

Provincia  
di Milano



PARCO  
AGRICOLO  
SUD  
MILANO

**DELIBERAZIONE N° 51/09**

**CONSIGLIO DIRETTIVO**

*Atti n 270673\7.4\2009\133.*

**Seduta del 17 dicembre 2009**

<i>Presidente</i>	<b>GUIDO PODESTA'</b>	<b>ASSENTE</b>
<i>Vice Presidente</i>	<b>FILIPPO TOTINO</b>	
<i>Vice Presidente</i>	<b>JAVIER MIERA</b>	
<i>Consiglieri</i>	<b>ASSENTE BRUNA BREMBILLA</b>	<b>ROBERTO MAGAGNA</b>
	<b>ANTONIO FALLETTA</b>	<b>CLAUDIO MAZZOLA</b>
	<b>ETTORE FUSCO</b>	<b>CAMILLA MUSCIACCHIO ASSENTE</b>
	<b>GIOVANNI GOTTARDI</b>	<b>GIUSEPPE RUSSOMANNO</b>

*Con l'assistenza del Segretario Generale Alfonso DE STEFANO*

*Su proposta del Presidente Guido PODESTA'*

**OGGETTO:** Comune di Casarile. Piano di recupero ZR8, rich. Rozzi Giuseppe  
**(Deliberazione immediatamente eseguibile)**

*Il Direttore Servizio Programmazione e Controllo del Parco Agricolo Sud Milano Arch. Rossana Ghiringhelli*

L'atto si compone di 9 pagine di cui 4 pagine di allegati, parte integrante.

## IL CONSIGLIO DIRETTIVO

Vista la L.R. 30 novembre 1983, n. 86 "Piano generale delle aree protette regionali. Norme per l'istituzione e la gestione delle riserve, dei parchi e dei monumenti naturali nonché delle aree di particolare rilevanza naturale e ambientale" e successive modifiche e integrazioni, in particolare, l'art. 1, comma 6 della l.r. 28 febbraio 2000, n. 11 "nuove disposizioni in materie di aree regionali protette" che ha posto in capo alla Giunta Regionale l'approvazione dei Piani Territoriali di Coordinamento dei parchi regionali;

Visto il D. Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio";

Vista la L.R. 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio";

Vista la l.r. 16 luglio 2007, n. 16 "Testo Unico delle leggi regionali in materia di istituzione di parchi";

Vista la deliberazione di Giunta Regionale n. 7/818 del 03.08.2000 di approvazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano, pubblicata sul bollettino ufficiale della Regione Lombardia (BURL) in data 21.09.2000;

Considerato che:

- Con istanza del 14/10/2009, con prot. N. 223530, il Comune di Casarile ha richiesto la certificazione di conformità al Piano Territoriale del Parco dell'intervento in oggetto. Relativamente a tale intervento l'Ente Parco si era già precedentemente espresso in maniera negativa, con delibera di Consiglio Direttivo n. 12/2009 del 17/3/2009;
- In seguito a tale delibera i progettisti hanno apportato alcune modifiche progettuali e hanno ottenuto la dismissione degli edifici oggetto di intervento, risottoponendo quindi al Parco il Piano di Recupero;
- Nello specifico infatti in data 1 luglio 2009 è stata accertata, da aperte del Settore Agricoltura della Provincia di Milano, la dismissione dall'attività agricola degli edifici oggetto del Piano di Recupero;
- il progetto è stato inoltre integrato con una serie di elaborati che illustrano lo stato dei luoghi del contesto paesistico, degli edifici di tutta la Fraz. di Zavanasco e dei loro aspetti storici e tipologici
- si ricorda che l'intervento è situato su un terreno di circa 12.500 mq, a cui corrisponde, ai sensi del PRG del Comune, un indice di fabbricabilità di 1,8 mc/mq. Il totale della volumetria ammissibile è pari a circa 22.500 mc, a cui si stralcia la volumetria non oggetto di trasformazione pari a circa 4.450 mc. La volumetria ammissibile risulta quindi essere pari a circa 18.000 mc, a cui si sottraggono gli esistenti 4.600 mc, oggetto di recupero e parte del Piano. Rimangono quindi circa 13.500 mc di volumetria, che deve essere realizzata sul sedime attuale;
- si precisa infine che l'area interessata dal Piano di Recupero ricade nei "Territori agricoli di cintura metropolitana", art. 25 delle NTA del PTC del Parco Sud, in ambito di "Zona di tutela e valorizzazione paesistica", art. 34. L'insediamento è classificato tra i "Nuclei rurali di interesse paesistico", art. 38, ed alcuni edifici (identificati nel Piano con le lettere A, B ed E) ricadono tra le "Emergenze storico-architettoniche", art. 40

Vista la relazione predisposta dall'Arch. Alessandro Caramellino, Esperto Tecnico delle infrastrutture del Parco Agricolo Sud Milano, in data 11 dicembre 2009, allegata alla presente deliberazione;

Visto il parere tecnico espresso dal Direttore Programmazione e Controllo del Parco Agricolo Sud Milano, Arch. Rossana Ghiringhelli, in data 15/12/2009 ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.lgs 18 agosto 2000, n. 267 (testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali);

Considerata la necessità di rendere la delibera immediatamente eseguibile al fine di fornire le indicazioni necessarie per la presentazione della successiva Autorizzazione Paesistica ai sensi dell'art. 159 del D.Lgs 42/2004 e ai sensi dell'art. 80 comma 5 della LR 12/05;

Atteso che il presente atto non ha riflessi finanziari e che quindi non è soggetto al parere di regolarità contabile previsto dall'art. 49 del D.lgs n. 267/2000;

Vista l'urgenza di approvare la presente **Delibera immediatamente eseguibile** per permettere all'Amministrazione comunale di approvare il PII in oggetto attualmente in fase di adozione

Udito il relatore;

Con voti favorevoli 8, contrari \_\_\_//\_\_\_ astenuti \_\_\_//\_\_\_ espressi nei modi di legge;

## D E L I B E R A

- 1) di approvare, quale parte integrante, la Relazione istruttoria allegata alla presente deliberazione;
- 2) di esprimere **parere favorevole** al Piano di Recupero ZR8, sito nel Comune di Casarile in Fraz. Zavagnasco, su richiesta del Sig. Rozzi Giuseppe, con le seguenti condizioni:
  - rispetto dei contenuti prescrittivi e di indirizzo previsti agli artt. 38 e 40 delle NTA del PTC del Parco, relativamente alla tutela dei caratteri storico-monumentali e ambientale-paesistici del "Nucleo rurale di interesse paesistico" oggetto di intervento;
  - Prevedendo il PR inoltre un ampliamento delle strutture attuali con nuovi volumi con funzioni abitative, tali strutture non devono creare disturbo alla complessiva percezione del nucleo e non devono cancellare le tracce del tessuto storico preesistente, prevedendo soluzioni planimetriche, morfologiche e formali in armonia e in coerenza dei caratteri paesistici, architettonici e storici del contesto rurale, evitando l'introduzione di elementi decorativi non presenti nel contesto cascinale quali loggiati, balconi e tettoie ecc.;
  - in relazione alle soluzioni architettoniche di dettaglio si rinvia alle specifiche della Commissione del Paesaggio.
- 3) di pubblicare la presente deliberazione all'Albo Pretorio secondo le disposizioni statutarie e regolamentari dell'Ente;
- 4) di trasmettere il presente provvedimento al Comune di Casarile;
- 5) di avvertire che contro il presente provvedimento è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti il Tribunale Amministrativo regionale competente per territorio entro

60 giorni dalla data di avvenuta notificazione o di piena conoscenza; ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione ai sensi del D.P.R. 24.11.71 n. 1199.

Il Presidente, stante l'urgenza del provvedimento, per le ragioni richiamate in premessa, propone di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del D.Lgs n° 267/00.

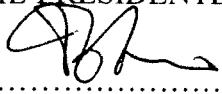
La proposta di ***immediata eseguibilità*** è approvata all'unanimità.

Pareri espressi sulla proposta della presente deliberazione ed inseriti nell'atto ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/00

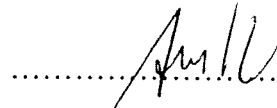
Parere favorevole di regolarità contabile e di copertura finanziaria	Parere favorevole di regolarità tecnica/amm.va
IL DIRETTORE CENTRALE POLITICHE FINANZIARIE DI BILANCIO	IL DIRETTORE PROGRAMMAZIONE E CONTROLLO DEL PARCO AGRICOLO SUD MILANO Arch. Rossana Ghiringhelli
Data.....	Data 15/12/2009

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE



IL SEGRETARIO GENERALE

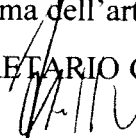


**PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto Segretario Generale dà disposizione per la pubblicazione della presente deliberazione, mediante affissione all'Albo Pretorio, ai sensi del 1° comma dell'art. 124 del D.Lgs. n. 267/00.

Milano, li.....

IL SEGRETARIO GENERALE



**ESTREMI DI ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data:

- ★ in quanto dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267/00.
- ★ per decorrenza dei termini di cui al 3° comma dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267/00.

Milano, li.....

## **RAPPORTO del 11/12/09**

n. Prot. 265535/7.4/2009/133

### **OGGETTO: COMUNE DI CASARILE, PIANO DI RECUPERO ZR8, RICH. ROZZI GIUSEPPE**

#### **RELAZIONE**

Con istanza del 14/10/2009, con prot. N. 223530, il Comune di Casarile ha richiesto la certificazione di conformità al Piano Territoriale del Parco dell'intervento in oggetto. Relativamente a tale intervento l'Ente Parco si era già precedentemente espresso in maniera negativa, con delibera di Consiglio Direttivo n. 12/2009 del 17/3/2009.

Le motivazioni di tale parere negativo sono state le seguenti:

- trattandosi di complesso rurale che alla data attuale risulta essere sede aziendale, l'istanza è carente della necessaria documentazione attestante l'avvenuta dismissione delle strutture rurali oggetto di intervento, come previsto all'art. 25 comma 5 delle NTA del PTC del Parco Agricolo Sud Milano;
- il piano attuativo è mancante di un approfondito studio storico-iconografico del contesto e delle strutture rurali e abitative attualmente presenti nella frazione di Zavagnasco, di cui all'art. 38 comma 4. Tale approfondimento progettuale deve garantire la conservazione dei:
  - caratteri morfologici, tipologici e stilistici dell'insediamento e, in particolar modo, la giacitura delle strade e dei percorsi, la continuità e lo sviluppo dei fronti edificati, il sistema delle corti e la loro riconoscibilità come luoghi della tradizione agricola lombarda, anche nella proposizione di nuovi volumi edilizi;
  - caratteri storici degli spazi pubblici e, in particolar modo, le pavimentazioni stradali e gli elementi di arredo urbano della tradizione, la presenza dei corsi d'acqua, rapporti tra larghezza delle strade e altezza degli edifici, anche nella progettazione di nuovi spazi aperti soggetti a pubblica frequentazione;
  - caratteri morfologici, tipologici e stilistici dei singoli edifici interessati da interventi di risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia, e in particolar modo le altezze di colmo e di gronda dei fabbricati, la loro partitura orizzontale e verticale di facciata, la geometria delle coperture, i ritmi e le dimensioni delle aperture, la presenza e l'uso di materiali e componenti edilizi caratteristici dell'edilizia storica rurale
- Prevedendo il PR inoltre un ampliamento delle strutture attuali con nuovi volumi con funzioni abitative, tali strutture non devono creare disturbo alla complessiva percezione del nucleo e non devono cancellare le tracce del tessuto storico preesistente, prevedendo soluzioni planimetriche, morfologiche e formali in armonia e in coerenza dei caratteri paesistici, architettonici e storici del contesto rurale;
- Il PR non garantisce la conservazione e il mantenimento dei caratteri tipologici e morfologici dei volumi classificati ai sensi dell'art. 40 delle NTA del PTC del Parco, per cui è espressamente vietata dalle norme del Parco l'integrale demolizione e ricostruzione dei volumi attuali, nonché interventi che portino alla perdita dei caratteri originari di tali volumi. Il PR non deve introdurre elementi non coerenti con i manufatti storici quali tagli nelle coperture per i sottotetti, modifica dei ritmi delle aperture, balconi a tasca nelle coperture, sopraelevazioni per l'ottenimento di ulteriore superficie utile, realizzazione di giardinetti e

parcheggi di pertinenza con le recinzioni, elementi decorativi come archi, loggiati, balconi, tettoie ecc.;

- nella realizzazione dei nuovi edifici, si precisa che l'introduzione del terzo piano può essere ammessa solo con la formazione di sottotetto, con la realizzazione di sole aperture di lucernari per l'ottenimento dei rapporti aeroilluminanti, escludendo la realizzazione di aperture "a tasca" e tipologie a tre piani. Tali nuove strutture devono prevedere ritmi e aperture di facciata regolari e che facciano riferimento alle aperture caratteristiche delle cascine lombarde, escludendo anche in questo caso balconi a tasca nelle coperture, elementi decorativi come archi, loggiati, balconi, tettoie, fasce marcapiano e lesene in mattoni a vista, se non espressamente facenti riferimento ad elementi storici già presenti nel contesto;
- nella sistemazione delle aree esterne, si precisa che il disegno degli spazi collettivi deve essere previsto con una soluzione meno impattante e artificiale, recuperando il disegno e la funzione originaria della corte. Si preveda quindi la realizzazione di parcheggi al di fuori dell'aia utilizzando materiali per la pavimentazione come il battuto di terra o in pietrischetto stabilizzato, escludendo le asfaltature e l'uso di autobloccanti;
- si richiede inoltre che l'insediamento sia dotato di sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili (pannelli solari, fotovoltaici, energia geotermica ecc.) seguendo i criteri previsti dalle azioni provinciali in materia di energia approvate con delibera di giunta n. 739/06 del 23/10/2006, nonché quanto previsto al comma 350 dell'art. 1 della Legge Finanziaria n. 296/2006;

In seguito a tale delibera i progettisti hanno apportato alcune modifiche progettuali e hanno ottenuto la dismissione degli edifici oggetto di intervento, risottoponendo quindi al Parco il Piano di Recupero con gli elaborati trasmessi nella data suddetta.

Ricordando che:

- In merito ad una parte dell'insediamento della Frazione Zavanasco, area denominata ZR8, si precisa che il Comune di Casarile ha adottato ed sottoposto al Parco, per il parere di competenza, un Piano di Recupero costituente il riuso di alcuni edifici e la realizzazione di nuovi volumi in ampliamento e a completamento di quelli attuali;
- l'area interessata dal Piano di Recupero ricade nei "Territori agricoli di cintura metropolitana", art. 25 delle NTA del PTC del Parco Sud, in ambito di "Zona di tutela e valorizzazione paesistica", art. 34. L'insediamento è classificato tra i "Nuclei rurali di interesse paesistico", art. 38, ed alcuni edifici (identificati nel Piano con le lettere A, B ed E) ricadono tra le "Emergenze storico-architettoniche", art. 40;
- l'intervento è situato su un terreno di circa 12.500 mq, a cui corrisponde, ai sensi del PRG del Comune, un indice di fabbricabilità di 1,8 mc/mq. Il totale della volumetria ammissibile è pari a circa 22.500 mc, a cui si stralcia la volumetria non oggetto di trasformazione pari a circa 4.450 mc. La volumetria ammissibile risulta quindi essere pari a circa 18.000 mc, a cui si sottraggono gli esistenti 4.600 mc, oggetto di recupero e parte del Piano. Rimangono quindi circa 13.500 mc di volumetria, che deve essere realizzata sul sedime attuale;
- in data 1 luglio 2009 è stata accertata, da aperte del Settore Agricoltura della Provincia di Milano, la dismissione dall'attività agricola degli edifici oggetto del Piano di Recupero;
- il progetto è stato integrato con una serie di elaborati che illustrano lo stato dei luoghi del contesto paesistico, degli edifici di tutta la Fraz. di Zavanasco e dei loro aspetti storici e tipologici;

In merito alle valutazioni relative al PTC del Parco, si prende atto che:

- in merito alla trasformazione d'uso degli edifici e strutture rurali a favore della residenza extra-agricola, l'art. 25 comma 5 precisa quanto segue: "le trasformazioni d'uso di edifici, strutture rurali o parti di edifici sono consentite a condizione che venga verificata e dimostrata la loro dismissione in relazione all'attività agricola connessa al centro aziendale

presente nell'insediamento rurale o nel nucleo e che i nuovi utilizzi non determinino pregiudizi negativi al mantenimento delle attività agricole per la conduzione del fondo. In tal caso il proprietario, o l'avente titolo, presenta, in allegato alla richiesta di rilascio della autorizzazione o concessione edilizia o di approvazione di piano attuativo, un progetto firmato da un tecnico abilitato, supportato dal parere tecnico-agronomico del competente servizio della Provincia di Milano, con il quale si documentano i programmi di riassetto e di sviluppo dell'azienda agricola connessa al centro aziendale presente ed una dichiarazione con la quale viene assunto l'impegno a rinunciare per un periodo di dieci anni alla possibilità di realizzazione di nuovi volumi rurali ad uso abitativo, relativi al fondo di pertinenza dell'insediamento rurale stesso, in sostituzione di quelli esistenti per i quali viene richiesta la trasformazione d'uso”;

- l'art. 38 comma 4 precisa inoltre: “la disciplina riguardante i beni di cui al presente articolo (...omissis...) è demandata agli strumenti urbanistici comunali, relativamente agli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica da effettuare sui beni stessi; a tal fine gli strumenti urbanistici suddetti prevedono, in sede di adeguamento al PTC, la necessità di un preventivo piano attuativo, corredato da appositi studi storico-iconografici, attraverso i quali garantire la conservazione di:
  - a) caratteri morfologici dell'insediamento: giacitura delle strade, continuità dei fronti, valorizzazione dei manufatti storici di rilievo, rapporti con il tessuto e l'infrastrutturazione agraria;
  - b) caratteri tipologici: sistema delle corti, passaggi, affacci;
  - c) caratteri stilistici degli edifici: altezze, coperture, materiali, aperture.
- inoltre al comma 5 del medesimo articolo si precisa che “I piani attuativi di cui al comma 4 possono prevedere anche ulteriori spazi necessari per nuovi insediamenti, in relazione alle esigenze delle attività presenti e previste, a condizione che non si crei disturbo alla complessiva percezione del nucleo e non si cancellino le tracce del tessuto storico preesistente”;
- ai sensi dell'art. 40 comma 3, si evidenzia che “è riservata alla pianificazione comunale la determinazione degli interventi ammessi e delle destinazioni d'uso compatibili, secondo i seguenti criteri:
  - a) gli interventi ammessi sugli immobili sono sempre estesi alla specificazione dei rapporti con gli spazi aperti e gli eventuali parchi e giardini di pertinenza;
  - b) è comunque vietata l'integrale demolizione e ricostruzione anche di parti dei complessi, l'aggiunta di volumi è consentita soltanto ove non comporti pregiudizio all'integrità storico-ambientale dell'immobile;
  - c) nella definizione delle destinazioni d'uso compatibili sono privilegiate le destinazioni rivolte alla fruibilità ed escluse destinazioni che possano pregiudicare i caratteri storico-monumentali degli edifici e dei complessi”;
- ai sensi del medesimo articolo comma 5, si sottolinea inoltre che:

“nella esecuzione degli interventi sugli immobili di cui al presente articolo si osservano, in ogni caso, le seguenti norme di tutela:

  - a) ogni intervento deve essere effettuato nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici e dell'ambiente del parco, sia nella scelta delle soluzioni tipologiche e morfologiche e dei materiali da costruzione, sia nella progettazione ed utilizzazione degli spazi aperti;
  - b) i giardini e gli spazi aperti sono tutelati sotto il profilo del disegno architettonico, degli elementi di arredo e delle essenze; per la tutela della vegetazione si osservano le disposizioni di cui all'art. 20”;



Considerato quanto sopra specificato, si propende per un parere favorevole con le seguenti condizioni:

- Si ricordano i riferimenti degli art. 38 e 40 delle NTA del PTC del Parco, al fine della conservazione dei:
  - caratteri morfologici, tipologici e stilistici dell'insediamento e, in particolar modo, la giacitura delle strade e dei percorsi, la continuità e lo sviluppo dei fronti edificati, il sistema delle corti e la loro riconoscibilità come luoghi della tradizione agricola lombarda, anche nella proposizione di nuovi volumi edilizi;
  - caratteri storici degli spazi pubblici e, in particolar modo, le pavimentazioni stradali e gli elementi di arredo urbano della tradizione, la presenza dei corsi d'acqua, rapporti tra larghezza delle strade e altezza degli edifici, anche nella progettazione di nuovi spazi aperti soggetti a pubblica frequentazione;
  - caratteri morfologici, tipologici e stilistici dei singoli edifici interessati da interventi di risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia, e in particolar modo le altezze di colmo e di gronda dei fabbricati, la loro partitura orizzontale e verticale di facciata, la geometria delle coperture, i ritmi e le dimensioni delle aperture, la presenza e l'uso di materiali e componenti edilizi caratteristici dell'edilizia storica rurale
- Prevedendo il PR inoltre un ampliamento delle strutture attuali con nuovi volumi con funzioni abitative, tali strutture possono essere accettate a patto che non si crei disturbo alla complessiva percezione del nucleo e non si cancellino le tracce del tessuto storico preesistente, prevedendo soluzioni planimetriche, morfologiche e formali in armonia e in coerenza dei caratteri paesistici, architettonici e storici del contesto rurale;
- Il PR deve garantire la conservazione e il mantenimento dei caratteri tipologici e morfologici dei volumi classificati ai sensi dell'art. 40 delle NTA del PTC del Parco, per cui è espressamente vietata dalle norme del Parco l'integrale demolizione e ricostruzione dei volumi attuali, nonché interventi che portino alla perdita dei caratteri originari di tali volumi. Vengono escluse introduzioni di elementi non coerenti con i manufatti storici quali tagli nelle coperture per i sottotetti, modifica dei ritmi delle aperture, balconi a tasca nelle coperture, sopraelevazioni per l'ottenimento di ulteriore superficie utile, realizzazione di giardinetti e parcheggi di pertinenza con le recinzioni, elementi decorativi come archi, loggiati, balconi, tettoie ecc.;
- nella realizzazione dei nuovi edifici, tali nuove strutture devono prevedere ritmi e aperture di facciata regolari e che facciano riferimento alle aperture caratteristiche delle cascine lombarde, escludendo anche in questo caso balconi a tasca nelle coperture, elementi decorativi come archi, loggiati, balconi, tettoie, fasce marcapiano e lesene in mattoni a vista, se non espressamente facenti riferimento ad elementi storici già presenti nel contesto;
- tali indicazioni dovranno essere previste nell'apposita richiesta di autorizzazione paesaggistica, da inoltrare all'Ente Parco ai sensi dell'art. 159 del D.Lgs 42/2004 e ai sensi dell'art. 80 comma 5 della LR 12/05.

Vista la delibera di giunta reg. 7/818 del 3 Agosto 2000 con la quale è stato approvato il PTC, fatte salve ulteriori verifiche ed autorizzazioni di Enti per legge interessati, si propone di esprimere parere **favorevole** all'intervento, certificandone conseguentemente la conformità al Piano del Parco, con le condizioni sopra specificate.

SPECIALISTA TECNICO  
INFRASTRUTTURE  
Arch. Alessandro Gramellino  
