

Comune di Soliera

ART. 53 LR 24/2017

**PROCEDIMENTO UNICO PER LA REALIZZAZIONE DI TRE CAMPI DA
PADEL**

SOLIERA - VIA CORTE

**COMMITTENTE :
REBEL PADEL s.r.l.**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Aggiornamento – Settembre 2024

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il soggetto che presenta il presente procedimento è uno degli attuali affittuari del fabbricato utilizzato per l'attività già insediata (impianto sportivo palestra Rebel). Il proprietario dell'immobile, a tal fine, si è obbligato, attraverso la stipula di un apposito contratto, a concedere all'imprenditore insediato, una durata contrattuale del contratto di affitto di almeno 10 (nella specie 12) anni, decorrenti dalla fine dei lavori dell'ampliamento, mentre l'impianto sportivo da realizzare con l'intervento di ampliamento sarà di proprietà della società Rebel padel. Sempre a tal fine l'istanza di procedimento unico è sottoscritta dall'imprenditore già insediato nonché dal locatore dell'immobile in affitto, 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, nonché da ultimo dall'ATTO DI COORDINAMENTO TECNICO IN MERITO AGLI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS) E AL PROCEDIMENTO UNICO DI CUI ALL'ART. 53 DELLA LEGGE REGIONALE N. 24 DEL 2017 del Luglio 2024.

L'intervento oggetto del Procedimento Unico per la **la realizzazione di campi da padel**, sito in via Corte a Soliera, non prevede nessuna opera sull'impianto sportivo esistente (palestra e piscina estiva) ma la sola realizzazione di tre campi da padel, 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.

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

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.

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 1 e 2.

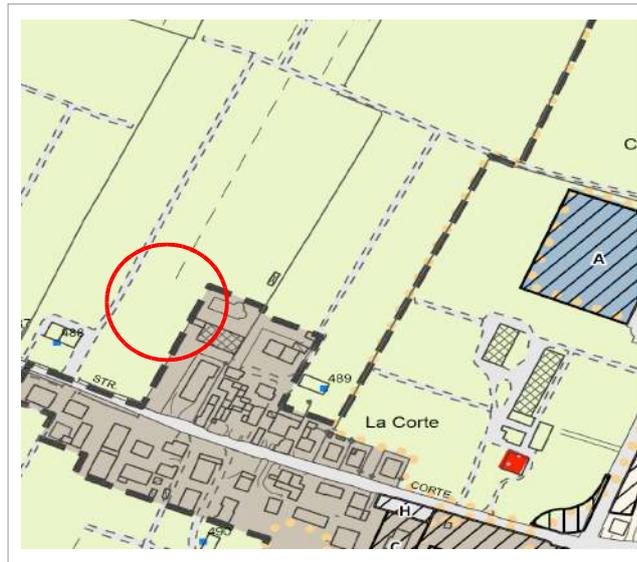
Nell'analisi dello stato di fatto sono state tenute in conto le realtà esistenti all'intorno delle aree di intervento, ai fini di una corretta progettazione ed inserimento urbanistico.

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 sono presenti solamente tre alberi piantumati, 1 Celtis Australis e 2 Pyrus Calleriana, di cui uno dovrà essere abbattuto e sostituito con la piantumazione di un'altro albero (vedi Tav.2 stato di fatto e Tav.9 Progetto del verde).

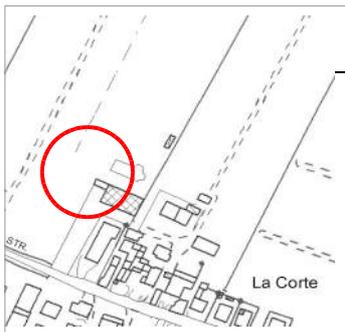
La vigente strumentazione urbanistica del Comune di Soliera “Piano Urbanistico Generale delle Terre D'Argine”, adottata con atto di D.C.U. n. 12 del 20/07/2023 ed approvata con atto di D.C.U. n. 10 del 11/03/2024 , classifica l'area in oggetto come “Territorio Rurale – Paesaggio della centuriazione” 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

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



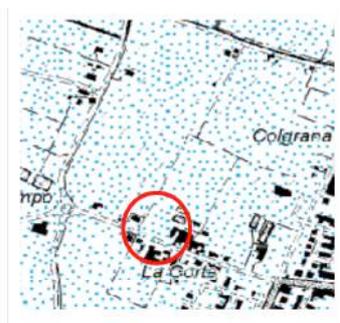
VT6.6 Microzonazione sismica

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.

PROGETTO

I campi da padel saranno realizzati su un'area 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 2100,00 (mappale 497), elaborata sulla base delle indicazioni ricevute dalla società proponente Rebel Padel s.r.l., si incentra sulle seguenti idee progettuali:

- realizzazione di una nuova zona sportiva che per le qualità intrinseche ed estrinseche legate all'uso e all'accessibilità della propria attività sportiva rende l'uso di tale progetto utilizzabile a tutti gli utenti giovani ed utenti in età avanzata;
- significativa sistemazione a verde. Viene realizzata una nuova zona a verde, con manto erboso e completamente piantumata, oltre ad inserire nella parte nord-ovest dell'intervento elementi alberati come mitigazione, che di fatto oltre che mitigare il nuovo intervento, dei campi da padel, mitiga, visivamente anche la vecchia struttura del capannone ad uso palestra.

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 stalli auto per gli utenti disposti perpendicolarmente alla corsia di accesso e manovra e sarà a senso unico di circolazione; l'area a parcheggio sarà completamente accessibile ai soggetti diversamente abili ed avrà, per questi, due posti riservati in adiacenza all'ingresso della palestra. Verranno creati stalli riservati alle biciclette; sono previste adeguate sistemazioni a verde, in particolare verranno piantumati alberi ad ombreggiatura dei nuovi parcheggi che saranno intercalati da cespugli (vedi Tav.10 progetto del verde); inoltre sarà messo a dimora un nuovo filare di alberature che avranno funzioni di mitigazione verso la restante zona agricola.

I campi saranno accessibili tramite un percorso pedonale pavimentato, accessibile anche ai soggetti diversamente abili, che collegherà la zona palestra esistente ai nuovi campi. Sarà un percorso diverso ed indipendente dal percorso di chi vuole usufruire delle prestazioni della piscina esterna.

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

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 rispetto alla presente proposta in totalità con l'intera attività di palestra esistente prevede:

- 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.
- parcheggi pertinenziali privati : n° 12 p.a. di parcheggi di pertinenziali.

Vedi Tav. 5 dotazioni in progetto, nella quale vengono identificati i posti auto in progetto, due dei quali per disabili che verranno realizzati in prossimità dell'ingresso della palestra, in adiacenza ai parcheggi esistenti. Sempre vicino all'ingresso della palestra esistente verrà realizzata una zona per sosta delle biciclette.

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 per lo stato di fatto e di progetto.

Vengono attuate le misure ecologiche compensative prevedendo la piantumazione di nuovi alberi di 2^ grandezza che andranno a mitigare la struttura del padel rispetto alla zona agricola attigua. In sintesi verranno piantumati n° 17 nuovi alberi, mentre l'indice degli arbusti verrà rispettato piantumando 26 nuovi arbusti nelle aiuole stradali.

Le nuove alberature verranno irrigate attraverso l'ampliamento dell'impianto di irrigazione esistente con ala gocciolante (vedi tav. 10 Progetto del Verde).

* Si precisa che i parcheggi P1 e P2 e il verde pubblico non verranno ceduti all'amministrazione e non vi è l'obbligo di esecuzione degli stessi in quanto il costo di tali opere (vedi computo metrico allegato di € 34.007,65) 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. 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.

Soliera, lì 06/09/2024

In fede