



COMUNE DI FIORENZUOLA D'ARDA

Provincia di Piacenza

Deliberazione n. 40 del 11/03/2021

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: PARERE FAVOREVOLE ALL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI AI SENSI DELL'ART. 53 L.R. 24/2017 E S.M. PER LA REALIZZAZIONE DI IMPIANTO SPORTIVO POLIFUNZIONALE IN LOCALITÀ MADONNA DELLE CINQUE STRADE.

L'anno **duemilaventuno** addì **undici** del mese di **marzo** alle ore **15:10** a seguito di regolari inviti e sotto l'osservanza di tutte le formalità di legge, si è riunita la Giunta Comunale in modalità telematica, (come disposto dall'art. 1 c.9) lett.o) del D.P.C.M. 24/10/2020) giust. Decreto Sindacale n. 7 in data 25 marzo 2020, avente all'oggetto: "Adozione criteri per lo svolgimento sedute di Giunta comunale a distanza conseguenti ad emergenza sanitaria COVID-19", adottato in conseguenza a quanto disposto dall'art. 73 del D.L. n. 18/2020; i componenti presenti risultano tutti collegati, unitamente al Segretario Generale verbalizzante, tramite piattaforma LIFESIZE. Come da Decreto Sindacale succitato, la seduta si deve considerare svolta nella Residenza Comunale.

All'appello risultano presenti:

		Presenti/Assenti
GANDOLFI ROMEO	SINDACO	Presente
PIZZELLI PAOLA	VICE SINDACO	Presente
MORGANTI MASSIMILIANO	ASSESSORE	Presente
BRAUNER FRANCO	ASSESSORE	Presente
MINARI MARCELLO	ASSESSORE	Presente
ROSSI LORENZA	ASSESSORE	Presente
Totale Presenti		6
Totale Assenti		0

Assiste alla seduta il VICE SEGRETARIO Dott.ssa CALMI MARILENA che provvede alla redazione del presente verbale.

Presiede la seduta, nella sua qualità di SINDACO, il Sig. GANDOLFI ROMEO che dichiara aperta la seduta e la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATE le Linee programmatiche 2016-2021 con le quali questa Amministrazione, si impegna alla collaborazione con associazioni o gruppi spontanei del territorio per identificare spazi ricreativi e creare quindi occasioni di socializzazione partecipata;

DATO ATTO che la promozione dell'attività sportiva per ogni fascia di età e lo sviluppo di comportamenti ispirati a uno stile di vita sano, con particolare riferimento, all'educazione fisica e allo sport, rientrano a pieno titolo nelle politiche dell'Amministrazione che prende atto di un territorio che, pur essendo dotato di diversi impianti sportivi di proprietà comunale, è consapevole che la domanda richiederebbe ulteriori spazi ad uso pubblico per discipline emergenti e minori rispetto ad esempio, al calcio o al nuoto;

DATO ATTO che:

- con prot. 8054 del 27/02/2021, l'Avv. Alberto Marzolini, Dott. Angelo Tanzi e dell'Avv. Andrea Mangia, hanno inoltrato una proposta di progetto per la costruzione di un centro sportivo polifunzionale privato ad uso pubblico;
- gli elementi principali della proposta consistono nell'offerta di attrezzature per diverse discipline sportive minori ed emergenti quali "calcio a 5", "beach volley", circuito per marcia, corsa, spazi per attività a corpo libero e "padel";
- l'idea progettuale si caratterizza da una particolare attenzione sotto il profilo ambientale ed ispirato a principi di massima ecosostenibilità sia sotto il profilo dell'intervento strutturale, sia sotto il profilo dell'impatto energetico;
- la localizzazione individuata appare ottimale in termini di accessibilità e posizione rispetto all'abitato in quanto posta al margine sud est, in zona Madonna delle Cinque Strade, facilmente raggiungibile sia in auto che a piedi o in bicicletta, ma nello stesso tempo in una posizione che rende possibile limitare il disturbo delle residenze dei dintorni;

DATO ATTO inoltre che, dalla relazione a corredo della proposta, allegata al presente atto del quale costituisce parte integrante e sostanziale, si evince la volontà di un'idea di gestione di un centro sportivo che viva su un'utenza ampia e diffusa e che incentri il proprio ritorno economico sul costo del servizio reso, adeguatamente calmierato per essere fruibile a tutte le fasce della popolazione.

CONSIDERATO pertanto che la proposta connoterebbe così, quale "servizio del territorio e della cittadinanza" facendo pertanto riferimento non solo all'utenza privata, ma alla volontà di condividere con l'Amministrazione Comunale un percorso che porti alla fruizione del parco sportivo, in determinate fasce orarie, anche da parte di scuole; centri diurni (per bambini, anziani, diversamente abili ecc); associazioni sportive, con particolare riferimento alle stagioni invernali durante le quali le numerose squadre dei settori giovanili spesso hanno difficoltà a trovare spazi coperti dove svolgere le attività;

RILEVATA dalla prima analisi, un rilevante interesse pubblico che a fronte di un'iniziativa imprenditoriale privata, si esprime nella possibilità che il centro sportivo consenta la fruizione anche ad un pubblico molto più ampio ed includente ogni fascia di età e categoria;

RICHIAMATO l'art. 3.6.2 del RUE vigente il quale consente, per quanto attiene le Dotazioni Territoriali per attrezzature e spazi collettivi, tra cui sono ricompresi gli spazi per impianti sportivi, l'attuazione e/o gestione da parte dei proprietari delle aree o da altri soggetti privati individuati dal

Comune previa approvazione del progetto e della convenzione da parte del Consiglio Comunale, al fine di assicurare la fruizione pubblica dei servizi così realizzati;

CONSIDERATO che si rende necessario l'esame preventivo da parte dell'organo politico quale indirizzo per la procedibilità del procedimento di variante urbanistica ex art. 53 L.R. 24/2017 per l'approvazione di progetti con procedimento unico, finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, ovvero opere di interesse generale che comprendendo quegli impianti e attrezzature che, sebbene non destinati a scopi di stretta cura della P.A., sono idonee a soddisfare bisogni della collettività, ancorché vengano realizzati e gestiti da soggetti privati, purché contrassegnate da una generale fruibilità pubblica;

RITENUTO che vi sia confluenza tra l'interesse dei proponenti e l'interesse pubblico all'insediamento di una tipologia di impianto sportivo polifunzionale che contribuirà al raggiungimento degli obiettivi di promozione dell'attività sportiva e socializzazione fra cittadini di ogni fascia di età;

RICHIAMATA la L.R 53/2017 e s.m.;

DATO ATTO che sulla proposta della presente deliberazione è stato espresso, ai sensi dell'art. 49.1 del D. Lgs.vo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m. da ultimo modificato dall'art. 3.1, lett. b), della L. 313/2012, il parere favorevole, da parte del Responsabile del Settore Servizi alla Città e al Territorio per quanto attiene la regolarità tecnica;

DATO ATTO altresì che il presente provvedimento non richiede l'espressione del parere di regolarità contabile in quanto non comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico finanziaria e patrimoniale dell'Ente ai sensi dell'art. 49.1 del D.Lgs.vo 267/00 e s.m. da ultimo modificato dall'art. 3.1 lett. b) della L. n. 213/2012;

CON VOTI unanimi favorevoli resi in forma palese ai sensi di legge,

DELIBERA

1) DI ESPRIMERE, per tutto quanto esposto in premessa narrativa, parere favorevole all'avvio della procedura ex art. 53 L.R. 53/2017 e s.m. dando atto che lo sviluppo del progetto, nella sua redazione definitiva, comprensiva di schema di convenzione per l'utilizzo, dovrà articolare quanto relazionato in allegato, mantenendo le caratteristiche illustrate e sviluppandole in un confronto costante con l'Amministrazione Comunale;
-All. "A";

2) DI DARE ATTO che il Responsabile del Settore Servizi alla Città e al Territorio, Responsabile del Procedimento, adotterà ogni successivo e conseguente atto, necessario all'attuazione della procedura prevista dall'art. 53 L.R. 53/2017 e s.m.;

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

RAVVISATA l'urgenza di provvedere in merito al fine di consentire l'avvio del procedimento quanto prima, con separata votazione, con voti unanimi favorevoli resi in forma palese ai sensi di legge,

DELIBERA

DI DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134.4 del D.lgs.vo n. 267/2000 e s.m.

La seduta è tolta alle ore 16:00.



COMUNE DI FIORENZUOLA D'ARDA

Provincia di Piacenza

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL SINDACO
GANDOLFI ROMEO

IL VICE SEGRETARIO
CALMI MARILENA



COMUNE DI FIORENZUOLA D'ARDA

Provincia di Piacenza

Proposta N. 2021 / 401

SETTORE SERVIZI ALLA CITTA' E AL TERRITORIO

OGGETTO: PARERE FAVOREVOLE ALL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI AI SENSI DELL'ART. 53 L.R. 24/2017 E S.M. PER LA REALIZZAZIONE DI IMPIANTO SPORTIVO POLIFUNZIONALE IN LOCALITÀ MADONNA DELLE CINQUE STRADE.

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità tecnica.

Fiorenzuola d'Arda, lì 11/03/2021

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
TRENTO ELENA

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI FIORENZUOLA D'ARDA

Provincia di Piacenza

Proposta N. 2021 / 401

SETTORE SERVIZI ALLA CITTA' E AL TERRITORIO

OGGETTO: PARERE FAVOREVOLE ALL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI AI SENSI DELL'ART. 53 L.R. 24/2017 E S.M. PER LA REALIZZAZIONE DI IMPIANTO SPORTIVO POLIFUNZIONALE IN LOCALITÀ MADONNA DELLE CINQUE STRADE.

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n. 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere *NON APPOSTO* in merito alla regolarità contabile.

L'atto per la sua natura non richiede l'espressione del parere contabile.

Fiorenzuola d'Arda, lì 11/03/2021

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
CASELLA CRISTINA

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI FIORENZUOLA D'ARDA

Provincia di Piacenza

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITA'

**Deliberazione della Giunta Comunale n. 40
In data 11/03/2021**

**OGGETTO: PARERE FAVOREVOLE ALL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO PER
L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI
COMUNALI AI SENSI DELL'ART. 53 L.R. 24/2017 E S.M. PER LA REALIZZAZIONE DI
IMPIANTO SPORTIVO POLIFUNZIONALE IN LOCALITÀ MADONNA DELLE
CINQUE STRADE. .**

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione:

è divenuta ESECUTIVA in data 27/03/2021, decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione (art. 134.3 del D.lgs.vo n.267/00 e s.m.)

Fiorenzuola d'Arda, 01/04/2021

FIRMATA DIGITALMENTE DAL
SEGRETARIO COMUNALE
CALMI MARILENA



COMUNE DI FIORENZUOLA D'ARDA

Provincia di Piacenza

RELATA DI PUBBLICAZIONE

Deliberazione della Giunta Comunale n. 40

In data 11/03/2021

OGGETTO: PARERE FAVOREVOLE ALL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI AI SENSI DELL'ART. 53 L.R. 24/2017 E S.M. PER LA REALIZZAZIONE DI IMPIANTO SPORTIVO POLIFUNZIONALE IN LOCALITÀ MADONNA DELLE CINQUE STRADE.

Il Sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

Che la presente deliberazione:

è stata pubblicata nell'Albo On-Line di questo Ente per 15 giorni consecutivi dal 17/03/2021 al 01/04/2021 e contestualmente comunicata ai Capigruppo Consiliari (art. 124.1 ed art. 125.1 del D.lgs.vo n. 267/00 e s.m.)

è stata dichiarata immediatamente eseguibile in data di seduta, ai sensi dell'art. 134.4 del D.lgs.vo n. 267/00 e s.m.i.

Fiorenzuola d'Arda, 02/04/2021

FIRMATO DIGITALMENTE DALL'ADDETTO
ALLA PUBBLICAZIONE
CALMI MARILENA



COMUNE DI FIORENZUOLA D'ARDA

Provincia di Piacenza

Spett.le
Comune Di Fiorenzuola d'Arda
Piazzale San Giovanni, 2
29017 Fiorenzuola d'Arda (PC)

Alla c.a.
Preg.mo Signor Sindaco
Geom. Romeo Gandolfi

Preg.mo Assessore ai Lavori Pubblici
Dott. Massimiliano Morganti

Preg.mo Assessore all'Urbanistica
Dott. Franco Brauner

Spett.le Ufficio Urbanistica
nella persona del Responsabile
Arch. Elena Trento

Oggetto: Progetto di costruzione centro sportivo polifunzionale privato ad uso pubblico.
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

L'idea di un nuovo centro sportivo.

L'idea della realizzazione di un centro sportivo polifunzionale sul territorio di Fiorenzuola d'Arda nasce da una passione, condivisa fra i promotori, per gli sport di squadra ed in particolare per il calcio a 5.

La disciplina raccoglie, su Fiorenzuola, un numero di appassionati elevato, di varie fasce di età, che rende l'unica struttura pubblica oggi esistente insufficiente a garantire una disponibilità adeguata al bacino di utenza, tanto da costringere gli abitanti di Fiorenzuola a ripiegare su impianti siti nei comuni limitrofi, nessuno dei quali, tuttavia, è strutturato per far fronte con continuità alla richiesta di utilizzo.

Nella sua prima concezione, il progetto era quindi limitato alla realizzazione di un moderno impianto dedicato al calcio a 5, che sopportasse la domanda locale ma facesse anche confluire su Fiorenzuola d'Arda gli appassionati dei comuni limitrofi, divenendo un punto di riferimento a più ampio respiro per la pratica della disciplina, sia nel periodo estivo sia nel periodo invernale.

Un centro sportivo polifunzionale.

Dopo un'analisi più approfondita degli impianti sportivi oggi presenti non solo sul territorio comunale ma in tutta la Val D'Arda, è però emersa la carenza di strutture dedicate alla pratica di altre discipline, di squadra e non, quali:

- Impianti da beach-volley (e beach-soccer) utilizzabili sia nel periodo estivo sia nel periodo invernale.

Il territorio della Val d'Arda offre un numero molto ridotto di impianti, in ogni caso tutti scoperti e quindi legati alla stagionalità, per la maggior parte associati all'apertura estiva delle piscine e quindi fruibili solo nei periodi e negli orari di apertura di queste ultime.

Dalla ricerca di mercato condotta dai proponenti è emerso:

- a) che gli impianti coperti utilizzabili anche nella stagione invernale più vicini sono situati nelle città di Parma e di Cremona: la provincia di Piacenza ne è oggi sprovvista;
 - b) l'utenza comunale che affronta settimanalmente le trasferte per poter usufruire di questi impianti è già oggi numericamente non irrilevante, ma il bacino, per quanto indicato al punto a) non sarebbe esteso all'intera Val d'Arda;
 - c) le associazioni sportive di pallavolo presenti sul territorio, ove interpellate, hanno manifestato grande favore per l'iniziativa in quanto interessate ad utilizzare le strutture, con cadenza più o meno ravvicinata a seconda delle fasi della stagione agonistica, ma regolare.
- Impianti da padel utilizzabili sia nel periodo estivo sia nel periodo invernale.

Il padel è lo sport oggi in più rapida ascesa su tutto il territorio nazionale, già dall'inizio del 2020 su Piacenza città sono comparse le prime strutture ed i primi circoli, che oggi stanno rapidamente aumentando di dimensione visto il rapidissimo successo della disciplina, ed oggi stanno nascendo circoli anche in altri Comuni.

Ad oggi, non solo il Comune di Fiorenzuola ma l'intera Val d'Arda risultano sprovvisti di impianti.

Dalla ricerca di mercato condotta dai proponenti è emerso:

- a) che gli impianti coperti utilizzabili anche nella stagione invernale più vicini sono oggi situati in Piacenza città;
- b) l'utenza si sta rapidamente diffondendo anche in tutta la Val d'Arda.

- Circuiti dove poter praticare corsa/marcia e sport a corpo libero.

L'unica struttura dove praticare la corsa/marcia in completa sicurezza oggi presente sul territorio comunale è oggi rappresentata dalla pista di atletica presso l'impianto denominato "Campo 2".

Tuttavia:

- a) l'impianto non è illuminato ed è fruibile quindi solamente nelle ore diurne;
- b) l'impianto non è dotato di spogliatoi dedicati;
- c) l'impianto non è completo di aree concepite ed attrezzate per l'esercizio fisico a corpo libero di bambini ed adulti.

Il progetto iniziale incentrato sul solo impianto da calcio a 5 prende quindi più ampio respiro e diviene un progetto, più ambizioso, per la realizzazione di un centro sportivo polifunzionale che, nella sua visione ultima, ospiterà:

- n.2 campi da calcio a 5 con copertura non fissa (scoperti nel periodo estivo, coperti e riscaldati nel periodo invernale), disposti e strutturati in modo da poter essere utilizzati come unico terreno di gioco per il calcio a 7/8, con relativi autonomi spogliatoi;
- n.2/3 campi da beach-volley con copertura non fissa (scoperti nel periodo estivo, coperti e riscaldati nel periodo invernale), con relativi autonomi spogliatoi;
- n.2/3 campi da padel con copertura non fissa (scoperti nel periodo estivo, coperti e riscaldati nel periodo invernale), con relativi autonomi spogliatoi;
- circuito illuminato per corsa/marcia ed area dedicata e dotata di strumentazione per esercizio a corpo libero, con possibilità di utilizzo dello spogliatoio;
- sede (c.d. "clubhouse") con area attrezzata a bar a servizio dei fruitori dell'impianto, magazzino ecc.

Un centro sportivo "verde".

L'idea di progetto è caratterizzata da una marcata attenzione per il profilo ambientale ed ispirato a principi di massima ecosostenibilità sia sotto il profilo dell'intervento strutturale, sia sotto il profilo dell'impatto energetico.

Ed infatti il progetto proposto prevede:

- l'assenza di interventi di asfaltatura a consumo di suolo (ove non indispensabili anche alla luce delle indicazioni degli Enti competenti);

- l'assenza di interventi a rimozione di alberi (ove non indispensabili anche alla luce delle indicazioni degli Enti competenti);
- un importante intervento di piantumazione e creazione di spazi destinati a verde all'interno del perimetro dell'intervento;
- l'utilizzo di materiali per quanto possibili a basso impatto ambientale (ad es. strutture in legno e/o materiali di riciclo);
- l'isolamento acustico e visivo dell'area destinata ad accogliere l'intervento, rispetto al tracciato della vicina tangenziale, tramite la predisposizione di barriere naturali (dune/terrapieni/alberature), nei limiti consentiti dalle normative di settore e secondo le prescrizioni degli Enti competenti;
- la predisposizione di tecnologie per il raggiungimento del massimo grado di autosostentamento energetico.

L'idea è quindi quella non di un centro sportivo polifunzionale classico, ma di un *parco sportivo*, che faccia dell'attenzione all'ecosostenibilità, al verde, al basso impatto urbanistico, all'autosostentamento energetico il suo tratto distintivo.

Un centro sportivo ad uso pubblico ed a servizio della cittadinanza.

L'idea di realizzazione del centro sportivo polifunzionale non nasce da un soggetto imprenditoriale e non è volta a creare una struttura da gestirsi, per l'appunto, con l'unico fine del profitto.

Al contrario, l'idea nasce dalla passione per lo sport di un gruppo di privati del territorio e si incentra sulla volontà di dotare il territorio di strutture il cui impiego non resti strettamente privato, ma sia fruibile dalla cittadinanza.

L'obiettivo è quello di un investimento a beneficio del territorio, consistente nella realizzazione di un centro sportivo polivalente che non si ponga in concorrenza con le strutture sportive pubbliche già oggi presenti, ma che sia ad esse complementare, colmando la mancanza/carenza di strutture dedicate alle discipline sopra descritte, promuovendone sul territorio la conoscenza e la crescita.

L'idea di gestione non è quindi quella di un circolo privato che si autosostenga con importanti quote sociali, ma di un centro sportivo che viva su un'utenza ampia e diffusa e che incentri il proprio ritorno economico sul costo del servizio reso, adeguatamente calmierato per essere fruibile a tutte le fasce della popolazione.

Inoltre, con la definizione “a servizio del territorio e della cittadinanza” non si fa riferimento solamente all’utenza privata, ma alla volontà di condividere con l’Amministrazione Comunale un percorso che porti alla fruizione del parco sportivo, in determinate fasce orarie, anche da parte di scuole; centri diurni (per bambini, anziani, diversamente abili ecc); associazioni sportive, con particolare riferimento alle stagioni invernali durante le quali le numerose squadre dei settori giovanili spesso hanno difficoltà a trovare spazi coperti dove svolgere le attività.

L’obiettivo della realizzazione di un centro privato ma con forte connotazione di uso pubblico ha inciso in modo decisivo anche sulla scelta dell’area destinata ad accogliere gli impianti, che è stata individuata all’interno dell’area urbana delimitata dalla tangenziale a margine di un’ampia area di nuova lottizzazione servita da viabilità di nuova concezione, anche ciclopedonale, che la rendono rapidamente raggiungibile (cfr. elaborati planimetrici allegati).

Nonostante il maggiore sforzo economico che l’acquisto di un’area sita all’interno della zona urbana, seppure agricola, comporta rispetto all’acquisto di un’area sita all’esterno della cintura stradale, si ritiene che la finalità anche pubblica dell’intervento possa essere premiata da tale scelta logistica.

Un centro sportivo di riferimento per la Val D’Arda.

Il progetto sin qui descritto, di un centro sportivo polifunzionale con la possibilità di praticare almeno 7 differenti discipline sportive (calcio a 5, calcio a 7, beach-volley, beach-soccer, padel, corsa/marcia, fitness a corpo libero), inserito in un contesto attento al profilo ambientale, pensato per essere fruibile non solo dai privati ma anche dalle associazioni sportive non ha, ad oggi, eguali al di fuori dei centri capoluogo delle province di Piacenza e limitrofe.

Pertanto, vi è la convinzione che l’impianto, una volta portato a compimento, andrà a rimarcare il ruolo centrale di Fiorenzuola d’Arda quale centro urbano di riferimento della Val d’Arda, anche sotto il profilo dell’impiantistica sportiva, diventando motivo aggiunto di attrazione da utenti di varie fasce di età dai comuni limitrofi, con quanto ne consegue anche a livello di indotto connesso.

Peraltro, la scelta logistica ha tenuto conto, oltre che della fruibilità da parte della cittadinanza come sopra descritto, anche della fruibilità da parte di soggetti non residenti nel Comune di Fiorenzuola d’Arda (o ivi residenti ma in zone site a tale distanza dal centro sportivo da richiedere lo spostamento in auto): l’area è infatti periferica rispetto al centro urbano ed anche, più nello specifico, rispetto alla vicina area di nuova lottizzazione in via di completamento.

Ciò, oltre a diminuire l'incidenza di possibili disturbi sonori derivanti dall'attività sportiva, consente di non gravare le vie interne con il possibile aumento di veicoli in transito diretti al centro: infatti, il traffico in ingresso ed in uscita dall'area dato dai veicoli provenienti dalla tangenziale verrà caricato interamente sulla rotatoria di nuova realizzazione sul lato sud della Strada Castellana, senza comportare il passaggio all'interno del centro abitato.

Inquadramento catastale, urbanistico e viabilistico dell'area di intervento.

L'area individuata come ottimale per la realizzazione del centro sportivo polifunzionale è situata all'interno di quella, più ampia, registrata al catasto Terreni del Comune di Fiorenzuola d'Arda (PC) Codice D611, Foglio 48, Particella 127 (cfr. Tavola 2 allegata).

Trattasi di area privata, relativamente alla quale è stato stipulato un contratto preliminare di compravendita immobiliare subordinato alle valutazioni degli Enti competenti in ordine alla fattibilità urbanistica dell'intervento.

L'area individuata come necessaria per la realizzazione dell'intervento ha un'estensione di circa 12.000 mq, quindi sarà necessario frazionare catastalmente la particella di riferimento, avente un'estensione ben più ampia.

Trattasi di terreno che nel Piano Strutturale Comunale e nel Regolamento Urbanistico Edilizio è classificato come "ambito agricolo periurbano" (cfr. Tavole 3-4 allegate), onde per cui, al fine di ottenere le destinazioni d'uso e gli indici di edificabilità urbanistica indispensabili alla realizzazione delle strutture sportive e di quelle a servizio delle medesime, sarà necessario procedere ad una richiesta di parziale variazione della destinazione urbanistica del terreno.

Quanto al procedimento amministrativo per l'ottenimento della variante urbanistica, trattandosi per quanto sopra descritto di opera anche di interesse pubblico, si ritiene che l'intervento possa rientrare nella casistica di cui all'art. 53, comma 1, lettera a), della L.R. 24/2017.

Quanto all'accessibilità, l'area è autonoma: non richiede transito su altre aree private, ma è raggiungibile tramite il transito su viabilità ordinaria di proprietà comunale e su un tratto di terreno di proprietà del demanio stradale (registrato al catasto Terreni come Foglio 48, Particella 152), che verrà adeguatamente predisposto al transito a cura dei proponenti, previa autorizzazione da parte degli Enti competenti (cfr. documentazione allegata). Le dimensioni di tale terreno permetteranno di accedere al centro sportivo realizzando una strada avente un doppio senso di marcia, rendendo di conseguenza scorrevole il traffico in entrata / uscita dal centro.

Per la gestione della viabilità ordinaria nella zona di immissione all'asse viario (su terreno demaniale) di accesso all'area destinata ad accogliere il centro sportivo, si ipotizza la realizzazione di una intersezione a rotatoria come da documentazione tecnica allegata, al fine sia di rendere agevole l'accessibilità al futuro centro sportivo, con gli adeguati standard di sicurezza stradale, sia di riorganizzare lo spazio stradale configurante il tratto terminale di Via Gilardoni. L'intersezione a rotatoria garantirà inoltre un facile accesso alle autorimesse del contiguo fabbricato residenziale, integrandosi pertanto con lo stato dei luoghi.

Si manifesta in ogni caso la disponibilità ad elaborare altra o migliore soluzione di concerto con gli Uffici competenti del Comune di Fiorenzuola d'Arda.

Alla presente si allegano i seguenti elaborati planimetrici:

- Tavola 1 - Inquadramento territoriale dell'area di intervento;
- Tavola 2 - Planimetria catastale;
- Tavola 3 - Individuazione dell'area di intervento su ortofoto;
- Tavola 4 - Estratto del Piano Strutturale Comunale;
- Tavola 5 - Estratto del Regolamento Urbanistico Edilizio;
- Tavola 6 - Schema della viabilità di accesso all'area di intervento.

Fiorenzuola, 26 febbraio 2021.

Tavola 1 - Inquadramento territoriale dell'area di intervento (Scala 1:10.000)

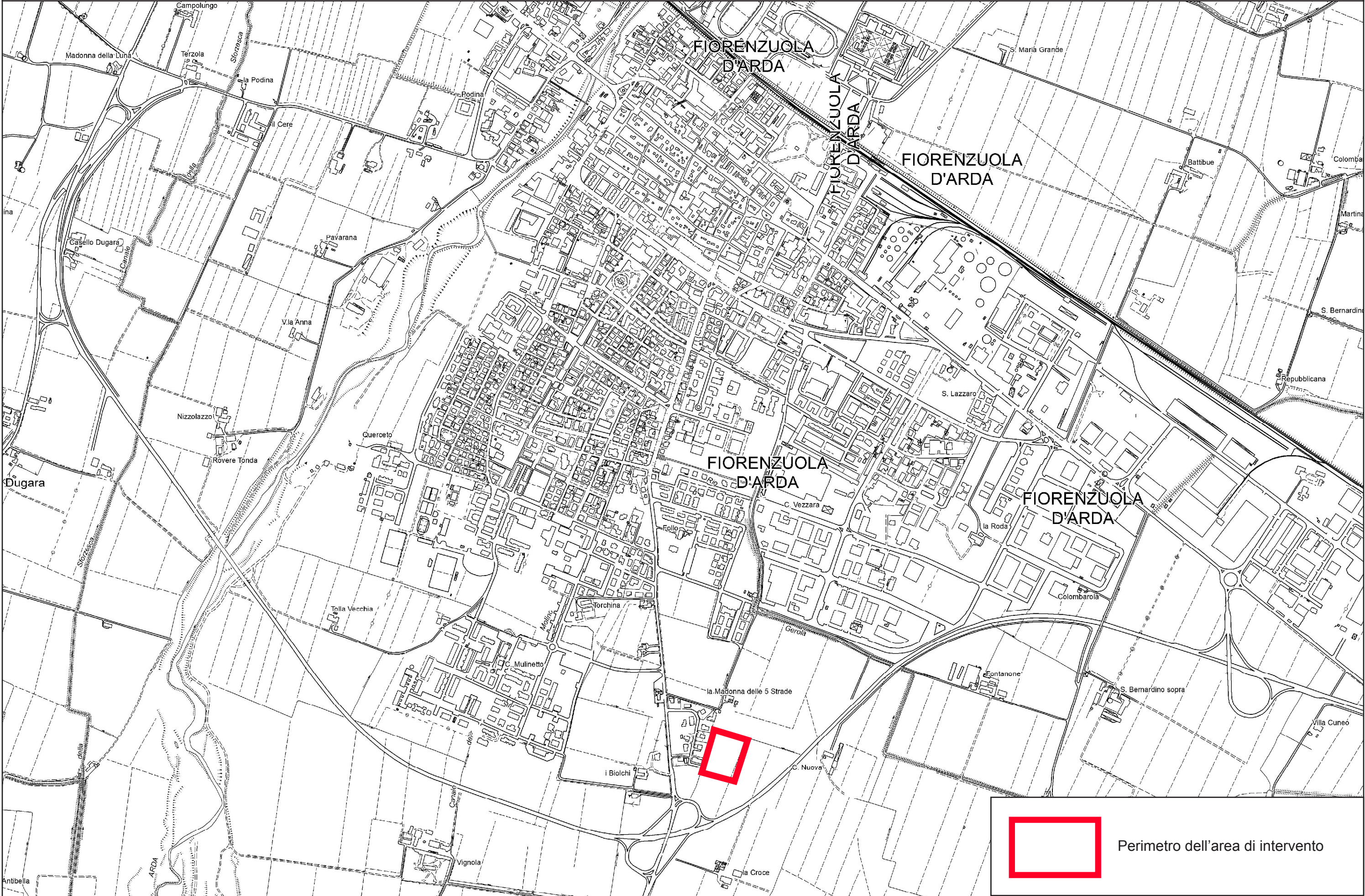


Tavola 2 - Planimetria catastale (Scala 1:4.000)

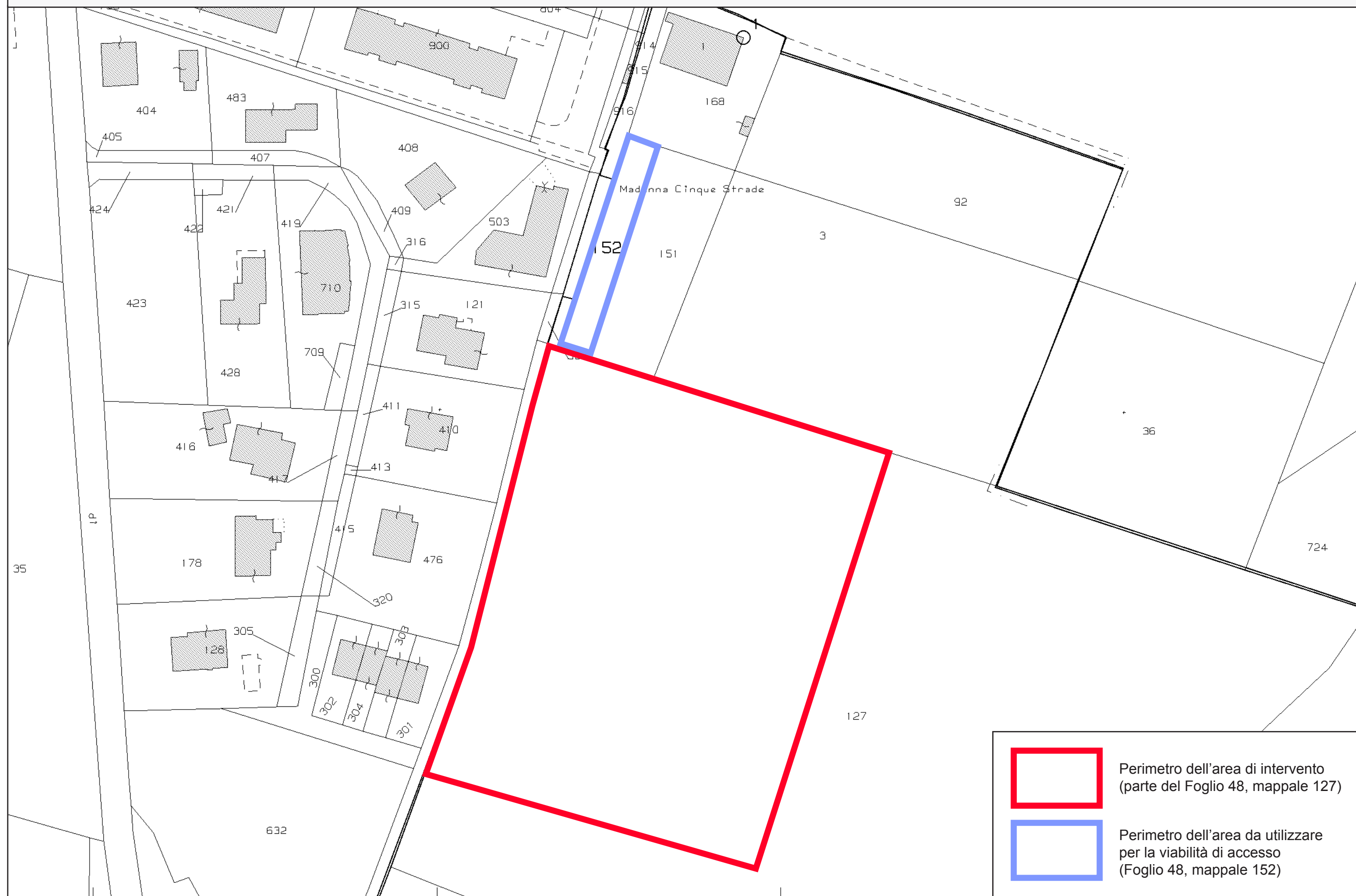
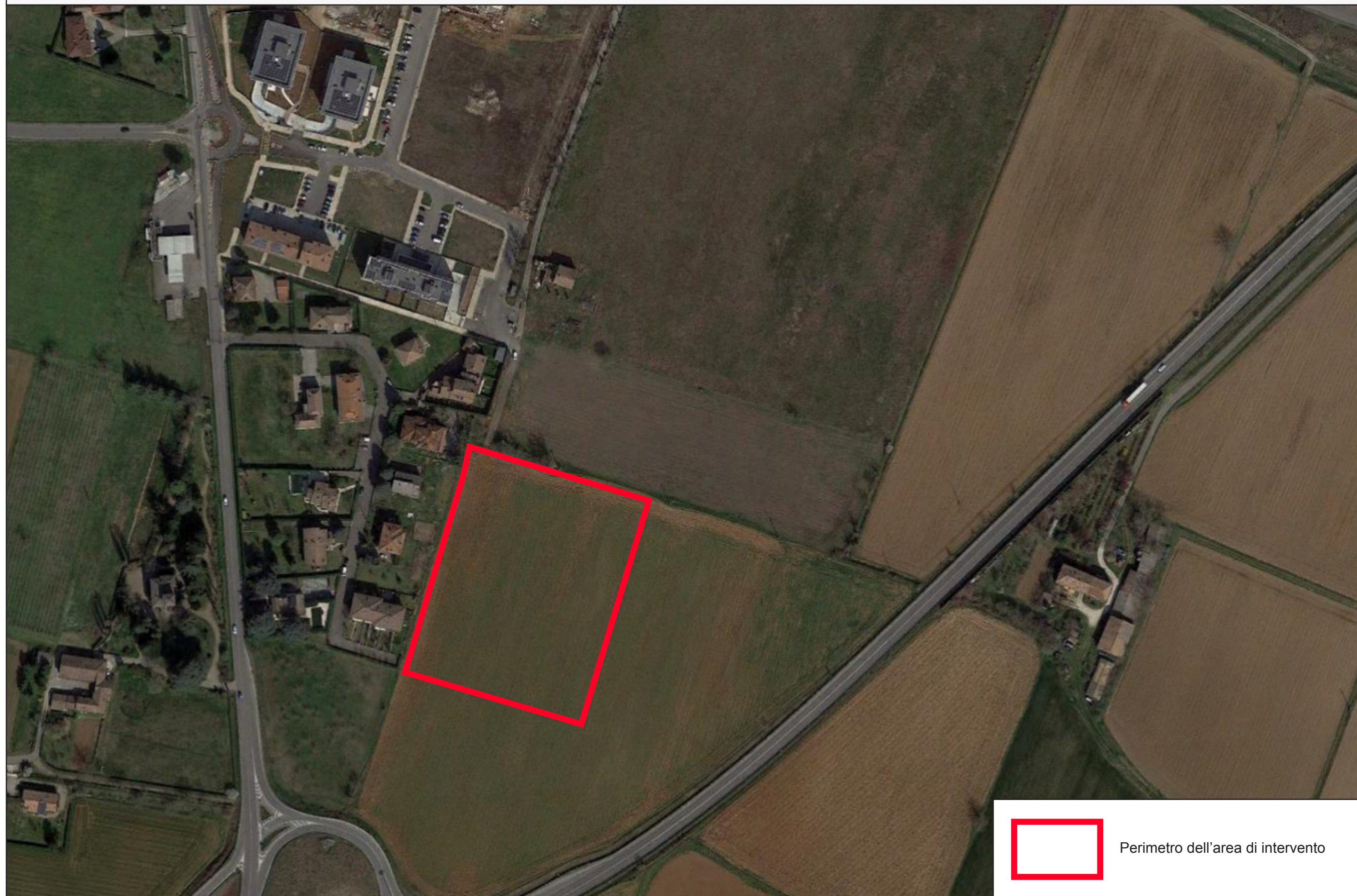


Tavola 3 - Individuazione dell'area di intervento su ortofoto (Scala 1:10.000)



Perimetro dell'area di intervento

Tavola 4 - Estratto del Piano Strutturale Comunale (Scala 1:5.000)

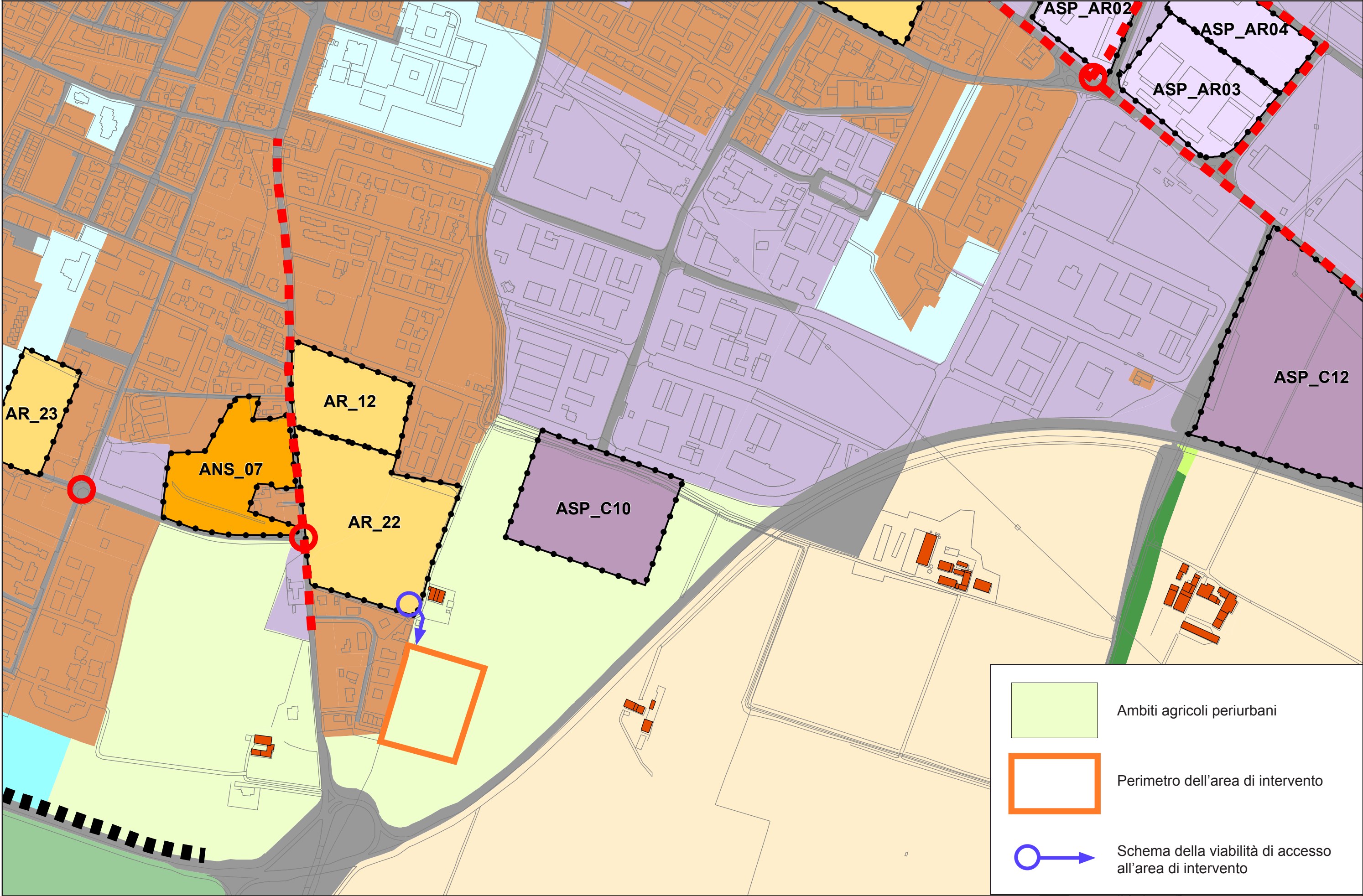


Tavola 5 - Estratto del Regolamento Urbanistico Edilizio (Scala 1:2.000)

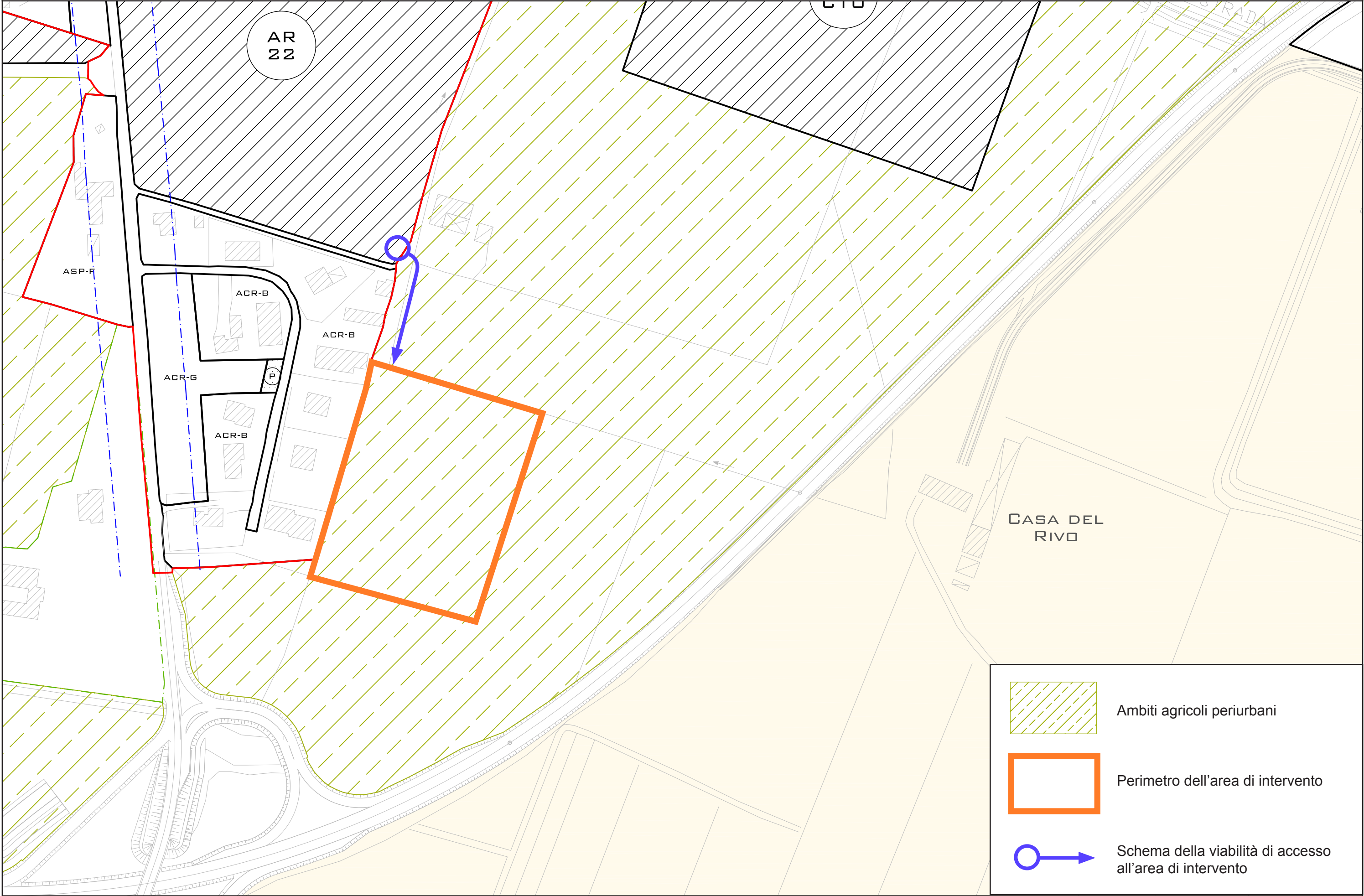


Tavola 6 - Schema della viabilità di accesso all'area di intervento
--

