

**AVVISO ESPLORATIVO PER LA SOLLECITAZIONE DI
MANIFESTAZIONI DI INTERESSE UTILI AL RECEPIMENTO DI
IDEE PROGETTUALI FINALIZZATE ALLA RIQUALIFICAZIONE E
GESTIONE DELL'AREA SPORTIVA DENOMINATA "PARCO DELLE
ROSE" IN VIA DELLE ROSE**

ALLEGATO TECNICO

Descrizione area Centro Sportivo

L'area dell'intervento è inquadrata territorialmente nella zona centrale del territorio comunale, non lontana dal centro storico e da Villa Ghirlanda (presenza monumentale con un esteso parco storico pertinenziale), sede di numerose funzioni pubbliche.

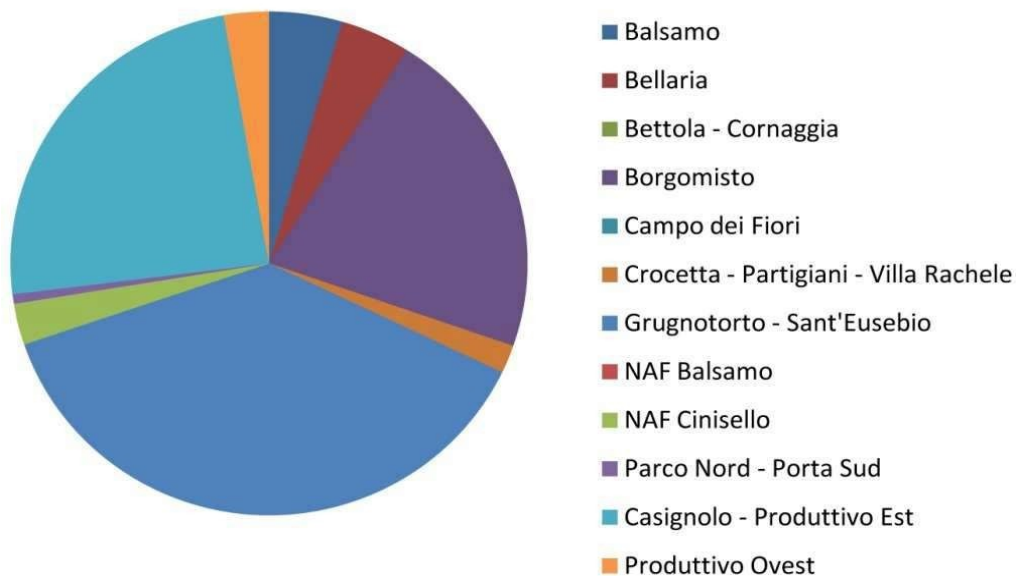
Il centro sportivo è, inoltre, inserito in un contesto territoriale caratterizzato da alte densità insediative ma anche contraddistinto da una ricca e articolata presenza di strutture sportive. Alcuni di queste hanno carattere prevalentemente locale o di quartiere, altre nascono come strutture che soddisfano la necessità di un'utenza comunale, altre ancora, infine, per la dotazione di impianti e le particolari caratteristiche, rappresentano veri e propri elementi di attrazione di carattere sovra comunale se non addirittura di area vasta.

Il bacino d'utenza di un centro sportivo con le caratteristiche di quello di via Delle Rose di Cinisello Balsamo viene generalmente individuato avendo riguardo alle aree che si trovano ad una distanza percorribile dall'impianto stesso nell'arco di circa 20 minuti.

Il Centro sportivo rientra tra le dotazioni di servizi per sport e tempo libero del Comune di Cinisello Balsamo.

A seguire si riporta un estratto dal P.d.S. Comunale che definisce la situazione dei servizi sportivi sul territorio comunale.

SPORT E TEMPO LIBERO



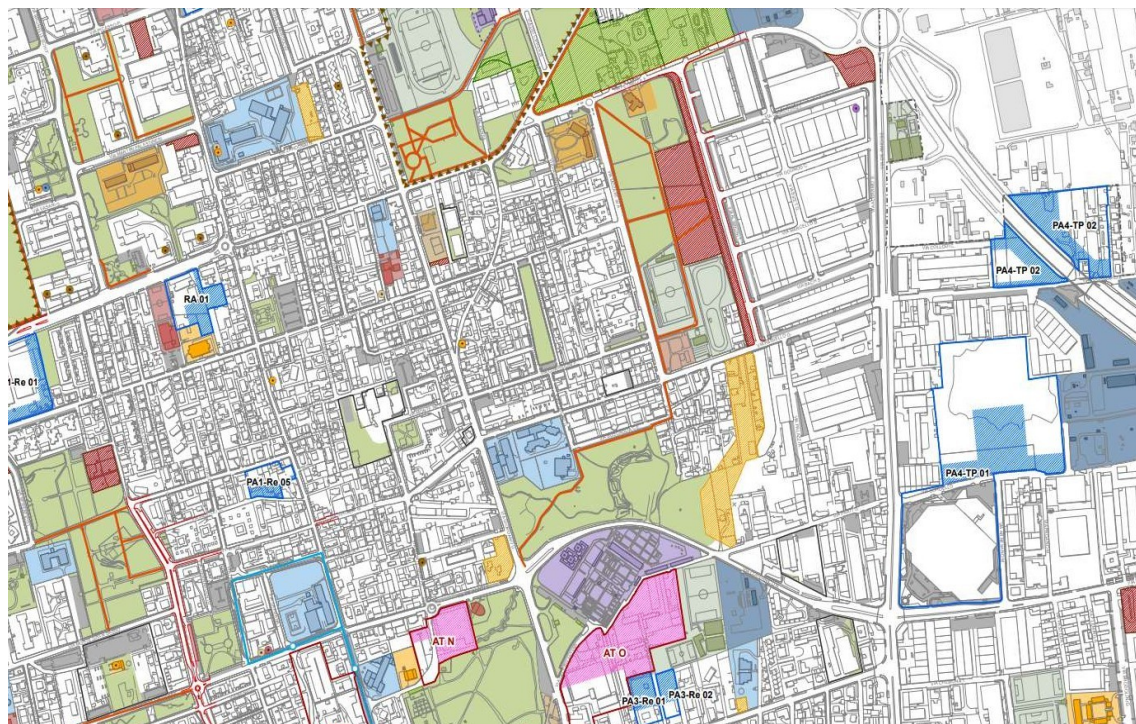
“Complessivamente, la superficie destinata a sport e tempo libero sul territorio comunale è pari a 2,64 mq/ab.

La pratica sportiva ha grande diffusione di massa grazie all’attività delle Associazioni e Società della città, che in collaborazione con l’Amministrazione hanno sviluppato la politica di gestione degli impianti. Questa pratica positiva va ulteriormente coordinata ai processi di formazione ed educazione in ambito scolastico e sanitario.

Quanto detto non può prescindere da un’adeguata politica di sviluppo e ammodernamento degli impianti sportivi.”



La pianificazione territoriale di riferimento per l'ambito oggetto d'intervento è disciplinata dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Cinisello Balsamo, divenuto efficace con la pubblicazione della Delibera di approvazione al BURJ n°10 del 05/03/2014. L'intervento si colloca in area semi-centrale, in prossimità di aree verdi pubbliche e di una zona di rispetto cimiteriale, soggetta alla pianificazione urbanistica comunale (PGI). Come è possibile riscontrare dall'estratto sotto indicato dell'elaborato (sotto indicato): “Piano dei Servizi – Elaborati prescrittivi - Tavola PdS 04 - La città dei servizi Previsioni di Piano” l'area risulta compresa nelle “Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale riconfermate – nell'ambito dei Servizi con area di pertinenza - Sport e tempo libero.



ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE RICONFERMATE

SERVIZI CON AREA DI PERTINENZA

	Istruzione
	Cultura
	Attrezzature religiose
	Edilizia residenziale pubblica
	Servizi socio-assistenziali
	Servizi amministrativi e sicurezza
	Attrezzature cimiteriali
	Attrezzature tecnologiche
	Sport e tempo libero
	Verde attrezzato e di arredo urbano

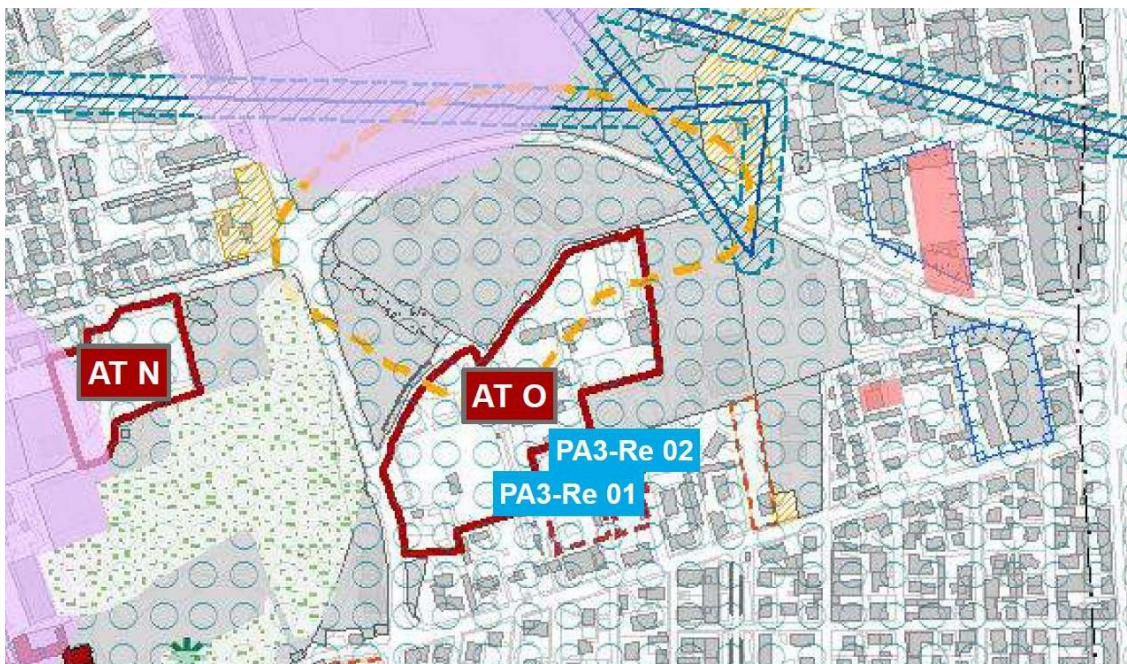
Aree a parcheggio

Rete ciclabile esistente
 Rete ciclabile prevista
 Passerelle, ponti pedonali

SERVIZI SU AREE AD ALTRA DESTINAZIONE

	Istruzione
	Cultura
	Edilizia residenziale pubblica
	Servizi socio-assistenziali
	Servizi amministrativi e sicurezza
	Attrezzature cimiteriali
	Sport e tempo libero

Piano dei Servizi – Elaborati prescrittivi - Tavola PdS 04 “La città dei servizi Previsioni di Piano”



Va sottolineata la presenza, in particolare, su una porzione limitata di area, situata a nord del compendio, dei seguenti vincoli:

vincolo cimiteriale derivante dal cimitero comunale di Via dei Cipressi, così come evidenziato dal tratteggio colore arancione della planimetria sopra indicata e collocata nella porzione collocata a nord ovest dell'area ai sensi dell'art. 338 t.u.l.p.s.. Tale vincolo vieta l'edificazione nelle aree ricadenti nella fascia di rispetto cimiteriale, prevedendo un vincolo assoluto di inedificabilità che non consente in alcun modo l'allocazione sia di edifici, che di opere incompatibili col vincolo medesimo, in considerazione dei molteplici interessi pubblici che tale fascia di rispetto intende tutelare e che possono enuclearsi nelle esigenze di natura igienico-sanitaria, nella salvaguardia della peculiare sacralità che connota i luoghi destinati all'inumazione e alla sepoltura, nel mantenimento di un'area di possibile espansione della cinta cimiteriale.

vincolo derivante dalla presenza di un elettrodotto si precisa che in base al quadro normativo vigente tale vincolo si esplicita con due livelli di approfondimento: la Distanza di Prima Approssimazione (DPA) ed il calcolo esatto della fascia di rispetto. La normativa vigente, inoltre, distingue tra luoghi adibiti a permanenza prolungata superiore alle 4 ore giornaliere, oppure inferiore alle 4 ore giornaliere. Nel primo caso (abitazioni, scuole, uffici, ecc.) è necessario che tali nuovi edifici siano collocati al di fuori della fascia di rispetto dell'elettrodotto; nel secondo caso (rimesse, depositi, magazzini, locali tecnici, ecc.) tali edifici possono essere realizzati anche all'interno della fascia di rispetto. Sarà demandata al gestore delle linee elettriche presenti il rilascio, nel caso, dell'autorizzazione specifica.

Descrizione dei Luoghi

Il Centro Sportivo di Via delle Rose risulta un impianto presente sul territorio comunale fin dai primi anni sessanta ed e' stato oggetto di diversi interventi di riqualificazione ed adeguamento. Nel corso degli anni furono variate ed implementate le pratiche sportive proposte, fino a giungere alla definizione dell'assetto attuale a seguito degli ultimi interventi intrapresi dall'attuale gestore dopo il 2001.

Il Centro è di proprietà del Comune di Cinisello Balsamo.

E' situato in via delle Rose 12 in Cinisello Balsamo, catastalmente identificato al foglio n° 21, mappali n°48, 128 e 212.

Il Centro sportivo, realizzato alla fine degli anni 60, era inizialmente costituito dal campo da calcio a 11 e una piccola palazzina destinata a spogliatoio. E' stato successivamente riqualificato nel corso degli anni '80 con la definizione delle seguenti strutture sportive:

- campi da tennis
- gradinata al servizio del campo di calcio a 11;
- impianto d'illuminazione dei campi da gioco.

Nel 2002 a seguito dell'affidamento del centro sportivo, viene rilasciata al Soggetto gestore, in forza del contratto stipulato con l'Amministrazione Comunale e registrato con n° di Rep. 132 del 03/08/2001, la concessione per l'esecuzione di lavori edili di cui alla pratica edilizia n° 748/01, per la realizzazione delle seguenti opere:

- n°2 campi da calcetto a 5 giocatori (mt. 18x30) in erba sintetica con pallone di copertura;
- campo da calcetto a 7 giocatori (mt. 30x47) in erba sintetica;
- palazzina spogliatoio e locali di servizio.

Per il dettaglio delle opere si rimanda alle relazioni e agli elaborati progettuali di cui alla pratica edilizia n° 748/01.

La concessione per l'esecuzione di lavori edili del 2002, negli anni seguenti veniva integrata e modificata a seguito della presentazione da parte del Soggetto gestore di progetti di varianti, ultima delle quali depositata nel 2005 contenente i seguenti interventi:

- modifica della suddivisione degli ambienti interni agli spogliatoi;
- modifica superfici finestrate del locale adibito a bar;
- modifica impianto fognario.

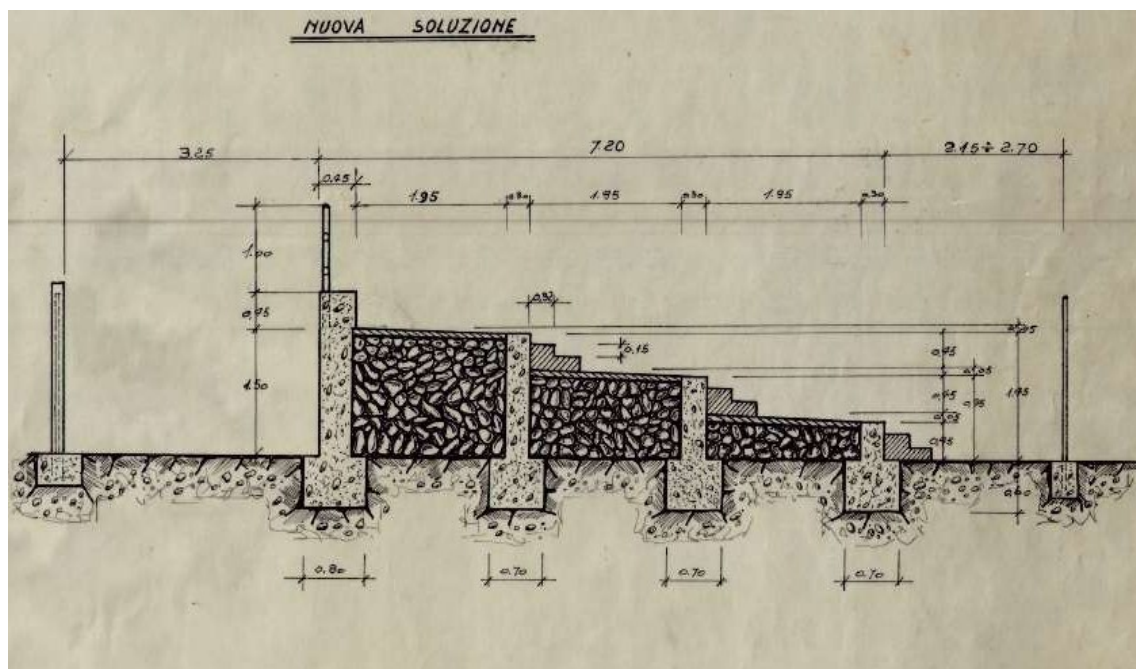
Successivamente alla realizzazione delle opere previste nella concessione di cui alla pratica edilizia n° 748/01, venivano rilasciate da parte del Comitato Regionale Lombardia Lega nazionale Dilettanti le seguenti omologazioni relative alle attrezzature presenti nel centro sportivo:

- con verbale del 15/12/2006 omologazione del campo di calcio a 11 per la 1^a categoria
- con verbale del 10/01/2011 omologazione dei campi da calcio a 5 in struttura lamellare polivalente.

Il Centro Sportivo attualmente si presenta in condizioni manutentive totalmente disastrose e vandalizzate, in particolare sotto il profilo impiantistico.

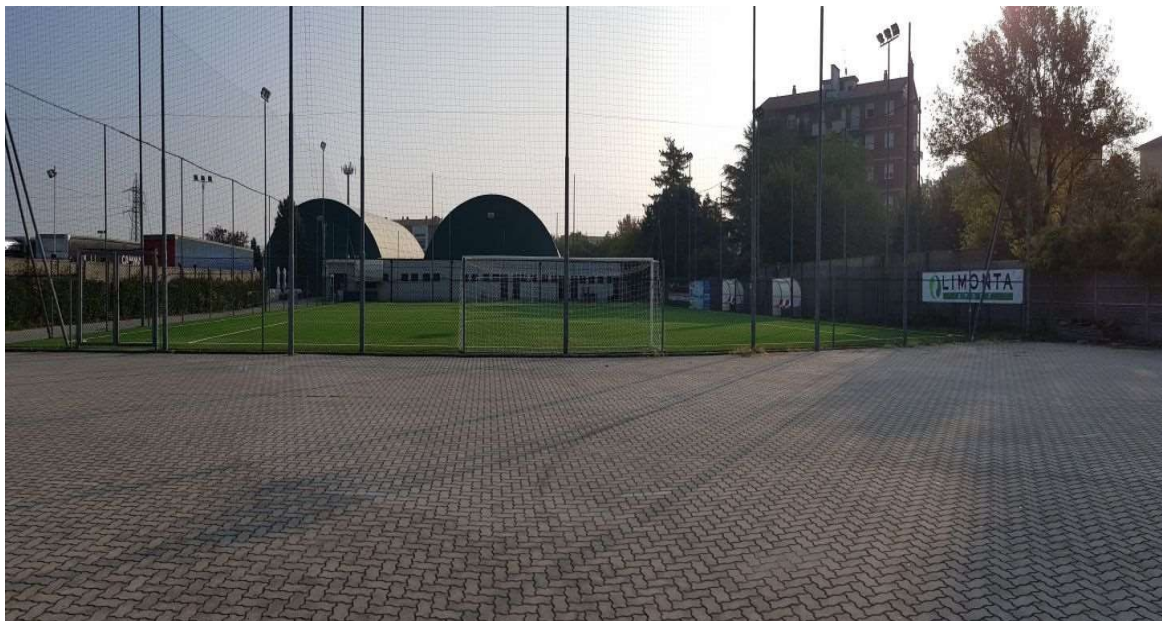
Il centro sportivo, allo stato attuale, è composto dalle seguenti strutture sportive:

- campo di calcio a 7 con fondo in erba sintetica, impianto di illuminazione e recinzione perimetrale con rete parapalloni;
- campi da calcio a 5 con fondo sintetico, coperti con manto plastico sottile su orditura metallica e struttura in legno lamellare;
- campo di calcio a 11 in erba, con recinzioni perimetrali e gradinate scoperte in cemento armato.



Gli impianti risultano inoltre dotati delle seguenti strutture a servizio delle attività:

- parcheggio scoperto attestato su Via delle Rose con pavimentazione in masselli autobloccanti;
- palazzina articolata con struttura a telaio in c.a. con murature in laterizio, articolata su due livelli e con un piano fuori terra ospitante gli spogliatoi, un ambiente di ristoro e ulteriori spazi tecnici e deposito.





Attualmente l'impianto si presenta in condizioni di totale abbandono e soggetto a ripetuti e distruttivi atti vandalici con totale assenza di sicurezza.

La futura fruibilità dell'impianto potrà essere raggiunta solo con consistenti interventi generali di riqualificazione.