



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

**VARIANTE PARZIALE AL PRG VIGENTE AI SENSI
DELL'ART.2 COMMA 2 PUNTI F) E I) DELLA
LEGGE REGIONALE 23/97
RELATIVA ALL'AMBITO DI VIALE EDISON INCLUSO
NEL COMPARTO ZT 1 – AREE EX FALCK**



RELAZIONE TECNICA

DIREZIONE TECNICA UNITARIA
PROGETTI DI SVILUPPO TERRITORIALE DELLA CITTA'
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
ARCH. FULVIA DELFINO

Variante Generale al PRG
approvata con DCC n 14 del 05/04/2004
esecutiva dal 05/05/2004

Variante semplificata ex lege 23/97
adottata con DCC n. ... del .../.../...

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
APPROVATE CON DCC N ... DEL .../.../...,
ESECUTIVA DAL .../.../...

MARZO 2007



CITTA' DI SESTO SAN GIOVANNI

Medaglia d'oro al Valor Militare

DIREZIONE TECNICA UNITARIA
Progetti di Sviluppo Territoriale della Città
Coordinamento delle Politiche della Casa
Sportello Unico per le Attività Produttive

RELAZIONE TECNICA

LO STATO DI FATTO DEGLI IMPIANTI SPORTIVI COMUNALI

L'Amministrazione comunale ritenendo lo sport fattore determinante di crescita sociale ha investito ingenti risorse nella realizzazione di attrezzature dedicate alla pratica sportiva; infatti è proprietaria di impianti sportivi, di differenti dimensioni e attrezzati per molteplici discipline sportive:

stadio Breda
Palasesto
3 piscine
5 centri sportivi per il calcio
1 campo di atletica
2 centri polifunzionali

Inoltre utilizza, per l'attività preparatoria e per la pratica agonistica di alcune discipline, ventuno palestre comprese in una ventina di istituti scolastici.

Entro tali strutture si pratica sport a vari livelli e secondo differenti tipi di esigenze, con i corsi di avviamento allo sport regolamentati dal C.O.N.I. attraverso le rispettive federazioni e con l'iscrizione a campionati e/o a competizioni di vario livello agonistico.

A partire dal 1996 l'Amministrazione Comunale ha avviato una ridefinizione delle modalità di gestione degli impianti comunali, sperimentando diverse forme di gestione e di concessione d'uso, coinvolgendo soggetti privati e associazioni sportive allo scopo di migliorare l'efficacia e l'efficienza degli impianti, di alleggerire il carico delle spese di mantenimento delle strutture e di promuovere un ruolo di sussidiarietà; operazione che ha portato da un lato ad una significativa economia e dall'altro ha favorito una gestione più partecipata e tecnicamente preparata da parte delle società sportive.

Nonostante i numerosi lavori eseguiti negli ultimi anni, alcune attrezzature sportive necessitano di interventi più radicali della semplice manutenzione; tra gli impianti presenti sul territorio, che pure negli anni hanno assolto bene il loro compito, alcuni sono ormai vetusti e purtroppo non sempre in grado di soddisfare pienamente le attuali esigenze della cittadinanza, come la piscina scoperta Carmen Longo.

D'altra parte la crescente diffusione della pratica sportiva è un fenomeno a scala nazionale e regionale: in Lombardia il settore interessa una larga parte della popolazione, con circa 2 milioni di cittadini regolarmente tesserati ed oltre 650 mila persone che praticano un'attività sportiva senza vincoli associativi.

Per adeguare alla domanda espressa un'offerta qualificata e diversificata sarebbero necessari ingenti investimenti che non sono compatibili con le condizioni a breve e medio termine della finanza pubblica.

A partire da queste considerazioni, con deliberazione di Giunta Comunale n°133 del 27.04.04 è stato approvato l' "Avviso ai sensi dell'art 3 , comma14 della legge regionale n°1 del 5 gennaio 2000, dell'avvio del procedimento urbanistico relativo alla riqualificazione degli impianti sportivi comunali" con cui l' Amministrazione Comunale manifestava l'intenzione di: " favorire accordi tra società sportive del territorio e forze imprenditoriali al fine di realizzare la riqualificazione degli impianti e garantirne la futura gestione, rivolgendosi prioritariamente, attraverso la Consulta per lo sport, ai soggetti attivi nell'ambito di esperienze volte a promuovere la partecipazione, la socializzazione e l'aggregazione sul nostro territorio mediante la pratica sportiva, e individua, quali interlocutori privilegiati, chi già opera nell'ambito dell'associazionismo sportivo e ha maturato esperienze di gestione degli impianti sportivi di Sesto San Giovanni " invitando " tali soggetti, singoli od aggregati, a presentare proposte corredate da piani di fattibilità economico-finanziaria di interventi di riqualificazione degli impianti sportivi comunali ed eventualmente da elaborati progettuali di massima, nonché da piani di gestione convenzionata."

In seguito alla pubblicazione dell'avviso sono pervenute tre proposte da parte di soggetti privati istruite dagli uffici tecnici e le cui procedure attuative non si sono potute avviare a seguito dell'approvazione della nuova Legge Regionale per il Governo del Territorio n. 12 dell' 11 marzo 2005. Pertanto l'Amministrazione Comunale si è orientata verso percorsi procedurali diversi che consentano di raggiungere gli obiettivi prefissati.

LE ATTREZZATURE SPORTIVE NELLA PROPOSTA DI TRASFORMAZIONE DELLE AREE EX FALCK

Nel novembre 2005 Renzo Piano Building Workshop è stato incaricato dall'Immobiliare Cascina Rubina s.r.l., proprietaria delle aree ex Falck, dell'elaborazione del Master Plan del comparto di P.R.G. ZT1 e parallelamente è stato istituito un "Tavolo Tecnico di Lavoro" per la progettazione concertata e la programmazione degli interventi di trasformazione urbanistica del comparto stesso.

Anche a seguito del confronto sul tema, avvenuto nel Tavolo Tecnico di Lavoro, ci si è orientati verso il rinnovo del patrimonio esistente di attrezzature per lo sport mediante l'intervento su alcune strutture.

Nello specifico la proposta di P.I.I. presentata il 12 dicembre 2006 P.G. 104326, prevede la riorganizzazione dei Centri Sportivi Falck Calcio e Tennis, rispettivamente di via Edison e General Cantore, con la razionalizzazione dei campi da calcio e da tennis e la realizzazione di un nuovo edificio che ospita le attività e i servizi; la sostituzione dell'attuale Palasesto con un impianto tecnicamente più adeguato e dimensionato sulle attuali esigenze di fruizione sia per l'attività agonistica che per il tempo libero.

In aggiunta a quanto già contenuto nella proposta di P.I.I., con lettera del 19 febbraio 2007, P.G.15769, Immobiliare Cascina Rubina s.r.l. ha formalizzato la proposta di realizzare un "Centro Natatorio" sulle aree di proprietà allegando:

- planimetria contenente l'individuazione dell'area;
- progetto planivolumetrico di massima.

L'area individuata per la realizzazione del Centro Natatorio ha una superficie complessiva di 10.154 mq ed è attualmente inclusa nel comparto Vittoria B dell'area ex Falck, azionata dal Piano Regolatore come Zona di Trasformazione Urbanistica ZT1, prospiciente l'area di proprietà comunale lungo Viale Edison, area che ne garantisce temporaneamente l'accessibilità in attesa della trasformazione urbanistica delle aree adiacenti.

L'area è individuata dalle porzioni di mappali 2 e 4 del foglio catastale 32.

Immobiliare Cascina Rubina s.r.l. ha inoltre manifestato la propria disponibilità ad anticipare mediante atto unilaterale d'obbligo gli impegni, che saranno contenuti nella convenzione urbanistica, e cioè :

- destinare le attrezzature sportive da realizzarsi all'uso di interesse pubblico, concordando con l'Amministrazione accessibilità, orari di apertura e tariffe;
- individuare il soggetto gestore del Centro Natatorio secondo i principi contenuti nella L.R. 27/2006, con particolare riguardo alle esigenze delle associazioni sportive locali;

- presentare all'Amministrazione Comunale, prima dell'inizio della gestione, una carta dei servizi al fine di garantire adeguati livelli qualitativi nonché il piano economico finanziario.

L'Amministrazione Comunale nella giunta del 20 febbraio 2007 ha manifestato il proprio interesse verso la proposta volta a soddisfare le esigenze delle associazioni sportive che da lungo tempo operano nell'ambito del territorio comunale, anche mediante una attrezzatura privata ma di indubbio interesse pubblico.

RAPPORTO CON IL P.R.G. VIGENTE E MODALITA' DI INTERVENTO

L'area individuata per la realizzazione del "Centro Natatorio" è azionata dal vigente P.R.G. come Zona di trasformazione urbanistica ZT 1 (art. 27 N.T.A.).

Nelle tavole di azionamento del P.R.G. vigente alle varie scale sono individuate le aree di preferibile concentrazione fondiaria e di localizzazione delle attrezzature pubbliche e di interesse generale. Il comma 6 dell'art 27 delle N.T.A., modalità di attuazione, recita:

"6a1. Le previsioni del Piano Regolatore Generale relative all'ambito troveranno attuazione mediante un unitario Piano Particolareggiato esteso all'intero ambito oppure, in subordine, se l'Amministrazione Comunale lo riterrà sufficiente al fine di promuovere una organica attuazione delle previsioni del presente Piano, mediante il ricorso a diversi strumenti attuativi di pianificazione e programmazione, ordinari o speciali, della cui approvazione costituisce condizione preliminare un quadro organico di riferimento esteso, anch'esso, all'intero ambito" (...)

"6b. Convenzione quadro od accordo di programma

(...) Se verrà ritenuto dall'Amministrazione possibile il ricorso ad un quadro organico di riferimento, prima dell'approvazione dei piani o programmi attuativi necessari per i vari comparti di trasformazione, dovrà essere stipulata tra il Comune e la proprietà delle aree comprese nell'ambito una convenzione quadro unitaria oppure un unitario accordo di programma.

Con la stessa o lo stesso dovranno essere definiti tra il Comune e la proprietà gli accordi occorrenti per garantire il perseguimento, con le modalità e nei tempi individuati dal suddetto quadro organico di riferimento, dei principali obiettivi pre-scelti per l'ambito stesso con il presente piano ed il soddisfacimento delle esigenze individuato in sede di valutazione di impatto ambientale dell'unitario progetto di sviluppo urbano in considerazione. (...)"

Con delibera del Consiglio Comunale n°1 del 7/2/05 il Comune ha approvato il Quadro Organico di Riferimento - indirizzi per un confronto sulla trasformazione delle aree ex Falck - in allegato al Documento di Inquadramento ai sensi della L.R. 9/99- Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento.

Come sopra detto, nel novembre 2005 Renzo Piano Building Workshop è stato incaricato dall'Immobiliare Cascina Rubina s.r.l., proprietaria delle aree ex Falck, dell'elaborazione del Master Plan del comparto di PRG ZT1 e parallelamente è stato istituito "un tavolo di lavoro tecnico" per la progettazione concertata e la programmazione degli interventi di trasformazione urbanistica del comparto stesso.

I risultati di tale percorso hanno portato alla presentazione di una proposta preliminare di P.I.I. , P.G. n°45919 del 25/5/06 relativa alle sole aree ex Falck, successivamente integrata con una relazione economica del 27/10/06 P.G. n°90965; inoltre il 12/12/06 PG n°104326 sono stati presentati gli elaborati progettuali riferiti ad un'area comprendente sia il comparto ZT1 che ZT 2.2. Tale ultima consegna risulta sviluppata negli aspetti planivolumetrici e di progettazione di massima della maggior parte delle opere di urbanizzazione, ma assolutamente carente di alcuni elaborati fondamentali, quali relazione tecnica, verifiche urbanistiche, bozza di convenzione, relazione economico-finanziaria e cronoprogramma degli interventi.

Pertanto risulta a tutt'oggi impossibile procedere ad una proficua istruttoria né attivare procedure approvative sulla base della documentazione finora formalmente consegnata.

Quindi, nonostante con propria iniziativa l'Amministrazione abbia provveduto alla predisposizione e approvazione del Quadro Organico di Riferimento, come documento propedeutico, risulta altamente

improbabile addivenire in tempi brevi ad una sottoscrizione di convenzione quadro o accordo di programma come previsto dall'art. 27 succitato.

Per favorire e accompagnare, in un quadro di coerenza e certezza normativa, l'attuazione degli interventi proposti per la realizzazione del nuovo "Centro Natatorio", che si rivolgono al miglioramento dell'offerta di attrezzature sportive sul territorio, si rende necessario procedere attraverso una variante parziale al P.R.G. vigente, ai sensi dell'art 2 comma 2 lettere f) e i) della L.R. 23/97, in applicazione del succitato art. 27 delle NTA comma 6a2 lettera b):

"(...) flessibilità del processo avente ad oggetto la complessa operazione di trasformazione urbanistica dell'ambito in considerazione e che, in linea di massima, si ritiene possano prevalentemente essere adottate ed approvate in applicazione della legge reg. n. 23/97 e successive modifiche;"

Per assicurare il raggiungimento degli obiettivi e un migliore assetto urbanistico dell'area di intervento, il perimetro della zona di trasformazione urbanistica ZT1 viene modificato stralciando l'area oggetto della proposta di intervento per la realizzazione del "Centro Natatorio" che viene individuata come ZSaip "Zona Speciale per la realizzazione di Attrezzature di uso e di interesse pubblico o di interesse generale", zona di recupero ai sensi dell' art.27 L. 457/78 da attuarsi mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato.

Per un migliore chiarimento e specificazione delle NTA, tale zona ZSaip viene normata con un apposito articolo da inserire come art. 32 bis, che individua destinazioni d'uso e modalità attuative per la realizzazione in via prioritaria di attrezzature per lo sport, il tempo libero e attività ricreative.

RAPPORTO CON LA NORMATIVA REGIONALE DI GOVERNO DEL TERRITORIO

La recente Legge Regionale 12/2005, che ha radicalmente rinnovato il quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica della Lombardia, all'art. 25 comma 1 ha concesso ai comuni dotati di piani regolatori redatti secondo la previgente Legge 51/75 di approvare atti di programmazione negoziata, progetti di adeguamento di insediamenti produttivi ex art.5 del Decreto del Presidente della Repubblica 44/98 e varianti urbanistiche nel rispetto dei requisiti e secondo i procedimenti delineati rispettivamente agli artt. 2, comma 2, e 3 della Legge Regionale 23/97.

La presente variante urbanistica si avvale di quest'ultima possibilità, proprio in relazione alla sua coerenza con le indicazioni contenute nell'art.2, comma 2 della Legge Regionale 23/97, inoltre garantendo, anzi incrementando, il rispetto della dotazione minima comunale di standard urbanistici.

Sesto San Giovanni, il 7/3/2007

Direzione Tecnica Unitaria
Il Direttore Coordinatore
Arch. Fulvia Delfino

Allegato: testo dell'art. 32 bis.

Art.32 bis Zona speciale per attrezzature di uso e di interesse pubblico o di interesse generale ZSaip

1. Definizione

Trattasi di area destinata alla realizzazione di attrezzature e servizi d'interesse ed uso pubblico o di interesse generale al servizio degli insediamenti residenziali e produttivi.

2. Obiettivi del piano

Viene perseguita la finalità di migliorare la dotazione di spazi ed attrezzature nei diversi settori urbani con interventi preordinati all'integrazione delle attrezzature stesse in sistemi tali da far configurare una più elevata qualità urbana.

3. Destinazioni d'uso

3a. Destinazioni d'uso

Sulle aree di cui al presente articolo potranno essere realizzati in via prioritaria servizi ed attrezzature privati di uso e di interesse pubblico o di interesse generale per lo sport, il tempo libero e attività ricreative.

3b. Destinazioni d'uso complementari

Nelle attrezzature di cui sopra è ammessa la presenza di destinazioni d'uso complementari quali uffici amministrativi, attività di ristorazione e servizi correlati alla destinazione principale.

Fatte salve eventuali specifiche prescrizioni di legge o regolamentari, tali destinazioni possono impegnare una quota non superiore al 30% della SLP complessiva delle singole attrezzature.

4. Parametri urbanistici ed edilizi

Per le attrezzature di cui al punto 3:

$I_f = 1 \text{ mq./mq.}$

I progetti di realizzazione di attrezzature e di spazi pubblici e privati di uso e interesse pubblico dovranno prevedere, nel rispetto delle norme di settore, una dotazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico adeguata ai flussi di traffico generati da realizzare anche nelle immediate adiacenze.

5. Modalità di attuazione

Le attrezzature di cui al punto 3 troveranno attuazione mediante piano di recupero o permesso di costruire convenzionato.

Ai fini della realizzazione delle attrezzature sopra indicate in via prioritaria dovrà essere concordata e stipulata con l'Amministrazione Comunale una convenzione che dovrà avere le seguenti finalità e contenuti:

- dovranno essere inserite disposizioni atte a garantire nel tempo il previsto uso

- pubblico del servizio o dell'attrezzatura
- dovrà essere prevista la presentazione di un piano economico finanziario al fine di definire la fattibilità degli obblighi di cui sopra
 - dovrà essere prevista la presentazione di una carta dei servizi al fine di garantire adeguati livelli qualitativi dei servizi stessi
 - dovranno essere indicate le modalità di individuazione del soggetto gestore ai sensi delle normative vigenti
 - dovrà essere prevista l'applicazione di sanzioni a carico del soggetto attuatore e gestore per l'inosservanza degli obblighi assunti

6. Verifica relativa alla salubrità delle aree da edificare

La realizzazione delle attrezzature di cui al punto 3 potranno essere assentite solo dopo l'ultimazione degli interventi di bonifica o degli altri interventi di cui al precedente art. 17 sub 7 che, per le aree da essi interessate risulteranno occorrenti (interventi che, ove necessario, dovranno essere estesi alle aree limitrofe) e dopo la verifica di conformità ai progetti assentiti degli interventi di bonifica e degli altri interventi di cui sopra che interverrà mediante i controlli di cui all'art. 12 del D.M. 25.10.1999, n. 471.

6. Disposizioni particolari

In subordine e alle condizione di cui all'art.13 bis lettera 2c, 2f e 3, sono ammessi altri servizi ed attrezzature private che possono farsi rientrare tra quelle di uso e di interesse pubblico o di interesse generale di cui all'art. 4.4 delle presenti norme.