

NORME DI RIFERIMENTO PER LA REGOLAMENTAZIONE DEI NUOVI CENTRI SPORTIVI A CARATTERE PRIVATO

Premessa

I nuovi centri sportivi a carattere privato potranno sorgere sulle aree che il P.R.G. prevede espressamente con destinazione progettuale a Gioco e Sport, ovvero con destinazione mista Gioco e Sport, e Verde oppure Parco Urbano. Non è possibile insediare nuovi Centri Sportivi privati su aree che il P.R.G. prevede espressamente ed unicamente a Verde o a Parco Urbano. In quest'ultimo caso le suddette aree devono essere mantenute di uso pubblico, escludendo che la loro superficie sia occupata da strutture edilizie, fatta salva una superficie pari al 3% dell'area, e comunque per non più di 400 mq, eventualmente copribile per la realizzazione di strutture funzionali al parco od alla fruizione del verde stesso. I percorsi interni al Parco non potranno essere resi impermeabili per una percentuale superiore all'1% della superficie stessa del Parco; l'accesso ciclabile e pedonale all'area dovrà essere sempre garantito con percorsi protetti in tutta l'area di influenza del territorio interessato.

A) PARAMETRI DI PROGETTO:

a1) - spazi a parco:

una percentuale ricompresa tra il 40 ed il 60% della superficie territoriale destinata al centro sportivo dovrà essere destinata a parco intendendo con tale definizione la formazione di un impianto a verde che rispetti alcuni parametri fondamentali che di seguito verranno presentati.

In particolare, in relazione alla puntuale destinazione programmatica di P.R.G., avremo che:

- se la destinazione dell'area è mista, cioè 7 = "Gioco e Sport" e 6 = "Verde" oppure 8 = "Parco Urbano", la suddetta %, nel complesso dell'intera area dovrà attestarsi sul 60% della stessa;
- se la destinazione dell'area è unicamente 7 = "Gioco e Sport", la suddetta % dovrà attestarsi sul 40% della superficie dell'area stessa.

Almeno il 20% della superficie interessata dall'intervento dovrà essere destinata ad uso pubblico, realizzando opere a verde e/o impianti per gioco e sport. Tale superficie, nel caso sia attrezzata a verde può essere utilizzata per la verifica delle % delle aree destinate a parco.

Le specie da impiantare dovranno essere per il 40% arbustive e per il rimanente 60% arboree tutte a rapida crescita, con un sesto di impianto di 1,5 mt x 1,5 mt le arbustive e di 3,0 mt x 3,0 mt le arboree; pertanto la progettazione del verde dovrà essere definita in accordo con il competente Servizio comunale.

Le specie ammesse sono in linea di massima le seguenti:

- | | | |
|------------------|-------------------------|-----------------------|
| - gelso bianco*; | - salice rosso; | - spincervino; |
| - gelso nero*; | - salice fragile; | - ligustro; |
| - buddleja*; | - salice francese; | - ciliegio selvatico; |
| - noce*; | - sambuco nero; | - acero campestre; |
| - platano*; | - salicone; | - biancospino; |
| - rovere*; | - olmo campestre; | - nocciolo; |
| - corniolo; | - pioppo bianco; | - melo selvatico; |
| - farnia; | - pioppo nero; | - prugnolo; |
| - ontano nero; | - pioppo grigio; | - rosa canina. |
| - salice bianco; | - frassino maggiore; | |
| - salice grigio; | - ginestra dei tintori; | |

In generale le specie impiantate dovranno essere già adeguatamente sviluppate al fine di accorciare i tempi di creazione della zona parco.

L'impermeabilizzazione del terreno di massima è da evitare e comunque non potrà superare l'1% della superficie a parco;

pertanto i sentieri ed i percorsi dovranno essere realizzati appropriatamente; è ammessa la posa di panchine o la creazione di oasi di sosta e riposo attrezzate.

Nell'ambito delle % destinate a parco non più di un quarto della superficie potrà essere destinato a prateria con inerbimento costituito indicativamente dalle seguenti specie:

- bromus inermis;
- dactylis glomerata;
- festuca ovina;
- festuca rubra;
- lotus corniculatus;
- medicago lupulina;
- poa pratensis;
- trifolium repens.

Il resto delle aree destinate al gioco e all'impiantistica sportiva dovranno comunque essere piantumate nella misura maggiore possibile. Le aree interessate da fasce di rispetto (stradali, fluviali, cimiteriali, ecc.), ovvero da vincoli di carattere ambientale, dovranno essere oggetto di particolare attenzione progettuale finalizzata, nel suo complesso ad ottenere la massima piantumazione consentita.

In ogni caso lungo i lati fronteggianti le strade dovranno essere sempre create delle barriere verdi, al fine di mitigare l'impatto visivo dall'esterno, nonché per salvaguardare i fruitori dei centri sportivi dall'inquinamento atmosferico ed acustico indotto.

Le piantumazioni ammesse saranno esclusivamente quelle autoctone, tipiche dell'area padana, o comunque ormai naturalizzate e non infestanti.

a2) - spazi per il gioco:

Il 5% della superficie territoriale destinata a centro sportivo dovrà essere destinata ad aree attrezzate per il gioco, intendendo con tale indicazione le aree appositamente attrezzate a campi-gioco per i bambini al di sotto dei dieci anni. È opportuno che le attrezzature utilizzate siano conformi alle Norme Europee EN 29002 ed alle Norme DIN 7926 ed il tutto

sia certificato. Tali aree potranno anche essere impermeabilizzate o coperte con apposite strutture.

a3) - spazi per le attività sportive, per gli impianti e per gli edifici

Gli spazi del Centro Sportivo non destinati a parco o per il gioco (così come verranno a stabilirsi per il rispetto delle % riportate ai punti precedenti), potranno essere destinati ad attrezzature ed impianti sportivi, nonché per strutture ed edifici di servizio (spogliatoi, punto ristoro, depositi, locali tecnici, uffici), ricomprendendo in questi anche le attrezzature per il parcheggio ed il deposito cicli.

a4) - rapporti inerenti le edificazioni, e norme architettoniche:

In generale le edificazioni a carattere volumetrico, dovranno essere limitate alle reali esigenze del centro sportivo; in particolare si ritiene che gli edifici destinati a servizi potranno svilupparsi per non più di due piani fuori terra, con un'altezza massima di mt. 7,00; altezze maggiori, necessarie per particolari situazioni ambientali, soluzioni architettoniche, oppure impianti (palazzetti, palestre, piscine coperte, ecc...), saranno oggetto di apposita e puntuale valutazione, con l'indicazione che le eventuali maggiori necessità vengano, ove possibile, recuperate entro terra. Nel centro sportivo sarà possibile insediare, nell'ambito dell'edificazione di servizio, la sola residenza per il personale di custodia.

L'architettura delle nuove edificazioni dovrà considerare, se richiesto dal contesto, l'opportunità di riproporre gli elementi architettonici caratteristici dei luoghi, evitando il più possibile l'inserimento di volumi e arredi contrastanti.

a5) - rapporto di copertura ed impermeabilizzazione del terreno:

Si ritiene che tale rapporto non dovrebbe essere superiore al 30% nel caso di puntuale destinazione progettuale di P.R.G. di "gioco e sport", ovvero al 25% in tutti gli altri casi, con riferimento all'intera superficie territoriale, ricomprendendo nelle aree che concorrono alla copertura ed all'impermeabilizzazione, gli edifici destinati a qualsiasi attività (principali ed accessori), gli impianti sportivi caratterizzati da superfici impermeabili (piscine, campi tennis, campi polivalenti in materiali non drenanti o sintetici) le pavimentazioni esterne, le superfici impermeabili destinate a strade e/o parcheggi, ecc...

a6) - rapporto superficie territoriale/utenza:

Si valuta tale rapporto adeguato quando assicura almeno 30 mq/utente, ricomprendendo in tale misura anche il fabbisogno di parcheggi e deposito cicli di cui ai punti seguenti.

a7) - rapporto posto auto/utenza:

Si valuta tale rapporto adeguato quando viene reperito 1 posto auto ogni 10 utenti circa, oppure viene reperito 1 mq a parcheggio ogni 18 mq destinati a centro sportivo.

a8) - rapporto posto bicicletta/utenza:

Si valuta tale rapporto adeguato quando viene reperito 1 posto cicli ogni 5 utenti circa, oppure 1 mq per deposito cicli ogni 200 mq destinati a centro sportivo.

B) ASPETTI CONVENZIONALI PER I CENTRI SPORTIVI PRIVATI

L'insediamento di un nuovo centro sportivo, ancor prima della stipula della convenzione, dovrà essere preceduto da uno studio da parte del richiedente privato che dimostri la necessità di tale struttura, evidenziando in particolare l'ambito territoriale su cui eserciterà la propria influenza e quantificando, in via non ipotetica ma reale, l'utenza a cui si rivolge e che di fatto procederà all'iscrizione. Tale studio dovrà essere accompagnato da un programma che documenti la percorribilità dell'iniziativa in termini economici e temporali attendibili.

A fronte della particolare posizione territoriale del nuovo Centro Sportivo, sulla scorta delle indicazioni di P.R.G., dovrà essere prioritariamente predisposta una Pianificazione Particolareggiata esecutiva.

La convenzione definirà: natura, dimensioni, limiti del servizio proposto, stabilirà i tempi e le modalità per la pubblicizzazione degli immobili oggetto di concessione, ovvero la loro diversa destinazione in caso di cessazione del servizio proposto.

In particolare verranno regolamentate:

- la tenuta di corsi pubblici a favore delle scolaresche e dei centri estivi; la realizzazione di corsi specifici sugli sport praticabili con le attrezzature presenti a favore di ragazzi sino a 15 anni non soci;
- la disponibilità del parcheggio nel caso l'Amministrazione Pubblica vada a organizzare manifestazioni negli ambiti territoriali circostanti, così come dovrà essere riservata una quota del parcheggio a favore dei non soci qualora il centro sportivo vada a organizzare proprie manifestazioni con accesso di pubblico o di altri sodalizi sportivi;
- la destinazione del centro sportivo nel caso di cessazione dell'attività, prevedendo la precedenza decisionale del Comune in merito al riuso dello stesso ovvero una sua diversa destinazione;
- le priorità nelle iscrizioni a favore dei residenti in città o in determinate zone del Comune di Cremona, e di categorie particolari di cittadini;
- l'impegno alla realizzazione prioritaria delle infrastrutture (quali i parcheggi, e le eventuali urbanizzazioni esterne necessarie), delle piantumazioni nelle fasce di rispetto, nonché quant'altro necessario relativamente ad ogni singolo progetto;
- la cessione o l'asservimento ad un uso pubblico di un'area attrezzata pari al 20% della superficie dell'intero Centro Sportivo;
- l'apertura tra la città ed il realizzando centro sportivo privato;
- la prestazione di idonee garanzie a tutela degli impegni assunti.

Norme approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2/2687 in data 13 gennaio 1997.