



Provincia
di Milano



PARCO
AGRICOLO
SUD
MILANO

DELIBERAZIONE N 53 /2013

CONSIGLIO DIRETTIVO

Atti n 29710 17.3/2013/3

Seduta del 11 Dicembre 2013

Presidente *GUIDO PODESTA' Assente*

Vice Presidente *ROSARIO PANTALEO*

Vice Presidente *GIOVANNI CARIELLO*

Consiglieri

<i>BRUNA BREMBILLA Assente</i>	<i>ROBERTO MAGAGNA</i>
<i>ANTONIO FALLETTA</i>	<i>CAMILLA MUSCIACCHIO Assente</i>
<i>ETTORE FUSCO</i>	<i>LIDIA MARIA ROZZONI</i>
<i>GIOVANNI GOTTARDI</i>	<i>RUSSOMANNO GIUSEPPE Assente</i>

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

Su proposta del Presidente Guido PODESTA'

Oggetto: Comune di Buccinasco – Parere di conformità al PTC del Parco Agricolo Sud Milano del Piano di Recupero denominato “Buccinasco Castello”, adottato con delibera di Giunta Comunale n. 224 del 22/10/2013.
Rich.: Società Valore Reale SGR S. p. A. Fondo Oro Blu.
(Deliberazione immediatamente eseguibile)

Il Direttore del Settore Parco Agricolo Sud Milano Dott. Alberto Di Cataldo,

L'atto si compone di 11 pagine di cui 7 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 ed integrazioni;

Vista la L.R. 16 luglio 2007, n. 16 "Testo Unico delle leggi regionali in materia di istituzione di parchi" e ss. mm. ii., in particolare l'art. 156, sezione I, capo XX, che disciplina e conferma l'istituzione del Parco Agricolo Sud Milano già istituito con L. R. 24/90;

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;

Visto il D.lgs. 22/01/2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137" e s.m.i.;

Vista la l.r. 11/03/2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio" e s.m.i.;

Preso atto della delibera di Giunta Comunale n. 65 del 24 /09/2013 con il quale il Comune di Buccinasco **revoca** le Deliberazioni del Commissario Straordinario n. 79 del 22/09/2011 e n.46 del 05/03/2012 di adozione e di approvazione del Piano di Recupero denominato "Buccinasco Castello", e con Delibera di Giunta Comunale n. 224 del 22/10/2013 **adotta** il suddetto Piano di Recupero con relativa convezione;

Vista ed esaminata la documentazione allegata alla Delibera di Giunta Comunale n. 224 del 22/10/2013, di adozione del Piano di Recupero denominato "Buccinasco Castello" pervenuta con nota assunta al protocollo provinciale n. 257192, del 23/10/2013, con la certificazione, ai sensi dell'art. 25, delle NTA del Parco Agricolo Sud Milano, attestante la dismissione dell'attività agricola nelle strutture oggetto di trasformazione;

Vista la relazione istruttoria predisposta dall'*Arch. Alfonso Di Matteo*, Responsabile del Servizio Autorizzazioni Paesaggistiche e Accertamenti, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;

Ritenuto di condividere i contenuti della relazione in ordine alle motivazioni della proposta di parere condizionato al recepimento delle prescrizioni, atteso che tali prescrizioni sono finalizzate a rendere la proposta di trasformazione dell'attuale assetto paesaggistico dei luoghi, idonea a non determinare pregiudizio alla conservazione dei valori paesistici e culturali del sito, ancora presenti;

Visto il parere tecnico espresso dal Direttore del Settore Parco Agricolo Sud Milano, Dott Alberto Di Cataldo, in data 10 dicembre 2013 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);

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;

Fatte salve ulteriori verifiche e autorizzazioni di Enti per legge interessati;

Vista l'urgenza legata alla necessità di fornire all'Amministrazione Comunale le indicazioni necessarie per il prosieguo della procedura approvativa del Piano di Recupero, ai sensi e per gli effetti della L.R. 12/05 e s.m.i., il Presidente propone di approvare la **Delibera immediatamente eseguibile**, ai sensi dell'art. 134 comma 4° del D. Lgs. 267/2000;

Udito il relatore;

Con voti favorevoli ___5___, contrari_____astenuti_2 (Cariello, Gottardi)_espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- 1) di approvare i contenuti della relazione istruttoria allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di esprimere, sul Piano di Recupero in oggetto, **parere favorevole condizionato** al recepimento delle prescrizioni riportate nella relazione di cui al precedente punto 1);
- 3) di trasmettere il presente provvedimento al Comune di Buccinasco (MI);
- 4) di dare altresì atto che, contro il presente provvedimento, potrà essere presentato 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, o dalla comunicazione dell'atto impugnato o da quando l'interessato ne abbia avuto piena conoscenza.

IL CONSIGLIO DIRETTIVO

- Stante l'urgenza del provvedimento, per le ragioni richiamate in premessa,
- Sentita la proposta del Presidente;

Con voti favorevoli ___5___, contrari_____astenuti_2 (Cariello, Gottardi)_espressi nei modi di legge;

DELIBERA

___ di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del d.lgs. n. 267/00.

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

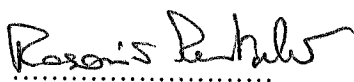
IL DIRETTORE DEL SETTORE
PARCO AGRICOLO SUD MILANO
Dott. Alberto Di Cataldo



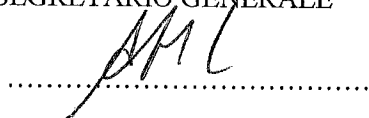
Data 2013

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE



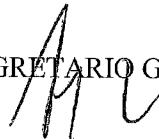
IL SEGRETARIO GENERALE



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.

IL SEGRETARIO GENERALE



Milano, li.....

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.....

**OGGETTO: Comune di Buccinasco (MI)
Piano di recupero "Buccinasco Castello"
Parere del Parco Agricolo Sud Milano**



RELAZIONE ISTRUTTORIA PIANI ATTUATIVI

ESIBENTE	Comune di Buccinasco (MI)
Titolo	Piano di Recupero "Buccinasco Castello"
n° pratica - data	n° 257192 del 23/10/2013.
Tipologia Piano	<i>Piano ATTUATIVO</i>

*per l'esercizio delle funzioni amministrative quale soggetto competente in materia ambientale per il
Parco regionale Parco Agricolo Sud Milano*

La documentazione inviata dall'Amministrazione Comunale, allegata alla suddetta delibera di adozione, risulta costituita dai seguenti elaborati:

- Elaborato 01: Relazione Paesaggistica – Relazione Tecnica – Relazione Economica di fattibilità;
- Elab. Tav.02: Inquadramento territoriale – individuazione area di intervento;
- Elab. Tav.03: Inquadramento urbanistico – PTC, PTCF, PASM;
- Elab. Tav. 04: Inquadramento Territoriale – sistemi infrastrutturali esistenti e previsti, Reticolo idrografico e sistema delle colture;
- Elab. Tav. 05: Stato di fatto – funzioni del comparto e del contesto;
- Elab. Tav. 06: Stato di fatto – mappa catastale con perimetrazione dell'area di proprietà;
- Elab. Tav. 07: Stato di fatto – viabilità e percorsi pedonali;
- Elab. Tav. 08: Stato di fatto – Analisi e evoluzione storica;
- Elab. Tav. 09: Stato di fatto – rilievo fotografico;
- Elab. Tav. 10: Stato di fatto – Rilievo essenze arboree;
- Elab. Tav. 11: Stato di fatto – Consistenze volumetriche castello, edif. 1, edif. 2, edif. 3, edif. 4;
- Elab. Tav. 12: Stato di fatto – Consistenze volumetriche edif. 5, edif. 6, edif. 7, edif. 7 bis, edif. 8, edif. 9, edif. 10;
- Elab. Tav. 13: Stato di fatto – Consistenze volumetriche edif. 11, edif. 12, edif. 13, edif. 14, edif. 15, edif. 16;
- Elab. Tav. 14: Stato di fatto – Consistenze volumetriche edif. 17, edif. 18, edif. 19, edif. 20, edif. 21, edif. 22, edif. 23, edif. 24, edif. 25;
- Elab. Tav. 15: Stato di fatto – Pianta piano terra, pianta piano primo;
- Elab. Tav. 16: Stato di fatto – Pianta e prospetti: edif. 1, castello, edificio 2, edif. 3, edif. 4;
- Elab. Tav. 17: Stato di fatto – Pianta e prospetti: edif. 5, edif. 6, edif. 7;
- Elab. Tav. 18: Stato di fatto – Pianta e prospetti: edif. 8, edif. 9, edif. 10, edif. 11, edif. 12;
- Elab. Tav. 19: Stato di fatto – Pianta e prospetti: edif. 13, edif. 14, edif. 15, edif. 16;
- Elab. Tav. 20: Stato di fatto – Pianta e prospetti: edif. 17, edif. 18, edif. 19, edif. 20, edif. 21;
- Elab. Tav. 21: Stato di fatto – Pianta e prospetti: edif. 22, edif. 23, edif. 24, edif. 25;
- Elab. Tav. 22: Progetto – Demolizione e costruzione;
- Elab. Tav. 23: Progetto – Planivolumetrico;
- Elab. Tav. 24: Progetto – Vincoli;
- Elab. Tav. 25: Progetto – Essenze arboree;
- Elab. Tav. 26: Stato di fatto/Progetto – Abaco elementi architettonici;
- Elab. Tav. 27: Progetto – Calcolo Volumetria;
- Elab. Tav. 28: Progetto – Dimostrazione analitica Superficie Coperta;

- Elab. Tav. 29: Progetto – Dimostrazione analitica Superficie Drenante;
- Elab. Tav. 30: Progetto – Planimetria generale – descrizione dei materiali;
- Elab. Tav. 31: Progetto – Planimetria generale – piano box;
- Elab. Tav. 32: Progetto – Planimetria generale – piano terreno;
- Elab. Tav. 33: Progetto – Planimetria generale – piano primo;
- Elab. Tav. 34: Progetto – Planimetria generale – piano secondo;
- Elab. Tav. 35: Progetto – Piante e prospetti: castello, edifici 1 e 2;
- Elab. Tav. 36: Progetto – Piante e prospetti: edifici 3 e 4;
- Elab. Tav. 37: Progetto – Piante e prospetti: edifici 5 e 6;
- Elab. Tav. 38: Progetto – Piante e prospetti: edifici 7 e 8;
- Elab. Tav. 39: Progetto – Piante e prospetti: edifici 9 e 10;
- Elab. Tav. 40: Progetto – Piante e prospetti: edifici 11 e 12;
- Elab. Tav. 41: Progetto – Piante e prospetti: edifici 13 e 14;
- Elab. Tav. 42: Progetto – Piante e prospetti: edifici 15 e 16;
- Elab. Tav. 43: Progetto – Piante e prospetti: edifici 17 e 18;
- Elab. Tav. 44: Progetto – Piante e prospetti: edifici 18bis e 19;
- Elab. Tav. 45: Progetto – Piante e prospetti: edifici 20 e 21;
- Elab. Tav. 46: Progetto – Piante e prospetti: edifici 22, 23 e 24;
- Elab. Tav. 47: Aree Urbanizzazioni Primarie e Secondarie;
- Elab. Tav. 48: aree di Cessione;
- Elab. Tav. 49: Urbanizzazioni – Rete scarico acque nere;
- Elab. Tav. 50: Urbanizzazioni – Rete acque meteoriche;
- Elab. Tav. 51: Urbanizzazioni – Rete illuminazione Pubblica;
- Elab. Tav. 52: Urbanizzazioni – Rete distribuzione energia elettrica – cabina elettrica;
- Elab. Tav. 53: Urbanizzazioni – Rete gas;
- Elab. Tav. 54: Urbanizzazioni – Rete Idrica;
- Elab. Tav. 55: Urbanizzazioni – Rete Telecom;
- Elab. Tav. 56: Urbanizzazioni – Nuove strade – pista ciclabile - parcheggi;
- Elab. Tav. 57 – Progetto: Sezioni Ambientali A-A ;
- Elab. Tav. 58 – Progetto: Sezioni Ambientali B-B ;
- Elab. Tav. 59 – Progetto: Simulazione Fotografica;
- Elab. Tav. 60 – Progetto: Viste Prospettiche;
- Allegato 1: Computo Metrico;
- Allegato 2: Esame Impatto Paesistico Progetti;
- Allegato 3: Relazione Geologica;
- Schema di Convenzione;

evidenza quanto segue:

1. OGGETTO DELL'ISTANZA

Con Delibera di Giunta Comunale n. 65 del 24 /09/2013 il Comune di Buccinasco **revoca** le Deliberazioni del Commissario Straordinario n. 79 del 22/09/2011 e n.46 del 05/03/2012 di adozione e di approvazione del Piano di Recupero denominato “*Buccinasco Castello*”, e con Delibera di Giunta Comunale n. 224 del 22/10/2013 **adotta** il suddetto Piano di Recupero con relativa convezione.

Con istanza del 23/10/2012, prot. prov. n. 257192, il Comune di Buccinasco ha trasmesso al Parco la documentazione relativa all'oggetto richiedendo il parere di competenza.

2. LA PROPOSTA PROGETTUALE

Le opere in progetto prevedono la riqualificazione, sotto il profilo urbanistico, edilizio-architettonico e paesaggistico, del nucleo denominato “Buccinasco Castello”, in Comune di Buccinasco, formato dal complesso edilizio del “Castello” con annessi fabbricati agricoli e dalla Cascina Battiloca.

Lo strumento utilizzato è quello del Piano di Recupero, ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i..

Il Piano di Recupero in parola, ricade su aree dell'estensione complessiva di mq 50.900 circa e comprende gli

organismi edilizi di "Buccinasco Castello" e "Cascina Battilocca". La soluzione progettuale proposta, come si legge nella Relazione Paesaggistica, prevede la totale riqualificazione architettonica, urbanistica e sociale del nucleo storico e si articola secondo tre modalità d'intervento riferite a corrispondenti classi di valore del bene. In particolare, per gli edifici di più antica datazione, l'intervento previsto è quello della manutenzione straordinaria, restauro e/o risanamento conservativo; per gli edifici il cui valore è riconducibile al suo essere parte di un impianto urbano-rurale, l'intervento previsto è quello della ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione nel rispetto del preesistente fabbricato; infine per gli edifici di più recente realizzazione, l'intervento previsto è quello della ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e recupero volumetrico in nuove costruzioni nel rispetto dei caratteri tipologici e formali del luogo. I parametri urbanistico edilizi più significativi del piano adottato sono i seguenti:
Superficie territoriale interessata dall'intervento mq. 50.902,42;
Superficie lorda di pavimento (SLP) esistente mq. 11.956,85, di cui 6.462,69 mq a destinazione abitativa e 5.494,16 mq destinata a strutture per l'attività agricola;
volumetria esistente **mc. 63.325,73**, di cui mc. 28.186,66 con destinazione residenziale non agricolo e mc. 35.139,07, non residenziale (strutture per l'attività agricola);
Superficie lorda di pavimento di progetto (SLP), mq. 19.109,38, di cui 5.885,42 mq, da consolidamento, manutenzione straordinaria e ristrutturazione di edifici esistenti e 13.252,89 mq, da edifici di nuova costruzione (anche mediante demolizione e ricostruzione);

volumetria di progetto mc.61.860,16 < mc. 63.325,73 totale volume ammissibile

Sotto il profilo dell'impianto planivolumetrico e dell'aspetto architettonico espressivo, il progetto si propone, come viene dichiarato dai progettisti, di conservare e valorizzare l'attuale morfologia dell'insediamento intervenendo nel rispetto della giacitura degli edifici storici e del reticolo viario che ha determinato l'assetto originario, nonché dei caratteri tipologici e dei materiali tipici del luogo. L'intervento prevede, inoltre, il completamento e la valorizzazione del patrimonio botanico mediante l'eliminazione delle piante infestanti e l'inserimento di nuovi individui scelti tra le specie approvate dal Parco. Infine il progetto prevede la realizzazione dei parcheggi pertinenziali completamente interrati al fine di rendere il più possibile pedonalizzata l'area in superficie. Le pavimentazioni sono previste in masselli autobloccanti anticati per strada di accesso, marciapiedi e percorsi minori del "Nucleo". Anche per le piazze ed i percorsi di esclusivo uso pedonale è prevista la pavimentazione in masselli autobloccanti anticati.

3. IL CONTESTO TERRITORIALE E LE MOTIVAZIONI DEL VINCOLO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

Il Nucleo di Buccinasco Castello - Cascina Battilocca, si trova a sud dell'abitato di Buccinasco, tra la frazione di Gudo Gambaredo e la Tangenziale ovest di Milano. Tale aggregazione insediativa, costituita da complessi produttivi agricoli (Cascine) con presenza di edifici abitativi (padronali e salariati) e religiosi, è caratterizzata da un impianto planimetrico e da un tessuto edilizio relativamente integri sotto il profilo della morfologia dell'insediamento. Tuttavia, all'interno del nucleo sono presenti diversi fabbricati in completo abbandono ed in avanzato stato di degrado. Entrando dall'ingresso sud di Buccinasco frazione Castello, si percepisce una sensazione di agglomerato urbano, attraversato da una via principale che divide Buccinasco Castello dalla Cascina Battilocca. La via Pezzoli è l'unico accesso al Nucleo. Lungo tale strada si sviluppa una maglia di percorsi da cui dipende direttamente anche la forma dell'insediamento e delle sue parti che si presentano, sostanzialmente, compatti ed omogenei.

L'insediamento è caratterizzato, sotto il profilo delle presenze architettonico-monumentali, dalla chiesetta di San Michele, realizzata tra la metà del '400 ed i primi del '500; dal "Castello", edificio a pianta quadrata, sottoposto a vincolo monumentale, ai sensi dell'art. 10, del D.Lgs. 42/04 e s.m.i., in forza del Decreto Ministero Beni Culturali e Ambientali del 28/01/1982, Pav. 604, che fu dimora di caccia prima e dimora signorile in seguito, di Ludovico il Moro (1463), nonché dalla Cascina Battilocca, tipica cascina a corte, databile come la chiesetta, tra la metà del '400 ed i primi del '500.

Tutti i terreni attorno all'insediamento, sono attualmente coltivati prevalentemente a mais. Essi sono caratterizzati dalla presenza di Marcite, Fontanili e dall'azienda agricola "Cossa Fratelli e Cugini".

Le aree e gli edifici interessati dall'intervento ricadono all'interno del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, istituito con legge regionale 23 aprile 1990, n. 24, ora art. 157 della legge regionale 16 luglio 2007, n. 16 - testo unico delle leggi regionali in materia di istituzione di parchi. In particolare esse sono classificate dal Piano territoriale di coordinamento del Parco come "Territori agricoli di cintura metropolitana", ambito della "Zona di transizione tra le aree della produzione agraria e le zone di interesse naturalistico", di cui

rispettivamente agli articoli 25 e 32 delle norme tecniche d'attuazione del PTC del Parco.

Inoltre gli organismi edilizi denominati "Buccinasco Castello" e "Cascina Battiloca"; sono individuati dal medesimo PTC come "Nuclei di grande valore storico-monumentale" e, in particolare l'edificio castello, tra le "Emergenze storico-architettoniche. Manufatti della storia agraria", ai sensi rispettivamente degli articoli 38 e 40 del Piano del Parco. La via Pezzoli, che divide in due la Cascina Castello dalla Cascina Battiloca e che risulta essere l'unico accesso alla frazione, è individuata dal PTC (art. 43) tra i "Percorsi di interesse storico-paesistico".

Infine, l'intera area risulta all'interno della "Proposta di Parco naturale", ai sensi dell'art. 1, comma 6, delle norme tecniche d'attuazione (NTA), del piano territoriale di coordinamento (PTC) del parco. E' presente altresì, anche se non individuato con specifico segno grafico dal PTC, il fontanile "Bazzanella", elemento tipico del paesaggio della pianura irrigua.

Pertanto, le stesse, risultano sottoposte a tutela paesaggistica in forza dell'art. 142, comma 1), lettera f), del Dls. 42/04 e s.m.i. - e, in parte, sottoposte a vincolo monumentale, ai sensi dell'art. 10, del citato D.Lgs. 42/04 e s.m.i., in forza del Decreto Ministero Beni Culturali e Ambientali del 28/01/1982, Pav. 604.

Per quanto attiene alle direttive di tutela, il Piano territoriale del Parco, anche mediante i suoi strumenti di attuazione e di gestione, persegue l'obiettivo generale di orientare e guidare gli interventi ammessi secondo finalità di valorizzazione dell'ambiente, qualificazione del paesaggio e tutela delle componenti della storia agraria e degli edifici storico-monumentali.

Nello specifico:

- Con riferimento alle direttive di tutela per i "Territori agricoli di cintura metropolitana" il Piano prescrive che "(...)deve essere salvaguardato nella sua consistenza e caratterizzazione complessiva il patrimonio edilizio rurale esistente sia in quanto testimonianza storico-architettonica dell'antica organizzazione dell'agricoltura nel territorio del parco, sia in quanto contenitore delle attuali attività agricole, che il PTC intende sostenere e consolidare; gli interventi di conservazione, di trasformazione del patrimonio edilizio rurale o l'introduzione di nuove destinazioni, ove ammesse, devono essere programmati, localizzati e dimensionati nel rispetto di questa duplice funzione, evitando che il patrimonio storico stesso risulti globalmente snaturato rispetto alle sue funzioni originarie"; prescrive altresì che "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"; ed in particolare per quanto riguarda la trasformazione d'uso degli edifici e dei complessi rurali a favore della residenza extra-agricola viene effettuata tenendo conto dei seguenti criteri, con riferimento al contesto territoriale, devono essere puntualmente rispettate le prescrizioni dell'art. 25 del PTC di cui all'art. 25 comma 5 alle lettere a), b) e c) di seguito riportate:

a) sia 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;

b) si tenga conto di eventuali conflitti di compatibilità tra l'esercizio delle attività agricole, quali ad esempio l'allevamento del bestiame, e le nuove funzioni abitative, a maggior ragione se presenti nello stesso contesto insediativo;

c) sia attentamente valutata la 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 considerino, 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;

e) gli interventi edilizi ed urbanistici connessi alle trasformazioni d'uso non comportino aumenti di volumetria e si adeguino alle presenti norme con particolare riferimento alle esigenze di tutela storico-monumentale e ambientale-paesistica".

- Con riferimento alle direttive di tutela per la "Zona di transizione tra le aree della produzione agraria e le zone di interesse naturalistico" il Piano prescrive che "(.....) l'ente gestore incentiva prioritariamente il permanere delle attività agricole tradizionali e favorisce il potenziamento ed il miglioramento naturalistico delle fasce alberate, della vegetazione di ripa, dei filari e di ogni altro intervento atto ad incrementare l'interesse naturalistico dei luoghi senza modificare le caratteristiche dell'ambiente rurale tradizionale"; prescrive altresì che "(...) le trasformazioni d'uso di strutture rurali non più utilizzate dalle aziende agricole presenti, ammesse dalle norme dei territori in cui gli insediamenti stessi ricadono, sono inoltre subordinate alla preventiva presentazione di una specifica documentazione comprovante il rispetto delle componenti di qualificazione paesistica dell'insediamento e del suo contesto. Tale documentazione dovrà ottenere il parere favorevole del Parco".

- Con riferimento alle direttive di tutela per i "Nuclei di grande valore storico-monumentale", il Piano prescrive: "(...) il rafforzamento del ruolo di presidio territoriale, eventualmente, integrando tale ruolo con funzioni legate alla fruizione del Parco, l'attività agricola è considerata funzione qualificante; sono ritenute compatibili con la presenza di tale attività o ad essa complementari le destinazioni residenziali, socio-ricreative, turistiche culturali e socio-assistenziali e le funzioni connesse con l'esercizio di arti e mestieri. Nei nuclei di grande valore storico-monumentale gli interventi di trasformazione di cui al comma 2 debbono comunque salvaguardare le funzioni legate alla fruizione del parco"; prescrive altresì che "(...) la disciplina riguardante i beni di cui al presente articolo, da integrarsi con i principi contenuti nel piano di settore di cui all'art. 17, 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.

Per i nuclei di grande valore storico-monumentale il piano attuativo deve essere esteso all'intera area perimetrata dal PTC del parco.

5. 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; sono comunque escluse funzioni produttive che non siano legate alla raccolta e prima trasformazione dei prodotti agricoli, non inseribili nelle strutture esistenti.

6. Non possono essere alterati i caratteri storici degli spazi pubblici del nucleo, quali: pavimentazione delle strade, elementi dell'arredo urbano, presenza di eventuali corsi d'acqua, rapporti tra larghezza delle strade e altezza degli edifici.

7. È sempre vietato il deposito e l'accumulo di materiali di scarto in superfici scoperte.

8. Fatti salvi i poteri dell'autorità statale ai sensi della l. 1089/1939, sugli edifici soggetti a vincolo, nei nuclei di grande valore storico-monumentale, sono consentiti gli interventi di cui alle lett. a) e b) dell'art. 31 della l. 457/1978 da effettuarsi, comunque, sempre nel rispetto degli elementi architettonici e paesistici caratterizzanti i nuclei stessi; gli ulteriori interventi di cui alle lett. c), d) ed e) dell'art. 31 della stessa l. 457/1978 sono attuabili solo previa approvazione del piano attuativo di cui al comma 5 esteso all'intero ambito perimetrato".

- Con riferimento alle direttive di tutela delle "Emergenze storico-architettoniche. Manufatti della storia agraria", il Piano, oltre alla tutela del valore intrinseco del bene, "(...) persegue l'obiettivo di valorizzare la funzione sociale connessa all'accessibilità, alla conoscenza e, ove possibile, alla fruizione dei luoghi e dei beni secondo le indicazioni del piano di settore di cui all'art. 17 - piano di settore <<salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico-monumentale>> (n.d.r.)"; prescrive altresì che "È riservata alla pianificazione comunale la determinazione degli interventi ammessi e delle destinazioni d'uso compatibili, secondo i seguenti criteri, con riferimento al contesto territoriale devono essere puntualmente rispettate le prescrizioni di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 25 del PTC:

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”.

- Con riferimento alle direttive di tutela dei “Percorsi di interesse storico-paesistico”, il Piano prescrive che “Fino alla approvazione del piano di settore (sistema dei percorsi del parco - piste ciclabili, percorsi pedonali e ippici - e relative attrezzature) i tracciati e gli elementi complementari e di arredo (vegetazione, manufatti, ecc.) dei percorsi individuati dal PTC vanno preservati da alterazioni o manomissioni”.

4. IMPATTI DEL PROGETTO SUL SISTEMA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

Entrando nel merito del Piano di Recupero adottato, si rappresenta che l'ambito territoriale di riferimento in cui l'intervento andrà a collocarsi, pur risultando, per così dire, “alquanto antropizzato”, presenta ancora molti elementi diffusi del “paesaggio agrario” che risultano degni di specifica tutela (impianto morfologico d'insieme, “castello”, chiesetta, cascine, fontanile, marcite, sistema delle rogge, soggetti arborei isolati e/o a gruppi di pregio). L'intervento in parola, con riferimento specifico alla sua localizzazione, dimensione e caratteristica, andrà comunque ad interferire con gli indirizzi di tutela previsti per l'ambito esteso interessato dalle opere. Nello specifico si fa riferimento alle interferenze con l'attività agricola della vicina azienda, in particolare nel periodo di cantierizzazione dell'opera, con i caratteri morfologici e tipologici dell'insediamento rurale, con il sistema idrogeologico e dei corsi d'acqua.

Pertanto, con riferimento alla specifica soluzione progettuale adottata, si rappresenta che la stessa, per la sua dimensione, articolazione planivolumetrica ed in parte per i suoi contenuti stilistico-formali e funzionali, necessita di correttivi finalizzati a rendere la proposta di trasformazione dell'attuale assetto paesaggistico dei luoghi, idonea a non determinare pregiudizio alla conservazione dei valori paesistici e culturali del sito, atteso il carattere estensivo dell'insediamento residenziale previsto in progetto.

In sintesi, l'intervento proposto, con le modifiche in recepimento delle prescrizioni sotto riportate, dovrà operare, una trasformazione dell'assetto paesaggistico attuale, sotto il profilo tipo-planivolumetrico, che sia compatibile con la successiva qualificazione paesaggistica dell'ambito di riferimento, per quanto concerne il carattere ed i contenuti stilistico-formali, da operarsi in sede di rilascio delle singole autorizzazioni paesaggistiche di cui all'art. 146, del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

5. CONCLUSIONI

Premesso quanto sopra, per il progetto di Piano di Recupero adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 224 del 22/10/2013, di approvazione definitiva del Piano in parola e della certificazione di dismissione delle strutture agricole, come da parere del Servizio Agricoltura della Provincia di Milano, prot. n. 38898, del 05/03/2012, si ritiene di poter esprimere **parere favorevole condizionato** all'accoglimento delle prescrizioni sotto riportate e fermo restando la successiva fase degli adempimenti Comunali, in sede di approvazione definitiva del Piano di Recupero “Buccinasco Castello”, degli adempimenti del Parco, in sede di rilascio di autorizzazione paesaggistica secondo le procedure di cui all'art. 146, del D.Lgs. 42/04 e s.m.i., nonché della Soprintendenza, in sede di rilascio dei pareri di cui all'art. 146 e delle autorizzazioni di cui all'art. 21, del medesimo decreto legislativo, per gli interventi sulle aree soggette a vincolo monumentale.

6. PRESCRIZIONI

1) Con riferimento alle direttive di tutela della “Zona di transizione tra le aree della produzione agraria e le zone di interesse naturalistico” (art. 32 PTC del Parco Sud), si prescrive: il Piano di Recupero sia integrato con elaborati specifici del progetto del verde (la tav. n. 25 - essenze arboree non risulta sufficientemente chiara) dove le alberature di pregio della flora autoctona, presenti sull'area oggetto d'intervento, siano totalmente preservate o, comunque, oggetto di estirpazione e successivo reimpianto all'interno della stessa area d'intervento, ovvero implementate mediante la messa a dimora di soggetti arborei e/o arbustivi della flora autoctona (da escludere le seguenti essenze previste in progetto: Paulonia, Robinia, Salice Fragile, Castagno; limitare l'uso del Pioppo Cipressino) da posizionarsi prevalentemente a ridosso delle volumetrie di progetto, lungo le fasce alberate della vegetazione di ripa, a filari o a gruppi sparsi.

Quanto sopra sia al fine di consentire lo sviluppo e/o la ricostituzione del patrimonio botanico-vegetazionale autoctono che al fine di mitigare l'impatto, soprattutto visivo, delle opere in progetto dai siti a maggiore fruizione visiva ovvero dai luoghi da cui si hanno le condizioni visuali per percepire aspetti significativi del

contesto paesaggistico di riferimento in cui l'intervento andrà a collocarsi.

2) Con riferimento alle direttive di tutela per i "Nuclei di grande valore storico-monumentale" (art. 38 PTC del Parco Sud, nonché per le "Emergenze storico-architettoniche. Manufatti della storia agraria" (art. 40 PTC del Parco Sud), si prescrive:

- la verifica della volumetria esistente deve essere effettuata con le modalità previste dallo strumento urbanistico comunale vigente. Sarà compito dell'Ufficio Tecnico comunale attestarne la corretta procedura di calcolo e la conformità;
- il mantenimento dei caratteri morfologici e tipologici dell'insediamento rurale, nonché delle altezze e dei caratteri stilistici degli edifici;
- in considerazione della presenza, nello stesso ambito territoriale, dell'attività agricola, il progetto dovrà prevedere l'insediamento di pluralità di funzioni tese a rafforzare il ruolo di presidio territoriale del nucleo di Buccinasco Castello e Cascina Battiloca. In tal senso può assumere un ruolo significativo destinare a funzioni pubbliche o d'interesse pubblico legate alla fruizione del Parco l'edificio denominato "Castello".

3) Con riferimento all'assetto geo-morfo - idrogeologico si prescrive:

- siano limitati al minimo indispensabile i movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) al fine di non modificare l'attuale assetto geomorfologico d'insieme e conservare nel contempo l'assetto idrogeologico complessivo delle aree oggetto d'intervento.
- per lo smaltimento delle acque meteoriche (bianche), sia verificata la possibilità di una soluzione diversa da quella prospettata nel progetto (conferimento in acque superficiali - fossi) come ad esempio la raccolta ed il riutilizzo a fini non potabili (irrigazione del verde, ecc.).

In considerazione del fatto che sono previsti i parcheggi interrati, in sede di progettazione esecutiva prima e di esecuzione delle opere dopo, dovrà essere posta particolare attenzione ai lavori di scavo generale stante la presenza a breve distanza (circa 100 metri) della testa del fontanile Bazzanella al fine di evitare interferenze con la falda che alimenta il fontanile stesso. In sede di esecuzione delle opere, deve essere, inoltre, opportunamente garantito lo scorrimento e lo smaltimento delle acque meteoriche superficiali in modo da non arrecare danno alla consistenza del suolo.

Durante la fase dei lavori, che dovrà essere documentata da specifico piano di cantierizzazione, si dovrà procedere con le dovute accortezze evitando l'utilizzo sconsiderato dei mezzi di cantiere e/o la realizzazione di opere complementari (piste di accesso, deposito di materiali, ecc.) che possano comportare l'estensione dell'impatto su aree attigue a quelle oggetto di intervento.

Infine, si segnala che prima dell'approvazione definitiva del Piano di Recupero è necessario acquisire il *parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano* ai sensi dell'art. 16 legge 1150/42 e sm.i., per gli aspetti di propria competenza; e che tutte le prescrizioni che rimandano alla fase attuativa e di cantierizzazione, se non già recepite nel progetto di Piano di Recupero definitivamente approvato, devono essere riportate nella convenzione da stipulare tra i soggetti interessati, la quale deve prevedere specifiche sanzioni qualora le stesse fossero disattese.

Il Responsabile del Servizio Autorizzazioni
Paesaggistiche e Accertamenti

Arch. Alfonso Di Matteo

