

Comune di Soliera

ART. 53 LR 24/2017

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

SOLIERA - VIA CORTE

**PROPRIETÀ :
CENTRO GRAFICO G.B. s.r.l.
DOTTI GIAN CARLO**

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

RELAZIONE DI VARIANTE URBANISTICA

Aggiornamento – Maggio 2024

INDICE

Premessa

- 1 Contenuto della Variante
- 2 Modifiche normative
- 3 Modifiche cartografiche

PREMESSA

La presente relazione illustra la proposta di variante urbanistica connessa al Procedimento Unico per l'approvazione del progetto per la realizzazione di tre campi da padel, campo da beach volley e zona ombrelloni, sito in via Corte a Soliera, committenti Reshape s.r.l. e Rebel Padel s.r.l., proprietà Centro Grafico S.r.l. e Dotti Gian Carlo.

Il Procedimento Unico costituisce variante allo strumento urbanistico vigente, ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017.

Il Procedimento Unico prevede *“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”* (art. 53, comma 1, lett. b), consentendo di acquisire tutte le autorizzazioni necessarie per realizzare l'opera.

La vigente strumentazione per il governo del territorio comunale introdotta dalla Legge Regionale n. 20/2000 *“Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio”* è costituita dal PUG delle Terre D'Argine, approvato dal Consiglio Unione Terre D'argine con deliberazione n. 10 del 11/03/2024.

1. CONTENUTO DELLA VARIANTE

La richiesta di variante urbanistica in oggetto persegue lo scopo di realizzare i nuovi campi da padel nel complesso sportivo della palestra Rebel gestita da Reshape s.r.l., situato nel Comune di Soliera, in via Corte, tramite la nuova costruzione di tre campi all'aperto con chiusura solo per i sei mesi invernali, nell'area contigua all'attività esistente.

La società Reshape s.r.l., specializzata nell'organizzazione e gestione di impianti e strutture sportive di ogni tipo, in questo particolare caso gestisce da anni la palestra Rebel di Soliera organizzata con sala pesi, varie sale corsi per diverse attività e piscina estiva.

La richiesta di ampliamento dell'attività interessa i terreni individuati al foglio 26, mapp. 430, 422 e 423.

SINTESI DEL PROGETTO

In riferimento alla proposta progettuale, l'interesse pubblico è motivato come segue:

- 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.

Per l'interesse pubblico della proposta progettuale e la necessità che la sua realizzazione avvenga attraverso l'azione integrata e coordinata di più enti pubblici, si è individuato nel Procedimento Unico, ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017, la procedura idonea ed efficace per il raggiungimento della conformità urbanistica della proposta progettuale.

Attualmente la cartografia del vigente strumento urbanistico identifica le aree oggetto di variante all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, in “Territorio rurale - paesaggio della Centuriazione” (Art. 5.2.3 PUG)

La variante proposta consiste in:

- variazione del tessuto dei terreni individuati al foglio 26, mapp. 423 e una porzione (di mq. 857,69) del mappale 422, da Territorio rurale - paesaggio della Centuriazione a Territorio urbano con tessuto a prevalenza di blocchi (Art. 3.8.2 PUG) ad attività sportive, al fine dell'ampliamento dell'attività della Reshape s.r.l. tramite la nuova costruzione di tre campi da padel, un campo da beach volley e una zona ombrelloni.

Il presente Procedimento Unico, ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017, comporta variante ai seguenti strumenti urbanistici comunali:

- variante alla cartografia PUG Tavola TR1_14

2. MODIFICHE NORMATIVE

Di seguito si riporta in sintesi la disciplina urbanistica vigente dell'aree interessate da variante urbanistica.

2.1) PUG– VIGENTE

Tessuto del territorio rurale:

- Paesaggio della centuriazione

Ubicazione: Via Corte - Foglio 26, mapp. 423, 422 (solo una porzione di 857,69 mq.)

Parametri stato di fatto:

Superficie Territoriale ST	3.857,69 mq
----------------------------	-------------

2.2) PUG - VARIANTE

Tessuto del territorio urbano:

- Città da riqualificare – Tessuti a prevalenza di blocchi

Ubicazione: Via Corte - Foglio 26, mapp. 423, 422 (solo una porzione di 857,69 mq.)

2. Funzioni ammesse: quelle dell'art. 3.8 comma 3 PUG tra cui d4-8 (impianti per lo sport, attività motorie, tempo libero)

3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:

1. per gli edifici a prevalente funzione abitativa:

a. interventi di ristrutturazione edilizia f) e di nuova costruzione g) con:

- $H(\text{altezza dell'edificio}) \leq m 16,00$ o quella dell'edificio esistente (se superiore)

2. per gli edifici a prevalente funzione commerciale, produttiva o direzionale:

a. interventi di ristrutturazione edilizia f), e di nuova costruzione g) con:

- $H(\text{altezza dell'edificio}) \leq m 13,00$ o quella dell'edificio esistente (se superiore)

4. Nei lotti inedificati interventi di nuova costruzione g), con le seguenti limitazioni:

1. per gli edifici a prevalente funzione abitativa a1:

- $H(\text{altezza dell'edificio}) \leq m 13,00$

2. per le altre funzioni insediabili i parametri sono quelli indicati per le rispettive funzioni.

Parametri di progetto:

Superficie Territoriale ST	3.857,69 mq
----------------------------	-------------

3. MODIFICHE CARTOGRAFICHE

La presente proposta di Variante prevede la modifica dei seguenti elaborati:

- PUG – Tavola TR1_14

Allegati:

- allegato 1: tavola comparativa estratto cartografico di cartografia PUG tav. TR1_14 Vigente
– Variante.