



Provincia  
di Milano



PARCO  
AGRICOLO  
SUD  
MILANO

**DELIBERAZIONE n. 43/2011**

**CONSIGLIO DIRETTIVO**

*Atti n. 201737/7.4/2011/359*

**Seduta del 19 dicembre 2011**

*Presidente* **GUIDO PODESTA' ASSENTE**

*Vice Presidente* **ROSARIO PANTALEO ASSENTE**

*Vice Presidente* **JAVIER MIERA ASSENTE**

*Consiglieri* **BRUNA BREMBILLA** **ROBERTO MAGAGNA**

**ANTONIO FALLETTA ASSENTE** **CLAUDIO MAZZOLA**

**ETTORE FUSCO** **CAMILLA MUSCIACCHIO**

**GIOVANNI GOTTARDI** **GIUSEPPE RUSSOMANNO**

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

*Su proposta del Presidente Guido PODESTA'*

**OGGETTO: Ratifica** del Decreto d'Urgenza del Presidente del Parco Agricolo Sud Milano, atti n. 0197175\7.4\2011\359 del 12 Dicembre 2011, avente ad oggetto: *"Parere di conformità al PTC del Parco Agricolo Sud Milano del Piano di Recupero "Cascina Monticello" nel Comune di San Donato Milanese, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 28/06/2011"*  
**(Deliberazione immediatamente eseguibile)**

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

L'atto si compone di 14 pagine di cui 10 pagine di allegati, parte integrante.

## IL CONSIGLIO DIRETTIVO

Vista la legge regionale 16 luglio 2007, n. 16 "*Testo unico delle leggi regionali in materia di istituzione di parchi*", che ha abrogato e sostituito la legge regionale 23 aprile 1990, n. 24, istitutiva del Parco Agricolo Sud Milano "*Istituzione del parco regionale di cintura metropolitana Parco Agricolo Sud Milano*", ed in particolare gli artt. 156 e seguenti del capo XX che disciplinano i territori del Parco Agricolo Sud Milano;

Visto il Regolamento del Parco Agricolo Sud Milano approvato dalla Giunta Regionale nella seduta del 10 dicembre 1991;

Richiamato il Decreto del Presidente del Parco Agricolo Sud Milano, atti n. 0197175\7.4\2011\359 del 12 Dicembre 2011, avente ad oggetto: "Parere di conformità al PTC del Parco Agricolo Sud Milano del Piano di Recupero "Cascina Monticello" nel Comune di San Donato Milanese, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 28/06/2011" emanato ai sensi dell'art. 163 c. 3 della l.r. n. 16/2007 e dell'art. 9 c. 3 del Regolamento del Parco Agricolo Sud Milano;

Atteso che, ai sensi del combinato disposto dell'art. 162 della l.r. n.16 del 16 luglio 2007 e dell'art. 7 c. 4 del summenzionato Regolamento del Parco Agricolo Sud Milano, il Consiglio Direttivo "ratifica i provvedimenti assunti in via d'urgenza dal Presidente";

Rilevato che il presente atto non ha riflessi finanziari e pertanto non è soggetto al parere di regolarità contabile di cui all'art. 49 c.1 del D.Lgs. del 18 agosto 2000 n. 267;

Visto il parere favorevole di regolarità tecnico-amministrativa espresso dal Direttore Settore Parco Agricolo Sud Milano, Arch. Rossana Ghiringhelli, in data 12 dicembre 2011, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 (T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali);

Udito il Relatore;

Con voti favorevoli 6, contrari //, astenuti 1 (Gottardi)\_\_\_\_\_ espressi nei modi di legge;

## DELIBERA

- 1) di **ratificare** il Decreto del Presidente del Parco Agricolo Sud Milano, atti n. 0197175\7.4\2011\359 del 12 Dicembre 2011, avente ad oggetto: "Parere di conformità al PTC del Parco Agricolo Sud Milano del Piano di Recupero "Cascina Monticello" nel Comune di San Donato Milanese, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 28/06/2011", allegato alla presente deliberazione, di cui costituisce parte integrante e sostanziale;
- 2) la trasmissione del presente provvedimento all'Amministrazione comunale di San Donato Milanese;

- 3) l'obbligatorietà, da parte del Comune di San Donato Milanese, di trasmettere il Piano di Recupero "Cascina Monticello" approvato definitivamente all'ente gestore del Parco Agricolo Sud Milano.

Il Presidente, stante l'urgenza del provvedimento, per le ragioni richiamate in premessa, propone di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi del comma 4 dell'art. 134 del D.Lgs 267/2000.

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 SUD MILANO  
Arch. Rossana Ghiringhelli

Data 12 dicembre 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.

IL SEGRETARIO GENERALE

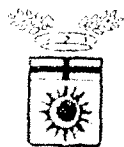
Milano, li.....

**ESTREMI DI ESECUTIVITA'**

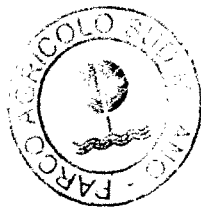
La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data:

- \* 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.....



Provincia  
di Milano



PARCO  
AGRICOLO  
**SUD**  
MILANO

**DECRETO DEL PRESIDENTE DEL PARCO AGRICOLO SUD MILANO**

*Atti n. 197175\7.4\2011\359*

**12 DICEMBRE 2011**

*Su proposta del Direttore del Settore Parco Agricolo Sud Milano, Arch. Rossana Ghiringhelli*

**OGGETTO: Parere di conformità al PTC del Parco Agricolo Sud Milano del Piano di Recupero "Cascina Monticello" nel Comune di San Donato Milanese, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 28/06/2011.**

## IL PRESIDENTE DEL PARCO AGRICOLO SUD MILANO

### Vista:

- la legge regionale 30 novembre 1983, n. 86 "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 s.m.i.;
- la legge regionale 23 aprile 1990, n. 24 "Istituzione del parco regionale di cintura metropolitana Parco Agricolo Sud Milano" ora confluita nella legge regionale 16 luglio 2007, n. 16 "Testo unico delle leggi regionali in materia di istituzione di parchi", in particolare gli artt. 156 e seguenti del capo XX che disciplinano i territori del Parco Agricolo Sud Milano;
- il Regolamento del Parco Agricolo Sud Milano approvato dalla Giunta Regionale nella seduta del 10 dicembre 1991;
- la deliberazione di Giunta Regionale 3 agosto 2000, n. 7/818 "Approvazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale Agricolo Sud Milano (art. 19, comma 2, l.r. 86/83 e s.m.i.)";
- il Decreto legislativo 22 gennaio 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.;
- la legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio" e s.m.i.;

### Preso atto che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 28/06/2011 il Comune di San Donato Milanese adottava il Piano di Recupero "Cascina Monticello" ai sensi della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.;
- in data 10 agosto 2011, prot. provinciale n. 133884, il Comune di San Donato Milanese depositava gli elaborati del Piano di Recupero "Cascina Monticello" per il parere di competenza del Parco Agricolo Sud Milano ai sensi dell'art. 21, comma 4, lettera b) della l.r. 30 novembre 1983, n. 86 e s.m.i.;

### Richiamati:

- l'art. 21, comma 1, lettera b) della legge regionale 30 novembre 1983, n. 86 dispone che l'ente gestore del Parco Agricolo Sud Milano esprima parere agli organi della Regione ed agli enti locali su provvedimenti che riguardino il territorio del Parco;
- gli artt. 156 e seguenti del capo XX "Previsione e disciplina del Parco Agricolo Sud Milano", della legge regionale 16 luglio 2007, n. 16, di istituzione del Parco Agricolo Sud Milano, ed in particolare le finalità del Parco Agricolo Sud Milano: di tutela recupero paesistico e ambientale delle fasce di collegamento tra città e campagna, di connessione delle aree esterne con i sistemi di verde urbano, di equilibrio ecologico dell'area metropolitana, di salvaguardia, di qualificazione e di potenziamento delle attività agro-silvo-culturali, infine di fruizione culturale e ricreativa dell'ambiente da parte dei cittadini;
- l'art. 1, comma 5, della deliberazione della Giunta Regionale 3 agosto 2000, n. 7/818 dispone che le previsioni urbanistiche del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco siano immediatamente vincolanti per chiunque, siano recepite di diritto negli strumenti urbanistici generali comunali dei comuni interessati e sostituiscano eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute, ai sensi dell'art. 18, comma 4 della legge regionale 86/1983;



- l'art. 3 della deliberazione della Giunta Regionale 3 agosto 2000, n. 7/818 dispone i Comuni provvedano all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano;
- l'art. 9 comma 3 del Regolamento del Parco Agricolo Sud Milano e dell'art. 163 della legge regionale 16 luglio 2007, n. 16.

**Vista :**

- la Relazione istruttoria predisposta dal Direttore del Settore Parco Agricolo Sud Milano - Arch. Rossana Ghiringhelli e dal funzionario Arch. Alfonso Di Matteo - prot. provinciale n. 0197049 del 12 dicembre 2011, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento in cui, esaminati gli elaborati del Piano di Recupero "Cascina Monticello" del Comune di San Donato Milanese trasmessi a corredo dell'istanza, si valuta la conformità del Piano di Recupero "Cascina Monticello" ricadente nei territori tutelati del Parco Agricolo Sud Milano, in relazione agli obiettivi che lo stesso Parco persegue nonché in relazione ai contenuti normativi del relativo Piano Territoriale di Coordinamento e del Piano di Settore Agricolo, da cui si evince che:
  - le previsioni contenute nel Piano di Recupero "Cascina Monticello" di San Donato Milanese riguardano la trasformazione d'uso della Cascina medesima occupata fin dall'istituzione del Parco da funzioni miste artigianali e non più agricole da anni, e collocata nelle immediate vicinanze dell'urbanizzato;
  - la necessità di applicare al Piano di Recupero "Cascina Monticello del Comune di San Donato Milanese, le "Misure correttive e prescrittive" individuate nella Relazione istruttoria sopracitata, quali correttivi necessari per rendere conforme il Piano di Recupero ai contenuti di tutela agricola, paesaggistica e naturalistica del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco.

Rilevato che ai sensi del comma 6 dell'art. 21 della legge regionale 30 novembre 1983, n. 86 e s.m.i. i pareri di competenza dell'ente gestore del Parco Agricolo Sud Milano qualora non siano espressi entro 120 giorni dalla data di ricevimento della richiesta, salvo interruzione dei termini, si intendono favorevoli;

Visto il parere favorevole espresso dal Direttore del Settore del Parco Agricolo Sud Milano, Arch. Rossana Ghiringhelli, in data 12 Dicembre 2011 ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

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. 18 agosto 2000, n. 267;

Visti l'art. 9, comma 3 del Regolamento del Parco Agricolo Sud Milano e l'art. 163 della legge regionale 16 luglio 2007, n. 16 nei quali si stabilisce che, in caso di necessità ed urgenza, il Presidente adotti i provvedimenti di competenza del Consiglio Direttivo sottoponendoli a ratifica dello stesso nella prima riunione utile;

Vista l'urgenza legata all'imminente scadenza dei termini validi per l'espressione del parere obbligatorio del Parco Agricolo Sud Milano;

**DECRETA**

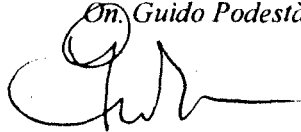
- 1) di esprimere **parere di favorevole**, al Piano di Recupero "Cascina Monticello" del Comune di San Donato Milanese, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 28 giugno 2011, **condizionato** al recepimento nello stesso delle modifiche/integrazioni contenute nella tabella "Misure correttive e prescrittive" della Relazione istruttoria ai fini dell'approvazione del Piano di Governo del Territorio, qui contestualmente approvata e parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;



- 2) di approvare i contenuti della Relazione istruttoria allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 3) di sottoporre il presente provvedimento a ratifica da parte del Consiglio Direttivo del Parco Agricolo Sud Milano nella prima riunione utile, ai sensi dell'art. 9 comma 3 del Regolamento del Parco Agricolo Sud Milano e dell'art. 163 della legge regionale 16 luglio 2007, n. 16;
- 4) di trasmettere il presente provvedimento all'Amministrazione comunale di San Donato Milanese;
- 5) l'obbligatorietà, da parte del Comune di San Donato Milanese, di trasmettere il Piano di Recupero "Cascina Monticello" approvato definitivamente al Parco Agricolo Sud Milano.

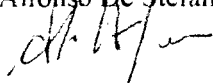
Il Presidente del Parco Agricolo Sud Milano

*On. Guido Podestà*



Visto

IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dott. Alfonso De Stefano)







**RELAZIONE ISTRUTTORIA PIANI DI RECUPERO**  
**Prot. n. 197049 del 12/12/2011**

|                   |  |
|-------------------|--|
| ESIBENTE          | Comune di San Donato Milanese (MI)                         |
| Titolo            | Parere in merito al Piano di Recupero Cascina Monticello   |
| n° pratica - data | n. 133884 del 10/08/2011; integr. n° 191117 del 29/11/2011 |
| Tipologia Piano   | <i>Piano di Recupero</i>                                   |

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


**RELAZIONE**

Il responsabile dell'istruttoria, visti gli elaborati prodotti a corredo dell'istanza, come da elenco:

- Delibera di Giunta Comunale n. 31 del 28/06/2011. La trasmissione è avvenuta al Parco in data del 10/08/2011 N. prot. 133884.
- Relazione descrittiva degli interventi;
- Bozza di convenzione;
- Relazione storica dell'insediamento;
- Relazione di valutazione tipologie e stato dei luoghi;
- Opere di urbanizzazione e computo metrico estimativo;
- Schede di rilevazione degli edifici;
- Censimento botanico;
- Valutazione previsionale del clima acustico;
- Tav. 0 – Planimetria generale rilievo altimetrico e planimetrico;
- Tav. 1 – Strumenti urbanistici, stralcio PRG – PTC Parco Sud Milano;
- Tav. 2 – Planimetria catastale;
- Tav. 2A – Planimetria catastale con sovrapposizione perimetro piano di recupero;
- Tav. 3 – Rilievo Plani-altimetrico;
- Tav. 4 – Documentazione fotografica;
- Tav. 5 – Ostacolo di navigazione aerea;
- Tav. 6 – Piano delle demolizioni degli edifici;
- Tav. 7 – Vincoli urbanistici;
- Tav. 7A – Individuazione urbanizzazioni primarie e secondarie e asservimento uso pubblico;
- Tav. 7B – Regime dei suoli;
- Tav. 8 – Piano interrato planimetria parcheggi privati;
- Tav. 9 – Planimetria generale superfici filtranti e tipologia delle pavimentazioni;
- Tav. 10 – Schema rete smaltimento fognatura acque nere – acque meteoriche – acque stradali;
- Tav. 11 – Schema impianti tecnologici;
- Tav. 12 – Visione d'insieme dell'intervento;
- Tav. 13 – Prime indicazioni progettuali delle aree a verde;
- Tav. 14 – Individuazione cronoprogramma degli interventi;

*fl*

Stato dei luoghi:

- 
- Tav. 1R – Rilievo planimetrico – edificio 1;
  - Tav. 2R – Rilievo planimetrico – edificio 2;
  - Tav. 3R – Rilievo planimetrico – edificio 3;
  - Tav. 4R – Rilievo planimetrico – edificio 4;
  - Tav. 5R – Rilievo planimetrico – edificio 5;
  - Tav. 6R – Rilievo planimetrico – edificio 6;
  - Tav. 7R – Rilievo planimetrico – edificio 7;
  - Tav. 8R – Rilievo planimetrico – edificio 8;
  - Tav. 9R – Rilievo planimetrico – edificio 9;
  - Tav. 10R – Rilievo planimetrico – edificio 10;
  - Tav. 11R – Rilievo planimetrico – edificio 11;
  - Tav. 12R – Rilievo planimetrico – edificio 12;
  - Tav. 13R – Rilievo planimetrico – edificio 13;
  - Tav. 14R – Rilievo planimetrico – edificio 14;
  - Tav. 15R – Rilievo planimetrico – edificio 15;
  - Tav. 16R – Rilievo planimetrico – edificio 16;
  - Tav. 17R – Rilievo planimetrico – edificio 17;
  - Tav. 18R – Rilievo planimetrico – edificio 18;
  - Tav. 19R – Rilievo planimetrico – edificio 19;
  - Tav. 20R – Tavola riepilogativa delle consistenze volumetriche;

In data 29/11/2011, prot. n° 191117, il comune di San Donato M., a seguito di una nota del Parco Sud di richiesta di integrazione documentale del 15/11/2011 prot. n° 181745, ha presentato nuove tavole corrispondenti a:

- Tav. 1 – Planimetria generale di comparazione tra quanto presentato prima del parere preventivo del Parco Sud Milano e quanto adottato dal Consiglio Comunale;
- Tav. 2 – Individuazione degli stati abitativi e consistenze.

Senza peraltro inoltrare tavole corrispondenti alle cartografie storiche riferite alle soglie del catasto teresiano, lombardo veneto, IGM e attuale.

Si evidenzia quanto segue:

**1. Oggetto dell'istanza**

Trattasi della richiesta di parere di competenza del Parco Agricolo Sud Milano reso ai sensi dell'art. 21, comma 4, lettera b) della l.r. 30 novembre 1983, n. 86 e s.m.i., pervenuta in data 10 agosto 2011, prot. provinciale n. 133884, da parte del Comune di San Donato Milanese in merito al Piano di Recupero "Cascina Monticello" adottato con delibera della Consiglio Comunale n. 31 del 28/06/2011.

**2. Il contesto storico**

Il nucleo "Cascina Monticello", si colloca sul territorio del Comune di San Donato Milanese nella zona Sud a confine con il comune di San Giuliano Milanese, in prossimità del fiume Lambro e del cimitero comunale. Il nucleo originale risalente al 1647, apparteneva a quel sistema di comunità agricole da "secoli" presenti sul territorio comunale che hanno contribuito a costituire il Comune di San Donato Milanese.

**3. Stato dei luoghi**

Nel corso degli anni la struttura edilizia originaria si è trasformata dopo la cessata attività agricola ed è stata modificata con l'aggiunta di nuovi volumi ed elementi di chiusura (porticati e fienili) per rendere possibile l'utilizzo di carattere artigianale. Gli interventi e le trasformazioni sono avvenute prima dell'istituzione del Parco regionale avvenuto con la l.r.24/1990. Sono stati oggetto di condono edilizio ai

sensi della L.47/1985 i cui procedimenti sono conclusi positivamente secondo quanto dichiarato dall'U.T. del Comune di San Donato M..

Tali fabbricati sono classificati dalle norme sanitarie vigenti, come insalubri di prima e seconda classe e quindi non compatibili con la funzione residenziale prevista dagli strumenti urbanistici in vigore.

**Edifici con struttura originaria della cessata attività agricola (edifici 1-2-3-6-19):**

In questi edifici si riscontrano ancora la struttura del fabbricato originario e gli elementi caratterizzati la struttura tipologica della cessata attività agricola, come ad esempio le ampie campiture di pilastri in mattoni, copertura del tetto a falda sostenute da capriate in legno. Non sono accertate le presenze delle delimitazioni interne che in ogni caso potranno essere verificate in sede di autorizzazione paesaggistica. Dagli elaborati si evince che le trasformazioni d'uso dei singoli locali interni hanno in talune situazioni comportato demolizioni ed aggiunte volumetriche rilevanti (significativo e visibile la chiusura con strutture murarie dei porticati e dei fienili - fabbricato 1 e 2). Le coperture risultano in gran parte in ETERNIT amianto.

**Edifici con struttura a carattere artigianale (edifici 7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17):**

In questi edifici vi è la presenza di molteplici attività quali ad esempio carrozzerie d'auto, falegnamerie, fabbri e serramentisti, depositi edili, rimessa di automezzi. La tipologia dei fabbricati richiama quella dei capannoni industriali con la chiusura di tettoie e volumi temporanei realizzati con materiale di risulta. Le coperture risultano in gran parte in ETERNIT amianto.

**Edifici con struttura a carattere residenziale (edifici 4-5-18):**

Sono edifici storici, più volte ristrutturati e adeguati alle normative igienico sanitarie per essere utilizzati ancora oggi come residenze. Seppure privi di particolari elementi architettonici significativi, posseggono un disegno della tipologia edilizia semplice, particolarmente caratterizzante delle tipiche case rurali del mondo agricolo.

**4. Contenuti del Piano di Recupero**

Il Piano di Recupero contribuisce alla riqualificazione e al riordino ambientale dell'intero comparto intervenendo sul nucleo storico circoscritto dagli edifici cascinali. La volontà è di recuperare un territorio particolarmente degradato da usi impropri e da marginalizzazione di attività impropria presente da decenni, integrato da una crescita disordinata di fabbricati ora obsoleti e privi di disegno organico.

Il Piano si propone di recuperare in senso urbanistico, ambientale e paesaggistico un ambito di territorio "para urbano o di soglia", senza consumare ulteriore risorsa di suolo agricolo (in quanto verranno ricostruiti i nuovi edifici su aree già occupate da fabbricati preesistenti da demolire), con interventi di riqualificazione e di riordino. Il Piano rileva la volumetria esistente con una consistenza di mc.59.455,94 e intende recuperarla a funzioni residenziali e per attività compatibili per altrettanti mc..

L'immagine urbana di quest'area si presenta, e di fatto costituisce, come la parte confinante della zona sud della città con uno spazio poco frequentato e poco valorizzato. Come spesso accade per queste zone di "confine", questo luogo risulta caratterizzato da una edificazione di frangia spesso casuale privo di un disegno organico ed è costituita da destinazioni funzionali che nel corso degli anni sono state allontanate dal tessuto urbano centrale.

In tale contesto, il Piano di recupero del nucleo "Cascina Monticello" assume un ruolo rilevante per recuperare e tutelare le identità storiche ancora presenti, tipiche della pianura irrigua del Parco e contribuire al mantenimento del rapporto dell'antico nucleo con il paesaggio agricolo adiacente.

Al Piano di recupero del nucleo "Cascina Monticello" si richiede, quindi, la capacità di salvaguardare, il tessuto urbano di più antica formazione, i tratti tipici e qualificanti dell'insediamento storico, di tutelare i segni della storia e della tradizione locale, di integrarsi morfologicamente e funzionalmente con il paesaggio agrario e naturale del contesto, nell'operare la ridefinizione degli edifici "impropri", di non alterare i caratteri morfologici, tipologici e stilistici dell'insediamento originario e di promuovere la fruizione del territorio del Parco Agricolo Sud Milano.

**La morfologia dei nuovi edifici**

Nella proposta si dichiara che gli edifici progettati e formanti il Piano di Recupero avranno una tipologia cascinale riconoscibile nella tradizione lombarda, richiamandosi a figure edilizie già consolidate sul territorio utilizzando il mattone faccia a vista e gli intonaci naturali dai colori tenui riproponendo campiture con caratteristiche tipiche dei fabbricati agricoli. Tutte le coperture saranno a falda in tegole tipo coppi poggiate su struttura del tipo ligneo. L'altezza dei fabbricati (due e tre piani), vincolata dai limiti aeroportuali, riprende, in linea di massima, le dimensioni geometriche degli edifici esistenti. Si ritiene che in merito agli stessi materiali e agli aspetti cromatici verranno ripresi e puntualizzati nel momento della presentazione delle singole pratiche di autorizzazione paesaggistica.

**Destinazione edilizie**

Nella proposta la destinazione d'uso dei singoli edifici prevista dal Piano di Recupero, risulta essere prevalente quella residenziale con la possibilità di una percentuale minima di attività compatibili (piccoli interventi commerciali e/o di terziario come studi professionali, attività sportive e ricreative). Queste attività, distribuite in modo omogeneo per ogni edificio saranno collocate in linea generale al piano terra dei fabbricati e individuati nella fase di presentazione delle singole pratiche di autorizzazione paesaggistica.

**Aree esterne, cortili, giardini, arredo urbano**

Nel progetto di piano per aumentare l'efficienza di termoregolazione delle aree, si prevede l'impianto di piante arboree di alto fusto, scegliendo prioritariamente le specie autoctone del Parco.

Nel Piano di Recupero, le aree che risultano a verde sono quasi il 50% delle superficie del lotto e cingono l'insediamento edilizio.

In prossimità degli interventi edilizi, si prevedono la realizzazione di cortili in parte pavimentati e in parte arredati a verde. Le pavimentazioni dei cortili interni avranno finiture con materiali lapidei (piastrelle di porfido) formanti disegni e motivi geometrici, legandosi visivamente all'asse di viabilità centrale "strada vicinale al Lambro". Le superfici stradali di accesso e collegamento al comparto e i parcheggi al suolo avranno finitura in asfalto e delimitate da cordoli in cemento.

L'acqua è un elemento architettonico che si desidera valorizzare ed evidenziare. Verrà bonificato e recuperato il sedime del canale abbandonato posto sul lato Nord dell'intervento.

**Viabilità e parcheggi**

Nel Piano si prevede che l'ingresso del comparto si trovi a Nord utilizzando come elemento di distribuzione della viabilità, la rotatoria già esistente (rondò dell'ospedale).

I parcheggi pubblici posizionati al suolo, saranno distribuiti sul perimetro dell'edificato. I parcheggi privati (in ottemperanza alla legge 122/89 e successive modifiche) saranno realizzati in parte al suolo e in parte nel sottosuolo.

Nelle aree a parcheggio verranno realizzate spazi di sosta attrezzati per moto-cicli.

Il comparto viene attraversato dal completamento di un tratto di pista ciclo-pedonale che collega la zona Nord del Comune con l'ambito Sud-Ovest, verso il Comune di San Giuliano e ospedale.

**Interventi di Bonifica e messa in sicurezza**

I Soggetti Attuatori nel Piano si impegnano a sottoporre, a caratterizzazione ed eventuale bonifica tutte le aree del comparto in oggetto. In particolare, con riferimento all'art. 251 comma 2 del Dlgs n. 152/06 e s.m.i., si evidenzia l'esigenza di disporre, anche ai fini della disciplina urbanistica dei suoli, una ricognizione aggiornata ed aggiornabile del sito nei quali sia stato riscontrato un superamento delle concentrazioni soglia di rischio a seguito dell'elaborazione dell'analisi di rischio, in cui permangono delle passività ambientali da tenere in debita considerazione.

**Valutazione dell'intervento e incidenza sul sistema paesaggistico e ambientale**

|                     |   |
|---------------------|---|
| Valori riconosciuti | Gli edifici facenti parte dell'insediamento in oggetto non risultano essere vincolati dalla Soprintendenza ai Beni architettonici e Ambientali. |
|---------------------|---|

|   |  |
|---|--|
| <p><i>da vincoli di legge</i></p> <p><i>Valori riconosciuti dal PTC del Parco</i></p> | <p>Il P.T.C. del Parco colloca la "Cascina Monticello" all'interno dei "Territori di collegamento tra città e campagna Fruizione", soggetta all'art. 27 delle N.T.A., <i>Comma 1.</i> :</p> <p>"Le aree appartenenti ai territori di collegamento tra città e campagna, per la loro collocazione, costituiscono fasce di raccordo tra i territori di cintura metropolitana e le conurbazioni, esterne al parco, non facenti parte degli ambiti dei piani di cintura urbana di cui all'art. 26. Per questi territori il PTC prevede interventi diversificati, in relazione alle specificità dei contesti:</p> <p>a) «zone per la fruizione», con riferimento alla individuazione cartografica e all'art. 35;</p> <p>b) «zone di transizione tra le aree esterne al parco e i territori agricoli di cintura metropolitana», individuate con apposito simbolo grafico in cartografia, disciplinate dal presente articolo. Si tratta di porzioni limitate di territorio del parco orientate alla migliore definizione di margini urbani in presenza di valori ambientali e paesistici.</p> <p><i>Comma 4.</i> :</p> <p>Trasformazioni d'uso di edifici e strutture rurali. - Le trasformazioni d'uso di edifici, strutture rurali o parti di edifici sono consentite a condizione che venga certificata e dimostrata la loro dismissione in relazione all'attività agricola presente nell'insediamento rurale o nel nucleo, e che questa non determini pregiudizi negativi all'eventuale mantenimento delle attività agricole presenti.... Sono sempre ammesse trasformazioni d'uso per attività connesse con l'agricoltura, per servizi pubblici o di interesse pubblico promossi dal Parco, dai comuni o da altri soggetti istituzionalmente competenti e per attività agrituristiche. La trasformazione d'uso degli edifici e dei complessi rurali a favore della residenza extra-agricola è ammessa secondo i seguenti criteri:</p> <p>a) sia valutata l'incidenza delle possibili trasformazioni d'uso sulle prioritarie esigenze di salvaguardia e sviluppo dell'attività agricola;</p> <p>b) sia prima verificata l'idoneità delle strutture viarie esistenti o previste e la vicinanza a centri abitati;</p> <p>c) 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;</p> <p>d) gli interventi edilizi e urbanistici connessi alle trasformazioni d'uso non comportino ampliamenti e si adeguino alle presenti norme con particolare riferimento alle esigenze di tutela storico-monumentale e ambientale-paesistica.</p> <p>Comparto: I<br/>Comuni interessati: San Donato M., San Giuliano M.<br/>Orientamenti e indirizzi: Coordinamento delle iniziative ricreativo-sportive dei due Comuni. Recupero del nucleo rurale di Monticello; sistemazione del canale scolmatore del Redefossi.</p> |
|---|--|

**PROPONE**

di esprimere **parere favorevole**, al Piano di Recupero "Cascina Monticello" del Comune di San Donato Milanese, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.31 del 28/06/2011, al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano, a **condizione** che vengano apportate le seguenti modifiche e integrazioni:

| MISURE CORRETTIVE PRESCRITTIVE   |
|--|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Le parti riferite ai fabbricati preesistenti al 1920 dovranno essere mantenute nelle medesime collocazioni, dimensioni morfologiche, altezze, sagome e sezioni originarie (edifici 1-2-3-4-5-6-18-19);</li> <li>2. Tutti gli altri fabbricati in sostituzione di quelli preesistenti, già oggetto di condono riferito al solo cambio di destinazione d'uso previa verifica se inerente a slp o a volumi, andranno</li> </ol> |

parzialmente modificati e ricollocati nella composizione morfologica più consona all'integrazione con il contesto storico da recuperare. In tal senso in sede di procedimento di Autorizzazione paesaggistica andrà presentata anche una planimetria complessiva in scala 1:500 con schema compositivo morfologico e architettonico con relativi skyline dei volumi in rapporto al contesto, da sottoporre come proposta unitaria;

3. Per quando riguarda le nuove parti edilizie in sostituzione di quelli "impropri", gli stessi potranno essere suscettibili di variazione in sede di valutazione e Autorizzazione paesaggistica;
4. In sede di richiesta di Autorizzazione Paesaggistica andranno necessariamente prodotte le tavole storiche ed i rilievi sulla preesistente Cascina.

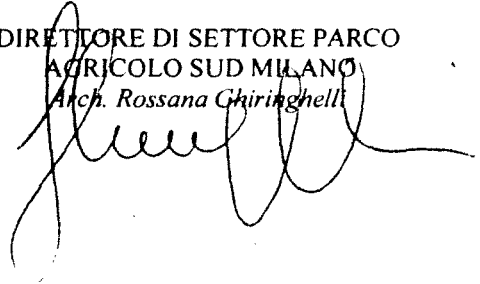
IL TECNICO ISTRUTTORE

Arch. Alfonso Di Matteo



IL DIRETTORE DI SETTORE PARCO  
AGRICOLO SUD MILANO

Arch. Rossana Ghiringhelli



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE IN ATTI AD USO AMMINISTRATIVO  
MILANO,

14 DIC 2011

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

