

BORGO TOSSIGNANO • CASALFIUMANESE • CASTEL DEL RIO • CASTEL GUELFO •
CASTEL SAN PIETRO TERME • DOZZA • FONTANELICE • IMOLA • MEDICINA • MORDANO

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME

Sindaco	Fausto Tinti
Segretario Comunale	Cinzia Giacometti
Dirigente del Servizio	Angelo Premi
Adozione	Delibera C.C. n. _____ del _____
Controdeduzioni	Delibera C.C. n. _____ del _____
Approvazione	Delibera C.C. n. _____ del _____

RUE

CA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA VARIANTE 3

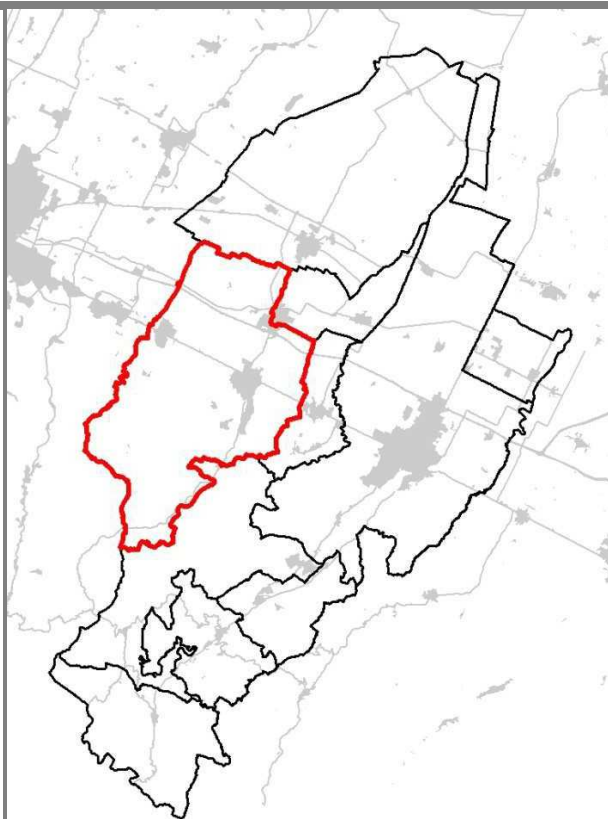
RUE

Approvazione Delibera C.C. n. 59 del 13/05/2016
Variante n. 1
Adozione Delibera C.C. n. 150 del 21/12/2016
Variante n. 2
Approvazione Delibera C.C. n. 64 del 15/06/2017

RESPONSABILE DI PROGETTO
Comune di Castel San Pietro Terme
Servizio Edilizia Privata e Urbanistica
Arch. Angelo Premi
Arch. Fausto Zanetti
Arch. Manuela Mega
Geom. Stefania Mongardi

Collaborazione UFFICIO DI PIANO FEDERATO
Dott.ssa Raffaella Baroni
Dott. Lorenzo Diani

CONSULENTI UFFICIO DI PIANO FEDERATO
Arch. Piergiorgio Mongioj



VARIANTE N°3 SPECIFICA AL RUE

ADOTTATA CON DELIBERA CC N.

APPROVATA CON DELIBERA C.C. N.

PREMESSA GENERALE

La presente variante viene elaborata per dare risposta alle richieste del *Resort Palazzo di Varignana* esplicitate nella nota del 08/08/2017 prot. N°, allegata alla presente relazione, con la quale si chiede di **convertire 300 mq.di Su netta**, già prevista nell'Ambito SPECIALE N.7 del R.U.E. vigente per la nuova costruzione di depositi per attrezzature convegnistiche e ristorative (**attualmente la normativa consente la realizzazione di nuove costruzioni per "depositi per attrezzature convegnistiche e ristorative fino ad un massimo di mq.300 di Su netta da non computarsi nella superficie utile netta massima"**), in superfici utili da destinarsi anche agli usi ammessi di cui all'art. 16.3.7 punto 3.1- usi ammessi del RUE vigente di seguito elencati, prevedendo per queste superfici anche soluzioni architettoniche innovative e sperimentali, adeguatamente integrate nel progetto complessivo.

Funzioni convegnistiche, seminariali, formative, ricettive, salutistiche, sportive, alberghiere (nelle varie tipologie previste dalla normativa vigente), per il soggiorno temporaneo, foresterie, uffici pertinenziali alle attività previste, ristorazione;

per esigenze di natura gestionale e funzionale del complesso.

La variante, che a nostro avviso non evidenzia particolari problematiche e ricadute di tipo ambientale, relativa unicamente ad una diversa modalità di utilizzo di superfici già previste nella normativa vigente come è anche riscontrabile dai contenuti della VALSAT a corredo della presente variante, comporterà in ogni caso **l'obbligatorietà del reperimento degli Standard a Parcheggio e Verde Pubblico di cui è possibile eventualmente la monetizzazione a seguito di autorizzazione da parte dell'amministrazione Comunale;**

Pertanto consiste in un unico capitolo di natura normativa come di seguito riportato nel testo coordinato:

VARIANTE NORMATIVA (testo coordinato)

Il RUE vigente classifica come Ambito speciale N7 disciplinato da apposita scheda, del quale si riporta per esteso l'intero articolato art.16.3.7 del testo vigente con le modifiche apportate in conseguenza alla variante in oggetto.

Art. 16.3.7 – N7: AMBITO SPECIALE

N7

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE:**

Agricola (Palazzo di Varignana - Crif)

2. **DEFINIZIONE:**

Ambiti disciplinati da schede di RUE

3. **USI AMMESSI:**

3.1 "Villa Bentivoglio"

Ambito individuato nelle tavole di RUE località "Villa Bentivoglio – Palazzo di Varignana" ad esclusione dell'area distinte catastalmente al fg. 101 map.li 1, 3, 206, 208, 210 e al fg. 88 map. 262 ("Le Marzoline");

Funzioni convegnistiche, seminariali, formative, ricettive, salutistiche, sportive, alberghiere (nelle varie tipologie previste dalla normativa vigente), per il soggiorno temporaneo, foresterie, uffici pertinenziali alle attività previste, ristorazione, ecc. in

conformità ai contenuti di cui all'Art. 18 LR 20/2000, accordi tra i privati sottoscritti in data 26/07/2006 in data 13/05/2008 e in data 09/12/2013

Funzione residenziale strettamente connessa alle funzioni previste, collegata alla struttura ricettiva e asservita alla stessa con atto unilaterale d'obbligo.

3.2 "Le Marzoline"

Ambito individuato nelle tavole di RUE località "Le Marzoline" limitatamente all'area distinta catastalmente, non in via esclusiva, al fg. 101 map.li 1, 3, 206, 208, 210 e al fg. 88 map.le 262

Funzioni terziarie (uffici e attività correlate quali palestra, refettorio, area museale, reception, etc.) in conformità ai contenuti di cui all'Art. 18 della LR 20/2000, accordi tra i privati sottoscritti in data 08/08/2012 e in data 09/12/2013.

Funzione residenziale nella misura massima di 300 mq strettamente connessa alle funzioni previste in entrambi gli ambiti (residenze turistiche, alloggi di custodia e per gli operatori delle strutture, foresteria, ecc.), connesse alle necessità di entrambe le strutture e asservite alle stesse con atto unilaterale d'obbligo.

Nell'edificio esistente denominato "Le Marzoline" sono insediabili anche tutti gli usi di cui al punto 3.1

La localizzazione della capacità edificatoria di tale ambito non è strettamente limitata alle particelle catastali sopraccitate ma potrà interessare anche le aree adiacenti i mappali di cui sopra esclusivamente con le finalità di miglioramento dell'inserimento paesaggistico degli interventi edilizi ammessi

4. INTERVENTI AMMESSI:

4.1 Edifici classificati beni culturali:

- manutenzione ordinaria MO
- manutenzione straordinaria MS
- restauro scientifico RS
- restauro e risanamento conservativo RRC
- ristrutturazione edilizia RE limitatamente a demolizione e fedele ricostruzione solo nel caso e alle condizioni di cui agli articoli 4.3.2 e 4.3.3

4.2 Edifici NON classificati beni culturali:

- manutenzione ordinaria MO
- manutenzione straordinaria MS
- restauro scientifico RS
- restauro e risanamento conservativo RRC
- ristrutturazione edilizia RE
- demolizione D
- demolizione e ricostruzione DR
- nuova costruzione NC

5. UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:

Ambito di pertinenza individuato nelle tavole di RUE.

6. CAPACITÀ EDIFICATORIA:

6.1 Ambito "Villa Bentivoglio"

Ristrutturazione edilizia e Ampliamento una tantum, anche non in aderenza agli edifici esistenti ma funzionalmente collegati ai medesimi, e nuova costruzione per una superficie utile netta massima di mq. 5.100 già previsti nelle NTA del PRG approvato e del RUE adottato e mq 4.000 di nuova realizzazione già previsti nelle NTA del PRG approvato e nella Variante 1 al RUE adottata per un totale di mq 9.100 **9400 comprensivi delle superfici utili per nuova costruzione di depositi per attrezzature convegnistiche e ristorative** privilegiando soluzioni interrato/seminterrate a basso impatto paesaggistico-ambientale ~~Nuova costruzione di depositi per attrezzature convegnistiche e ristorative fino ad un massimo di mq 300 di Su netta da non computarsi nella superficie utile netta massima~~ **prevedendo per quote limitate di superficie utile anche soluzioni architettoniche innovative e sperimentali, adeguatamente integrate nel progetto complessivo.**

Si intendono escluse dal compunto delle Superfici Utili nette massime in ampliamento

quelle interrato o seminterrate quali locali accessori, autorimesse, cantine, depositi, centrali (gruppi di continuità, termiche, elettriche, tecnologiche di condizionamento anche se fuori terra), locali di servizio all'attività ricettiva (servizi igienici di tipo collettivo, spazi distributivi, atri, guardaroba, spogliatoi, docce, ecc.), logge, percorsi di collegamento compresi i tunnel interrati.

Sono esclusi inoltre dal computo delle superfici utili nette massime, a condizione che vengano localizzati in adiacenza a edifici e/o servizi esistenti o di progetto:

- la realizzazione di percorsi coperti (porticati aperti o similari) strettamente funzionali alle destinazioni principali ammesse;
- piattaforma per atterraggio elicotteri a distanza congrua e conforme alle vigenti normative di settore;
- impianti sportivi all'aperto quali piscine scoperte, campi da tennis scoperti, campi da bocce scoperti etc. a condizione siano inseriti in modo organico con la sistemazione paesaggistica circostante e che siano disciplinati, qualora non siano utilizzate esclusivamente da dipendenti e/o ospiti della struttura, da specifiche convenzioni con l'Amministrazione Comunale atte a garantire che tali strutture sportive non siano in qualsiasi modo conflittuali sotto il profilo gestionale, sportivo, promozionale, con gli impianti sportivi pubblici esistenti, o previsti dall'Amministrazione Comunale, impegnandosi, quale presupposto alla loro realizzazione, ad accettare tutte le condizioni che verranno concertate con l'Amministrazione Comunale ciò a tutela dell'efficienza economica e gestionale degli impianti di proprietà comunale, ancorché gestiti da terzi, compreso l'impegno alla non affiliazione/agggregazione a federazioni sportive nel caso in cui possa essere elemento concorrenziale con gli interessi gestionali degli impianti sportivi di proprietà comunale;
- copertura di attrezzature sportive (piscine, campi da tennis, etc.) a condizione che, almeno il 40% delle superfici di copertura di tali attrezzature siano apribili, oppure removibili nella stagione estiva (comprese le coperture pressostatiche), le quali dovranno avere soluzioni progettuali integrate con elementi di mitigazione ambientale. Dovranno comunque essere computati nelle Su nette massime gli spogliatoi, le docce e altri locali realizzati fuori terra strettamente funzionali agli impianti sportivi stessi fatto salvo quanto indicato al punto precedente;
- strutture di servizio anche agli impianti sportivi di cui sopra quali: ricovero attrezzi, officina, altri locali connessi alla manutenzione delle attrezzature nella misura massima totale di 300 mq, tettoie aperte per la didattica e l'insegnamento sportivo. Sono invece compresi nel computo delle Su nette massime i locali destinati a spogliatoi, docce, buvette, spazi di sosta e soggiorno e altri locali strettamente funzionali all'impianto sportivo realizzati fuori terra;
- giardini d'inverno, anche per la gestione del recupero calore, inteso come spazio adibito ad accogliere piante durante il periodo invernale;
- coperture di parcheggi pertinenziali e relative aree di manovra finalizzate alla installazione di impianti per l'energia rinnovabile (fotovoltaico e/o solare termico). L'installazione di tali impianti dovrà essere integrata con soluzioni ed elementi di naturalità e impatti visivi limitati;
- bacini o altri sistemi di accumulo per la raccolta delle acque meteoriche nel rispetto della vigente normativa idrogeologica e sismica.

6.2 Ambito "Le Marzoline"

Ristrutturazione edilizia, demolizione, ampliamento e nuova costruzione per una superficie utile netta massima di mq 2.770 – già previsto nelle NTA del PRG approvato - in conformità ai contenuti di cui all'Art. 18 della LR 20/2000, accordi tra i privati sottoscritti in data 08/08/2012 e in data 09/12/2013. L'edificio esistente denominato "Le Marzoline", dovrà essere mantenuto e lo stesso potrà essere utilizzato per le funzioni ammesse in tale ambito anche con intervento di demolizione e fedele ricostruzione in termini tipologico compositivi, che può prevedere la realizzazione di un piano interrato corrispondente all'area di sedime dell'edificio esistente. Le superfici relative a tale edificio non rientrano nella Su netta massima di mq 2.770 né nella Sa massima di mq 2.100 – già prevista nelle NTA del PRG approvato - in quanto superfici già esistenti.

Solo al piano interrato e seminterrato sono ammessi locali di servizio quali: impianti tecnologici, ced e locali tecnologici connessi allo stesso (che per ragioni funzionali e di sicurezza potranno essere realizzati anche fuori terra fermo restando l'obbligo di adozione degli interventi di mitigazione già previsti dalle presenti norme), locali tecnici

per impianti, ricovero macchine agricole, sale riunioni senza permanenza continuativa di persone, spogliatoi/docce/servizi igienici (strettamente pertinenti all'attività principale), cantine, depositi, locali di servizio alle funzioni ammesse, locali accessori e altre funzioni a queste assimilabili nella misura massima di mq 2.100.

Sono esclusi dal computo delle Superfici utili nette massime (mq 2.770) e delle Superfici accessorie nette (mq 2.100) a condizione che vengano localizzati in adiacenza a edifici e/o servizi esistenti o di progetto:

- coperture di parcheggi pertinenti e relative aree di manovra finalizzate alla installazione di impianti per l'energia rinnovabile (fotovoltaico e/o solare termico). L'installazione di tali impianti dovrà essere integrata con soluzioni ed elementi di naturalità e impatti visivi limitati;
- i parcheggi pertinenti funzionali all'esercizio dell'attività realizzati anche con soluzioni interrato/seminterrato a più piani;
- i tunnel interrati con funzione di connettivo/collegamento e i portici;
- impianti sportivi all'aperto quali piscine scoperte, campi da tennis scoperti, campi da bocce scoperti etc. a condizione siano inseriti in modo organico con la sistemazione paesaggistica circostante e che siano disciplinati, qualora non siano utilizzate esclusivamente da dipendenti e/o ospiti della struttura, da specifiche convenzioni con l'Amministrazione Comunale atte a garantire che tali strutture sportive non siano in qualsiasi modo conflittuali sotto il profilo gestionale, sportivo, promozionale, con gli impianti sportivi pubblici esistenti, o previsti dall'Amministrazione Comunale, impegnandosi, quale presupposto alla loro realizzazione, ad accettare tutte le condizioni che verranno concertate con l'Amministrazione Comunale ciò a tutela dell'efficienza economica e gestionale degli impianti di proprietà comunale, ancorché gestiti da terzi, compreso l'impegno alla non affiliazione/agggregazione a federazioni sportive nel caso in cui possa essere elemento concorrenziale con gli interessi gestionali degli impianti sportivi di proprietà comunale;
- copertura di attrezzature sportive (piscine, campi da tennis, etc.) a condizione che, almeno il 40% delle superfici di copertura di tali attrezzature siano apribili, oppure removibili nella stagione estiva (comprese le coperture pressostatiche), le quali dovranno avere soluzioni progettuali integrate con elementi di mitigazione ambientale. Dovranno comunque essere computati nelle Su nette massime gli spogliatoi, le docce e altri locali realizzati fuori terra strettamente funzionali agli impianti sportivi stessi fatto salvo quanto indicato al punto precedente;
- strutture di servizio anche agli impianti sportivi di cui sopra quali: ricovero attrezzi, officina, altri locali connessi alla manutenzione delle attrezzature nella misura massima totale di 300 mq, tettoie aperte per la didattica e l'insegnamento sportivo. Sono invece compresi nel computo delle Su nette massime i locali destinati a buvette, spazi di sosta e soggiorno e altri locali strettamente funzionali all'impianto sportivo da computarsi nella Su massima ammissibile;
- giardini d'inverno, anche per la gestione del recupero calore, inteso come spazio adibito ad accogliere piante durante il periodo invernale;
- piattaforma per atterraggio elicotteri a distanza congrua e conforme alle vigenti normative di settore;
- bacini o altri sistemi di accumulo per la raccolta delle acque meteoriche nel rispetto della vigente normativa idrogeologica e sismica.

Solo per tale ambito è ammessa la realizzazione di:

- recinzione con pannelli modulari tipo orso-grill con altezza massima ml 2,50 con basamento in c.a. interrato eventualmente sporgente non più di 20 cm dal piano di campagna (salvo necessità di maggiori altezze per eventuali muri di sostegno) nel rispetto del codice della strada;
- realizzazione di vasche di accumulo per acqua e relative pompe di spinta, oltre a serbatoi per il carburante dei gruppi elettrogeni (tali manufatti non costituiscono né superficie utile né superficie accessoria).

7. MODALITÀ DI ATTUAZIONE:

Gli interventi edilizi ammessi sono subordinati a stipula di una convenzione (permesso di costruire oneroso art. 28 LR 47/78 e ss.mm.) e sono assentiti sulla base di un progetto di utilizzazione preliminare esteso all'intera area individuata con apposito perimetro nelle tavole di RUE, che rispetti le seguenti condizioni:

- In caso di interventi edilizi che comportino l'ampliamento della superficie utile netta (ampliamento una tantum Su max = ~~9.100mq~~ 9400) gli stessi dovranno essere realizzati nel rispetto degli accordi e dei contenuti sottoscritti in data 26/07/2006 in data 13/05/2008, ai sensi della LR 20/2000
- In caso di interventi edilizi che comportino la demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio distinto catastalmente al fg. 101 map.li 1, 3, 206, 208, 210 e al fg. 88 map. 262 (località "Le Marzoline") dovranno essere realizzati nel rispetto degli accordi e dei contenuti sottoscritti in data 08/08/2012 ai sensi della LR 20/2000
- dovranno essere realizzati e ceduti parcheggi pubblici in misura non inferiore 40 mq/superficie lorda a pavimento e verde pubblico in misura non inferiore 60 mq/superficie lorda a pavimento; al posto della cessione del Vp e dei Parcheggi Pubblici può essere autorizzata la monetizzazione
- dovranno essere realizzati parcheggi pertinenziali fruibili dagli utenti delle attrezzature nella misura minima di 1 mq ogni 3 mq di Superficie utile (cfr. L 122/89)
- in fase di progettazione esecutiva si tenga conto di quanto segue:
 - l'applicazione dei parametri sismici previsti per le zone 2, compresa la valutazione dei possibili effetti di amplificazione locale in relazione agli interventi previsti e la determinazione del tipo di suolo di fondazione attraverso la misura della Vs30 al fine di progettare correttamente le fondazioni per le strutture interrato;
 - particolare attenzione al controllo dei livelli idrici sotterranei durante la realizzazione degli scavi al fine di valutarne l'interferenza con le fondazioni e le opere in progetto e definire quindi gli idonei interventi progettuali;
 - di accertare, in sede di rilascio dei titoli abilitativi, la conformità dei progetti alle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica.

8. **ALTEZZA MASSIMA:**

Negli interventi di ampliamento non può essere superata l'altezza dei fronti dell'edificio soggetto ad ampliamento fermo restando il rispetto dell'ultimo comma del presente punto.

Nelle nuove costruzioni l'altezza dei fronti non può essere maggiore di m 7,50 derogabili fino a un massimo di m 8,00 per volumi in progetto che, per la loro funzione, necessitano di altezze superiori e per situazioni particolari connesse all'andamento naturale del terreno, alla accessibilità dei piani interrati e seminterrati ed a particolari necessità tecnologiche/costruttive, previa presentazione di elaborati specifici che documentino il congruo inserimento paesaggistico delle opere previste.

Le nuove edificazioni, anche in ampliamento, lungo la linea di crinale classificato "non insediato" dovranno essere contenute al di sotto della quota altimetrica assoluta del crinale stesso, individuata nel punto più elevato della sagoma dell'edificio, ad esclusione di antenne televisive, comignoli, canne fumarie e similari..

9. **DISTANZE:**

9.1 **Distanze minime dai confini:** tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.

9.2 **Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici:** tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.

9.3 **Distanze dai confini stradali:** NTA PSC art. 4.1.3

10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**

Vedi quanto previsto dagli accordi, dalle convenzioni vigenti e da quanto previsto al punto 7.

11. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**

Gli interventi sono subordinati all'ottemperanza delle condizioni perequative di cui agli art. 18 della L.R. 20/2000, accordi tra i privati sottoscritti in data 26/07/2006 in data 13/05/2008 in data 08/08/2012 e in data 09/12/2013.

Tutti gli interventi edilizi ammessi dovranno essere conformi alle prescrizioni di cui alle NTA PSC art. 2.1.1

L'utilizzazione di strutture pertinenziali quali autorimesse interrate/seminterrate potrà avvenire da parte di entrambi i gestori dei due ambiti a condizione che per la realizzazione degli stessi siano corrisposti i relativi oneri concessori e convenzionali riferiti all'utilizzatore effettivo

Nell'intero ambito individuato nelle tavole di RUE dovrà essere assicurata una capacità di accumulo delle acque meteoriche in misura non inferiore a 500 mc/ha di superficie impermeabilizzata (edifici, strade, parcheggi, attrezzature sportive, piazzali,...).

Gli alberi isolati, i filari o gruppi di alberi di rilevanza storico paesaggistica andranno tutelati e qualsiasi eventuale abbattimento dovrà essere preventivamente autorizzato.

Si intende pertanto proporre la **Modifica della scheda di RUE dell'ambito N7** Come sopra riportato evidenziando che i punti modificati nell'articolo sono il punto 6.1 inerente la capacità edificatoria dell'Ambito "Villa Bentivoglio" ed il punto 7 delle modalità di attuazione.

Si ritiene che non necessiti Relazione Geologica vista la tipologia di variante ed i contenuti della stessa non incrementando in nessun modo sulle previsioni edificatorie. .

Si allega :

- VALSAT- ANALISI EFFETTI AMBIENTALI;
- Estratto della NTA di RUE Tomo III articolo 16.3.7 testovigente

Castel San Pietro Terme, 23 ottobre 2017

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
EDILIZIA URBANISTICA E PAESAGGIO
(Arch. Fausto Zanetti)

IL DIRIGENTE AREA
SERVIZI AL TERRITORIO
(Arch. Angelo Premi)

***Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.
formato della firma digitale PAdES (file con estensione pdf)***

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME

VARIANTE N° 3 SPECIFICA AL RUE SCHEDA D'AMBITO N7

<i>Committente</i>	<i>Timbro e Firma del committente</i>
COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME	
<i>Società e professionisti incaricati</i>	<i>Timbro e Firma del tecnico</i>
 <p>Via del Porto, 1 - 40122 Bologna Tel 051/266075 - Fax 266401 e-mail: info@airis.it</p>	<p>Gruppo di lavoro:</p> <p>dott. Salvatore GIORDANO * <i>Responsabile di Commessa</i></p> <p>Ing. Irene BUGAMELLI</p> 

VALSAT – ANALISI EFFETTI AMBIENTALI	Elaborato Unico
	Scala: Varie

C									
B									
A	04/09/2017	Valsat		vari		SG		FM	
Revisione	Data	Descrizione	Dimensioni	Sigla	Firma	Sigla	Firma	Sigla	Firma
				Redazione		Controllo - emissione		autorizzazione	

Nome file 20170904 Valsat N7 CSPT	Codice commessa 17074SAVA	Data Settembre 2017
--------------------------------------	------------------------------	------------------------

INDICE

1	PREMESSA.....	3
2	DESCRIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO.....	3
3	DESCRIZIONE SCHEDA RUE CON VARIANTE	5
4	GLI EFFETTI ATTESI.....	9

PREMESSA

La relazione che segue, costituisce la valutazione degli effetti potenziali per la Valsat per la variante specifica n.1 al RUE di Castel San Pietro Terme in località Varignana Ambito “Villa Bentivoglio”.

La variante è necessaria ai fini di una previsione di cambio d’uso relativamente a mq 300, già previsti ad uso deposito verso uso anche alberghiero e facenti parte di un ambito avente superficie utile netta massima di mq 9.100, che a seguito di questa variante diventeranno 9.400 mq.

La trasformazione verrà attuata privilegiando soluzioni interrato/seminterrate a basso impatto paesaggistico-ambientale.

Le modifiche riguardano in particolare la scheda N7 per la quale è prevista la seguente modifica del testo.

Art. 16.3.7 – N7: AMBITO SPECIALE	N7
--	-----------

6. CAPACITÀ EDIFICATORIA:

6.1 Ambito “Villa Bentivoglio”

Ristrutturazione edilizia e Ampliamento una tantum, anche non in aderenza agli edifici esistenti ma funzionalmente collegati ai medesimi, e nuova costruzione per una superficie utile netta massima di mq. ~~5.100 già previsti nelle NTA del PRG approvato e del RUE adottato e mq 4.000 di nuova realizzazione – già previsti nelle NTA del PRG approvato e nella Variante 1 al RUE adottata – per un totale di mq 9.100~~ **9400 comprensivi delle superfici utili per nuova costruzione di depositi per attrezzature convegnistiche e ristorative** privilegiando soluzioni interrato/seminterrate a basso impatto paesaggistico-ambientale. ~~Nuova costruzione di depositi per attrezzature convegnistiche e ristorative fino ad un massimo di mq 300 di Su netta da non computarsi nella superficie utile netta massima~~ **prevedendo per quote limitate di superficie utile anche soluzioni architettoniche innovative e sperimentali, adeguatamente integrate nel progetto complessivo.**

Rispetto a tale variante, che è possibile ritenere poco significativa, la VALSAT si occuperà di escludere gli eventuali effetti ambientali dovuti a tale trasformazione

Descrizione dell’AREA DI INTERVENTO

Per una più corretta valutazione dei potenziali effetti si fornisce una sintetica descrizione del complessivo ambito di intervento.

In particolare la variante oggetto del presente studio ricade nell’intervento di recupero ed ampliamento del complesso immobiliare “Villa Bentivoglio” in Comune di Castel San Pietro Terme frazione Varignana – Via Cà Masino, avente destinazione a funzioni convegnistiche, seminariali, formative, ricettive, salutistiche, sportive, alberghiere, per il soggiorno temporaneo, foresterie, ristorazione, ecc... Il resort è immerso in un grande parco che presenta una notevole quantità di alberi ed ha al suo interno cinque fabbricati di diverse dimensioni e caratteristiche, oltre ad alcune strutture per attività all’aperto (una piscina, un campo da bocce ed uno da tennis)¹.

In prossimità della frazione di Varignana è presente dunque l’area ricettiva, localizzata su una altura in posizione dominante l’omonimo centro abitato.

¹ Si specifica anche che nel sub ambito denominato “Le Marzoline, era stata anche prevista la realizzazione di un centro di “protezione di dati informatici sensibili”, con la necessità, di concentrare attorno al Data Center, anche le funzioni di tipo direzionale connesse alla sua gestione ed elaborazione, che rappresentano l’elemento operativo e gestionale fondamentale della Società.

Nell'area all'interno dell'area sono inoltre riconoscibili l'edificio principale, il più prestigioso, è la Villa detta dei Bentivoglio, ma in realtà fatta costruire da Orazio Bargellini nel 1705 su progetto dell'architetto Francesco Angiolini. Nei primi decenni dell'800 la proprietà fu acquisita da Antonio Bentivoglio i cui eredi la conservarono fino al 1937, quando passò alla famiglia Ferretti. Essa è posta sul culmine di un'altura ed è cinta da quattro torri angolari ed adornata da altrettante piccole guardiole negli spigoli dell'edificio centrale. Al suo interno comprende anche due chiostrine scoperte ed una piccola chiesa con adiacente canonica, dimostrazione del potere assunto negli anni passati dai proprietari dell'immobile.

L'area ricettiva appena descritta è stata oggetto di una specifica trasformazione autorizzata e ormai ultimata.

Il presente sviluppo riguarda invece la sistemazione agricola di un'ampia area collinare, posta in continuità e visualizzata nelle immagini seguenti.

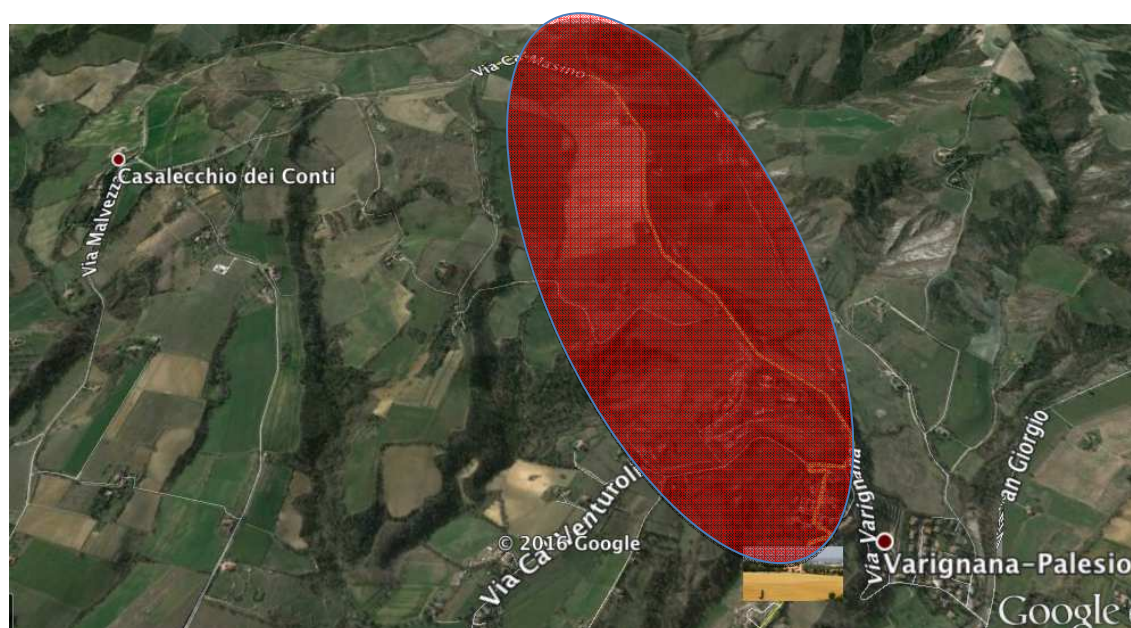


Fig. 2.1 - vista a volo d'uccello da nord (frazione di Varignana in primo piano)



Fig. 2.2 - vista a volo d'uccello da sud (sistema forestale e crinali)

Descrizione SCHEDA RUE CON VARIANTE

Di seguito viene riportata la scheda di ambito N7 con evidenziata la variante oggetto del presente studio.

Art. 16.3.7 – N7: AMBITO SPECIALE	N7
--	-----------

1. CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE:

Agricola (Palazzo di Varignana - Crif)

2. DEFINIZIONE:

Ambiti disciplinati da schede di RUE

3. USI AMMESSI:

3.3 “Villa Bentivoglio”

Ambito individuato nelle tavole di RUE località “Villa Bentivoglio – Palazzo di Varignana” ad esclusione dell’area distinte catastalmente al fg. 101 map.li 1, 3, 206, 208, 210 e al fg. 88 map. 262 (“Le Marzoline”):

Funzioni convegnistiche, seminari, formative, ricettive, salutistiche, sportive, alberghiere (nelle varie tipologie previste dalla normativa vigente), per il soggiorno temporaneo, foresterie, uffici pertinenziali alle attività previste, ristorazione, ecc. in conformità ai contenuti di cui all’Art. 18 LR 20/2000, accordi tra i privati sottoscritti in data 26/07/2006 in data 13/05/2008 e in data 09/12/2013

Funzione residenziale strettamente connessa alle funzioni previste, collegata alla struttura ricettiva e asservita alla stessa con atto unilaterale d’obbligo.

3.4 “Le Marzoline”

Ambito individuato nelle tavole di RUE località “Le Marzoline” limitatamente all’area distinta catastalmente, non in via esclusiva, al fg. 101 map.li 1, 3, 206, 208, 210 e al fg. 88 map. 262

Funzioni terziarie (uffici e attività correlate quali palestra, refettorio, area museale, reception, etc.) in conformità ai contenuti di cui all’Art. 18 della LR 20/2000, accordi tra i privati sottoscritti in data 08/08/2012 e in data 09/12/2013.

Funzione residenziale nella misura massima di 300 mq strettamente connessa alle funzioni previste in entrambi gli ambiti (residenze turistiche, alloggi di custodia e per gli operatori delle strutture, foresteria, ecc.), connesse alle necessità di entrambe le strutture e asservite alle stesse con atto unilaterale d’obbligo.

Nell’edificio esistente denominato “Le Marzoline” sono insediabili anche tutti gli usi di cui al punto 3.1

La localizzazione della capacità edificatoria di tale ambito non è strettamente limitata alle particelle catastali sopraccitate ma potrà interessare anche le aree adiacenti i mappali di cui sopra esclusivamente con le finalità di miglioramento dell’inserimento paesaggistico degli interventi edilizi ammessi

4. INTERVENTI AMMESSI:

4.3 Edifici classificati beni culturali:

- manutenzione ordinaria MO
- manutenzione straordinaria MS
- restauro scientifico RS
- restauro e risanamento conservativo RRC
- ristrutturazione edilizia RE limitatamente a demolizione e fedele ricostruzione solo nel caso e alle condizioni di cui agli articoli 4.3.2 e 4.3.3

4.4 Edifici NON classificati beni culturali:

- manutenzione ordinaria MO
- manutenzione straordinaria MS
- restauro scientifico RS

- restauro e risanamento conservativo RRC
- ristrutturazione edilizia RE
- demolizione D
- demolizione e ricostruzione DR
- nuova costruzione NC

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**

Ambito di pertinenza individuato nelle tavole di RUE.

Variante al RUE. Nel riquadro seguente vengono evidenziate le modifiche previste alla

6. CAPACITÀ EDIFICATORIA:

6.1 Ambito "Villa Bentivoglio"

Ristrutturazione edilizia e Ampliamento una tantum, anche non in aderenza agli edifici esistenti ma funzionalmente collegati ai medesimi, e nuova costruzione per una superficie utile netta massima di mq. 5.100 già previsti nelle NTA del PRG approvato e del RUE adottato e mq 4.000 di nuova realizzazione - già previsti nelle NTA del PRG **previgente approvato** e nella Variante **1** al RUE **adottato adottata** - per un totale di mq 9.100 **oltre a mq 300, già previsti ad uso deposito, per un totale complessivo di mq 9.400,** privilegiando soluzioni interrate/seminterrate a basso impatto paesaggistico - ambientale; **all'interno di tale una tantum complessivo sono ricomprese le superfici destinate a Nuova costruzione di depositi per attrezzature convegnistiche e ristorative, secondo quanto previsto nel Piano di Utilizzazione approvato fino ad un massimo di mq 300 di Su netta da non computarsi nella superficie utile netta massima**

scheda di RUE

Si intendono escluse dal computo delle Superfici Utili nette massime in ampliamento quelle interrate o seminterrate quali locali accessori, autorimesse, cantine, depositi, centrali (gruppi di continuità, termiche, elettriche, tecnologiche di condizionamento anche se fuori terra), locali di servizio all'attività ricettiva (servizi igienici di tipo collettivo, spazi distributivi, atri, guardaroba, spogliatoi, docce, ecc.), logge, percorsi di collegamento compresi i tunnel interrati.

Sono esclusi inoltre dal computo delle superfici utili nette massime, a condizione che vengano localizzati in adiacenza a edifici e/o servizi esistenti o di progetto:

- la realizzazione di percorsi coperti (porticati aperti o similari) strettamente funzionali alle destinazioni principali ammesse;
- piattaforma per atterraggio elicotteri a distanza congrua e conforme alle vigenti normative di settore;
- impianti sportivi all'aperto quali piscine scoperte, campi da tennis scoperti, campi da bocce scoperti etc. a condizione siano inseriti in modo organico con la sistemazione paesaggistica circostante e che siano disciplinati, qualora non siano utilizzate esclusivamente da dipendenti e/o ospiti della struttura, da specifiche convenzioni con l'Amministrazione Comunale atte a garantire che tali strutture sportive non siano in qualsiasi modo conflittuali sotto il profilo gestionale, sportivo, promozionale, con gli impianti sportivi pubblici esistenti, o previsti dall'Amministrazione Comunale, impegnandosi, quale presupposto alla loro realizzazione, ad accettare tutte le condizioni che verranno concertate con l'Amministrazione Comunale ciò a tutela dell'efficienza economica e gestionale degli impianti di proprietà comunale, ancorché gestiti da terzi, compreso l'impegno alla non affiliazione/aggregazione a federazioni sportive nel caso in cui possa essere elemento concorrenziale con gli interessi gestionali degli impianti sportivi di proprietà comunale;
- copertura di attrezzature sportive (piscine, campi da tennis, etc.) a condizione che, almeno il 40% delle superfici di copertura di tali attrezzature siano apribili, oppure removibili nella stagione estiva (comprese le coperture pressostatiche), le quali dovranno avere soluzioni progettuali integrate con elementi di mitigazione ambientale. Dovranno comunque essere computati nelle Su nette massime gli spogliatoi, le docce e altri locali realizzati fuori terra strettamente funzionali agli impianti sportivi stessi fatto salvo quanto indicato al punto precedente;

- strutture di servizio anche agli impianti sportivi di cui sopra quali: ricovero attrezzi, officina, altri locali connessi alla manutenzione delle attrezzature nella misura massima totale di 300 mq, tettoie aperte per la didattica e l'insegnamento sportivo. Sono invece compresi nel computo delle Su nette massime i locali destinati a spogliatoi, docce, buvette, spazi di sosta e soggiorno e altri locali strettamente funzionali all'impianto sportivo realizzati fuori terra;
- giardini d'inverno, anche per la gestione del recupero calore, inteso come spazio adibito ad accogliere piante durante il periodo invernale;
- coperture di parcheggi pertinenziali e relative aree di manovra finalizzate alla installazione di impianti per l'energia rinnovabile (fotovoltaico e/o solare termico). L'installazione di tali impianti dovrà essere integrata con soluzioni ed elementi di naturalità e impatti visivi limitati;
- bacini o altri sistemi di accumulo per la raccolta delle acque meteoriche nel rispetto della vigente normativa idrogeologica e sismica.

6.2 Ambito "Le Marzoline"

Ristrutturazione edilizia, demolizione, ampliamento e nuova costruzione per una superficie utile netta massima di mq 2.770 – già previsto nelle NTA del PRG approvato - in conformità ai contenuti di cui all'Art. 18 della LR 20/2000, accordi tra i privati sottoscritti in data 08/08/2012 e in data 09/12/2013. L'edificio esistente denominato "Le Marzoline", dovrà essere mantenuto e lo stesso potrà essere utilizzato per le funzioni ammesse in tale ambito anche con intervento di demolizione e fedele ricostruzione in termini tipologico compositivi, che può prevedere la realizzazione di un piano interrato corrispondente all'area di sedime dell'edificio esistente. Le superfici relative a tale edificio non rientrano nella Su netta massima di mq 2.770 né nella Sa massima di mq 2.100 – già prevista nelle NTA del PRG approvato - in quanto superfici già esistenti.

Solo al piano interrato e seminterrato sono ammessi locali di servizio quali: impianti tecnologici, ced e locali tecnologici connessi allo stesso (che per ragioni funzionali e di sicurezza potranno essere realizzati anche fuori terra fermo restando l'obbligo di adozione degli interventi di mitigazione già previsti dalle presenti norme), locali tecnici per impianti, ricovero macchine agricole, sale riunioni senza permanenza continuativa di persone, spogliatoi/docce/servizi igienici (strettamente pertinenziali all'attività principale), cantine, depositi, locali di servizio alle funzioni ammesse, locali accessori e altre funzioni a queste assimilabili nella misura massima di mq 2.100.

Sono esclusi dal computo delle Superfici utili nette massime (mq 2.770) e delle Superfici accessorie nette (mq 2.100) a condizione che vengano localizzati in adiacenza a edifici e/o servizi esistenti o di progetto:

- coperture di parcheggi pertinenziali e relative aree di manovra finalizzate alla installazione di impianti per l'energia rinnovabile (fotovoltaico e/o solare termico). L'installazione di tali impianti dovrà essere integrata con soluzioni ed elementi di naturalità e impatti visivi limitati;
- i parcheggi pertinenziali funzionali all'esercizio dell'attività realizzati anche con soluzioni interrate/seminterrate a più piani;
- i tunnel interrati con funzione di connettivo/collegamento e i portici;
- impianti sportivi all'aperto quali piscine scoperte, campi da tennis scoperti, campi da bocce scoperti etc. a condizione siano inseriti in modo organico con la sistemazione paesaggistica circostante e che siano disciplinati, qualora non siano utilizzate esclusivamente da dipendenti e/o ospiti della struttura, da specifiche convenzioni con l'Amministrazione Comunale atte a garantire che tali strutture sportive non siano in qualsiasi modo conflittuali sotto il profilo gestionale, sportivo, promozionale, con gli impianti sportivi pubblici esistenti, o previsti dall'Amministrazione Comunale, impegnandosi, quale presupposto alla loro realizzazione, ad accettare tutte le condizioni che verranno concertate con l'Amministrazione Comunale ciò a tutela dell'efficienza economica e gestionale degli impianti di proprietà comunale, ancorché gestiti da terzi, compreso l'impegno alla non affiliazione/agggregazione a federazioni sportive nel caso in cui possa essere elemento concorrenziale con gli interessi gestionali degli impianti sportivi di proprietà comunale;
- copertura di attrezzature sportive (piscine, campi da tennis, etc.) a condizione che, almeno il 40% delle superfici di copertura di tali attrezzature siano apribili, oppure removibili nella stagione estiva (comprese le coperture pressostatiche), le quali dovranno avere soluzioni

progettuali integrate con elementi di mitigazione ambientale. Dovranno comunque essere computati nelle Su nette massime gli spogliatoi, le docce e altri locali realizzati fuori terra strettamente funzionali agli impianti sportivi stessi fatto salvo quanto indicato al punto precedente;

- strutture di servizio anche agli impianti sportivi di cui sopra quali: ricovero attrezzi, officina, altri locali connessi alla manutenzione delle attrezzature nella misura massima totale di 300 mq, tettoie aperte per la didattica e l'insegnamento sportivo. Sono invece compresi nel computo delle Su nette massime i locali destinati a buvette, spazi di sosta e soggiorno e altri locali strettamente funzionali all'impianto sportivo da computarsi nella Su massima ammissibile;
- giardini d'inverno, anche per la gestione del recupero calore, inteso come spazio adibito ad accogliere piante durante il periodo invernale;
- piattaforma per atterraggio elicotteri a distanza congrua e conforme alle vigenti normative di settore;
- bacini o altri sistemi di accumulo per la raccolta delle acque meteoriche nel rispetto della vigente normativa idrogeologica e sismica.

Solo per tale ambito è ammessa la realizzazione di:

- recinzione con pannelli modulari tipo orso grill con altezza massima ml 2,50 con basamento in c.a. interrato eventualmente sporgente non più di 20 cm dal piano di campagna (salvo necessità di maggiori altezze per eventuali muri di sostegno) nel rispetto del codice della strada;
- realizzazione di vasche di accumulo per acqua e relative pompe di spinta, oltre a serbatoi per il carburante dei gruppi elettrogeni (tali manufatti non costituiscono né superficie utile né superficie accessoria).

7. MODALITÀ DI ATTUAZIONE:

Gli interventi edilizi ammessi sono subordinati a stipula di una convenzione (permesso di costruire oneroso art. 28 LR 47/78 e ss.mm.) e sono assentiti sulla base di un progetto di utilizzazione preliminare esteso all'intera area individuata con apposito perimetro nelle tavole di RUE, che rispetti le seguenti condizioni:

- In caso di interventi edilizi che comportino l'ampliamento della superficie utile netta (ampliamento una tantum Su max = **9.400mq**) gli stessi dovranno essere realizzati nel rispetto degli accordi e dei contenuti sottoscritti in data 26/07/2006 in data 13/05/2008, ai sensi della LR 20/2000
- In caso di interventi edilizi che comportino la demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio distinto catastalmente al fg. 101 map.li 1, 3, 206, 208, 210 e al fg. 88 map. 262 (località "Le Marzoline") dovranno essere realizzati nel rispetto degli accordi e dei contenuti sottoscritti in data 08/08/2012 ai sensi della LR 20/2000
- dovranno essere realizzati e ceduti parcheggi pubblici in misura non inferiore 40 mq/superficie lorda a pavimento e verde pubblico in misura non inferiore 60 mq/superficie lorda a pavimento; al posto della cessione del Vp e dei Parcheggi Pubblici può essere autorizzata la monetizzazione
- dovranno essere realizzati parcheggi pertinenziali fruibili dagli utenti delle attrezzature nella misura minima di 1 mq ogni 3 mq di Superficie utile (cfr. L 122/89)
- in fase di progettazione esecutiva si tenga conto di quanto segue:
 - l'applicazione dei parametri sismici previsti per le zone 2, compresa la valutazione dei possibili effetti di amplificazione locale in relazione agli interventi previsti e la determinazione del tipo di suolo di fondazione attraverso la misura della Vs30 al fine di progettare correttamente le fondazioni per le strutture interrate;
 - particolare attenzione al controllo dei livelli idrici sotterranei durante la realizzazione degli scavi al fine di valutarne l'interferenza con le fondazioni e le opere in progetto e definire quindi gli idonei interventi progettuali;
 - di accertare, in sede di rilascio dei titoli abilitativi, la conformità dei progetti alle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica.

8. ALTEZZA MASSIMA:

Negli interventi di ampliamento non può essere superata l'altezza dei fronti dell'edificio soggetto ad ampliamento fermo restando il rispetto dell'ultimo comma del presente punto.

Nelle nuove costruzioni l'altezza dei fronti non può essere maggiore di m 7,50 derogabili fino a un massimo di m 8,00 per volumi in progetto che, per la loro funzione, necessitano di altezze superiori e per situazioni particolari connesse all'andamento naturale del terreno, alla accessibilità dei piani interrati e seminterrati ed a particolari necessità tecnologiche/costruttive, previa presentazione di elaborati specifici che documentino il congruo inserimento paesaggistico delle opere previste.

Le nuove edificazioni, anche in ampliamento, lungo la linea di crinale classificato "non insediato" dovranno essere contenute al di sotto della quota altimetrica assoluta del crinale stesso, individuata nel punto più elevato della sagoma dell'edificio, ad esclusione di antenne televisive, comignoli, canne fumarie e similari..

9. DISTANZE:

9.1 Distanze minime dai confini: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.

9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.

9.3 Distanze dai confini stradali: NTA PSC art. 4.1.3

10. DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:

Vedi quanto previsto dagli accordi, dalle convenzioni vigenti e da quanto previsto al punto 7.

11. PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:

Gli interventi sono subordinati all'ottemperanza delle condizioni perequative di cui agli art. 18 della L.R. 20/2000, accordi tra i privati sottoscritti in data 26/07/2006 in data 13/05/2008 in data 08/08/2012 e in data 09/12/2013.

Tutti gli interventi edilizi ammessi dovranno essere conformi alle prescrizioni di cui alle NTA PSC art. 2.1.1

L'utilizzazione di strutture pertinenziali quali autorimesse interrate/seminterrate potrà avvenire da parte di entrambi i gestori dei due ambiti a condizione che per la realizzazione degli stessi siano corrisposti i relativi oneri concessori e convenzionali riferiti all'utilizzatore effettivo

Nell'intero ambito individuato nelle tavole di RUE dovrà essere assicurata una capacità di accumulo delle acque meteoriche in misura non inferiore a 500 mc/ha di superficie impermeabilizzata (edifici, strade, parcheggi, attrezzature sportive, piazzali,...).

Gli alberi isolati, i filari o gruppi di alberi di rilevanza storico paesaggistica andranno tutelati e qualsiasi eventuale abbattimento dovrà essere preventivamente autorizzato.

Gli effetti attesi

L'inquadramento complessivo dell'area interessata dalla variante ha consentito di evidenziare come le modifiche proposte siano assolutamente trascurabili rispetto all'intervento complessivo.

Appare dunque evidente che la variante, relativa unicamente ad una diversa modalità di utilizzo di limitati spazi su un intervento complessivo di maggior rilevanza, non abbia ricadute di tipo ambientale.

Rispetto a tale variante di entità limitata (300 mq) dunque i carichi insediabili (e quindi le variazioni in termini di traffico e di conseguenza le ricadute sulle componenti traffico, rumore e aria) possono ritenersi nulli.

Altrettanto vale per gli aspetti ambientali legati a suolo, sottosuolo, acque e paesaggio trattandosi di un ambito già oggetto di trasformazione.