



**FONDAZIONE
GIUSEPPE BERARDI**

FONDAZIONE GIUSEPPE BERARDI ETS
47822, Santarcangelo di Romagna
Via Martella, 301
CF 91174180405

PROCEDIMENTO UNICO

(L.R. 24/2017, art.53, c..1, lett.a)

PROGETTO DEFINITIVO PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCO SPORTIVO POLIVALENTE

SITO IN LOCALITA' SANT'ERMETE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA (RN)
(VIA CASALE DI SANT'ERMETE)

SEZIONE:

B - URBANISTICA

TITOLO:

**RELAZIONE TECNICA
VARIANTE URBANISTICA**

TAVOLA:

B 09

PROGETTISTI:

Arch. VALENTINA FOFFI

Arch. LUCA BERTAGNI

COLLABORATORI/CONSULENTI:

Geom. Giorgia Polidori

Geol. Fabio Vannoni - Geol. Carlo Copioli

Geol. Daniela Tonini

Ing. Corrado Verni

Ing. Sanzio Sammarini

Per.Ind. Luca Maldini

Per.Ind. Luciano Zavaglia

SCALA:

VARIE

DATA:

APRILE 2023



PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART.53 COMMA 1 LETTERA A) DELLA L.R. 24 DEL 21 DICEMBRE 2017 PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DI IMPIANTO SPORTIVO POLIVALENTE ALL'APERTO IN LOCALITA' SANTERMETE E CORRELATA VARIANTE AL P.S.C. E R.U.E VIGENTI

RELAZIONE TECNICA

1. PREMESSA

Il presente documento costituisce relazione tecnica relativa alla variante al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) ed al Piano Strutturale Comunale (PSC) conseguente al procedimento unico di cui all'art. 53 comma 1 lettera a) della legge regionale 21.12.2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" per l'approvazione del progetto definitivo di un impianto sportivo polifunzionale all'aperto in Località Sant'Ermete.

Il comparto interessato dal presente procedimento è di proprietà della Fondazione Giuseppe Berardi ETS che si prefigge finalità a scopo non lucrativo e di interesse per l'intera comunità.

Il progetto prevede la realizzazione di un impianto sportivo polifunzionale all'aperto incentrato sugli sport ciclistici, ma non solo. Infatti, oltre ad un circuito ciclistico su strada che è il cuore del progetto, sono previsti percorsi per mountain bike, skate park, campi da paddle, area free climbing, percorsi naturalistici per attività ludico ricreative ed un campo polivalente.

L'idea di quest'impianto sportivo, nasce per diversi motivi, prima di tutto per la passione avuta da sempre dal Cav. Giuseppe Berardi, fondatore nonché presidente dell'omonima fondazione, per il ciclismo, con particolare attenzione per i più piccoli e ai giovani ciclisti che si avvicinano a questo sport e per i quali potersi allenare in condizioni di sicurezza è diventato prioritario visto la sempre più crescente urbanizzazione delle città e aumento del traffico. Per cui la realizzazione di un impianto sportivo per la pratica del ciclismo nelle sue diverse forme e di altre discipline all'aria aperta, darebbe l'opportunità a tutti gli appassionati delle due ruote e soprattutto ai più giovani di allenarsi in condizioni di sicurezza, disponendo di una struttura, peraltro, adeguata anche in relazione alla possibilità di organizzare eventi di natura sportiva unica nel suo genere.



In secondo luogo la volontà di realizzare un impianto sportivo proprio in questa zona, nasce dalla storia del luogo stesso, limitrofo alla storica azienda creata dal Cav. Berardi, la Scigno, e soprattutto dalla natura di questo terreno, nato come cava estrattiva e quindi un terreno sfruttato e snaturato per tanti anni, poi dismesso lasciando che la natura se lo riprendesse e infine la sua rinascita, un connubio tra natura e uomo, un impianto sportivo immerso nel verde dove si potrà praticare sport immersi nella natura.

Il parco sportivo sarà dotato, oltre che di tutti i fabbricati obbligatori per lo svolgimento delle attività sportive, quali: accettazione/ingresso all'impianto e spogliatoi/servizi igienici, anche di un bar/ristoro, una zona commerciale legata alla vendita di attrezzature sportive, un deposito, un'officina a servizio delle biciclette e un fabbricato adibito a destinazioni complementari allo sport, quale una sala polivalente che potrà essere adibita sia per realizzare corsi per tecnici sportivi che per convegni sportivi.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'area individuata è ubicata nella frazione di Sant'Ermete vicino alla Scigno, a monte della via Casale Sant'Ermete tra la via Pozzo e la via Martella. Tale area ha un'ampiezza complessiva di mq. 221'494,00 ed è catastalmente identificata come segue:

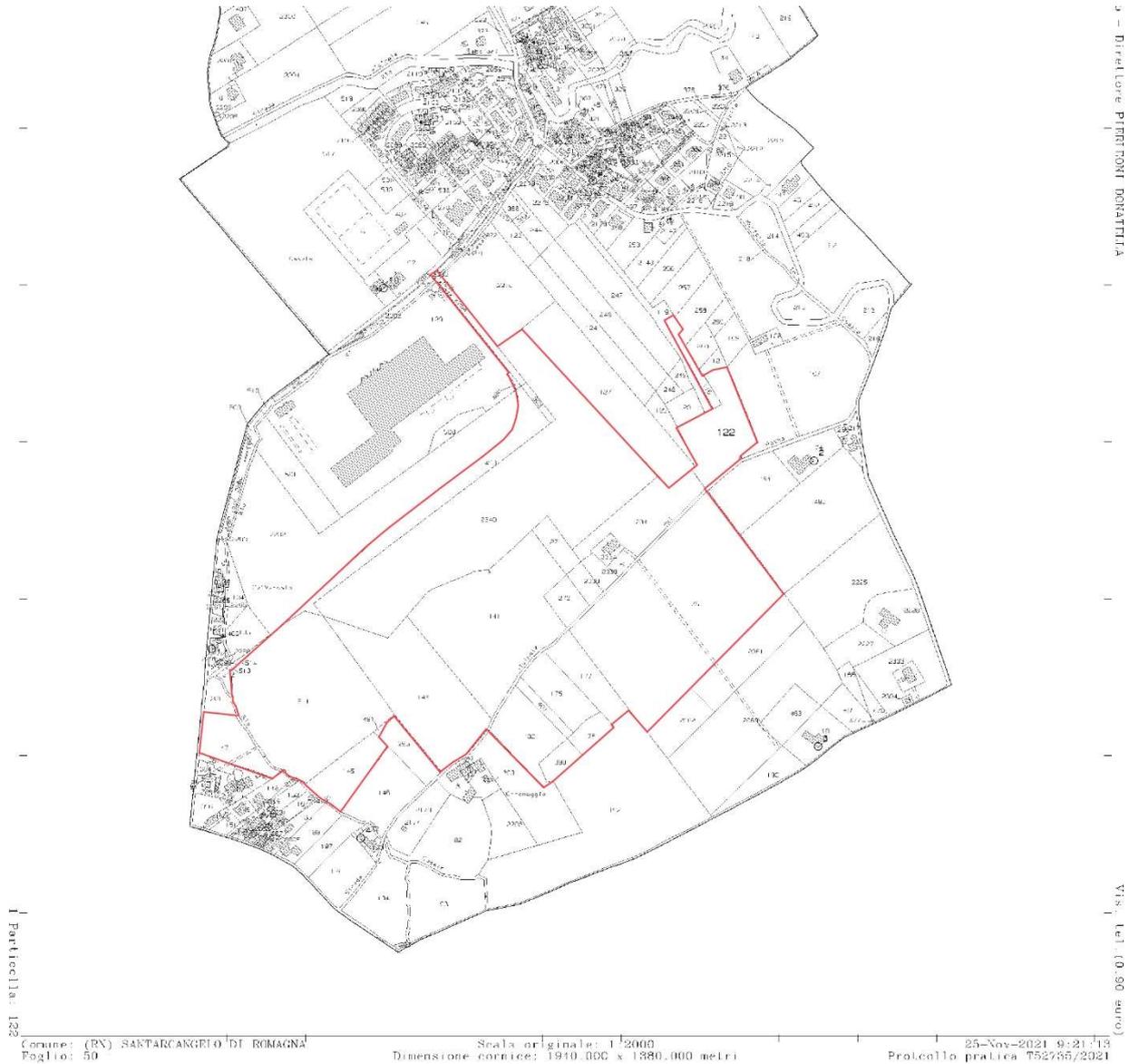
FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	SUPERFICIE (MQ.)	PROPRIETA'
50	118	seminativo	1294	FOND. BERARDI E.T.S.
50	122	seminativo	7662	FOND. BERARDI E.T.S.
50	140	uliveto	680	FOND. BERARDI E.T.S.
50	141	vigneto	2500	FOND. BERARDI E.T.S.
50	141	seminativo	22035	FOND. BERARDI E.T.S.
50	143	seminativo	12000	FOND. BERARDI E.T.S.
50	143	seminativo	5670	FOND. BERARDI E.T.S.
50	145	seminativo	4416	FOND. BERARDI E.T.S.
50	147	seminativo	4577	FOND. BERARDI E.T.S.
50	175	seminativo	4444	FOND. BERARDI E.T.S.



50	176	seminativo	38000	FOND. BERARDI E.T.S.
50	176	seminativo	2392	FOND. BERARDI E.T.S.
50	177	seminativo	4000	FOND. BERARDI E.T.S.
50	177	seminativo	488	FOND. BERARDI E.T.S.
50	178	seminativo	1500	FOND. BERARDI E.T.S.
50	271	seminativo	1879	FOND. BERARDI E.T.S.
50	272	seminativo	2051	FOND. BERARDI E.T.S.
50	398	seminativo	1526	FOND. BERARDI E.T.S.
50	400	seminativo	5000	FOND. BERARDI E.T.S.
50	400	seminativo	697	FOND. BERARDI E.T.S.
50	401	seminativo	1000	FOND. BERARDI E.T.S.
50	401	seminativo	235	FOND. BERARDI E.T.S.
50	491	seminativo	157	FOND. BERARDI E.T.S.
50	498	seminativo	7845	FOND. BERARDI E.T.S.
50	499	seminativo	82	FOND. BERARDI E.T.S.
50	503	seminativo	480	FOND. BERARDI E.T.S.
50	511	seminativo	27356	FOND. BERARDI E.T.S.
50	2284	seminativo	1460	FOND. BERARDI E.T.S.
50	2285	seminativo	3	FOND. BERARDI E.T.S.
50	2264	seminativo	17	FOND. BERARDI E.T.S.
50	2334	rudere F/6	938	FOND. BERARDI E.T.S.
50	2333	seminativo	66	FOND. BERARDI E.T.S.
50	2338	seminativo	1172	FOND. BERARDI E.T.S.
50	2339	seminativo	1063	FOND. BERARDI E.T.S.
50	2340	seminativo	49513	FOND. BERARDI E.T.S.
50	2341	seminativo	7296	FOND. BERARDI E.T.S.
Totale Mq.			221494	



ESTRATTO CATASTALE DI MAPPA

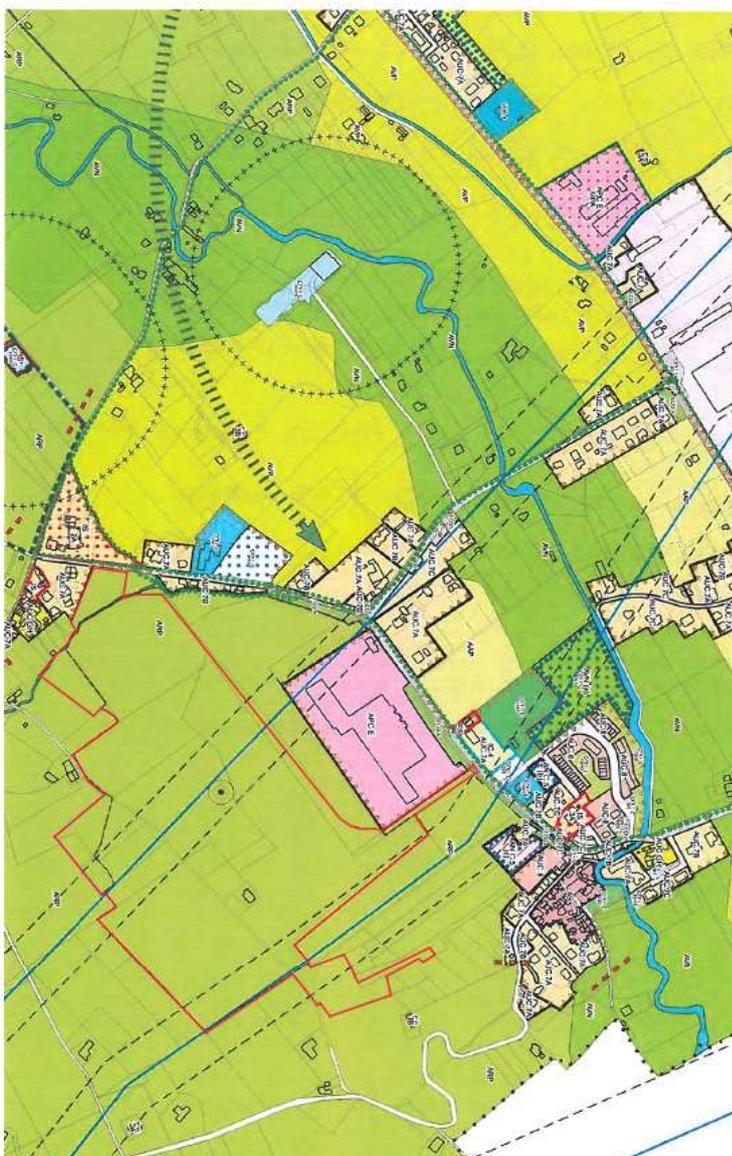




3. NORMATIVA VIGENTE RUE e PSC

L'area oggetto della richiesta di modifica dello strumento urbanistico vigente, allo stato attuale è compresa in:

- Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico – ARP. Art. 40 Rue



SISTEMA NATURALE E AMBIENTALE - TERRITORIO RURALE

- AVN - Aree di valore naturale e ambientale (L.R.20/2000 art. A-17) (Art. 39 del RUE)
- ARP - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (L.R.20/2000 art. A-18) (Art. 40 del RUE)
- AVP - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (L.R.20/2000 art. A-19) (Art. 41 del RUE)
- AAP - Ambiti agricoli periurbani (L.R.20/2000 art. A-20) (Art. 42 del RUE)
- IP - Ambiti produttivi in territorio rurale (Art. 50 del RUE)
- Ambiti di ricollocazione (Art. 46 c.11 del RUE)
- Area percorsa dal fuoco - Anno 2004 (art. 10 L. 353/2000) (Art. 38 del RUE)



L'approvazione del progetto definitivo dell'impianto sportivo polivalente comporta una modifica al vigente R.U.E. per destinare l'area a zona per attrezzature e spazi collettivi in particolare con riferimento al comma 11.4 COLL-C (sp); - Art. 53 delle NTA:

11.4 COLL-C(sp)

Attrezzature sportive

USI AMMESSI:

b11- Pubblici esercizi

b24 – Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

f49 – Parcheggi pubblici in sede propria

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI:

UF max = 0,20 mq/mq.

SP min. = 70%;

MODALITÀ DI INTERVENTO:

Intervento diretto.

- **Parametri urbanistico-edilizi specifici:**

Considerando la normativa di cui sopra, in riferimento al caso specifico, "Progetto Parco Sportivo", avremmo questo calcolo per quanto concerne la superficie edificabile:

Superficie comparto parco sportivo = mq 221'494

Sup. Max edificabile in base all'indice: 221'494 x 0,2 = mq 44'299

Ovviamente la superficie edificabile che ne risulta è eccessiva e non congrua al contesto ambientale di zona, sarà quindi necessario porre delle limitazioni alla superficie massima edificabile ed alle altezze dei fabbricati in modo da rendere il progetto il meno possibile impattante con l'ambiente circostante.

Per porre il limite alla superficie massima edificabile si sono fatte diverse considerazioni quali:

- a) la possibilità di reperire all'interno del comparto, aree da cedere al Comune per le dotazioni territoriali quali parcheggi e verde pubblico, che fossero in posizioni agevoli per essere cedute,
- b) la possibilità di reperire all'interno del comparto aree per il posizionamento di parcheggi privati,



c) le zone più idonee al posizionamento dei fabbricati valutati i vari vincoli presenti sull'area e valutata la conformazione del terreno, da queste considerazioni risulta congrua una superficie massima edificabile pari a 9'000,00 mq ed una altezza pari a 12.5 m, per tale altezza si è tenuto conto delle altezze idonee per la copertura degli impianti sportivi.

Per cui avremo in aggiunta i seguenti:

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI:

Superficie utile max.: 9'000,00 mq

H. max. 12,50 m

- **Usi ammessi aggiuntivi**

Per quanto attiene alla richiesta di ulteriori categorie di usi ammessi è necessario fare una breve premessa:

Come già accennato in precedenza, il parco sportivo polivalente sarà dotato di diverse attività sportive, ma anche di attività complementari ad esse, quali ad esempio: una sala polivalente da utilizzare sia come accademia per l'organizzazione di corsi, convegni, incontri legati alle attività sportive, ma anche come eventuale palestra, un bar/ristoro, un piccolo negozio per la vendita di articoli/accessori sportivi, ed inoltre un'officina adibita alla manutenzione delle biciclette.

Inoltre, sono in previsione, a lungo termine, anche la realizzazione di superfici per altri usi, quali ad esempio la casa del custode, in quanto un così ampio centro sportivo richiede una manutenzione e sorveglianza costante e puntuale, la realizzazione di una foresteria ad uso esclusivo degli atleti durante le gare, tale spazio è pensato principalmente per gli atleti diversamente abili visto che il ciclodromo è adatto anche a gare per handbike o alle squadre di ragazzini per i quali può essere più agevole alloggiare all'interno del centro sportivo.

Infine si valuta la possibilità anche di creare spazi da adibire ad interessi culturali, quali ad esempio, mostre inerenti alle varie attività sportive.

Tutte queste scelte e valutazioni sono finalizzate al sostentamento economico del parco visti gli alti costi di realizzazione e di manutenzione che ci si troverà ad affrontare.

Dall'altra parte, un impianto avente queste caratteristiche e di questa entità non è presente sul territorio comunale per cui si ritiene che offrirebbe un grande beneficio a tutta la zona, sia perché potrebbe essere utilizzato anche dalle scuole, centri parrocchiali e da associazioni sportive per l'organizzazione di corsi al suo interno, che per l'apporto economico e di prestigio che porterebbe al Comune stesso.

In virtù di queste considerazioni, pare opportuno implementare la gamma di categorie d'uso ammesse.



-
- Considerando la normativa *COLL-C(sp)*, per quanto attiene agli usi ammessi attualmente abbiamo:

b11- Pubblici esercizi

b24 – Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

f49 – Parcheggi pubblici in sede propria

- A tali usi si rende necessario aggiungere altri usi sempre consentiti nei COLL ed in particolare:

b8, commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati

b16, attività culturali, ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano

b21, attività di interesse comune di tipo civile

b22, attività di interesse comune di tipo religioso

b23, servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici

f55, mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti

- Inoltre nella variante si ritiene opportuno includere anche i seguenti usi non previsti nei COLL in particolare:

b12, Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente ai cicli e motocicli

b18, Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso b17

a1, Residenza (casa custode e foresteria)



CONCLUSIONI:

Per l'area in oggetto si chiede la seguente trasformazione:

COLL-C(sp) Attrezzature sportive

USI AMMESSI:

b11- Pubblici esercizi

b24 – Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

f49 – Parcheggi pubblici in sede propria

b8, commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati

b16, attività culturali, ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano

b21, attività di interesse comune di tipo civile

b22, attività di interesse comune di tipo religioso

b23, servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici

f55, mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti

b12, Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente ai cicli e motocicli

b18, Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso b17

a1, Residenza

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI:

UF max = 0,20 mq/mq. Con superficie utile max.: 9'000,00 mq

H. max. 12,50 m

SP min. = 70%;

MODALITÀ DI INTERVENTO:

Intervento diretto.



Per quanto concerne il PSC adottato l'intera l'area interessata dalla variante urbanistica afferisce:

- Art.71 Ambiti Agricoli di Rilevo Paesaggistico (ARP);

L'approvazione del progetto definitivo dell'impianto sportivo polivalente comporta una modifica al vigente P.S.C. DOTAZIONI DI PROPRIETA' PRIVATA per attrezzature e spazi collettivi di progetto in particolare COLL.C di rilievo comunale, Specificazioni Art. 79 del PSC: (c) per attrezzature e impianti per attività sportive.

4. PERMEABILITA' DEI SUOLI

In relazione alla permeabilità del suolo, si precisa che l'intervento in progetto visto nella sua globalità, prevede una impermeabilizzazione del suolo pari solo al 15,7% per cui la parte che rimane permeabile è pari all'84,3% superiore quindi all'indice di permeabilità pari al 70%, previsto per le zone a destinazione COLL-C(sp).

5. CALCOLO DOTAZIONI TERRITORIALI

Al fine di verificare le dotazioni territoriali quali Parcheggi pubblici da cedere, verde da cedere al Comune e parcheggi privati da reperire, in relazione al progetto del Parco Sportivo nella fase iniziale sono state fatte le seguenti considerazioni:

- Nella prima fase del progetto si pensa di realizzare gli edifici legati alle attività sportive, per una superficie complessiva massima di 4000mq, nei quali sono compresi: corpo edifici principali, un campo da paddle coperto, un campo polivalente coperto, bagni/servizi a bordo pista. I campi sportivi coperti sono stati considerati come se fossero con copertura permanente per fare il calcolo nella situazione peggiorativa per cui avremo:

posti auto e verde da cedere:

PARCHEGGI DA CEDERE:

mq 4000 : 100 x 40= 1600 : 25= **64 posti auto da cedere (in progetto 66 posti.)**



VERDE DA CEDERE:

mq 4000 :100 x 60= **2400 mq da cedere (in progetto 3000mq)**

Come indicato nell'elaborato grafico TAV C03 le porzioni da cedere sono quelle alle quali si accede dalla via Casale Sant'Ermete che corrisponde all'ingresso principale 1 del Parco.

Per quanto concerne invece, i posti auto privati da realizzare, è stato fatto il calcolo in base alla superficie edificabile per le attrezzature sportive ed è stata ulteriormente maggiorata per far fronte all'afflusso di macchine che potrebbe verificarsi durante le gare sportive.

Per cui avremo:

PARCHEGGI PERTINENZIALI PRIVATI:

Mq 4000: 25 = **160 posti auto privati**

La dotazione richiesta risulta quindi di 160 posti auto, ma, come precisato sopra, ne saranno realizzati di più, precisamente **332 posti auto privati.**

- Considerando, invece, le fasi successive del progetto cioè con la superficie massima edificabile sia per usi sportivi, cioè 6300 mq (sup. comprensiva anche della prima fase), che per usi civili (casa custode, foresteria) cioè 2900 mq avremo:

Per quanto concerne, i posti auto ed il verde da cedere avremo:

PARCHEGGI DA CEDERE PER DESTINAZIONE SPORTIVA:

mq 6300 : 100 x 40= 2520 : 25= **101 posti auto da cedere, di cui 64 già ceduti in prima fase.**
Posti auto ulteriori da cedere 37

PARCHEGGI DA CEDERE PER DESTINAZIONE CIVILE:

mq 2900 : 100 x 30= 870: 25= **35 posti auto ulteriori da cedere**

TOTALE POSTI AUTO FASI SUCCESSIVE ULTERIORI DA CEDERE 37+35=72



VERDE DA CEDERE PER DESTINAZIONE SPORTIVA:

mq 6300 :100 x 60= 3780 mq da cedere, di cui 2400 mq già ceduti in prima fase.

Verde da cedere ulteriore mq 1380

VERDE DA CEDERE PER DESTINAZIONE CIVILE:

mq 2900 :100 x 10= **290 mq ulteriore da cedere**

TOTALE VERDE FASI SUCCESSIVE ULTERIORE DA CEDERE mq 1380 + mq 290= mq 1670

Per quanto concerne invece, i posti auto privati da realizzare per le fasi successive avremo:

PARCHEGGI PERTINENZIALI PRIVATI DESTINAZIONE SPORTIVA:

Mq 6300 : 25 = 252 posti auto privati di cui 160 posti già realizzati in prima fase

92 posti auto privati ulteriori da realizzare

PARCHEGGI PERTINENZIALI PRIVATI DESTINAZIONE CIVILE:

Mq 2900 : 50 = **58 posti auto privati**

TOTALE POSTI AUTO PRIVATI FASI SUCCESSIVE 92+58= 150

In conclusione, si precisa che saranno realizzati già in prima fase 396 posti auto, e a progetto completo, ne saranno realizzati 439 sempre superiori a quelli minimi necessari. Oltretutto si deve tenere conto che non verranno implementate le attività sportive ma, l'incremento di superficie previsto, riguarda esclusivamente la copertura delle attività sportive già in essere, quindi non è previsto un maggior afflusso di auto.



FONDAZIONE
GIUSEPPE BERARDI

FONDAZIONE GIUSEPPE BERARDI ETS
47822, Santarcangelo di Romagna
Via Martella, 301
CF 91174180405

6. CONSIDERAZIONI FINALI

Per quanto attiene alla congruità del progetto in tutti i vari ambiti quali: sicurezza territoriale, benessere psico-fisico, accessibilità alle dotazioni, tutela/riproducibilità delle risorse ambientali, si rimanda alla relazione di Valsat allegata al progetto.

Santarcangelo 14/04/2023

Il tecnico

Geom. Giorgia Polidori