

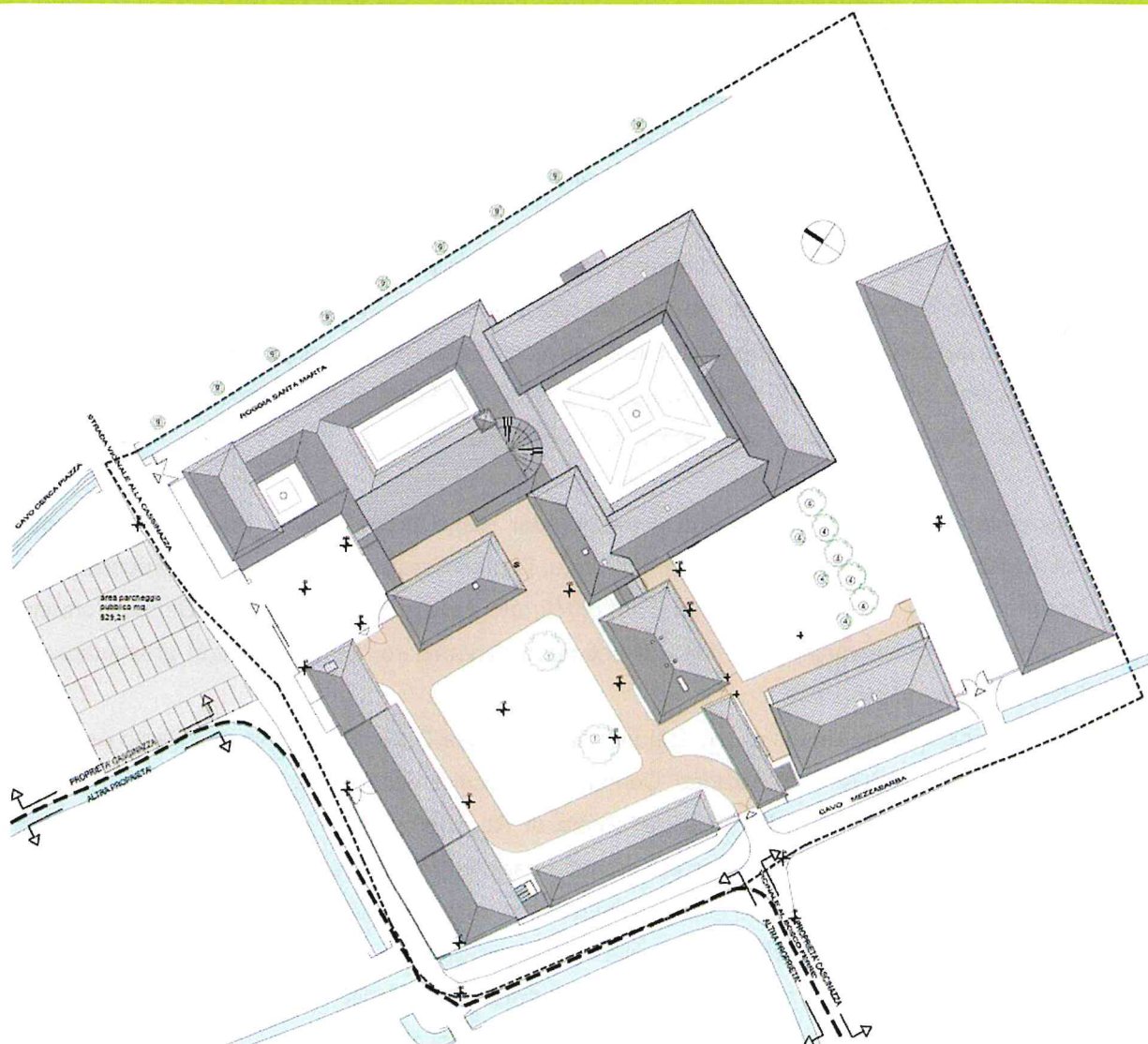


COMUNE DI BUCCINASCO

Provincia di Milano

Variante al Piano di Recupero “La Cascinazza”

PARERI DEGLI ENTI SOVRAORDINATI - CONTRODEDUZIONI



Piano di Recupero Approvato con DCC n. 28 dell'8/07/1999

Variante 1/2010 Approvata con DCC n. 53 del 04/11/2010

Variante 2/2019 Adottata con DGC n. 135 del 03/07/2019

Variante 2/2019 Approvata con DGC

Proposta di adeguamento della Variante al Piano di Recupero “La Cascinazza” adottata al Parere di conformità al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano

Premessa

Nel territorio di Buccinasco, all'interno del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, è presente un insediamento agricolo – monastico la cui sede è stata oggetto di un Piano di recupero approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 28 dell'8/07/1999 e successiva Variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 04/11/2010, a tutt'oggi vigente.

Nel 2017, per rispondere alle necessità della comunità agricola-monastica che vive e gestisce il complesso, è stata presentata dalla proprietà un'ulteriore variante per l'ampliamento della struttura. Tale progetto è stato adottato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 12 del 24/01/2018. A seguito della suddetta adozione il Parco Agricolo Sud Milano, con deliberazione del Consiglio Direttivo del PASM, Rep. 11/2018 del 05/06/2018, ha espresso Parere di conformità al Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del PASM (prot. 15233 del 08/06/2018) vincolato all'introduzione di modifiche sostanziali al progetto come di seguito riportate:

1. riduzione dell'altezza dei corpi di fabbrica previsti che delimitano il chiostro maggiore, riportando la configurazione planivolumetrica prevista dal piano di recupero vigente, garantendo una lettura più armonica del cortile e alleggerendo l'impatto dei volumi previsti sul contesto circostante;
2. collocazione del parcheggio all'interno del perimetro del Piano di Recupero, ridefinendo la relativa capienza alla luce del nuovo dimensionamento di Piano.

Successivamente, non avendo il Soggetto Attuatore del Piano provveduto a trasmettere le modifiche progettuali richieste per conformarsi al parere del Parco, l'Amministrazione Comunale ha proceduto, tramite Deliberazione di Giunta Comunale n. 38 del 27/02/2019, alla revoca della Delibera di Giunta Comunale di adozione della proposta di variante al Piano di Recupero denominato “La Cascinazza” presentata in data 25/01/2017 Prot. Gen. 13345, non

Si rileva tuttavia che durante l'incontro tenutosi in data 25 ottobre 2018 con i tecnici del Parco Agricolo Sud Milano, rappresentanti dell'Amministrazione Comunale, i tecnici del Settore Urbanistica e il progettista incaricato dalla proprietà per la redazione del Piano di Recupero, sono state espresse e motivate da quest'ultimo le criticità relative alla modifica del progetto per aderire completamente alle richieste del Parco. Nello specifico il progettista ha illustrato la necessità della comunità religiosa di avere nuovi spazi, e pertanto un maggior volume, per poter rispondere alle esigenze dovute alla crescita della congregazione, l'impossibilità di creare piani interrati a causa dell'altezza della falda acquifera in quella zona, l'incompatibilità dell'inserimento all'interno delle mura del monastero dei parcheggi destinati al pubblico. Valutata comunque la necessità di recepire le prescrizioni del Parere del Parco Agricolo Sud Milano, l'Amministrazione comunale è rimasta in attesa di ricevere un progetto contenente le modifiche auspiccate e, ove non possibile, le giustificazioni del caso.

In data 19/03/2019 (Prot. Gen. 8705) è stata presentata una nuova proposta di variante al Piano di Recupero che è stata adottata con Delibera di Giunta Comunale n. 135 del 03/07/2019. La stessa, con nota

prot. 19613 del 04/07/2019, unitamente agli elaborati costituenti la nuova Variante del Piano di recupero denominato "La Cascinazza", è stata trasmessa al Parco Agricolo Sud Milano, ai fini della verifica di conformità con il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del Parco Agricolo Sud Milano.

Con Deliberazione del Consiglio Direttivo del PASM n. 27 del 23/10/2019, il suddetto ente ha espresso il proprio parere richiamando interamente le prescrizioni contenute nel precedente atto (deliberazione del Consiglio Direttivo del PASM, Rep. 11/2018 del 05/06/2018) pertanto condizionando la conformità al recepimento delle seguenti modifiche e integrazioni:

1. Ridurre l'altezza dei previsti corpi di fabbrica che delimitano il chiostro maggiore, riportando la configurazione planivolumetrica prevista nel Piano di Recupero vigente, garantendo così una lettura più armonica del cortile alleggerendo l'impatto dei volumi previsti sul contesto circostante.
2. Collocare il parcheggio all'interno del perimetro del Piano di Recupero, ridefinendo la relativa capienza alla luce del nuovo dimensionamento.

Recepimento delle misure prescrittive

Con la presente si esprimono le seguenti considerazioni in merito alla variante al Piano di Recupero denominato "La Cascinazza" adottata con Delibera di Giunta Comunale n. 135 del 03/07/2019.

Si precisa che la nuova variante mantiene l'impianto e le finalità della precedente, trasmessa il 25/01/2018 prot. 2588 e successivamente annullata, e introduce alcune modifiche per conformare il progetto alle prescrizioni richieste dal Parco Agricolo Sud Milano nell'ambito del parere espresso con Deliberazione del Consiglio Direttivo del PASM, Rep. 11/2018 del 05/06/2018.

In particolare:

PUNTO 1

Rispetto alla prescrizione che cita testualmente: ***"Ridurre l'altezza dei previsti corpi di fabbrica che delimitano il chiostro maggiore, riportando la configurazione planivolumetrica prevista nel Piano di Recupero vigente, garantendo così una lettura più armonica del cortile alleggerendo l'impatto dei volumi previsti sul contesto circostante"*** e ancora ***"Al fine di ridurre l'impatto paesaggistico determinato dall'ampliamento dell'insediamento monastico, contribuendo al mantenimento della complessiva percezione del nucleo rurale, si chiede di ridurre la consistenza volumetrica proposta dalla variante, rimodulando le quote degli edifici che costituiscono l'ampliamento del monastero ed in particolare il chiostro maggiore."***

Come si evince dal confronto tra i progetti di variante presentati l'altezza in gronda dei fabbricati relativi al chiostro maggiore è stata ridotta di circa un metro passando da 8,9 m del Piano annullato a 8 m del progetto odierno. Tale dimensione risulta essere la media delle altezze dei corpi di fabbrica autorizzati con Piano di recupero vigente (in verde), poiché il nuovo progetto prevede di uniformare le quote di tutti i fabbricati

disposti attorno a chiostro maggiore ad un'unica altezza per semplificare e rendere più armoniosa la percezione complessiva dell'insediamento agricolo-religioso.



Fig. 1 - **Piano di recupero annullato** oggetto del Parere di conformità al Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del PASM (prot. 15233 del 08/06/2018) con deliberazione del Consiglio Direttivo del PASM, Rep. 11/2018 del 05/06/2018
Prospetto nord-est (esistente in nero - ampliamento in rosso – Pr vigente verde)

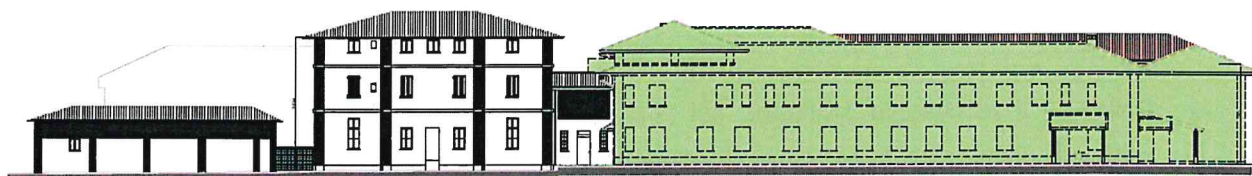


Fig. 2 - **Nuova variante al Piano di recupero** oggetto della richiesta di parere (adottata con Delibera di Giunta Comunale n. 135 del 03/07/2019)
Prospetto nord-est (esistente in nero - ampliamento in rosso – Pr vigente verde)

La suddetta riduzione dell'altezza dei fabbricati comporta anche una riduzione volumetrica poiché il piano 2' previsto dal progetto annullato viene sostituito da un piano sottotetto senza permanenza di persone con altezza media ponderale inferiore a 2,40 m, avente funzione di deposito per ovviare all'impossibilità di realizzare delle cantine interrato a causa dell'altezza della falda acquifera.

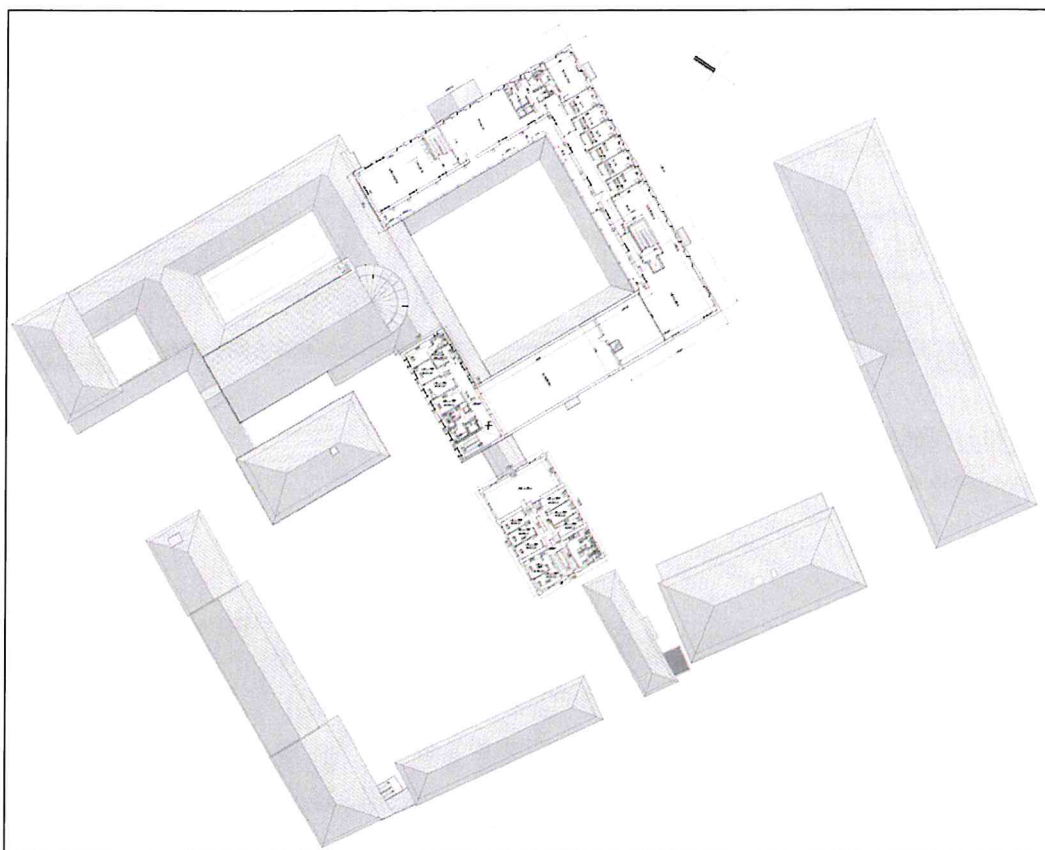


Fig. 3 - Piano di recupero annullato oggetto del Parere di conformità al Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del PASM (prot. 15233 del 08/06/2018) con deliberazione del Consiglio Direttivo del PASM, Rep. 11/2018 del 05/06/2018
Piano 2' con ambienti abitabili

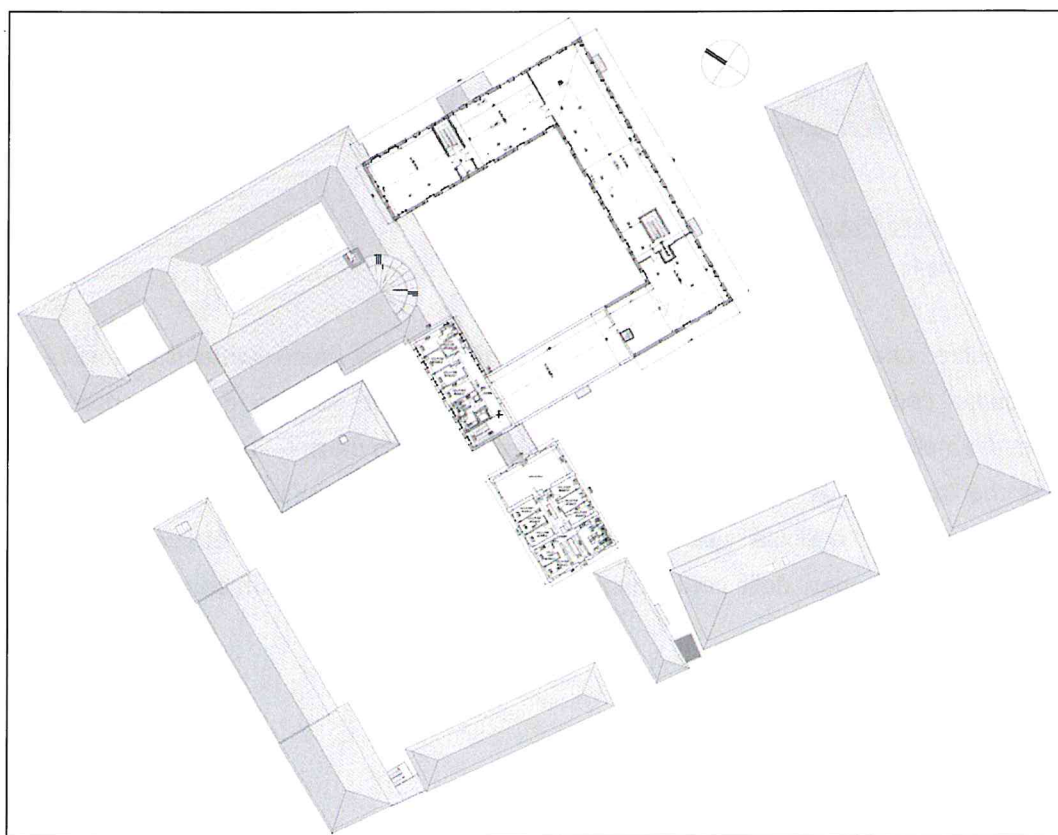


Fig. 4 - Nuova variante al Piano di recupero oggetto della richiesta di parere (adottata con Delibera di Giunta Comunale n. 135 del 03/07/2019)
Piano sottotetto senza permanenza di persone

Si precisa che nel Piano di recupero vigente era già previsto, per i fabbricati attorno al chiostro maggiore, un piano sottotetto con altezze interne minori.

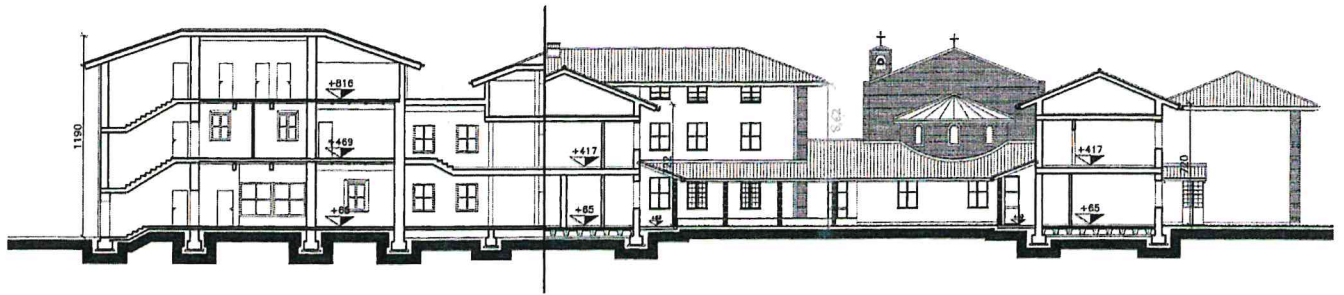
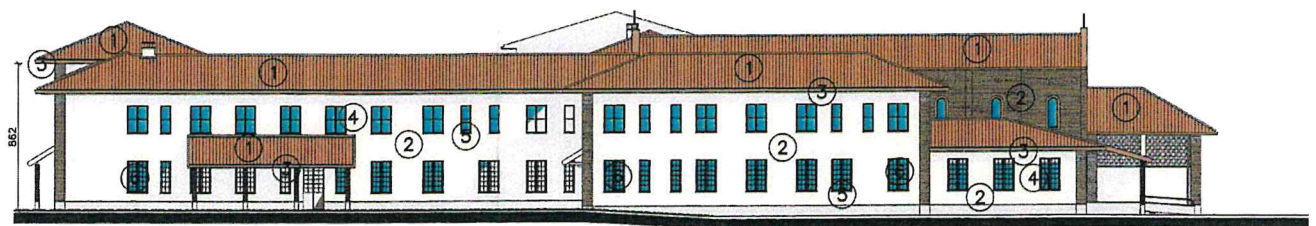
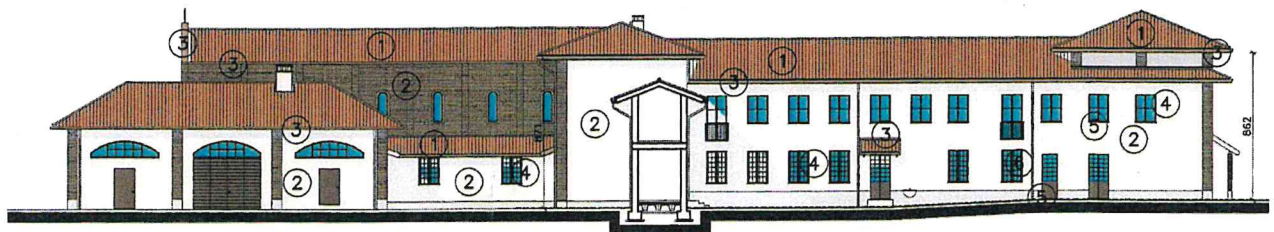


Fig. 5 - Piano di recupero vigente
Sezione trasversale del chiostro maggiore



PROSPETTO I



PROSPETTO L

Fig. 6 - Piano di recupero vigente
Prospetti longitudinali

Si specifica, inoltre, che la richiesta di *"riportare la configurazione planivolumetrica prevista nel piano di Recupero vigente"* contenuta nelle prescrizioni, intesa anche come disegno in pianta, non può rispondere alle esigenze di ampliamento della comunità religiosa, come meglio descritto a pag. 6 dell'Elaborato 1.

Si sottolinea che l'aumento del dimensionamento pari a 966,48 mc di volume residenziale agricolo e 452,14 mq di superficie coperta agricola visibile nella planimetria dell'impianto si traduce anche nell'aumento proporzionale degli spazi aperti delle corti monasterili per dare una migliore armonia al progetto.

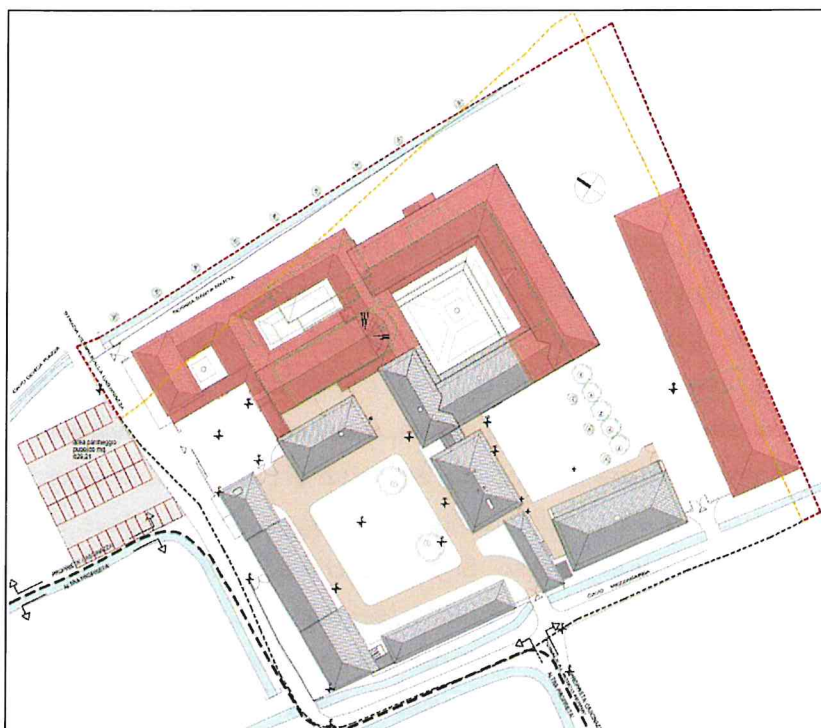


Fig. 7 - **Nuova variante al Piano di recupero** oggetto della richiesta di parere (adottata con Delibera di Giunta Comunale n. 135 del 03/07/2019)
Pianta delle coperture (esistente in grigio - ampliamento in rosso – Pr vigente linea verde)

MODIFICHE PREVISTE PER IL RECEPIMENTO DEL PUNTO 1

Elaborato 01 - Relazione Illustrativa.

Pag. 6, paragrafo "IL PROGETTO"

- Viene maggiormente argomentata la necessità di ampliamento per rispondere alla crescita della comunità religiosa.
- Viene meglio descritta la necessità di realizzare un piano sottotetto destinato a deposito per ovviare all'impossibilità di realizzare delle cantine interrato a causa dell'altezza della falda acquifera.

Pag. 14, paragrafo "VERIFICA"

- Viene meglio descritta la riduzione delle altezze dei corpi di fabbrica che delimitano il chiostro maggiore e la conseguente riduzione volumetrica.

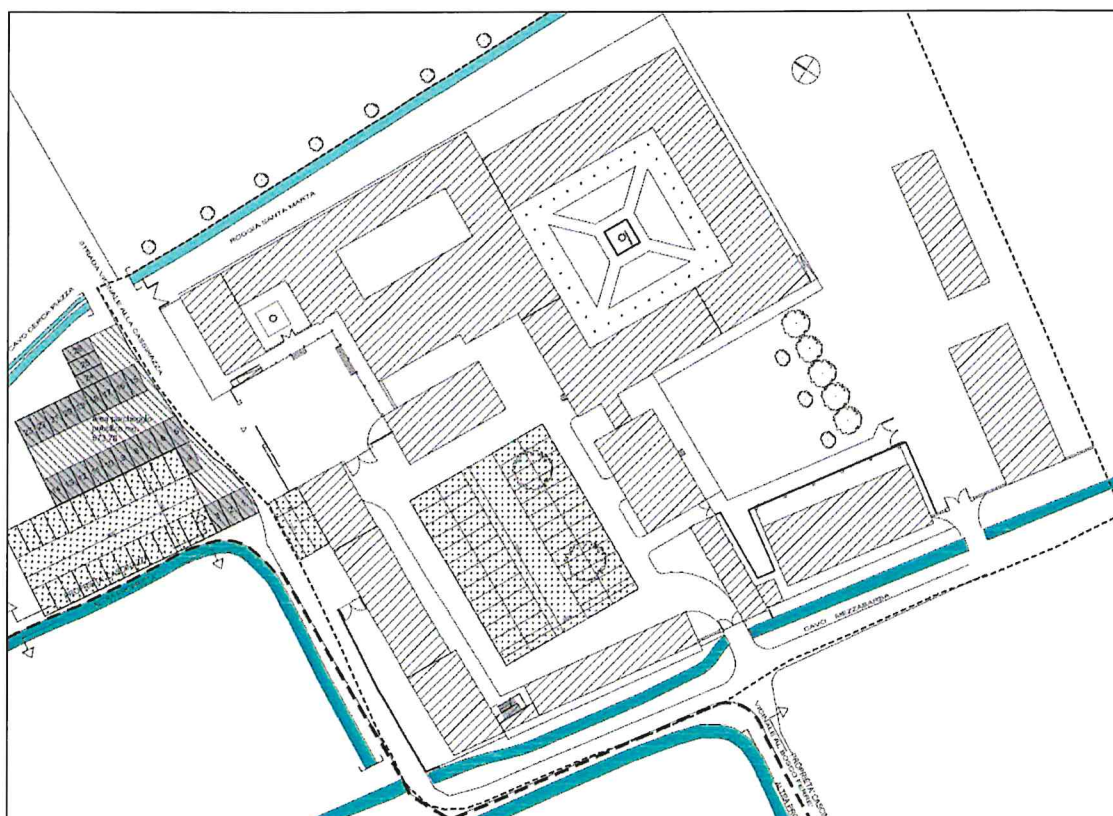
SI ACCOGLIE PARZIAMENTE IL PUNTO 1

PUNTO 2

Rispetto alla richiesta di: *“collocare il parcheggio all'interno del perimetro del Piano di Recupero, ridefinendo la relativa capienza alla luce del nuovo dimensionamento”*

Come rilevabile dal confronto delle planimetrie sotto riportate, nell'ultima Variante al Piano di recupero le superfici destinate a parcheggio, rimodulate in base alla nuova volumetria del monastero, sono state inserite all'interno del perimetro di piano, oltre che nella corte antica, anche a nord-est del chiostro maggiore e a ovest vicino all'ingresso esistente. Restano fuori dai confini del Piano di Recupero solo le superfici a parcheggio di servizio all'attrezzatura religiosa, poiché, come descritto nella relazione Elaborato 1 a pag. 9, per motivi dettati dalla regola monastica, l'accesso agli spazi del monastero e le loro pertinenze è precluso agli estranei, eccetto la chiesa e i parlatoi, quindi il parcheggio pubblico deve essere obbligatoriamente collocato all'esterno dei cortili del complesso. Si precisa che sono state introdotte inoltre delle modifiche costruttive in merito ai parcheggi che non verranno realizzati in calcestruzzo come previsto dal precedente progetto, bensì, per migliorare ulteriormente l'impatto sul paesaggio agricolo circostante, in prato con il supporto di una griglia armata che consenta la sosta dei mezzi e il transito delle persone.

Per rispondere a quanto richiesto si intende modificare il perimetro del Piano di Recupero per collocare all'interno di esso tutti i parcheggi previsti in base al nuovo dimensionamento.



Fg. 8 - Piano di recupero annullato oggetto del Parere di conformità al Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del PASM (prot. 15233 del 08/06/2018) con deliberazione del Consiglio Direttivo del PASM, Rep. 11/2018 del 05/06/2018
Verifica dei parcheggi

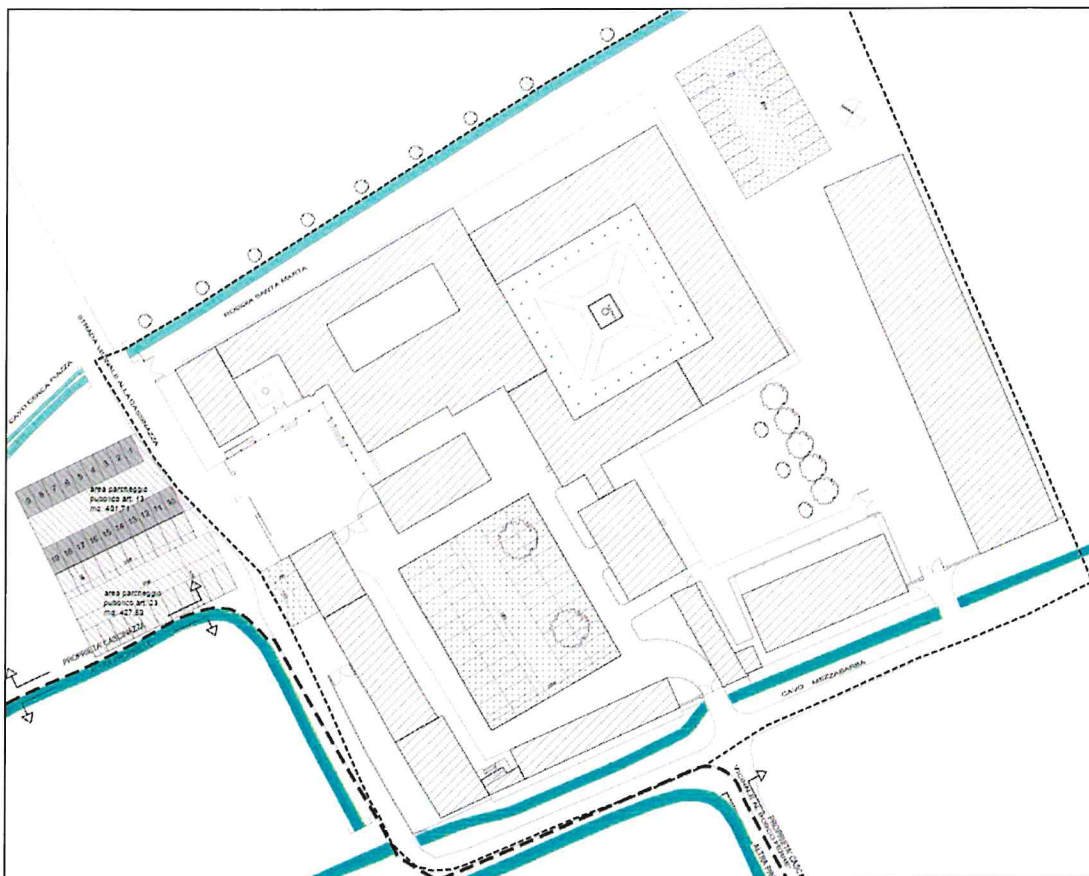


Fig. 9 - Nuova variante al Piano di recupero oggetto della richiesta di parere (adottata con Delibera di Giunta Comunale n. 135 del 03/07/2019)
Verifica dei parcheggi

MODIFICHE PREVISTE PER IL RECEPIMENTO DEL PUNTO 2

Elaborati grafici

- Tav. 12 Raffronto - Pianta piano terra (1:200)
- Tav. 15 Raffronto - Pianta coperture e sistemazioni esterne (1:200)
- Tav. 16 Raffronto - Prospetti e sezioni (1:200)
- Tav. 17 Progetto - Pianta piano terra (1:200)
- Tav. 20 Progetto - Pianta coperture e sistemazioni esterne (1:200)
- Tav. 24 Progetto - Verifica parcheggi L. 122/89 e verifica parcheggio pubblico(1:200)
- Tav. 25 Stato di fatto e Progetto - Profili su sezione urbana (1:500)

Si provvede ad inserire all'interno di tutte le planimetrie il nuovo perimetro di Piano che contenga tutti i parcheggi previsti in base al nuovo dimensionamento.

SI ACCOGLIE IL PUNTO 2

**Proposta di adeguamento della Variante al Piano di Recupero “La Cascinazza” adottata al
Parere di competenza della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città
Metropolitana di Milano**

Premessa

Il complesso monasteriale oggetto di variante al Piano di recupero denominato “La Cascinazza” si trova in un ambito sottoposto a tutela ai sensi della parte III del D.Lgs. 42/2004. Inoltre considerato che gli edifici della cascina aventi più di 70 anni sono sottoposti alla tutela della parte II del D.Lgs. 42/2004 fino alla verifica dell'interesse culturale, la Delibera di Giunta Comunale n. 135 del 03/07/2019 di adozione, unitamente agli elaborati costituenti la nuova Variante sono stati trasmessi con nota prot. 19610 del 04/07/2019, alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Milano per l'espressione del Parere di competenza.

Si precisa che la Soprintendenza si era precedentemente espressa con Parere favorevole -Prot. 11694 del 02/05/2018 - su un progetto di Variante relativo allo stesso complesso monasteriale denominato la “Cascinazza”, adottato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 12 del 24/01/2018. Tuttavia, a seguito dell'espressione del Parere di conformità al Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del Parco Agricolo Sud Milano (prot. 15233 del 08/06/2018) con deliberazione del Consiglio Direttivo del PASM, Rep. 11/2018 del 05/06/2018, che vincolava la conformità al PTC del PASM, all'introduzione di modifiche sostanziali al progetto, si è provveduto a revocare la precedente adozione del Piano di recupero poiché non è stata trasmessa in tempi utili la documentazione in accoglimento alle prescrizioni richieste.

Seccessivamente è stata presentata una nuova proposta di variante al Piano di Recupero per conformarsi alle richieste del PASM, pertanto a seguito dell'adozione è stato richiesto alla Soprintendenza di esprimersi in merito al nuovo progetto.

In data 14/08/2019 la Soprintendenza ha richiesto delle integrazioni documentali che sono state trasmesse, successivamente due incontri tenutisi nelle date del 10/09/2019 e del 28/10/2019 tra i proponenti e tecnici del suddetto ente, con comunicazione prot. 30587 del 31/10/2019.

La Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Milano ha espresso, con comunicazione prot. 33309 del 28/11/2019, parere favorevole al Piano di recupero.

Nella suddetta nota si ricorda che la Soprintendenza resta in attesa di ricevere il successivo progetto architettonico per l'espressione del parere di competenza ai sensi degli artt. 146 e 21 D.Lgs 42/2004.

Recepimento della richiesta

La Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Milano chiede:

PUNTO 1

Rispetto alla richiesta che cita testualmente: ***“Si resta in attesa di ricevere il progetto architettonico per l'espressione dei pareri di competenza ai sensi degli artt. 146 e 21 (per la parte sottoposta alla tutela cd. “monumentale”) D.Lgs 42/2004.”***

SUCCESSIVE AZIONI PREVISTE PER IL RECEPIMENTO DEL PUNTO 1

Al momento della presentazione da parte della proprietà delle pratiche edilizie, i progetti architettonici verranno trasmessi alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Milano per l'espressione dei pareri di competenza ai sensi degli artt. 146 e 21 (per la parte sottoposta alla tutela cd. "monumentale") D.Lgs 42/2004.

SI ACCOGLIE IL PUNTO 1

Il Responsabile
Settore Urbanistica
(Ing. Daniela Sergio)

