

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

L'intervento oggetto del Procedimento Unico per la **la realizzazione di campi da padel**, sito in via Corte a Soliera, non prevede nessuna opera sulla palestra con piscina esistente ma la sola realizzazione di tre campi da padel, un campo da beach volley e una zona per ombrelloni che andranno a completare il complesso sportivo e le offerte della palestra Rebel, attività svolta dalla società Reshape s.r.l.

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

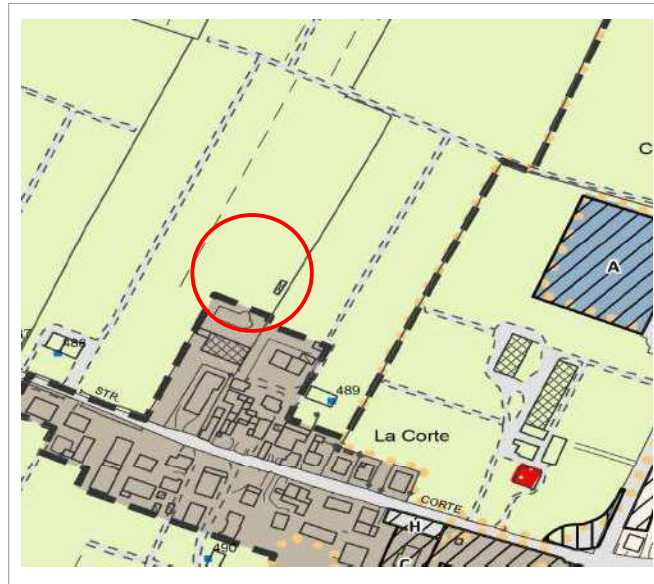
- foglio 26, mapp. 423, qualità Semin./Arbor., superficie : 3.000,00 mq
- foglio 26, mapp. 422, qualità Semin./Arbor., superficie : 31.585,00 mq di cui vengono stralciati mq. 857,69 per uso campi da padel.

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.

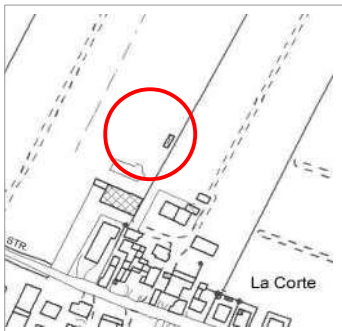


La vigente strumentazione urbanistica del Comune di Soliera “Piano Urbanistico Generale delle Terre D’Argine”, adottata con atto di D.C.U. n. 12 del 20/07/2023 ed approvata con atto di D.C.U. n. 10 del 11/03/2024 , classifica l'area in oggetto come “Territorio Rurale – Paesaggio della centuriazione”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

Tavola dei vincoli



VT1.14 Tutele paesaggistiche naturali e biodiversità



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



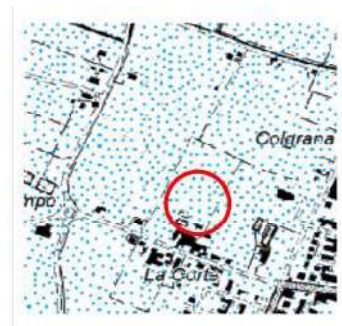
VT6.6 Microzonazione sismica

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

I campi da padel saranno realizzati su un'area posta in continuità con la sede principale di Reshape s.r.l., dove attualmente svolge la propria attività (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 con struttura portante in legno e membrana di copertura con tessuto in PVC. Si tratta di un'attività all'aperto, la durata della copertura è riferita ai soli 6 mesi invernali.

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 dall'attuale gestore della palestra.

La disposizione planimetrica di progetto prevede l'utilizzo dell'ampio parcheggio esistente posto in adiacenza alla strada di accesso comunale, con stalli auto per gli utenti disposti perpendicolarmente alla corsia di accesso e manovra; 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 sarà messo a dimora un nuovo filare di alberature, a ridosso della zona agricola, che assieme a quelli esistenti avranno funzioni di mitigazione verso il centro abitato e di separazione e filtro rispetto alla retrostante parte adibita alle attività sportive.

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

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

Attualmente lo strumento urbanistico vigente PUG assegna alle aree destinazione *agricola*. La proposta di intervento che prevede il cambio di funzione del terreno del mappale 423 e una piccola porzione del mappale 422, elaborata sulla base delle indicazioni ricevute dalle società proponenti Reshape s.r.l. e 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;
- ampia e significativa sistemazione a verde. Nella parte centrale viene mantenuta una pavimentazione erbosa per esposizione di ombrelloni e sdrai; oltre ad inserire nella parte nord-est dell'intervento elementi alberati come mitigazione.

I mapp. 423 - 422 confinano 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 si trova 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.

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 3.857,69.

La superficie adibita ai campi da padel sarà di mq. 1014, la struttura a copertura dei campi per il periodo invernale di 6 mesi, 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. 246,39 di parcheggi pubblici P1, pari 10 p.a.
- parcheggi pubblici P2: mq. 902,97 di parcheggi pubblici P2, pari 36 p.a.
- parcheggi pertinenziali privati : n° 13 p.a. di parcheggi di pertinenziali.

Vedi Tav. 3 di progetto, nella quale vengono identificati i tre posti auto in progetto, due dei quali per disabili che verranno realizzati in prossimità dell'ingresso della palestra. A fianco dei parcheggi per disabili verrà realizzata una zona per sosta delle biciclette.

Viene rispettato l'indice di RIE calcolato secondo le specifiche del PUG, 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° 16 alberi che si aggiungeranno ai 15 esistenti, mentre l'indice degli arbusti viene già ampiamente soddisfatto con le siepi esistenti sui lati est e ovest.

Le nuove alberature verranno irrigate attraverso l'ampliamento dell'impianto di irrigazione esistente con ala gocciolante (vedi tav. 7).

Soliera, lì 20/05/2024

In fede