



OGGETTO: PIANO ATTUATIVO IN ESECUZIONE DELLA VARIANTE SPECIFICA
2011 AL PIANO REGOLATORE COMUNALE CONSEGUENTE
L'ACCORDO PRELIMINARE SOTTOSCRITTO CON LA SOC.
"CAMONUOVO S.R.L." AI SENSI DELL'ART.18 L.R. 20/2000

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Castello di Serravalle 28/07/2014

Cordiali saluti
ING. MARCO LANZOTTI



RELAZIONE TECNICA

INDICE

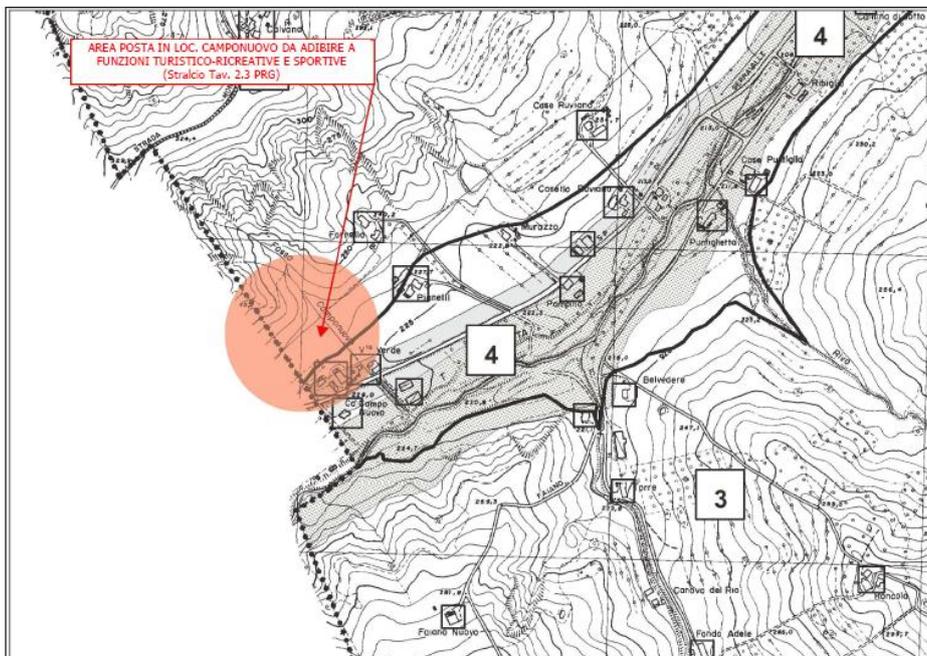
1. GENERALITA'	3
2. PROCEDURA	4
3. CONFORMITA' ALLE NORME DEL PSC E AL RUE ADOTTATO	4
4. APPROFONDIMENTO DELLE VALUTAZIONI IN RIFERIMENTO AGLI ASPETTI IDROGEOLOGICI ED IDRAULICI DELL'AREA	5
5. VALUTAZIONE PRELIMINARE DI ASSOGGETTABILITA' A VAS	5
6. OBIETTIVI E CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO	6
7. EDIFICI E MANUFATTI	7
8. AREE ESTERNE	8
9. VALUTAZIONI IN MERITO ALL'OTTENIMENTO DEL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE IDRAULICA DELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA – SERVIZIO TECNICO BACINO RENO	14
10. IMPIANTI E RETI TECNOLOGICHE	14
11. SOGGETTI, MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE	14

1. GENERALITA'

Per l'area in oggetto, in attuazione delle previsioni della Variante Specifica 2011 al Piano Regolatore Comunale (ai sensi dell'art. 15 della L.R. n.47/1978 nonché dell'Art. 41-2^a comma, della L.R. 20/2000 e ss.mm. e ii.), conseguente l'accordo preliminare sottoscritto con la Soc. "CAMONUOVO S.R.L." ai sensi dell'Art. 18 della stessa L.R. 20/2000, la redazione del Piano Attuativo di iniziativa privata è la procedura vincolante per poi procedere al rilascio dei Permessi a Costruire per le opere edilizie previste dal piano.

L'area in oggetto, posta in loc. Camponuovo, è classificata dal vigente PRG con destinazione agricola, zona Omogenea di tipo E, assoggettata ad intervento diretto, disciplinata dall'art. 15 delle vigenti NTA del PRG che prevede anche, fra l'altro, il recupero di preesistenti fabbricati per funzioni diverse da quelle agricole ivi comprese, fra le altre, quelle turistico-ricettive ed i pubblici esercizi. Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 131 del 18 Novembre 2010 e successiva rettifica n. 32 del 2 Marzo 2011, è stata approvata la proposta formulata per la predisposizione della variante al P.R.G., nella quale veniva prevista la realizzazione di interventi ed iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, nonché lo schema di accordo preliminare ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m. e art. 11 Legge 241/90, sottoscritto tra il proponente e l'Amministrazione Comunale in data 23 Maggio 2011 con Atto rep.n. 3702.

La Variante Specifica al P.R.G. di recepimento dell'accordo stesso, è stata adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale in data 23 Novembre 2011 n. 65. Con il medesimo atto si è provveduto a recepire e fare proprio l'accordo preliminare ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m. e art. 11 della L. 241/90 sottoscritto fra l'Amministrazione Comunale e la Soc. Camponuovo S.r.l.



Stralcio della tavola di P.R.G. con individuato l'ambito oggetto della Variante.

L'area oggetto del presente Piano di Ripristino, si trova al margine ovest del territorio comunale, a confine con il territorio comunale di Zocca (MO), nell'ambito posto in Via S. Apollinare s.n. (Fondo Camponuovo) identificato catastalmente al Fg. 28, mappali 147, 149, 251, 257, 479, avente superficie territoriale di mq. 30.235.

2. PROCEDURA

La formazione del Piano Attuativo di iniziativa privata per l'area in oggetto segue e formalizza le precedenti procedure tecnico progettuali per l'area, che hanno ad oggi compreso:

- in data 29 Luglio 2010 nota pervenuta agli atti dell'Amministrazione Comunale al prot. n. 8467/10-11, con la quale la Soc. "CAMONUOVO S.R.L." formulava una proposta per una modifica e variante al vigente P.R.G. che contemplava, fra l'altro, anche la realizzazione di interventi ed iniziative di rilevante interesse per la comunità locale;

- Deliberazione di Giunta Comunale n. 131 del 18 Novembre 2010 e successiva rettifica n. 32 del 2 Marzo 2011, con le quali si è provveduto ad approvare la proposta formulata per la predisposizione della variante al P.R.G., nella quale veniva prevista la realizzazione di interventi ed iniziative di rilevante interesse per la comunità locale;

- in data 23 Maggio 2011 con Atto rep.n. 3702 il conseguente accordo preliminare sottoscritto tra il Comune di Castello di Serravalle e la Soc. "CAMONUOVO S.R.L." ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e dell'art. 11 della L. 241/1990;

- Variante Specifica al Piano regolatore, adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 65 del 23 Novembre 2011, conseguente il citato accordo preliminare. Con il medesimo atto, si è provveduto a fare proprio l'accordo preliminare sottoscritto fra l'Amministrazione Comunale e la Soc. "CAMONUOVO S.R.L.". Tale Variante Specifica individua l'ambito in oggetto, identificato come "Zona Agricola Speciale con funzioni turistico-ricreative" (Cfr. Art. 16 della Variante Specifica al P.R.G.), nel quale è consentito l'insediamento di attività di tipo ricettivo e/o turistico alberghiere e/o per attrezzature sportive private, in conformità con le modalità stabilite dal P.R.G. vigente ed nei limiti delle seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza (superfici lorde già ora previste) mq. 380,00
- Attività Ricettive e pubblici esercizi mq. 880,00
- Porticati di servizio all'attività ricettiva mq. 260,00
- Spazi a servizio (Magazzini, depositi, ecc...) mq. 1.020,00
- Attrezzature sportive (Piscina e spazi connessi) mq. 1.990,00

per complessivi lordi mq. 4.530,00.

3. CONFORMITA' ALLE NORME DEL PSC E AL RUE ADOTTATO

Il Comune di Castello di Serravalle, con proprie Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 9 e n. 10 del 20 Marzo 2013, ha inoltre provveduto, unitamente agli altri Comuni facenti parte dell'Associazione Area Bazzanese (Bazzano, Castello di Serravalle, Crespellano, Monte San Pietro, Monteveglio, Savigno e Zola Predosa), ad adottare rispettivamente sia il Piano Strutturale Comunale che il Regolamento Urbanistico ed Edilizio, ai sensi del dettato della Legge Regionale 20/2000.

L'area in parola è in questi strumenti individuata come Territorio Rurale e, nello specifico, come ATP-L "Aree specificamente attrezzate per attività fruibili, ricreative, sportive, e turistiche compatibili di carattere locale" disciplinate dall'art. 4.6.9 delle Norme del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE). In particolare il quarto comma del medesimo articolo è specificatamente riferito all'area in esame e cita testualmente:

"ATP-L località Camponuovo, comune di Castello di Serravalle: per questa attrezzatura è ammesso, in alternativa al recupero delle superfici esistenti, l'integrale recepimento dei contenuti dell'accordo ex art. 18 sottoscritto in data 23/05/2011 Rep. n. 3702"

con ciò espressamente richiamando l'accordo a suo tempo sottoscritto e che è stato l'atto fondante la procedura di Variante al PRG.

Il Piano attuativo in parola è conforme al dettato del punto 16 dell'art. 15 delle Norme di Attuazione del vigente PRG, a quanto previsto dall'accordo ex art. 18 LR 20/2000 sottoscritto in data 23 maggio 2011 Rep.n. 3702 che ha dato avvio alla procedura di Variante al PRG e, conseguentemente, risponde al dettato dell'art. 4.6.9 delle Norme del Regolamento Urbanistico Edilizio.

4. APPROFONDIMENTO DELLE VALUTAZIONI IN RIFERIMENTO AGLI ASPETTI IDROGEOLOGICI ED IDRAULICI DELL'AREA

Il 4° comma del punto 16 dell'art. 15 delle Norme di PRG, come modificate in occasione dell'approvazione della Variante 2011 al PRG, prevede:

"Il Piano attuativo dovrà essere formato conformemente a quanto disposto dal punto 4 dell'art. 13 delle presenti Norme, dalle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio e della Legge Regionale 47/78 e successive modifiche ed integrazioni nonché corredato di tutta la necessaria documentazione finalizzata, fra l'altro, alla verifica della compatibilità ambientale degli interventi previsti. In particolare dovranno essere approfonditi gli aspetti relativi alla stabilità dei versanti delle aree contermini all'ambito di progetto, anche se non oggetto di intervento, all'idoneità funzionale e dimensionale dei collettori idraulici posti a servizio dell'area nonché al rischio idraulico derivante dal reticolo idrografico minore e minuto posto in prossimità dello stesso ambito."

Al fine di approfondire i citati aspetti ambientali in relazione, in particolare, alla stabilità dei versanti ed all'idoneità della rete idraulica dell'area, è stato predisposto un apposito studio idraulico ed idrogeologico a cui si rimanda per ogni ulteriore chiarimento e specificazione.

5. VALUTAZIONE PRELIMINARE DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

Nel corso della procedura di approvazione della Variante al PRG che ha portato alla modifica dell'art. 15 delle norme dello stesso PRG consentendo l'attuazione degli interventi previsti dal presente Piano Attuativo è stata affrontata anche l'aspetto legato alla assoggettabilità della Variante alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, come modificato dal D.Lgs. 4/2008. Il Rapporto preliminare appositamente predisposto e che si richiama integralmente concludeva:

"... ritenendo che le previsioni urbanistiche oggetto della Variante assicurino una trasformazione del territorio compatibile con i caratteri dell'ambito interessato e del territorio limitrofo, che l'intervento urbanistico sia sostenibile per quanto attiene l'aspetto ambientale e che la variante prevista apporti modifiche minime e non sostanziali."

Tale conclusione veniva confermata dalla Provincia di Bologna, quale Autorità competente, nella fase conclusiva della citata procedura di approvazione della Variante in quanto con propria Deliberazione di Giunta Provinciale 3 Aprile 2012 n. 117, esecutiva ai sensi di Legge, effettuate le dovute analisi e valutazioni e presa visione dei pareri pervenuti dagli Enti coinvolti (AUSL, ARPA e Autorità di Bacino del Fiume Reno), esprimeva, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 modificato ed integrato dal D.Lgs. 4/2008, PARERE FAVOREVOLE in merito al Rapporto preliminare esaminato, ritenendo di non dovere sottoporre lo strumento urbanistico a procedura di VAS.

Il presente Piano Attuativo nulla modifica rispetto alla Variante al PRG già approvata ed ora esecutiva, ma fornisce solamente specificazioni e dettagli di tipo operativo. Si ritiene pertanto applicabile il dettato del 6° comma dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2004 che recita:

"La verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 o alla VAS di cui agli artt. da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati."

Tutti gli effetti significativi sull'ambiente sono già stati trattati al momento della predisposizione della Variante al PRG e lo strumento attuativo oggetto della presente relazione non ne evidenzia di nuovi. Di conseguenza deve farsi riferimento alla precedente procedura per le valutazioni inerenti l'assoggettabilità a VAS di detto piano attuativo.

6. OBIETTIVI E CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO

Gli obiettivi specifici del Piano Attuativo si prefiggono principalmente di implementare l'insediamento residenziale esistente, con la realizzazione di edifici e manufatti volti alla creazione di spazi per attività ricettive e/o turistico alberghiere e/o per attrezzature sportive private.

Si mira soprattutto ad insediare attività di rilevante interesse per la comunità locale, queste accompagnate da spazi a servizio.

Il piano ha altresì l'intento di portare migliorie alle reti esistenti dei sottoservizi, mediante l'utilizzazione di tecnologie all'avanguardia, al fine di garantire l'ottimale utilizzo delle strutture esistenti e di quelle che si andranno ad insediare.

Lo strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata inerente l'area contiene:

- Relazione tecnica illustrativa;
- Documentazione fotografica;
- Schema di convenzione;
- Relazione geologica – idraulica;
- Tav. A1 – COROGRAFIA;
- Tav. A2 – RILIEVO PLANO-ALTIMETRICO ED INFRASTRUTTURE ESISTENTI;
- Tav. A3 – STATO ASSENTITO;

- Tav. A4 - ELABORATO CON SOVRAPPOSIZIONE DI MAPPA CATASTALE CON RILIEVO E ORTOFOTO AGEA 2008. TRACCIATI DEI MANUFATTI PRESENTI;
- Tav. A5 - ELABORATO PLANI-ALTIMETRICO E SEZIONI;
- Tav. B1 – PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO – DATI DI PROGETTO;
- Tav. B2 – SEZIONE E PROFILI;
- Tav. B3 – SCHEMA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA;
- Tav. B4 – SISTEMAZIONE AREA VERDE;
- Tav. B5 – PIANTE – SEZIONE – PROSPETTI.

7. EDIFICI E MANUFATTI

Il Comparto d'intervento ricomprende al suo interno interventi su tre oggetti architettonici tra loro autonomi, e connessi per quanto ne concerne la funzionalità.

In particolare il Piano Attuativo prevede:

- il progetto di ristrutturazione edilizia dell'edificio esistente;
- la realizzazione di un ambito adibito a piscina;
- la realizzazione di un collegamento tramite la costruzione di un ponte sul fosso Camponuovo.

Si prevede inoltre la risistemazione delle aree esterne contermini i corpi di fabbrica, esistenti e di nuova progettazione, nonché la risistemazione a verde del lotto posto al di là del fosso Camponuovo.

4.1 PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI EDIFICIO ESISTENTE

In questa fase progettuale si va ad intervenire sul manufatto esistente, adibito a residenza ed a magazzino per uso agricolo.

Il progetto prevede l'ampliamento dell'edificio esistente mediante la creazione di spazi dedicati ad attività ricettive e pubblici esercizi, oltre alla realizzazione di un porticato di servizio all'attività, adiacente la costruzione, nelle limitazioni specificate nelle NTA della Variante Specifica al Piano Regolatore (Art. 16).

L'organismo edilizio di nuova realizzazione si svilupperà per due piani fuori terra oltre ad un piano interrato. Complessivamente il progetto conserverà le caratteristiche tipologiche che ne contraddistinguono lo stato assentito, oltre a rispettare le peculiarità dell'area geomateriale in cui si trova.

Al piano terra si realizzeranno opere esterne di pavimentazione e di realizzazione di verde privato, le quali vanno ad integrare l'edificio con la morfologia del terreno, garantendone un'ottima fruibilità, in vista di un utilizzo anche pubblico dell'area stessa.

Le superfici realizzate risultano conformi alle specifiche sopraccitate di cui al punto 2 di codesta relazione.

4.2 REALIZZAZIONE DI PISCINA

Per quanto concerne le attrezzature sportive si prevede la realizzazione di una piscina, e relativi spazi connessi, secondo quanto disposto dalla Variante Specifica al P.R.G., ossia che:

"Per la struttura da destinarsi a Piscina si prende atto della definizione di "Impianto" riportata dall'art. 1.5 "Definizioni" del P.T.C.P. che ricomprende, all'interno degli stessi, "... le costruzioni atte a contenere più persone, ma prive di copertura: ad esempio gli impianti sportivi o per lo spettacolo scoperti: campi da gioco, piste sportive. ... piscine e simili ...". Conseguentemente per la stessa, qualora essa sia esclusivamente funzionale all'attività turistico-ricreativa e non connessa all'attività agricola, una eventuale copertura potrà essere consentita solamente qualora "stagionale" e costituita da elementi mobili e facilmente asportabili".

Si prevede dunque la realizzazione di una piscina a servizio del lotto dotata di due vasche e dei relativi servizi necessari. Tale piscina sarà strettamente connessa con l'attività ricettiva costituita dall'edificio, adibito altresì ad uso abitativo. Nel dettaglio l'impianto sportivo prevederà la realizzazione di due vasche esterne con differenti profondità ed una zona a servizio della stessa costituita dagli spazi minimi necessari per la sua fruibilità. Tale zona costruita verrà a trovarsi parzialmente interrata, sfruttando la naturale inclinazione del terreno, prevedendo una copertura organica integrata. Al suo interno sono previsti gli spazi adibiti a spogliatoio, divisi per sesso ed un locale per i necessari impianti. Complessivamente il progetto prevede la realizzazione di mq. coperti **pari a 110**, dedicati a servizi connessi con l'attività della piscina. All'atto dello sviluppo del progetto da assoggettare a richiesta di P.d.C. ci si riserva di realizzare tutta la metratura concessa dalla Variante Specifica al Piano Regolatore, come dalle specifiche sopraccitate di cui al punto 2 di codesta relazione.

4.3 REALIZZAZIONE DI PONTE SUL FOSSO CAMONUOVO

Si prevede infine la realizzazione di un ponte sul fosso campo nuovo, per il raggiungimento pedonale e carrabile dell'area destinata a verde privato, localizzata ad est rispetto al corpo di fabbrica esistente. Tutti gli interventi sono subordinati alla richiesta dei necessari titoli abilitativi edilizi e delle concessioni degli enti interessati. Le autorizzazioni saranno richieste in sede di approvazione e realizzazione delle singole opere.

8. AREE ESTERNE

Il suddetto piano, in sede di progetto, prevede la sistemazione delle pertinenze esterne delle opere esistenti e di nuova realizzazione.

In particolare sono previsti a progetto i necessari parcheggi di pertinenza, secondo quanto specificato dal vigente PRG, senza eccezioni ai relativi parametri urbanistici. Si provvederà altresì alla sistemazione delle pavimentazioni (permeabili e semipermeabili) individuanti le differenti fruibilità delle aree.

Nel lotto sito al di là del Fosso Camponuovo, grazie all'attraversamento di nuova realizzazione oggetto del piano (di cui al punto 4.3), si potrà fruire di una zona adibita a verde privato, utilizzabile anche dagli utenti delle zone ad uso sportivo e ad uso attività ricettive, caratterizzata da percorsi specifici e spazi di sosta/relax.

Verifica standard Urbanistici:

STRALCIO NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE
(AGGIORNATE MAGGIO 2007)

Art. 4 - Disciplina dei parcheggi e del verde

1. Parcheggi

I parcheggi previsti dalle presenti norme fanno riferimento a:

P1 Parcheggi di urbanizzazione primaria, quali dotazioni necessarie a soddisfare le esigenze di mobilità e sosta nel sistema urbano generate dagli insediamenti. Essi sono compresi nelle opere di Urbanizzazione primaria e quindi la loro esistenza o previsione è condizione per l'ottenimento del titolo abilitativo all'esecuzione degli interventi edilizi;

P2 Parcheggi di urbanizzazione secondaria, quali parcheggi di interesse più generale, riferiti alle complessive esigenze di mobilità e di sosta;

P3 Parcheggi e autorimesse a uso esclusivo degli edifici, necessari a soddisfare le esigenze di parcheggio privato, siano essi realizzati come autorimesse o come posti auto scoperti adiacenti all'edificio.

I parcheggi di urbanizzazione primaria, non individuati graficamente negli elaborati del PRG, vanno di norma localizzati sul fronte strada, nelle immediate vicinanze delle attività insediate e comunque in posizione facilmente accessibile anche da parte di utenti non residenti.

Tali spazi, con esclusione del solo caso della residenza, potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero nell'area di pertinenza degli edifici esistenti o di progetto, o anche in aree che pur non facendo parte del lotto siano comunque ad esse adiacenti e siano asservite all'insediamento con vincolo di destinazione a parcheggio pubblico a mezzo di atto regolarmente registrato.

Le aree relative ai parcheggi P1 vanno attrezzate e cedute gratuitamente al Comune contestualmente al più generale intervento edilizio.

L'entità dei parcheggi P1 è fissata in rapporto alle diverse destinazioni d'uso e del tipo di intervento, di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso, da effettuare.

Nelle zone omogenee A, B0, B1, B2, Dad, E qualora, a giudizio dell'Amministrazione, non sia urbanisticamente opportuno frammentare in piccole quantità lo standard di parcheggio pubblico P1, o si ritenga che esso non sia in alcun modo fruibile per lo scopo prefissato, ovvero non esista la possibilità spaziale per il suo reperimento, è possibile ricorrere alla monetizzazione dello standard, secondo le modalità fissate dal successivo punto 4.

I parcheggi P2 sono individuati negli elaborati grafici di PRG con il simbolo "P".

2. Verde

Le categorie di verde previste dalle presenti norme fanno riferimento a:

V1 Verde di urbanizzazione primaria, quale spazio a verde pubblico a servizio diretto degli insediamenti. La sua esistenza è condizione per l'ottenimento del titolo abilitativo all'esecuzione degli interventi edilizi;

V2 Verde di urbanizzazione secondaria, quale spazio a verde pubblico di interesse generale e viene individuato negli elaborati grafici del PRG con le sigle corrispondenti al "verde pubblico", al "verde sportivo" e al "parco";

V3 Verde privato ad uso esclusivo degli edifici, quale spazio a verde ed esclusivo servizio dei singoli edifici.

Il verde V1, non individuato graficamente negli elaborati di PRG, va di norma localizzato a fronte strada, nelle immediate vicinanze delle attività insediate.

Le aree relative al verde V1 vanno attrezzate e cedute gratuitamente al Comune contestualmente al più generale intervento edilizio.

L'entità del verde V1 è fissata in rapporto alle diverse destinazioni d'uso e del tipo di intervento, di nuove costruzioni o di ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso, da effettuare.

Nelle zone omogenee A, B0, B1, B2, Dad, E qualora, a giudizio dell'Amministrazione, non sia urbanisticamente opportuno frammentare in piccole quantità lo standard di verde pubblico V1, o si ritenga che esso non sia in alcun modo fruibile per lo scopo prefissato, ovvero non esista la possibilità spaziale per il suo reperimento, è possibile ricorrere alla monetizzazione dello standard, secondo le modalità fissate dal successivo punto 4.

La sua entità è fissata in rapporto alle diverse destinazioni d'uso e del tipo di intervento, di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso, da effettuare.

Il verde va realizzato su terreni permeabili non interessati dalla presenza di manufatti interrati.

Le quantità di spazi per i parcheggi e per il verde, espressi in mq/100 mq di Su o Sp, previste per le varie destinazioni sono riportate nella seguente tabella 1, facente parte integrante del presente articolo.

3. Standard dei parcheggi e del verde

L'entità dei parcheggi e del verde è fissata dalla tabella che segue, in relazione alle destinazioni d'uso e del tipo di intervento da effettuare.

Prevalgono comunque le disposizioni di legge nazionali e regionali ove più restrittive. Tale entità, che è minima, va intesa in mq/100 mq di Sr o Sp.

Lo standard P3 va comunque tradotto in posti auto secondo il seguente parametro: 1 posto auto, di dimensioni minime 5.00 x 2,50 ml. ogni 25 mq di standard.

Tabella 1: Spazi per il parcheggio ed il verde

Destinazioni Nuove costruzioni	nuova costruzione o recupero con aumento di carico urbanistico				cambio di destinazione d'uso (senza aumento di c.u.)			
	Parcheggi		Verde		Parcheggi		Verde	
	P1	P3	V1	V3	P1	P3	V1	V3
Residenza civile e residenza collettiva	15	30	25	40	15	30	-	-
Attrezzature Socio-sanitarie	40	15	-	60	20	15	-	-
Attrezzature sociali e di interesse comune (amministrative, sociali, associative, ecc.)	30	15	-	-	30	15	-	-
Artigianato di servizio	30	15	10	-	30	15	-	-
Centri commerciali	vedi art. 28 delle N.T.d'A. del P.R.G.							
Commercio dettaglio	vedi art. 28 delle N.T.d'A. del P.R.G.							
Commercio ingrosso (su 100 mq di Sf)	5	10	20	-	5	10	-	-
Uffici privati e studi professionali	40	15	60	-	40	15	-	-
Centri direzionali	40	15	60	-	40	15	-	-
Pensioni e locande	40	15	60	-	40	15	-	-
Pubblici esercizi (ristoranti, bar, trattorie, ecc.)	40	15	60	-	40	15	-	-
Alberghi	40	15	60	-	40	15	-	-
Attrezzature tecnologiche	in rapporto alle caratteristiche dell'opera e al numero degli addetti							
Attrezzature religiose	30	15	-	-	20	15	-	-
Attrezzature per lo spettacolo	40	15	60	-	40	15	-	-

Turistico-residenziale	7,5	30	30	-	7,5	30	30	-
Artigianato produttivo e industria (su 100 mq di Sf)	5	10	10	-	5	10	-	-
Depositi e magazzini (su 100 mq di Sf)	5	10	10	-	5	10	-	-
Servizi a fini produttivi	30	15	10	-	30	15	-	-
Stazioni di servizio	10mq/100mq di Sf							
Attività turistiche	20mq/100mq di St							
Serre industriali	5	10	10	-	5	10	-	-
Attrezzature scolastiche	30	15	15mq/alunno		20	15	15mq/alunno	
Verde attrezzato	P1 come da progetto esecutivo in funzione delle caratteristiche dell'opera (minimo 5mq/100mq di St)							
Verde sportivo	P1 = 8mq/100mq di		V1 = 20 mq/100mq di Sf					
Attrezzature cimiteriali	parcheggi e verde commisurati alle specifiche esigenze							

SUPERFICIE UTILE PIANO PS1

Descrizione	Piano	Destinazione	Sup.
garage	PS1	garage	60,78
vano scala	PS1	vano scala	8,49
Rip	PS1	Rip	4,81
Rip	PS1	Rip	3,66
Rip	PS1	Rip	18,66
Corsello	PS1	Corsello	229,79
Centrale termica	PS1	Centrale termica	31,66
Centrale termica	PS1	Centrale termica	11,54
Rip.	PS1	Rip.	6,37
Pubblico esercizio	PS1	Deposito	437,68
Pubblico esercizio	PS1	Deposito	49,40
Pubblico esercizio	PS1	Ant. Bagno	7,54
Pubblico esercizio	PS1	Ant. Bagno	7,57
Pubblico esercizio	PS1	bagno	1,96
Pubblico esercizio	PS1	bagno	2,02
Pubblico esercizio	PS1	bagno	2,03
Pubblico esercizio	PS1	bagno	2,03
Pubblico esercizio	PS1	Spogliatoio	3,80
Pubblico esercizio	PS1	Spogliatoio	3,37
Pubblico esercizio	PS1	Bagno	3,70
Pubblico esercizio	PS1	Bagno	2,99
Pubblico esercizio	PS1	Dis	24,04

TOTALE PS1 923,89 SU QUESTA SUP. NON SI CONTEGGIANO GLI STANDARS

Descrizione	Piano	Destinazione	Sup.
appartamento A	P1	Soggiorno	22,22
appartamento A	P1	Cucina	9,42
appartamento A	P1	Rip	2,70
appartamento A	P1	Camera	14,40
appartamento A	P1	Camera	17,30
appartamento A	P1	Cabina armadio	3,90
appartamento A	P1	Dis	7,82
appartamento A	P1	Bagno	9,19
appartamento A	P1	Rip	3,11
sup. totale appartamento A			90,06
appartamento B	P1	Soggiorno	20,25
appartamento B	P1	Cucina	8,73
appartamento B	P1	Rip	2,66
appartamento B	P1	Camera	14,29
appartamento B	P1	Dis	10,74
appartamento B	P1	Dis	2,21
appartamento B	P1	Camera	12,17
appartamento B	P1	Cabina armadio	6,59
appartamento B	P1	Bagno	7,93
appartamento B	P1	Bagno	4,48
sup. totale appartamento B			90,05
appartamento C	PT	Soggiorno	28,36
appartamento C	PT	Cucina	10,72
appartamento C	PT	Bagno	5,32
appartamento C	PT	Dis.	2,22
sup. PT appartamento C			46,62
appartamento C	P1	Bagno	7,99
appartamento C	P1	Camera	14,05
appartamento C	P1	Camera	17,20
appartamento C	P1	Dis.	3,50
sup. P1 appartamento C			42,74
sup. totale appartamento C			89,36

TOTALE RESIDENZIALE 180,11 SU QUESTA SUP. SI CONTEGGIANO GLI STANDARS

Art. 4 NTA tabella 1

P1 = 15mq/100 mq di SU = 180,11/100 * 15 = mq. 27

P3 = 30mq/100 mq di SU = 180,11/100 * 30 = mq. 54

V1 = 25mq/100 mq di SU = 180,11/100 * 25 = mq. 45

SUPERFICIE UTILE PUBBLICO ESERCIZIO

Descrizione	Piano	Destinazione	Sup.
Pubblico esercizio	PT	Sala - Bar	325,39
Pubblico esercizio	PT	Cucina	103,53
Pubblico esercizio	PT	vano scala	17,72
Pubblico esercizio	PT	Ant. Bagno	4,50
Pubblico esercizio	PT	Ant. Bagno	2,90
Pubblico esercizio	PT	Ant. Bagno	1,79
Pubblico esercizio	PT	Ant. Bagno	1,73
Pubblico esercizio	PT	Bagno	3,91
Pubblico esercizio	PT	Bagno	2,76
Pubblico esercizio	PT	Bagno	2,76
Pubblico esercizio	PT	Bagno	1,66
Pubblico esercizio	PT	Bagno	1,60
Pubblico esercizio	PT	Portico	204,99
Pubblico esercizio	P1	Sala a disposizione Attività ricettiva	282,11

SU QUESTA SUP. NON SI CONTEGGIANO GLI STANDARS

TOTALE PUBBLICO ESERCIZIO 752,36 SU QUESTA SUP. SI CONTEGGIANO GLI STANDARS

Art. 4 NTA tabella 1

P1 = 40mq/100 mq di SU = 752,36/100 * 40 = mq. 301

P3 = 15mq/100 mq di SU = 752,36/100 * 15 = mq. 113

V1 = 60mq/100 mq di SU = 752,36/100 * 60 = mq. 451

Verifica Standard Urbanistici:

STANDARD MINIMI DA Tab. 1			
Destinazione	Parcheggi P1 dall'Art. 4 delle N.T.A. 15mq/100 di SU 40mq/100 di SU	Parcheggi P3 dall'Art. 4 delle N.T.A. 30mq/100 di SU 15mq/100 di SU	Verde V1 dall'Art. 4 delle N.T.A. 25mq/100 di SU 60mq/100 di SU
RESIDENZA	180.11/100*15=mq 27	180.11/100*30=mq 54	180.11/100*25=mq 45
PUBBLICI ESERCIZI	752.36/100*40=mq 301	752.36/100*15=mq 113	752.36/100*60=mq 452
STANDARD IN PROGETTO			
RESIDENZA PUBBLICI ESERCIZI	356 mq > mq 328	205 mq > mq 167	9457 mq > mq 497

Le superfici relative ai parcheggi e al verde in progetto sono ampiamente verificati.

9. VALUTAZIONI IN MERITO ALL'OTTENIMENTO DEL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE IDRAULICA DELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA – SERVIZIO TECNICO BACINO RENO

Ai fini dell'ottenimento del rilascio dell'autorizzazione idraulica da parte dell'autorità competente, nello sviluppo del progetto si è tenuto conto dei seguenti accorgimenti, secondo le indicazioni fornite dal personale tecnico del Servizio Tecnico Bacino Reno – Regione Emilia Romagna:

- rimozione dei manufatti incongrui presenti allo stato di fatto lungo l'argine del fosso al fine di preservare l'integrità dell'alveo e di ricostituire la fascia di rispetto del fosso;
- realizzazione di un corsello accessibile per la manutenzione dell'alveo, al fine di garantire la possibilità di effettuazione delle necessarie opere di pulizia e mantenimento dell'alveo da parte del Servizio Tecnico Bacino Reno, anche in condizioni di emergenza;
- realizzazione di rinfianco di terreno in corrispondenza della sponda nord dell'alveo, laddove la stessa risulta ad una quota inferiore, al fine di allargare in modo controllato l'argine del fosso stesso e controllare le possibili ondate di piena in caso di emergenza. Tale accorgimento è altresì mirato alla fruizione in sicurezza del parco in progetto.

10. IMPIANTI E RETI TECNOLOGICHE

Il piano prevede inoltre il potenziamento delle reti tecnologiche esistenti, in particolare secondo i nuovi usi in progetto per i manufatti esistenti già autorizzati nonché l'adeguato dimensionamento delle stesse per le nuove realizzazioni.

11. SOGGETTI, MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE

Il privato risulta essere il soggetto titolare della proprietà fondiaria nonché il soggetto attuatore degli interventi. L'attuazione delle opere di cui sopra è diretta e resta subordinata solo all'ottenimento dei necessari titoli abilitativi.

I tempi di attuazione decorrono dalla data di adozione del suddetto Piano Attuativo fino alla naturale scadenza dello stesso.

Castello di Serravalle, lì 28/07/2014