



Comune di Concorezzo
Provincia di Monza e della Brianza

SETTORE URBANISTICA E AMBIENTE
Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata

Previsione nel Piano dei Servizi vigente di ampliamento area per servizio sportivo ludico ricreativo

(art. 9 comma 15 Legge 11 marzo 2005, n. 12)



settembre 2022



REDAZIONE DOCUMENTO

SETTORE URBANISTICA ED AMBIENTE

Arch. Marco POLLETTA – *Responsabile del Settore – Iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti di Milano n. 6632*

SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Arch. Monia MOALLI – *Responsabile Servizio*

Geom. Natale VILLA – *Istruttore tecnico*

Manuela CARDASCIA – *Istruttore amministrativo*

Premessa

Il Comune di Concorezzo è dotato di Piano di Governo del Territorio, con variante generale approvata con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 9 del 3 febbraio 2021, n. 11 del 4 febbraio 2021, n. 13 del 5 febbraio 2021, n. 15 del 6 febbraio 2021, n. 17 del 7 febbraio 2021, n. 19 del 9 febbraio 2021, n. 21 del 10 febbraio 2021, efficace dal 14 luglio 2021 con pubblicazione sul B.U.R.L.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 28 ottobre 2021 è stata apportata una prima modifica al piano dei Servizi per l'inserimento di un'area per servizi socio-assistenziali.

1. Previsione ampliamento servizio sportivo ludico ricreativo

Il Comune di Concorezzo ha sottoscritto in data 05.11.2008, con atto n. 2015 di repertorio del Segretario Generale, dott. Michele Boccella, registrato a Vimercate il giorno 18-11-2008 al n. 427 serie 1^a, trascritto presso l'ufficio dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 5-12-2008 con i nn. 191299/125767, una convenzione per la concessione, in diritto di superficie, dell'area comunale di via Ozanam per la realizzazione di un centro sportivo/ricreativo con l'inserimento di una palestra polivalente a conduzione comunale.

La convenzione disciplina la concessione di un'area e la possibilità di concessione di un'area opzionale così come recita l'articolo 4 :

“..... Rimane altresì inteso che, nel corso della concessione, le parti potranno convenire , in qualsiasi momento, di inserire in essa anche l'area opzionale, indicata in colore “rosso” e “blu” sulla tavola citata, a condizioni che saranno all'epoca definite di comune accordo









L'area opzionale è attualmente occupata principalmente dal campo di calcio di “via Don Orione”, una porzione è parte del giardino della scuola primaria “Don Gnocchi” ed una parte è un'area residuale verde libera prospiciente la sp.3 Milano – Imbersago. All'area si accede attraverso la via don Orione, traversa di via Ozanam.

Sulla base di quanto sopra, la società Bluwater spa, rappresentata dall'Amministratore delegato, Dott. Guido Zucchi, ha presentato in data 22 luglio 2022 con prot. 16538 una proposta finalizzata alla concessione in diritto di superficie dell'area in oggetto, da destinarsi ad ampliamento del centro ludico-ricreativo attualmente presente.

La proposta è stata successivamente integrata in data 8 agosto 2022 con nota prot. 17807.



Estratto dell'elaborato planimetrico allegato alla convenzione originaria

	Superfici grafiche mq
 area oggetto del diritto di superficie ricompresa tra i capisaldi 0,1,2,3,4,5,6,7,8,9, 10,11,12,13, 14,15,16,17,18,19,20,21 e 22,23,24,25,26,27,28,29	29.150
 area oggetto del diritto di superficie soggetta a servizi di passo carrai e pedonale a favore del Comune ricompresa tra i capisaldi 3,4,5,6,7,8.	528
 area da acquisire da parte del Comune dalla Provincia e da cedere al Concessionario in diritto di superficie ricompresa tra i capisaldi 27,28,29,30,31.	845
 area non oggetto del diritto di superficie: palestra polivalente, parcheggi ad uso esclusivo e strada di PRG ricompresa tra i capisaldi 5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15, 16,17,30,29,22,33,32.	4.657 *
 area opzionale non oggetto del diritto di superficie: porzione B parcheggi campo da calcio ricompresa tra i capisaldi 37,36,38,39,40,0,21,20.	2.162 *
 area opzionale non oggetto del diritto di superficie: porzione A campo di calcio ricompresa tra i capisaldi 34,35,36,37,20,19.	9.051
 STRADA IN PREVISIONE PRG VIGENTE	
 PERIMETRO AREE DI INTERVENTO	
* aree messe a disposizione del Concessionario per il tempo strettamente necessario all'esecuzione dei lavori di sua competenza.	

Legenda

La proposta di ampliamento permette di incrementare l'offerta di servizi ludici rivolta non solo alla cittadinanza, ma ad un bacino di utenza molto più ampio, con impatti positivi sull'occupazione.

Come evidenziato nella relazione tecnica presentata dall'operatore, l'intervento prevede la realizzazione di varie aree funzionali scoperte costituite da piscine ed attrazioni acquatiche costituite da scivoli e canali d'acqua, in ampliamento al parco acquatico e di un parcheggio il cui accesso avverrà dalla via Don Orione.

La realizzazione è prevista in tre step successivi, funzionalmente collegati ma utilizzabili indipendentemente, in grado quindi di essere ampliati senza problemi nel periodo invernale in cui le strutture esterne non saranno in funzione.

L'area di espansione sarà completata da una serie di servizi che ne completeranno sia la funzionalità sia la fruibilità per l'utenza.

2. Individuazione dell'area di trasformazione

La realizzazione dell'area di ampliamento del Parco Acquatico esistente comporta una necessaria variazione della destinazione delle superfici destinate ad attrezzature di interesse pubblico e generale e delle dotazioni di aree pubbliche con l'attribuzione di parametri urbanistici atti a delineare l'intervento sull'area pubblica.

L'area di proprietà comunale, oggetto della costituzione del diritto di superficie, è meglio indentificata al NCT del comune di Concorezzo al Foglio 30 Mappali 330, 387, 388 e 389 per una superficie complessiva di circa 11.091 m² catastali come meglio individuata nell'estratto planimetrico sottoriportato.



Estratto mappa catastale



Vista dell'area - estratto Google maps



Vista dell'area dalla Sp 3 Milano - Imbersago



Vista dell'area dalla Sp 3 Milano – Imbersago



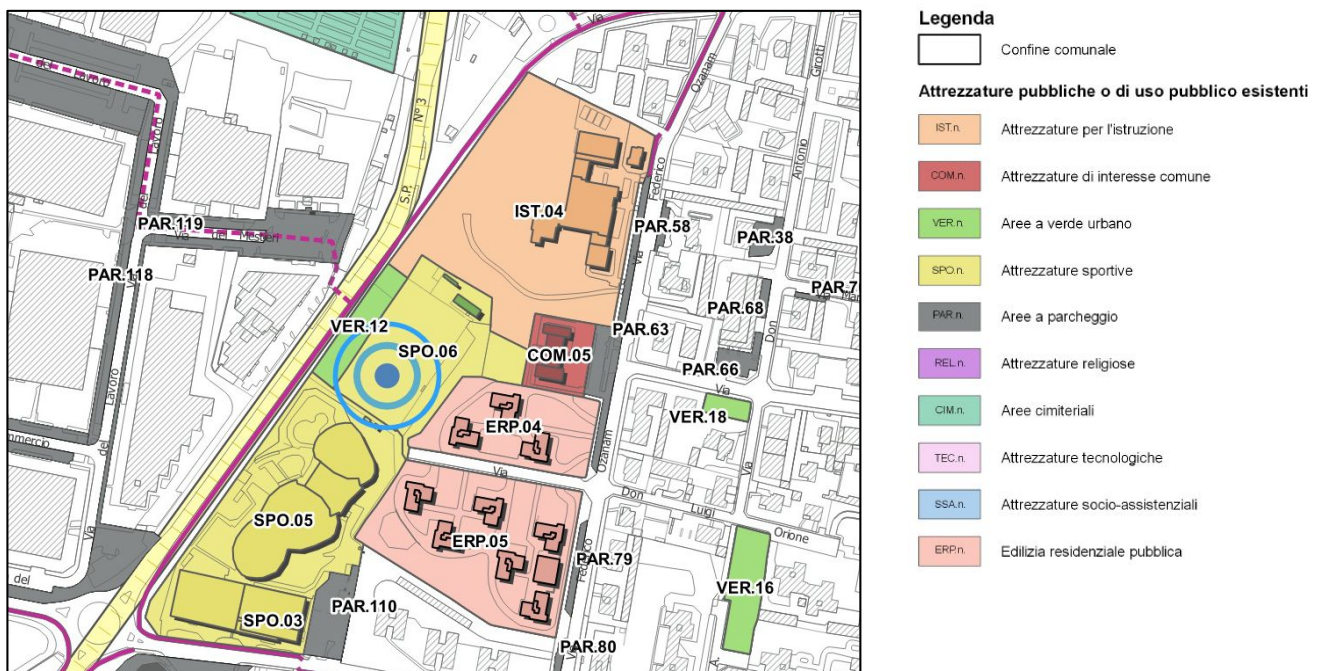
Vista dell'area dalla recinzione interna con accesso da via Don Orione



Vista dell'area di accesso e da destinare a parcheggio da via Don Orione

Le aree oggetto di modifica sono individuate sulla tavola ST01 del Piano dei Servizi "Azzonamento dei servizi esistenti e di progetto" con le sigle SPO.06, VER.12 e IST.04.

Le variazioni delle superfici interessate sono riportate nelle tabelle allegate e nell'elaborato SR.02 "Norme di Attuazione del Piano dei Servizi".



Estratto tavola ST01 – Azzonamento dei servizi esistenti e di progetto

Le dimensioni dell'area risultano idonee ad ospitare spazi e manufatti, quali per esempio le attrazioni ludiche.

Dal punto di vista urbanistico l'area non presenta vincoli di alcuna natura che possano limitare l'attività edificatoria o l'insediamento di attività.

Per consentire la realizzazione del manufatto edilizio si ritiene che dovranno essere soddisfatti i seguenti parametri urbanistici:

IF=0,06 m²/m²

IC= 30%

SP= 15%

Altezza edificio (he)= 6,00 m

Altezza impianti ludici= 15 m

Distanza stradale= 7,50 m

Distanza dai confini= 5,00 m

Distanza vasche= 2,00 m

E' richiesta una dotazione interna di 70 posti auto di cui 20 per il personale di servizio.

Si richiamano integralmente le definizioni del Piano di Governo del Territorio per l'applicazione degli indici di cui sopra e per quanto occorra alla definizione dell'intervento edilizio e l'applicazione dei disposti del Regolamento edilizio vigente al momento della presentazione dell'istanza edilizia.

3. Situazione urbana

Attualmente la zona presa in considerazione è adibita, principalmente, a campo sportivo la cui ricollocazione sarà prevista nelle aree destinate ad impianti sportivi dal PDS vigente. Le aree destinate all'istituto scolastico vengono ridefinite attraverso un due annessioni ed una sottrazione di area in fregio alla Sp.3.

L'area a verde residuo, priva di attrezzature ed alberature prospiciente la S.P.3 viene annessa alle aree a disposizione dell'ampliamento.

La classificazione dell'area VER. 12 verrà eliminata dalla tabella delle aree a verde urbano e la sua superficie andrà ad integrare quella a disposizione di SPO.06 la cui superficie complessiva sarà pari a 11.1225 mq.

Le aree a disposizione del servizio IST.04 della scuola primaria "Don Gnocchi" risulterà complessivamente pari a 22.305 mq.

Di seguito si riportano le variazioni di destinazione previste per i diversi servizi:

STRUTTURE PER L'ISTRUZIONE: CENSIMENTO, NUMERO DI SEZIONI, ISCRITTI E MEDIA ALUNNI PER CLASSI (anno 2017-2018)

Attrezzature per l'istruzione			
Codice Servizio	Descrizione	Proprietà	Superficie da computare (ST)
IST.01	scuola infanzia	comunale	6346,30
IST.02	scuola primaria	comunale	5621,80
IST.03	scuola infanzia	comunale	3810,70
IST.04	scuola primaria	comunale	21261,00 22.305
IST.05	scuola secondaria 1°grado	comunale	18387,00
IST.06	scuola infanzia (paritaria)	privata	821,71
IST.07	scuola secondaria 2°grado CFP	comunale	2072,30
IST.08	scuola infanzia	comunale	3787,70
TOTALE			62.108 63.152

4.4 Tabella superfici istituti scolastici

Estratto S01 – Relazione Generale – Variazioni

Aree a verde urbano			
Codice Servizio	Descrizione	Proprietà	Superficie da computare (m²)
VER.01	Aree a verde	comunale	8890,60
VER.02	Aree a verde	comunale	1160,50
VER.03	Aree a verde	privata	410,78
VER.04	Aree a verde	comunale	1844,00
VER.05	Aree a verde	comunale	1718,70
VER.06	Aree a verde	comunale	1554,90
VER.07	Aree a verde	comunale	6111,60
VER.08	Aree a verde	comunale	2202,00
VER.09	Aree a verde	comunale	517,29
VER.10	Aree a verde	comunale	8514,40
VER.11	Aree a verde attrezzato	comunale	2720,20
VER.12	Aree a verde	comunale	1788,00
VER.13	Aree a verde	comunale	1077,40
VER.14	Aree a verde	comunale	3481,80
VER.15	Aree a verde	comunale	2892,10
VER.16	Aree a verde	comunale	2089,90
VER.17	Aree a verde	comunale	3041,40
VER.18	Aree a verde	comunale	468,93
VER.19	Aree a verde	comunale	683,14
VER.20	Aree a verde	comunale	6127,60
VER.21	Aree a verde	privata	1926,10
VER.22	Aree a verde	comunale	1166,40
VER.23	Aree a verde attrezzato	comunale	2326,10
VER.24	Aree a verde attrezzato	comunale	13536,00

VER.25	Aree a verde attrezzato	privata	807,15
VER.26	Aree a verde attrezzato	comunale	7433,50
VER.27	Aree a verde attrezzato	comunale	2086,90
VER.28	Aree a verde attrezzato	comunale	21926,00
VER.30	Aree a verde attrezzato	comunale	9.499,70
VER.31	Aree a verde	privata	814,00

TOTALE

119.117 117.329

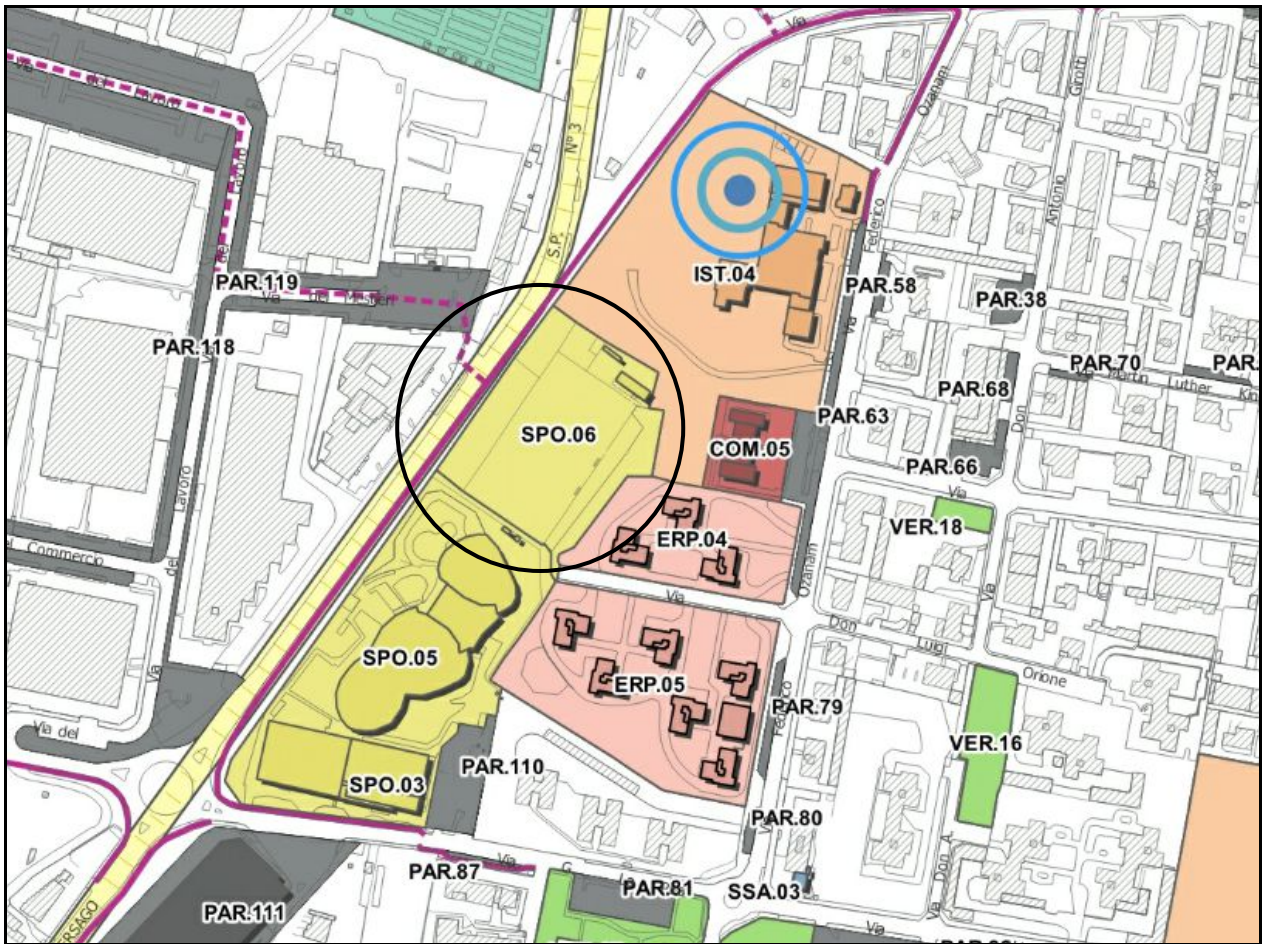
4.4 Tabella superfici aree a verde urbano

Estratto S01 – Relazione Generale – Variazioni

Attrezzature sportive			
Codice Servizio	Descrizione	Proprietà	Superficie da computare (m²)
SPO.01	centro sportivo	comunale	30499,00
SPO.02	centro sportivo	comunale	10547,00
SPO.03	palestra comunale	comunale	1545,30
SPO.04	campo sportivo	comunale	5701,04
SPO.05	spa e piscina	privata	18199,00
SPO.06	Campo sportivo-centro sportivo ludico ricreativo	comunale	9431,35 11.125
TOTALE			-75.922 77.616

4.4 Tabella superfici attrezzature sportive

Estratto S01 – Relazione Generale – Variazioni



Estratto- ST01 Azionamento dei servizi_ Variazione