

CONFERENZA DI SERVIZI DEL 15 SETTEMBRE 2006 AVENTE PER OGGETTO LA PROPOSTA DI AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE DELLA PALESTRA CENTRO FITNESS SITA IN VIA PISA 134 COSTITUENTE VARIANTE URBANISTICA.

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Vista la relazione dei Responsabili dello Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'Edilizia che si allega quale parte integrante del presente atto;
- Visti i pareri espressi a norma dell'art. 49, comma 1° del D.Lgs. 18 agosto 2000 n° 267 come da foglio pareri allegato;
- Visto l'art. 134, comma 4° del D.Lgs. 18 agosto 2000 n° 267;

DELIBERA

1. di approvare per quanto di competenza il verbale della Conferenza di Servizi del 15 Settembre 2006 avente per oggetto la proposta di ampliamento e sopraelevazione della Palestra – centro fitness sita in Via Pisa 134 costituente variante urbanistica, che si allega;
2. di approvare definitivamente, in conformità alle determinazioni della Conferenza di Servizi del 15 settembre 2006 e relativi allegati, la proposta di variante urbanistica al Piano Regolatore Generale Vigente;
2. bis di subordinare il rilascio del permesso a costruire alla stipula di una convenzione edilizia avente i seguenti contenuti minimi:
 1. obbligo a costituire a carico dell'area e a favore del complesso immobiliare di una servitù consistente nella destinazione durevole del fondo servente a parcheggio posto a servizio del fondo dominante..
 2. , il “*Comune*” costituisce a carico dell'area di sua proprietà attualmente sistemata a giardino pubblico, e a favore del complesso immobiliare in Via Pisa n. 134, una servitù consistente nel diritto del proprietario dell'immobile di Via Pisa n. 134 di edificare a ridosso del confine con l'area di proprietà comunale e di aprire una porta su questa stessa area da utilizzare esclusivamente ai fini della sicurezza antincendio della “*palestra*”. Ai sensi dell'art. 1029 c.c
 - 3.. A titolo di corrispettivo per la costituzione del diritto di cui al punto 2, il “*Soggetto Gestore*” assume nei confronti del “*Comune*”, che accetta, gli obblighi di cui all'allegato B.
3. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4° D.Lgs. 18 agosto 2000 n° 267.

La delibera è stata approvata all'unanimità dei votanti con i voti favorevoli dei gruppi: DS, PRC, SDI, MARGHERITA, UDEUR. Astenuti: FI. Assenti: LN, AN, GRUPPO MISTO.



CITTA' DI SESTO SAN GIOVANNI

Medaglia d'Oro al Valor Militare

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

RELAZIONE

OGGETTO: CONFERENZA DI SERVIZI DEL 15 SETTEMBRE 2006 AVENTE PER OGGETTO LA PROPOSTA DI AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE DELLA PALESTRA CENTRO FITNESS SITA IN VIA PISA 134 COSTITUENTE VARIANTE URBANISTICA

In data 22 Luglio 2005 la Società COMPLEX S.R.L. ha presentato richiesta di attivazione della procedura prevista dall'art. 5 del D.P.R. 447/98 per l'ampliamento e la sopraelevazione della palestra – centro fitness di Via Pisa 134 costituente variante urbanistica.

Il Responsabile dello Sportello Unico per le Attività Produttive ed il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia hanno verificato che la richiesta presentata è in contrasto con le N.T.A. del Piano Regolatore Generale vigente ma che il progetto è conforme alla normativa vigente in materia ambientale, sanitaria, di sicurezza del lavoro, hanno ritenuto che sussistessero le condizioni per attivare la procedura prevista dall'art. 5 del D.P.R. 447/98 come modificato dal D.P.R. 440/2000.

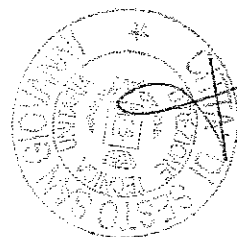
In data 17 Marzo 2006 fu indetta la Conferenza di Servizi per il giorno 19 Aprile 2006 convocando la Provincia di Milano, l'ASL 3 Monza – Presidio di Sesto San Giovanni, il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oltre ai funzionari del Settore Urbanistica Comunale nonché ai rappresentanti della Società proponente.

Dell'avviso di indizione della Conferenza di Servizi si è data adeguata informazione mediante pubblicazione sul quotidiano "Il Giorno" e sul Portale del Comune di Sesto San Giovanni, assegnando il termine del 14 Aprile 2006 per la presentazione di eventuali osservazioni o di richieste di partecipazione.

Il giorno 19 Aprile 2006 si svolse presso la sede comunale la Conferenza di Servizi nella quale verificata l'impossibilità di procedere in quanto la Provincia di Milano richiedeva ulteriori 30 giorni per esprimere il proprio parere, venne rinviata a data da destinarsi.

In data 12 Luglio 2006, a seguito della trasmissione da parte della Provincia di Milano della copia della delibera di approvazione da parte della Giunta Provinciale, è stata riconvocata per il giorno 31 Luglio 2006 la Conferenza di Servizi.

Il giorno 31 Luglio 2006 si è svolta presso la sede Comunale, la Conferenza di Servizi nella quale, si è verificata l'impossibilità di procedere in quanto il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Milano comunicava l'impossibilità di partecipare ed inoltre faceva richiesta di ulteriore documentazione preordinata all'emissione del parere di competenza. Pertanto la Conferenza di Servizi veniva rinviata a data da destinarsi.





CITTA' DI SESTO SAN GIOVANNI

Medaglia d'Oro al Valor Militare

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

In data 4 Settembre 2006, a seguito dell'espressione del parere favorevole in data 31 Agosto 2006 da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Milano, è stata riconvocata per il giorno 15 Settembre 2006 la Conferenza di Servizi.

Il giorno 15 Settembre 2006 si è tenuta la Conferenza di Servizi; al termine dei lavori ha espresso parere favorevole alla proposta di variante, sulla quale si era espressa favorevolmente la Provincia di Milano con proprio atto deliberativo del 1 Giugno 2006 n. 1126.

Ai sensi e per gli effetti della L.R. 15/02, in data 18 Settembre 2006 è stato predisposto l'avviso di pubblicazione degli atti di variante nel quale è stato fissato il termine del 19 Ottobre 2006 per la presentazione di eventuali osservazioni. L'avviso di deposito degli atti di variante è stato pubblicato sul quotidiano "Il Giorno" e sul portale del Comune di Sesto San Giovanni il giorno 20 Settembre 2006.

Con dichiarazione del 19 Ottobre 2006 il funzionario Responsabile della Segreteria Generale ha dato atto che non sono state presentate osservazioni entro le ore 12.00 del 19 Ottobre 2006.

Pertanto ai sensi dell'art. 5 comma 2 del D.P.R. 447/98 il Consiglio Comunale dovrà pronunciarsi definitivamente sulla proposta ed approvare la proposta di variante urbanistica oggetto della Conferenza di Servizi.

Sesto San Giovanni, lì 24 Ottobre 2006

IL RESPONSABILE DELLO
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA
(Geom. Nicoletta Sostaro)



IL RESPONSABILE DELLO
SPORTELLO UNICO PER LE
ATTIVITA' PRODUTTIVE
(Arch. Fulvia Delfino)



CITTA' DI SESTO SAN GIOVANNI

Medaglia d'Oro al Valor Militare

SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE

VERBALE DELLA CONFERENZA DI SERVIZI AVENTE PER OGGETTO LA PROPOSTA DI AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE DELLA PALESTRA/CENTRO FITNESS POSTA IN VIA PISA 134 COSTITUENTE VARIANTE URBANISTICA

L'anno 2006 il giorno 15 del mese di SETTEMBRE alle ore 10.00 nell'ambito della procedura amministrativa prevista dall'art. 5 D.P.R. 447/98 integrato e modificato dal D.P.R. 440/2000, si è riunita, presso la sede comunale di Piazza della Resistenza n. 20, la Conferenza di Servizi, avente per oggetto la proposta di ampliamento e sopraelevazione della palestra/centro fitness posta in via Pisa 134 costituente variante urbanistica.

Sono presenti:

- l'Arch. Delfino Responsabile dello Sportello Unico Attività Produttive
- il Geom. Sostaro Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia
- l'Arch. Giuseppe Corengia dello Studio Magni
- il Sig. Ranieri Antonio e Ranieri Enzo per la Società Complex S.r.l.
- il Sig. Martini Massimo del Settore Sport
- l'Arch. Scalzotto del settore Urbanistica comunale

Sono assenti:

- il rappresentante della Provincia di Milano
- il rappresentante dell'Asl 3 Monza – Presidio di Sesto San Giovanni
- il rappresentante del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco

Funge da segretaria verbalizzante la Sig.ra Liana Gassa

IL RESPONSABILE

Verificata la regolare convocazione della Conferenza di Servizi ai sensi del disposto della legge 7/8/90 n. 241 integrata e modificata dalla legge 11/2/2005 n. 15 e verificato altresì che per la precedente Conferenza di Servizi del

20099 Sesto San Giovanni - Piazza della Resistenza 20 - tel. 02.2496.266 - fax 02.2496.422
Orario di apertura: Lun, Mar, Gio, Ven dalle 9.00 alle 12.00 - Cod. Fiscale 02253930156 - Part. IVA 00732210968



31/7/2006 non sono state presentate istanze di partecipazione alla Conferenza di Servizi medesima né osservazioni da parte dei soggetti titolati ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98

DICHIARA APERTA LA CONFERENZA DI SERVIZI

Viene data immediata lettura della comunicazione pervenuta, a mezzo fax, alla segreteria tecnica in data 13/9/2006 da parte del Comando dei Vigili del Fuoco di Milano, dell'impossibilità di partecipare alla Conferenza di Servizi con la precisazione che comunque il Comando ha espresso il proprio parere favorevole con prescrizioni, in data 31/8/2006, accludendone copia alla comunicazione medesima.

Ultimata pertanto l'istruttoria, i presenti sono invitati ad assumere le decisioni definitive.

La Conferenza di Servizi all'unanimità esprime **PARERE FAVOREVOLE**:

1. ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 D.P.R. 447/98 alla proposta di variante urbanistica
2. al progetto edilizio di ampliamento e sopraelevazione della palestra di Via Pisa 134.

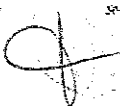
Dispone che l'efficacia dell'approvazione di cui ai punti 1) e 2) sia subordinata:

- a) all'espletamento delle procedure di cui alla L.R. 22/7/02 n. 15;
- b) alla definitiva pronuncia del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 5 D.P.R. 447/98;
- c) al perfezionamento degli atti relativi al rilascio del permesso di costruire.

Pertanto si ritiene chiusa la Conferenza di Servizi.

Sesto San Giovanni, lì 15 settembre 2006

Letto, confermato, sottoscritto:





CITTA' DI SESTO SAN GIOVANNI

Medaglia d'Oro al Valor Militare

SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE

- l'Arch. Delfino Fulvia
- il Geom. Sostaro Nicoletta
- l'Arch. Corengia Giuseppe
- il Sig. Ranieri Antonio
- il Sig. Ranieri Enzo
- il Sig. Martini Massimo
- l'Arch. Scalzotto Marisa

[Handwritten signatures corresponding to the list above]





CITTA' DI SESTO SAN GIOVANNI

Medaglia d'Oro al Valor Militare

IL SINDACO

Visto l'art. 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998 n. 447;

vista la Deliberazione di Giunta Regionale 13 settembre 1999 n. 6/45075;

visto il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42;

visti gli atti di ufficio

DICHIARA

Che l'ambito oggetto della Variante al Piano Regolatore vigente ai sensi dell'art. 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998 n. 447, relativo all'area di Via Pisa 134, come perimetrata nella *scheda 1 - "azzonamento vigente con l'individuazione delle aree oggetto di variante"* scala 1:2000 - non risulta sottoposto a vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (ex Legge 28 giugno 1939 n. 1497 e Legge 8 agosto 1985 n. 431).

Sesto San Giovanni, 21 febbraio 2006

IL FUNZIONARIO

Arch. Claudio Indovini

IL SINDACO

Dott. Giorgio Oldrini



Scheda informativa e di attestazione per la valutazione di compatibilit  con il PTCP della Provincia di Milano

Comune di Sesto san Giovanni (MI)

Strumento urbanistico oggetto di valutazione di compatibilit :

Procedimento ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n  447/98

COMUNE di SESTO SAN GIOVANNI (MI)

Strumento urbanistico vigente

Parere provinciale D.G.P n 76 del 11/02/2004

Delibera di C.C. n 14 del 05/04/2004

Popolazione residente al 1999

Abitanti 81.687

Aspetti procedurali previsti dal PTCP

Avvenuta consultazione preliminare lett. A) art. 23 NTA del PTCP

☐ NO

☐ SI

Avvenuto invio ai Comuni contermini avviso adozione – art. 22 NTA del PTCP

☐ NO

☐ SI

Presenza di vincoli interessanti l'ambito di variante

Presenza di vincoli beni storico artistico (D.lgs. 42/2004 art.10)

☐ NO

☐ SI

Presenza di vincoli beni paesistico-ambientale (D.lgs. 42/2004 art.136)

☐ NO

☐ SI

Presenza di vincoli beni paesistico-ambientale (D.lgs. 42/2004 art.142)

☐ NO

☐ SI

Presenza di vincolo idrogeologico DR 3267/23

☐ NO

☐ SI

Piano Assetto Idrogeologico L.183/89

☐ NO

☐ SI

Aree protette LR 86/83

Parco Regionale

☐ NO

☐ SI

Riserve naturali

☐ NO

☐ SI

Monumenti naturali

☐ NO

☐ SI

Parco locale di interesse sovracomunale

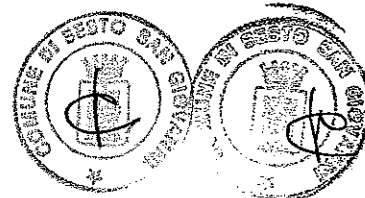
☐ NO

☐ SI

Siti di importanza Comunitaria Dir. 92/43/CEE

☐ NO

☐ SI





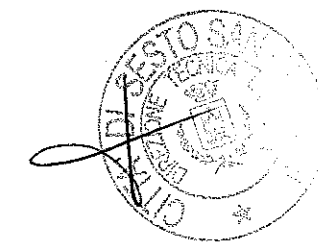
CITTA' DI SESTO SAN GIOVANNI

Medaglia d'Oro al Valor Militare

SETTORE: URBANISTICA

Servizio: Pianificazione e Attuazione Urbanistica

**Variante ai sensi dell'art. 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998 n. 447
relativa all'area di via Pisa n. 134**



IL FUNZIONARIO
Settore Pianificazione e Credito del Territorio
Servizio Pianificazione Urbana
Arch. *Radio Indovini*



RELAZIONE TECNICA

Giustificativa della variante

Premessa

Con nota del 21 dicembre 2005, prot. gen. 107200, la Società Complex S.r.l. ha presentato al Comune il progetto per la risistemazione e l'ampliamento della palestra di via Pisa n. 134, individuata al Nuovo Catasto Urbano con i mappali 81, sub. 703, 704, 705 del foglio 34. La nota richiama una precedente istanza del 22 luglio 2005, prot. gen. 64391, con la quale la medesima Società aveva richiesto al Responsabile dello Sportello Unico per le Attività Produttive l'attivazione di una procedura ai sensi dell'art. 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998 n. 447. L'istanza era corredata da un progetto di ampliamento della palestra non chiaramente supportato da un quadro di riferimento urbanistico.

Nella sua ultima versione, il progetto di ampliamento della struttura interviene in modo significativo su un edificio che, realizzato nel corso degli anni Settanta come laboratorio artigianale, è stato riconvertito a palestra/centro fitness nel 1996. Il 13 febbraio di quell'anno, facendo seguito all'istanza presentata dalla Società Atlantic Paper S.r.l. il 23 novembre 1995, il Comune ha autorizzato la ristrutturazione edilizia del fabbricato e il mutamento di destinazione d'uso necessario a consentire, in base all'allora vigente disciplina urbanistica, l'insediamento delle funzioni proprie della palestra in una porzione significativa dello stabile. Le specifiche inerenti l'intervento di ristrutturazione e il parziale mutamento di funzioni sono meglio individuabili dall'esame della pratica edilizia, in atti del Comune RV 6140.

Dalla sua attivazione e, soprattutto, in questi ultimi anni la palestra è divenuta un'importante presenza del quartiere, al punto che ora l'attuale proprietà ne richiede l'ampliamento. La richiesta, peraltro, gode di un significativo appoggio da parte degli abitanti del quartiere. In una lettera indirizzata all'Amministrazione Comunale e sottoscritta da 894 cittadini¹, si sottolinea l'importanza della struttura all'interno della circoscrizione n. 5, anche sotto il profilo sociale: divenendo strumento per l'attività fisica e sportiva in generale, e per la sua divulgazione non solo ai giovani ma a persone di ogni età, la palestra – secondo i sottoscrittori della lettera – contribuisce ad elevare il livello di vita nel quartiere quale complemento degli spazi abitativi e dei servizi pubblici di prossimità ivi presenti.

In tal senso, il ruolo della palestra assume una certa rilevanza se si considera, come ricordato nella lettera, che la struttura rappresenta l'unica realtà operante nel quartiere e il servizio fornito si è ormai consolidato nella zona. Del resto, l'esigenza di ampliare la palestra deriva dal successo che la stessa ha ottenuto in questo periodo di primo funzionamento; successo misurabile innanzitutto in termini quantitativi: le richieste di frequentazione da parte dei cittadini risultano, infatti, superiori ai posti messi a disposizione dalla Società.

L'istanza di ampliamento della Società Complex² è finalizzata, quindi, ad aumentare gli spazi destinati allo svolgimento delle attività fisiche, in modo da poter accogliere nuove utenze e permettere anche a fasce più deboli, attraverso l'abbattimento delle barriere architettoniche, di poter usufruire della struttura.

Destinazione urbanistica dell'area di via Pisa n. 134

Il Piano Regolatore Generale vigente - definitivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.

14 del 5 aprile 2004 ed efficace dal 5 maggio 2004, a seguito della pubblicazione dell'avviso di deposito degli atti sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – comprende l'immobile di via Pisa n. 134 nella "zona per le attività produttive industriali ed artigianali" disciplinata dall'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione.

In questa zona è compresa un'eterogenea compagine di funzioni produttive, in cui hanno prevalenza piccoli stabilimenti industriali e laboratori artigianali organizzati in distretti, ovvero in agglomerati che godono di servizi comuni configurati in autonome attività. Per conservare in efficienza e riordinare, dal punto di vista urbanistico, questo complesso sistema produttivo, incardinato e diffuso nel tessuto urbano della città, l'art. 26 delle Norme di Piano favorisce il mantenimento, la razionalizzazione e l'ampliamento degli insediamenti esistenti nonché la realizzazione di nuovi insediamenti produttivi e di attrezzature a servizio prevalente delle attività.

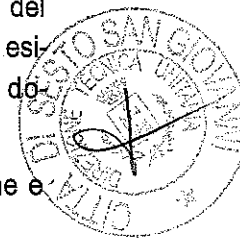
Questi obiettivi sono espressi nei primi due capoversi dell'articolo³; il terzo capoverso⁴, invece, più pragmaticamente definisce le destinazioni d'uso ammesse nella zona industriale, che sono le "attività industriali e artigianali di produzione e di trasformazione dei beni" di cui alla lettera C dell'art. 4.2, e i relativi spazi accessori, individuati, a titolo esemplificativo, come spazi di servizio, mense, nursery, infermerie, laboratori, depositi, locali per l'istruzione del personale ecc. E' anche ammessa, nella zona, la realizzazione di attrezzature private di uso e interesse pubblico o di interesse generale nonché, per ogni singola unità produttiva, la realizzazione di un'abitazione per il custode (di superficie lorda di pavimento non superiore a 150 mq) e di una foresteria (non superiore, come consistenza, al 10 per cento della superficie lorda di pavimento complessiva degli stabilimenti). E' inoltre consentito l'insediamento degli uffici occorrenti alla funzionalità delle attività produttive e dei locali necessari all'esposizione e alla commercializzazione dei beni prodotti.

Nel loro complesso, gli spazi destinati alle funzioni complementari devono avere una superficie lorda di pavimento non superiore al 50 per cento di quella complessiva degli stabilimenti.

Il quarto capoverso⁵ dell'art. 26 definisce, quali parametri urbanistici di regolazione dell'attività edificatoria nella zona industriale, un indice fondiario massimo di 1 mq di superficie lorda di pavimento su mq di superficie fondiaria, un rapporto di copertura massimo del 50 per cento o pari allo stato di fatto se superiore, una distanza minima dai confini di 10 metri, ridotta a 5 metri per i lotti a destinazione omogenea. In deroga all'indice di edificabilità e al rapporto di copertura sopra indicati, sulle aree che risultano sature alla data di adozione del Piano sono consentiti, una sola volta, ampliamenti che, incrementando la superficie lorda di pavimento esistente fino ad un massimo del 10 per cento, non comportino il superamento di un rapporto di copertura pari al 60 per cento.

Il quinto capoverso dell'art. 26⁶ individua le categorie di intervento ammesse nella zona industriale, che contemplano la fattispecie della nuova edificazione oltre a quelle della manutenzione ordinaria e straordinaria, del risanamento conservativo, della ristrutturazione edilizia e dell'ampliamento o sopraelevazione degli stabili esistenti; il tutto nel rispetto dei vincoli di tutela posti dal Piano Regolatore per gli immobili di interesse storico documentale.

Queste disposizioni definiscono il quadro urbanistico di riferimento per valutare il progetto di sistemazione e ampliamento della palestra di via Pisa proposto dalla Società Complex.



Il progetto di risistemazione della palestra/centro fitness di via Pisa n. 134 e gli aspetti di variante urbanistica connessi alle scelte progettuali

Come anticipato, il progetto di risistemazione e ampliamento della palestra di via Pisa interessa un edificio costruito negli anni Settanta come laboratorio artigianale, ampliato a pochi anni dalla sua realizzazione e più volte rimaneggiato, soprattutto negli ambienti interni. Dal 1996 una parte significativa del fabbricato è destinata a palestra e centro fitness: ciò a seguito di un intervento di ristrutturazione e ad un mutamento di destinazione d'uso congiuntamente autorizzati dal Comune su istanza della Società Atlantic Paper, allora proprietaria dello stabile.

Proprio sulla parte dell'edificio già destinata a palestra interviene la nuova proposta progettuale sopra richiamata, che prevede la ristrutturazione del piano interrato, la risistemazione e l'ampliamento del piano terra e la sopraelevazione del fabbricato con un ulteriore piano agibile. In dettaglio, il progetto riorganizza, al livello terreno dello stabile, il vano di accesso alla palestra, gli ambienti di ricevimento del pubblico, le sale di attesa, le scale di distribuzione interna e il locale per la pratica sportiva. Al livello interrato il progetto, invece, ridefinisce, amplia e razionalizza gli spogliatoi, i servizi igienici, le docce e i locali per la cura del corpo e il benessere fisico. Infine, al primo piano prevede nuovi ambienti da destinare al fitness, ai corsi, alle sale di attesa, all'infermeria e ad un'area soppalcata destinata allo stretching.

Negli elaborati di progetto consegnati al Comune il 21 dicembre 2005 la superficie lorda di pavimento interessata dall'intervento è indicata in complessivi 789,25 mq, di cui 242,43 mq competono al piano interrato, 157,67 mq al piano terreno, 47,63 mq al suo ampliamento e 341,41 mq alla sopraelevazione del fabbricato ⁷.

Di questi valori, da verificare in sede di istruttoria della pratica edilizia, i dati relativi all'ampliamento e alla sopraelevazione dello stabile assumono un'immediata rilevanza urbanistica. Questi due interventi comportano, infatti, un significativo incremento della superficie lorda di pavimento del fabbricato, dagli attuali 401,62 mq dichiarati ⁸ a 789,25 mq; valore che, sommato ai circa 174 mq di superficie lorda di pavimento esistenti del laboratorio attiguo ⁹, risulta superiore al carico insediativo ammesso per l'area di via Pisa dal Piano Regolatore vigente. Se si considera, infatti, che l'area di via Pisa ha una superficie catastale di 490 mq ¹⁰ e l'art. 26 delle Norme di Piano prescrive per la zona industriale, in cui l'area è compresa, un indice fondiario di 1 mq di superficie lorda di pavimento su mq di superficie fondiaria, il carico insediativo ammesso dal Piano Regolatore risulta pari a 490 mq.

L'eccedenza di superficie lorda di pavimento ora descritta configura un primo elemento di variante urbanistica del progetto di sistemazione della palestra. Altri elementi di variante riguardano i parametri costruttivi e le distanze dai confini. Infatti, dagli elaborati tecnici di progetto ¹¹ si evince che i nuovi corpi di fabbrica che configurano l'ampliamento e la sopraelevazione della palestra sono attestati direttamente sul confine dell'area di via Pisa sia lungo il lato orientale, dove secondo la Società Complex l'edificazione sarebbe consentita da una convenzione con il proprietario dell'area adiacente, sia lungo il lato occidentale, dove invece si estende un giardino pubblico comunale.

L'edificazione sul confine rappresenta, in questo caso, una scelta obbligata viste le dimensioni contenute del lotto, e costituisce, del resto, una pratica diffusa nel territorio di Sesto San Giovanni, data la tessitura minuta del tessuto consolidato della città. Essa configura, tuttavia, un ulteriore elemento di variante urbanistica poiché contravviene alle disposizioni del quarto capoverso dell'art. 26 che, come già spiegato, prescrive per i nuovi fabbricati in zona industriale una distanza dai confini di almeno 10 metri, ridotta a 5 metri per i lotti a destinazione omogenea.

Oltre che per questi fattori, e per altri minori di natura eminentemente morfologica ¹², il progetto di risistemazio-

ne della palestra richiede una modifica delle previsioni urbanistiche relative alle destinazioni d'uso. A rigore, non si tratta di una vera e propria modifica ma di un atto interpretativo che valuti estensivamente e in tal senso statuisca il quadro delle funzioni ammesse nell'area di via Pisa. E ciò in ossequio al ruolo della palestra, che pur essendo compresa in una zona industriale, risulta completamente svincolata dal sistema delle attività produttive e rappresenta una struttura privata direttamente rivolta alla popolazione della zona; una struttura che, come ricordato nella lettera firmata da 894 cittadini e allegata all'istanza della Società Complex ¹, integra l'offerta dei servizi pubblici di zona, risponde ad uno specifico fabbisogno espresso dagli abitanti del quartiere e si configura, pertanto, come un servizio privato di interesse pubblico e generale.

L'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione già contempla, al terzo capoverso, la possibilità di insediare, nella zona industriale, attrezzature e servizi pubblici o privati di uso e interesse pubblico o di interesse generale. Si tratta, però di una disposizione generica e, in quanto tale, interpretabile anche in senso riduttivo, facendo riferimento solo a quelle categorie di spazi e servizi che risultano direttamente funzionali allo svolgimento delle attività produttive, come ad esempio i parcheggi pubblici e privati di uso pubblico.

Per evitare il rischio di un'interpretazione distorta delle previsioni di Piano e, nel contempo, per dare risalto al ruolo di interesse pubblico della palestra, l'istanza presentata dalla Società Complex richiede di inserire, tra le destinazioni ammesse nell'area di via Pisa, anche le "attrezzature private non appartenenti alla categoria del terziario" ¹³, che vengono individuate all'art. 4 lettera F delle Norme di Piano come le "attrezzature destinate allo spettacolo, alla ricreazione, all'istruzione, all'attività culturale, alla salute ed all'igiene, all'esercizio di attività sportive e le altre attrezzature private non facenti parte di quelle di cui al Decreto Interministeriale n. 1444/68, art. 5 sub 2 (nuovi insediamenti direzionali e commerciali) e di quelle di cui all'art. 10, secondo comma, della Legge n. 10/77 (impianti destinati alle attività turistiche, commerciali e direzionali)."

In questa definizione pare calzante il riferimento alle strutture dedicate all'esercizio di attività sportive e al tempo libero, che identifica in modo preciso e puntuale le attività svolte nella palestra permettendo la sua piena identificazione nella categoria urbanistica ora indicata.

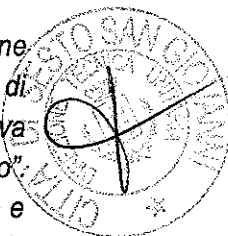
Contenuti della variante urbanistica

Per dare seguito alla sistemazione della palestra secondo il progetto depositato agli atti dello Sportello Unico per le Attività Produttive, la presente variante urbanistica individua, nell'azonamento del Piano Regolatore, l'area di via Pisa n. 134, catastalmente identificata con il mappale 81 del foglio 34, la identifica con la lettera "A" e la sottopone a particolari disposizioni che integrano e modificano la disciplina di zona fornita dall'art. 26 delle Norme di Piano.

Queste disposizioni si inseriscono nell'ultimo capoverso dell'articolo ora citato:

"Nell'area contraddistinta nelle Tavole d'Azzonamento con la lettera "A" è consentito - ad integrazione e specificazione delle destinazioni ammesse di cui al punto 3 "Destinazioni d'uso" - l'insediamento di attrezzature private destinate alle attività culturali, alla salute, al benessere fisico e alla pratica sportiva di cui alla lettera F punto 2 dell'art. 4 "Attrezzature private non appartenenti alla categoria del terziario". La realizzazione di tali attrezzature può avvenire in deroga ai parametri urbanistici, edilizi, di altezza e distanza prescritti al punto 4, mediante interventi edilizi che comportino un incremento della superficie lorda di pavimento esistente non superiore a 400 mq."

In questa disposizione sono riportati i tratti essenziali della variante urbanistica, che sono:



- I. la precisazione delle destinazioni d'uso ammesse, con l'inserimento delle attrezzature private per la cultura, il benessere fisico e la pratica sportiva che non appartengono alla categoria del terziario ;
- II. la deroga ai parametri edilizi e di distanza, per consentire l'ampliamento e la sopraelevazione della palestra anche mediante l'edificazione a confine, ove ammessa da accordi o convenzioni con i proprietari delle aree limitrofe;
- III. la rideterminazione del carico insediativo, che è elevato di 400 mq di superficie lorda di pavimento per favorire la realizzazione delle attrezzature descritte al primo punto.

Tranne che per questi aspetti, soggetti ad una normazione particolare, il progetto di sistemazione della palestra è sottoposto all'ordinaria disciplina urbanistica ed edilizia, fornita dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore, dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento di Igiene vigenti.

Sotto il profilo urbanistico, l'ampliamento e la sopraelevazione della palestra elevano la densità fondiaria dell'area di via Pisa a 5,9 mc/mq¹⁴. Viene, quindi, rispettato il limite prescritto dall'art. 7 del Decreto Interministeriale 1444/68, che per la città di Sesto San Giovanni, compresa nella classe di comuni con popolazione tra i 50.000 e i 200.000 abitanti, risulta pari a 6 mc/mq.

Gli interventi additivi sullo stabile della palestra devono essere accompagnati dalla realizzazione dei parcheggi pertinenziali richiesti dall'art. 15 delle Norme di Piano¹⁵, anche mediante la semplice individuazione di posti auto nell'area di pertinenza del fabbricato o in altre aree limitrofe¹⁶. A titolo orientativo si è calcolato che, con l'ampliamento della palestra è richiesta una dotazione di parcheggi pertinenziali pari a circa 130 mq¹⁷, interamente recuperabile nell'area cortilizia adiacente allo stabile¹⁸.

A differenza di quanto avviene per i parcheggi pertinenziali, l'ampliamento e la sopraelevazione della palestra di via Pisa non comportano, dal punto di vista formale, l'obbligo di reperire parcheggi pubblici o di uso pubblico. Tali parcheggi sono ordinariamente richiesti, quali standard urbanistici, per la realizzazione o l'ampliamento di strutture private - residenziali, produttive, direzionali e commerciali¹⁹ - qualora gli interventi avvengano nell'ambito di piani attuativi o siano promossi da varianti urbanistiche che incrementano i carichi insediativi previsti dal Piano Regolatore. Ma la palestra di via Pisa non determina, in forza di legge e in base alle Norme di Piano, un fabbisogno di aree a standard: con il mutamento di destinazione d'uso richiesto dalla Società Complex essa si identifica con un'attrezzatura privata e, come tale, non è suscettibile di generare un fabbisogno di analoghi spazi o servizi. L'Amministrazione Comunale può tuttavia richiedere, a margine dell'intervento, un contributo di "qualità aggiuntiva", da concordare con la Proprietà facendo riferimento, ad esempio, ad un ipotetico fabbisogno di standard.

Rimangono, in ogni caso, da verificare le prescrizioni dell'art. 33, quarto capoverso delle Norme di Piano che riguarda le "attrezzature pubbliche e private di uso e interesse pubblico o di interesse generale", ma si ritiene ragionevolmente applicabile anche al caso in esame. La norma ora richiamata richiede che le attrezzature pubbliche e private dispongano di una dotazione di parcheggi pubblici adeguata ai flussi di traffico generati e dimensionata in relazione all'eventuale presenza di altri parcheggi nelle immediate adiacenze. La verifica di questo requisito non può essere oggetto della presente relazione. Essa compete, infatti, all'istruttoria edilizia del progetto, nel corso della quale potranno essere considerate le indicazioni sul bacino di utenza della palestra che, secondo il progettista, sarebbe limitato all'intorno della struttura²⁰, e dunque non dovrebbe generare particolari esigenze di sosta veicolare.

Elenco degli elaborati urbanistici di variante al Piano Regolatore allegati alla presente relazione

(ai sensi della Delibera della Giunta Regionale del 13 settembre 1999 n. 6/45075)

Azzonamento vigente con individuazione dell'ambito oggetto di variante – scheda 1

Vincoli sovraordinati – scheda 2

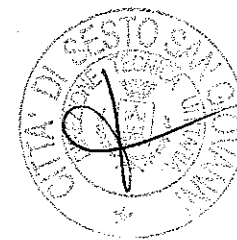
Azzonamento variato dell'ambito di intervento – scheda 3

Norme Tecniche di Attuazione vigenti con individuazione delle parti oggetto di variante

Norme Tecniche di Attuazione variate

Dichiarazione del Sindaco di inesistenza di vincoli paesistici e ambientali

Scheda informativa e di attestazione per la valutazione di compatibilità con il PTCP della Provincia di Milano



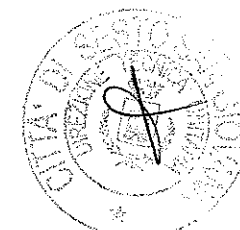
Note

- 1 Allegato alla nota della Società Complex S.r.l. 22 luglio 2005, prot. gen. 64391.
- 2 Istanza del 21 dicembre 2005, prot. gen. 107200.
- 3 Rispettivamente intitolati "1. Definizioni" e "2. Obiettivi del piano".
- 4 Intitolato "3. Destinazioni d'uso".
- 5 Intitolato "4. Parametri urbanistici ed edilizi".
- 6 Intitolato "5. Edifici Esistenti".
- 7 Dati riportati nella tavola 01 allegata all'istanza presentata dalla Società Complex S.r.l. il 21 dicembre 2005, prot. gen. 107200.
- 8 Quantità dichiarata nella tavola 01 allegata all'istanza presentata dalla Società Complex S.r.l. il 21 dicembre 2005, prot. gen. 107200.
- 9 Autorizzazione edilizia n. 7 rilasciata il 23 marzo del 1966 e condono edilizio n. 2225 rilasciato il 17 luglio 1989.
- 10 Rilevata dalla visura catastale riferita al mappale 81 del foglio 34 corrispondente all'area di via Pisa n. 134.
- 11 Allegati alla nota della Società Complex S.r.l. 21 dicembre 2005, prot. gen. 107200.
- 12 Tra questi fattori è da ricordare principalmente il rapporto di copertura. L'ampliamento della palestra comporta, in effetti, un aumento della superficie coperta del fabbricato di via Pisa che - considerate le dimensioni ridotte dell'area di pertinenza e la presenza sulla stessa di una consistente edificazione - è destinata a superare il limite indicato dal quarto capoverso dell'art. 26 delle Norme di Piano (50 per cento della superficie fondiaria incrementabile fino al 60 per cento in caso di lotti saturi alla data di adozione del Piano Regolatore). L'ampliamento, tuttavia, viene effettuato previa demolizione di una tettoia, condonata nel 17 luglio 1989 con pratica di condono n. 2225.

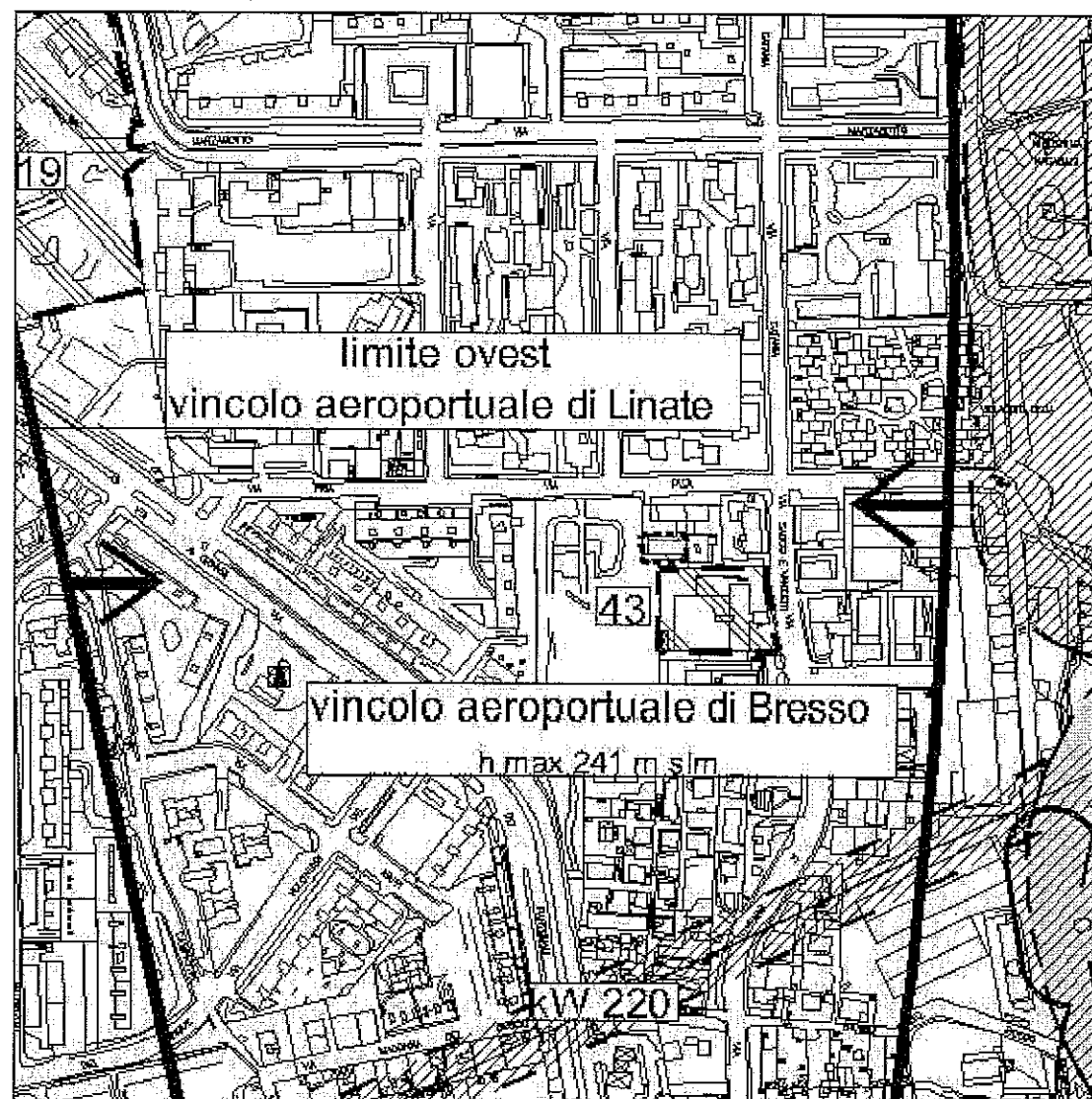
Se si considera come "esistente" la superficie coperta della tettoia - ancorché la struttura sia stata realizzata senza titolo, in contrasto con il Piano Regolatore e successivamente sanata - la sua rioccupazione a seguito dell'ampliamento del fabbricato non costituisce superamento del rapporto di copertura indicato dall'art. 26 delle Norme di Piano. Se, invece, proprio per la natura straordinaria del condono, la superficie coperta della tettoia non si può considerare a tutti gli effetti "esistente" e consolidata nel luogo, l'ampliamento del fabbricato produce contrasto rispetto all'art. 26 e necessita, per essere assentito, di una variante al Piano Regolatore.
- 13 La funzione comprendente la categoria F di cui all'art. 4.2 delle norme tecniche, in favore della quale viene richiesto il mutamento di destinazione d'uso, non appare nell'elenco delle categorie escluse dell'art. 26, comma 3, delle Norme Tecniche di Attuazione. Infatti per deduzione e ai sensi e per gli effetti del secondo comma dell'art. 1 della L.R. 15 gennaio 2001, n. 1, ora abrogata e sostituita dall'art. 51 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, possiamo affermare che la nuova destinazione ad "attrezzature per l'esercizio di attività sportive" risulta ammessa nelle destinazioni d'uso della zona.

Di conseguenza, il mutamento di destinazione d'uso è di per sé consentito. Tuttavia, per conferirgli maggiore legittimazione si ritiene opportuno ammettere esplicitamente la categoria F tra le funzioni ammesse nell'area di via Pisa.
- 14 La densità fondiaria è stata calcolata dividendo la volumetria dell'edificio di via Pisa, che risulta pari a 2889,75 mc, per la superficie dell'area fondiaria ad esso relativa, che risulta pari a 490 mq. La volumetria è stata ottenuta

- moltiplicando la superficie lorda di pavimento complessiva dello stabile per l'altezza virtuale di 3 m.
- 15 In base all'art. 15 delle Norme di Piano la dotazione di parcheggi pertinenziali richieste per le nuove edificazioni è pari a 1 mq per ogni 3 mq di superficie lorda di pavimento realizzata.
- 16 Secondo le possibilità e gli impegni previsti dall'art. 15 delle Norme di Piano e dall'art. 66 e seguenti della Legge Regionale 12/2005.
- 17 Per quanto concerne la dotazione di parcheggi pertinenziali le Norme Tecniche di Attuazione all'art. 15 prevedono che, nei casi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento, venga considerata la superficie lorda di pavimento aggiuntiva per il calcolo del fabbisogno. Nel caso in esame la superficie lorda di pavimento aggiuntiva equivale a 389,25 mq per cui applicando i parametri di riferimento del primo comma del succitato art. 15 otteniamo il seguente valore: $389,25/3 = \text{circa } 130 \text{ mq}$ da destinare a parcheggi pertinenziali.
- 18 Nel progetto allegato all'istanza del 21 dicembre 2005, prot. gen. 107200 vengono individuati nell'area cortilizia, n. 4 posti auto riservati ai disabili: si ritiene di asservire il cortile di proprietà -meglio individuato al N.C.U. con il mappale 80 foglio 34- per una superficie non inferiore a 130 mq a parcheggio pertinenziale ai sensi dell'art. 66 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12. pertanto la proprietà dovrà presentare un atto unilaterale per garantire il rapporto di pertinenzialità per sé, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari.
- 19 Gli standard urbanistici, prima prescritti dall'art. 22 della Legge Regionale n. 51/75 modificato dalla Legge Regionale n. 1/2001, sono ora contemplati dall'art. 9 della Legge Regionale n. 12/2005 che, a riguardo, richiede che i comuni si dotino di un apposito strumento urbanistico, denominato "Piano dei Servizi", che definisca nel dettaglio e con riferimento alla specifica situazione locale, la dotazione di servizi pubblici e privati di uso e interesse pubblico e generale a servizio degli insediamenti urbani.
- 20 Precisamente, secondo lo schema riportato nella tavola 00 allegata alla nota della Società Complex del 21 dicembre 2005, prot. gen. 107200 il bacino di utenza della palestra dovrebbe essere compreso entro un raggio di 250 metri.



VINCOLI SOVRAORDINATI



PRG vigente approvato con DCC n°14 del 05/04/2004
Stralcio Tavola Vincoli sovraordinati
scala 1:5000

VINCOLI SOVRAORDINATI ESISTENTI

- Art.715, Legge 4/02/1963 n.58 "Codice della Navigazione", vincolo aeroportuale di Bresso
- Art.715, Legge 4/02/1963 n.58 "Codice della Navigazione", vincolo

Legenda VINCOLI A

- Aree interessate da progetti o interventi di bonifica
 - Aree da sottoporre ad interventi di caratterizzazione, messa in sicurezza, bonifica, ripristino ambientale e attività di monitoraggio
- D. Ministero Ambiente 31 agosto 2001
"Perimetrazione del sito di interesse nazionale di Sesto San Giovanni"

- Rispetto pozzi civili
- Criterio di perimetrazione geometrico ex D.P.R. 24/05/1999, n. 236, art. 5, "Zona di tutela assoluta", e art. 6, "Zona di rispetto", ora D. Lgs. 152/1999

Legenda VINCOLI B

- Tutela delle zone di particolare interesse ambientale
- D. Lgs. 490/1999 "Testo unico in materia di beni culturali e ambientali", art. 148, lett. c
- Rispetto impianti di depurazione
- Ministero LL. PP., "Criteri metodologici e norme tecniche generali di cui all'art.12, lettera b), d) ed e), della L. 10/05/1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento", G.U. 21/02/1977, n. 49

- Rispetto aeroportuale
- L. 04/02/1983, n. 58, art.715

- Parco Nord
- "Piano territoriale di coordinamento del Parco Nord di Milano - Variante generale", approvato con L.R. 21/05/1990, n. 83, e proposta di Variante in regime di salvaguardia ai sensi della L.R. 28/02/2000, n. 11

- Vincolo archeologico-monumentale
- D. Lgs. 490/1999, "Testo unico in materia di beni culturali e ambientali", art.2

Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Po (PAI)

L. 183/89, art. 17, comma 6-ter, approvato con D.P.C.M. 24 maggio 2001

- delimitazione della fascia A - fascia di deflusso della piena
- delimitazione della fascia B - fascia di esondazione
- delimitazione della fascia C - area di inondazione per piena catastrofica

- limite di progetto tra la fascia B e fascia C

Progetto di Variante al Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con D.P.C.M. 24 maggio 2001, adottato con deliberazione 25 febbraio 2003 n. 3 dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Po

- modifiche e integrazioni della fascia C - area di inondazione per piena catastrofica

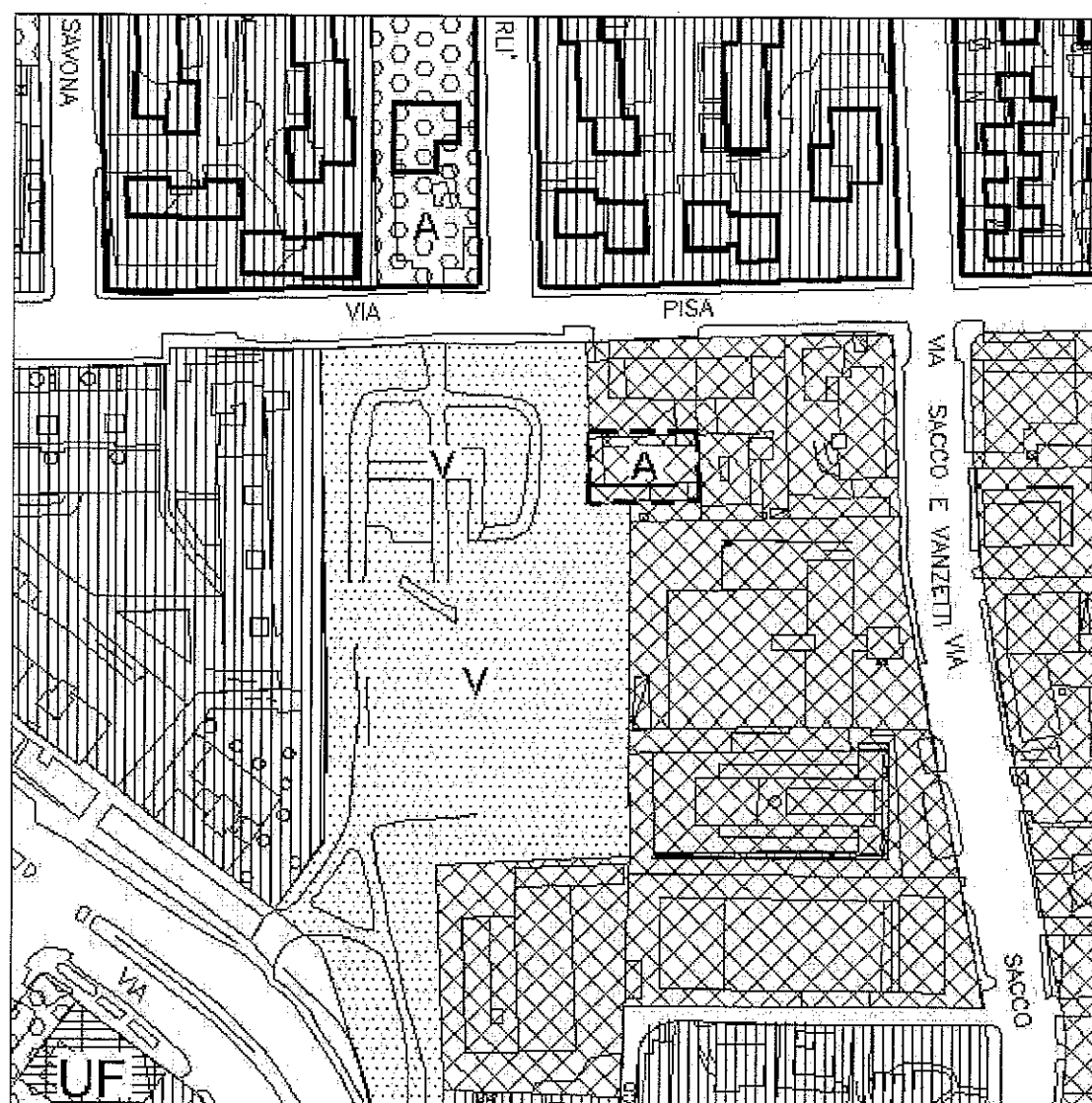
Vincolo paesistico lungo il corso del Naviglio Martesana

D. Lgs. 490/1999, "Testo Unico in materia di beni culturali e ambientali" (ex L. 1497/1939), Commissione provinciale per le bellezze naturali di Milano, verbale n. 2 del 02/12/1999

- Rispetto cimiteriale
- T.U. leggi sanitarie n. 1285/1934, art. 338 e s.m.i. (1)
- Rispetto metanodotti
- D.M. 24/11/1964, lett. 1
- Rispetto elettrodotti
- D.P.C.M. 23/04/1962, art. 5
- Rispetto ferroviario
- D.P.R. 11/07/1980, n. 753, art.49

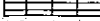
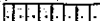
AMBITO OGGETTO DI VARIANTE





Legenda

Zone consolidate e di completamento

- | | | |
|---|---|---|
|  | Zona residenziale (art. 23) | |
|  | Zona per le attività terziarie (art. 24) | DC - Distribuzione Commerciale
UF - Uffici |
|  | Zona di verde privato (art.25) | |
|  | Zona per le attività produttive industriali e artigianali (art. 26) | |

Zone di trasformazione urbanistica

Zona di trasformazione urbanistica 1 (art. 27)

-
- Il diagramma mostra un rettangolo che rappresenta un lotto urbano, diviso in diverse zone funzionali. Le zone sono indicate da simboli e numeri:
- 1**: perimetrio e numerazione comparti di trasformazione
 - 2**: area di preferibile concentrazione fondiaria
 - 3**: area di preferibile concentrazione degli standard
 - 4**: area per la viabilità principale
 - 5**: parco urbano centrale
 - 6**: area di compensazione per la realizzazione di servizi urbani

Zona di trasformazione urbanistica 2 (art. 28)

- 
- area di concentrazione fondiaria
 - area per la viabilità principale
 - area per servizi
 - area di compensazione per la realizzazione di servizi urbani
 - area di compensazione per la realizzazione di servizi urbani

Zona di trasformazione urbanistica 3 (art. 29)

- area di concentrazione fondiaria
area per la viabilità principale
area per servizi

**Zona di trasformazione urbanistica 4 -
industriale di ristrutturazione (art. 30)**

- area di concentrazione fondiaria
area per la viabilità principale
area per servizi

Zona di trasformazione urbanistica 5 (art. 31)

- area di concentrazione fondiaria
area per la viabilità principale
area per servizi

Zona speciale per la realizzazione
di parchi e servizi (art. 32)

-
- Il diagramma mostra un lotto rettangolare diviso in diverse zone funzionali:
- perimetro della ST dell'ambito di perequazione:** Indica il confine del lotto.
 - area di concentrazione fondiaria:** Una zona all'estremità superiore del lotto.
 - area per servizi:** Una zona all'estremità inferiore del lotto.
 - area per la viabilità principale:** Una zona centrale del lotto.
 - area di compensazione per la realizzazione di servizi urbani:** Una zona all'estremità inferiore del lotto.

Aree oggetto di piani urbanistici attuativi,
programmi integrati di recupero e accordi
di programma (art. 45)

- area di concentrazione fondiaria
area per la viabilità principale
aree per servizi

Zone per attrezzature pubbliche e private di interesse pubblico

-  Aree per attrezzature, servizi pubblici e parcheggi (art. 33)
(destinazioni aree: A, I, R, B, P, S, H, U, L, T, G)
-  Aree per parchi ed impianti sportivi all'aperto (art. 33)
(destinazioni aree: V, M)
-  Zona per attrezzature pubbliche di interesse generale (art. 37)
(destinazioni aree: S, H, T)
-  Zona per parchi di interesse generale (art. 37)
(destinazioni aree: V)
-  Zona per attrezzature private di interesse o di uso pubblico (art. 38)
(destinazioni aree: A, I, R, B, S, H, L, T)

Deslinazione d'uso principale delle aree per attrezzature e servizi:

A attrezzature di interesse comune	R attrezzature religiose
I attrezzature per l'istruzione primaria	P parcheggi
B attrezzature sportive e ricreative	T impianti tecnologici
H attrezzature sanitarie	C cinema
S attrezzature per l'istruzione secondaria superiore e professionale	
U attrezzature per attività amministrative pubbliche, attrezzature urbane	
L case per anziani, studenti e residenza temporanea di lavoratori	
M attrezzature sportive e ricreative all'aperto	
V parchi, verde attrezzato	

Aree di tutela e valorizzazione dei beni storico-documentali e testimoniali

-  Beni storico-documentali nella città consolidata (art. 40)
- Scheda di piano
-  Beni storico-documentali nelle zone di trasformazione (art. 41)
- Categoria di valore

I presidi ambientali

-  Parco Nord (art. 34)
 Zone edificate all'interno
 del Parco Nord (art. 34)
 Parco locale di interesse
 sovracomunale della Media Valle
 del Lambro (art. 35)

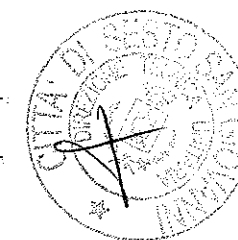
Altre aree normative

-  Aree per sedi
stradali (art. 36)
-  distributori di
carburante
-  Aree per impianti ferroviari (art. 39)

Altre prescrizioni

— Limite di rispetto cimiteriale

AMBITO OGGETTO DI VARIANTE



NORME TECNICHE VIGENTI CON INDIVIDUAZIONE DELLE PARTI OGGETTO DI VARIANTE

PRG vigente approvato con DCC n°14 del 05/04/2004
Stralcio NTA - Art.26

Al punto 7 del presente art. 26 delle NTA viene inserito un nuovo capoverso, evidenziato in **grassetto**, come di seguito riportato

Art. 26 Zona per le attività produttive industriali ed artigianali

1. Definizione

Trattasi di zone nelle quali risultano insediate attività produttive industriali od artigianali o che il Piano destina all'esercizio delle attività stesse.

2. Obiettivi del piano

Vengono previsti il mantenimento ed il completamento degli insediamenti esistenti nonché la realizzazione di nuovi insediamenti produttivi e di attrezzature al servizio delle attività.

3. Destinazioni d'uso

Le funzioni cui possono essere destinati gli edifici e gli impianti della zona sono quelle comprese nella categoria C dell'art. 4.2 delle presenti norme. Eccezion fatta per quelle compatibili con la funzione principale della categoria suddetta ammesse alle condizioni e nei limiti di cui al suddetto art. 4.2 sub C sono escluse ai sensi e per gli effetti del secondo comma dell'art. 1 della L.R. 15.1.2001, n. 1, le funzioni appartenenti alle seguenti categorie di cui allo stesso articolo 4 comma 2 e comma 3 delle presenti norme :

- categoria A residenza
- categoria B attività ricettive
- categoria D attività commerciali
- categoria E attività terziarie-uffici
- produzione di beni e servizi

In tale zona non sono altresì ammessi gli impianti e le Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e cellulare, i ponti radio e le apparecchiature ad essi funzionali che, in qualsiasi forma, producano campi elettromagnetici ad alta frequenza (categoria H del 2° comma dell'art.4 delle presenti norme), fatta eccezione per le localizzazioni di cui alla specifica tavola di PRG, appositamente dedicata, individuate con apposita simbologia.

Sono ammesse destinazioni ad attrezzature e servizi pubblici nonché ad attrezzature private di uso e di interesse pubblico o di interesse generale.

E' esclusa la possibilità della destinazione a funzioni non espressamente contemplate dal suddetto art. 4 contenente l'individuazione delle varie categorie di funzioni.

4. Parametri urbanistici ed edilizi

- IF massimo 1 mq SLP/mq SF;
- RC massimo 50% o pari allo stato di fatto se superiore; oltre detti limiti è ammessa una SC per tettoie aperte su almeno 2 lati ed impianti tecnologici per una quota max pari al 5% della SLP;
- DC tra lotti a destinazione omogenea minimo 5 mt, in tutti gli altri casi DC minima 10 mt, o, se superiore, H dell'edificio;
- DPF minima 10 mt;

Sulle aree che alla data di adozione del presente piano risultano sature sono consentiti, una sola volta, ampliamenti fino ad un massimo del 10% della SLP esistente non comportante il superamento di un rapporto di copertura (RC) del 60%.

5. Edifici esistenti

Sugli edifici esistenti sono ammessi, di norma, tutti gli interventi di cui all'art. 14 sub a), b), c), d),

e); sono anche ammessi interventi di sostituzione edilizia.

Gli edifici che presentano valori di testimonianza storica, culturale, ambientale o architettonica sono individuati nelle tavole di Piano. Le trasformazioni edilizie degli edifici stessi sono disciplinate dalle norme contenute nel Titolo IV.

6. Modalità di attuazione

Le previsioni del piano trovano attuazione, di norma, mediante il rilascio di concessioni ed autorizzazioni edilizie singole od in forza di denunce di inizio attività.

In presenza dei necessari presupposti di legge potrà anche essere promosso, ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/71, un piano per gli insediamenti produttivi.

Ai fini dell'ottenimento delle concessioni edilizie, il richiedente deve dare dimostrazione del rispetto di tutte le prescrizioni di legge vigenti in materia di inquinamento atmosferico, di scarichi delle acque, nonché in materia di inquinamento acustico.

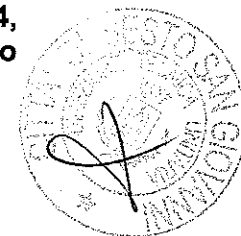
Il rilascio delle concessioni è subordinato alla preventiva approvazione di un Piano attuativo esteso all'intero isolato di proprietà della stessa azienda, qualora si tratti di interventi che, considerati da soli oppure insieme a quelli già autorizzati dopo l'adozione del PRG, comportino l'edificazione di più di 8.000 mq. di SLP, oppure della ristrutturazione dell'intero insediamento e o di parti rilevanti dello stesso.

Nel caso di interventi di nuova edificazione soggetta a Piano attuativo il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla previa stipulazione di una convenzione avente ad oggetto l'impegno a cedere aree per attrezzature urbanistiche secondarie aventi una superficie tale da garantire il rispetto dello standard del 20% per quanto riguarda la SLP destinata all'attività produttiva strettamente intesa e lo standard del 100% della SLP destinata all'esercizio delle funzioni di supporto dell'attività stessa.

7. Prescrizioni particolari

La Tavola d'Azzonamento destina a parcheggio pubblico, quale standard per gli insediamenti produttivi, aree contigue alla "Zona per le attività produttive industriali ed artigianali": ove possibile, con i piani attuativi relativi alla Zona, dovrà essere promossa la cessione di tali aree; in alternativa le cessioni a standard vanno reperite all'interno del perimetro del Piano Attuativo secondo le modalità di legge.

Nell'area contraddistinta nelle Tavole d'Azzonamento con la lettera "A" è consentito - ad integrazione e specificazione delle destinazioni ammesse di cui al punto 3 "Destinazioni d'uso" - l'insediamento di attrezzature private destinate alle attività culturali, alla salute, al benessere fisico e alla pratica sportiva di cui alla lettera F punto 2 dell'art. 4 "Attrezzature private non appartenenti alla categoria del terziario". La realizzazione di tali attrezzature può avvenire in deroga ai parametri urbanistici, edilizi, di altezza e distanza prescritti al punto 4, mediante interventi edilizi che comportino un incremento della superficie lorda di pavimento esistente non superiore a 400 mq.



NORME TECNICHE VARIATE

PRG vigente approvato con DCC n°14 del 05/04/2004
Stralcio NTA - Art.26

Art. 26 Zona per le attività produttive industriali ed artigianali

1. Definizione

Trattasi di zone nelle quali risultano insediate attività produttive industriali od artigianali o che il Piano destina all'esercizio delle attività stesse.

2. Obiettivi del piano

Vengono previsti il mantenimento ed il completamento degli insediamenti esistenti nonché la realizzazione di nuovi insediamenti produttivi e di attrezzature al servizio delle attività.

3. Destinazioni d'uso

Le funzioni cui possono essere destinati gli edifici e gli impianti della zona sono quelle comprese nella categoria C dell'art. 4.2 delle presenti norme. Eccezion fatta per quelle compatibili con la funzione principale della categoria suddetta ammesse alle condizioni e nei limiti di cui al suddetto art. 4.2 sub C sono escluse ai sensi e per gli effetti del secondo comma dell'art. 1 della L.R. 15.1.2001, n. 1, le funzioni appartenenti alle seguenti categorie di cui allo stesso articolo 4 comma 2 e comma 3 delle presenti norme:

- categoria A residenza
- categoria B attività ricettive
- categoria D attività commerciali
- categoria E attività terziarie-uffici
- produzione di beni e servizi

In tale zona non sono altresì ammessi gli impianti e le Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e cellulare, i ponti radio e le apparecchiature ad essi funzionali che, in qualsiasi forma, producano campi elettromagnetici ad alta frequenza (categoria H del 2° comma dell'art.4 delle presenti norme), fatta eccezione per le localizzazioni di cui alla specifica tavola di PRG, appositamente dedicata, individuate con apposita simbologia.

Sono ammesse destinazioni ad attrezzature e servizi pubblici nonché ad attrezzature private di uso e di interesse pubblico o di interesse generale.

E' esclusa la possibilità della destinazione a funzioni non espressamente contemplate dal suddetto art. 4 contenente l'individuazione delle varie categorie di funzioni.

4. Parametri urbanistici ed edilizi

- IF massimo 1 mq SLP/mq SF;
- RC massimo 50% o pari allo stato di fatto se superiore; oltre detti limiti è ammessa una SC per tettoie aperte su almeno 2 lati ed impianti tecnologici per una quota max pari al 5% della SLP;

- DC tra lotti a destinazione omogenea minimo 5 mt, in tutti gli altri casi DC minima 10 mt, o, se superiore, H dell'edificio;
- DPF minima 10 mt;

Sulle aree che alla data di adozione del presente piano risultano sature sono consentiti, una sola volta, ampliamenti fino ad un massimo del 10% della SLP esistente non comportante il superamento di un rapporto di copertura (RC) del 60%.

5. Edifici esistenti

Sugli edifici esistenti sono ammessi, di norma, tutti gli interventi di cui all'art. 14 sub a), b), c), d), e); sono anche ammessi interventi di sostituzione edilizia.

Gli edifici che presentano valori di testimonianza storica, culturale, ambientale o architettonica sono

individuati nelle tavole di Piano. Le trasformazioni edilizie degli edifici stessi sono disciplinate dalle norme contenute nel Titolo IV.

6. Modalità di attuazione

Le previsioni del piano trovano attuazione, di norma, mediante il rilascio di concessioni ed autorizzazioni edilizie singole od in forza di denunce di inizio attività.

In presenza dei necessari presupposti di legge potrà anche essere promosso, ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/71, un piano per gli insediamenti produttivi.

Ai fini dell'ottenimento delle concessioni edilizie, il richiedente deve dare dimostrazione del rispetto di tutte le prescrizioni di legge vigenti in materia di inquinamento atmosferico, di scarichi delle acque, nonché in materia di inquinamento acustico.

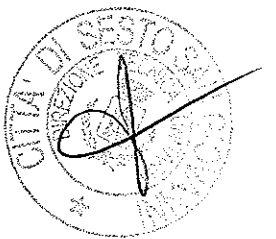
Il rilascio delle concessioni è subordinato alla preventiva approvazione di un Piano attuativo esteso all'intero isolato di proprietà della stessa azienda, qualora si tratti di interventi che, considerati da soli oppure insieme a quelli già autorizzati dopo l'adozione del PRG, comportino l'edificazione di più di 8.000 mq. di SLP, oppure della ristrutturazione dell'intero insediamento e o di parti rilevanti dello stesso.

Nel caso di interventi di nuova edificazione soggetta a Piano attuativo il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla previa stipulazione di una convenzione avente ad oggetto l'impegno a cedere aree per attrezzature urbanistiche secondarie aventi una superficie tale da garantire il rispetto dello standard del 20% per quanto riguarda la SLP destinata all'attività produttiva strettamente intesa e lo standard del 100% della SLP destinata all'esercizio delle funzioni di supporto dell'attività stessa.

7. Prescrizioni particolari

La Tavola d'Azzonamento destina a parcheggio pubblico, quale standard per gli insediamenti produttivi, aree contigue alla "Zona per le attività produttive industriali ed artigianali": ove possibile, con i piani attuativi relativi alla Zona, dovrà essere promossa la cessione di tali aree; in alternativa le cessioni a standard vanno reperite all'interno del perimetro del Piano Attuativo secondo le modalità di legge.

Nell'area contraddistinta nelle Tavole d'Azzonamento con la lettera "A" è consentito - ad integrazione e specificazione delle destinazioni ammesse di cui al punto 3 "Destinazioni d'uso" - l'insediamento di attrezzature private destinate alle attività culturali, alla salute, al benessere fisico e alla pratica sportiva di cui alla lettera F punto 2 dell'art. 4 "Attrezzature private non appartenenti alla categoria del terziario". La realizzazione di tali attrezzature può avvenire in deroga ai parametri urbanistici, edilizi, di altezza e distanza prescritti al punto 4, mediante interventi edilizi che comportino un incremento della superficie lorda di pavimento esistente non superiore a 400 mq.





CITTA' DI SESTO SAN GIOVANNI

Medaglia d'Oro al Valor Militare

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

ESTRATTO VERBALE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA SEDUTA DEL 5 APRILE 2006

PROGETTO EDILIZIO N. 141/2005

ESIBENTE: COMPLEX S.R.L.

OGGETTO: RICHIESTA DI ATTIVAZIONE PROCEDURA DI VARIANTE
EX ART. 5 D.P.R. 447/98 VIA PISA 136

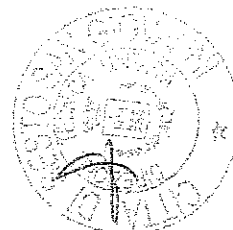
PARERE: FAVOREVOLE

Sesto San Giovanni, li 5/4/2006

IL SEGRETARIO DELLA
COMMISSIONE EDILIZIA
(Geom. Nicoletta Sostaro)



IL PRESIDENTE DELLA
COMMISSIONE EDILIZIA
Il Commissario Anziano
(Geom. Marcello Bernardini)





CITTA' DI SESTO SAN GIOVANNI

Medaglia d'Oro al Valor Militare

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Parere espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1°, Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 sulla proposta di deliberazione relativa a: CONFERENZA DI SERVIZI DEL 15 SETTEMBRE 2006 AVENTE PER OGGETTO LA PROPOSTA DI AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE DELLA PALESTRA CENTRO FITNESS SITA IN VIA PISA 134 COSTITUENTE VARIANTE URBANISTICA

Parere Tecnico

FAVOREVOLE

li 27/10/2006

Il Responsabile del Servizio

Parere Contabile

Favorevole

li 4/12/2006

Il Responsabile del Servizio Ragioneria

IL DIRIGENTE
Dot. Flavia Orsini