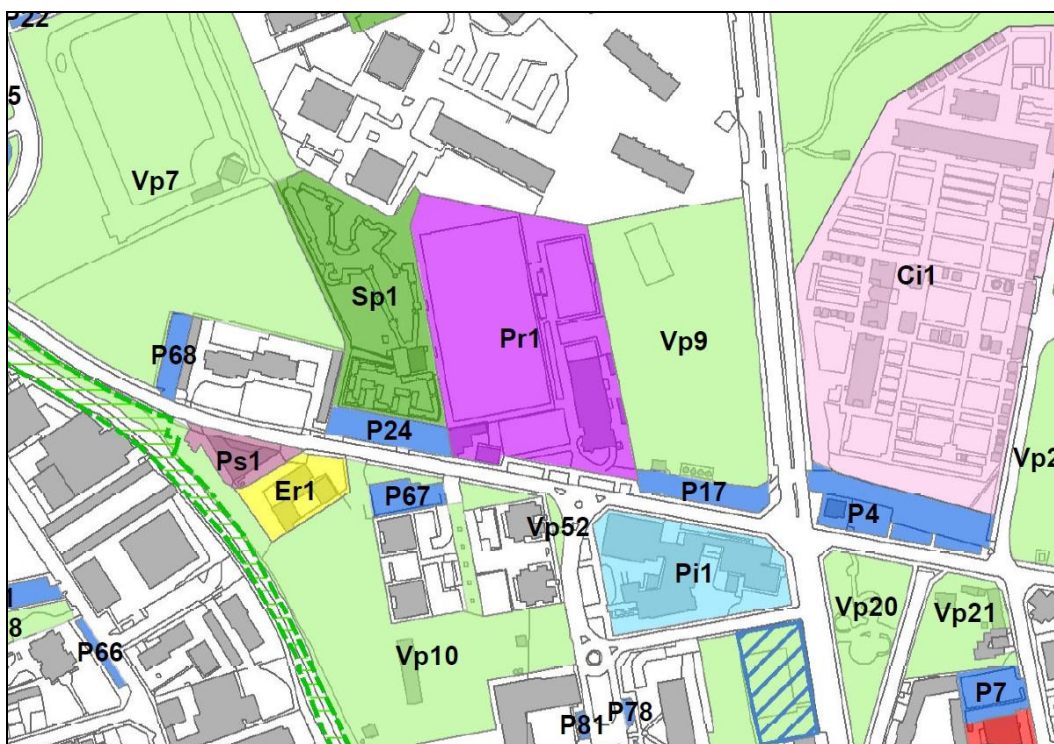


Relazione Minigolf di via Pedretti

Inquadramento Urbanistico

L'impianto sportivo è ubicato a nord-ovest del territorio comunale.

Il comparto è inquadrato nel tessuto denominato SP – Servizi Sportivi Inedificati e in particolare il lotto compreso tra la via Pedretti e il parcheggio a sud, l'oratorio San Martino a est, il comparto CM1 della Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino a nord e il parco Bressanella a ovest è denominato SP1 come risulta dall'elaborato del PGT vigente denominato PdS.01 - Individuazione dei servizi e classificazione.



Il Piano dei Servizi esplica la strategia generale di intervento definita dal Documento di Piano. Provvede ad assicurare una dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale in relazione alle esigenze dell'utenza individuate. A tale fine provvede a confermare, ad ampliare e a modificare quelli esistenti, a reperire e a localizzare nuove aree ed attrezzature, a determinare la dotazione di dette aree ed attrezzature da reperire nei Piani Attuativi e negli atti di programmazione negoziata, eventualmente anche facendo ricorso allo strumento della monetizzazione.

Il piano dei Servizi definisce gli ambiti tra cui il nostro come **Servizi del verde e degli spazi pubblici o ad uso pubblico**. Essi sono i servizi destinati al disegno dello spazio inedificato della

città e alla realizzazione della rete ecologica in ambito urbano. I servizi del verde sono conteggiati come standard ai fini della verifica del dimensionamento previsto dalla L.R. 12/2005.

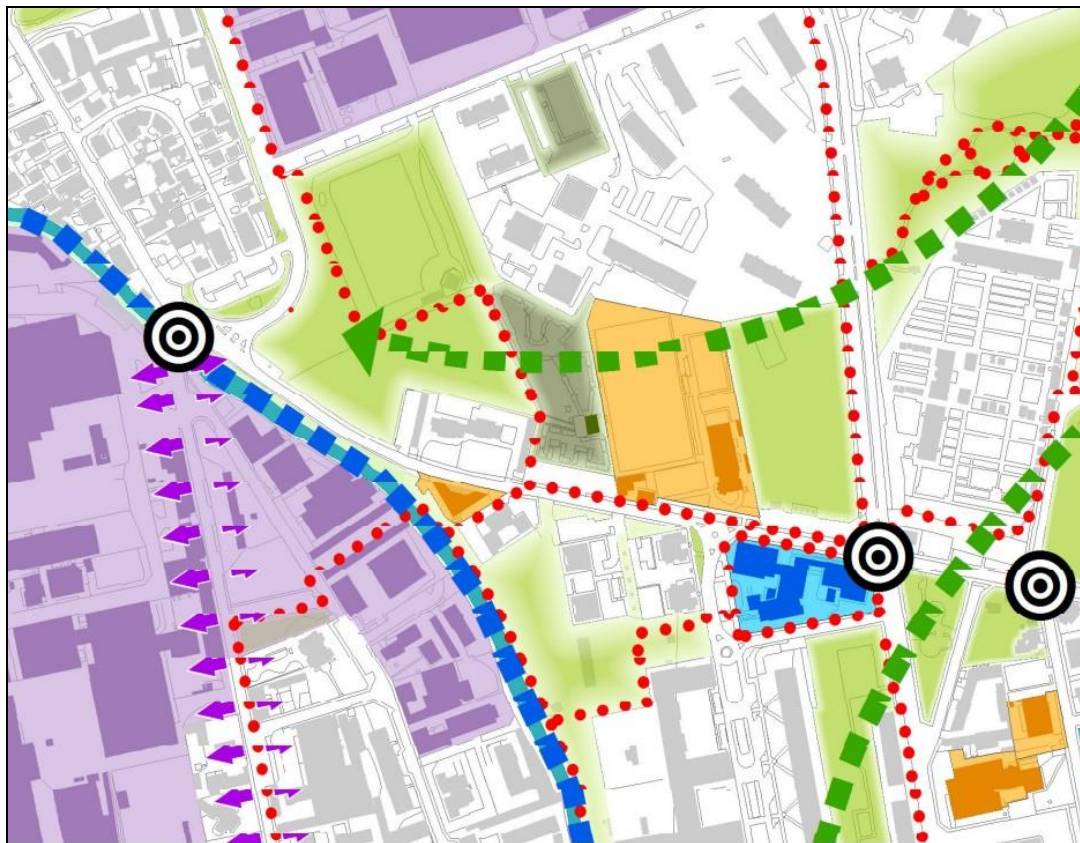
L'articolo 39 - *Aree per servizi del verde e degli spazi aperti ad uso pubblico* definisce l'obiettivo della tutela, del miglioramento e dello sviluppo delle aree verdi, private e pubbliche e, più in generale, dell'insieme degli spazi pubblici o ad uso pubblico inedificati sui quali si fonda il funzionamento della città pubblica, mediante la riorganizzazione degli spazi esistenti e di progetto in modo tale da dare forma ad una "maglia di spazi pubblici" fortemente riconoscibile in quanto dotata di unitarietà nella scelta delle soluzioni formali e dei materiali e in grado di riconnettere le diverse parti edificate e i differenti nuclei urbani. L'insieme di aree a verde dovrà contribuire alla formazione della rete ecologica locale in area urbana. Nello specifico dovranno essere incentivate nuove alberature, l'estensione delle aree verdi o la costruzione di siepi anche con funzione di miglioramento del microclima urbano (abbattimento delle polveri e dei rumori, riduzione delle isole di calore dovute alle superfici impermeabili). I **Servizi sportivi (Sp)** I servizi per lo sport e tempo libero così classificati comprendono gli impianti e i servizi destinati all'impiantistica sportiva e ricreativa pubblica e privata. Essi comprendono gli spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici, bar, sale di ritrovo, ecc.) e gli spazi tecnici.

In questi spazi trovano applicazione i seguenti parametri:

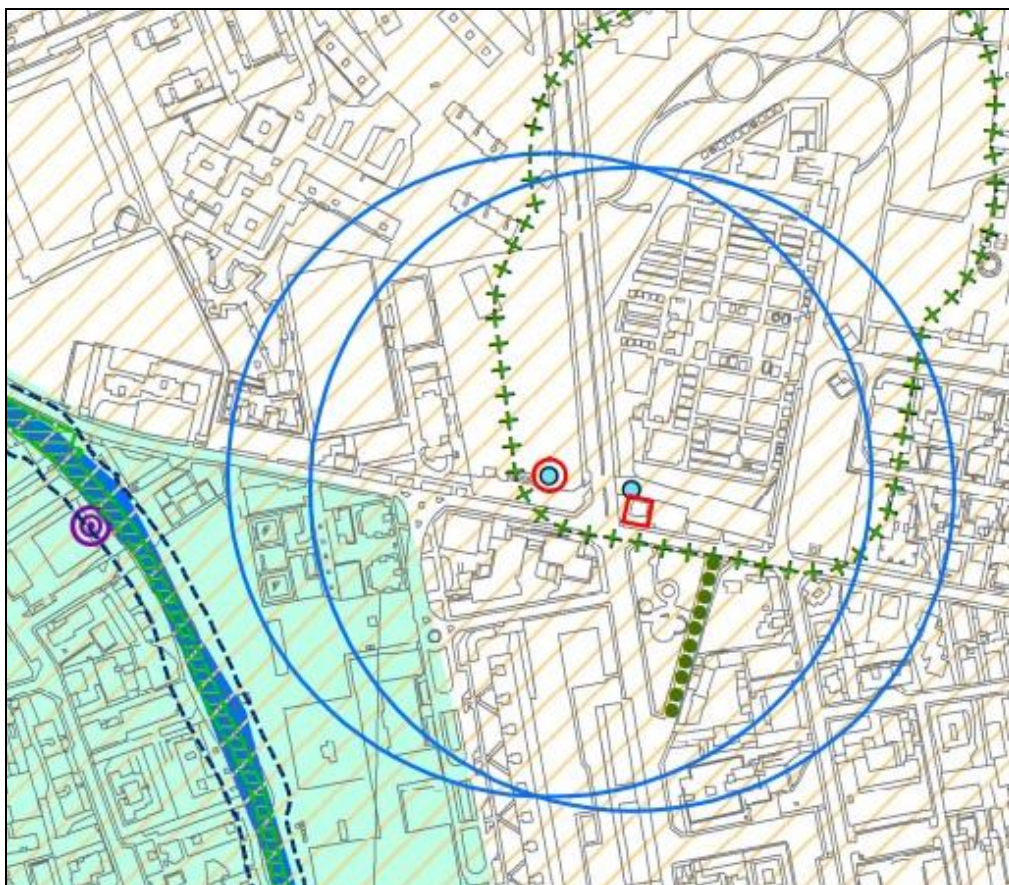
- Indice di copertura = **5%**

La realizzazione dei servizi così classificati avviene mediante Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo e previa convenzione per gli interventi che non sono di iniziativa comunale.

La carta denominata **DdP.02 Strategie di Piano** inserisce il comparto tra le *Attrezzature sportive da riqualificare*.



Lungo il confine ovest corre un percorso ciclopedonale e da est a ovest il lotto risulta interessato dalla direttrice denominata "*Connessioni verdi tra i parchi / Greenways*".



La carta **DdP 06 – Vincoli e tutele** riporta i vincoli e le istanze di tutela del comparto. Essi sono rappresentati dai pozzi e relative zone di tutela delineate da zone di tutela assoluta, prevista dal D.Lgs. 152/2006, art. 94, comma 3, aventi una estensione di almeno m.10 di raggio, è attribuita la classe 4 di fattibilità geologica. Esse devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio. Per quanto riguarda le zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute nel D. Lgs. 152/2006 art. 94 comma 4. A tali aree va attribuita la classe 3 di fattibilità geologica. L'attuazione degli interventi di cui al comma 4 dell'art. 94 del D.Lgs 152/2006 deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni regionali di cui alla DGR n. 7/12693 del 10/04/2003. Va inoltre detto che in tali aree andrà verificata la possibilità di applicazione dei criteri di invarianza idraulica dettata dal R.R. 23 novembre 2017 n. 7.

Nell'elaborato "DP5. Classi di sensibilità paesaggistica" il comparto del minigolf è stato classificato nella Classe di sensibilità "Classe 3 - Sensibilità media".



Tutti gli interventi che incidono sull'esteriore aspetto degli edifici e dei luoghi dovranno essere sottoposti all'esame paesistico dei progetti ai sensi della DGR 8 novembre 2002 n° 7/11045.

Parametri e indici urbanistici:
(artt. 4 – 39 delle NTA del PGT)

Rapporto di copertura: 5% della superficie dell'intero comparto

Superficie dell'intero comparto Sp1:	3.214,51 mq
Superficie coperta massima consentita	160,72 mq
Superficie coperta esistente:	126,17 mq

NOTA BENE

Dalla lettura dei dati urbanistici si deduce che il comparto essendo coperto per il **3,92%** non risulta, allo stato attuale, saturo.

TABELLA DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COPERTA

1 Fabbricato principale	mq	64,45
portico lato ovest	mq	48,72
2 Magazzino corpo prefabbricato	mq	13,00
totale superficie coperta	mq	126,17

Stato di fatto dei luoghi

Il complesso è costituito da un'area dedicata principalmente all'attività di minigolf.

E' costituito dai seguenti elementi edilizi:

Fabbricato Principale "Bar Caffetteria": stato di conservazione buono.

Fabbricato Accessorio ad uso ripostiglio: finalizzato al ricovero attrezzi.

Campo minigolf: nel complesso le strutture risultano in discreto stato manutentivo, sia quello antistante il fabbricato adibito a bar che quello che si sviluppa sul resto dell'area. Risulta esserci un canestro con area abbinata ma detto canestro è in disuso come la rete per la pallavolo.

Verde e materiali ingombranti: Nel complesso le aree a verdi risultano essere in buono stato conservativo, salvo la parte in alto a confine col condominio.

Criticità: Sono presenti due aree delimitate da strisce rosse per segnalare il pericolo, la prima è quella della zona basket, la seconda, senz'altro più importante, che riguarda un avvallamento del terreno che persiste da diversi anni, e che riguarda probabilmente l'impianto fognario proveniente dal complesso dei condomini a nord della struttura. Avvallamento che è stato prontamente segnalato all'ente competente, e che al momento risulta in verifica. Detto avvallamento si sviluppa longitudinalmente alla struttura, con alcuni punti di marcatura ben visibili.

Lo stato urbanistico dei fabbricati e degli impianti con riguardo i titoli abilitativi:

Le attrezzature e i fabbricati e manufatti esistenti sull'area risultano conformi ai titoli abilitativi rilasciati.

La conformità catastale:

Il fabbricato adibito a bar, risulta conforme alle risultanze catastali, così come il fabbricato precario adibito a ricovero attrezzi dietro il fabbricato principale. Per quanto riguarda l'individuazione dell'impianto sportivo occorre fare la seguente premessa:

Ai sensi e per gli effetti delle leggi vigenti in materia di trascrizioni ipocatastali, non è più possibile ed ammissibile la trascrizione di atti che abbiano effetti giuridici su porzioni di terreno individuati al

catasto terreni. Pertanto occorrerà procedere a eseguire un tipo mappale-frazionamento di aggiornamento al fine di individuare: l'area a parcheggio, l'area attrezzata del minigolf, l'individuazione del passaggio ciclopedonale. In ultimo, dalla dichiarazione prodotta in atti (titoli abilitativi) che il fabbricato accessorio non risulta nelle mappe catastali, che l'area in lato nord est sembra aver sconfinato nell'Oratorio San Martino, detta area dovrà necessariamente essere scorporata e annessa all'area. Le attrezzature e i fabbricati e manufatti esistenti sull'area risultano conformi ai titoli abilitativi rilasciati.

Conclusioni:

La realtà dei luoghi, è rappresentata da una mediocre manutenzione dell'area attrezzata, una conformità urbanistica piena, una conformità catastale al NCEU, una difformità catastale sulla rappresentazione dell'area attrezzata a minigolf da perfezionare.

Una criticità rilevante per quanto riguarda la sicurezza degli utenti, dipendente dall'avvallamento riscontrato in loco, in attesa di esito dell'ente competente.

Cusano Milanino 24/08/2022

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
GESTIONE DEL TERRITORIO E AMBIENTE
Geom. Antonello Lecchi