

(9) Oggetto: Piano di Recupero “*Cascina Monticello*”, in attuazione del vigente PRG, ai sensi dell’art. 25, c. 8 *bis* della L.R. 12/2005 - Adozione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- i signori Felice, Giuseppe e Mario Manzoni, Antonio, Carlo e Roberto Chiappa, Virginio Galazzi, Antonio Manglio e Maurizio Turle, sono proprietari delle aree e degli immobili relativi al complesso cascinale di Monticello, siti in Comune di San Donato Milanese, individuati nelle mappe catastali di San Donato Milanese al Foglio 17, mappali nn. 12, 46, 47, 50, 51, 52, 53, 56, 261, 262, 291, 292, 293, 303, 329, 330, 331, 409, 410 parte; al Foglio 24, mappali nn. 4, 5, 6, 7, 18, 66, 67, 69, 70, 71, 79, 80; e al Foglio 18, mappale n. 30 ed aventi una superficie catastale complessiva pari a mq 78.450,67;
- il vigente PRG, approvato con D.G.R. n. VI/22986 del 20.12.1996 e come modificato a seguito dell’approvazione di successive varianti, individua l’ambito sopra descritto con apposito perimetro subordinandone l’attuazione alla preliminare approvazione di un Piano di Recupero;
- con nota del 01.12.2009 (prot. com. n. 31795), successivamente integrata in data 04.06.2010 (prot. com. n. 16794), Felice, Giuseppe e Mario Manzoni, Antonio, Carlo e Roberto Chiappa, Virginio Galazzi, Antonio Manglio e Maurizio Turle, in qualità di proprietari delle aree e degli immobili sopra descritti, hanno presentato al Comune la richiesta di approvazione della proposta di un Piano di Recupero, in attuazione del vigente PRG;
- oltre alle aree di proprietà privata sopra descritte, ricadono all’interno del perimetro del Piano di Recupero un tratto del sedime storico della strada comunale Bolgiano-Carpianello di mq 1.423 e la Strada Vicinale al Lambro, oltre a ulteriori aree precisamente identificate al Foglio 17 mappali 411, 416 (parte), 57 (parte), 58 e 72, queste ultime tutte di proprietà comunale e aventi una superficie catastale complessiva pari a mq 952;
- benché non ricomprese all’interno del perimetro di PR, risultano altresì funzionali al progetto delle relative opere di urbanizzazione le aree di proprietà privata catastalmente individuate al Foglio 17 mappali, 286, 287, 288, 409, 412, 414 e 417 e le aree già di proprietà comunale catastalmente individuate ai mapp. 57, 78, 284, 413 e 416 del medesimo Foglio 17;
- l’area sopra descritta, per la porzione corrispondente al complesso cascinale di Monticello, è altresì compresa all’interno del Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del Parco Agricolo Sud Milano, approvato con DGR del 3 agosto 2000 n. 7/818 ed è pertanto disciplinata dall’art. 27 delle relative Norme Tecniche di Attuazione e alla previa acquisizione del parere positivo dell’Ente gestore del Parco in merito agli interventi di recupero da attuarsi sugli immobili che costituiscono il complesso cascinale;
- precisamente, lo strumento urbanistico comunale vigente destina l’ambito sopradescritto a zona BRA – “*di Recupero ambientale delle cascine*”, di cui all’art. 10 delle relative NTA, fermo restando il rispetto della disciplina dettata dal PTC del Parco;

Considerato che:

- la presente proposta di Piano di Recupero consiste nella ristrutturazione organica del complesso cascinale ed è volta, coerentemente a quanto stabilito all’art. 10 delle NTA del vigente PRG e nel rispetto delle finalità di tutela e valorizzazione paesistica e ambientale proprie del Parco Agricolo Sud Milano, alla riconversione alla funzione residenziale dei precedenti usi nonché alla diretta realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- con riferimento, altresì, alle attuali condizioni di degrado ambientale dell’area, determinate dai precedenti usi produttivi e segnalate dalla Agenzia Regionale per l’Ambiente (ARPA) – Dipartimento Provinciale di Milano U.O. Risorse Idriche e Naturali con nota in data 23.12.2009 prot. n. 173157, la presente proposta di Piano di Recupero rende possibile la riqualificazione ambientale dell’ambito attraverso la messa in sicurezza ovvero la bonifica del suolo, in considerazione degli esiti della prevista indagine ambientale preliminare ai sensi del D.Lgs.

- 152/2006, il corretto smaltimento dei materiali di copertura di taluni corpi di fabbrica e l'eliminazione degli scarichi in corso d'acqua;
- in merito alla proposta di Piano di Recupero, con nota in data 9.11.2010 (prot. prov. n. 202459), il Direttore del Settore Parco Agricolo Sud Milano ha espresso un *parere paesaggistico preventivo*, ai sensi della L. 1150/42 e che con successiva nota del 19.11.2010 (prot. com. n. 32854) i proponenti hanno trasmesso al comune gli elaborati costitutivi la proposta di Piano di Recupero, modificati in adeguamento alle prescrizioni del Parco relative alla morfologia dell'insediamento e contenute nel sopra citato *parere*, fermo restando il recepimento di eventuali ulteriori indicazioni del Parco derivanti, rispettivamente, dall'esame del Piano adottato, in sede di espressione del parere di conformità al PTC, e da quello dei singoli progetti, in sede di rilascio dell'autorizzazione paesistica;
 - con nota in data 29.03.2011 prot. com. n. 9398 sono stati trasmessi ad ARPA i documenti coostitutivi della proposta di Piano di Recupero modificati in adeguamento alla nota prot. 155478 del 10.11.2010, ai fini dell'espressione del previsto parere in merito agli aspetti ambientali e, in particolare, del parere di cui all'art. 5 della LR 13/2001;
 - con nota in data 27.04.2011, prot. n. 3436, Amiacque S.r.l. ha espresso parere tecnico favorevole in merito al progetto di rete fognaria, fatta salva l'osservanza di talune prescrizioni, in sede di realizzazione delle opere;

Visto il Piano di Recupero, costituito dagli elaborati di seguito elencati:

- Doc. Schede di rilevazione degli edifici;
- TAV. n. 00R Planimetria generale: rilievo altimetrico e planimetrico (agg. 08/02/2010);
- TAV. n. 01R Stato dei Luoghi - Rilievo planimetrico edificio 1 (agg. 09/03/2010);
- TAV. n. 02R Stato dei Luoghi - Rilievo planimetrico edificio 2 (agg. 09/03/2010);
- TAV. n. 03R Stato dei Luoghi - Rilievo planimetrico edificio 3 (agg. 09/03/2010);
- TAV. n. 04R Stato dei Luoghi - Rilievo planimetrico edificio 4 (agg. 09/03/2010);
- TAV. n. 05R Stato dei Luoghi - Rilievo planimetrico edificio 5 (agg. 09/03/2010);
- TAV. n. 06R Stato dei Luoghi - Rilievo planimetrico edificio 6 (agg. 09/03/2010);
- TAV. n. 07R Stato dei Luoghi - Rilievo planimetrico edificio 7 (agg. 09/03/2010);
- TAV. n. 08R Stato dei Luoghi - Rilievo planimetrico edificio 8 (agg. 09/03/2010);
- TAV. n. 09R Stato dei Luoghi - Rilievo planimetrico edificio 9 (agg. 09/03/2010);
- TAV. n. 10R Stato dei Luoghi - Rilievo planimetrico edificio 10 (agg. 09/03/2010);
- TAV. n. 11R Stato dei Luoghi - Rilievo planimetrico edificio 11 (agg. 09/03/2010);
- TAV. n. 12R Stato dei Luoghi - Rilievo planimetrico edificio 12 (agg. 09/03/2010);
- TAV. n. 13R Stato dei Luoghi - Rilievo planimetrico edificio 13 (agg. 09/03/2010);
- TAV. n. 14R Stato dei Luoghi - Rilievo planimetrico edificio 14 (agg. 09/03/2010);
- TAV. n. 15R Stato dei Luoghi - Rilievo planimetrico edificio 15 (agg. 09/03/2010);
- TAV. n. 16R Stato dei Luoghi - Rilievo planimetrico edificio 16 (agg. 09/03/2010);
- TAV. n. 17R Stato dei Luoghi - Rilievo planimetrico edificio 17 (agg. 09/03/2010);
- TAV. n. 18R Stato dei Luoghi - Rilievo planimetrico edificio 18 (agg. 09/03/2010);
- TAV. n. 19R Stato dei Luoghi - Rilievo planimetrico edificio 19 (agg. 09/03/2010);
- TAV. n. 20R Stato dei Luoghi - Tavola riepilogativa delle consistenze volumetriche (agg. 15/05/2010);
- Doc. Censimento botanico;
- TAV. n. 01 Stato dei Luoghi Piano di Recupero Strumenti Urbanistici - Stralcio PRG, PTC Parco Sud Milano (agg. 29/12/2010);
- TAV. n. 02 Stato dei Luoghi - Planimetria catastale (agg. 08/06/2011);
- TAV. n. 03 Stato dei Luoghi - Rilievo Plani-altimetrico (agg. 08/02/2010);
- TAV. n. 04 Stato dei Luoghi - Documentazione fotografica (agg. 08/02/2010);
- TAV. n. 05 Ostacoli navigazione aerea, Individuazione aree acustiche, Sezione con individuazione superficie avvicinamento strumentale di salita e decollo (agg. 15/05/2010);
- TAV. n. 06 Stato comparativo - Piano delle demolizioni degli edifici (agg. 10/11/2010);

- TAV. n. 07 Stato di Progetto – Vincoli urbanistici e individuazione aree a parcheggio su aree private e in cessione (agg. 20/04/2011);
- TAV. n. 07A Stato di Progetto – Individuazione delle aree per urbanizzazioni (agg. 08/06/2011);
- TAV. n. 07B Stato di Progetto - Regime dei suoli (agg. 08/06/2011);
- TAV. n. 08 Stato di Progetto – Piano interrato planimetria parcheggi privati (agg. 14/10/2010);
- TAV. n. 09 Stato di Progetto – Planimetria generale superfici filtranti e tipologia delle pavimentazioni (agg. 22/04/2011);
- TAV. n. 10 Stato di Progetto - Schema rete smaltimento fognaria. Acque nere, acque meteoriche, acque stradali (agg. 22/04/2011);
- TAV. n. 11 Stato di Progetto – Individuazione schema impianti tecnologici: Teleriscaldamento, impianto elettrico, gas, acqua, telefono (agg. 22/04/2011);
- TAV. n. 12 Stato di Progetto - Visione d'insieme dell'intervento (agg. 22/04/2011);
- TAV. n. 13 Stato di Progetto - Prime indicazioni progettuali delle aree a verde (agg. 22/04/2011);
- TAV. n. 14 Stato di Progetto – Individuazione crono programma degli interventi (agg. 22/04/2011);
- Relazione Tecnica: descrizione dell'intervento e NTA;
- Opere di urbanizzazione - Computo Metrico Estimativo;
- Integrazione alla Valutazione previsionale del clima acustico;
- Schema di convenzione;

Esaminati i contenuti del Piano di Recupero e dato atto che:

- la Volumetria (V) esistente è pari a mc 59.455,94 e che conseguentemente la volumetria da recuperare per la nuova destinazione a residenza e per attività compatibili è pari a complessivi mc 59.453,92;
- la quantità di aree dovuta a titolo di standard, calcolata ai sensi del vigente PRG in rapporto alla funzione residenziale insediata, ammonta a mq 15.755,29 e che, conseguentemente, a completo soddisfacimento di detto fabbisogno sono cedute al Comune aree per corrispondenti mq 15.756,42;
- le aree sopra descritte, e le aree già di proprietà comunale, descritte in premessa e della superficie di mq 2.375, saranno utilizzate secondo un organico progetto di complessiva riorganizzazione dell'ambito, e precisamente:
 - a) mq 13.340,42 da destinare a verde pubblico piantumato, anche con funzione di mitigazione paesistico-ambientale lungo il margine sud del comparto;
 - b) mq 3.861 da destinare a parcheggi pubblici;
 - c) mq 930 da destinare a tratto di pista ciclo-pedonale, di connessione all'ambito vallivo del Lambro;
- al fine di garantire la permeabilità del comparto verso l'ambito fluviale del Lambro, vengono, altresì, asservite all'uso pubblico le aree corrispondenti al tracciato storico della Strada vicinale al Lambro, corrispondenti a circa mq 3.546;
- oltre alle aree cedute per urbanizzazioni secondarie, di cui al precedente punto, e ad esclusione delle aree interne al comparto già di proprietà comunale, vengono cedute al Comune nell'ambito della presente proposta di Piano di Recupero aree per urbanizzazioni primarie per complessivi mq 9.387, che comprendono anche quelle necessarie per la futura realizzazione della strada di collegamento con i lotti edificabili, in base al vigente PRG e al PGT adottato, nonché alle aree destinate alla fruizione, in base al PTC del Parco, posti a nord e a est dell'ambito cascinale;

Evidenziato che:

- il Piano di Recupero proposto prevede, a fronte dello scomputo degli oneri dovuti per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ammontanti rispettivamente a Euro a € 657,206,83 e a Euro 1.037.345,01 per complessivi Euro 1.694.551,84, la realizzazione, a cura e spese dei proponenti, delle seguenti opere di:

- a) urbanizzazione primaria, consistenti nella realizzazione di nuova viabilità e delle relative opere di raccordo con la viabilità esistente, compreso il rifacimento del rondò dell'Ospedale, e dei necessari sottoservizi per un importo stimato in Euro € 972.146,80;
 - b) urbanizzazione secondaria, consistenti in parcheggi e verde urbano, comprensivo di pista ciclabile, e avente altresì funzione di mitigazione paesistico-ambientale sul margine sud del comparto, per un importo stimato in € 1.105.674,22;
- il tutto per un importo complessivo stimato in € 2.077.821,02, superiore agli oneri dovuti;
- qualora le opere realizzate abbiano valore superiore, l'onere aggiuntivo è comunque a carico dei proponenti, in caso contrario è dovuta al Comune la differenza tra il costo stimato e il valore dell'opera realizzata;

Dato atto che:

- oltre che conformi al vigente PRG le previsioni del presente Piano di Recupero sono altresì verificate rispetto al Piano di Governo del Territorio (PGT), adottato con deliberazione CC n. 20 del 16 marzo 2011, con particolare riferimento alle quantità insediabili e alla destinazione funzionale definita dal Piano delle Regole tenuto conto della disciplina del PTC del Parco Agricolo Sud Milano nonché con riferimento alle previsioni di attrezzature pubbliche e per l'accessibilità viabilistica del Piano dei Servizi;
- successivamente all'adozione, la presente proposta di Piano di Recupero sarà trasmessa al Parco Agricolo Sud Milano per la verifica di conformità rispetto al proprio PTC, ai sensi dell'art. 21 della LR 86/1983;
- il rilascio dei titoli abilitativi delle opere di urbanizzazione primarie e secondaria e degli edifici previsti dal presente Piano di Recupero è subordinato al previo rilascio da parte del Parco Agricolo Sud Milano dell'Autorizzazione paesistica, ai sensi del D.Lgs. 42/2004;

Dato atto del parere favorevole espresso dalla Commissione Consiliare Territorio, Ambiente e Attività produttive in data 21/6/2011;

Ritenuto, per le considerazioni sopraesposte, di procedere all'adozione del Piano di Recupero per l'ambito di Cascina Monticello;

Vista la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto espresso dal responsabile del servizio interessato ai sensi dell'art. 49 comma I del D. Lgs. 267/2000;

Con voti:

Presenti:

Votanti:

Favorevoli:

Contrari:

Astenuti:

DELIBERA

1. Di adottare il Piano di Recupero per l'ambito denominato "*Cascina Monticello*", in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale, ai sensi dell'art. 25, c. 8 *bis* della L.R. 12/2005, il quale è costituito dai seguenti documenti ed elaborati cartografici, depositati agli atti:
 - Doc. Schede di rilevazione degli edifici;

- TAV. n. 00R Planimetria generale: rilievo altimetrico e planimetrico (agg. 08/02/2010);
- TAV. n. 01R Stato dei Luoghi - Rilievo planimetrico edificio 1 (agg. 09/03/2010);
- TAV. n. 02R Stato dei Luoghi - Rilievo planimetrico edificio 2 (agg. 09/03/2010);
- TAV. n. 03R Stato dei Luoghi - Rilievo planimetrico edificio 3 (agg. 09/03/2010);
- TAV. n. 04R Stato dei Luoghi - Rilievo planimetrico edificio 4 (agg. 09/03/2010);
- TAV. n. 05R Stato dei Luoghi - Rilievo planimetrico edificio 5 (agg. 09/03/2010);
- TAV. n. 06R Stato dei Luoghi - Rilievo planimetrico edificio 6 (agg. 09/03/2010);
- TAV. n. 07R Stato dei Luoghi - Rilievo planimetrico edificio 7 (agg. 09/03/2010);
- TAV. n. 08R Stato dei Luoghi - Rilievo planimetrico edificio 8 (agg. 09/03/2010);
- TAV. n. 09R Stato dei Luoghi - Rilievo planimetrico edificio 9 (agg. 09/03/2010);
- TAV. n. 10R Stato dei Luoghi - Rilievo planimetrico edificio 10 (agg. 09/03/2010);
- TAV. n. 11R Stato dei Luoghi - Rilievo planimetrico edificio 11 (agg. 09/03/2010);
- TAV. n. 12R Stato dei Luoghi - Rilievo planimetrico edificio 12 (agg. 09/03/2010);
- TAV. n. 13R Stato dei Luoghi - Rilievo planimetrico edificio 13 (agg. 09/03/2010);
- TAV. n. 14R Stato dei Luoghi - Rilievo planimetrico edificio 14 (agg. 09/03/2010);
- TAV. n. 15R Stato dei Luoghi - Rilievo planimetrico edificio 15 (agg. 09/03/2010);
- TAV. n. 16R Stato dei Luoghi - Rilievo planimetrico edificio 16 (agg. 09/03/2010);
- TAV. n. 17R Stato dei Luoghi - Rilievo planimetrico edificio 17 (agg. 09/03/2010);
- TAV. n. 18R Stato dei Luoghi - Rilievo planimetrico edificio 18 (agg. 09/03/2010);
- TAV. n. 19R Stato dei Luoghi - Rilievo planimetrico edificio 19 (agg. 09/03/2010);
- TAV. n. 20R Stato dei Luoghi - Tavola riepilogativa delle consistenze volumetriche (agg. 15/05/2010);
- Doc. Censimento botanico;
- TAV. n. 01 Stato dei Luoghi Piano di Recupero Strumenti Urbanistici - Stralcio PRG, PTC Parco Sud Milano (agg. 29/12/2010);
- TAV. n. 02 Stato dei Luoghi - Planimetria catastale (agg. 08/06/2011);
- TAV. n. 03 Stato dei Luoghi - Rilievo Plani-altimetrico (agg. 08/02/2010);
- TAV. n. 04 Stato dei Luoghi - Documentazione fotografica (agg. 08/02/2010);
- TAV. n. 05 Ostacoli navigazione aerea, Individuazione aree acustiche, Sezione con individuazione superficie avvicinamento strumentale di salita e decollo (agg. 15/05/2010);
- TAV. n. 06 Stato comparativo - Piano delle demolizioni degli edifici (agg. 10/11/2010);
- TAV. n. 07 Stato di Progetto - Vincoli urbanistici e individuazione aree a parcheggio su aree private e in cessione (agg. 20/04/2011);
- TAV. n. 07A Stato di Progetto - Individuazione delle aree per urbanizzazioni (agg. 08/06/2011);
- TAV. n. 07B Stato di Progetto - Regime dei suoli (agg. 08/06/2011);
- TAV. n. 08 Stato di Progetto - Piano interrato planimetria parcheggi privati (agg. 14/10/2010);
- TAV. n. 09 Stato di Progetto - Planimetria generale superfici filtranti e tipologia delle pavimentazioni (agg. 22/04/2011);
- TAV. n. 10 Stato di Progetto - Schema rete smaltimento fognaria. Acque nere, acque meteoriche, acque stradali (agg. 22/04/2011);
- TAV. n. 11 Stato di Progetto - Individuazione schema impianti tecnologici: Teleriscaldamento, impianto elettrico, gas, acqua, telefono (agg. 22/04/2011);
- TAV. n. 12 Stato di Progetto - Visione d'insieme dell'intervento (agg. 22/04/2011);
- TAV. n. 13 Stato di Progetto - Prime indicazioni progettuali delle aree a verde (agg. 22/04/2011);
- TAV. n. 14 Stato di Progetto - Individuazione crono programma degli interventi (agg. 22/04/2011);
- Relazione Tecnica: descrizione dell'intervento e NTA;
- Opere di urbanizzazione - Computo Metrico Estimativo;
- Integrazione alla Valutazione previsionale del clima acustico;
- Schema di convenzione;
- Titolo di proprietà;

2. Di dare ampio mandato al Dirigente competente per l'assunzione degli atti necessari all'attuazione del presente provvedimento.

La presente deliberazione a seguito di separata votazione che ha dato il seguente risultato:

Con voti:
Presenti:
Votanti:
Favorevoli:
Contrari:
Astenuti:

viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. 267/2000