



Provincia  
di Milano



PARCO  
AGRICOLO  
SUD  
MILANO

**DELIBERAZIONE N. 21/2011**

**CONSIGLIO DIRETTIVO**

*Atti n. 96891/7.4/2010/470*

**Seduta del 9 giugno 2011**

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

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

*Su proposta del Presidente Guido PODESTA'*

OGGETTO: Parere in merito a manutenzione straordinaria e cambio d'uso di fabbricato rurale in comune di Cusago, viale Europa – Rich.: Claudio Scaperrotta.  
**(Deliberazione immediatamente eseguibile)**

*Il Direttore del Settore Parco Agricolo Sud Milano Arch. Rossana Ghiringhelli*

L'atto si compone di 6 pagine di cui ...//... pagine di allegati, parte integrante.

## IL CONSIGLIO DIRETTIVO

Vista la L.R. n.86 del 30.11.1983 “Piano regionale delle Aree regionali Protette. 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.n.11 del 28.02.2000 “Nuove disposizioni in materia di aree regionali protette”, che ha posto in capo alla Giunta Regionale l’approvazione dei Piani Territoriali di Coordinamento dei Parchi regionali;

Vista la L.R. n.16 del 16.07.2007 “Testo unico delle leggi regionali in materia di istituzione di parchi”, capo XX sezione I inerente la “previsione e disciplina del Parco Agricolo Sud Milano;

Vista la deliberazione di Giunta Regionale n.7/818 del 03.08.2000 di approvazione definitiva del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) in data 21.09.2000;

Visto il D.Lgs. 42/2004 “Codice dei Beni culturali e del paesaggio”;

Vista la L.R.n.12 del 11.03.2005 “Legge per il governo del territorio”;

Vista l’istanza di Autorizzazione Paesaggistica prot. n. 188685 del 18/10/2010 presentata dal Sig. Claudio Scaperotta residente in via Donizetti n. 67 20090 Trezzano sul Naviglio (MI), avente per oggetto l’intervento di “Manutenzione straordinaria e cambio di destinazione d’uso” in comune di Cusago, viale Europa, individuato in catasto al foglio 18, mappale 173;

Visto il comma 1 delle N.T.A dell’art. 12. del P.T.C. del Parco che prevede il parere del Consiglio Direttivo del Parco nei casi previsti dalla legge o dal PTC o dai piani di settore o dai regolamenti d’uso;

Vista l’art. 21 della L.R. n. 86 del 30.11.1983 “Piano generale delle aree regionali protette. Norme per l’istituzione e la gestione delle riserve, dei parchi e dei monumenti naturali nonché delle aree di particolare rilevanza naturale e ambientale”;

Vista la richiesta di integrazioni formulata dal Parco in data 13/12/2010, prot. n. 222855, nella quale si è inoltre comunicato che sulla scorta del tipo di intervento si procederà con l’ottenimento del parere del Consiglio Direttivo del Parco Agricolo Sud Milano, preliminarmente all’avvio dell’istruttoria per il rilascio dell’Autorizzazione Paesaggistica;

Visti ed esaminati gli elaborati prodotti a corredo dell’istanza, da ultimo integrati in data 08/02/2011, prot. n. 21416;

Considerato che nella proposta progettuale viene dichiarato che:

- il progetto è volto al completamento delle strutture edilizie attuali e delle relative sistemazioni con cambio di destinazione d’uso da rurale a civile;
- in relazione all’incidenza delle possibili trasformazioni d’uso sulle prioritarie esigenze di salvaguardia e sviluppo dell’attività agricola, con riferimento alla situazione reale delle coltivazioni in atto, della maglia aziendale e del patrimonio infrastrutturale rurale, l’insediamento della destinazione residenziale non crea conflitto né con quello che è il contesto prossimo all’area di intervento, classificato come agricoltura senza che sia presente però alcuna attività agricola di forte impatto nelle vicinanze, né con quello che risulta essere un contesto d’intervento più ampio, caratterizzato da strutture edilizie prevalentemente con

attività produttive e industriali e infrastrutture viabilistiche. Ne consegue che la trasformazione d'uso dell'immobile a favore della residenza extra-agricola non determina alcuna incidenza sull'attuale contesto e su quelle che sono le prioritarie esigenze di salvaguardia e sviluppo dell'attività agricola dell'area. Si precisa infatti che all'intorno dell'area in oggetto sono presenti ben poche coltivazioni in atto ma nessuna attività di forte impatto, come per esempio allevamenti di bestiame, ma soprattutto terreni abbandonati privi di una qualsivoglia maglia vegetazionale che ne caratterizzi l'identità;

- analizzando il contesto insediativo in prossimità della nuova funzione residenziale emerge che la sola presenza di una cascina (Cascina Gaggia) posta ad una distanza di circa 400 m., unica entità rurale sul territorio circostante che sia per la sua posizione che per l'attività che vi si svolge non entra in dialogo in alcun modo con il nuovo insediamento residenziale, in quanto alla stessa vi si accede da un'altra strada posta in prossimità delle cave limitrofe e vi si svolge attività di giardinaggio e vendita di prodotti agricoli. Viene dichiarato perciò che non sussistono conflitti di compatibilità tra il territorio e la nuova funzione abitativa prevista;
- relativamente alla valutazione della distanza del nuovo insediamento dal centro urbani di riferimento e in relazione all'idoneità delle strutture viarie esistenti a servizio dei nuovi abitanti, si evidenzia la prossimità con viale Europa che risulta servito dalla linea 327 dell'ATM e che permette il collegamento sia col centro di Cusago che col centro di Trezzano sul Naviglio, ne consegue la piena fruibilità dei servizi primari, come scuole, uffici postali, negozi, facilmente raggiungibili sia con i mezzi pubblici che con i mezzi privati. Inoltre, nelle immediate vicinanze, sono presenti un campo sportivo ed il Parco del Centenario;
- verrà realizzato un nuovo impianto fognario dotato di impianto di sollevamento, da collegare a quello esistente presente in via Galileo Ferraris;
- il numero contenuto di nuove unità immobiliari da realizzare determina un minimo impatto sull'indotto, non esigendo alcuna domanda aggiuntiva di nuovi servizi pubblici e privati;
- gli interventi edilizi ed urbanistici connessi alla trasformazione d'uso, nel rispetto della volumetria vigente, non comportano aumenti di volumetria e si adeguano alle norme di tutela storico-monumentale e ambientale-paesistica;

In merito alle valutazioni relative al P.T.C. del Parco, si prende atto che le aree di intervento ricadono nei "Territori agricoli di cintura metropolitana", ai sensi dell'art. 25 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco ed in "Aree in abbandono o soggette ad usi impropri" ai sensi dell'art. 47 delle suddette N.T.A. del P.T.C.;

Vista la relazione predisposta dal funzionario dott. Carlo Guzzetti del Parco Agricolo Sud Milano, in data 31/05/2011, prot. n. 91777, conservata in atti presso gli Uffici del Parco;

Vista la relazione predisposta dall'Assistente tecnico ambientale dott.ssa Rosalia Lalia del Parco Agricolo Sud Milano, in data 30/05/2011, prot. n. 91080, conservata in atti presso gli Uffici del Parco;

Visto che il contenuto dell'istanza è stato ulteriormente in parte aggiornato ed integrato in data 05/05/2011, prot. prov. n. 76206 con i seguenti elementi:

- sono previste opere di mitigazione dell'intervento individuate su aree limitrofe per un'estensione totale pari a 4.665 mq (individuate in catasto al foglio 18, mappali 83, 85 e 88), nelle quali verrà potenziata la struttura vegetazionale. In particolare, l'operazione ha come obiettivo primario la ristrutturazione e il ripristino di tutta la fitocentesi, mirante alla riqualificazione eco-vegetazionale, con l'obiettivo di mantenere l'aspetto naturale dell'area sia nella scelta delle specie arboree ed arbustive sia negli accostamenti che devono ricalcare le connotazioni della vegetazione spontanea. Sinteticamente il progetto propone la sistemazione complessiva delle aree a verde, con il recupero della maggior parte della vegetazione presente, la piantumazione di nuove specie autoctone sia arboree che arbustive, il tutto volto alla

realizzazione di un verde naturaliforme incrementando la fascia boschiva presente finalizzata alla conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità del paesaggio, nonché la valorizzazione degli aspetti naturalistici e l'incremento dell'avifauna;

- l'edificio reso residenziale sarà completamente autonomo dal punto di vista energetico attraverso un impianto geotermico in grado di riscaldare e rinfrescare l'edificio senza l'ausilio di altri apparecchi come caldaie e condizionatori;
- l'articolazione delle unità immobiliari che si insedieranno nel fabbricato sono state ridotte da nove a quattro abbattendo l'impatto sul territorio generato dagli abitanti teorici;

Visto inoltre che:

- l'attività agricola non risulta mai essersi insediata nel fabbricato oggetto di manutenzione straordinaria, che in origine ha ottenuto Concessione Edilizia dal Comune di Cusago nel 1990;

Ritenuto che:

- nonostante l'immediato intorno dei luoghi in esame non si contraddistingua per la funzione agricola, si ritiene che una conversione residenziale del fabbricato in questa porzione di territorio possa svolgere quel ruolo di presidio nonché innescare meccanismi di riqualificazione e quantomeno limitare episodi di degrado, che le norme paesaggistiche del Parco indicano per queste zone;
- il bene rappresentato dal fabbricato in stato di abbandono, pur privo di valori paesaggistici, rispetto la prima proposta di riconversione che non prevedeva mitigazioni, risulta completato da opere a verde di naturalizzazione caratterizzando l'intervento con maggior congruità con i criteri di gestione dei valori riconosciuti dal vincolo, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio;
- relativamente alle trasformazioni d'uso degli edifici e dei complessi rurali a favore della residenza extra-agricola: a) è stata valutata l'incidenza delle possibili trasformazioni d'uso sulle prioritarie esigenze di salvaguardia e sviluppo dell'attività agricola, con riferimento alla situazione reale delle coltivazioni in atto, della maglia aziendale, del patrimonio infrastrutturale rurale (anche nel Piano di Settore Agricolo – approvato dal Consiglio Direttivo del PASM con Delibera n. 33 del 17 luglio 2007 - questi luoghi sono identificati come Zona agricola con forte attitudine produttiva ma con la presenza di Aree in abbandono o soggette ad usi impropri); b) non si rilevano conflitti di compatibilità tra l'esercizio delle attività agricole e le nuove funzioni abitative; c) si è valutata positivamente la breve distanza dell'insediamento da centri urbani di riferimento, in relazione all'idoneità delle strutture viarie esistenti a servire l'insediamento di nuovi abitanti, e alla loro compatibilità con le specifiche situazioni ambientali e paesistiche; d) si considerano poco rilevanti, in relazione al peso dei nuovi abitanti insediabili, gli effetti indotti che possono derivare sotto forma di domanda aggiuntiva di nuovi servizi pubblici e privati (è prevista la realizzazione di un tratto di impianto fognario per il collegamento con la rete esistente); e) gli interventi edilizi ed urbanistici connessi alle trasformazioni d'uso non comportano aumenti di volumetria ma andranno adeguati alle norme paesaggistiche con particolare riferimento alle esigenze di tutela storico monumentale e ambientale paesistica nel senso di una maggiore coerenza delle scelte architettoniche rispetto le caratteristiche tipiche delle cascine del Parco Sud contraddistinte da linearità, sobrietà e semplicità compositiva.
- le norme paesaggistiche del Parco indicano il perseguimento del recupero delle aree in abbandono o utilizzate per usi impropri;

Considerato inoltre che:

- l'intervento si colloca al centro di un'area degradata ma strategica (tra gli abitati di Cusago e Trezzano sul Naviglio) per le proprie valenze ambientali e di connessione Est-Ovest. Infatti, il sistema articolato sui territori di maggiore naturalità del Bosco di Cusago trovano in questo ambito uno dei corridoi connettivi verso Est, dove tra l'altro è presente il Parco del centenario. Sulla scorta di ciò si ritiene che il contributo delle mitigazioni previste dall'intervento rappresenti un primo passo per la riqualificazione dell'intero ambito in abbandono e soggetto ad usi impropri;

Visto il parere tecnico espresso dal Direttore del Settore Parco Agricolo Sud Milano, Arch. Rossana Ghiringhelli, in data 6 giugno 2011 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 prosecuzione del procedimento relativo all'istanza di Autorizzazione Paesistica ai sensi dell'art. 159 del D.Lgs. n. 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;

Udito il relatore;

Con voti favorevoli 8, contrari // astenuti 2 (Brembilla, Gottardi) espressi nei modi di legge;

## DELIBERA

1. di esprimere **parere favorevole** al progetto relativo alla manutenzione straordinaria e cambio di destinazione d'uso di fabbricato rurale situato nel Comune di Cusago, viale Europa, individuato in catasto al foglio 18, mappale 173, completato con le opere di mitigazioni previste sui terreni individuati in catasto al foglio 18, mappali 83, 85 e 88, **a condizione che, pur essendo il fabbricato stesso in stato di abbandono ed in un luogo fortemente degradato, nel procedimento finalizzato al rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, il progetto sia integrato con i seguenti correttivi nell'ottica di una tutela complessiva del territorio:**
  - **relativamente al fabbricato, vi sia una maggiore coerenza delle scelte architettoniche rispetto le caratteristiche tipiche delle casine del Parco Sud contraddistinte da linearità, sobrietà e semplicità compositiva (es. evitando tagli nelle coperture e finestre a "cappuccina");**
  - **siano dettagliati ed approfonditi gli aspetti di risparmio energetico ed abbattimento delle emissioni inquinanti prodotte della riconversione in residenziale del fabbricato;**
  - **nel merito delle mitigazioni previste, le operazioni di messa a dimora delle piante escludano sestri d'impianto regolari e prevedano un sesto di tipo naturaliforme;**
2. di trasmettere il presente provvedimento al Richiedente Sig. Claudio Scaperrotta, via Donizetti n. 67 20090 Trezzano sul Naviglio (MI).

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

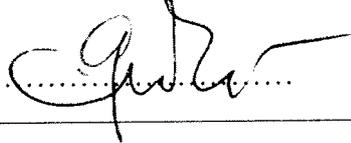
Parere favorevole di regolarità tecnica/amm.va

IL DIRETTORE DEL SETTORE  
PARCO AGRICOLO SUO MILANO  
Arch. Rossana Ghiringhelli

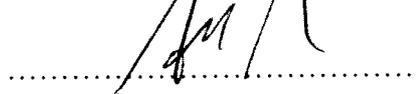
Data 6 giugno 2011

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE



IL SEGRETARIO GENERALE

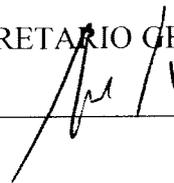


### PUBBLICAZIONE

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.....