



Provincia
di Milano



PARCO
AGRICOLO
SUD
MILANO

DELIBERAZIONE N° ...21...107...

Atti n° 86073/07/2.8/05/8116.

CONSIGLIO DIRETTIVO

Seduta del ...15 MAG. 2007

Presidente

BRUNA BREMBILLA

Vice Presidente

GIACOMO BERETTA

Consiglieri

CARLA ANDENA

ANTONELLO PATTA

GIANCARLO CAPELLI

DARIO OLIVERO

RENATO CIPOLLA

PAOLO ROMITI

PAOLO DEL NERO

FRANCO TAGLIAFERRI **ASSENTE**

ANDREA GAIARDELLI

Con l'assistenza del Segretario Generale Avv. Antonino PRINCIOTTA

Su proposta della Presidente Bruna BREMBILLA

Oggetto: Comune di Buccinasco (MI) – Piano di recupero di Gudo Gambaredo – linee guida ed Ambito A (deliberazione immediatamente eseguibile)

Il Direttore Centrale Risorse Ambientali dr Cristina Melchiorri

L'atto si compone di 7 pagine di cui _____ 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. 23 aprile 1990, n. 24 "Istituzione del Parco regionale di cintura metropolitana Parco Agricolo Sud Milano";

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;

Preso atto che:

- A seguito dell'adozione e della pubblicazione del "*Piano di Recupero di Gudo Gambaredo – linee guida ed ambito A*", il Comune di Buccinasco, con nota Prot. Gen. n. 6166 del 6.04.2007, trasmette all'Ente Gestore del Parco Agricolo Sud Milano la documentazione relativa per l'espressione del parere di conformità del Piano di Recupero al PTC del Parco Agricolo Sud Milano,
- Successivamente, l'Ente Gestore del Parco Agricolo Sud Milano riceve, con nota Prot. Gen. n. 97256 del 23/04/2007, la versione rivisitata della convenzione, già precedentemente trasmessa e di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 2/04/2007 "*Piano di Recupero di Gudo Gambaredo – Linee guida ed ambito A – Adozione*" e copia sottoscritta delle tavole A1-A2-A3. La documentazione trasmessa sostituisce la precedente,
- Esaminati gli elaborati del Piano di Recupero di Gudo Gambaredo – linee guida ed ambito A, l'Ente Gestore del Parco Agricolo Sud Milano, con nota del 27/04/2007 Prot. 86073/07/2.8/2005/8116, comunica l'avvio del procedimento relativo il parere di conformità del Piano di Recupero al PTC del Parco Agricolo Sud Milano richiedendo una integrazione documentale,
- l'Ente Gestore del Parco Agricolo Sud Milano riceve, con nota Prot. Gen. n. 105507 del 04/05/2007, parte della documentazione richiesta;

Considerato che:

- il PGT del Comune di Buccinasco, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 25/01/2007 e attualmente vigente, ha ottenuto parere favorevole condizionato da parte dell'Ente Parco Agricolo Sud Milano con Delibera del Consiglio direttivo n. 56 del 22/12/2006. In tale atto, si prevedeva il recepimento all'interno del PGT delle disposizioni normative del PTC del Parco in merito agli art. 25, 26, 27, 32, 34, 37, 38, 40 e alle aree attrezzate per la fruizione, vedi punti a, b, c, e d della delibera suddetta;
- il PGT del Comune di Buccinasco, attualmente vigente a seguito della pubblicazione sul BURL del 14 febbraio 2007, classifica l'area soggetta a Piano di Recupero dell'intervento come "ambito di recupero di nuclei storici (Br)" assoggettandola a pianificazione attuativa ai sensi dell'art. III 4.2.1. del Piano delle Regole del PGT;

- la Società Cooperativa Compagnia dell'Abitare è proprietaria del complesso immobiliare ubicato nel Comune di Buccinasco in località Gudo Gambaredo, avente una superficie complessiva pari a 19.036 mq e costituito, per la maggior parte, da fabbricati in stato di abbandono e degrado;
- la stessa proprietà, vista la situazione di degrado, ha presentato al Comune di Buccinasco la proposta del presente Piano attuativo finalizzato alla realizzazione di un intervento residenziale e in parte di interesse generale;
- il Piano di Recupero, nel calcolo complessivo dei volumi di progetto, consolida la volumetria reale degli edifici esistenti, pari a 28.801 mc, incrementandola di 4.320 mc, fino al raggiungere il tetto di 33.121 mc. Ciò in attuazione del citato art. III. 4.2.1. del Piano delle Regole del PGT che consente, in sede di pianificazione attuativa, di applicare quanto previsto all'art. 11 della L.R. 12/05;
- il Piano di Recupero, inoltre, prevede il recupero di un fabbricato classificato come "mulino storico" quale struttura ad uso pubblico e la realizzazione di un nuovo edificio a sede del "Centro Studi Monsignor Luigi Giussani", classificato dal Piano di Recupero come struttura culturale di interesse generale. Nello specifico il mulino ha una consistenza pari a 1.310 mc e il Centro Studi pari a 3.300 mc.;

Considerato inoltre che:

- l'area interessata dal Piano di Recupero di Gudo Gambaredo ricade all'interno del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, istituito con LR n. 24/1990 e regolamentato dalle NTA del PTC approvato con DGR n. 7/818 del 3/08/2000;
- la normativa tecnica del PTC del Parco, ai sensi dell'art. 24 comma 2, classifica il comprensorio del parco stesso in territori e, al loro interno, individua ambiti elementi ed aree soggetti a specifica disciplina di tutela territoriale;
- l'area interessata dal Piano di Recupero, compresa nel perimetro della "Proposta di Parco Naturale", ex art. 1 delle NTA del PTC del Parco, ricade nei "Territori agricoli di cintura metropolitana", ex art. 25, ed è specificatamente individuata come "Zona di transizione tra le aree di produzione agraria e le zone di interesse naturalistico", nonché come "Nucleo rurale di interesse paesistico" e in quanto tale disciplinata rispettivamente dagli artt. 32 e 38 delle stesse norme;
- il nucleo rurale di Gudo Gambaredo è inoltre delimitato, in parte lungo il margine orientale, da un "Percorso di interesse storico-paesistico", ex art. 43, e attraversato da rogge classificate ai sensi dell'art. 42;
- nel valutare la conformità del Piano di Recupero al PTC del Parco è necessario fare riferimento al sistema gerarchico e di coordinamento delle Norme Tecniche del PTC stesso. In particolare si deve considerare l'effetto prevalente degli artt. 32 e 38 sulla disciplina dell'art. 25 delle NTA, atteso il carattere specifico dei primi che tutelano le peculiarità e la valenza storico-paesaggistica degli ambiti con grado di maggiore dettaglio rispetto alle forme di tutela territoriale espresse dall'art. 25. E dunque, nel caso specifico l'art. 25 assume il valore di principio e cornice del quadro normativo, che viene approfonditamente dettagliato nella disciplina d'ambito degli artt. 32 e 38;
- in base all'art. 32 negli insediamenti esistenti alla data di approvazione del PTC "le trasformazioni d'uso di strutture rurali non più utilizzate ... sono subordinate alla preventiva presentazione di una specifica documentazione comprovante il rispetto delle componenti di qualificazione paesistica del dell'insediamento e del suo contesto";
- in base all'art. 38 comma 4 la disciplina riguardante gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica da effettuarsi sui complessi edilizi ricadenti nei Nuclei di interesse Paesistico è demandata agli strumenti edilizi comunali che, mediante atti di pianificazione attuativa, devono prevedere "in sede di adeguamento al PTC, la necessità di un preventivo piano attuativo, corredato da apposti studi iconografici, attraverso il quale garantire la conservazione di:

a) caratteri morfologici dell'insediamento: giacitura delle strade, continuità dei fronti, valorizzazione dei manufatti storici del rilievo, rapporti con il tessuto e l'infrastrutturazione agraria;

b) caratteri tipologici: il sistema delle corti, passaggi, affacci;

c) caratteri stilistici degli edifici: altezza, coperture, materiali, aperture”;

- in base all'art. 38 comma 5, i piani attuativi “possono prevedere anche ulteriori spazi necessari per nuovi insediamenti, in relazione alle esigenze 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”;

- in base all'art. 38 comma 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”;

Vista la relazione predisposta dall'Ente Gestore del Parco Agricolo Sud Milano, in data 11 maggio 2007, in atti;

Visto il parere tecnico espresso dal Direttore del Parco Agricolo Sud Milano, Dott.ssa Cristina Melchiorri, in data 14 maggio 2007 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 per mettere in condizione il Comune di Buccinasco di approvare il Piano di Recupero in oggetto in tempi brevi;

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;

Con voti favorevoli 6, contrari 3 (Antonello Patta, Paolo Romiti e Dario Olivero), astenuti 1 (Renato Cipolla) espressi nei modi di legge;

D E L I B E R A

1. di esprimere **parere di conformità** del “Piano di Recupero di Gudo Gambaredo “ambito A”, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Buccinasco n. 32 del 02 aprile 2007, al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 7/818 del 3 agosto 2000;
2. di dichiarare che il parere di conformità di cui al punto precedente è **condizionato** al rispetto delle seguenti prescrizioni morfologiche e procedurali:

a) *prescrizioni procedurali:*

Considerata la peculiarità e la valenza paesaggistica del nucleo di Gudo Gambaredo, particolarmente sottolineata dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano, in particolar modo dall'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano, si avverte l'esigenza imprescindibile di verificare, nell'ambito delle competenze dell'Ente Gestore del Parco, i successivi approfondimenti delle previsioni urbanistiche del Piano di Recupero in oggetto;

Pertanto, si ritiene necessaria la redazione di un progetto di inserimento ambientale esteso all'intero complesso di Gudo Gambaredo e alle contermini significative.

Per l'ambito A di Piano di Recupero, si ritiene necessaria la redazione di un progetto urbanistico di dettaglio e di inserimento ambientale, redatto alle opportune scale grafiche, dovrà specificare con efficacia vincolante nei confronti dei soggetti attuatori degli interventi, l'assetto urbanistico e le soluzioni di progetto dimostrando la loro coerenza rispetto alle prescrizioni indicate alla successiva lettera b)".

Sul progetto urbanistico di dettaglio e di inserimento ambientale l'Ente Gestore del Parco Agricolo Sud Milano esprimerà parere di merito, preventivamente alla richiesta di autorizzazione paesaggistica relativa al primo intervento edilizio.

Con l'espressione di parere positivo si intenderanno ottemperate le prescrizioni di cui al presente parere e accertata la conformità degli interventi urbanistici previsti dal Piano di Recupero al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano. Il tutto fatte salve l'autonomia e la discrezionalità tecnica-amministrativa relative ai successivi procedimenti ai sensi dell'art. 80 comma 3 della L.R. 12/05 in merito al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica dei singoli interventi edilizi;

Si prescrive che le eventuali modificazioni planivolumetriche al Piano di Recupero, redatte ai sensi dell'art. 14, dodicesimo comma della legge regionale n. 12/2005, siano sottoposte, prima della loro approvazione da parte del Comune di Buccinasco, all'Ente Gestore del Parco Agricolo Sud Milano per l'espressione del parere di conformità rispetto al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco;

b) prescrizioni progettuali:

Per garantire il rispetto dell'art. 38, quarto e sesto comma delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano già citato nelle premesse del presente atto, si richiede che il progetto urbanistico di dettaglio e di inserimento ambientale in attuazione del Piano di Recupero tuteli:

- i 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;
- i 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;
- i 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;

Nella realizzazione di nuovi edifici e nell'ampliamento degli esistenti, oltre al rispetto delle suddette prescrizioni tipologiche, morfologiche e materiche, si richiede che:

- la tipologia edilizia ricalchi il modello della residenza rurale con la tassativa esclusione di ville singole o villette a schiera;
- l'altezza sia contenuta entro i limiti dichiarati dal Piano di Recupero e comunque tale da non pregiudicare l'immagine unitaria e autentica dell'insediamento storico – rurale;

- i volumi siano continui con ritmi di facciata regolari, impiego di materiali tradizionali, copertura a doppia falda, senza emergenze relative a balconi, terrazzi, corpi scala e volumi tecnici;

In merito alla prevista realizzazione della struttura di interesse generale (Centro Studi Monsignor Luigi Giussani), si precisa che la stessa, configurandosi come attività culturale, è contemplata come destinazione d'uso complementare ammissibile nei Nuclei di interesse paesistico, ex art. 38 comma 2 delle Norme tecniche di attuazione del PTC del Parco Sud. E' demandata al Comune la verifica della funzione specifica del Centro Studi e della sua rispondenza all'interesse generale di valorizzare la memoria storica del territorio. Al riguardo si ritiene opportuno che il Comune acquisisca adeguate garanzie circa il mantenimento di questa stessa funzione e della sua valenza culturale.

Sotto l'aspetto progettuale si ribadisce che il progetto della struttura del Centro Studi deve rispondere alle prescrizioni sopra indicate relativamente alle nuove edificazione e all'organizzazione degli spazi aperti.

In merito al previsto recupero ad uso pubblico del fabbricato classificato come "mulino storico", si precisa che la sua compatibilità al PTC del Parco è subordinata all'insediamento di funzioni socio-ricreative, culturali e socio-assistenziali, rimanendo escluse, stante la finalità di pubblico interesse dell'intervento, le altre funzioni compatibili indicate dal suddetto art. 38 comma 2 delle NTA del PTC del Parco. Al riguardo si ritiene opportuno che il Comune acquisisca adeguate garanzie circa il mantenimento delle funzioni di pubblico interesse sopra specificate.

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.

- 2) di pubblicare la presente deliberazione all'Albo Pretorio secondo le disposizioni statutarie e regolamentari dell'Ente;
- 3) di trasmettere il presente provvedimento al Comune di Buccinasco;
- 4) 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;**
- 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.

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	IL RAGIONIERE CAPO	Parere favorevole di regolarità tecnica/amm.va	IL DIRETTORE
Data.....	14 MAG. 2007 Data <i>Ollalal</i>

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

[Signature]

IL SEGRETARIO GENERALE

[Signature]

CERTIFICATO DI INIZIATA PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che la presente deliberazione è in pubblicazione, affissa all'Albo Pretorio, ai sensi del 1° comma dell'art. 124 del D.Lgs. n. 267/00.

Milano, li... *17/5/07*

IL SEGRETARIO GENERALE

[Signature]

ESTREMI DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data: *28/5/07*
* 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.

04 GIU. 2007

Milano, li.....

04 GIU. 2007

Esposta all'Albo pretorio dal *17/5* al *1/6/07*
senza seguito d'opposizione.

IL DIRIGENTE DELL'ARCHIVIO
GENERALE
[Signature]