

Comune di Valsamoggia  
Città Metropolitana di Bologna

**ATTUAZIONE AMBITO URBANO  
AR.q IN LOCALITA' CASTELLETTO  
VIA DEL COMMERCIO N 35-37  
PER IL POTENZAMENTO DI UNA  
PALESTRA ESISTENTE**

**PROCEDIMENTO UNICO  
(art. 53 LR 24/2017)**

**INTEGRAZIONE 1**

**Elaborato**

**I1-A  
RELAZIONE  
ILLUSTRATIVA**

marzo 2021

PROGETTISTA E DIRETTORE LAVORI:

Floriano Baraldi, architetto

---

CASTELLO DI SERRAVALLE, via IV Novembre 35/c  
tel-fax 051 6704031  
cell. 333 4003086  
e-mail ffloriano.baraldi@tin.it

COLLABORATORI:

Fabio Turrini, architetto

**Comune di Valsamoggia**  
**Località Castello di Serravalle**  
**Città metropolitana di Bologna**

**Attuazione dell'intervento relativo all'ambito urbano di  
riqualificazione diffusa e strutturazione (AR.q) ubicato in località  
Castello di Serravalle, via del Commercio n 35/37, finalizzato al  
potenziamento dell'attività della palestra LIFE ACTIVE srl, già  
insediata**

**PROCEDIMENTO UNICO (ai sensi dell'art. 53 della LR24/2017)**  
**Integrazione 1**

**Elaborato I1-A**  
**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

***Localizzazione, descrizione morfologica e stato patrimoniale***

L'immobile oggetto di intervento è ubicato nel comune di Valsamoggia, in località Castello di Serravalle, in via del Commercio n 35/37, ed è catastalmente individuato al foglio catastale 14 del comune di Valsamoggia, mappale 532, subalterni 17, 9, 8, 10, 18 di proprietà della ditta I Life srl, oltre ai subalterni 16 e 13 in comproprietà con il signor Bernabei Marco.

Si tratta di un lotto urbano in parte occupato da un fabbricato ad uso promiscuo che attualmente ospita gli spazi della sede della ditta I LIFE srl che svolge attività di fitness ed altre attività finalizzate al benessere ed alla salute della persona, oltre a spazi destinati ad alloggio, uffici, magazzini, depositi e servizi.

L'edificio si presenta con le caratteristiche volumetriche e formali dell'edilizia corrente per gli insediamenti produttivi, qualificata da manufatti squadrati e regolari realizzati con struttura prefabbricata in cemento armato, copertura piana e facciate scandite dalla successione di superfici vetrate a nastro e pannelli prefabbricati in cemento armato. Il fabbricato è organizzato su due piani e presenta un'articolazione planimetrica determinata dall'accostamento di volumi prismatici a pianta rettangolare.

Al suo interno sono organizzati al piano terra gli spazi della palestra con le relative dotazioni e servizi, il blocco uffici, magazzini e depositi. Al piano primo sono presenti ancora spazi per la palestra accessibili con scala a due rampe, un alloggio disimpegnato da una seconda scala ad uso esclusivo di altra proprietà, non oggetto di intervento e i doppi volumi dei magazzini e dei depositi presenti al piano terra.

Attualmente la superficie utile per l'uso B4 è pari a mq 506,97; quella accessoria pari a mq 7,42; la superficie utile per l'uso C3 è pari a mq 330,76; la superficie utile per l'uso A1 (non oggetto di intervento e di altra proprietà) è pari a mq 89,25; la superficie accessoria per l'uso A1 (non oggetto di intervento e di altra proprietà) è pari a mq 10,53.

L'area cortiliva risulta organizzata in tre porzioni distinte: una prima zona collocata tra la via Commercio e il corpo di fabbrica posto a sud recintata con muretto in cemento armato e con sovrastante inferriata metallica schermata internamente da siepe viva, sistemata a giardino e con accesso pedonale al lotto; una seconda zona priva di recinzione con accesso diretto dalla strada sistemata a parcheggio pertinenziale alberato e con accesso pedonale al corpo edilizio mediante percorso pavimentato e marciapiede anteposto al fronte edificato e accesso carrabile all'area cortiliva più interna del lotto dotato di cancello arretrato collocato sul filo della facciata est del

fabbricato e con apertura automatizzata; una terza zona prevalentemente pavimentata con battuto di cemento che si sviluppa attorno all'edificio esistente nella porzione più interna del lotto. Le recinzioni verso le proprietà adiacenti sono con muretti in c.a. con sovrastante rete metallica plastificata su paletti metallici, in parte schermate con siepe viva.

Proprietaria dell'immobile è la ditta I LIFE srl, con l'esclusione dell'alloggio al primo piano sovrastante agli uffici di altra proprietà (e non oggetto di intervento) e alla porzione di area cortiliva in comproprietà, come già il mappale 13 corrispondente all'ingresso al blocco uffici e alloggio.

La superficie fondiaria del lotto, come da rilievo, è pari complessivamente a mq 2119.

Detto lotto risulta occupato per mq 716 dal sedime costruito e per mq 1403 dall'area scoperta.

Il contesto nel quale è inserito l'insediamento è quello artigianale-industriale sorto nel corso dei decenni dal secondo dopoguerra ad oggi a est del centro abitato di Castello di Serravalle, a ridosso della strada provinciale 70 - via Ziribega, oltre il ponte sul torrente Ghiaie.

In particolare il lotto risulta edificato a seguito dell'attuazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa privata regolarmente approvato attuato nei primi anni '80.

Per una più puntuale lettura del contesto territoriale che qualifica l'ambito oggetto di intervento e dello stato di fatto relativo al lotto e al suo immediato intorno si rimanda all'elaborato C di inquadramento urbanistico e territoriale e alla documentazione fotografica - elaborato B.

### ***Inquadramento urbanistico-edilizio-normativo***

Come si evince dalla Relazione di verifica di assoggettabilità alla VAS-VALSAT e dai contenuti dell'elaborato C di inquadramento urbanistico-territoriale, l'ambito interessato dall'intervento è individuato dai vigenti strumenti urbanistici come AR.q (Ambiti soggetti ad Interventi di riqualificazione diffusa e strutturazione, per il miglioramento della funzionalità, dell'assetto morfologico e della qualità ambientale dei tessuti urbani interessati). All'interno di detti ambiti gli interventi sono disciplinati dal capo 4.3 delle Norme di Attuazione del RUE che, nello specifico, all'art. 4.3.1 prevede che "*Negli ambiti AR gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (Piano particolareggiato, Piano di Recupero) o un progetto preliminare unitario convenzionato*".

Inoltre nel comma 4 del suddetto articolo è previsto che "*negli ambiti AR, in assenza di inserimento in POC e in attesa dell'approvazione del PUA, sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi di recupero di edifici esistenti (MO, MS,) senza aumento di carico urbanistico, e interventi di demolizione D se l'intervento non determina ostacoli all'attuazione complessiva dell'ambito; sono ammessi interventi di cambio d'uso ai sensi dell'art. 28 della L.R.15/2013 per uno degli usi di cui al precedente art. 4.2.2., qualora ciò sia consentito dalle specifiche schede d'ambito (fascicolo AB.PSC.2 del PSC) in quanto non preclusivo dell'obiettivo di rinnovamento urbanistico degli ambiti stessi*".

Infine al comma 5 si prescrive che "*nelle unità edilizie che ospitano attività produttive manifatturiere, qualora non siano previsti interventi nel POC, non sono ammessi interventi comportanti cambio d'uso. Sono ammessi per intervento diretto, se consentiti dalle specifiche schede d'ambito, i seguenti interventi edilizi:*

– MO, MS, RRC, RE, D, nonché ogni altro intervento necessario alla prosecuzione dell'attività produttiva in condizioni di sicurezza e per la riduzione degli impatti ambientali.

### ***Programma di intervento, caratteristiche del progetto architettonico, aspetti tecnici e procedurali***

Il programma di intervento messo a punto dalla committenza prevede l'ampliamento degli spazi della sede della Soc. I LIFE Srl posti in comune di Valsamoggia, loc. Castello di Serravalle, via del Commercio n. 35/37, che svolge attività di fitness ed altre attività finalizzate al benessere ed alla salute della persona.

In particolare è previsto lo sviluppo e la riqualificazione dell'attività mediante l'attuazione di una molteplicità di azioni di seguito elencate e successivamente compiutamente descritte:

1 - l'utilizzo dei volumi esistenti adibiti a magazzino e depositi posto in contiguità con quelli già ora utilizzati e la loro riconversione e trasformazione d'uso al fine di ricavare ulteriori spazi e locali adibiti a palestra, spazi di servizio di cui al successivo punto 4 (spogliatoi, docce ed altro), un campo di squash, locali tecnici e accessori;

2 - l'attuazione di piccoli interventi interni nella porzione già in uso della palestra (chiusura di collegamenti con locali di altra proprietà al piano terra, chiusura e apertura di porte interne per riservare al blocco uffici l'uso esclusivo dei servizi igienici esistenti che saranno riservati al personale, realizzazione di rampa interna al piano terra);

3 - l'adeguamento dell'impiantistica, delle attrezzature tecnologiche, dei dispositivi di sicurezza e antincendio, della segnaletica d'emergenza (come meglio descritto negli elaborati specialistici a cura dei vari tecnici competenti);

4 - la realizzazione all'interno dell'area cortiliva di una zona pavimentata per attività ricreative all'aperto;

5 - l'allestimento dell'area cortiliva mediante la dotazione dei parcheggi pertinenziali richiesti dalla normativa e la formazione di superfici permeabili piantumate con alberi e arbusti.

Alla luce delle condizioni poste per gli ambiti AR.q dalla normativa comunale di cui al paragrafo precedente si evince che il programma di intervento definito dalla committenza non è attuabile se non mediante procedura in variante agli strumenti urbanistici comunali.

Infatti all'art. 4.3.1 le norme del RUE prevedono che *"negli ambiti AR gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (Piano particolareggiato, Piano di Recupero) o un progetto preliminare unitario convenzionato"*.

Come si evince nella relazione di verifica di assoggettabilità VAS-VALSAT, *"nella sua totalità l'ambito urbano nel quale è inserito il fabbricato oggetto di intervento è soggetto ad una notevole parcellizzazione derivando esso per la maggior parte da un Piano Particolareggiato di carattere produttivo dei primi anni '80 nel quale gli interventi edificatori all'interno dei lotti sono sostanzialmente completati. Di conseguenza la predisposizione di un Piano Urbanistico Attuativo o di un Progetto preliminare esteso all'intero ambito risulta di difficile attuazione in considerazione delle diverse esigenze espresse dalle singole proprietà (per alcune di esse si riscontra l'assoluta contrarietà ad eseguire interventi di trasformazione dei propri beni e, di conseguenza, a partecipare alla riqualificazione dell'area). Inoltre l'ambito al momento non è inserito fra quelli programmati dal POC come da porre in attuazione.*

*Tutto ciò pregiudica la possibilità di eseguire lo sviluppo ed il potenziamento dell'attività esistente non consentendo le vigenti norme di RUE la trasformazione d'uso degli esistenti spazi produttivi dall'attuale utilizzo (magazzino) alle nuove destinazioni (palestra nonché campo squash con spazi accessori).*

*Per ovviare a ciò e procedere con la riqualificazione della stessa attività nei termini in precedenza descritti, nell'ambito del progetto edilizio e mediante l'applicazione del "procedimento unico" di cui all'art. 53 della L.R. 24/2017, applicabile per gli "interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività", viene prevista l'adozione di una specifica Variante al RUE che preveda la modifica dell'art. 4.3.1 con l'inserimento del comma 12 e la contestuale individuazione di un nuovo "Intervento Unitario Convenzionato IUC CS5 - Via del Commercio" nel quale sia consentito l'ampliamento, mediante cambio d'uso di volumi esistenti, degli spazi dell'attuale attività, anche qualora lo stesso intervento non sia stato programmato dal POC ed in assenza della*

*predisposizione di uno specifico Piano Attuativo o di un Progetto preliminare esteso all'intero ambito.*

*In forza della specifica disciplina urbanistica all'interno del perimetro del nuovo IUC CS5 è ammesso l'utilizzo totale dei volumi già esistenti per funzioni b.4 (Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto. Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre d'arte. Per le altre attività requisiti di compatibilità sono definiti come segue: capienza di pubblico autorizzata inferiore a 150 persone; emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe II prevalentemente residenziali), quantificandone in circa mq. 840) la Superficie utile (Su) complessiva, nonché l'utilizzo dei volumi già esistenti per funzioni a.1 (residenza), quantificabili in mq 90 di SU). La superficie fondiaria (Sf) del sub-ambito IUC CS5 è definita in complessivi mq. 2.119; da ciò deriva un Indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,39 mq/mq a cui corrisponde un indice di utilizzazione territoriale pari a circa 0,20 mq/mq e quindi coerente con l'indice di densità edilizia prescritta dalle Norme di PSC che deve essere contenuto fra lo 0,20 e lo 0,30 mq/mq.*

L'attuazione dell'operazione sopra descritta comporta la corresponsione di un contributo di sostenibilità, come quantificato nel relativo allegato, secondo i criteri definiti nel documento approvato con delibera di giunta n. 60 del 26 maggio 2016 nel quale tali temi sono esplicitati e definiti nel dettaglio e riconfermati con delibera n. 116 dell'11/09/2018.

Come concordato con la struttura tecnica dell'Amministrazione comunale si predispone a corredo della presente procedura un Progetto Urbano complessivo relativo alle aree stradali di via del Commercio e alle aree verdi ad uso pubblico su di esse prospettanti, ricomprese all'interno dell'ambito AR.q e come individuate nell'elaborato I1-I.

Detto progetto urbano è finalizzato alla riqualificazione della strada ad uso pubblico mediante l'individuazione dei percorsi pedonali e l'individuazione degli stalli di sosta per autoveicoli e all'allestimento dell'area verde per usi pubblici di svago, gioco, relazione e parcheggio.

Il progetto è attuabile mediante la realizzazione di 8 successivi stralci di seguito elencati, attribuibili alle diverse fasi attuative del comparto AR.q:

0 – sistemazione del mappale 539 attualmente occupato dalla piazzola cassonetti RSU;

1 – riqualificazione di via del commercio (opere edili, di sistemazione e segnaletica stradale);

2 – realizzazione parcheggio pubblico (allestimento di parcheggio pubblico con pavimentazione permeabile in cls drenante e impianto IP);

3 – piantumazione alberature area verde (realizzazione di filari arborei con relativo impianto irriguo);

4 – allestimento di palestra all'aperto (installazione di attrezzature ginniche e di pavimentazione antitrauma);

5 – allestimento area gioco bimbi ( installazione di attrezzature ludiche e di pavimentazione antitrauma);

6 – allestimento spazio di relazione (realizzazione di pavimentazione in calcestruzzo, impianto i.p. e posa complementi di arredo urbano);

7 – qualificazione attraversamento stradale SP 70-via Apollinare ( miglioramento della visibilità e del presidio dell'attraversamento pedonale esistente mediante interventi mirati di messa in sicurezza, quali la predisposizione di platea rialzata, la pigmentazione dell'asfalto e il potenziamento dell'illuminazione).

La progettazione esecutiva e la relativa computazione di dettaglio delle opere pertinenti ai diversi stralci saranno predisposte in occasione della realizzazione delle specifiche fasi attuative dell'ambito AR.q alle quali saranno attribuiti.

In concomitanza della presentazione della presente istanza si propone l'attuazione dello stralcio 0 del suddetto progetto urbano, come predisposto e illustrato negli elaborati I1-I allegati.

Relativamente all'intervento edilizio, come già si evince da quanto sopra riportato, l'intervento si

qualifica come cambio di destinazione d'uso dalla funzione preesistente *c3. Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi (che comprende edifici, strutture tecnologiche e aree adibite ad attività di commercio all'ingrosso; mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta; può comprendere magazzini di deposito temporaneo di merci)* ricompresa nel gruppo C) **FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI** di cui all'elenco degli usi del RUE a funzioni b.4 - *Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto (le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre d'arte. Per le altre attività requisiti di compatibilità sono definiti come segue: capienza di pubblico autorizzata inferiore a 150 persone; emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe II prevalentemente residenziali).* Contestualmente al suddetto cambio d'uso è prevista la realizzazione di opere interne ed esterne, come in precedenza descritte e come riscontrabili negli elaborati grafici, con particolare riferimento all'elaborato G: interventi edilizi.

Il presente intervento completa il processo di potenziamento dell'attività insediata avviato mediante l'attuazione dell'intervento edilizio di cui alla SCIA pg. 11290/2020 in data 7/3/2020 relativo alla ristrutturazione edilizia e consolidamento strutturale del fabbricato esistente, in corso di completamento.

Durante l'esecuzione dell'intervento sono state apportate al suddetto titolo edilizio le seguenti modifiche, in parte qualificabili come varianti in corso d'opera da asseverare a fine lavori, in parte classificabili come interventi di edilizia libera, e che pertanto vengono assunte come variazioni legittime nello stato di fatto rappresentato nell'elaborato E allegato al presente intervento:

- piantumazioni di alberi a foglia caduca sul lato est del lotto, atti ad ombreggiare la parete finestrata del fronte strada e a migliorare il confort climatico interno. Detta modifica non comporta la riduzione del numero di posti auto esistenti e aumenta la superficie permeabile dell'intervento;
- modifiche interne classificabili come opere di manutenzione ordinaria ed arredo nella zona reception al piano terra della palestra;
- installazione di cancello carrabile sul fronte strada, allineato alla facciata e quindi arretrato rispetto il confine del lotto ed apribile ad anta, con cancelletto per l'accesso pedonale all'area cortiliva.

In merito agli aspetti più tecnici si illustrano di seguito le seguenti soluzioni adottate che qualificano il progetto:

- Miglioramento dell'efficienza energetica, misure atte a favorire il risparmio energetico e a ridurre il consumo delle risorse naturali:

- in sede di attuazione della scia pg 11290/2020 del 7/3/2020 sopra citata e in previsione del cambio d'uso di cui al presente procedimento edilizio è stata prevista l'installazione di pannelli sandwich in alluminio colorato coibentati e isolanti di rivestimento dei pannelli esterni in c.a. della struttura prefabbricata, finalizzata a migliorare la capacità isolante dell'involucro;
- l'impianto di riscaldamento previsto per i nuovi locali climatizzati è rispondente alla norma vigente, come desumibile dalla relazione ex legge 10 e dal progetto impianti;
- i nuovi locali climatizzati saranno serviti da impianto di ventilazione meccanica in grado di assicurare idonei ricambi d'aria;
- sulla copertura è stata prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica;
- si prevede la realizzazione di nuovi impianti efficienti e con consumi energetici contenuti;
- al fine di ottenere una gestione sostenibile dell'acqua e di conseguire un risparmio idrico, si adotteranno i seguenti accorgimenti seguendo le moderne tecniche impiantistiche:
  - utilizzo di soluzioni per erogatori con modelli di rubinetteria che hanno già incorporati dispositivi, tipo: riduttori di flusso, frangigetto, interruttori di flusso.
  - utilizzo di limitatori di flusso, ossia dispositivi che permettono di regolare il flusso

dell'acqua in funzione delle necessità e della pressione (regolatori d'apertura).

- utilizzo di frangigetto/grangiflutto, e cioè dispositivi che controllano il flusso di acqua in uscita dalle rubinetterie a prescindere dalla pressione della rete. Questo sistema agisce in uscita dal rubinetto miscelando aria ed acqua, l'effetto di miscelazione aria-acqua produce un aumento di volume di acqua, in modo che, con un flusso minore, si ottengono lo stesso effetto e la stessa comodità.

- utilizzo di interruttori meccanici di flusso da installarsi in particolar modo per le docce; questi dispositivi permettono di interrompere il flusso dell'acqua al momento dell'insonnarsi e di riattivare la doccia senza necessità di regolare nuovamente la temperatura;

- utilizzo di sistemi con doppio pulsante per scarico ridotto, scarico totale ed interruzione di scarico dell'acqua a piacere per il wc al fine di un risparmio idrico.

Per una più puntuale verifica delle scelte impiantistiche effettuate e delle soluzioni per l'efficientamento e il risparmio energetico si rimanda alle elaborazioni specialistiche prodotte per la qualificazione energetica dell'intervento, alla relazione tecnica sui consumi energetici e al progetto degli impianti elettrici, meccanici e fotovoltaici.

#### - Interventi per la sicurezza strutturale e sismica:

In occasione della SCIA pg 11290/2020 del 7/3/2020 in corso di completamento atto ad anticipare la realizzazione delle opere strutturali funzionali al nuovo uso è stato svolto uno studio ingegneristico-strutturale a cura dell'ing. Pietro Bassi volto a verificare e a garantire la resistenza statica e sismica della costruzione esistente in relazione ai nuovi usi previsti, basato sulle analisi ambientali relative alla qualità del terreno (svolte a cura del geologo dott. Andrea Zanotti) e secondo quanto disposto dalle nuove norme tecniche. Per una lettura di maggior dettaglio delle soluzioni adottate e degli esiti degli studi si rimanda alle elaborazioni costitutive del progetto strutturale e alla relazione geologica-geotecnica allegata alla presente pratica.

Pertanto il presente intervento risulta privo di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici, come si evince dalla documentazione allegata.

Nell'ambito del presente Procedimento unico è stata svolta a cura dello Studio geologico Petra del geologo Andrea Zanotti un'indagine volta a definire il MODELLO GEOLOGICO – GEOTECNICO DI RISPOSTA SISMICA allo scopo di analizzare la fattibilità dell'intervento in variante al RUE che ha evidenziato che l'area presenta un substrato in condizione di stabilità, non soggetto né a fenomeni franosi né a fenomeni di liquefacibilità dei terreni. Tale condizione esclude, ai sensi della normativa vigente, la necessità di approfondimenti di terzo livello in termini di microzonazione sismica. In conclusione, le indagini eseguite hanno evidenziato che l'area osservata si trova in condizione di rischio nullo rispetto ai movimenti gravitativi ed al potenziale di liquefazione dei terreni, pertanto l'area risulta idonea per gli usi urbanistici previsti negli elaborati di progetto.

#### - Sicurezza antincendio:

il presente intervento contempla l'insediamento di una attività soggetta alle visite e ai controlli di prevenzione incendi. In particolare si tratta dell'attività classificata n. 65, di cui all'allegato 1, articolo 2, comma 2 del dpr 151/2011, relativa a *"locali di spettacolo e di trattenimento in genere, impianti e centri sportivi, palestre, sia a carattere pubblico che privato, con capienza superiore a 100 persone, ovvero di superficie lorda in pianta al chiuso superiore a 200 m2. Sono escluse le manifestazioni temporanee, di qualsiasi genere, che si effettuano in locali o luoghi aperti al pubblico"*.

La norma di riferimento per la progettazione dell'intervento è pertanto il D.M. 18.03.1996 concernente "Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi".

Per una più dettagliata verifica degli aspetti antincendio che qualificano il progetto si rimanda alla documentazione prodotta dal P.I. Daniele Credi per la valutazione di conformità dei vigili del fuoco.

#### - Soddisfacimento degli standard urbanistici interni all'area di intervento (verde privato, parcheggi pertinenziali e superficie permeabile):

come si evince dai calcoli di verifica riportati in allegato alla presente relazione il progetto soddisfa appieno la dotazione di standard pertinenziali relativi ai parcheggi privati previsti dalle norme del RUE in relazione agli usi insediati e alla superficie utile di progetto. In particolare, a fronte della dotazione minima di parcheggi privati relativi all'uso b.4 pari complessivamente a 24 posti auto (1 posto auto ogni 35 mq di SU) e di 3 posti auto relativi all'uso a.1 (2 posti auto per u.i. e comunque 1 posto auto ogni 40 mq di SU), il progetto dispone la realizzazione di 27 posti auto pertinenziali per la sosta degli autoveicoli. Relativamente alla dotazione di parcheggi pubblici, il presente intervento contempla la monetizzazione della dotazione minima richiesta dalle norme, che per l'uso b.4, limitatamente alla porzione oggetto di cambio d'uso con  $SU = 323,14$  mq, è pari a 3 posti auto (20 mq/100 mq di SU).

Le norme del RUE non prescrivono per il presente intervento una dotazione minima di aree U. In merito alla superficie permeabile si rileva che il presente intervento contempla la modifica della superficie permeabile esistente. Pertanto è richiesta la dotazione di Superficie Permeabile in profondità pari al 10% della superficie fondiaria, come definito dall'art 3.4.1 del RUE. A fronte di detta dotazione minima pari a mq 212 il progetto prevede l'incremento della superficie permeabile attuale che passa dai 48,67 mq ai 357,51 mq. Detta superficie risulta opportunamente piantumata, in conformità alle disposizioni del Regolamento Comunale del Verde pubblico e privato, come si evince dalla tavola di progetto, elaborato F1 e dal successivo punto della presente relazione.

#### - Allestimento dell'area cortiliva:

Come già anticipato nella parte introduttiva della presente relazione il progetto prevede la nuova sistemazione dell'area cortiliva. In particolare sono previsti i seguenti interventi:

- realizzazione di 6 nuovi posti auto pertinenziali all'interno dell'area recintata prospiciente al blocco uffici, riservati in parte all'alloggio sito al primo piano e in parte ai gestori dell'attività, con parziale smantellamento di una aiuola esistente e integrazione della pavimentazione esistente in masselli autobloccanti in cls mediante l'utilizzo di moduli simili a quelli attualmente in uso;
- smantellamento parziale della pavimentazione in cemento esistente nella porzione interna del lotto (lato ovest) e realizzazione di una nuova pavimentazione in cemento di dimensioni m 10 x m 21,25 per attività ricreative all'aperto e di nuova pavimentazione esterna in moduli autobloccanti;
- creazione di due nuove aree permeabili sistemate a prato nella fascia ovest del lotto di superficie rispettivamente pari a mq 56,57 e mq 105,53;
- allestimento delle aree permeabili a prato di cui sopra mediante alberature di seconda e terza grandezza, ad idonea distanza dai confini e dai manufatti in genere, appartenenti a specie appartenenti ai gruppi 1, 2 e 3 del locale regolamento del verde, messi a dimora sulla base delle disposizioni in esso contenute e secondo le dotazioni richieste dal RUE (1 albero ogni 100 mq di SP = 2);
- creazione di aiuola perimetrale lungo il confine sud di larghezza pari a 1 metro e superficie pari a mq 21,58, piantumata con siepe schermante;
- allestimento lungo la fascia inedita posta sul lato nord del lotto di parcheggi pertinenziali atti a soddisfare le esigenze d'uso nonché la dotazione minima richiesta dal RUE, con idonea area di manovra realizzata in moduli di pavimentazione grigliati atti a garantire una permeabilità pari al 100%;

La superficie coperta esistente del lotto è invariata e risulta pari a 716,71 mq. La superficie scoperta del lotto è pari a 1402,29 mq, così ripartita: 212,50 mq per la pavimentazione in cemento per attività all'aperto, 625,40 mq di parcheggi per autoveicoli con relativi spazi di manovra (comprensivi di 135,17 mq pavimentati con elementi plastici carrabili "griglie salvaprato"), 60,15 mq di area di servizio sul lato sud del lotto, 222,34 mq di area verde a prato e aiuole, 135,17 mq di pavimentazione con elementi plastici carrabili "griglie salvaprato" e 281,90 mq di marciapiedi e spazi per la mobilità dei pedoni.

#### - Rete degli scarichi fognari:

è prevista la realizzazione di reti di tipo separato di raccolta e allontanamento delle acque

meteoriche, e delle acque nere, ad implementazione di quelli esistenti, da collegarsi alle condutture pubbliche fognarie esistenti di tipo separato.

#### ACQUE BIANCHE

Le acque bianche provenienti dalla copertura del fabbricato e dal piazzale vengono convogliate in idonei pozzetti e recapitate in fognatura pubblica su via del Commercio.

In ragione della sua natura e del ciclo produttivo, non si determina rischi specifici di sversamento/dilavamento di sostanze pericolose nella rete bianca, le acque dei piazzali non trasportano con sé i "residui" di lavorazione.

Infatti il dilavamento delle superfici esterne operato dalle acque meteoriche non costituisce un fattore di inquinamento, in quanto l'attività non rientra nelle casistiche di cui alla DGR n. 286 del 14/02/2005.

Le acque bianche riguardano quelle dei coperti, le quali vengono convogliate ai piedi dei pluviali in pozzetti di raccordo, le acque dell'area cortiliva vengono convogliate in caditoie, entrambe le tubazioni vengono recapitate a pozzetto di ispezione e prelievo e valvola tipo "clapet" (anti-riflusso), prima dell'emissione nella fognatura pubblica su via Del Commercio.

#### ACQUE NERE (scarico per servizi igienici e pulizie dei pavimenti)

Le acque nere che riguardano i servizi igienici, le acque di lavaggio dei pavimenti interni.

Si prevedono pozzetti di ispezione così da monitorare lo scarico, prima dell'immissione nella pubblica fognatura sulla strada di uso pubblico via Del Commercio, è previsto un pozzetto di ispezione e prelievo e valvola tipo "clapet" (anti-riflusso).

Infine entrambe le condotte prima dell'immissione nella fognatura pubblica, ed all'interno del lotto di proprietà in prossimità del confine, convoglieranno in due pozzetti separati (bianche e nere), dotati di sifone tipo "firenze" con valvola antiriflusso, come da scheda tecnica in allegato.

Si allegano schemi costruttivi dimensionali del sifone firenze, pozzetti di ispezione e pozzetto con valvola antiriflusso.

Gli interventi previsti sono progettati in conformità alle prescrizioni contenute nelle linee guida redatta da HERA per la progettazione delle reti: ID documento G09009961 e precisamente al punto 8 "allacciamenti" e relativa scheda tecnica.

L'allacciamento ai pozzetti su strada di uso pubblico, sia per le bianche che per le nere, avverrà come prescritto dal protocollo HERA, vedi scheda tecnica allegata rappresentante lo schema allacciamento in pozzetto tubo immissione in pvc (annesso 1).

#### CARATTERISTICHE DELLE TUBAZIONI

Le condotte di scarico funzionanti a "pelo libero" sono realizzate in cloruro di polivinile, con diametro variabile dai 100 ai 160 cm, opportunamente raccordate e sigillate, completamente impermeabili, posate su sabbia e protette da sovrastante getto in cls; le reti sono dotate di manufatti di ispezione completi di camerette e chiusini prefabbricati in cls previsti in corrispondenza di confluenze di una o più canalizzazioni in un'altra, di variazioni di direzioni planimetriche della canalizzazione tra due tronchi rettilinei, di variazioni di livelletta (o pendenza) e di dimensione della canalizzazione, di salti di fondo, opere d'arte particolari, sfioratori, sifoni, ecc, di lunghi tratti rettilinei.

La ventilazione delle colonne di scarico delle acque nere e bianche è prevista con il sistema primario: tale sistema consiste nel prolungare le colonne montanti fin sopra il tetto di copertura, mantenendo sempre lo stesso diametro.

Le tubazioni da impiegarsi sono dello stesso tipo delle condotte di scarico, sono prolungate oltre il manto di copertura per oltre 30 cm e sono provviste di comignoli.

Le tubazioni della rete di distribuzione dell'acqua calda e fredda dell'impianto idrosanitario sono realizzate in polietilene; è prevista la collocazione di una valvola unidirezionale di non ritorno, al fine di evitare la possibilità del riflusso delle acque di approvvigionamento.

Le tubazioni della rete idrica sono posate ad una distanza laterale da fognoli, pozzetti o tubazioni di fognature > di 1,50 mt e ad almeno 50 cm al di sopra delle condotte di scarico fognario. Nei casi di intersezione o di distanza inferiore a 1,50 mt tra la rete di distribuzione idrica e la rete degli scarichi fognari, le tubazioni fognarie saranno protette da controtubi di opportuna lunghezza e fattura.

Il titolare dell'azienda controllerà periodicamente se sussistono eventuali intasamenti delle tubazioni oltre al monitoraggio del corretto funzionamento dei vari apparati non che alla normale prassi di spurgo da parte di ditte specializzate, onde evitare sversamenti in falda/terreno di acque inquinanti.

Il sistema non produce alterazioni di carattere chimico-fisiche all'ambiente circostante.

#### - Requisiti igienico-sanitari:

oltre alle disposizioni contenute nelle norme settoriali vigenti pertinenti all'intervento in oggetto, quali, a titolo d'esempio, il testo unico della sicurezza nei luoghi di lavoro, il DM 18 marzo 1996 recante Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi, il presente progetto rispetta le disposizioni pertinenti contenute Regolamento di Igiene e Sanità del Comune di Castello di Serravalle di seguito riportate:

*"- ART 43: PALESTRE. Le palestre e gli altri locali adibiti ad attività ginniche, fatta esclusione per quelle scolastiche alle quali si applicano le disposizioni previste dal D.M. 18.12.1975, devono soddisfare i seguenti requisiti igienico-edilizi:*

*a) l'altezza dei vani principali deve essere non inferiore a m 3, con l'eccezione di depositi, docce e servizi igienici, per i quali è ammessa un'altezza minima di m 2,40;*

*b) i pavimenti devono essere di materiale facilmente lavabile e disinfettabile e le pareti devono essere rivestite con materiale di facile pulizia fino ad un'altezza di m 2;*

*c) l'area adibita agli esercizi ginnici deve essere tale da garantire almeno mq 4 per ogni utente e, comunque, la sua superficie complessiva non può essere inferiore a mq 50;*

*d) è ammessa la realizzazione di zone organizzate in box;*

*e) tutti i locali destinati a spogliatoi devono essere forniti di un'adeguata ventilazione e ventilazione naturale non inferiore a 1/12 con una eventuale ventilazione artificiale di supporto.*

*Le palestre e gli altri locali adibiti ad attività ginnica devono avere la seguente dotazione minima di servizi:*

*f) spogliatoi per gli utenti, distinti per sesso e di dimensioni proporzionate alla capienza;*

*g) unità igieniche, distinte per sesso: almeno un w.c. ogni 20 utenti, calcolati sulla superficie della palestra o, nel caso di palestre specializzate in attrezzistica, in base al numero effettivo di postazioni;*

*h) docce distinte per sesso: almeno una ogni 10 utenti. La zona docce deve comunicare con uno spazio provvisto di termoventilatori ad aria calda o asciugacapelli idonei sotto il profilo della sicurezza e in numero adeguato;*

*i) un armadietto di pronto soccorso contenente presidi medico-chirurgici di primo intervento, collocato in un locale idoneo;*

*j) un locale per il deposito delle attrezzature sportive.*

*I requisiti dei locali ad uso del personale sono fissati dalla normativa vigente in materia di igiene del lavoro. L'apertura delle e le trasformazioni dell'attività in essere sono soggette a comunicazione al Servizio di Igiene e Sanità Pubblica".*

In particolare dal progetto si evince che:

- l'altezza vani principali è > 3 m;
- l'altezza depositi, servizi igienici, docce è > 2,40 m;
- gli spogliatoi hanno RI e RV > 1/12;
- la superficie complessiva riservata alle attività ginniche è pari a mq 441, oltre ai 212,50 mq di spazi pavimentati per attività all'aperto;
- il numero di utenti massimo è determinato come segue:
  - o per lo spazio riservato alle attrezzature ginniche al piano terra (130,61 mq): 33 utenti;
  - o per lo spazio riservato alle attività ginniche libere previsto con CD al piano terra

- (88,62 mq): 22,15 utenti (4 mq per ogni utente);
  - per lo spazio riservato alle attrezzature ginniche libere previsto con CD al piano terra (67,93 mq): 17 utenti;
  - per il campo di squash al piano terra: 4 utenti;
  - per lo spazio riservato alle attività ginniche libere al piano primo (91,63 mq): 22,9 utenti (4 mq per ogni utente);
- Il numero complessivo di utenti così stabilito è pari a 99.
- il numero complessivo dei wc è pari a 5, dislocati 3 al piano terra e 2 al piano primo, distinti tra uomini e donne e di cui 1 al piano terra riservato a persone disabili. Si rispetta pertanto la norma che fissa la dotazione minima a 1 wc ogni 20 utenti;
  - il numero delle docce è pari a 14, divise per sesso. Si rispetta pertanto la norma che fissa la dotazione minima a 1 doccia ogni 10 utenti.

#### - Illuminazione e ventilazione dei locali:

a fronte delle indicazioni contenute nel regolamento di igiene e sanità sopra riportate, di quelle contenute nel testo unico della sicurezza, allegato IV, che stabilisce che i luoghi di lavoro debbono avere aperture sufficienti per un rapido ricambio d'aria (1.3.1.2), che deve essere garantita aria salubre in quantità sufficiente ottenuta preferibilmente con aperture naturali e, quando ciò non sia possibile, con impianti di aerazione (1.9), di disporre di sufficiente illuminazione naturale e di assicurare una sufficiente visibilità con luce naturale o artificiale (1.10), a fronte delle disposizioni contenute nella Regola Tecnica Uffici (DM 22/02/2006 - applicabile in caso di numero addetti superiore a 25) che prevede per i locali l'aerazione naturale secondo le vigenti norme di buona tecnica o, in alternativa, quella meccanica (art. 7), e a fronte di quanto disposto dal DM 5/7/1975 che fissa un Fattore di Luce Diurno Medio pari al 2% e una superficie apribile  $> 1/8$  validi limitatamente ai locali di abitazione, si ritiene, anche in virtù delle consuetudini in uso localmente e concordate con i tecnici della locale Ausl e del servizio edilizia del Comune di Valsamoggia, di adottare come valori minimi convenzionali di riferimento quelli di seguito riportati:

- rapporto illuminante minimo per locali per attività principale: 1/8;
- rapporto illuminante minimo per locali per attività secondaria: 1/16;
- rapporto ventilante minimo per locali per attività principale: 1/10;
- rapporto ventilante minimo per locali per attività secondaria: 1/16.
- rapporto illuminante minimo per spogliatoi: 1/12 (art 43 e 54 Regolamento Igiene);
- rapporto ventilante minimo per spogliatoi: 1/12 (art 43 e 54 Regolamento Igiene).

Come si evince dalle tavole di progetto detti valori minimi risultano ampiamente soddisfatti.

Al fine di migliorare il benessere ottico-visivo dei fruitori e degli addetti sono presenti finestrature vetrate trasparenti ad altezza d'uomo, atte a consentire la vista degli elementi naturali e del paesaggio.

#### - Tutela e sicurezza del lavoro nei cantieri edili:

l'intervento ricade nell'ambito di applicazione del D.lgs 81/2008 e pertanto a monte dell'esecuzione delle opere sarà nominato il coordinatore per la sicurezza, sarà redatto il piano della sicurezza nel cantiere e il conseguente POS da parte dell'impresa appaltatrice e delle imprese subappaltatrici. Inoltre saranno verificate tutte le disposizioni e gli adempimenti ai quali l'impresa appaltatrice si deve di norma attenere. Infine saranno prodotte le nuove dichiarazioni antimafia introdotte dalla recente LR 18/2016.

Il fabbricato in occasione dell'attuazione dell'intervento di cui alla SCIA pg 11290/2020 del 7/3/2020 è stato oggetto delle disposizioni contenute nell'Atto di indirizzo e coordinamento per la prevenzione delle cadute dall'alto nei lavori in quota nei cantieri edili e di ingegneria civile" di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale 15 giugno 2015, n.699. In particolare è stata prevista l'installazione di dispositivi permanenti di protezione in dotazione all'opera contro le cadute dall'alto sulle coperture, con lo scopo di ridurre i rischi d'infortunio in occasione di accesso, transito, esecuzione di lavori futuri.

In occasione del presente intervento l'accesso alla copertura sarà garantito dall'esterno attraverso una idonea scala metallica di sicurezza ancorata al fronte sud del fabbricato, oggetto del presente

intervento.

Il transito sulle coperture sarà dotato, a partire dal punto di accesso, di elementi protettivi atti a garantire il passaggio, la sosta e l'esecuzione dei lavori in sicurezza.

- Eliminazione delle barriere architettoniche e sensoriali:

l'intervento in oggetto, trattandosi di cambio d'uso da attività di magazzino e deposito a palestra con realizzazione di una nuova piscina scoperta, rientra nel campo di applicazione del DM 14 giugno 1989, n. 236 contenente "*Prescrizione tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche*".

In particolare per l'intervento in oggetto è prescritta l'adozione del criterio di progettazione per la visitabilità, in quanto equiparabile al punto 3.4.e) relativo alle unità immobiliari sedi di attività aperte al pubblico. Tale requisito si considera soddisfatto se, nei casi in cui sono previsti spazi di relazione nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta, questi sono accessibili; in tal caso deve essere prevista l'accessibilità anche ad almeno un servizio igienico.

Detti requisiti, come si evince dall'elaborato relativo al superamento delle barriere architettoniche allegato, risultano pienamente soddisfatti dal presente progetto.

- Impatto acustico (matrice rumore):

Come da apposita dichiarazione sottoscritta dal tecnico competente ing. Cecilia Piombi (che si allega) l'attività insediata è considerata non impattante in termini acustici e pertanto non soggetta a valutazione di impatto acustico. A monte dell'entrata in esercizio dell'attività (limitatamente ai nuovi volumi oggetto di cambio d'uso) sarà redatta una prova di collaudo atta a verificare i livelli di rumorosità effettivi, alla quale seguirà – se necessaria - la puntuale valutazione d'impatto.

- Emissioni in atmosfera (matrice atmosfera):

l'attività insediata non determina la produzione di significative emissioni in atmosfera.

- Raccolta e smaltimento dei rifiuti (matrice rifiuti):

la ditta produce un quantitativo limitato di rifiuti solidi urbani che vengono normalmente conferiti all'interno dei cassonetti della Nettezza Urbana posizionati su suolo pubblico dall'ente gestore del servizio.

- Inquinamento elettromagnetico:

non si segnala la presenza di sorgenti di campi elettromagnetici e radiazioni non ionizzanti ai sensi LR 30/2000, quali elettrodotti ad alta o media tensione, cabine di trasformazione primaria (AT/MT) o secondarie (MT/BT), ripetitori e antenne radio-base in posizione prossima all'insediamento.

L'intervento edilizio rientra nell'ambito del **procedimento unico**, ai sensi dell'articolo 53 della LR 24/2017, trattandosi di fattispecie di intervento di cui al caso b) e cioè "*interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività*".

Il titolo edilizio richiesto è il PDC, trattandosi di opere in variante al RUE.

Per il presente intervento non è richiesta l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica, del parere della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, dell'autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico o idraulico. Inoltre l'ambito di intervento non è incluso in zone relative a parchi, riserve naturali o facenti parte della rete Natura 2000 o altre zone tutelate e non ricade all'interno di fasce di rispetto, ad esclusione di quelle stradali. Infine l'intervento non comporta la realizzazione di un nuovo stabilimento a rischio di incidente rilevante. Oltre a quelli sopra descritti e

contemplati dal procedimento unico non è richiesto il rilascio di atti di assenso da parte di ulteriori Enti terzi.

Contestualmente alla comunicazione di fine lavori si provvederà a comunicare gli estremi della dichiarazione per l'aggiornamento catastale e a presentare le copie delle certificazioni degli impianti tecnologici realizzati.

L'intervento, ad esclusione di quanto espressamente previsto in variante al RUE come sopra illustrato, è pienamente conforme alla disciplina dell'attività edilizia vigente, con particolare riferimento alle norme pertinenti del RUE comunale e alle disposizioni contenute nel testo unico della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro.

Per quanto non sufficientemente descritto nella presente relazione si rimanda direttamente agli elaborati grafici e ai documenti allegati alla presente pratica edilizia.

Castello di Serravalle, 26 marzo 2021

Floriano Baraldi, architetto

---

# RELAZIONE TECNICA AI SENSI D.M. 14/06/1989 N. 236

l'intervento in oggetto, trattandosi di cambio d'uso da attività di magazzino e deposito a palestra con realizzazione di una nuova piscina scoperta, rientra nel campo di applicazione del DM 14 giugno 1989, n. 236 contenente "*Prescrizione tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche*".

In particolare per l'intervento in oggetto è prescritta l'adozione del criterio di progettazione per la visitabilità, in quanto equiparabile al punto 3.4.e) relativo alle unità immobiliari sedi di attività aperte al pubblico. Tale requisito si considera soddisfatto se, nei casi in cui sono previsti spazi di relazione nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta, questi sono accessibili; in tal caso deve essere prevista l'accessibilità anche ad almeno un servizio igienico.

Detti requisiti, come si evince dall'elaborato relativo al superamento delle barriere architettoniche allegato, risultano pienamente soddisfatti dal presente progetto.

## RELAZIONE TECNICA

### SPAZI INTERNI

#### Specificazione 8.1.1 (porte)

Gli ingressi al fabbricato hanno porte di accesso con larghezza minima di passaggio di luce netta non inferiore a m. 0,90. Le porte interne di accesso ai vari ambienti interni, hanno una larghezza non minore di cm. 75 di luce netta.

L'altezza delle maniglie delle porte, è a cm. 90 circa dal piano di calpestio. Le singole ante delle porte non hanno una larghezza superiore ai cm. 120 e consentono una pressione per essere usate inferiore a 8 Kg.

#### Specificazione 8.1.2 (pavimenti)

I pavimenti dei vari locali non presentano dislivelli maggiori di cm. 2,5.

#### Specificazione 8.1.3 (infissi interni)

Le porte finestre non hanno la traversa inferiore e la battuta sulla soglia è di cm. 2,5

Nelle finestre lo spigolo della traversa inferiore dell'anta apribile è smussato e protetto e le ante mobili degli infissi esterni potranno essere usate esercitando una pressione inferiore a Kg. 8.

#### Specificazione 8.1.4 (arredi fissi)

La cassetta esterna per la posta è collocata ad una altezza non superiore a cm. 140.

#### Specificazione 8.1.5 (terminale degli impianti)

Sono posti ad una altezza regolare gli interruttori, i vari quadri elettrici generali, le valvole ed i rubinetti di arresto alle varie utenze, le varie prese di luce, campanello e citofono.

#### Specificazione 8.1.6 (servizi igienici)

Il progetto prevede la realizzazione di un servizio igienico accessibile e pertanto agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motoria o sensoriale, ubicato al piano terra della struttura. I restanti servizi igienici al servizio dell'attività rispondono al requisito dell'adattabilità. Si prevede con ciò la possibilità di renderli completamente e agevolmente fruibili da parte di persone su sedia a ruote modificando lo stato costruito a costi limitati.

#### Specifica 8.1.7 (cucine)

Non è prevista la realizzazione di cucine. Pertanto la presente specifica non è pertinente all'intervento.

#### Specifica 8.1.8 (balconi e terrazze)

Non è prevista la realizzazione di balconi e terrazzi. Pertanto la presente specifica non è pertinente all'intervento.

#### Specifica 8.1.9 (percorsi orizzontali e corridoi)

I corridoi hanno una larghezza minima di cm. 100, garantiscono per dimensione l'utilizzo da parte di persona con ridotte capacità motorie.

#### Specifica 8.1.10 (scale)

Non è prevista la modifica della scala esistente già in uso all'attività per collegare i due piani dell'edificio né tantomeno sono previsti interventi di modifica degli spazi e degli usi del piano primo. Pertanto la presente specifica non è pertinente all'intervento.

#### Specifica 8.1.11 (rampe)

Eventuali dislivelli, tra le diverse zone, sono resi accessibili tramite rampe con pendenze non superiori all'8%, ovvero il 12% se di lunghezza inferiore a mt. 3,00.

#### Specifica 8.1.12 (ascensore)

Essendo un edificio con non più di tre livelli fuori terra, è consentita la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori.

#### Specifica 8.1.13 (servoscala e piattaforma elevatrice)

Le rampe delle scale sono dimensionate per consentire in caso di attuazione di un intervento di adeguamento la futura installazione di un servoscala, avente le caratteristiche richieste dalla legge.

#### Specifica 8.1.14 (autorimesse)

Il progetto non prevede la realizzazione autorimesse. Pertanto la presente specifica non è pertinente all'intervento.

### SPAZI ESTERNI

#### Specifica 8.2.1 (percorsi)

I percorsi pedonali hanno una larghezza di cm. 100, per consentire l'inversione di marcia da parte di persone su sedia a ruote, si realizzeranno degli allargamenti del percorso ogni m. 10 di sviluppo lineare. La pendenza longitudinale non supererà l'8%.

#### Specifica 8.2.2 (pavimentazione)

La pavimentazione rispetta le norme dettate dal D.M. 14 giugno 1989, n 236. Infatti è realizzata con materiale antidrucciolevole ed è costituita da elementi accostati con giunture inferiori a 5 mm. stilate con materiali durevoli.

#### Specifica 8.2.3 (parcheggi)

Le aree di parcheggio non superano i 50 posti auto per cui risulta necessario un posto auto per disabili, che si ricava nell'area cortiliva; la sua ubicazione permette il facile raggiungimento dell'edificio con dislivelli conformi alla normativa vigente.

## **DATI DI PROGETTO**

**SUPERFICIE FONDIARIA = mq 2119**

**SUPERFICIE UTILE STATO ATTUALE USO B4 = mq 506,97**

**SUPERFICIE UTILE STATO ATTUALE USO C3 (oggetto di cambio d'uso) = mq 330,76**

**SUPERFICIE UTILE PROGETTO CON CAMBIO D'USO DA C3 A B4 = mq 323,14**

**SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA USO B4 = mq 830,11**

**SUPERFICIE ACCESSORIA STATO ATTUALE USO B4 = mq 7,42**

**SUPERFICIE ACCESSORIA PROGETTO USO B4 = mq 0,00**

**SUPERFICIE ACCESSORIA COMPLESSIVA USO B4 = mq 7,42**

**SUPERFICIE NON COMPUTATA COME SU O SA STATO ATTUALE USO B4 = mq 11,61**

**SUPERFICIE NON COMPUTATA COME SU O SA PROGETTO USO B4 = mq 0,00**

**SUPERFICIE NON COMPUTATA COME SU O SA COMPLESSIVA USO B4 = mq 11,61**

**SUPERFICIE UTILE STATO ATTUALE USO A1 = mq 89,25 (non oggetto di intervento)**

**SUPERFICIE ACCESSORIA STATO ATTUALE USO A1 = mq 10,53 (non oggetto di intervento)**

### **INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIO**

**Uf progetto = 0,39 mq/mq**

### **USI**

**Uso stato attuale = C3/B4/A1**

**Uso progetto = B4/A1**

## **DOTAZIONE PARCHEGGI PUBBLICI**

### **Dotazione minima richiesta:**

Dotazione minima richiesta =  $20\text{mq}/100\text{mq di Su} = 64,63 \text{ mq} = 2,62 \text{ posti auto}$   
(calcolati sulla SU oggetto di cambio d'uso da C3 a B4 pari a mq 323,14)  
(1 posto auto = 25 mq di standard)

### **Dotazione Progetto**

Dotazione progetto = 0 posti auto (dotazione minima richiesta da monetizzare)

## **DOTAZIONE AREE U**

### **Dotazione minima non richiesta**

**Dotazione progetto = 0,00 mq**

## **DOTAZIONE PARCHEGGI PERTINENZIALI P3**

### **Dotazione minima richiesta uso B4:**

1 posto auto/35mq di Su = 23,84 posti auto = 24 posti auto  
(calcolata sulla superficie utile complessiva uso B4 = 834,24 mq)  
(1 posto auto = 25 mq di standard)

### **Dotazione minima richiesta uso A1:**

2 posti auto/u.i. - 1 posto auto/40mq di Su = 2,23 posti auto = 3 posti auto  
(calcolata sulla superficie utile complessiva uso B4 = 834,24 mq)  
(1 posto auto = 25 mq di standard)

### **Dotazione Progetto**

27 posti auto di cui 1H (vedi elaborato grafico di progetto)

## **SUPERFICIE PERMEABILE**

### **Dotazione stato attuale:**

Superficie permeabile = 48,67 mq (vedi elaborato grafico di progetto)

### **Dotazione minima richiesta:**

Dotazione minima richiesta = 1/10 superficie fondiaria = 212 mq

### **Dotazione Progetto**

Superficie permeabile = 289,92 mq (vedi elaborato grafico di progetto)  
di cui:

mq 38,66 di aiuole esistenti confermate;

mq 162,10 di nuove superfici a prato;

mq 21,58 di aiuola con siepe schermante;

mq 135,17 di superficie per parcheggi e area di manovra con pavimentazione con elementi plastici carrabili "griglie salvaprato" computati al 100%.

## **SUPERFICIE COPERTA E SCOPERTA**

Superficie coperta esistente = progetto = 716,32 mq

Superficie scoperta = 1.402,29 mq

di cui:

pavimentazione esterna in cls = 212,50 mq

parcheggi e aree di manovra = 625,40 mq

area di servizio pavimentata lato sud = 60,15 mq

area verde a prato e aiuole = 222,34 mq

marciapiedi e spazio per pedoni = 281,90 mq

**SUPERFICI ESISTENTI AL PIANO TERRA OGGETTO DI CAMBIO D'USO DA C3 A B4**

Magazzino	mq	108,23
Disimpegno	mq	2,03
Wc	mq	2,10
Deposito	mq	68,21
Magazzino	mq	150,19
<b>TOTALE</b>	<b>mq</b>	<b>330,76</b>

**SUPERFICIE UTILE ESISTENTE AL PIANO TERRA GIA' UTILIZZATA PER L'USO B4**

Ripostiglio	mq	2,13
Sala attesa	mq	34,82
Ingresso-reception	mq	32,36
Palestra	mq	130,86
Spogliatoio	mq	7,06
Disimpegno	mq	4,55
Disimpegno	mq	6,68
Wc	mq	3,29
Ripostiglio	mq	1,65
Wc	mq	1,98
Disimpegno-ingresso	mq	19,93
Ufficio 1	mq	24,71
Ufficio 2	mq	16,86
Ufficio 3	mq	12,32
<b>TOTALE</b>	<b>mq</b>	<b>299,20</b>

**SUPERFICIE UTILE ESISTENTE AL PIANO PRIMO GIA' UTILIZZATA PER L'USO B4**

Palestra	mq	91,63
Ingresso palestra	mq	6,63
Deposito	mq	10,07
Disimpegno	mq	15,83
Spogliatoio donne	mq	28,25
Spogliatoio uomini	mq	28,64
Wc donne	mq	2,29
Doccia donne	mq	10,66
Doccia uomini	mq	11,61
Wc uomini	mq	2,16
<b>TOTALE</b>	<b>mq</b>	<b>207,77</b>

**SUPERFICIE UTILE AL PIANO TERRA OGGETTO DI CAMBIO D'USO DA C3 A B4**

Campo squash	mq	62,40
Palestra	mq	156,55
Spazio acc. area esterna	mq	22,38
Spogliatoio donne	mq	23,30
Spogliatoio uomini	mq	23,30

Wc uomini	mq	1,80
Wc donne	mq	1,80
Docce uomini (n°3)	mq	5,40
Docce donne (n°3)	mq	5,40
Wc H	mq	3,74
Spogliatoio H	mq	5,98
Disimpegno	mq	9,33
Ripostiglio	mq	1,76
<b>TOTALE</b>	<b>mq</b>	<b>323,14</b>

#### **TOTALE SU RISERVATA ALL'USO B4**

SU esistente PT	mq	299,20
SU esistente P1	mq	207,77
SU da cambio d'uso PT	mq	323,14
<b>TOTALE SU uso B4</b>	<b>mq</b>	<b>830,11</b>

#### **SUPERFICIE ACCESSORIA ESISTENTE GIA' UTILIZZATA PER L'USO B4**

Scala palestra	mq	7,42	(comprensiva di ripostiglio sottoscala)
----------------	----	------	---

#### **SUPERFICIE AL SERVIZIO DELL'USO B4 NON COMPUTABILE COME SA O SU**

Centrale termica	mq	11,62	(esistente, non oggetto di intervento)
------------------	----	-------	--

#### **SUPERFICIE UTILE ESISTENTE USO A1 (piano primo, non oggetto di intervento)**

Camera letto	mq	23,89
Disimpegno	mq	6,86
Ripostiglio	mq	9,68
Servizio igienico	mq	8,16
Soggiorno	mq	23,04
Pranzo-cucina	mq	17,62
<b>TOTALE SU uso A1</b>	<b>mq</b>	<b>89,25</b>

#### **SUPERFICIE ACCESSORIA ESISTENTE USO A1 (piano primo, non oggetto di intervento)**

Vano scala	mq	10,53
------------	----	-------

## **COMUNE DI VALSAMOGGIA**

Città Metropolitana di Bologna

### **ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO RELATIVO ALL'AMBITO URBANO DI RIQUALIFICAZIONE DIFFUSA E STRUTTURAZIONE (AR.q) LOCALIZZATO IN LOCALITA' CASTELLO DI SERRAVALLE, VIA DEL COMMERCIO N 35/37, FINALIZZATO AL POTENZIAMENTO DELL'ATTIVITA' DELLA PALESTRA LIFE SRL GIA' INSEDIATA PROCEDIMENTO UNICO (art 53 LR 24/2017)**

#### **Integrazione 1**

#### **ELABORATI**

- I1-A relazione illustrativa (con dati dell'intervento)
- I1-E stato legittimato del lotto oggetto di intervento  
planimetria, piante, prospetti e sezione (scala 1:100)
- I1-F progetto edilizio  
planimetria, piante, prospetti e sezioni (scala 1:100)
- I1-G interventi edilizi  
planimetria, piante, prospetti e sezione (scala 1:100)
- I1-H schema rete di raccolta e allontanamento delle acque reflue e meteoriche (scala 1:200)
- I1-I progetto di riqualificazione dell'ambito urbano
  - I1-I.01 planimetria di progetto complessivo con individuazione degli stralci attuativi (scala 1:500)
  - I1-I.02 stralcio 0: planimetria di progetto (scala 1:100)
  - I1-I.03 stralcio 0: relazione economico-finanziaria con stima dei costi delle opere di riqualificazione dell'ambito urbano oggetto di intervento
  - I1-I.04 relazione illustrativa progetto urbano
  - I1-I.05 assenso dei proprietari all'attuazione dello stralcio 0

#### **ALLEGATI**

- I1-3.02 - Relazione scarichi
- Rev. marzo 2021 - rapporto preliminare di verifica della assoggettabilità VAS-ValSAT
- Rev. marzo 2021 - proposta di variante al RUE
- I1-13 - dichiarazione semplificata di compatibilità acustica (a cura di Beatrice Piombi)
- I1-4 - atto di assenso del proprietario del sub 14
- I1-14 - elenco precedenti edilizi
- I1-15 - rilascio mappe digitali reti

#### **MODULISTICA E DICHIARAZIONI**

- richiesta o presentazione di titolo edilizio - Modulo 1

*marzo 2021*

## **COMUNE DI VALSAMOGGIA**

Città Metropolitana di Bologna

### **ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO RELATIVO ALL'AMBITO URBANO DI RIQUALIFICAZIONE DIFFUSA E STRUTTURAZIONE (AR.q) LOCALIZZATO IN LOCALITA' CASTELLO DI SERRAVALLE, VIA DEL COMMERCIO N 35/37, FINALIZZATO AL POTENZIAMENTO DELL'ATTIVITA' DELLA PALESTRA LIFE SRL GIA' INSEDIATA PROCEDIMENTO UNICO (art 53 LR 24/2017)**

#### **Integrazione 1**

**Elaborati, allegati e modulistica predisposti nel giugno 2020 costitutivi del Procedimento Unico da sostituire con le nuove elaborazioni costitutive dell'Integrazione 1**

#### **ELABORATI**

- A relazione illustrativa (con dati dell'intervento)
- E stato legittimato del lotto oggetto di intervento  
planimetria, piante, prospetti e sezione (scala 1:100)
- F progetto edilizio  
planimetria, piante, prospetti e sezioni (scala 1:100)
- G interventi edilizi  
planimetria, piante, prospetti e sezione (scala 1:100)
- H schema rete di raccolta e allontanamento delle acque reflue e meteoriche (scala 1:200)
- I progetto di riqualificazione dell'ambito urbano
  - I.01 planimetria di progetto complessivo con individuazione degli stralci attuativi (scala 1:500)
  - I.02 stralcio 1: segnaletica stradale - planimetria (scala 1:500)
  - I.03 stralcio 1: sezioni stradali: stato di fatto e progetto (scala 1:100)
  - I.04 stralcio 1: particolari costruttivi (scala 1:100)
  - I.05 relazione economico-finanziaria con stima dei costi delle opere di riqualificazione dell'ambito urbano oggetto di intervento
  - I.06 relazione illustrativa progetto urbano

#### **ALLEGATI**

- 3.02 – relazione scarichi
- 4- rapporto preliminare di verifica della assoggettabilità VAS-ValSAT
- 5 - proposta di variante al RUE
- 6 - quantificazione del contributo di sostenibilità
- 13 - dichiarazione semplificata di compatibilità acustica (a cura di Beatrice Piombi)

#### **MODULISTICA E DICHIARAZIONI**

- richiesta o presentazione di titolo edilizio – Modulo 1

*Marzo 2021*

## **COMUNE DI VALSAMOGGIA**

Città Metropolitana di Bologna

### **ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO RELATIVO ALL'AMBITO URBANO DI RIQUALIFICAZIONE DIFFUSA E STRUTTURAZIONE (AR.q) LOCALIZZATO IN LOCALITA' CASTELLO DI SERRAVALLE, VIA DEL COMMERCIO N 35/37, FINALIZZATO AL POTENZIAMENTO DELL'ATTIVITA' DELLA PALESTRA LIFE SRL GIA' INSEDIATA PROCEDIMENTO UNICO (art 53 LR 24/2017)**

#### **Integrazione 1**

**Elaborati, allegati e modulistica predisposti nel giugno 2020 costitutivi del Procedimento Unico da confermare**

#### **ELABORATI**

- B documentazione fotografica
- C inquadramento urbanistico e territoriale
- D rilievo topografico dell'ambito oggetto di intervento (scala 1:500)
- L superamento delle barriere architettoniche: piante (scala 1:100)

#### **ALLEGATI**

- 1 - documentazione catastale
- 2 - elaborati tecnici per interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici
- 4- schema di convenzione urbanistica
- 9- modello geologico-geotecnico di risposta sismica locale (a cura dello Studio Petra, dott. Geol. Andrea Zanotti)
- 10 - progetto degli impianti tecnologici (a cura di Studio tecnico Associato P.I. Daniele Credi, Studio associato tecnica industriale Minghelli P.I. Diego Espremo Matsechek)
- 11 - relazione tecnica sui consumi energetici e relativi allegati (a cura di Studio tecnico Associato P.I. Daniele Credi)
- 12 - richiesta di valutazione del progetto al comando provinciale dei VVF di Bologna (a cura dello studio associato termotecnico dei periti industriali Daniele Credi e Fabio Ricchi)

#### **MODULISTICA E DICHIARAZIONI**

- asseverazione di altri tecnici incaricati – moduli integrativi
- dati geometrici di altri immobili/edifici – moduli integrativi
- asseverazione (MUR A1/D1)
- procura speciale e fotocopia del documento di identità del titolare e dei comproprietari
- attestazione del versamento dei diritti di segreteria

*Marzo 2021*