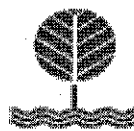




Città  
metropolitana  
di Milano



PARCO  
AGRICOLO  
SUD  
MILANO

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DIRETTIVO DEL PARCO AGRICOLA SUD MILANO

Rep n. 3 /2015

Atti n. 44322/2016/7.4/2015/395

**Oggetto:** Piano Attuativo di Recupero con riqualificazione di lotto residenziale per nuova costruzione e ristrutturazione con ampliamento in Comune di Noviglio via Buoizzi, 1 angolo strada comunale per Doresano, 3 in fraz. Tainate – Adozione ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

Addì 29/02/2015 alle ore 14.30, previa apposita convocazione, si è riunito il Consiglio Direttivo del Parco Agricolo Sud Milano nella consueta sala delle adunanze

*Presidente del Parco Agricolo Sud Milano Michela Palestra*

*Consiglieri Direttivo Parco Agricolo Sud Milano in carica*

1. Pantaleo Rosario (Vice Presidente) <b>Assente</b>	7. Olivero Dario
2. Pallazzoli Daniela (Vice Presidente) <b>Assente</b>	8. Russomanno Giuseppe <b>Assente</b>
3. Festa Paolo	9. Scavuzzo Anna <b>Assente</b>
4. Fusco Ettore	10. Zambon Luca <b>Assente</b>
5. Lozza Paolo	
6. Mezzi Pietro	

Presiede il Presidente Michela Palestra, assistito Segretario Generale Dr.ssa Simonetta Fedeli

Sono altresì presenti: il Direttore del Settore Parco Agricolo Sud Milano ing. Carlo Ballabio e il Presidente dell'assemblea dei Sindaci Andrea Checchi

### IL CONSIGLIO DIRETTIVO

**VISTA** la proposta di deliberazione redatta all'interno;

**PRESO ATTO** dei riferimenti normativi citati e delle considerazioni formulate;

**VISTA** la Legge 56/2014

**VISTO** lo Statuto della Città Metropolitana di Milano che all'art. 37 comma 2 dispone "la Città Metropolitana esercita, inoltre, la funzione di Ente Gestore del Parco Agricolo Sud Milano";

**RITENUTO**, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, statutarie e regolamentari di assumere decisioni al riguardo;

**VISTI** i pareri di regolarità tecnica e di regolarità contabile espressi dai Dirigenti competenti, ai sensi dell'art. 49 del T.U. 267/2000;

### DELIBERA

- 1) di approvare la proposta di deliberazione redatta all'interno, dichiarandola parte integrante del presente atto;
- 2) di incaricare i competenti Uffici di provvedere agli atti consequenziali;

**RELAZIONE TECNICA:****1. Oggetto dell'istanza**

Il Piano Attuativo verte nel Recupero con riqualificazione di lotto residenziale per nuova costruzione e ristrutturazione con ampliamento, sito nel Comune di Noviglio – frazione di Tainate (MI); il Piano è stato adottato dal Comune con Delibera dalla Giunta Comunale con n. 42 del 27/11/2015.

L'area è libera e confinante con ampi spazi agricoli e residenze esistenti.

**2. Inquadramento urbanistico**

Il Piano delle Regole del Piano del Governo del Territorio vigente nel Comune di Noviglio, al Titolo V, disciplina il tessuto consolidato. La zona di Piano è quella degli Ambiti di tessuto consolidato "TC/B1R", normato dall'Art. 30 del Piano delle Regole.

**Art. 30 – Ambiti del tessuto consolidato "TC/B1"**

1. Gli ambiti del tessuto consolidato TC/B1 comprendono le porzioni di territorio di primo ampliamento o sostituzione dei nuclei urbani originari e includono edificazioni compatte, in generale per singoli edifici/lotti, senza la predisposizione di preventiva pianificazione attuativa.

2. Ogni intervento deve mirare al corretto inserimento, al miglioramento della qualità urbana e alla conservazione degli elementi distintivi ed unificanti del contesto, quali gli allineamenti stradali, i materiali di finimento delle facciate e delle opere accessorie verso gli spazi pubblici (es, recinzioni, arredo, etc...)

**3. Modalità di intervento**

a) PdC o DIA o SCIA nei limiti di Legge;

b) Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) nei casi previsti dalle NTA;

c) Piano Attuativo per interventi di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione eccedenti il Volume totale ( $V_t = V_p + V_a$ ) di 3.000 mc. in zona funzionale R o la Superficie lorda di pavimento (Slp) di 2.000 mq. in zona funzionale I o T;

**4. Destinazioni d'uso**

Gli ambiti del Tessuto consolidato "TC/B1" sono suddivisi con apposita simbologia sulle tavole di classificazione del territorio in zone funzionali "R", "I", e "T", come disciplinate dagli artt. 23, 24 e 25 delle presenti NTA;

**5. Indici urbanistici****5.1 Zona funzionale "R"**

If (indice fondiario):

$V_p = 1,0$  mc/mq. (funzioni principali)

$V_a = 0,6$  mc/mq. (funzioni accessorie)

Si applicano le generali disposizioni dell'art. 27 delle presenti NTA.

$R_c$  (rapporto di copertura) = 35% per gli interventi di ristrutturazione e di ricomposizione volumetrica (ristrutturazione urbanistica) sull'edificato è consentito conservare il  $R_c$  esistente se superiore al 35%.

H (altezza massima):

Per la funzione principale: 2 piani fuori terra, con altezza d'interpiano massima di ml. 4,00 incluso lo spessore del solaio, ed inoltre per la funzione accessoria: 1 piano sottotetto +1 piano terreno, o seminterrato, o interrato. In caso di solaio non piano l'altezza massima di interpiano è calcolata come valor medio. Ove la funzione principale si sviluppi su un sol piano fuori terra, anche soppalcato, l'altezza massima può essere elevata a ml. 5,50.

Di (distanza tra i fabbricati) = si applica la disciplina generale ex art. 8.15 delle NTA; negli interventi sul patrimonio esistente (manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia) è consentita la conservazione delle distanze esistenti.

Dc (distanza tra i fabbricati e i confini di proprietà) = 5,00 ml per pareti finestrate; sono consentite distanze inferiori in caso di atto di asservimento registrato e trascritto tra proprietà confinanti che garantiscano la distanza di mt. 10,00 tra pareti finestrate; è consentita l'edificazione a confine secondo le disposizioni della disciplina generale ex art. 8.16 delle NTA; negli interventi sul patrimonio esistente (manutenzione, restauro, risanamento conservativo e

ristrutturazione edilizia) è consentita la conservazione delle distanze esistenti.

Ds (distanza tra i fabbricati e le vie o piazze) = si applica la disciplina generale per le zone del tessuto consolidato ex art. 8.17 delle NTA.

Dz (distanza tra i fabbricati e i limiti degli ambiti) = è consentita la costruzione a confine del limite dell'ambito.

[.....]

*9 Prescrizioni speciali per gli ambiti "TC/BI" in rapporto al Parco Agricolo Sud Milano*

9.1 Negli ambiti ricompresi entro il perimetro del Parco Agricolo Sud Milano si applicano, oltre alle disposizioni di cui ai precedenti commi, gli indirizzi contenuti nelle NTA del PTC del Parco, le disposizioni di cui al successivo TITOLO VIII°, ed in particolare le seguenti disposizioni:

- nella frazione Tainate l'altezza massima degli edifici non potrà superare: 2 piani fuori terra di funzione principale + sottotetto oppure, alternativamente, 1 piano terreno/seminterrato di funzione accessoria + 1 piano di funzione principale + sottotetto;

- la destinazione d'uso agricola già insediata alla data di approvazione del PGT è consentita e qualificante, unitamente alle destinazioni di supporto economico alla agricoltura quali, ad esempio, l'agriturismo;

- i progetti d'interventi di ristrutturazione edilizia rilevanti e di nuova costruzione con ristrutturazione urbanistica devono essere sottoposti a Piano Attuativo, accompagnati da un'approfondita valutazione di impatto paesistico, che dimostri l'integrazione paesaggistica degli interventi con il contesto, valorizzandone i caratteri sottoposti a tutela, nonché conformi alle caratteristiche di cui alle lettere a), b), c) del comma 4 dell'art. 38 delle NTA del PTC del PASM;

- il mutamento d'uso di complessi agricoli o agricolo produttivi dismessi è subordinato all'approvazione di PA, entro i quali deve essere prevista la dotazione di aree a servizi commisurate al mutamento d'uso introdotto, ivi compreso quello conseguente all'uso residenziale libero (extra agricolo) dei fabbricati già destinati alle abitazioni degli imprenditori o dei salariati agricoli;

- il soddisfacimento delle dotazioni di aree a servizi potrà essere effettuato anche attraverso la realizzazione di opere a standard di qualità e di recupero dei valori paesaggistici, ivi compresa la realizzazione di opere di arredo urbano e di mitigazione ambientale;

9.2 Gli interventi sugli edifici in ambiti "TC/BI" i cui lotti confinano con le aree agricole del Parco devono prevedere verso tale confine interventi di mitigazione ambientale con filari di alberature autoctone; non sono ammesse verso tale confine recinzioni con zoccolatura cieca sporgente più di cm- 40 dalla quota del profilo naturale del terreno verso il Parco;

9.3 Gli interventi sugli spazi pubblici e di fruizione pubblica dovranno:

- conservare, recuperare e valorizzare le pavimentazioni stradali e gli arredi urbani;

- conservare e valorizzare l'eventuale presenza dei corsi d'acqua e dei manufatti idraulici superstiti;

- inserire, ove possibile, strutture che consentano la fruizione pubblica del Parco e del Nucleo rurale;

### 3. La proposta progettuale

L'intervento edilizio nasce dalla volontà di entrambi i proprietari dei lotti di riqualificare paesaggisticamente e architettonicamente l'area degradata e dall'esigenza di formare alloggi per le proprie famiglie.

L'immagine che si vuole ottenere è quella di corte aggregante cascinale pur mantenendo una distinzione di due ambiti abitativi.

Il fabbricato esistente è formato da due corpi, posti in continuità e confinante sul lato corto alla strada principale del paese (Via Buozzi). Il corpo più basso con destinazione d'uso a rustico che subirà l'intervento di recupero e ristrutturazione con sopraelevazione della copertura.

La copertura molto semplice a due falde, scenderà maggiormente dal lato corte così da realizzare un porticato che riprende la tipologia delle vecchie stalle.

Inoltre è prevista la realizzazione di un fabbricato a destinazione autorimessa posto parallelo e antistante al corpo esistente, comunicante con quest'ultimo attraverso un percorso pergolato con vegetazione rampicante.

Il lotto che attualmente è libero da fabbricati si arricchirà di un edificio ad uso residenziale con un impianto planimetrico a forma di "L", chiudendo ad ovest il cortile. L'impianto architettonico mantiene i caratteri degli edifici tipici dell'edilizia rurale della bassa pianura.

Le corti interne richiamano alla memoria l'aria delle corti antiche, così come le scelte architettoniche ed i materiali da costruzione saranno tipici degli edifici presenti nella pianura padana (lesene in mattoni a vista, intonaci a base di calce, serramenti in legno, parti in pietra naturale per soglie e zoccolature, manto di copertura in coppi antichi con

parti in legno, e grigliati alla lombarda).

Ogni intervento deve mirare al corretto inserimento, al miglioramento della qualità urbana e alla conservazione degli elementi distintivi ed unificanti del contesto, quali gli allineamenti stradali, i materiali di finimento delle facciate e delle opere accessorie verso gli spazi pubblici (es, recinzioni, arredo, etc...).

*Questi interventi sono supportati dalla Deliberazione di giunta Regionale n° 7/818 del 03/08/2000: approvazione del PTCP Agricolo Sud Milano.*

In maniera particolare l'art. 25 comma 6 (Edifici esistenti adibiti ad usi non agricoli) e l'art. 38 comma 5 specificano che attraverso i piani attuativi comunali si possono prevedere ulteriori spazi necessari per nuovi insediamenti; l'importante è garantire la conservazione di **caratteri morfologici dell'insediamento**: giacitura delle strade, continuità dei fronti, valorizzazione dei manufatti storici di rilievo, rapporti con il tessuto e l'infrastruttura agraria; di **caratteri tipologici**: sistema delle corti, passaggi, affacci; **dei caratteri stilistici degli edifici**: altezze, coperture, materiali, aperture.

#### 4. Calcoli volumetrici (dati estratti dal Piano Attuativo approvato)

##### Edificazione massima da P.G.T:

##### Volume edificabile funzione principale:

$V_p: Mq. 2.490,00 \times 1,00 Mc./Mq. = Mc. 2.490,00$

##### Volume edificabile funzione accessoria:

$V_a: Mq. 2.490,00 \times 0,6 Mq./Mq. = Mc. 1.494,00$

**Volume totale edificabile = Mc. 3.984,00 (funzione principale + accessoria)**

##### Rapporto di copertura:

$R_c: Mq. 2.490,00 \times 35\% = Mq. 871,50$

##### H (altezza massima):

Per la funzione principale:

2 piani fuori terra;

Per la funzione accessoria:

1 piano sottotetto + piano terra o seminterrato o interrato;

##### Di (distanza tra i fabbricati):

nella ristrutturazione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia: è consentita la conservazione delle distanze esistenti;

##### Dc (distanza tra i fabbricati e confini di proprietà):

Mt. 5,00 dal confine di proprietà, Mt. 10,00 tra pareti finestrate di fabbricati;

**Dz (distanze tra i fabbricati ed i limiti degli ambiti): è consentita la costruzione al limite degli ambiti;**

##### -Edificazione prevista nel P.A:

##### Volume preesistente ma facente parte del Piano Attuativo:

$V_p$  VIGNOLA MARCO  $Mq. 145,45 \times H 3,10$  (Piano Terra) = Mc. 450,90

$Mq. 145,45 \times H 3,10$  (Piano Primo) = Mc. 450,90

$Mq. 58,25 \times H 3,10$  (Piano Terra) = Mc. 180,58

Volume preesistente = Mc. 1.082,38

##### Volume in progetto per la funzione principale:

$V_p$  VIGNOLA VITTORIO  $Mq. 164,34 \times H 3,10$  (altezza virtuale) = Mc. 509,45

$V_p$  VIGNOLA MARCO  $Mq. 57,37 \times H 3,10$  (altezza virtuale) = Mc. 177,85

$Mq. 7,00 \times H 3,10$  (altezza virtuale) = Mc. 21,70

Volume in progetto per la funzione principale = Mc. 709,00

##### Volume in progetto per la funzione accessoria:

$V_a$  VIGNOLA VITTORIO  $Mq. 48,14 \times H 2,80$  (altezza virtuale) = Mc. 134,79

$V_a$  VIGNOLA VITTORIO  $Mq. 8,64 \times H 2,80$  (altezza virtuale) = Mc. 24,19

$V_a$  VIGNOLA MARCO  $Mq. 21,00 \times H 2,80$  (altezza virtuale) = Mc. 58,80

Volume in progetto per la funzione accessoria = Mc. 217,78

##### Volume totale preesistente e di progetto fra funzione principale e accessoria:

Mc. 2.009,16 < Mc. 3.984,00

##### Superficie coperta in progetto per la funzione principale:

Superficie coperta per la funzione principale

$S_{lp}$  VIGNOLA VITTORIO =  $Mq. 221,12$

Slp VIGNOLA MARCO = Mq. 231,70

**Superficie totale coperta in progetto per funz. principale = Mq. 452,82**

**Superficie coperta in progetto per la funzione accessoria:**

Superficie coperta per la funzione accessoria

SlA VIGNOLA VITTORIO = Mq. -

SlA VIGNOLA MARCO = Mq. -

**Superficie totale di progetto Mq. 452,82 < Mq. 871,50**

**H (altezza massima) in progetto:**

2 piani fuori terra per la funzione principale;

1 piano fuori terra per la funzione accessoria;

**Dc (distanza dai confini e distanza fra i fabbricati) in progetto:**

mt. 5,00 distanza dai confini;

mt. 10,00 distanza fra fabbricati;

## 5. Progetto e trasformazioni conseguenti all'intervento

L'intervento non modifica sostanzialmente gli aspetti del paesaggio, mantenendo inalterato il sistema dei canali, così come il mantenimento delle linee di campi irrigui.

Per migliorare l'area a verde e per mitigare la visuale del nuovo fabbricato verso la strada pubblica verranno inserite essenze arboree come alberi da frutta, aceri campestri e siepi come ligustro.

Inoltre verranno utilizzati elementi di mitigazione ambientale (tonalità compatibili con un corretto inserimento paesaggistico) per le nuove coperture e i relativi impianti di risparmio energetico (pannelli fotovoltaici).

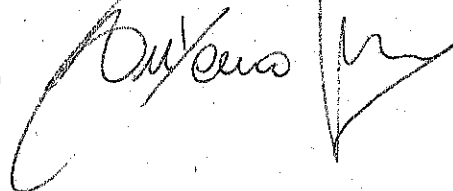
## 6. Considerazioni ulteriori e conclusive

- Il progetto, ai soli fini paesaggistici, è concepito secondo le indicazioni contenute nella normativa di riferimento.
- La presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria dell'Ente e pertanto non è dovuto il parere di regolarità contabile.

Milano li 29.02.2015

Il Funzionario Istruttore

Arch. Antonio De Pandis



**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE:****IL CONSIGLIO DIRETTIVO DEL PARCO AGRICOLO SUD MILANO**

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. 30/11/1983, 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.;

Vista la l.r. 23/04/1990, n. 24 *“Istituzione del parco regionale di cintura metropolitana Parco Agricolo Sud Milano”* ora confluita nella l.r. 16/07/2007, 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;

Vista la relazione tecnica che precede contenente le motivazioni che giustificano l’adozione del presente provvedimento;

Visti i riferimenti normativi richiamati nella relazione tecnica del Direttore del Settore Parco Agricolo Sud Milano;

Visti

- la Legge 56/2014;
- lo Statuto della Città Metropolitana di Milano;
- il Regolamento sull’Ordinamento degli Uffici e dei Servizi;
- il Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267 *“Testo Unico delle leggi sull’ordinamento degli Enti Locali”*;
- il Regolamento del Parco Agricolo Sud Milano, approvato dalla Giunta Regionale nella seduta del 10/12/1991;

Considerato che il presente atto non ha riflessi finanziari e che pertanto non necessita, sotto tale profilo, del parere ex art. 49 del dlgs 267/2000;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Direttore del Settore Parco Agricolo Sud Milano in data 29/02/2016, ai sensi dell’art. 49 del dlgs 267/2000;

Udito l’intervento dei Consiglieri;

con voti favorevoli 4, contrari \_\_, astenuti 2 (Olivero/Lozza) espressi nei modi legge;

**DELIBERA**

- di approvare i contenuti della relazione tecnica redatta dagli Uffici del Settore Parco Agricolo Sud Milano inerente al "Piano Attuativo di Recupero con riqualificazione di lotto residenziale per nuova costruzione e ristrutturazione con ampliamento in Comune di Noviglio via Buozzi, 1 angolo strada comunale per Doresano, 3 in fraz. Tainate";
- di esprimere parere favorevole, al "Piano Attuativo di Recupero con riqualificazione di lotto residenziale per nuova costruzione e ristrutturazione con ampliamento in Comune di Noviglio via Buozzi, 1 angolo strada comunale per Doresano, 3 in fraz. Tainate, alla conformità al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano;
- di demandare al Direttore competente tutti i successivi adempimenti per l'esecuzione della presente Delibera;
- di dare atto che il presente atto non comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico finanziaria dell'Ente e pertanto non è dovuto il parere di regolarità contabile;
- di dare atto che il presente procedimento, con riferimento all'Area funzionale di appartenenza, non è classificato a rischio dall'art. 5 del PTPC, come attestato nella relazione tecnica.
- di dare atto che per il presente atto non è richiesta la pubblicazione in Amministrazione Trasparente a' sensi del D.Lgs. 33/2013.

**PARERE FAVOREVOLE DI REGOLARITÀ TECNICA/AMMINISTRATIVA**  
(INSERITO NELL'ATTO AI SENSI DELL'ART. 49 DEL D.LGS. N. 267/00)

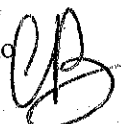
IL DIRETTORE del Settore  
Parco Agricolo Sud Milano  
Ing. Carlo Ballabio  
29/02/2016



**SI DICHIARA CHE L'ATTO NON COMPORTA RIFLESSI DIRETTI O INDIRETTI SULLA SITUAZIONE  
ECONOMICO-FINANZIARIA DELL'ENTE E PERTANTO NON È DOVUTO IL PARERE DI REGOLARITÀ  
CONTABILE**

(INSERITO NELL'ATTO AI SENSI DELL'ART. 49 DEL D.LGS. 267/00 E DELL'ART. 11, COMMA 2, DEL REGOLAMENTO SUL SISTEMA DEI CONTROLLI  
INTERNI)

IL DIRETTORE del Settore  
Parco Agricolo Sud Milano  
Ing. Carlo Ballabio  
29/02/2016



**VISTO DEL DIRETTORE DEL SETTORE PARCO AGRICOLO SUD MILANO**

(INSERITO NELL'ATTO AI SENSI DELL'ART. 14 DEL TESTO UNIFICATO DEL REGOLAMENTO SULL'ORDINAMENTO DEGLI UFFICI E  
DEI SERVIZI)

IL DIRETTORE del Settore  
Parco Agricolo Sud Milano  
Ing. Carlo Ballabio  
29/02/2016



**PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE**  
(inserito nell'atto ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/00)

- Favorevole  
 Contrario

IL DIRETTORE AREA  
PROGRAMMAZIONE RISORSE FINANZIARIE

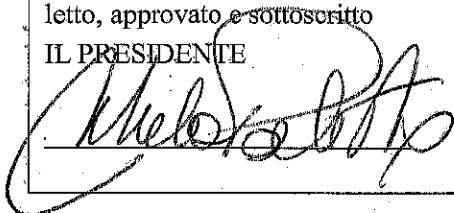
data

firma

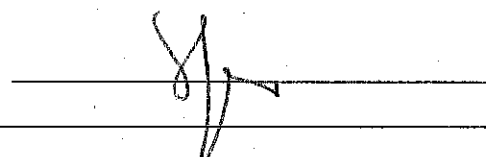


letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE



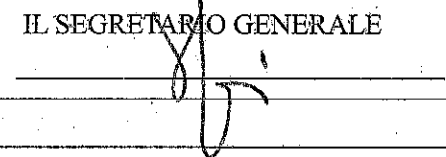
IL SEGRETARIO GENERALE

**PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto Segretario Generale dà disposizione per la pubblicazione della presente deliberazione mediante inserimento nell'Albo Pretorio online della Città Metropolitana di Milano, ai sensi dell'art.32, co.1, L. 18/06/2009 n. 69.

Milano li 3.3.2016

IL SEGRETARIO GENERALE



Si attesta l'avvenuta pubblicazione della presente deliberazione all'Albo Pretorio online della Città Metropolitana di Milano come disposto dall'art.32 L. n.69/2009.

Milano li \_\_\_\_\_ Firma \_\_\_\_\_

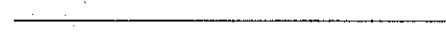
**ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva:

- in quanto dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'art.134 del D. Lgs. 267/2000.
- per decorrenza dei termini di cui al 3° comma dell'art.134 del D. Lgs. n.267/2000.

Milano

IL SEGRETARIO GENERALE

**ESECUZIONE**

La presente deliberazione viene trasmessa per la sua esecuzione a :

.....

Milano li \_\_\_\_\_

IL DIRETTORE del PARCO AGRICOLO SUD MILANO