

COMUNE DI BUCCINASCO  
PROVINCIA DI MILANO

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AL CONSIGLIO COMUNALE

DIPARTIMENTO IV AMBIENTE E TERRITORIO

SETTORE SETTORE TECNICO

**OGGETTO:** LINEE DI INDIRIZZO PIANO DI RECUPERO "BUCCINASCO CASTELLO"

L'Assessore all'Urbanistica sig. Sindaco Giambattista Maiorano presenta la seguente proposta di deliberazione:

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- La società Valöre Reale SGR Fondo Oroblu è proprietaria delle aree site in BUCCINASCO, località Buccinasco Castello della superficie complessiva pari a mq. 64.552,86, individuate nella Tavola n. 06 Stato di fatto – Mappa catastale con perimetrazione dell'area di proprietà;
- Le aree coinvolte sono inserite nel Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano vigente e ricadono nelle prescrizioni di cui alla Deliberazione Regionale del 3 agosto 2000 – n. 7/818;
- Le predette aree ricadono nel perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, ai sensi della L.R. n. 24/90 e specificamente appartengono ai "Territori di cintura metropolitana" (art. 25 P.A.S.M.), alla "Zona di transizione agricolo/naturalistico" (art. 32 del P.A.S.M.) e ai "Nuclei rurali di interesse paesistico" (art. 38 del P.A.S.M.);
- Parte dell'area con relativo fabbricato risulta soggetta a vincolo ambientale e storico-monumentale ex D.Lgs. 42/2004 individuato nell'edificio Castello e sue pertinenze, identificati catastalmente al fg. 18, mapp.li 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 67 e 26;
- Con istanza in data 09/03/2011 prot. 3852 la proprietà ha presentato al Comune una proposta di Piano di Recupero (nel prosieguo: PR) ai sensi della L.R. 12/05 e successive modificazioni ed integrazioni, successivamente integrato in data 28/03/2011 prot. 4893 e in data 11/07/2011 prot. 11819;
- Il P.R. è stato adottato con deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 79 in data 22/09/2011 e successivamente, approvato con deliberazione n. 46 in data 05/03/2012, con la procedura di cui all'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;

RICHIAMATA la delibera CC del 24/09/2013 con cui sono state revocate le deliberazioni del Commissario Straordinario del Comune di Buccinasco n. 79 del 22/09/2011 e n. 46 del 05/03/2012 aventi ad oggetto l'adozione e l'approvazione definitiva del Piano di Recupero di Buccinasco Castello;

CONSIDERATO che il Comune di Buccinasco, fino alla data del 31/12/2012, risultava dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 54437 del 02/05/1990;

DATO ATTO che il Piano di Governo del Territorio è stato approvato definitivamente con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 11/07/2013;

RITENUTO altresì fondamentale per l'Amministrazione Comunale, in coerenza anche con le linee guida dettate dal Documento di Piano del PGT:

- contenere la crescita demografica di tipo immigratorio limitando la volumetria dell'intervento;
- tutelare il territorio rurale attraverso la salvaguardia del sistema paesistico ambientale;
- concorrere al perseguimento degli obiettivi di tutela attraverso un intervento coerente e compatibile rispetto alle caratteristiche paesistico-ambientali del contesto;

PRESO ATTO della proposta di Piano di Recupero presentato dalla società Valore Reale SGR Fondo Oroblu con istanza del 17/07/2013 prot. gen. 13222, in adeguamento al Piano di Governo del Territorio recentemente approvato e alle prescrizioni dettate nel ricorso al TAR Lombardia proposto dalla Provincia di Milano, quale Ente gestore del Parco Agricolo Sud Milano, nonché in accoglimento delle richieste dettate dall'Amministrazione Comunale prevedendo al suo interno delle riduzioni volumetriche e planimetriche;

VISTE le istanze del 18/07/2013 prot. gen. 13310 e del 05/08/2013 prot. gen. 14416 con cui è stata integrata ulteriormente la documentazione al Piano di Recupero in oggetto;

DATO ATTO che, a seguito dell'istruttoria effettuata dai competenti uffici comunali, il Piano Recupero, è risultato conforme al PGT del Comune di Buccinasco, al Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del Parco Agricolo Sud Milano e alla disciplina della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;

PRESO ATTO che le Norme Tecniche di Attuazione del Parco Agricolo Sud Milano che disciplinano il Nucleo di antica formazione di Buccinasco Castello sono interamente richiamate nel Piano di Governo del Territorio di Buccinasco approvato;

VERIFICATO che l'intervento si propone di valorizzare, mantenere, ripristinare i caratteri fondamentali originari degli ambiti e degli elementi architettonici tipici del borgo storico rurale, escludendo l'abbandono e il degrado e garantendo la tutela dell'ambiente circostante;

TENUTO CONTO che il PR sostanzialmente definisce quanto segue:

*Volumetria complessiva esistente (V):*

63.325,73 mc di cui:

- mc. 28.166,66 (volume residenziale)
- mc. 35.139,07 (volume non residenziale)

*Volumetria complessiva di progetto (V):*

61.860,16 mc di cui:

- mc. 60.561,93 (volume residenziale di progetto)
  - volume residenziale edilizia libera mc 56.860,16
  - volume residenziale edilizia convenzionata mc 4.000,00

2/8

- mc. 1.298,23 mc di volume commerciale (319,04 mq);

#### *Standard*

Nuovi abitanti teorici  $376 \times 45 \text{ mq/ab} = 16.920,00 \text{ mq}$

Superficie di progetto commerciale  $319,04 \text{ mq} \times 1 \text{ mq./mq.} = \text{mq. } 319,04$

TOTALE STANDARD DOVUTI =  $16.920,00 \text{ mq} + 319,04 \text{ mq} = 17.239,04 \text{ mq}$

#### *Cessione di aree*

Cessione aree per urbanizzazione primaria vedi Tavola 47 (strade, marciapiedi, piazza, posti auto, pista ciclopedonale) = 8.217,45 mq

Cessione aree per urbanizzazione secondaria vedi Tavola 47 (verde pubblico) = 19.237,41 mq maggiore di 17.239,04 mq. (standards dovuti)

#### *Oneri Urbanizzazione primaria dovuti*

541.094,83 € di cui

- € 520.832,60 (residenza)
- € 20.262,23 (negozi)

#### *Importo realizzazione opere di Urbanizzazione primaria a scomputo (superiore all'importo dovuto)*

1.950.527,76 €

#### *Oneri Urbanizzazione secondaria*

1.153.517,94 € di cui

- € 1.145.226,09 (residenza)
- € 8.291,85 (negozi)

#### *Costo di Costruzione*

405.922,24 € di cui

- € 387.736,96 (residenza)
- € 18.185,28 (negozi)

#### *Oneri aggiuntivi*

500.000,00 €

VISTA la seguente documentazione conservata agli atti, che costituisce il Piano di Recupero:

- A) Elab. 01 Relazione Paesaggistica - Relazione Tecnica – Relazione Economica di fattibilità;
- B) Tav. 02 Inquadramento Territoriale – Individuazione area intervento;
- C) Tav.03 Inquadramento Urbanistico PTC – PTCP – PASM;
- D) Tav. 04 Inquadramento Territoriale Sistemi infrastrutturali esistenti e previsti, reticolo idrografico e sistema colture;
- E) Tav. 05 Stato di fatto - Funzioni del comparto e del contesto;
- F) Tav. 06 Stato di fatto – Mappa catastale con perimetrazione dell'area di proprietà;
- G) Tav. 07 Stato di fatto - Viabilità a percorsi pedonali;
- H) Tav. 08 Stato di fatto – Analisi ed evoluzione storica;
- I) Tav. 09 Stato di fatto – Rilievo fotografico;
- J) Tav. 10 Stato di fatto – Rilievo essenze arboree;

- K) Tav. 11 Stato di fatto – Consistenze Volumetriche Castello – edif.1-2-3-4;
- L) Tav. 12 Stato di fatto – Consistenze Volumetriche edif. 5-6-7-7bis-8-9-10;
- M) Tav. 13 Stato di fatto - Consistenze Volumetriche edif. 11-12-13-14-15-16;
- N) Tav. 14 Stato di fatto - Consistenze Volumetriche edif. 17-18-19-20-21-22-23-24-25;
- O) Tav. 15 Stato di fatto – Pianta Piano Terra - Pianta Piano Primo;
- P) Tav. 16 Stato di fatto – Pianta e prospetti – edif. 1- Castello -2-3-4;
- Q) Tav. 17 Stato di fatto – Pianta e prospetti – edif. 5-6-7;
- R) Tav. 18 Stato di fatto – Pianta e prospetti – edif. 8-9-10-11-12;
- S) Tav. 19 Stato di fatto – Pianta e prospetti – edif. 13-14-15-16;
- T) Tav. 20 Stato di fatto – Pianta e prospetti – edif. 17-18-19-20-21;
- U) Tav. 21 Stato di fatto – Pianta prospetti – edif. 22-23-24-25;
- V) Tav. 22 Progetto – Demolizioni e Costruzioni;
- W) Tav. 23 Progetto planivolumetrico;
- X) Tav. 24 Progetto – Vincoli;
- Y) Tav. 25 Progetto – Essenze arboree;
- Z) Tav. 26 Stato di fatto – Progetto – Abaco elementi architettonici;
- AA) Tav. 27 Progetto – Calcolo Volumetria;
- BB) Tav. 28 Progetto – Dimostrazione analitica Superficie Coperta;
- CC) Tav.29 Progetto – Dimostrazione analitica Superficie Drenante;
- DD) Tav.30.Progetto – Planimetria generale descrizione materiali;
- EE) Tav.31 Progetto – Planimetria generale piano box;
- FF) Tav.32 Progetto – Planimetria generale piano terreno;
- GG) Tav.33 Progetto – Planimetria generale piano primo;
- HH) Tav.34 Progetto – Planimetria generale piano secondo;
- II) Tav.35 Progetto – Pianta e Prospetti Castello e edifici 1-2;
- JJ) Tav.36 Progetto – Pianta e Prospetti edifici 3-4;
- KK) Tav.37 Progetto – Pianta e Prospetti edifici 5-6;
- LL) Tav.38 Progetto – Pianta e Prospetti edifici 7-8;
- MM) Tav. 39 Progetto – Pianta e Prospetti edifici 9-10;
- NN) Tav.40 Progetto – Pianta e Prospetti edifici 11-12;
- OO) Tav.41 Progetto – Pianta e Prospetti edifici 13-14;
- PP) Tav.42 Progetto – Pianta e Prospetti edifici 15-16;
- QQ) Tav.43 Progetto – Pianta e Prospetti edifici 17-18;
- RR) Tav.44 Progetto – Pianta e Prospetti edifici 18bis-19;
- SS) Tav.45 Progetto – Pianta e Prospetti edifici 20-21;
- TT) Tav.46 Progetto – Pianta e Prospetti edifici 22-23-24;
- UU) Tav.47 Progetto – Aree Urbanizzazioni Primarie e Secondarie;
- VV) Tav.48 Progetto – Aree di Cessione;
- WW) Tav.49 Urbanizzazioni – Rete scarico acque nere;
- XX) Tav.50 Urbanizzazioni – Rete acque meteoriche;
- YY) Tav.51 Urbanizzazioni – Rete Illuminazione Pubblica;
- ZZ) Tav.52 Urbanizzazioni – Rete distribuzione energia elettrica – cabina elettrica;

- AAA) Tav.53 Urbanizzazioni – Rete Gas;
- BBB) Tav.54 Urbanizzazioni – Rete Idrica;
- CCC) Tav.55 Urbanizzazioni – Rete Telecom;
- DDD) Tav.56 Urbanizzazioni – nuove strade – pista ciclabile – parcheggi;
- EEE) Tav.57 Progetto – Sezioni Ambientali A-A;
- FFF) Tav.58 Progetto – Sezioni Ambientali B-B;
- GGG) Tav.59 Progetto – Simulazione Fotografica;
- HHH) Tav.60 Progetto – Viste Prospettiche;
- III) Allegato 1 Computo Metrico;
- JJJ) Allegato 2 Esame Impatto Paesistico Progetti;
- KKK) Allegato 3 Relazione Geologica;

VISTO il verbale della Commissione Territorio Ambiente in data 25/07/2013;

DATO ATTO che ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005:

- il Piano Attuativo conforme al PGT è adottato dalla Giunta Comunale;
- la delibera di adozione è depositata per quindici giorni consecutivi nella Segreteria Comunale, unitamente a tutti gli elaborati, gli atti sono altresì pubblicati sia all'Albo Pretorio che sul sito informatico del Comune;
- Durante il periodo di pubblicazione chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati e entro quindici giorni decorrenti dalla data del termine per il deposito presentare osservazione;

### DELIBERA

1. Di condividere la proposta di Piano di Recupero presentato dalla società Valore Reale SGR Fondo Oroblu con istanza del 17/07/2013 prot. gen. 13222 integrato con istanze del 18/07/2013 prot. gen. 13310 e del 05/08/2013 prot. gen. 14416, conforme al Piano di Governo del Territorio recentemente approvato e alle prescrizioni dettate nel ricorso al TAR Lombardia proposto dalla Provincia di Milano, quale Ente gestore del Parco Agricolo Sud Milano, nonché in accoglimento delle richieste presentate dall'Amministrazione Comunale, prevedendo riduzioni volumetriche e planimetriche, costituito dalla seguente documentazione:
  - A) Elab. 01 Relazione Paesaggistica - Relazione Tecnica – Relazione Economica di fattibilità;
  - B) Tav. 02 Inquadramento Territoriale – Individuazione area intervento;
  - C) Tav.03 Inquadramento Urbanistico PTC – PTCP – PASM;
  - D) Tav. 04 Inquadramento Territoriale Sistemi infrastrutturali esistenti e previsti, reticolo idrografico e sistema colture;
  - E) Tav. 05 Stato di fatto - Funzioni del comparto e del contesto;
  - F) Tav. 06 Stato di fatto – Mappa catastale con perimetrazione dell'area di proprietà;
  - G) Tav. 07 Stato di fatto - Viabilità a percorsi pedonali;
  - H) Tav. 08 Stato di fatto – Analisi ed evoluzione storica;
  - I) Tav. 09 Stato di fatto – Rilievo fotografico;
  - J) Tav. 10 Stato di fatto – Rilievo essenze arboree;

- K) Tav. 11 Stato di fatto – Consistenze Volumetriche Castello – edif.1-2-3-4;
- L) Tav. 12 Stato di fatto – Consistenze Volumetriche edif. 5-6-7-7bis-8-9-10;
- M) Tav. 13 Stato di fatto - Consistenze Volumetriche edif. 11-12-13-14-15-16;
- N) Tav. 14 Stato di fatto - Consistenze Volumetriche edif. 17-18-19-20-21-22-23-24-25;
- O) Tav. 15 Stato di fatto – Pianta Piano Terra - Pianta Piano Primo;
- P) Tav. 16 Stato di fatto – Pianta e prospetti – edif. 1- Castello -2-3-4;
- Q) Tav. 17 Stato di fatto – Pianta e prospetti – edif. 5-6-7;
- R) Tav. 18 Stato di fatto – Pianta e prospetti – edif. 8-9-10-11-12;
- S) Tav. 19 Stato di fatto – Pianta e prospetti – edif. 13-14-15-16;
- T) Tav. 20 Stato di fatto – Pianta e prospetti – edif. 17-18-19-20-21;
- U) Tav. 21 Stato di fatto – Pianta prospetti – edif. 22-23-24-25;
- V) Tav. 22 Progetto – Demolizioni e Costruzioni;
- W) Tav. 23 Progetto planivolumetrico;
- X) Tav. 24 Progetto – Vincoli;
- Y) Tav. 25 Progetto – Essenze arboree;
- Z) Tav. 26 Stato di fatto – Progetto – Abaco elementi architettonici;
- AA) Tav. 27 Progetto – Calcolo Volumetria;
- BB) Tav. 28 Progetto – Dimostrazione analitica Superficie Coperta;
- CC) Tav.29 Progetto – Dimostrazione analitica Superficie Drenante;
- DD) Tav.30-Progetto – Planimetria generale descrizione materiali;
- EE) Tav.31 Progetto – Planimetria generale piano box;
- FF) Tav.32 Progetto – Planimetria generale piano terreno;
- GG) Tav.33 Progetto – Planimetria generale piano primo;
- HH) Tav.34 Progetto – Planimetria generale piano secondo;
- II) Tav.35 Progetto – Pianta e Prospetti Castello e edifici 1-2;
- JJ) Tav.36 Progetto – Pianta e Prospetti edifici 3-4;
- KK) Tav.37 Progetto – Pianta e Prospetti edifici 5-6;
- LL) Tav.38 Progetto – Pianta e Prospetti edifici 7-8;
- MM) Tav. 39 Progetto – Pianta e Prospetti edifici 9-10;
- NN) Tav.40 Progetto – Pianta e Prospetti edifici 11-12;
- OO) Tav.41 Progetto – Pianta e Prospetti edifici 13-14;
- PP) Tav.42 Progetto – Pianta e Prospetti edifici 15-16;
- QQ) Tav.43 Progetto – Pianta e Prospetti edifici 17-18;
- RR) Tav.44 Progetto – Pianta e Prospetti edifici 18bis-19;
- SS) Tav.45 Progetto – Pianta e Prospetti edifici 20-21;
- TT) Tav.46 Progetto – Pianta e Prospetti edifici 22-23-24;
- UU) Tav.47 Progetto – Aree Urbanizzazioni Primarie e Secondarie;
- VV) Tav.48 Progetto – Aree di Cessione;
- WW) Tav.49 Urbanizzazioni – Rete scarico acque nere;
- XX) Tav.50 Urbanizzazioni – Rete acque meteoriche;
- YY) Tav.51 Urbanizzazioni – Rete Illuminazione Pubblica;
- ZZ) Tav.52 Urbanizzazioni – Rete distribuzione energia elettrica – cabina elettrica;

- AAA) Tav.53 Urbanizzazioni – Rete Gas;
- BBB) Tav.54 Urbanizzazioni – Rete Idrica;
- CCC) Tav.55 Urbanizzazioni – Rete Telecom;
- DDD) Tav.56 Urbanizzazioni – nuove strade – pista ciclabile – parcheggi;
- EEE) Tav.57 Progetto – Sezioni Ambientali A-A;
- FFF) Tav.58 Progetto – Sezioni Ambientali B-B;
- GGG) Tav.59 Progetto – Simulazione Fotografica;
- HHH) Tav.60 Progetto – Viste Prospettiche;
- III) Allegato 1 Computo Metrico;
- JJJ) Allegato 2 Esame Impatto Paesistico Progetti;
- KKK) Allegato 3 Relazione Geologica;

2. Di demandare agli organi competenti il proseguimento dell'Iter Amministrativo ai sensi dell'art. 14 della legge regionale 12/02005.

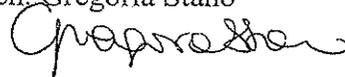
\*\*\*\*\*

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, la presente proposta di deliberazione avente ad oggetto: "PIANO DI RECUPERO "BUCCINASCO CASTELLO"– ADOZIONE" si ritiene regolare sotto il profilo tecnico.

Ai sensi dell'art. 147-bis comma 1 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, in merito alla presente proposta di deliberazione avente ad oggetto: "PIANO DI RECUPERO "BUCCINASCO CASTELLO"– ADOZIONE" si attestano la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Il Responsabile del  
Settore Tecnico

Arch. Gregoria Stano

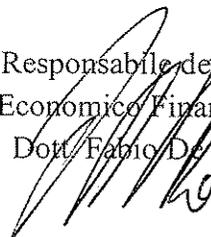


Buccinasco, 18.09.2013

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, e dell'art. 4 del vigente Regolamento di contabilità, la presente proposta di deliberazione avente ad oggetto: "PIANO DI RECUPERO "BUCCINASCO CASTELLO"– ADOZIONE" si ritiene regolare sotto il profilo contabile.

Ai sensi dell'art. 147 comma 2, lett. c) del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, la presente proposta di deliberazione avente ad oggetto: "PIANO DI RECUPERO "BUCCINASCO CASTELLO"– ADOZIONE" si ritiene regolare sotto il profilo del rispetto degli equilibri finanziari e degli obiettivi di finanza pubblica determinati dal patto di stabilità interno.

Il Responsabile del Settore  
Economico Finanziario  
Dott. Fabio De Maio



Buccinasco, 18/9/13