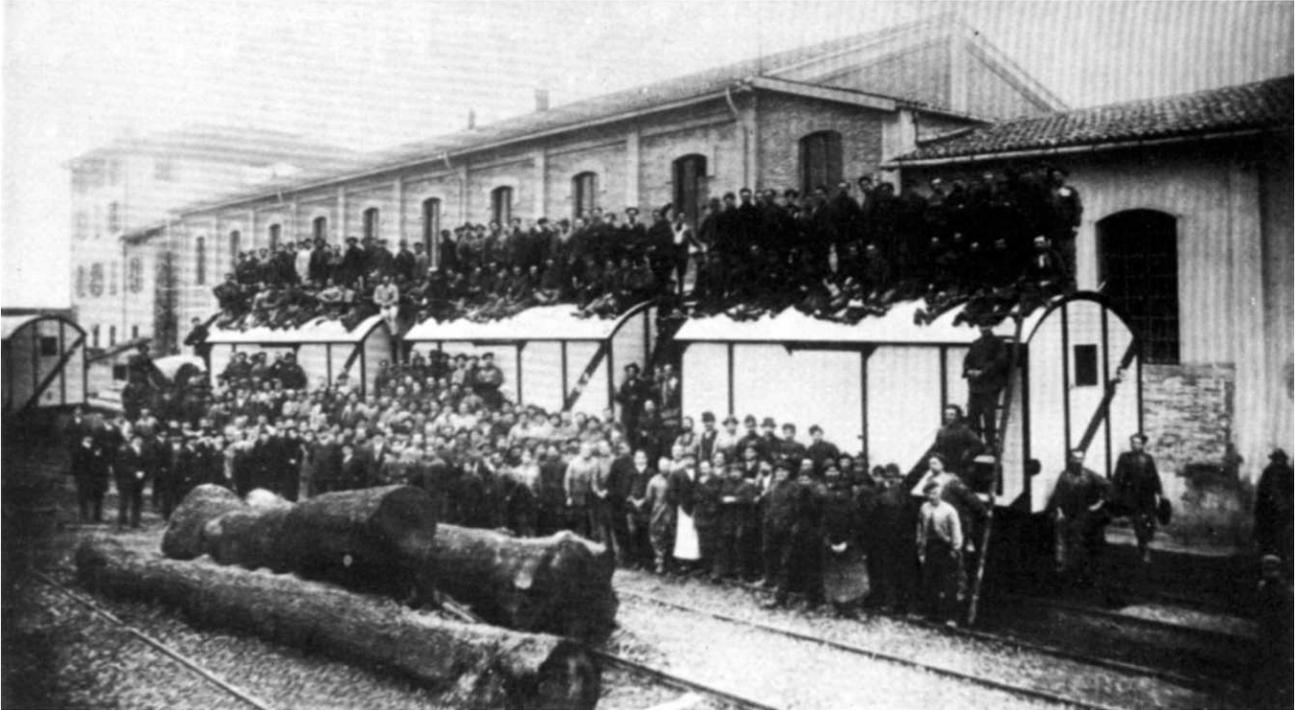
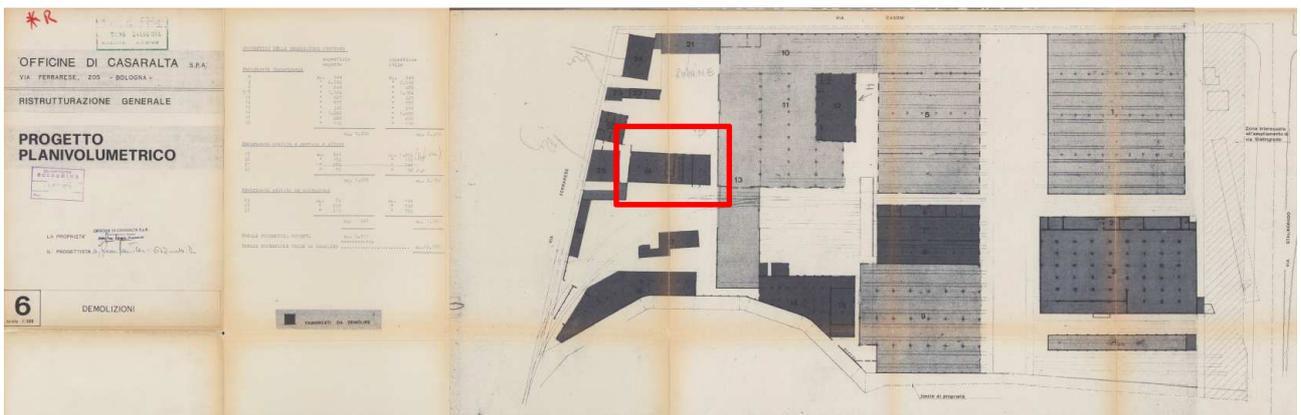
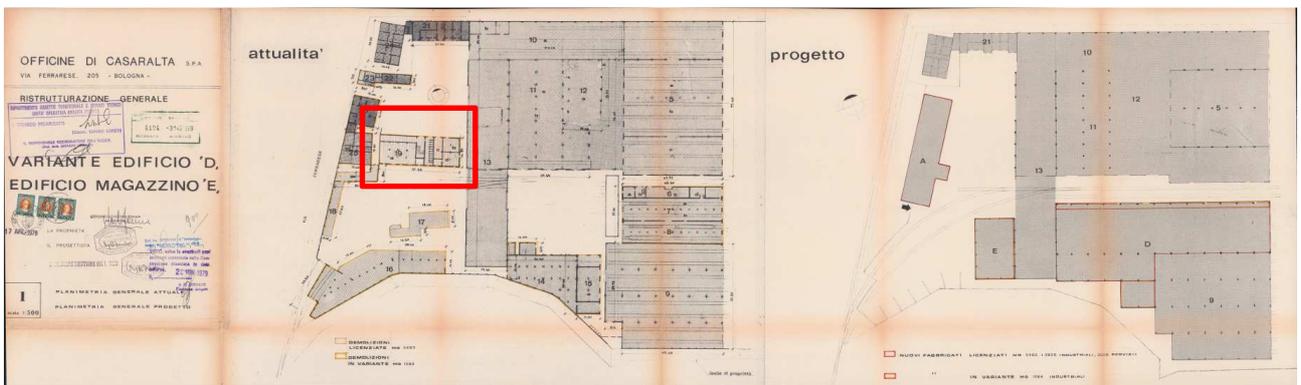


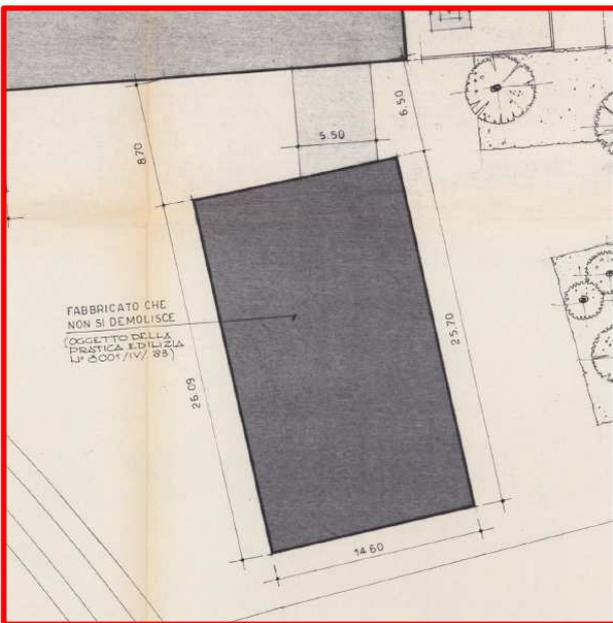
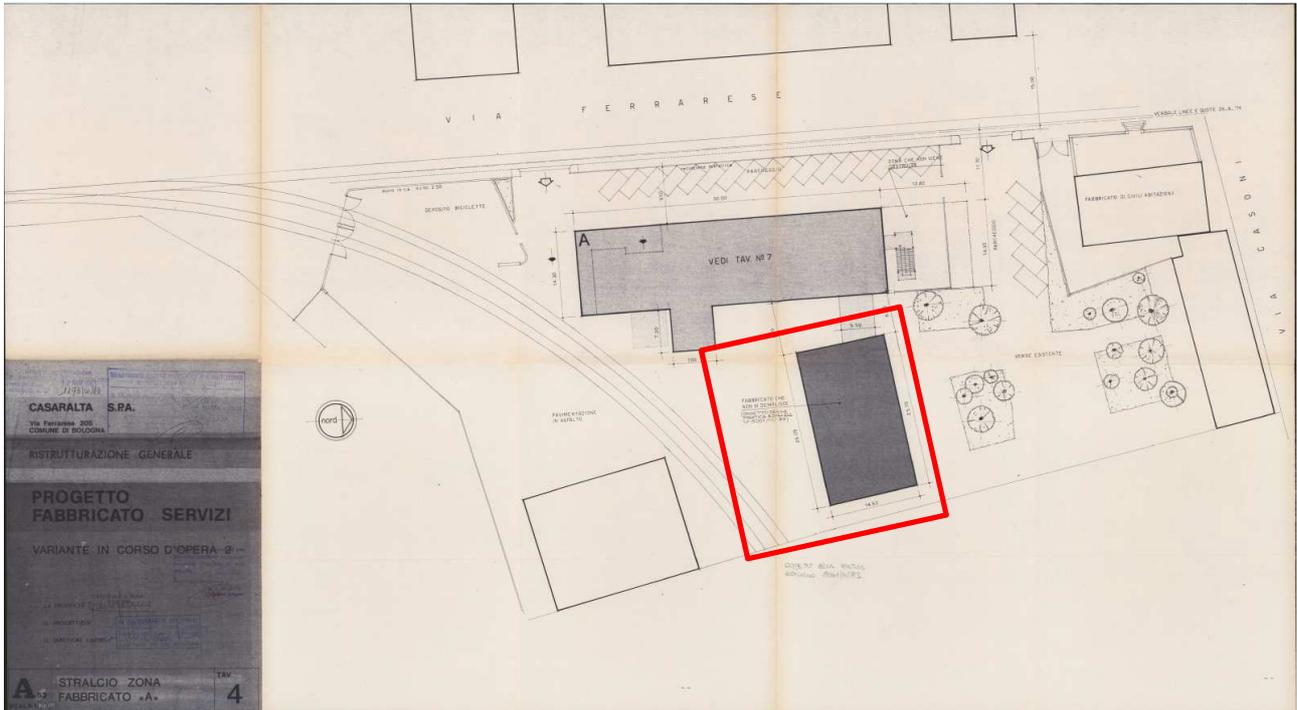
Foto storica



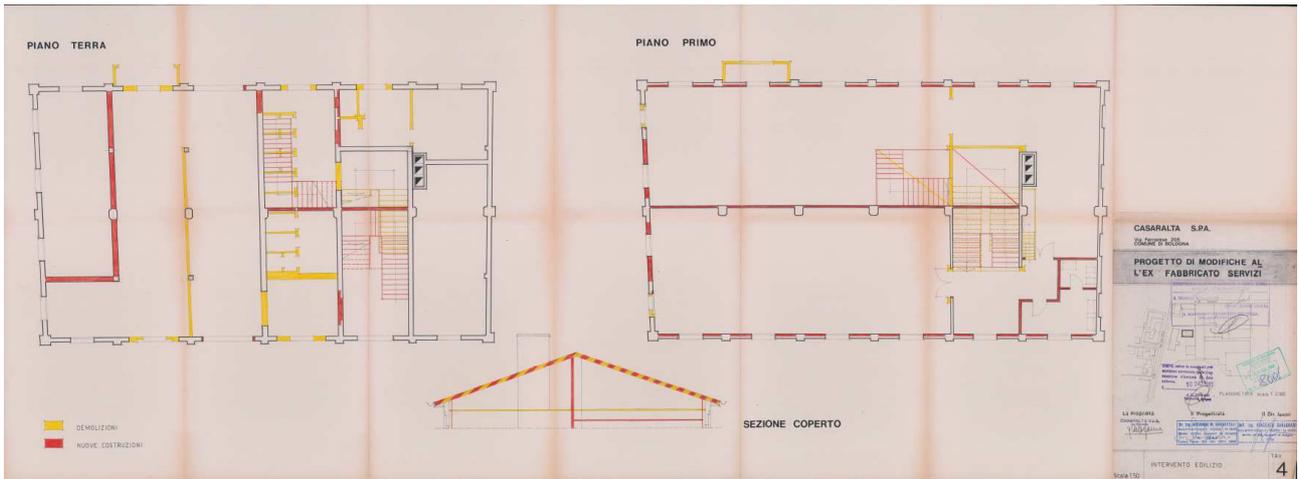
Estratto PG 33898/74 – Demolizioni



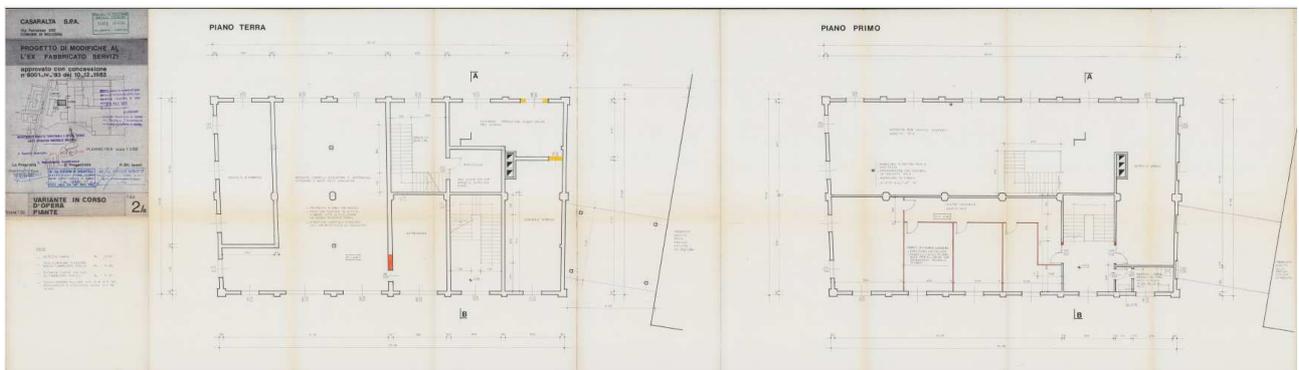
Estratto PG 15480/1979 – Planimetria generale con individuazione delle demolizioni previste e nuove



Estratto PG 5376/1983 – Planimetria generale con individuazione delle demolizioni previste e nuove

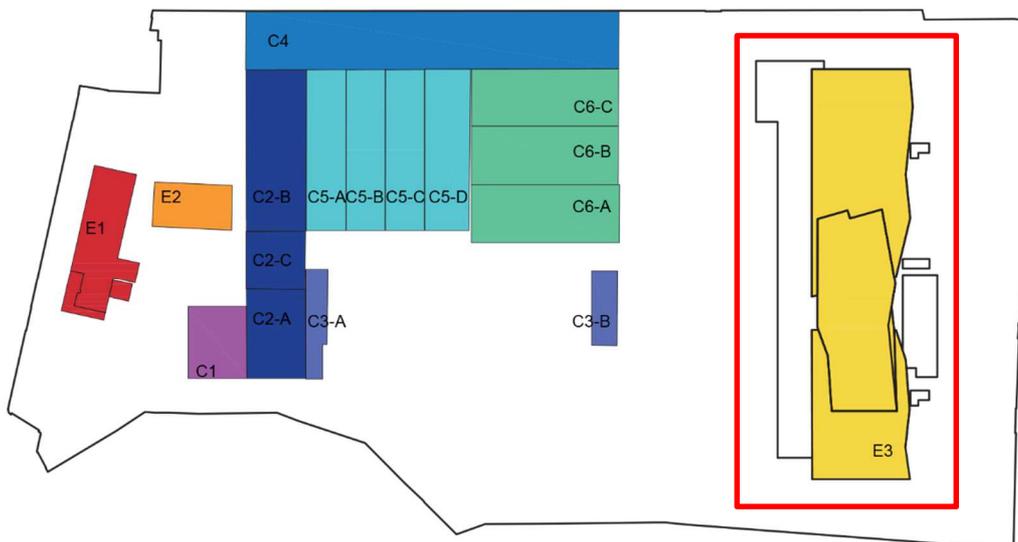


Estratto PG 30464/1983 – Intervento edilizio



Estratto PG 50812/1984 – Intervento edilizio

5.3 Edificio E3



- **Titolo di costruzione originario:** **Permesso di costruire PG190748 del 2008**
- **Ulteriori titoli edilizi:** DIA PG 190543/2008 (demolizioni) e SCIA in variante PG 177697/2011 (demolizioni)
- **Ultima pratica riferita all'immobile (rif. per definizione della configurazione dello Stato Legittimo):** **Variante essenziale PG 242913/2011** al PdC PG190748 del 2008

L'Edificio E3 nasce dalla riconfigurazione sostanziale prevista per la porzione dell'area a ridosso della via Stalingrado dall' *ACCORDO PROCEDIMENTALE RELATIVO ALL'ATTUAZIONE DEL COMPARTO PRODUTTIVO "Ex officine di Casaralta" ai sensi dell'art. 11, L. n. 241/19* (datato 20/12/2007) e attuata con il Permesso di Costruire PG 190748/2008 che prevede la realizzazione di un nuovo complesso previa demolizione (autorizzata con pratica separata PG 190543/2008 e variante PG 177697/2011) di una quota di volumetria esistente.

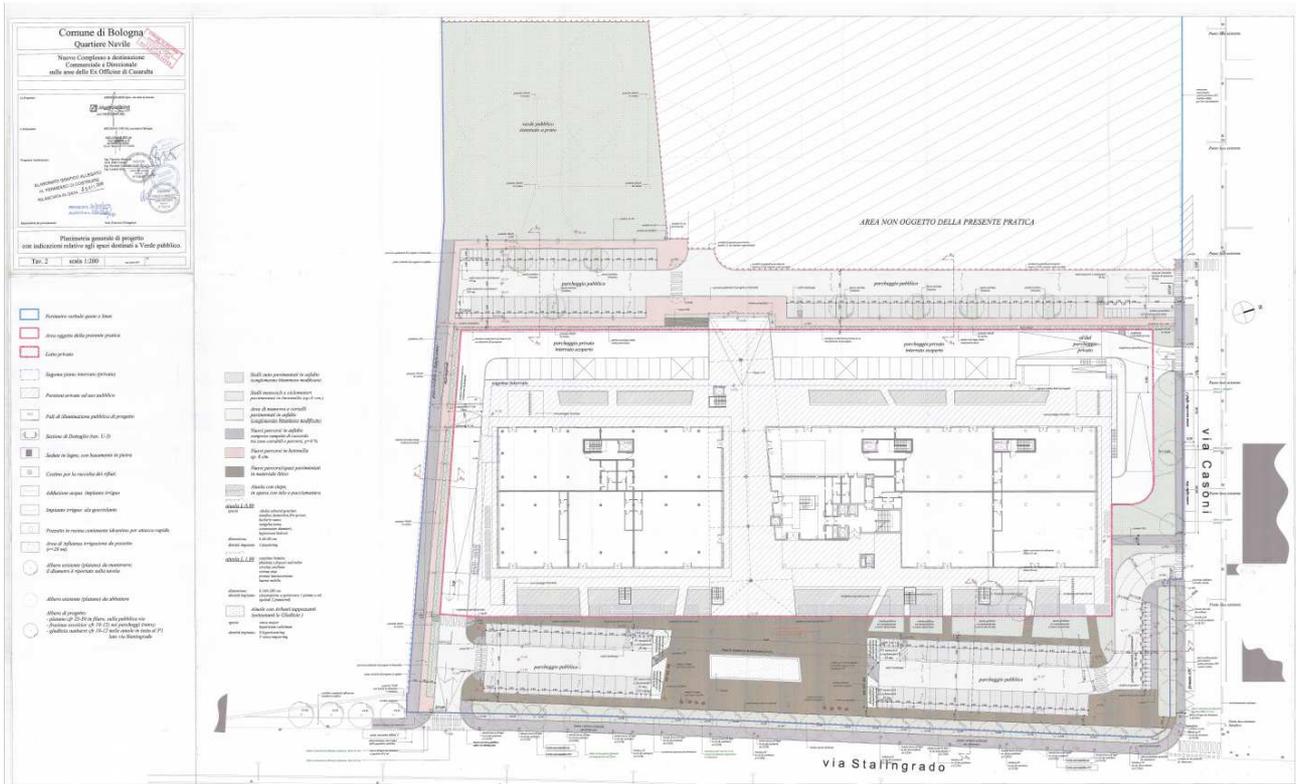
La configurazione attuale è definita dalla variante sostanziale PG 242913/2011.



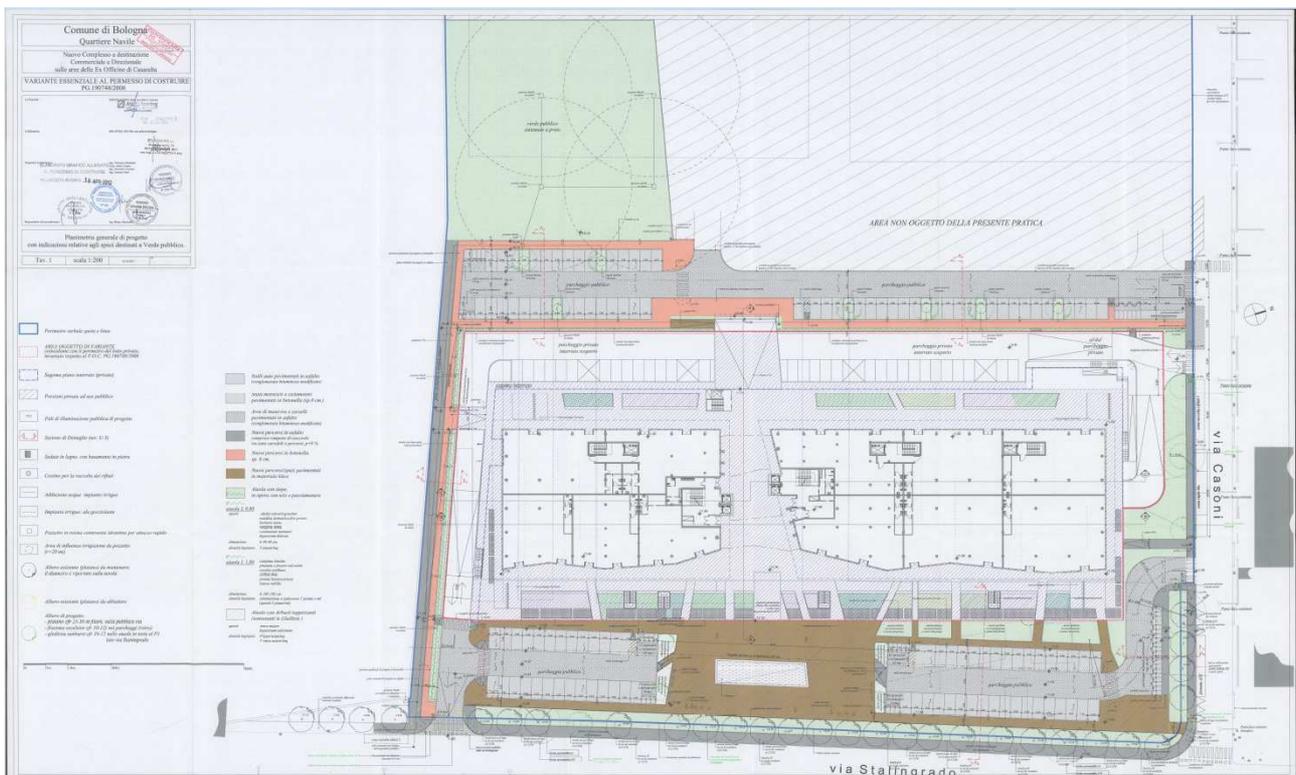
Estratto PG 190748/2008 – Planimetria generale stato di fatto



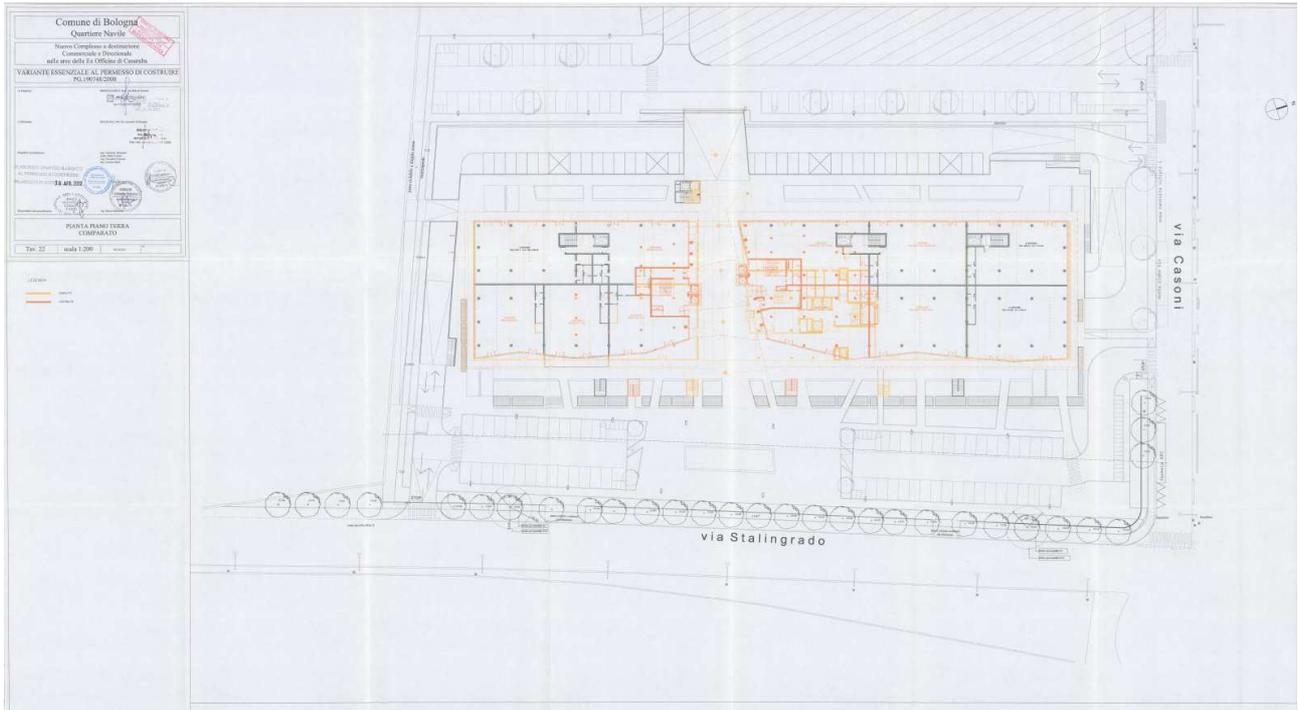
Estratto PG 177697/2011 – Demolizioni eseguite e da eseguire



Estratto PG190748 – Planimetria generale di progetto

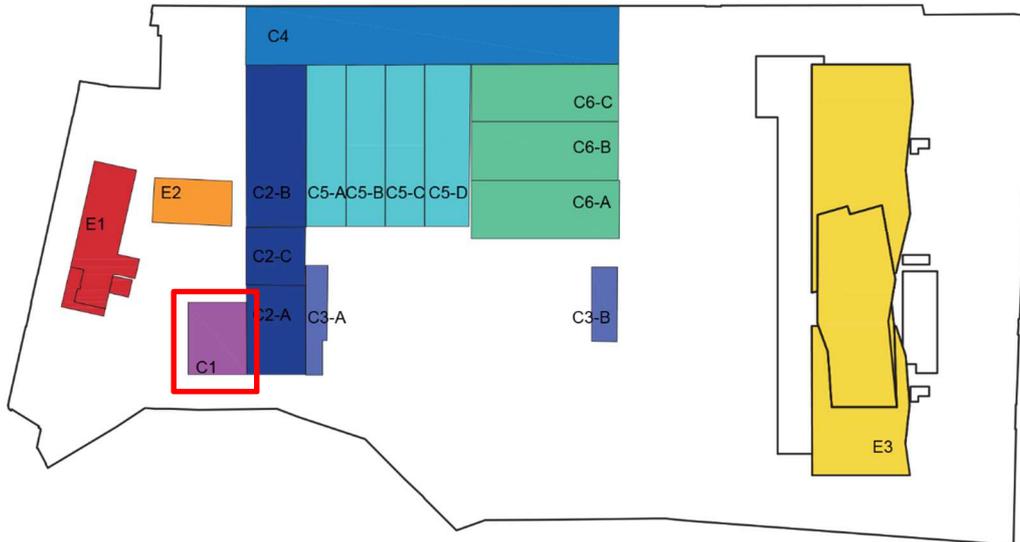


Estratto PG 242913/2011 – Planimetria generale di progetto



Estratto PG 242913/2011 – Piano terra comparato

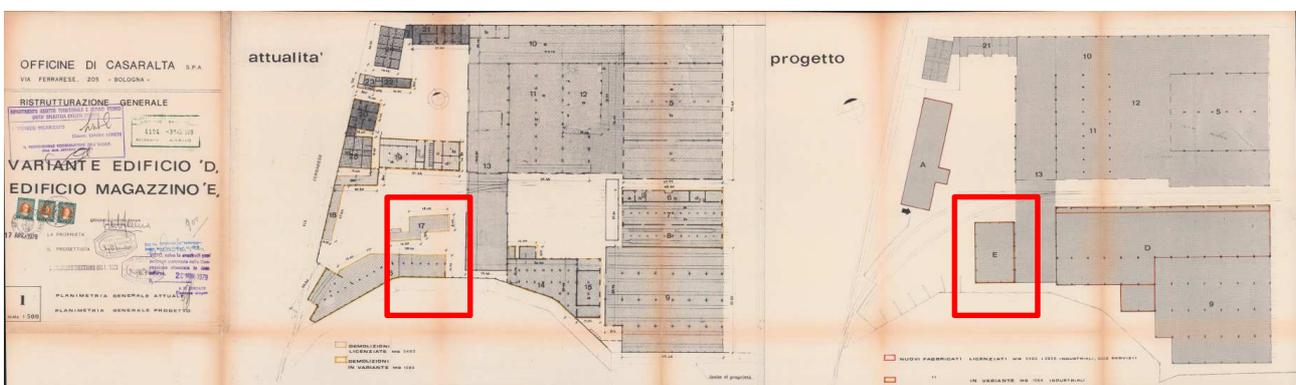
5.4 Edificio C1



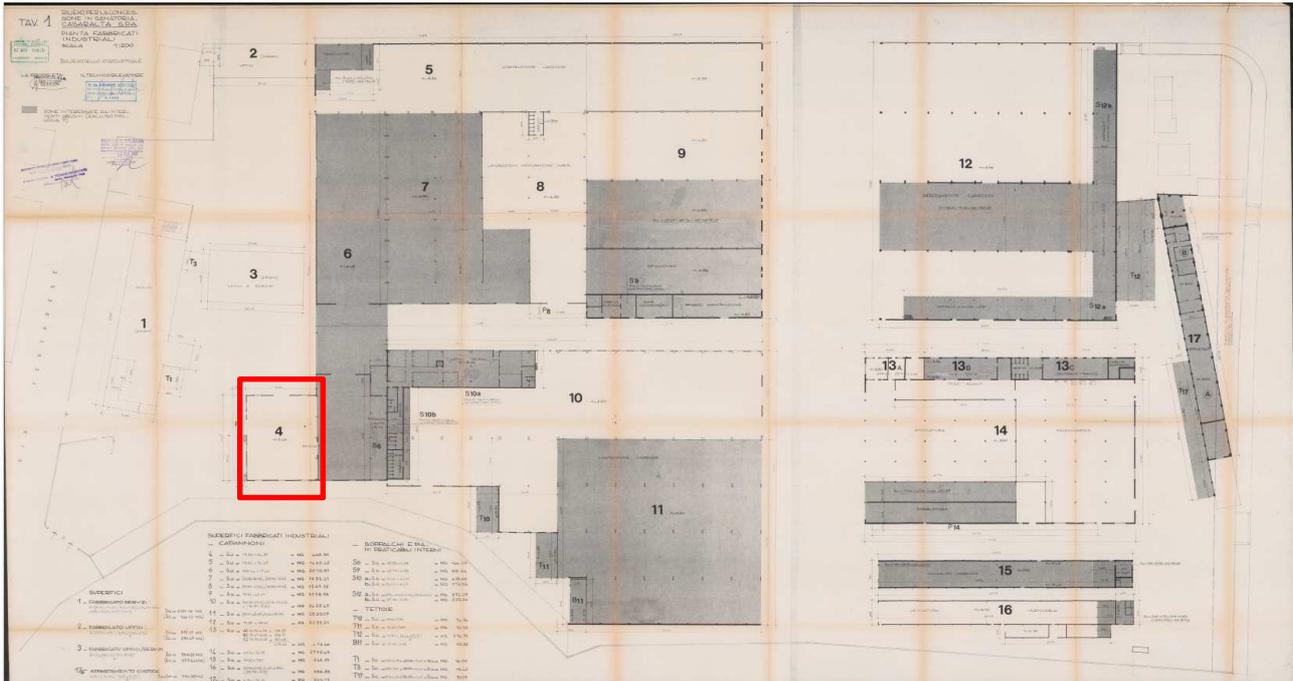
- **Titolo di costruzione originario:** **Concessione edilizia PG 15480/1979** (variante al PG 41071/1975)
- **Ultima pratica riferita all'immobile (rif. per definizione della configurazione dello Stato Legittimo):** **Concessione edilizia PG 5477/1980 (pianta, sezioni e prospetti), Concessione a Sanatoria PG 24644/1986 (solo pianta)**

L'Edificio C1 viene realizzato quale magazzino nell'ambito della variante presentata per le modifiche ai fabbricati industriali D1, D2, D3 previa demolizione di porzione di fabbricati esistenti. La configurazione attuale del fabbricato C1 è quella dalla concessione edilizia PG 5477/1980 che ne prevede la riduzione in pianta

La concessione in sanatoria PG 24644/1986, nella quale è operato un puntuale riepilogo della situazione di tutti gli edifici presenti nel lotto, conferma la legittimità fabbricato sanando alcune difformità eseguite in fase costruttiva sui prospetti.

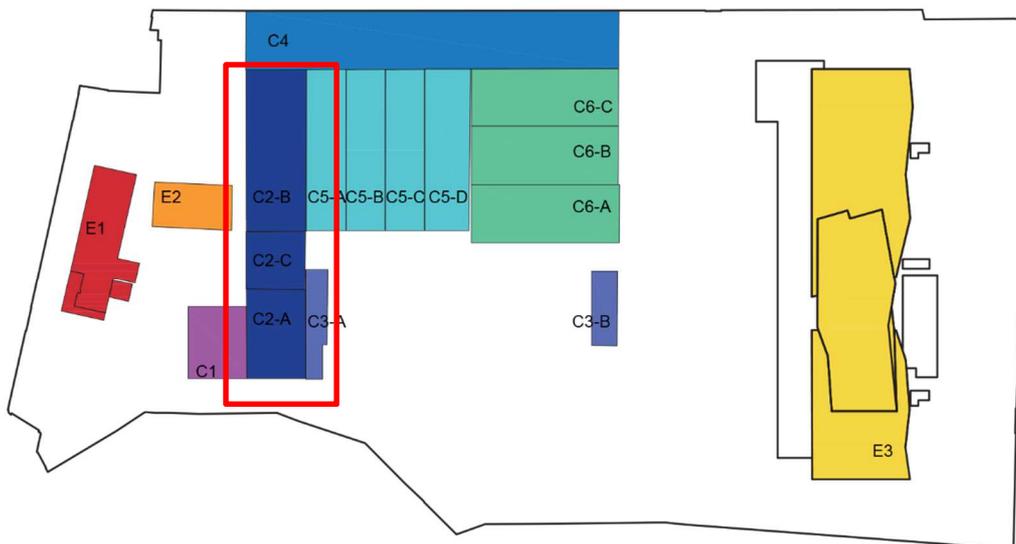


Estratto PG 15480/1979 – Planimetria generale con individuazione delle demolizioni e delle nuove edificazioni



Estratto PG 24644/1986 – Pianta fabbricati industriali

5.5 Edificio C2

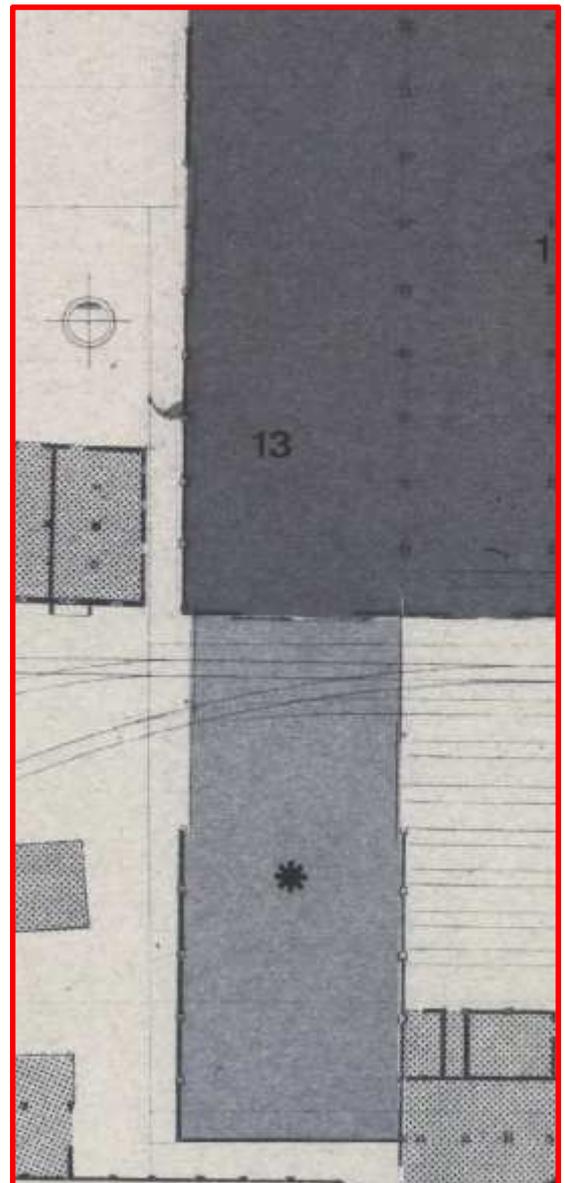
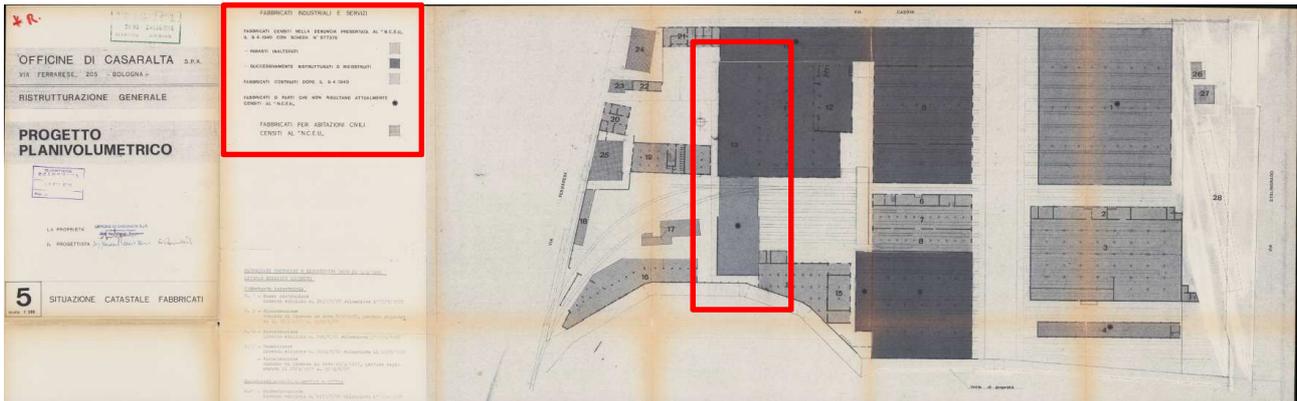


- **Titolo di costruzione originario:** **Concessione edilizia in sanatoria PG 24644/1986**
- **Ultima pratica riferita all'immobile (rif. per definizione della configurazione dello Stato Legittimo):** **Autorizzazione PG 23638/1990** (sostituzione degli elementi di tamponamento della parete ovest, porzione C2-B), **Concessione edilizia in sanatoria PG 24644/1986**

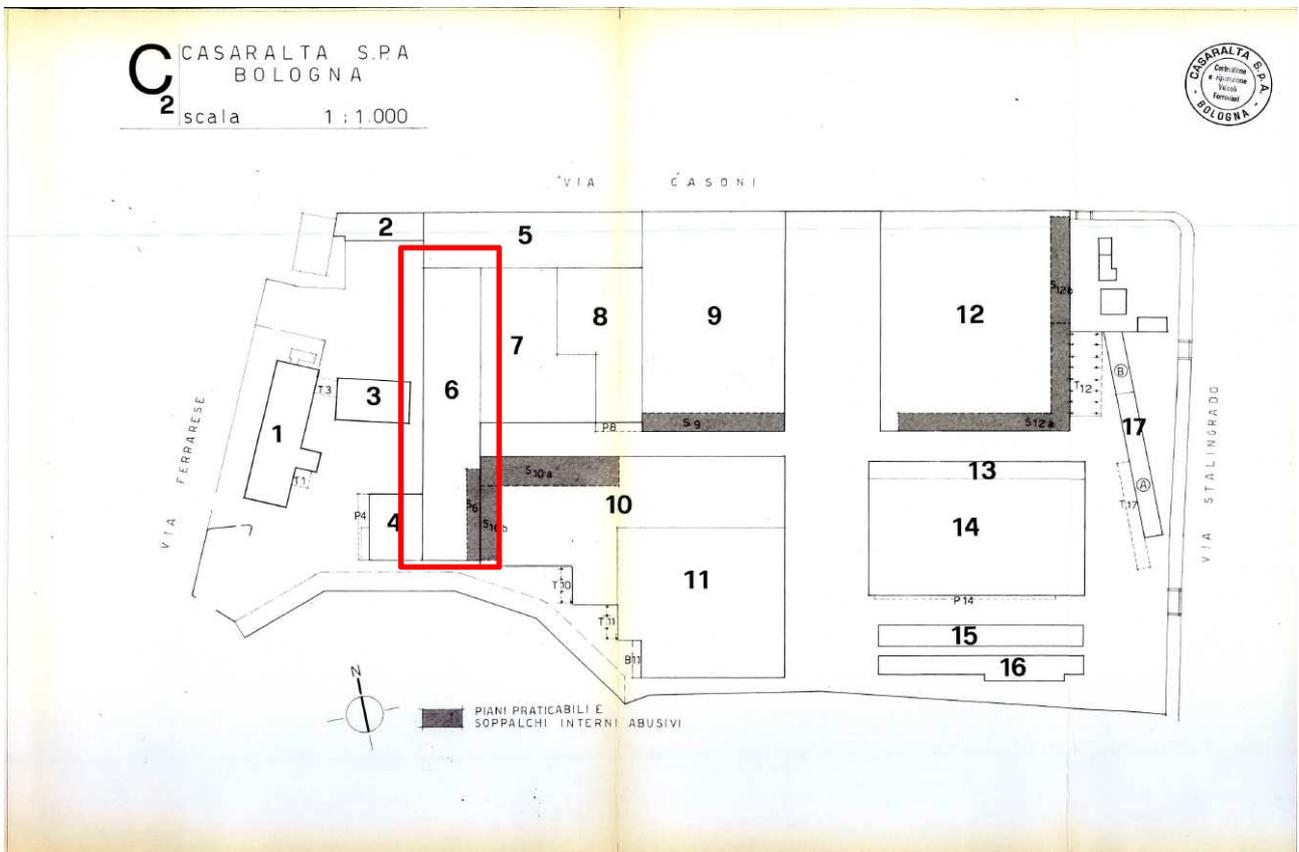
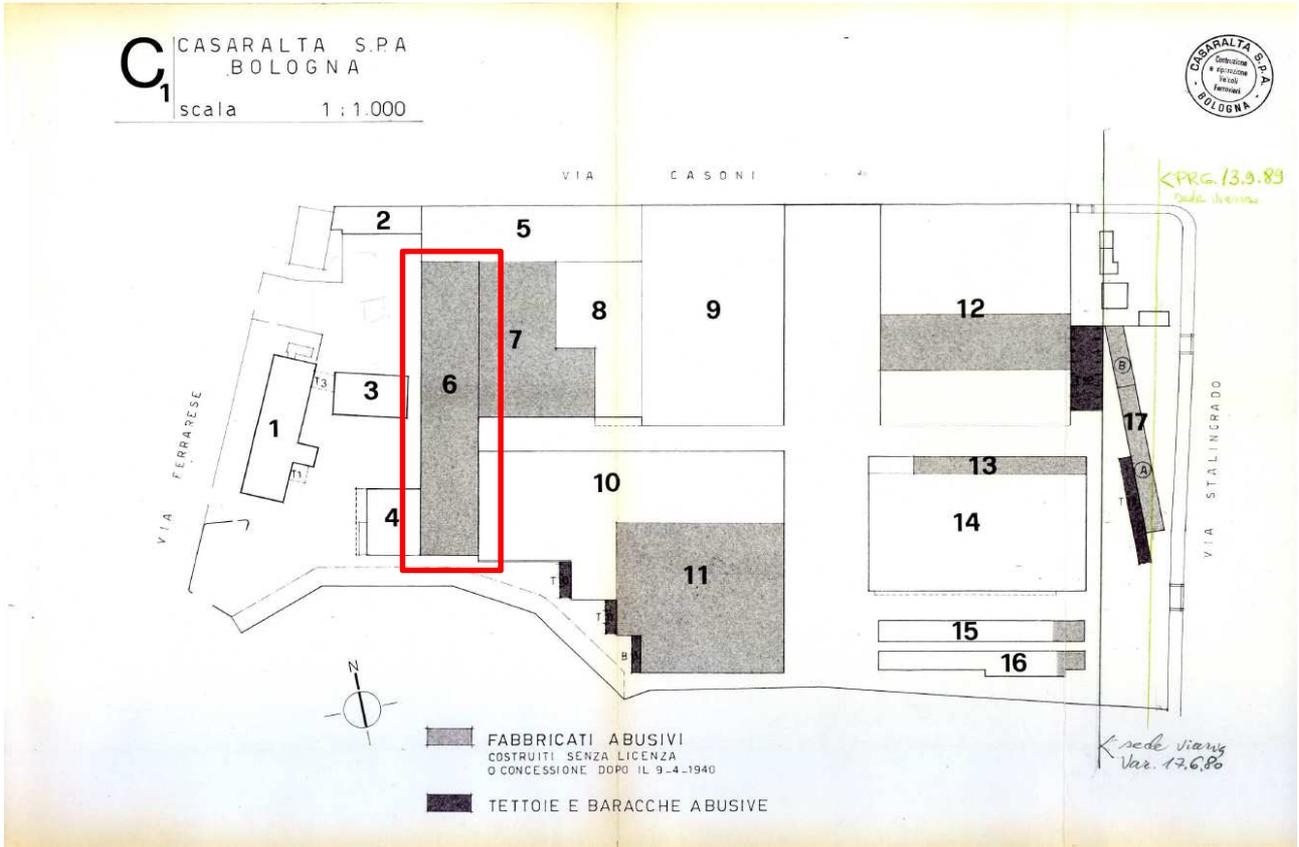
Una porzione dell'edificio C2, con configurazione sicuramente differente, è presente già prima del 1942 come attestato dalla carta storica del 1941 disponibile sul sito istituzionale del Comune di Bologna; nell'ambito del progetto planivolumetrico di Ristrutturazione Generale del complesso presentato con PG 33898/1974 non era indicato tra i "fabbricati da demolire" e nella ricognizione catastale era indicato in parte come fabbricato censito nella denuncia catastale del 1940 e successivamente ristrutturato o ricostruito, in parte come fabbricato non censito.

L'edificio nella sua completezza e nella composizione planivolumetrica definitiva è stato legittimato con la concessione edilizia a sanatoria PG 24644/1986 nella quale è identificato quale fabbricato abusivo (realizzato dopo il 1940 senza licenza). Nella "relazione illustrativa delle opere abusive nel fabbricato 6" la costruzione è collocata tra il 1963 e il 1964 mentre al 1980 risalirebbe la costruzione di un soppalco interno calpestabile che però non ne altera la volumetria. La datazione è confermata dalla foto storica 1964 disponibile sul sito istituzionale del Comune di Bologna.

L'autorizzazione edilizia PG 23638/1990 richiesta per manutenzione degli elementi di tamponamento non ha comportato modifiche alla sagoma planivolumetrica del fabbricato.

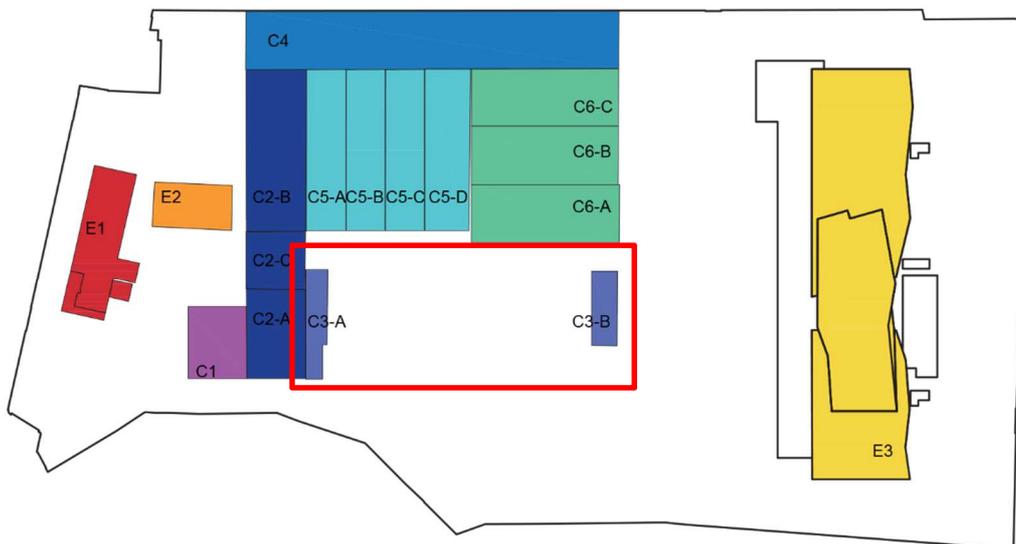


Estratto PG 33898/74 – Situazione catastale fabbricati



Estratto PG 24644/1986 – Tavole di riepilogo

5.6 Edificio C3



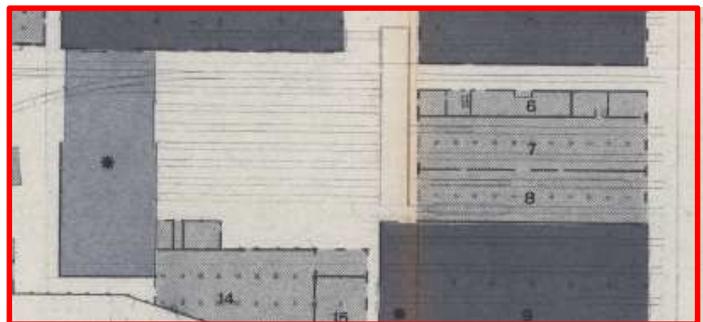
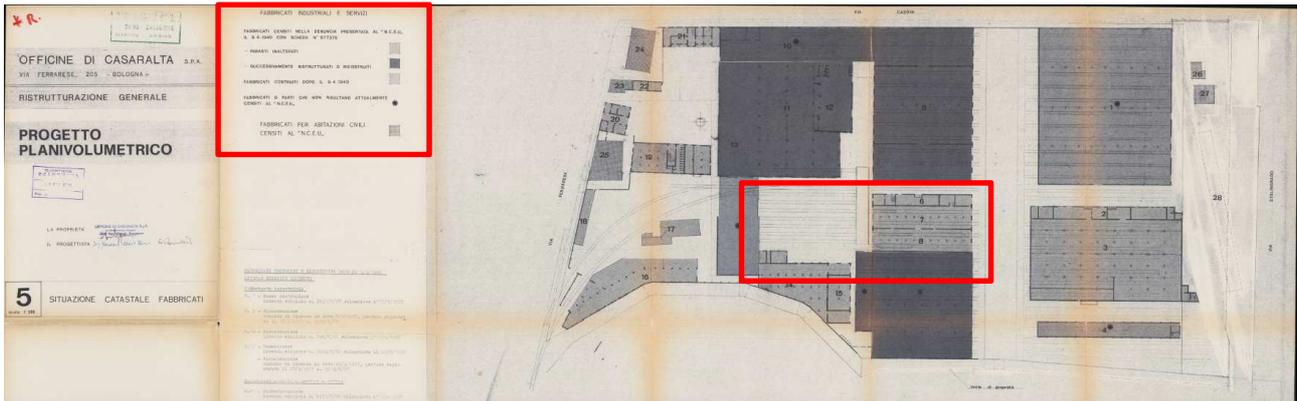
- **Titolo di costruzione:** **Concessione edilizia PG 41071/1975**
- **Ultima pratica riferita all'immobile (rif. per definizione della configurazione dello Stato Legittimo):** **Concessione edilizia PG 15480/1979** (variante alla concessione PG 41071/1975 – pianta prospetti sezioni), **Concessione edilizia a sanatoria PG 24644/1986** (solo pianta)

Una porzione dell'edificio C3, con configurazione sicuramente differente, è presente già prima del 1974 come attestato nell'ambito del progetto planivolumetrico di Ristrutturazione Generale del complesso presentato con PG 33898/1974 in cui era indicato tra i "fabbricati da demolire" e, nella ricognizione catastale, come fabbricato censito nella denuncia catastale del 1940 poi rimasto inalterato.

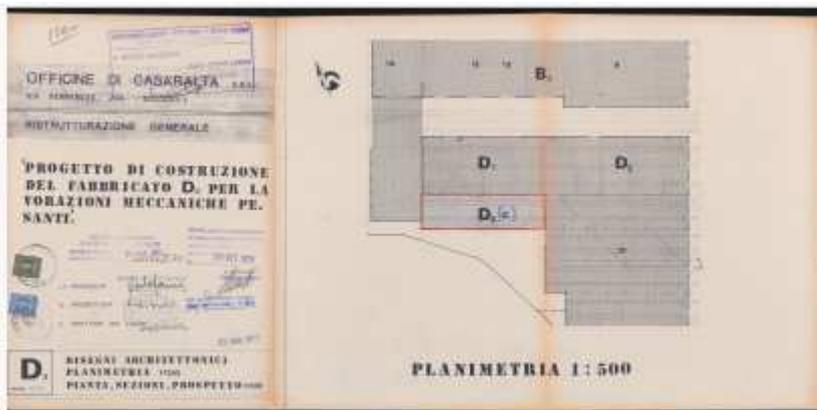
La costruzione dell'edificio complessivo è autorizzata con la concessione PG 41071/1975 per costruire un fabbricato ad uso servizi (fabbricato E1) e tre capannoni industriali (tra i quali il C3) previa demolizione di alcuni vecchi edifici e con la successiva variante PG 15480/1979 necessaria per adeguare il dimensionamento dei fabbricati industriali alle commesse acquisite nel frattempo.

Successivamente con la concessione a sanatoria PG 24644/1986 sono stati legittimati i solai di copertura della zona uffici che nel frattempo erano stati resi calpestabili attraverso una serie di interventi non licenziati.

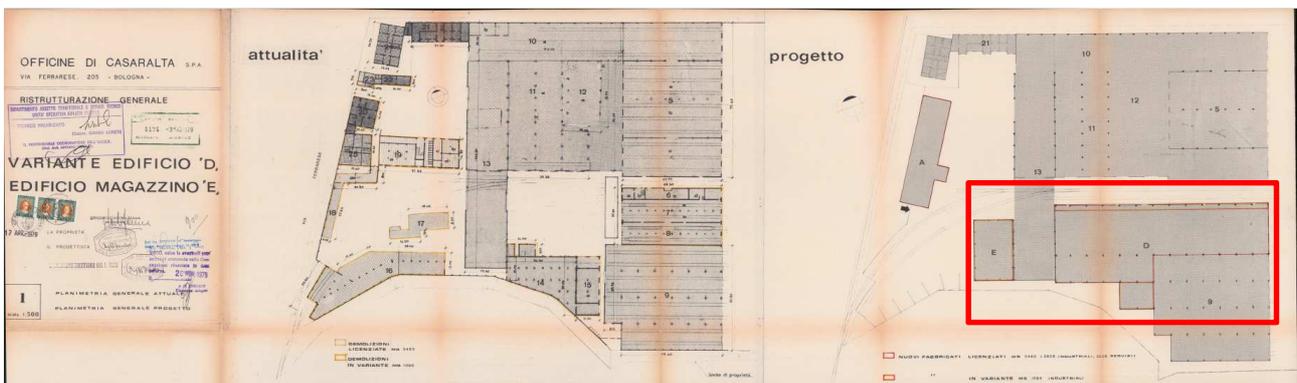
Ad oggi dell'edificio C3 rimangono la campata di testata, qui identificata come C3-A, e la terminale, C3-B; tutto il resto dell'edificio è stato già demolito.



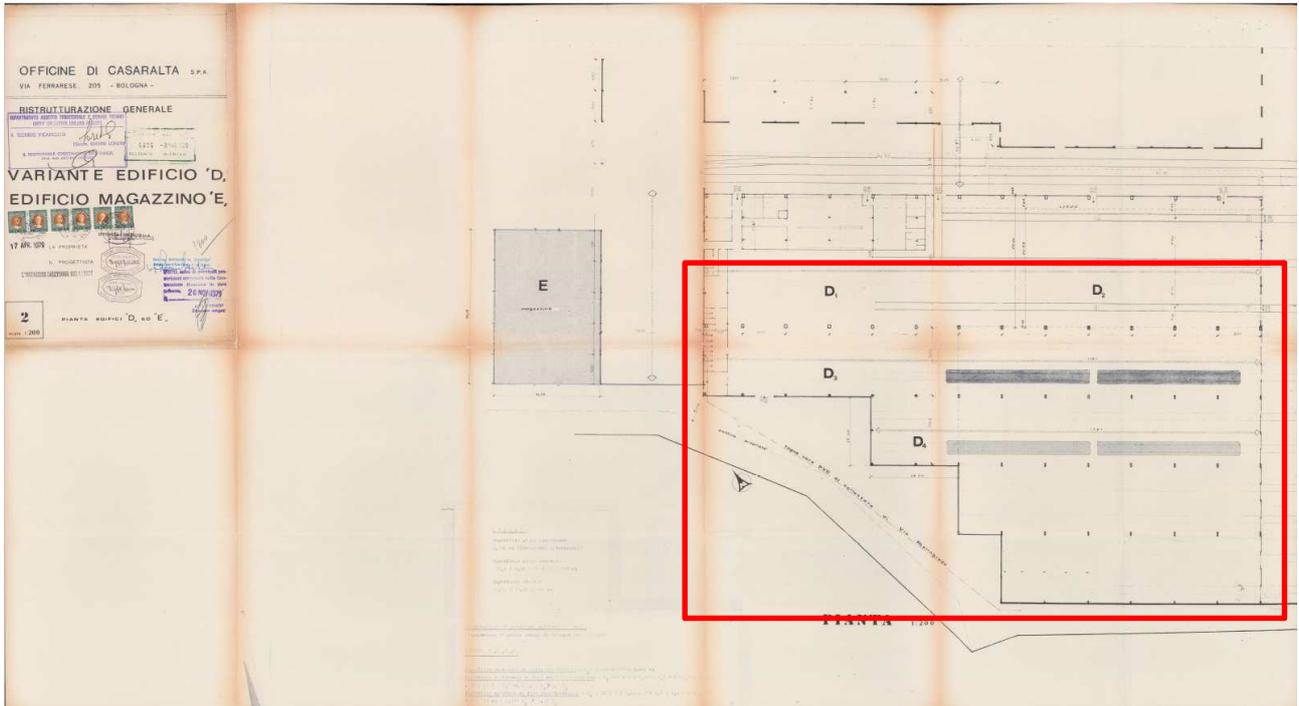
Estratto PG 33898/74 – Situazione catastale fabbricati



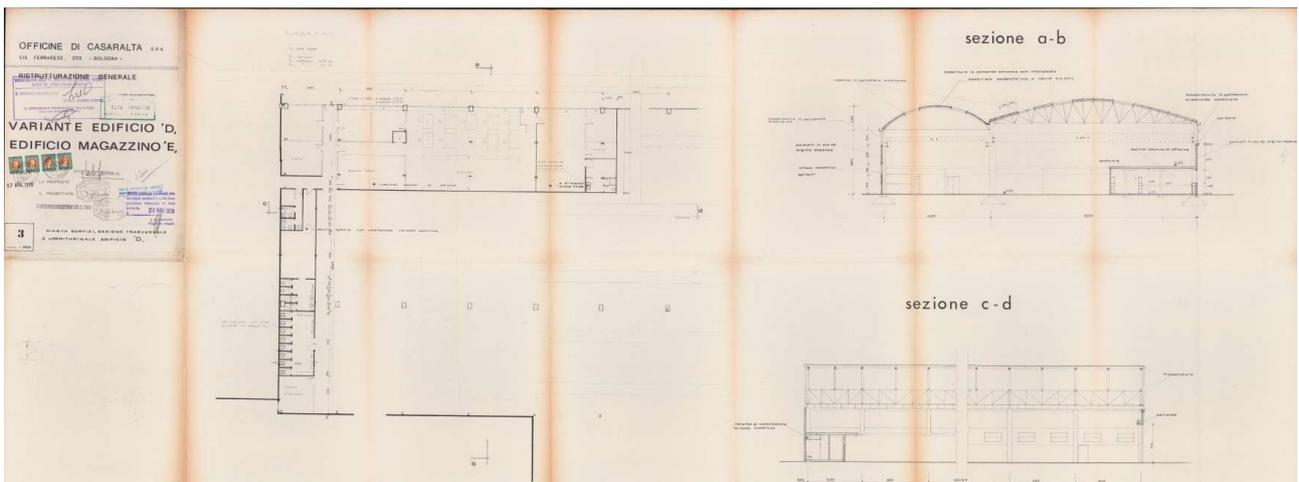
Estratto PG 41071/1975 – Disegni architettonici porzione edificio D



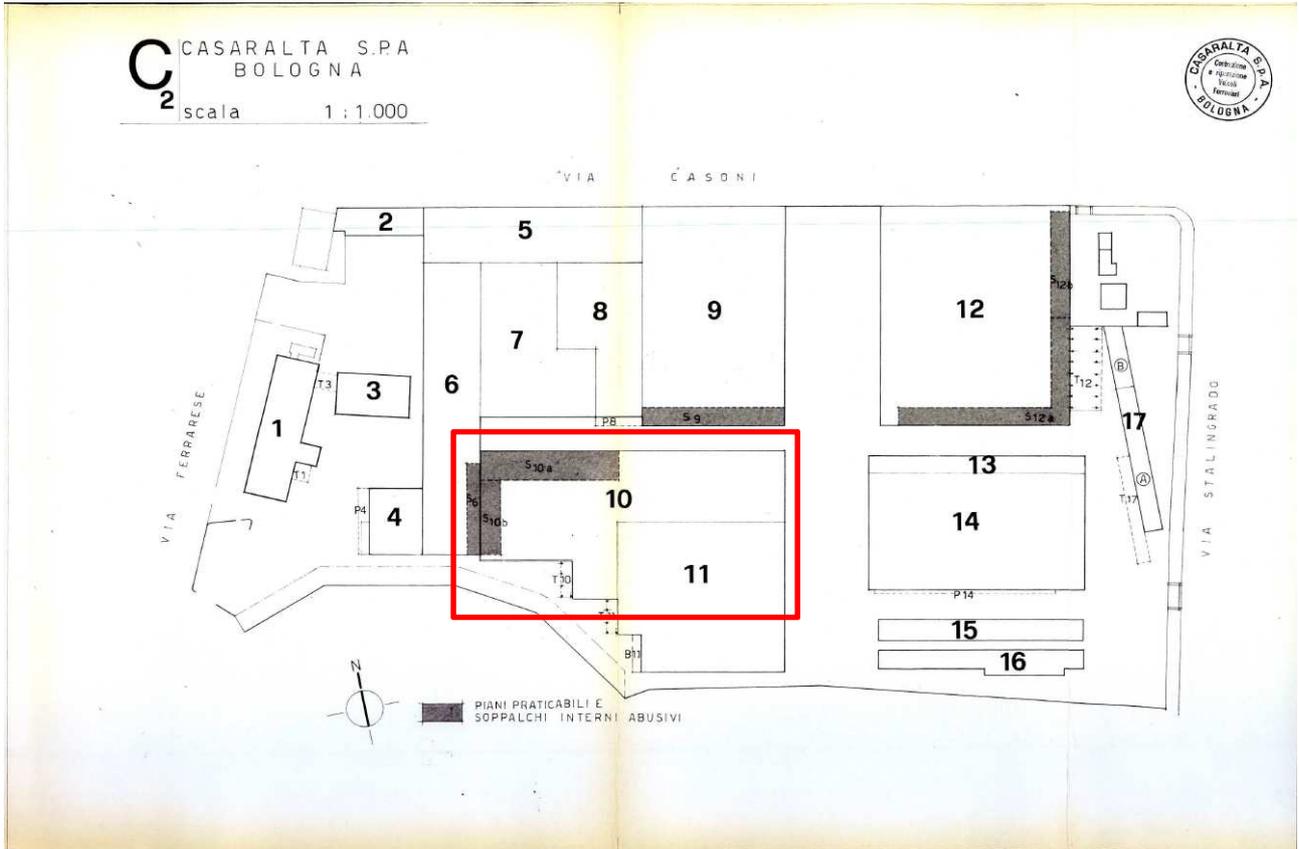
Estratto PG 15480/1979 – Planimetria generale di progetto



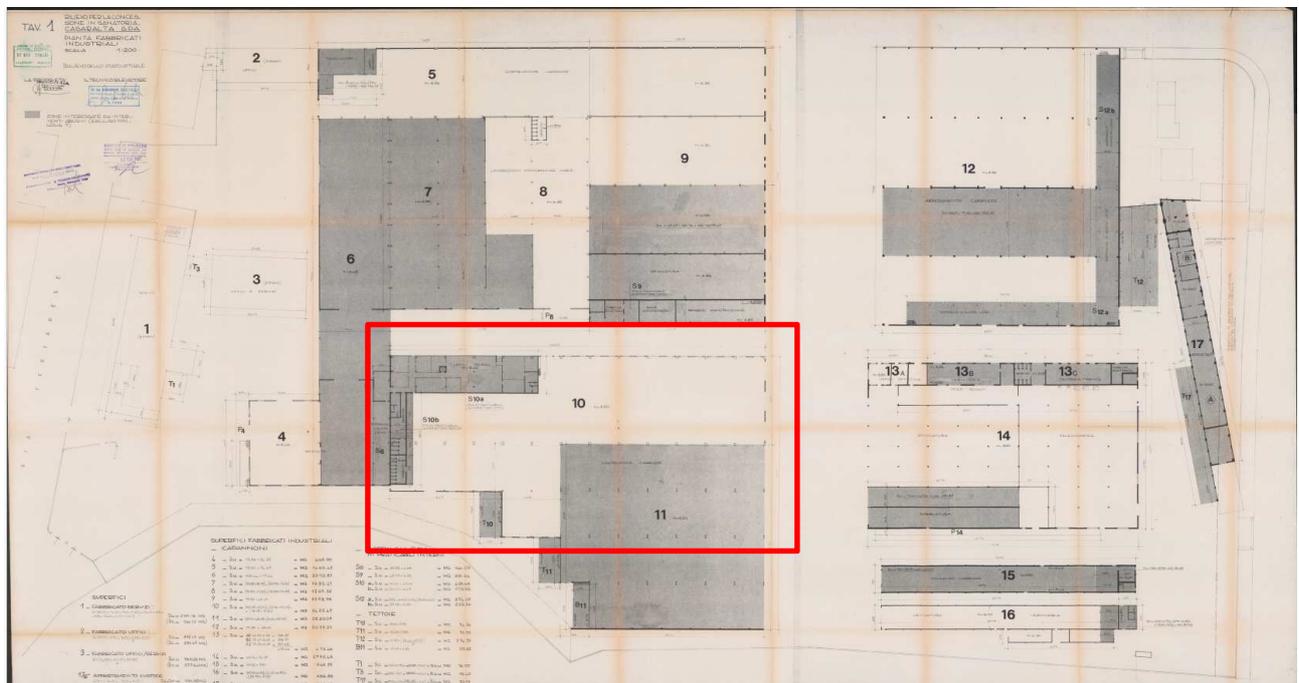
Estratto PG 15480/1979 – Pianta edifici "D" ed "E"



Estratto PG 15480/1979 – Pianta servizi, sezione trasversale e longitudinale edificio "D"

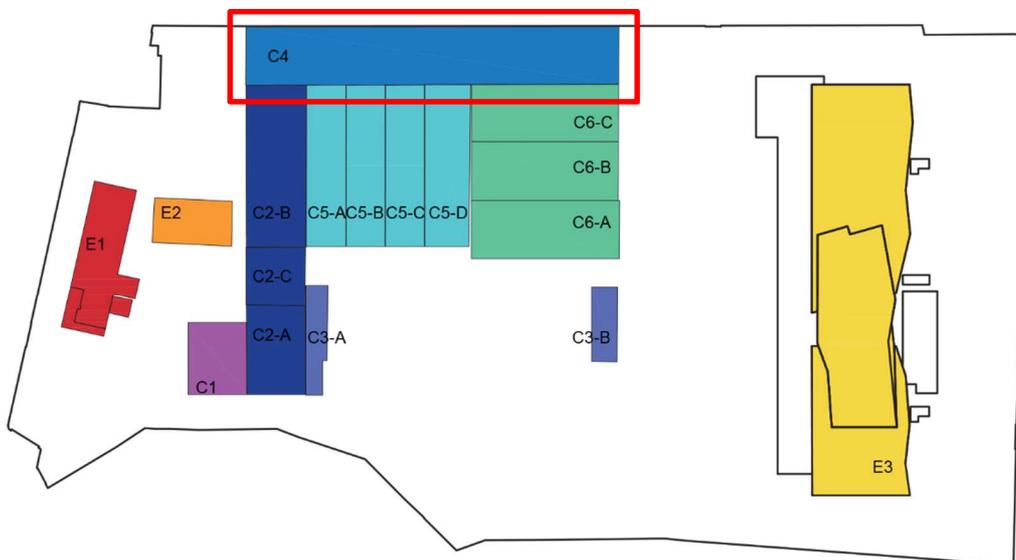


Estratto PG 24644/1986 – Tavole di riepilogo



Estratto PG 24644/1986 – Pianta fabbricati industriali

5.7 Edificio C4



- **Titolo di costruzione:** edificio costruito prima del 1942 pertanto si fa riferimento **al catasto di primo impianto – planimetria catastale prot.077375 del 1940**. La presenza dell'edificio prima del 1942 è inoltre attestata dalle foto e dalla cartografia storica disponibile sul sito istituzionale del Comune di Bologna
- **Ulteriori titoli edilizi:** Nulla osta PG 21354/1948 (rifacimento parziale coperto), Nulla Osta PG 3513/1956 (demolizione e ricostruzione capannone)
- **Ultima pratica riferita all'immobile (rif. per definizione della configurazione dello Stato Legittimo):** **Autorizzazione PG 45330/1988** (manutenzione straordinaria: sostituzione degli elementi di tamponamento delle pareti perimetrali che riguarda tutto l'edificio C4)

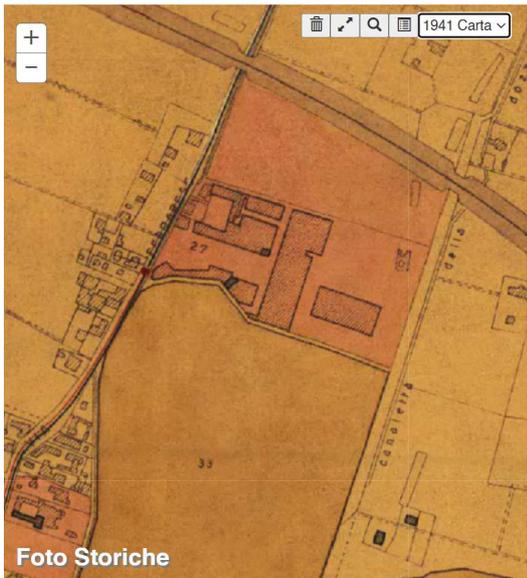
Porzioni dell'edificio C4, con configurazione sicuramente differente, sono presenti già prima del 1942 come attestato dal catasto di primo impianto – planimetria catastale prot.077375 del 1940 e dalla carta storica del 1941 disponibile sul sito istituzionale del Comune di Bologna.

La presenza è inoltre attestata nell'ambito del progetto planivolumetrico di Ristrutturazione Generale del complesso presentato con PG 33898/1974 in cui non era indicato tra i "fabbricati da demolire" e, nella ricognizione catastale, come fabbricato censito nella denuncia catastale del 1940 successivamente ristrutturato o ricostruito.

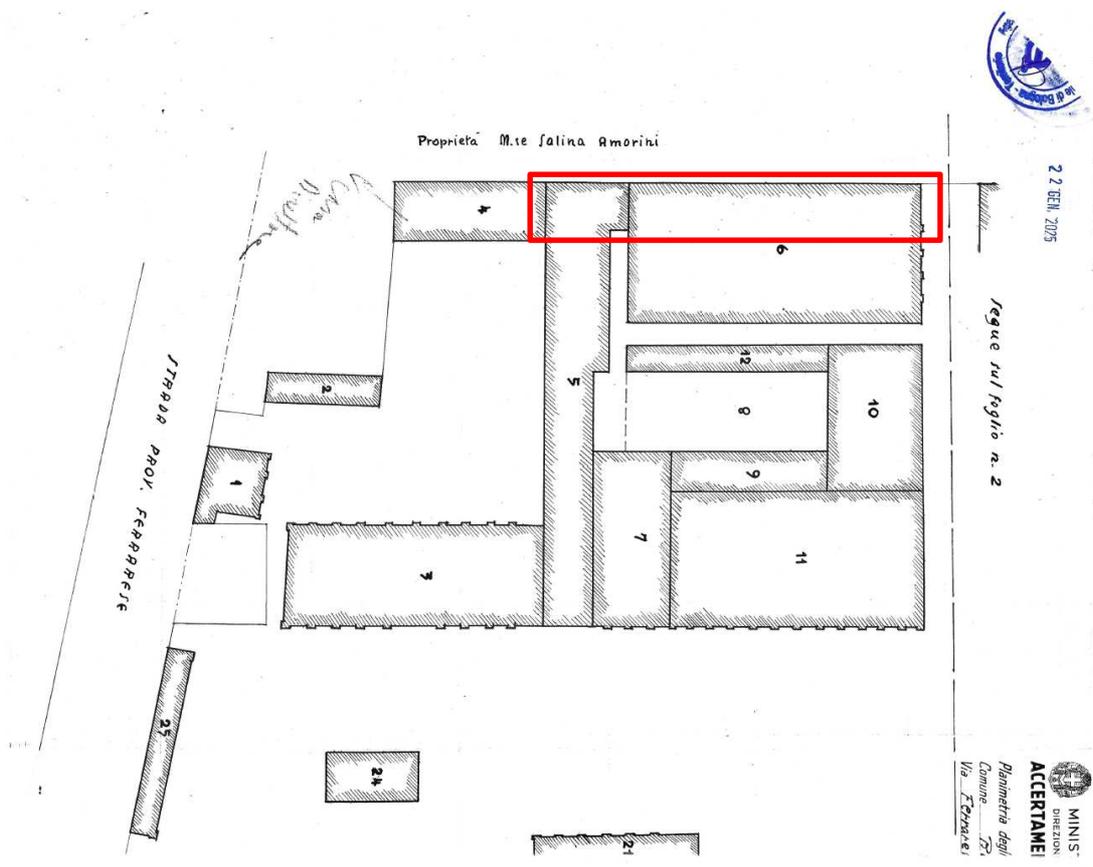
La concessione in sanatoria PG 24644/1986, nella quale è operato un puntuale riepilogo della situazione di tutti gli edifici presenti nel lotto, conferma la presenza del fabbricato C4 già nel 1940 senza rilevare particolari abusi da sanare, a meno di interventi interni e modifiche alle aperture.

Porzione del fabbricato è oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria del tetto autorizzato con nulla osta PG 21354/1948, mentre per la restante porzione di fabbricato il nulla osta PG 3513/1956 è rilasciato per "costruzione di un capannone previa demolizione di quello esistente".

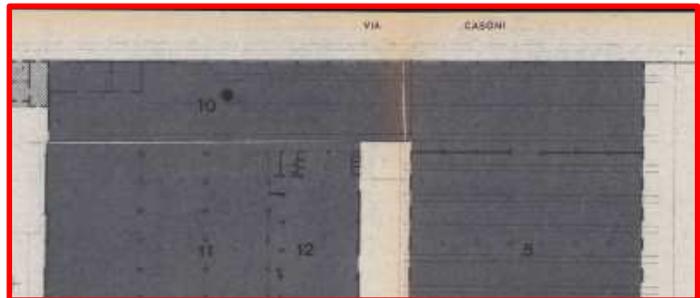
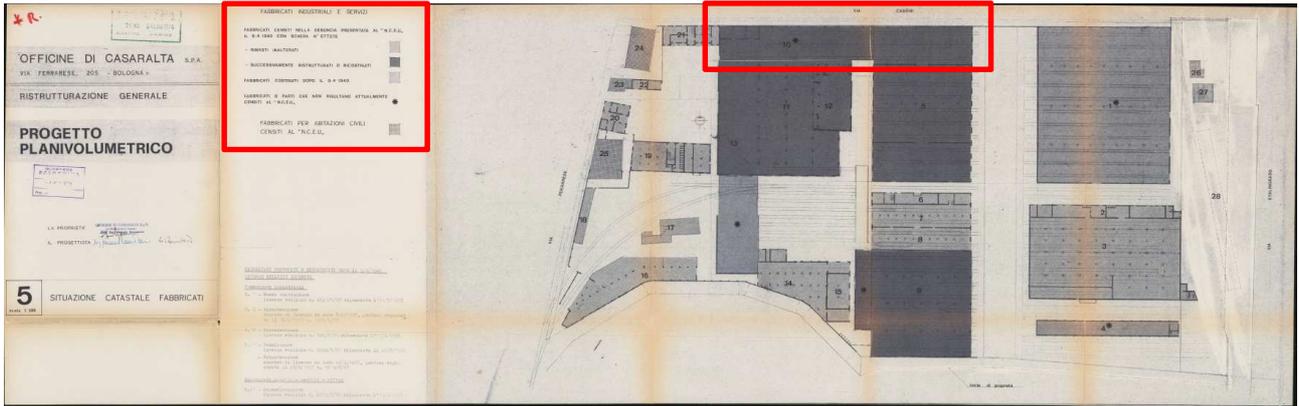
Nell'autorizzazione PG 45330/1988 per la manutenzione delle facciate è rappresentato l'intero edificio nella configurazione sua complessiva.



Cartografia storica dal sito del Comune di Bologna



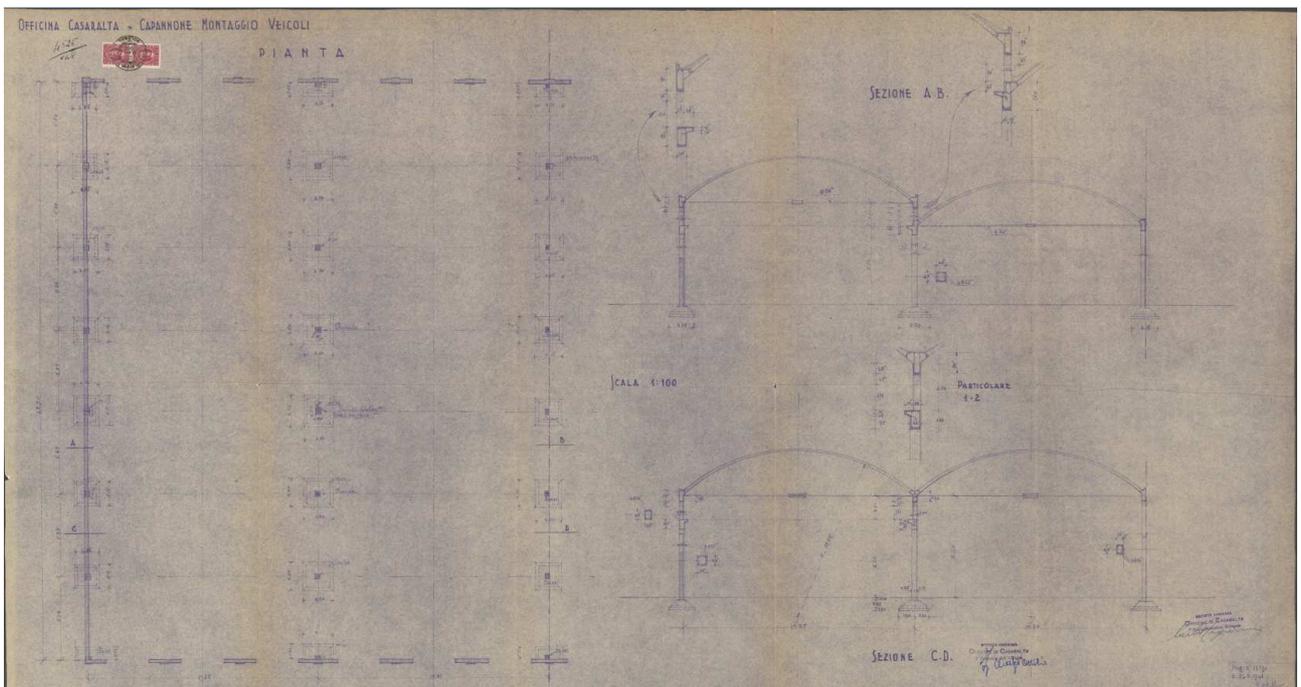
Estratto Planimetria di impianto prot. 077375 del 09-04-1940



Estratto PG 33898/74 – Situazione catastale fabbricati



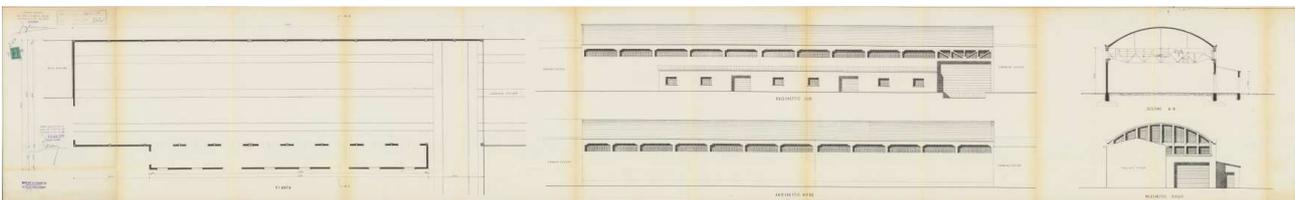
Estratto PG 21354/1948 – individuazione porzione oggetto di intervento



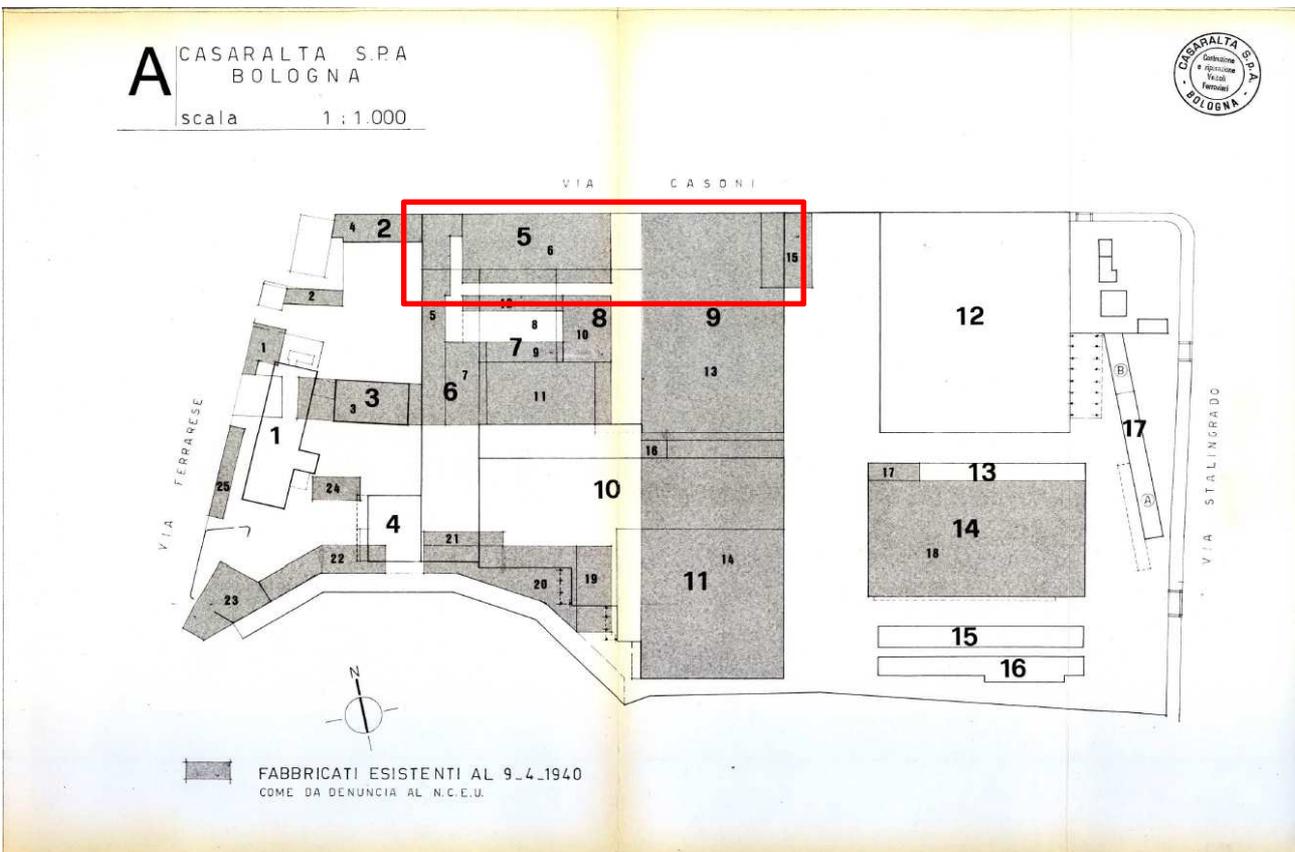
Estratto PG 21354/1948 – pianta e sezioni



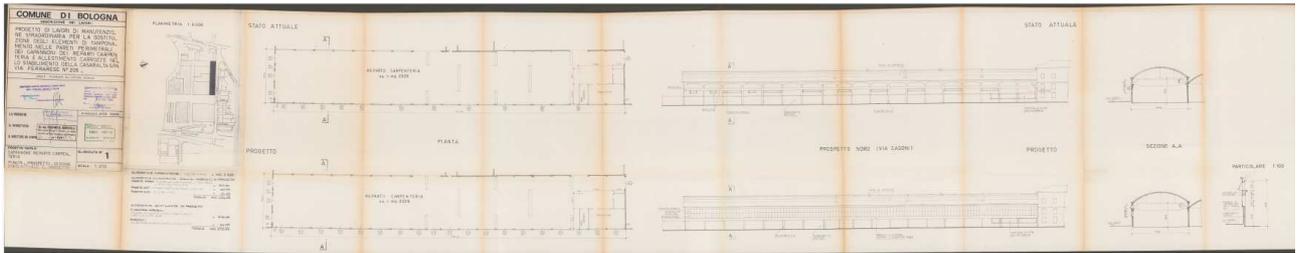
Estratto PG 3513/1956 – Progetto di ricostruzione di un capannone per il montaggio di veicoli ferroviari



Estratto PG 3513/1956 – prospetti e sezioni

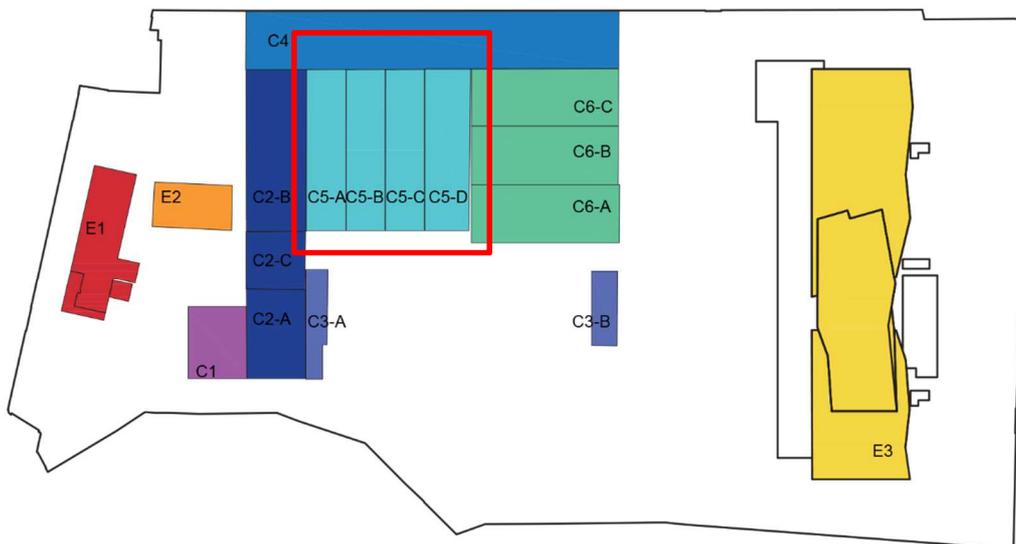


Estratto PG 24644/1986 – Tavole di riepilogo



Estratto PG 45330/1988

5.8 Edificio C5

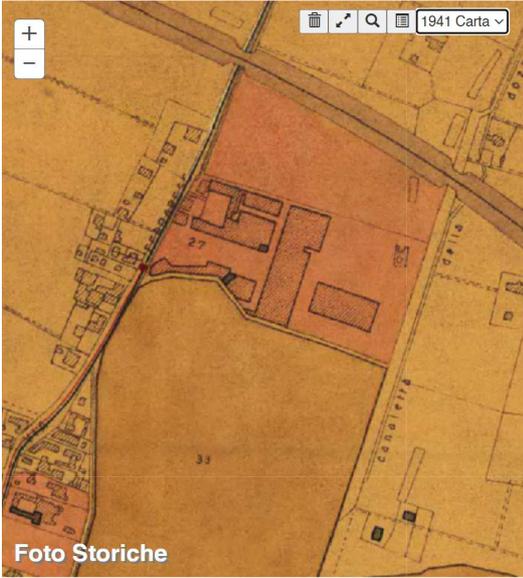


- **Titolo di costruzione:** porzione dell'edificio risulta realizzata prima del 1942 pertanto si fa riferimento al catasto di primo impianto – planimetria catastale prot.077375 del 1940. La presenza di fabbricati dell'edificio prima del 1942 è inoltre attestata dalle foto e dalla cartografia storica disponibile sul sito istituzionale del Comune di Bologna. Porzione dell'edificio risulta realizzata con PG 33896/1974 (documentazione non reperita nell'archivio delle pratiche edilizie del comune di Bologna)
- **Ultima pratica riferita all'immobile (rif. per definizione della configurazione dello Stato Legittimo):** **Concessione in sanatoria PG 24644/1986**

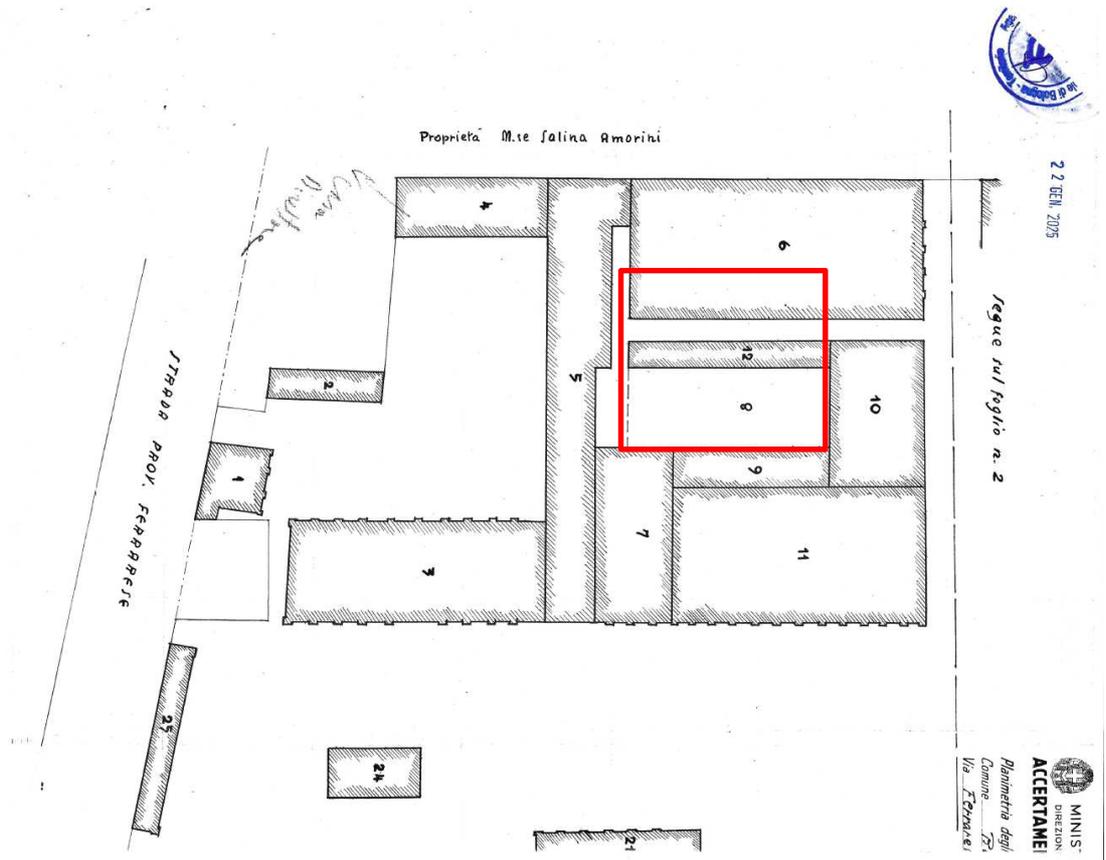
L'edificato in luogo del fabbricato C5, con configurazione sicuramente differente, è presente già prima del 1942 come attestato dal catasto di primo impianto – planimetria catastale prot.077375 del 1940 e dalla carta storica del 1941 disponibile sul sito istituzionale del Comune di Bologna.

La presenza è inoltre attestata nell'ambito del progetto planivolumetrico di Ristrutturazione Generale del complesso presentato con PG 33898/1974 in cui solo per una ridotta porzione era indicato tra i “fabbricati da demolire” e, nella ricognizione catastale, come fabbricato censito nella denuncia catastale del 1940 successivamente ristrutturato o ricostruito.

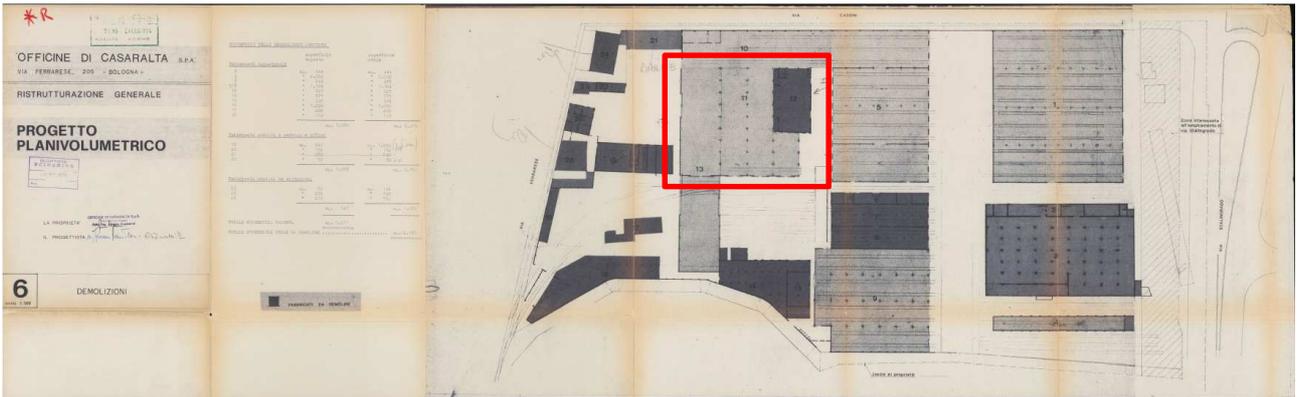
La concessione in sanatoria PG 24644/1986, nella quale è operato un puntuale riepilogo della situazione di tutti gli edifici presenti nel lotto, descrive il fabbricato C5 composto da due porzioni identificate con i numeri 7 e 8 definendone nel dettaglio l'evoluzione. La porzione 7 è stata realizzata, seppure il titolo richiesto non sia stato rilasciato, su un'area prima occupata da altri edifici demoliti con il nulla osta PG 23506/1967; la porzione 8 è stato realizzato con pratica PG 33896/1974, della quale però non è stata ritrovata documentazione probante nell'archivio pratiche edilizie del Comune. Anche nella porzione 8 erano stati rilevati abusi che sono stati legittimati con la Concessione in sanatoria che riporta i rilievi anche di questi fabbricati



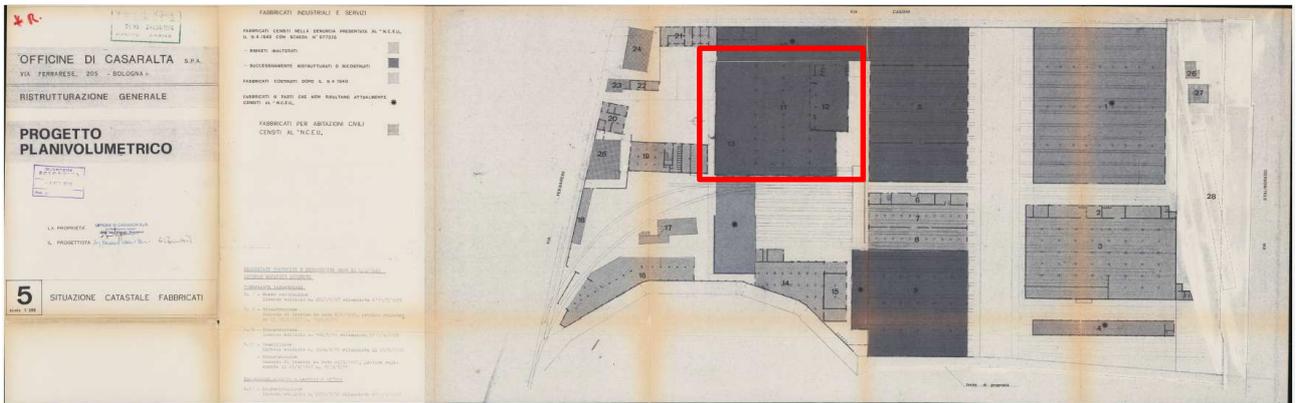
Cartografia storica dal sito del Comune di Bologna



Estratto Planimetria di impianto prot. 077375 del 09-04-1940

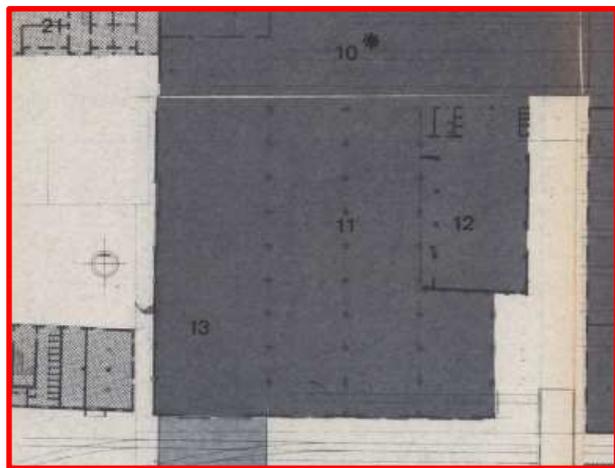


Estratto PG 33898/74 – Demolizioni

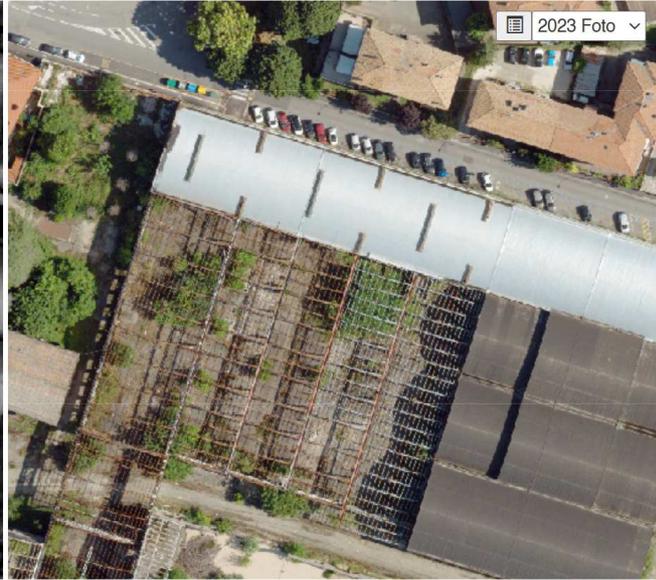
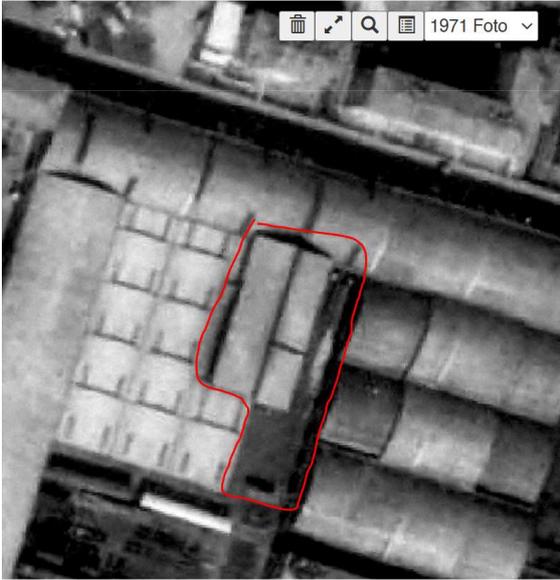


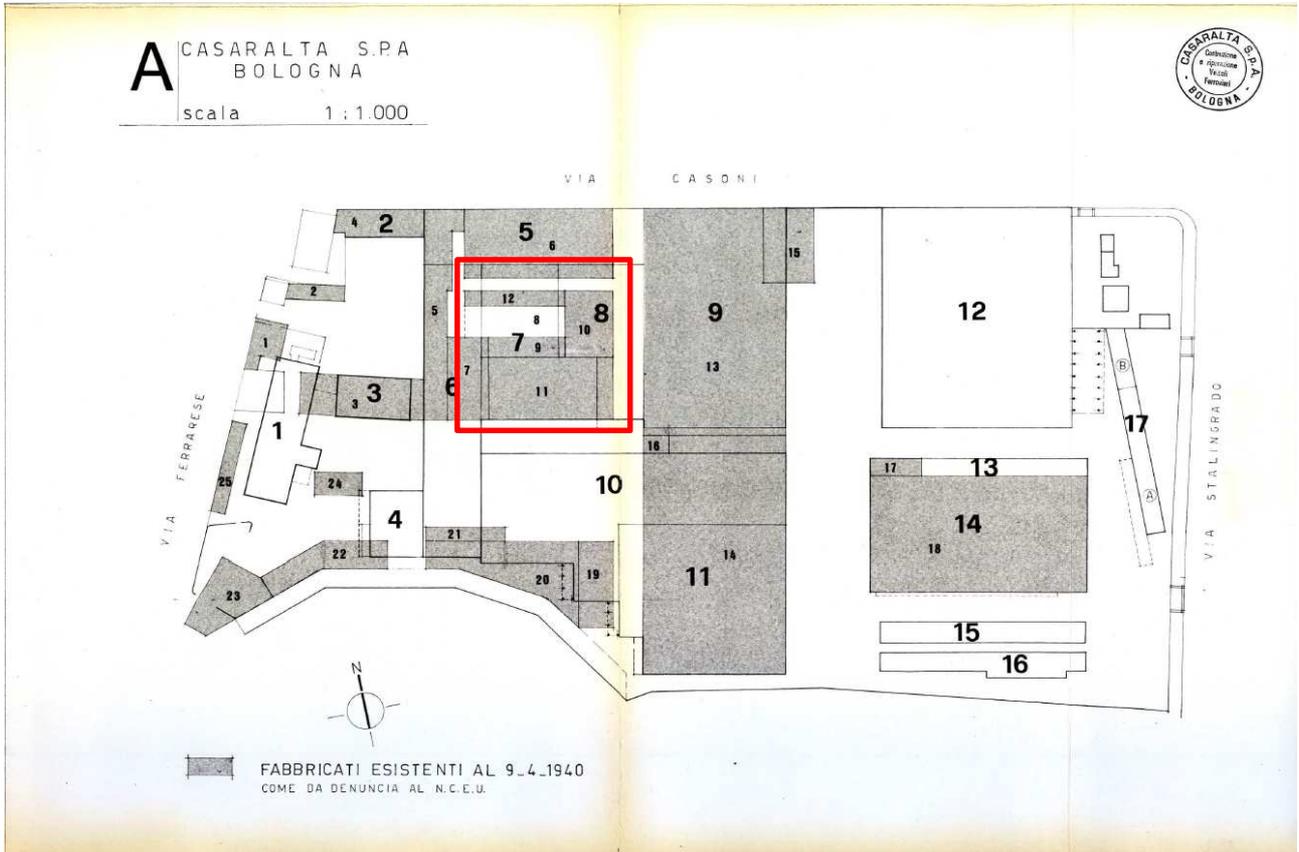
Estratto PG 33898/74 – Situazione catastale fabbricati

FABBRICATI INDUSTRIALI E SERVIZI	
FABBRICATI CENSITI NELLA DENUNCIA PRESENTATA AL "N.C.E.U.", IL 9-4-1940 CON SCHEDA N° 077375	
- RIMASTI INALTERATI	
- SUCCESSIVAMENTE RISTRUTTURATI O RICOSTRUITI	
FABBRICATI COSTRUITI DOPO IL 9-4-1940	
FABBRICATI O PARTI CHE NON RISULTANO ATTUALMENTE CENSITI AL "N.C.E.U."	
FABBRICATI PER ABITAZIONI CIVILI CENSITI AL "N.C.E.U."	
	

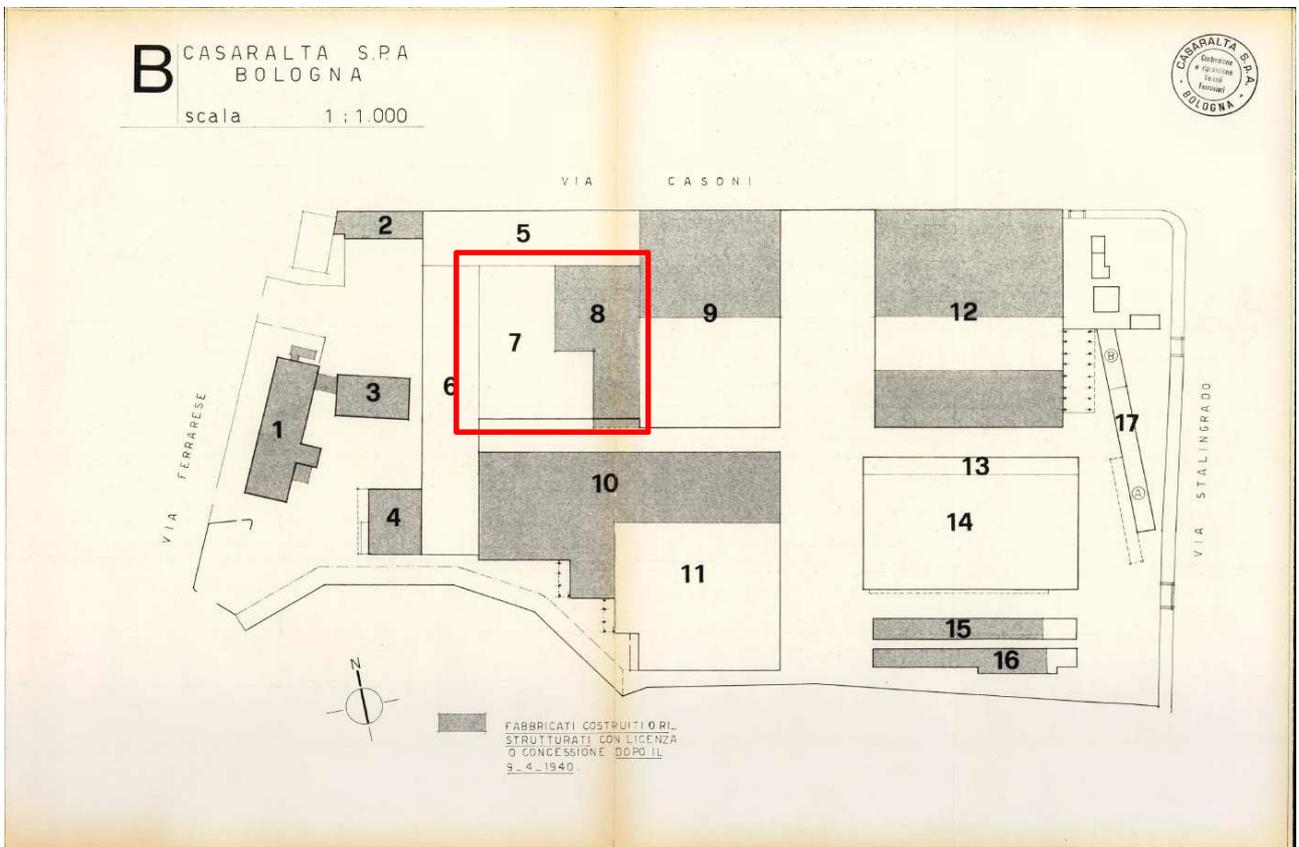


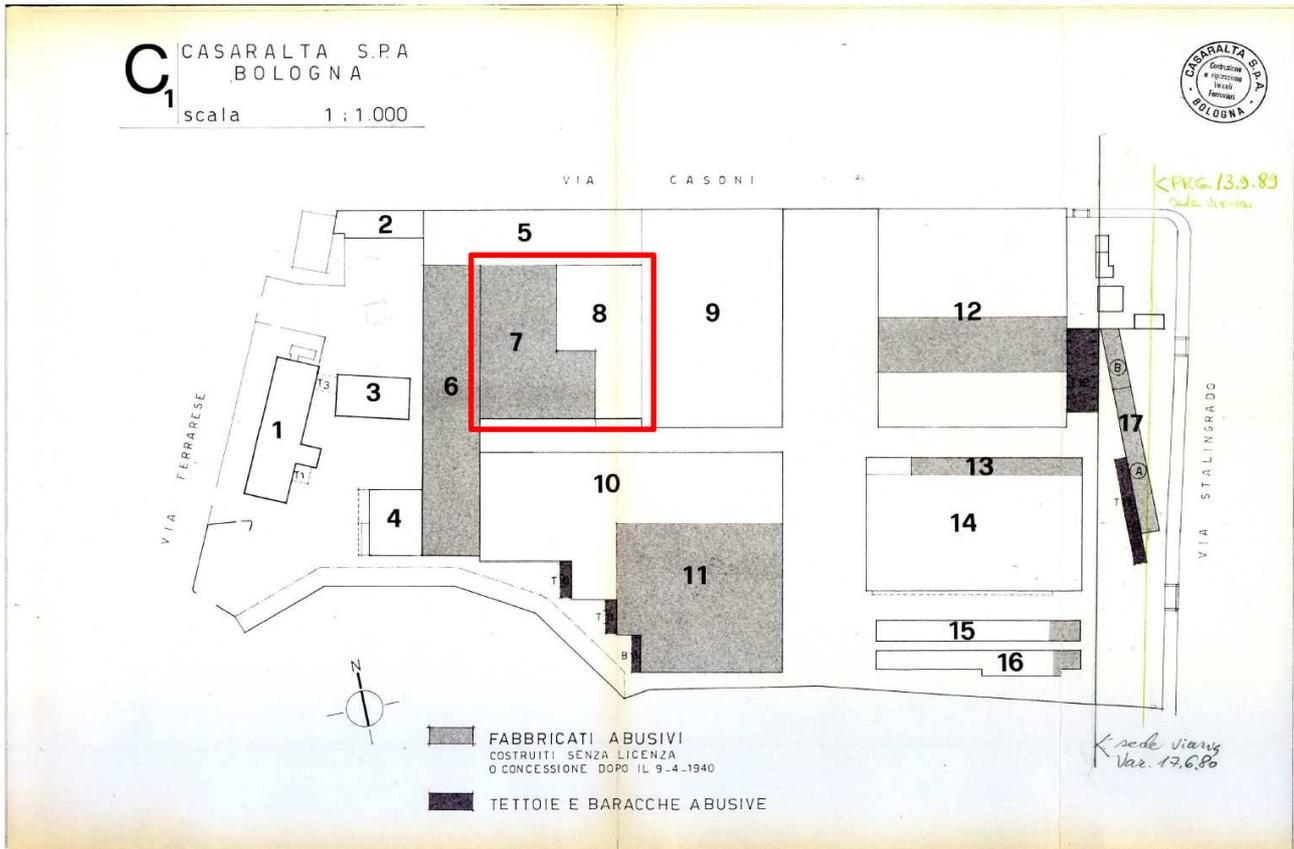
Estratto PG 33898/74 – Situazione catastale fabbricati





Estratto PG 24644/1986 – Tavole di riepilogo





Estratto PG 24644/1986 – Tavole di riepilogo

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLE OPERE ABUSIVE NEL FABBRICATO
N° 7 - CAPANNONI INDUSTRIALI A STRUTTURA METALLICA.

Il fabbricato è a struttura metallica comprendente tre campate, due aventi lunghezza di ml. 53.80 ed una di ml. 20.95 ed ha una superficie complessiva di mq. 1683.

E' stato costruito negli anni 1967/1968 sull'area di sedime di altri capannoni demoliti come da licenza edilizia n. 5920/V/67 rilasciata in data 26/8/1967.

Per la costruzione è stata inoltrata domanda di licenza edilizia in data 24/4/1967 prot. 5915/67 che non è però mai stata rilasciata.

I documenti attestanti l'epoca di costruzione e di ultimazione lavori sono:

- copia ordine n. 4952/N.I. in data 17/10/1966 e variante ordine n. 4952/N.I. in data 19/7/1967
- copia della denuncia di ultimazione lavori all'ufficio del registro di Bologna n. 25 vol. 319 a firma del Geom. Ermanno Bertolini registrata a Bologna al n. 7212 il 19/4/1968.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLE OPERE ABUSIVE NEL FABBRICATO
N° 8 - CAPANNONI INDUSTRIALI A STRUTTURA METALLICA.

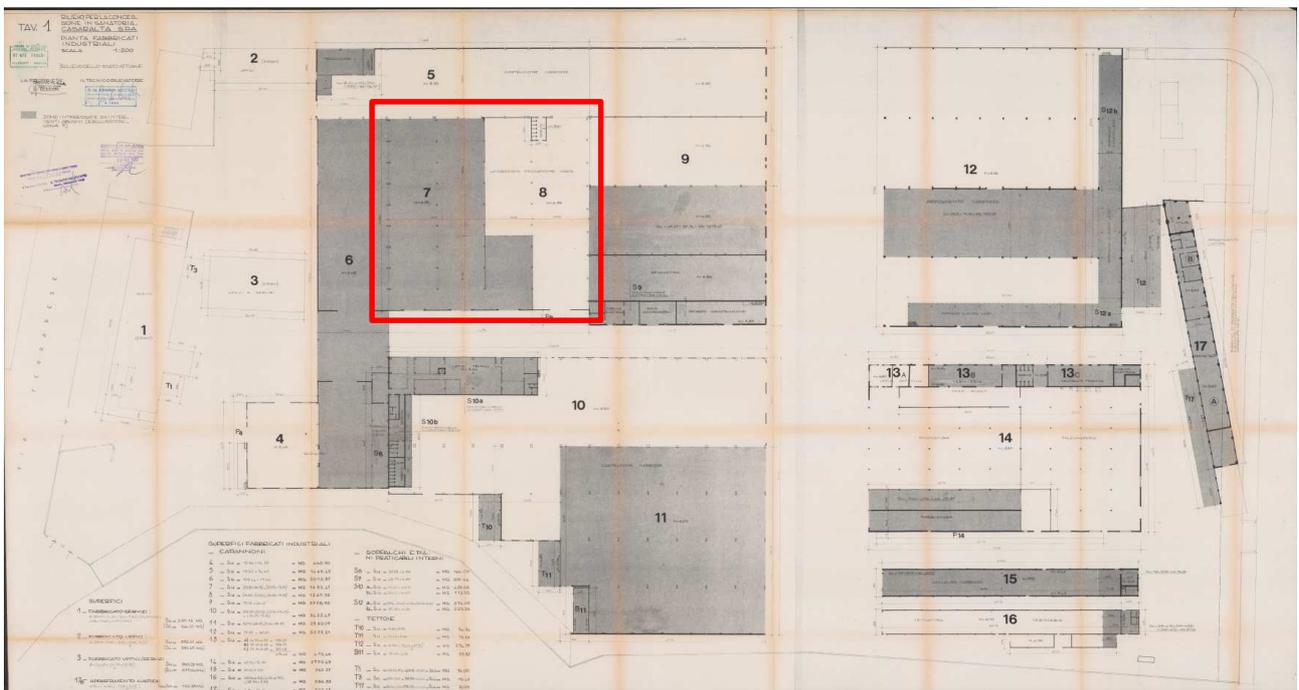
Il fabbricato è stato costruito negli anni 1974/1975. La costruzione, oggetto di richiesta di licenza n. 7693/V/74, è stata autorizzata in data 20/9/1974.

All'atto della costruzione sono state realizzate due varianti non assentite.

Nel progetto originario i servizi igienici interni al fabbricato erano previsti in struttura metallica ad una quota di ml. 4.30 più elevata del piano di calpestio. La soluzione non era gradita agli addetti al reparto, pertanto i servizi venivano costruiti al piano terreno e dotati di impianto di ventilazione.

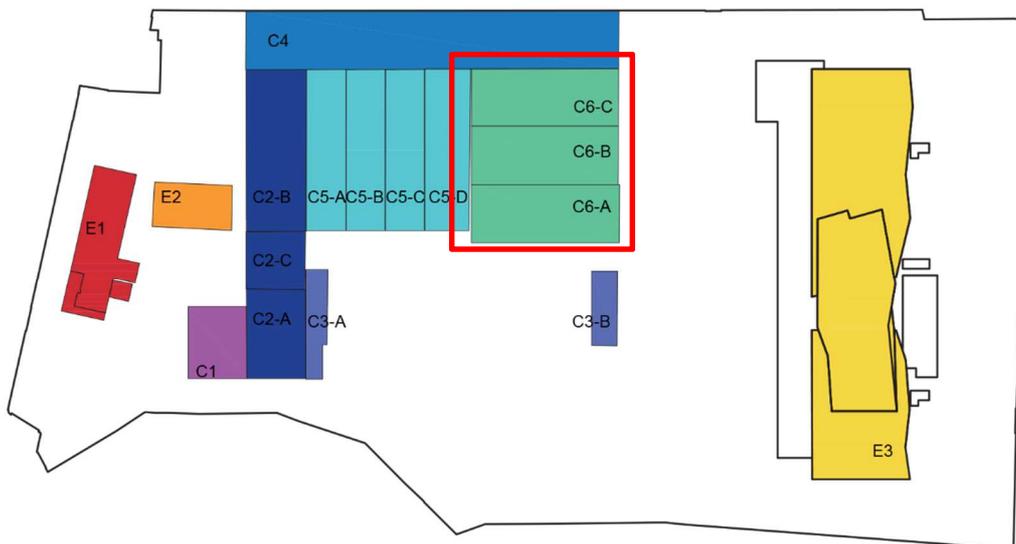
Nel fronte Sud della costruzione, pur rimanendo invariata la copertura, è stata arretrata la parete perimetrale fino ad allinearla con il fabbricato esistente ed è stata ottenuta una pensilina.

Estratto PG 24644/1986 – Relazione illustrativa delle opere abusive



Estratto PG 24644/1986 – Pianta fabbricati industriali

5.9 Edificio C6



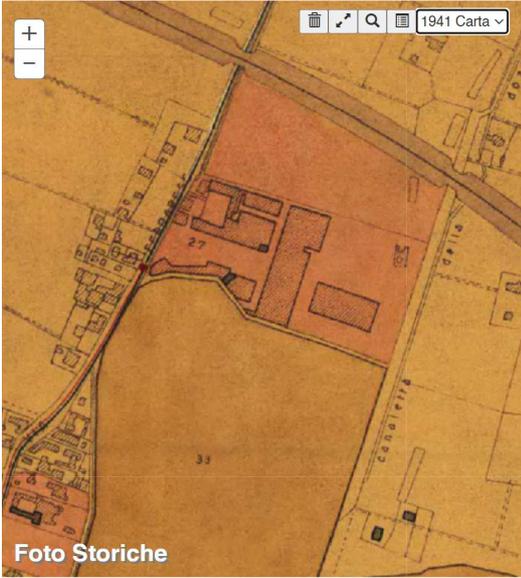
- **Titolo di costruzione:** porzioni dell'edificio risultano costruite già prima del 1942 pertanto si fa riferimento al catasto di primo impianto – planimetria catastale prot.077375 del 1940. La presenza dell'edificio prima del 1942 è inoltre attestata dalle foto e dalla cartografia storica disponibile sul sito istituzionale del Comune di Bologna
- **Ulteriori titoli edilizi:** Nulla Osta PG 21354/1948
- **Ultima pratica riferita all'immobile (rif. per definizione della configurazione dello Stato Legittimo):** **Concessione a sanatoria PG 24644/1986**

L'edificio C6, con configurazione sicuramente differente, è presente già prima del 1942 come attestato dal catasto di primo impianto – planimetria catastale prot.077375 del 1940 e dalla carta storica del 1941 disponibile sul sito istituzionale del Comune di Bologna.

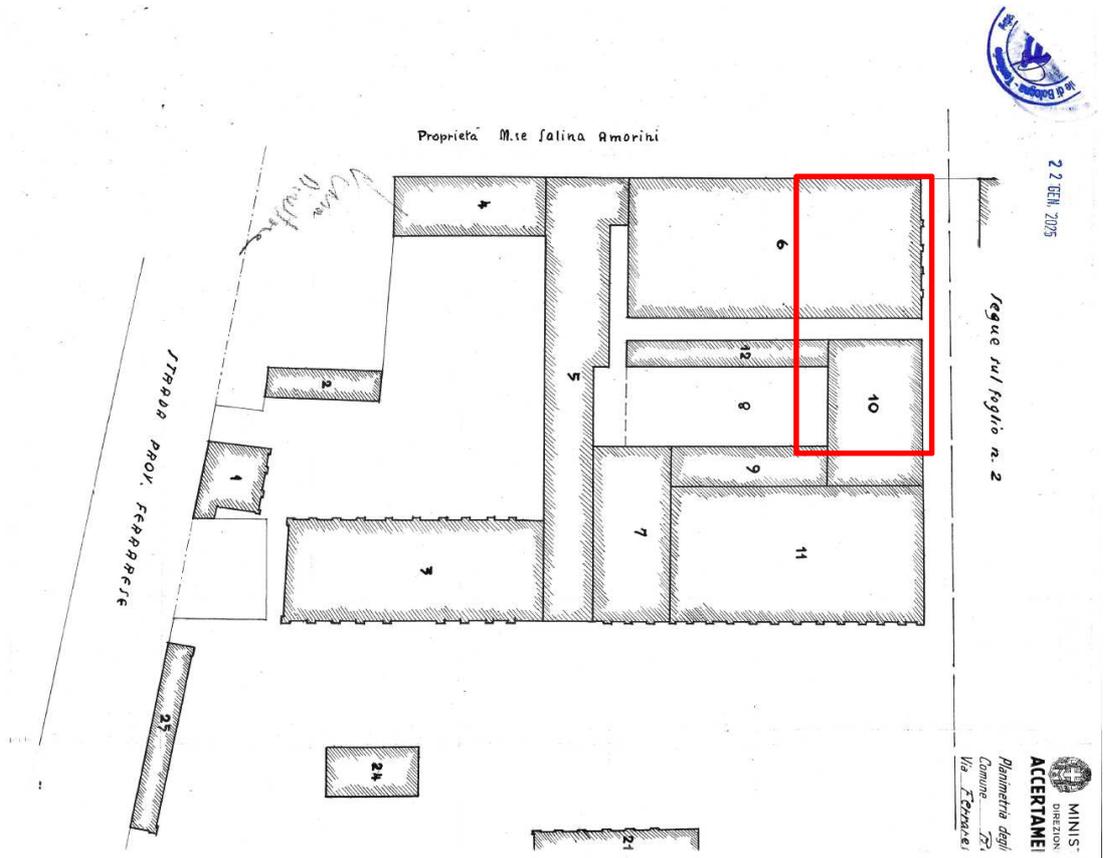
La presenza è inoltre attestata nell'ambito del progetto planivolumetrico di Ristrutturazione Generale del complesso presentato con PG 33898/1974 in cui non era indicato tra i "fabbricati da demolire" e, nella ricognizione catastale, come fabbricato censito nella denuncia catastale del 1940 successivamente ristrutturato o ricostruito.

Con PG 21354/1948 sono stati autorizzati sull'edificio lavori di manutenzione straordinaria del tetto, riferiti a due sole campate del fabbricato.

La concessione in sanatoria PG 24644/1986, nella quale è operato un puntuale riepilogo della situazione di tutti gli edifici presenti nel lotto, conferma la presenza del fabbricato C6 già nel 1940 senza rilevare particolari abusi da sanare, a meno di diversi posizionamenti dei divisori interni e dell'estensione dell'intervento di rifacimento del coperto del 1948 a tutto il fabbricato.



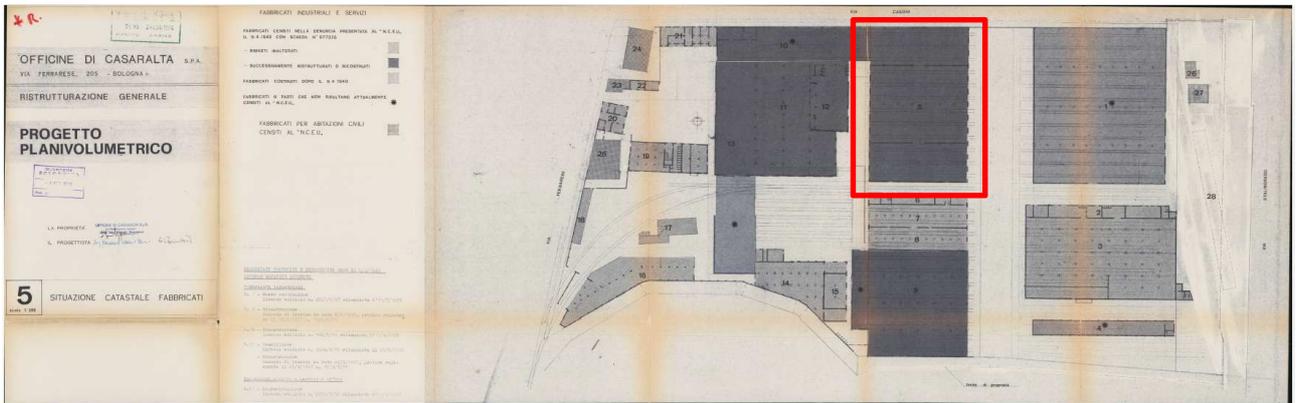
Cartografia storica dal sito del Comune di Bologna



Estratto Planimetria di impianto prot. 077375 del 09-04-1940

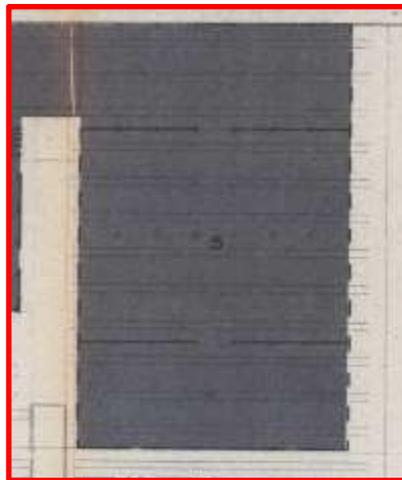


Estratto PG 33898/74 – Demolizioni

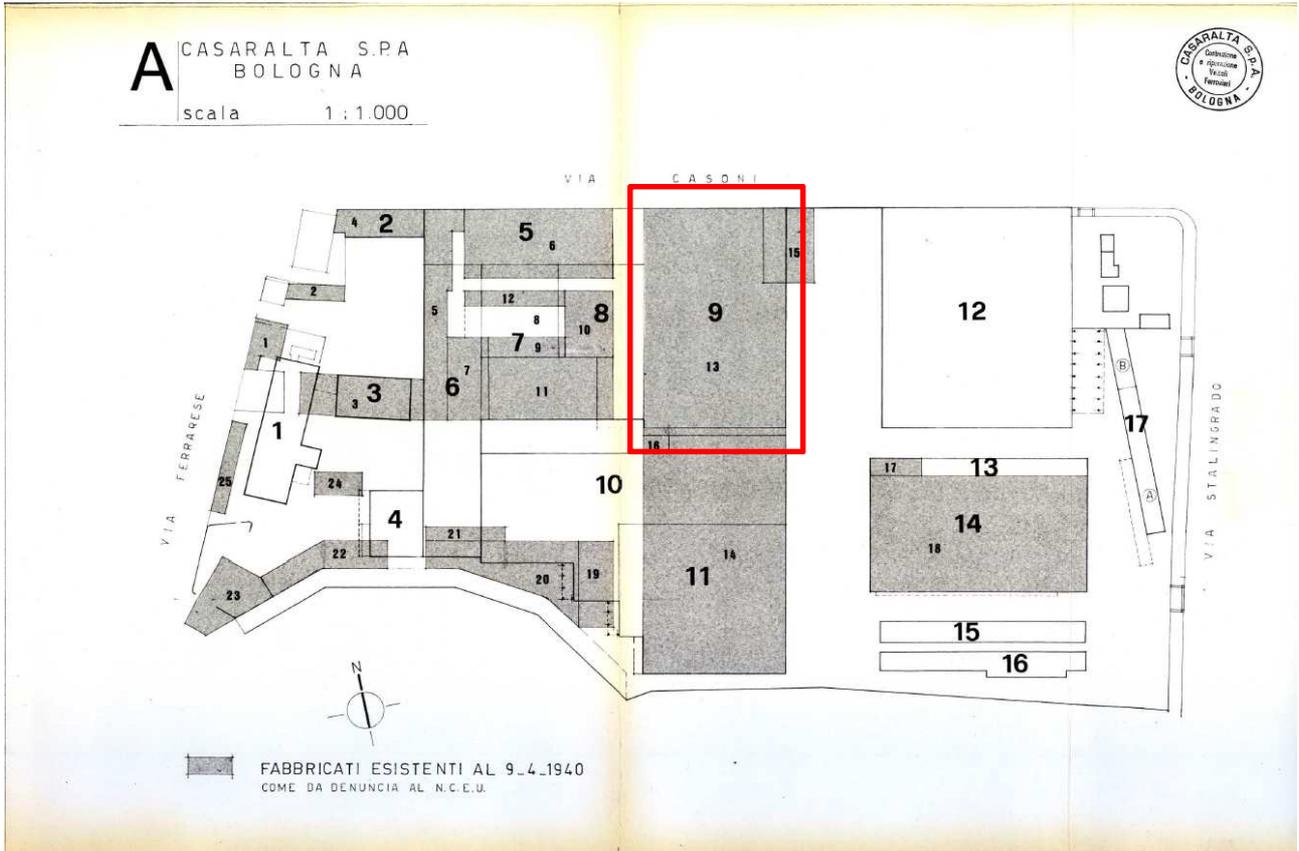


Estratto PG 33898/74 – Situazione catastale fabbricati

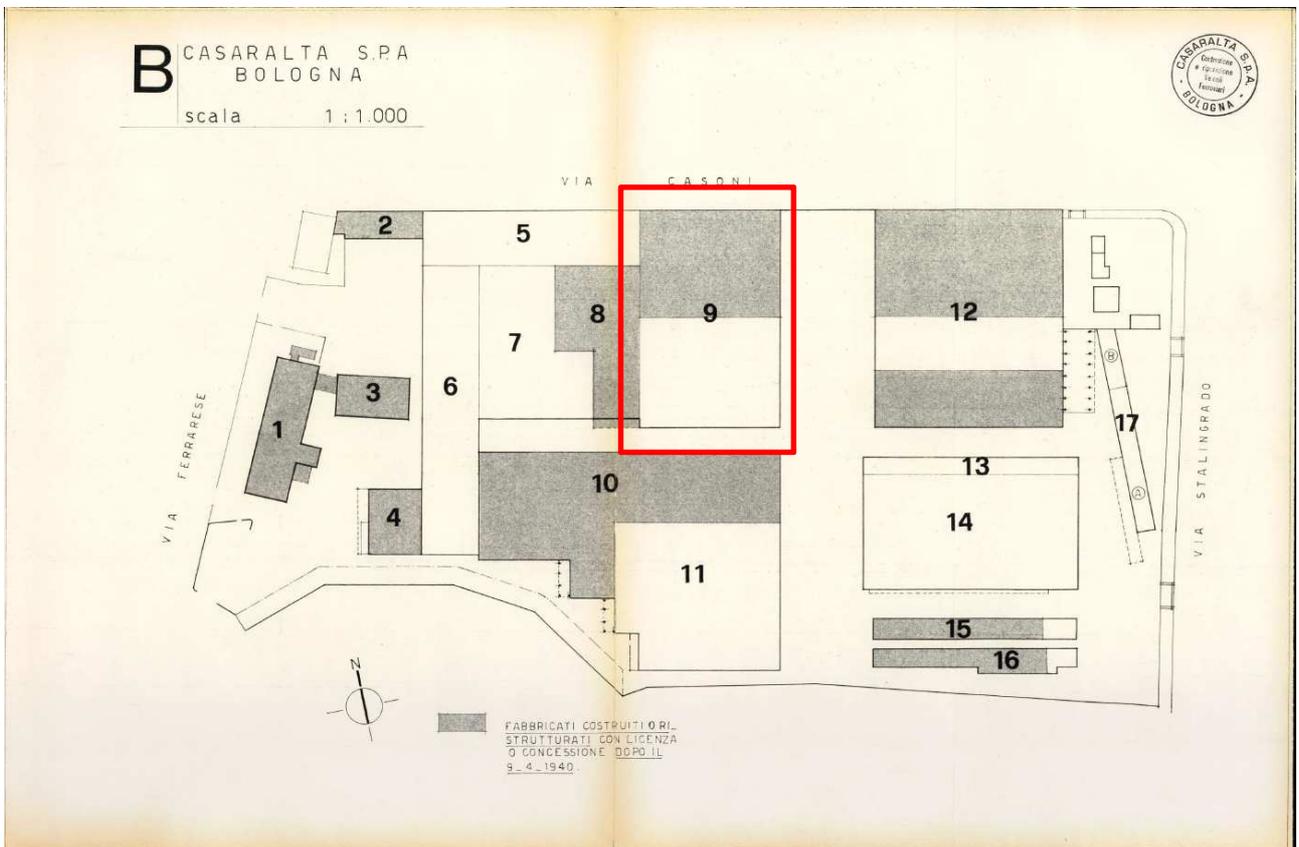
FABBRICATI INDUSTRIALI E SERVIZI	
FABBRICATI CENSITI NELLA DENUNCIA PRESENTATA AL "N.C.E.U.", IL 9-4-1940 CON SCHEDA N° 077375	
- RIMASTI INALTERATI	[Pattern]
- SUCCESSIVAMENTE RISTRUTTURATI O RICOSTRUITI	[Pattern]
FABBRICATI COSTRUITI DOPO IL 9-4-1940	
FABBRICATI O PARTI CHE NON RISULTANO ATTUALMENTE CENSITI AL "N.C.E.U."	*
FABBRICATI PER ABITAZIONI CIVILI CENSITI AL "N.C.E.U."	[Pattern]

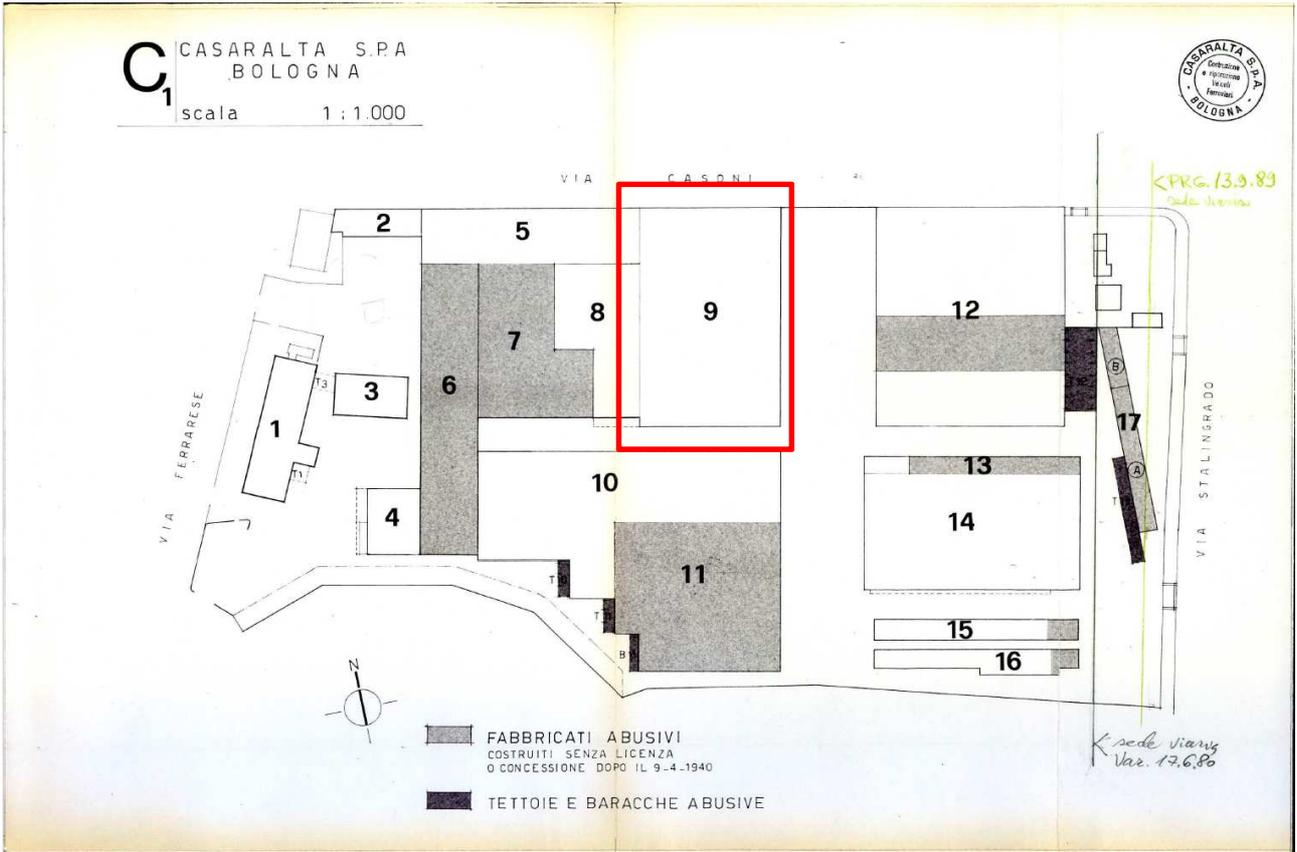


Estratto PG 33898/74 – Situazione catastale fabbricati

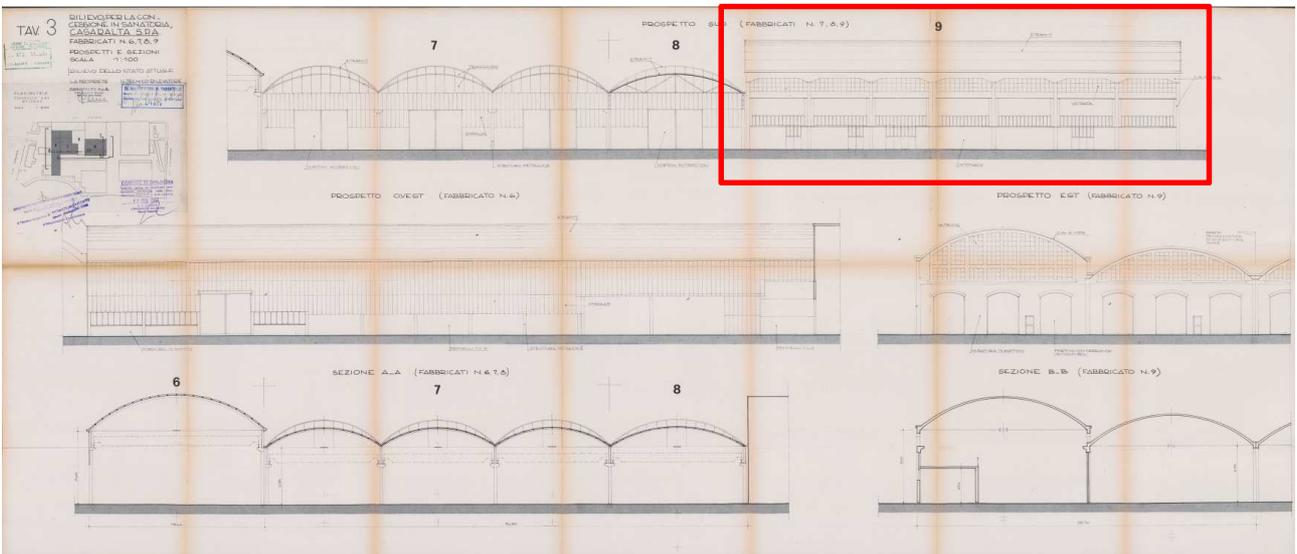


Estratto PG 24644/1986 – Tavole di riepilogo

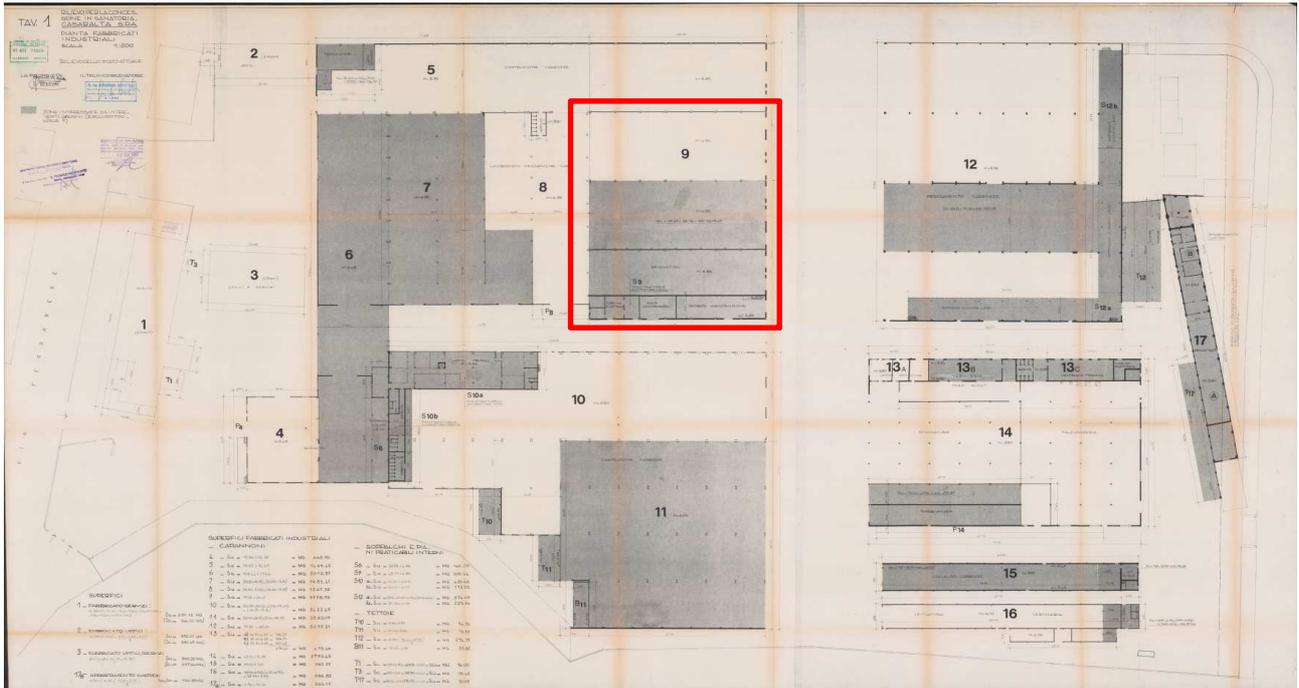




Estratto PG 24644/1986 – Tavole di riepilogo



Estratto PG 24644/1986 – Rilievo edifici 6, 7, 8, 9



Estratto PG 24644/1986 – Pianta fabbricati industriali

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLE OPERE ABUSIVE NEL FABBRICATO
N° 9 - CAPANNONI INDUSTRIALI A STRUTTURA IN C.A. .

Il fabbricato, di vecchia costruzione, (è rilevabile nella denuncia al NCEU in data 9/4/1940 scheda n. C77375) ha una superficie di mq. 3758.95 ed è stato oggetto di una completa ristrutturazione nell'anno 1948.

In tale rifacimento sono state conservate in gran parte le pareti perimetrali mentre sono stati completamente sostituiti la copertura a shed in legno ed i relativi pilastri di sostegno con una nuova copertura a volte in latero-cemento di complessive quattro campate sostenute da una intelaiatura in cemento armato.

Questi lavori sono stati assentiti solo in parte, infatti i disegni di progetto allegati alla licenza edilizia n. 4526/V/48 rilasciata il 25/6/1948 fanno riferimento alle due sole campate del fabbricato prospiciente la via Casonni, mentre questo è stato ristrutturato interamente.

La superficie abusivamente ristrutturata è quindi pari a mq. 1879.47.

Successivamente all'interno del fabbricato sono state realizzate due pareti divisorie in lastre di cemento per separare fra loro i vari reparti di lavorazione.

Nel 1978 per esigenze connesse ad una riorganizzazione delle attività produttive, in una parte del fabbricato (quella prospiciente il fronte Sud) sono stati ricavati, tramite la costruzione di pareti divisorie, vari locali per una superficie complessiva al netto dei muri perimetrali di $47.89 \times 6.25 =$ mq. 299.31, adibiti a reparto manutenzione e servizi. Sopra questi ambienti è stato ottenuto un piano pra-

6 Ricognizione del Volume Totale

Il Volume Totale VT è stato calcolato ai sensi delle DTU come “...somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda” intendendo per Superficie Totale (ST) la “Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio e per altezza lorda la “differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.”

Per il calcolo del volume di ciascun fabbricato è stato utilizzato il software di modellazione, sulla base delle regole di calcolo indicate dalle DTU. Per tutti i volumi regolari il calcolo è stato riverificato anche numericamente; per i fabbricati con altezze non uniformi (edifici con coperture a volta) il volume è quello definito dal software di modellazione.

Negli elaborati grafici SF01, SF02, SF03, SF04, SF05, SF06, SF07, SF08, SF09 sono ricostruiti i volumi di ciascun fabbricato partendo dalla nuvola di punti del rilievo dello stato di fatto. Negli elaborati comparativi è operato un confronto puntuale tra lo stato di fatto e lo stato legittimo, evidenziando le eventuali difformità che comunque sono risultate essere sempre riconducibili a "tolleranze" ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 21 ottobre 2004, nr.23.

Negli elaborati grafici COMP01, COMP02, COMP03, COMP04, COMP05, COMP06, COMP07, COMP08, COMP09, COMP10 si è infine proceduto ad una ricostruzione del Volume Totale dello Stato Legittimo per poterlo confrontare con il Volume Totale dello Stato di Fatto; tra i due è stato sempre considerato il minore ai fini della determinazione del volume totale dell'intervento.

Di seguito si riportano le tabelle riassuntive del Volume Totale dello Stato di Fatto e del Volume Totale dell'intervento; per ciascun fabbricato nella prima è riportato il Volume Totale dello Stato di Fatto, mentre nella seconda è riportato il Volume Totale minore tra SdF e SL.

La tabella riassuntiva del Volume Totale dell'Intervento rappresenta il Volume Totale demolito e recuperato, nell'ambito del presente titolo, per il più ampio intervento di riqualificazione previsto per l'area che sarà oggetto di ulteriori titoli abilitativi.

Tipo	Volume (m ³)	ST (m ²)	H(m)
C1	5.069,76	465,22	*
C2A	6.532,81	579,94	*
C2B	11.949,61	1.070,81	*
C2C	4.270,40	383,21	*
C2 tot	22.752,82	2.033,96	*
C3A	2.116,16	245,78	*
C3B	2.224,00	212,33	*
C3 tot	4.340,16	458,11	*
C4	26.329,68	2.403,35	*
C4 tot	26.329,68	2.403,35	*
C5A	5.667,40	695,58	*
C5B	5.716,30	694,89	*
C5C	5.731,96	695,91	*
C5D	6.894,95	835,02	*
C5 tot	24.010,61	2.921,40	*
C6A	10.332,46	952,23	*
C6B	9.241,86	945,55	*
C6C	9.078,94	923,64	*
C6 tot	28.653,26	2.821,42	*
E1 P0	2.477,60	684,42	3,62
E1 P1	3.637,33	768,18	4,74
E1 P2	3.747,35	768,18	4,74
E1_portico	303,30	83,76	3,62
E1_tettoia	121,96	38,57	3,62
E1 tot	10.287,55	2.343,11	20,33
E2	3.259,13	386,29	8,44
E2_tetto	369,68	159,38	*
E2 tot	3.628,81	545,67	*
E3 P0	25.827,40	3.871,87	6,67
E3 P1	4.793,70	1.099,47	4,36
E3 P2	4.511,68	1.127,92	4,00
E3 P3	4.782,37	1.166,43	4,10
E3 P4	5.391,78	1.382,51	3,90
E3 P5	5.676,18	1.384,43	4,10
E3 P6	4.885,72	1.383,49	3,53
E3 P-1	8.305,38	2.906,32	2,63
E3 tot	64.174,21	14.322,44	33,29
Totale	189.246,86	28.314,68	

Tabella riassuntiva del Volume Totale dello Stato di Fatto

Tipo	Volume (m ³)	ST (m ²)	H(m)
C1	5.069,76	465,22	*
C2 tot	22.752,82	2.033,96	*
C3 tot	4.340,16	458,11	*
C4	26.329,68	2.403,35	*
C5 tot	24.010,61	2.921,40	*
C6 tot	28.281,66	2.821,42	*
E1 tot	10.287,55	2.343,11	20,33
E2 tot	3.628,81	545,67	*
E3 tot	64.174,21	14.322,44	33,29
Totale	188.875,26	28.314,68	

Tabella riassuntiva del Volume Totale dell'Intervento