

ARCHITECTURE & DESIGN
ARCH. SARA COLUCCIello

STUDIO TECNICO

Via Arno n.38
41019 SOLIERA (MO)

TEL. 059/565828
PEC sara.colucciello@archiworldpec.it

PROG. E D.L. IMPIANTI:
IMP. ELETTR.:
IMP. MECCANICI:
ACUSTICA:

PROGETTO:

ART. 53 L.R. 24/2017 - PROCEDIMENTO UNICO
PER REALIZZAZIONE CAMPI DA PADEL

CO-PROG. ARCHITETTONICO:

COLUCCIello GEOM. MAURIZIO

PROG. E D.L. OPERE IN C.A.E METALLICHE:

GROTTI ING. LORIS

COMMITTENTE: REBEL PADEL S.r.l.
RESHAPE S.r.l.

LOCATORE: CENTRO GRAFICO G.B. S.r.l.

ELABORATO:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

TAVOLA:

b1

DATA:

SCALA:

AGGIORNAMENTO:

GIUGNO 2025

COMMITTENTE

=====

=====

LOCATORE

=====

IL PROGETTISTA

=====

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. PREMESSA

I soggetti che presentano il presente procedimento, Rebel Padel s.r.l. e Reshape s.r.l., sono gli attuali affittuari del fabbricato utilizzato per l'attività già insediata (impianto sportivo palestra Rebel). Il proprietario dell'immobile (Centro Grafico G.B. s.r.l.), a tal fine, si è obbligato, attraverso la stipula di un apposito contratto, a concedere agli imprenditori insediati, una durata contrattuale del contratto di affitto di 10anni (vedi Contratto_locazione_Centro_Grafico_GB allegato), mentre l'impianto sportivo da realizzare con l'intervento di costruzione dei campi da padel sarà di proprietà della società Rebel Padel s.r.l. Sempre a tal fine l'istanza di procedimento unico è sottoscritta dagli imprenditori già insediati (Reshape s.r.l. e Rebel Padel s.r.l.) nonché dal locatore dell'immobile in affitto (Centro Grafico G.B. s.r.l.), ed è corredato dalla documentazione contrattuale che dimostra la ricorrenza dei requisiti e condizioni indicati dalle norme, nel rispetto di quanto previsto all'art. 53 della LR 24/2017.

L'intervento oggetto del Procedimento Unico per la **la realizzazione di campi da padel**, sito in via Corte a Soliera, che andranno a completare il complesso sportivo e le offerte della palestra Rebel, attività svolta in collaborazione dalle società Reshape s.r.l. e Rebel Padel s.r.l. . Non si prevede nessuna opera sull'impianto sportivo esistente (palestra e piscina estiva) ad esclusione della sola desigillazione di una porzione di pavimentazione.

2. STATO DI FATTO

Il territorio oggetto di studio è ubicato a nord-ovest del Comune di Soliera, a circa 1 km dal centro di Soliera e il terreno oggetto d'intervento si trova in prossimità della zona urbanizzata della zona denominata "La Corte" di Soliera, posto in fregio a via Corte, circondato dalla zona agricola con una appendice della zona residenziale. In particolare i terreni sono attualmente così individuati:

al Catasto Fabbricati del Comune di Soliera

- foglio 26, mapp. 430, classamento D/6 (proprietà Centro Grafico G.B. s.r.l.)

e al Catasto Terreni del Comune di Soliera

- foglio 26, mapp. 497, qualità Semin./Arbor., superficie : 2.100,00 mq per uso campi da padel. (proprietà Rebel Padel s.r.l.)

Il mappale 497 confina a nord con la zona agricola, a sud con via Corte, e in particolare con il fabbricato di proprietà Centro Grafico G.B. (proprietario dell'immobile nel quale è insediata la palestra), ad est con la zona residenziale e agricola e a ovest con abitazioni della zona agricola.

Via Corte costituisce l'asse di sviluppo del centro abitato nel quartiere denominato "La Corte" su cui insistono numerose abitazioni ed attività confinanti sui lati con zona agricola.

Attualmente trattasi di terreni agricoli pianeggianti, adibiti a seminativo, di proprietà del Sig. Dotti Gian Carlo , il sedime è privo di edifici.

L'inquadramento territoriale e catastale, lo stato di fatto ed il rilievo topografico dell'area sono illustrati dalla Tavola c1, c2 e c3.

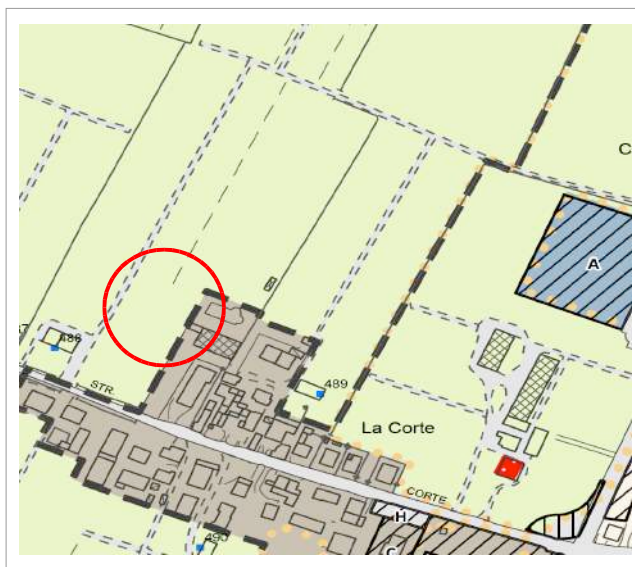
Nell'analisi dello stato di fatto sono state tenute in conto le realtà esistenti all'intorno delle aree di intervento, ai fini di una corretta progettazione ed inserimento urbanistico.

Tutte le principali reti infrastrutturali esistenti passano su via Corte.



Attualmente l'area di intervento fa parte di un terreno agricolo regolarmente coltivato. All'interno dell'area oggetto dell'intervento sono presenti solamente tre alberi piantumati, 1 Celtis Australis e 2 Pyrus Calleriana, di cui due dovranno essere abbattuti e sostituiti con la piantumazione di altri due alberi (vedi Tav.c3 planimetria stato di fatto, Tav.c11 e c17 Progetto del verde).

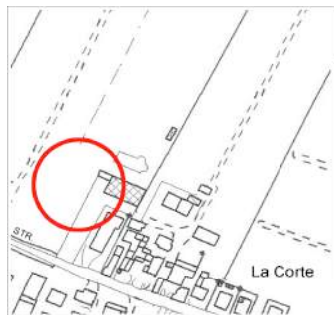
La vigente strumentazione urbanistica del Comune di Soliera “Piano Urbanistico Generale delle Terre D’Argine”, adottata con atto di D.C.U. n. 12 del 20/07/2023 ed approvata con atto di D.C.U. n. 10 del 11/03/2024 , classifica l'area in oggetto come “Territorio Rurale – Paesaggio della centuriazione” specificando all'interno delle Norme i riferimenti principali rispetto agli usi, alle funzioni ammesse e alle potenzialità dimensionali delle trasformazioni.



Estratto PUG – Territorio rurale, Paesaggio della centuriazione

3. Verifica dei vincoli

Di seguito si individuano, rispetto la zona dell'intervento, i vincoli e gli elementi di tutela :



VT1.14 Tutele paesaggistiche naturali e biodiversità



VT2.14 Tutele paesaggistiche -Tutela e valorizzazione
del sistema storico
Zona di tutela di elementi della centuriazione



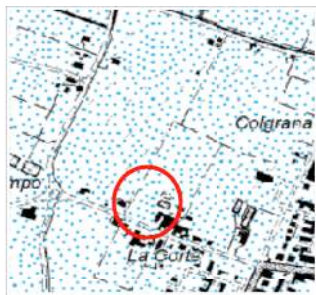
VT6.6 Microzonazione sismica

Microzonazione sismica di terzo livello



Carta pericolosità allagamento fiume Secchia

Allagamento con spessori d'acqua <0,5 m.



PGRA: Mappa pericolosità reticolo naturale

Pericolosità reticolo naturale P1 – Alluvioni rare

Come si evince dalle tavole del PUG l'area di intervento non è soggetta a vincoli e rientra nelle aree di tutela di elementi della centuriazione, nella microzonazione sismica di terzo livello, nelle zone di allagamento con spessori d'acqua <0,5 m e pericolosità del reticolo naturale P1 – alluvioni rare. Tutti questi elementi sono stati presi in considerazione nella fase di progettazione dell'intervento.

4. ANALISI DELLE CRITICITA' E DELLE POTENZIALITA'

Di seguito si riportano e si analizzano le criticità rilevate sulla base degli elaborati della strategia e sulla base degli esiti condotti dall'elaborato di sintesi delle criticità contenuto nella Valsat del PUG.

ST.2.1 CITTA' PUBBLICA



- Rete stradale principale
- Strade storiche ed elementi della centuriazione (PTCP)
- Rete ciclabile di progetto

La tavola ST.2.1 evidenzia la presenza di una strada principale che viene catalogata come strada storica (via Corte) e di una rete ciclabile in progetto.

Nel nostro progetto si è presa in considerazione la presenza della strada principale, tant'è che si è deciso di realizzare il marciapiede nella parte nord di via Corte per mettere in sicurezza le persone che vivono nei fabbricati che si affacciano sulla strada e che al momento sono prive di marciapiede e i pedoni si immettono direttamente e pericolosamente sulla strada.

ST.2.2 STRATEGIE D'UNIONE – RETI VERDI E BLU E PAESAGGI



- Strade storiche ed elementi della centuriazione (PTCP)
- Rete ciclabile territoriale di progetto
- ... Aree principali di riferimento per la forestazione

La tavola ST.2.2 evidenzia la presenza di una strada storica (via Corte) e di una rete ciclabile in progetto, inoltre l'area è considerata come un'area di riferimento per la forestazione.

Nel progetto viene realizzata una fascia verde con alberature e arbusti a mitigazione della nuova costruzione e dei parcheggi (esistenti e in progetto) rispetto alla zona agricola, questo aspetto si integra con l'area che da PUG è destinata ad una possibile futura forestazione.

ST.2.3 STRATEGIE D'UNIONE – MOBILITA'



- Linee di forza del TPL extraurbano su gomma
- Principali collegamenti stradali
- - - Percorso ciclabile urbano o extraurbano di progetto

La tavola ST.2.3 evidenzia la presenza di una strada di collegamento principale (via Corte) e di un percorso ciclabile in progetto, inoltre la sede stradale è considerata come una linea di forza del TPL extraurbano su gomma.

Il progetto, come già detto, prevede la realizzazione di un marciapiede sul fronte nord di via Corte, questo è utile sia per la sicurezza stradale che per il raggiungimento e l'utilizzo del TPL extraurbano su gomma, in quanto la fermata si trova in prossimità dell'area di progetto.

ST.3 STRATEGIE LOCALI

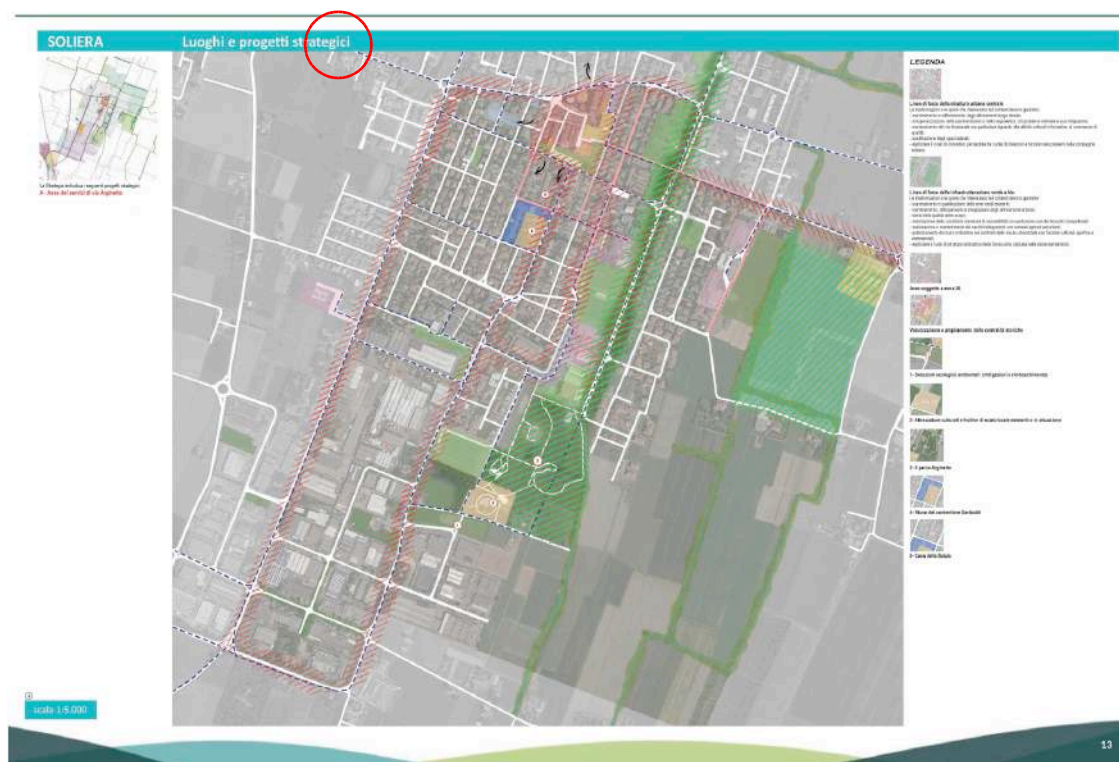


- - - Strade storiche ed elementi della centuriazione (PTCP)
- Principali collegamenti stradali
- Zone scolastiche quiete
- - - Percorso ciclabile urbano o extraurbano di progetto

La tavola ST.3 evidenzia la presenza di una strada di collegamento principale (via Corte) e di un percorso ciclabile in progetto, inoltre la strada è considerata come strada storica. Viene indicata anche una zona di rispetto all'edificio scolastico.

L'intervento si colloca all'esterno della zona scolastica quiete, pertanto non si rilevano criticità.

ST.4 LUOGHI STRATEGICI



L'area oggetto d'intervento non rientra nei luoghi e tra i progetti strategici del PUG.

5. PROGETTO

I campi da padel saranno realizzati su un'area (censito al foglio 26, mapp. 497) posta in continuità con la sede dell'attività principale di palestra dove attualmente svolgono la propria attività le società Reshape s.r.l. e Rebel Padel s.r.l., (censito al foglio 26, mapp. 430), con **soddisfacimento del criterio di prossimità**. I campi saranno tre ed avranno una dimensione di 20 x 10 m. distanziati di 3 m. uno dall'altro. La pavimentazione sarà realizzata con soletta in calcestruzzo ricoperta con campo in erba sintetica e la copertura sarà realizzata con struttura portante in legno e membrana di copertura con tessuto in PVC che verrà installata solo nei periodi di necessità. Si tratta di un'attività all'aperto, in quanto la copertura sarà installata, tramite telo in PVC per un periodo non superiore a 180 giorni annuali.

Attualmente lo strumento urbanistico vigente PUG assegna alle aree destinazione *agricola*. La proposta di intervento, che prevede il cambio di funzione del terreno di una porzione di mq. di 2.100,00 (mappale 497), elaborata sulla base delle indicazioni ricevute dalle società proponenti Rebel Padel s.r.l. e Reshape s.r.l., si incentra sulle seguenti idee progettuali:

- la realizzazione di una nuova zona sportiva per la pratica del gioco del padel che, per definizione stessa di sport, favorisce lo scambio intergenerazionale tramite la partecipazione

alle attività sportive sia da parte degli anziani sia dei giovani, oltre all'inclusione sociale, l'integrazione e le pari opportunità, coinvolgendo tutti i membri della comunità, diventando motivo di aggregazione, sia per chi pratica l'attività, sia per chi accompagna e assiste.

- realizzazione di opere a verde. Si realizza una nuova zona a verde, con manto erboso e piantumazione di specie arboree e arbustive, con lo scopo di operare una mitigazione paesaggistica, ambientale e visiva sia rispetto all'intervento di nuova costruzione dei campi da padel, sia rispetto all'esistente struttura del capannone ad uso palestra. Oltre alla realizzazione di opere a verde private, si verifica anche un incremento delle dotazioni a verde negli spazi pubblici tramite piantumazione di arbusti nell'area verde pubblica esistente lungo il parcheggio di proprietà del Comune, a completamento del filare di alberi esistenti e si favorisce la biodiversità in ambito urbano tramite la piantumazione di diverse essenze arboree e arbustive autoctone.

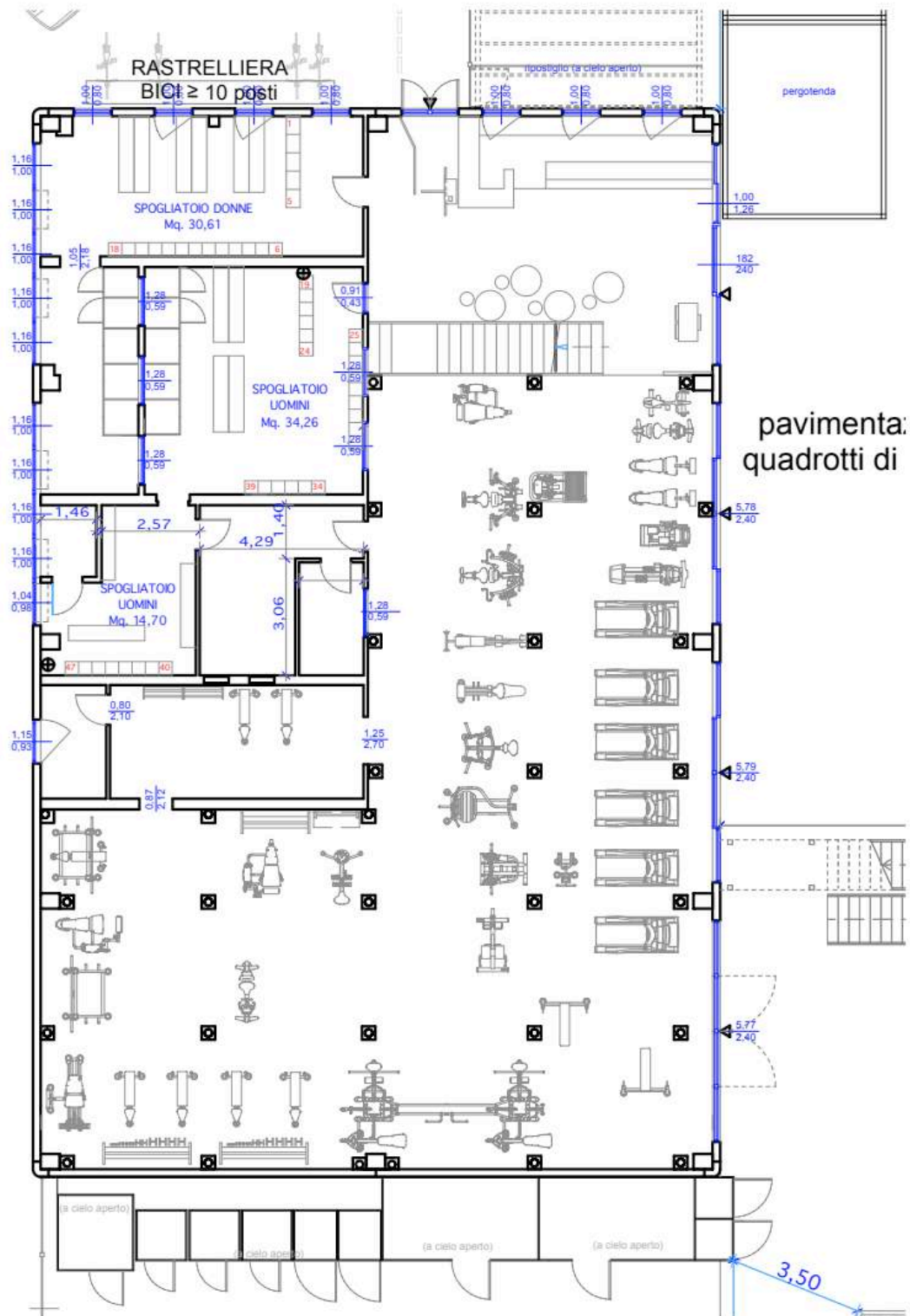
Nella nuova struttura potranno essere ospitati utenti di diversa età, con interessi diversi e con orari estesi all'intera giornata: si potranno trovare nel nuovo centro atleti e amici di ogni età che si dedicano in autonomia al gioco del padel, come pure anche singoli praticanti o gruppi organizzati, integrandosi con gli altri corsi e tipologie sportive offerte dagli attuali gestori della palestra.

La disposizione planimetrica di progetto prevede l'utilizzo del nuovo parcheggio posto in adiacenza ai nuovi campi e con accesso carraio, dalla strada esistente, il nuovo parcheggio verrà realizzato con n.19 posti auto privati disposti perpendicolarmente alla corsia di accesso e manovra. L'area a parcheggio privato sarà completamente accessibile ai soggetti diversamente abili ed avrà, per questi, due posti auto riservati in adiacenza all'ingresso della palestra e sarà realizzata colonnina di ricarica veicoli elettrici. Verranno realizzati stalli riservati alle biciclette; sono previste adeguate sistemazioni a verde, in particolare verranno piantumati alberi ad ombreggiatura dei nuovi parcheggi che saranno intercalati da arbusti (vedi Tav.c11 progetto del verde); inoltre sarà messo a dimora un nuovo filare di alberature e di arbusti che avrà funzione di mitigazione verso la restante zona agricola.

I campi saranno accessibili tramite un percorso pedonale che collegherà il parcheggio esterno ai nuovi campi passando per la palestra esistente, questo percorso sarà accessibile anche ai soggetti diversamente abili anche se per la sola visione delle partite in quanto il campo da padel non è fruibile dai disabili.

Per la nuova attività verranno utilizzati gli spogliatoi e i relativi servizi igienici uomo/donna e disabili esistenti della palestra.

Come evidenziato nella planimetria seguente la capacità degli spogliatoi esistenti è sufficiente per accogliere anche gli utenti della futura attività del gioco del padel. La capienza massima della palestra/piscina è tuttora fissata per un massimo di 80 persone contemporaneamente presenti e questo valore verrà rispettato anche con l'aggiunta della nuova disciplina sportiva.



Il calcolo dei posti e del conseguente numero di armadietti contenuti nello spogliatoio viene perciò fatto utilizzando come parametro le 80 persone secondo le disposizioni dell'art. 14.3.1 della delibera del Consiglio Nazionale del CONI n.1379 del 25/06/2008:

Posti spogliatoio = $80 \times 0,4$ (coefficiente di contemporaneità) = 32 posti

I 32 posti corrispondono a 64 mq. minimi di superficie (32×2 mq.)

Gli spogliatoi esistenti sono i seguenti:

- spogliatoio uomini = $34,26 + 14,70 = 48,96$ mq.
- spogliatoio donne = 30,61 mq.

Per un totale di 79,57 mq. e 40 armadietti che rispondono alla richiesta della delibera anche con l'aggiunta della nuova attività sportiva.

L'intero impianto è conforme al titolo 1 della circolare CONI n.3 "Regole del Padel (edizioni 2021), per dimensioni, altezze, materiali e illuminazione.

L'area in proprietà su cui si organizza la presente proposta progettuale corrisponde ad un lotto di intervento di superficie catastale complessiva pari a mq 2.100,00

La superficie adibita ai campi da padel sarà di mq. 989,04, la struttura di legno a copertura dei campi per il periodo massimo di 180 giorni annuali, coprirà l'intera area e avrà un'altezza esterna in colmo pari a 11,44 m. nel punto centrale più alto e 3,36 m. in gronda.

La verifica di fattibilità della dotazione di parcheggio per l'attività all'aperto proposta prevede la realizzazione di:

- parcheggi pubblici P1: mq. 105 di parcheggi pubblici P1, pari a 5 p.a.
- parcheggi pubblici P2: mq. 105 di parcheggi pubblici P2, pari a 5 p.a.

In luogo della realizzazione e cessione di parcheggi pubblici, già presenti presso l'area antistante la palestra, il progetto prevede la conversione dei P1 e P2 nell'opera di realizzazione di un nuovo tratto marciapiede a Soliera sul lato nord di via Corte, dall'altezza della Caserma dei Carabinieri fino all'ingresso della palestra Rebel. Ad oggi infatti si riscontrano alcune criticità lungo via Corte, legate alla sicurezza del pedone e all'accessibilità, tant'è che i residenti dei fabbricati che affacciano sulla strada a nord di via Corte non dispongono di marciapiede, e i pedoni che si trovano a percorrere il tratto, si immettono direttamente e pericolosamente sulla strada trafficata. L'intervento propone dunque la realizzazione del nuovo tratto di marciapiede, che collega più agevolmente la struttura sportiva al quartiere "La Corte", promuovendo la mobilità pedonale e garantendo maggiori condizioni di sicurezza al pedone e ai residenti. Il tratto di marciapiede consentirà poi di raggiungere in sicurezza la fermata del trasporto pubblico presente nelle vicinanze del centro sportivo oggetto d'intervento, oltre a favorire l'accessibilità, ad oggi inesistente, tramite realizzazione di un percorso di largh. 1,50m, opportunamente raccordato alla quota stradale con

rampe di pendenza idonea. Inoltre tale intervento implementa il collegamento dell'impianto sportivo al contesto urbano esistente, sia in considerazione della programmazione urbanistica in essere che prevede la realizzazione del comparto residenziale C2.10 di via Gambisa, in cui sono previsti percorsi ciclopeditoni che trovano la loro naturale prosecuzione tramite il tratto di marciapiede in progetto, sia in considerazione dell'esistenza di numerosi parcheggi pubblici nel comparto residenziale C 1.2A di via Corte - I° Maggio, ad oggi di fatto inutilizzati, a cui il tratto di marciapiede permette di collegarsi in sicurezza, all'altezza della Caserma dei Carabinieri, tramite il percorso pedonale esistente a lato della Caserma dei Carabinieri, favorendo la fruizione dei parcheggi pubblici inutilizzati, che ricadono nel contesto di prossimità dell'impianto sportivo in un raggio di 300 m.

Nella Tav. c6 dotazioni in progetto, sono stati quantificati i posti auto di dotazione, precisando che i parcheggi P1 e P2 non verranno realizzati in quanto il costo di tali opere (vedi computo_metrico_estimativo_p1_p2 allegato di importo pari a € 23.399,29) sarà indennizzato destinandolo alla realizzazione del nuovo marciapiede a Soliera sul lato nord di via Corte, dall'altezza della Caserma dei Carabinieri fino all'ingresso della palestra Rebel (Vedi Tav.c16).

Per le ragioni precedentemente esposte, l'intervento di realizzazione del marciapiede in sostituzione alla realizzazione di nuovi parcheggi pubblici è da considerarsi un intervento di interesse della collettività a supporto della presentazione dell'art.53.

Viene rispettato l'indice di RIE calcolato secondo le specifiche del PUG, che per le nuove costruzioni deve essere > 4 , per il quale viene redatto specifico foglio di calcolo.

Vengono attuate le misure ecologiche compensative prevedendo la piantumazione di nuovi alberi di 2^a grandezza che andranno a mitigare la struttura del padel rispetto alla zona agricola attigua. In sintesi verranno piantumati n° 24 nuovi alberi (22+2 in compensazione), mentre l'indice degli arbusti è ampiamente rispettato piantumando n° 121 nuovi arbusti.

In merito alla gestione delle acque meteoriche, si prevede l'adozione di *nature-based-solution* tramite la realizzazione di una depressione delle aree verdi, che fungeranno da vasca di laminazione per l'accumulo temporaneo delle acque piovane, per cui nessuno scarico verrà immesso in fognatura. La soluzione si attua tramite apposite pendenze delle superfici pavimentate dei campi da padel e del parcheggio privato, che faranno defluire l'acqua verso le aree verdi a perimetro dell'area d'intervento (vedi tav. c13 Schema fognature). Ad esclusione dell'area di sedime dei campi da padel che sarà completamente impermeabile, il resto del lotto è reso permeabile e drenante. La maggior parte sarà lasciata verde a prato mentre la porzione dei parcheggi verrà realizzata con asfalto drenante che prevede una stratigrafia capace di far penetrare l'acqua nel terreno originario sottostante (vedi elaborato c7). Nel caso di piogge intense l'acqua che non viene drenata dall'asfalto del parcheggio privato verrà fatta convogliare con leggere pendenze verso le aiuole a verde

all'intorno dei parcheggi, che saranno realizzate con cordoli più bassi dell'asfalto, il che permetterà di far defluire l'acqua in eccesso verso le aiuole con funzione di vasca di laminazione. Sul lato est, in caso di copertura stagionale dei campi da padel, le acque meteoriche sono raccolte mediante canalizzazione e convogliate nelle aree verdi precedentemente descritte che fungono da vasca di laminazione. Le acque meteoriche, pertanto, non afferiscono né la pubblica fognatura né i reticoli di scolo. (vedi tav. c13 Schema fognature).

Alla luce della *nature-based-solution* adottata e potendo assimilare la superficie la superficie d'intervento ad un piazzale a cielo aperto, non stabilmente coperto, non si prevede il riuso delle acque piovane a scopi irrigui. Le nuove alberature verranno irrigate attraverso l'ampliamento dell'impianto di irrigazione esistente con ala gocciolante (vedi tav. c11 Progetto del Verde).

Soliera, lì 23/06/2025

In fede