

Informative

Repertorio Generale: **3/2020**

Protocollo: **16644/2020**

Titolario/Anno/Fascicolo: **7.4/2019/237**

In Pubblicazione: dal **29/9/2020** al **14/10/2020**

Data di Approvazione: **25/9/2020**

OGGETTO: INFORMATIVA PER L'INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA CON CAMBIO D'USO PROPOSTO DALLA SOCIETÀ C.R.C. S.R.L. IN COMUNE DI ROZZANO - CONCA DEL NAVIGLIO.

ATTI fascicolo 7.4/2019/237

INFORMATIVA N. 3/2020 DI CONSIGLIO DIRETTIVO DEL PARCO AGRICOLO SUD MILANO

OGGETTO: Informativa per l'intervento di trasformazione edilizia con cambio d'uso proposto dalla Società C.R.C. S.r.l. in comune di Rozzano - Conca del Naviglio.

Addì 25 SETTEMBRE 2020 alle ore 10.00, previa apposita convocazione, si è riunito il Consiglio Direttivo del Parco Agricolo Sud Milano.

Presidente del Parco Agricolo Sud Milano Michela Palestra

Consiglieri Direttivo Parco Agricolo Sud Milano in carica

1) Pantaleo Rosario (Vice Presidente)	6) Durè Luca
2) Branca Paolo	7) Festa Paolo <i>Assente</i>
3) Cocucci Vera Fiammetta Silvana Solange	8) Lozza Paolo
4) Colombo Lidia <i>Assente</i>	9) Olivero Dario
5) Del Ben Daniele <i>Assente</i>	10) Uguccioni Beatrice Luigia Elena

Presiede il Presidente Michela Palestra, assistito dal Segretario Generale Dott. Antonio Sebastiano Purcaro

Sono altresì presenti: il Direttore del Settore Parco Agricolo Sud Milano Dott. Emilio De Vita.

IL CONSIGLIO DIRETTIVO DEL PARCO AGRICOLO SUD MILANO

Vista l'informativa contenuta all'interno,

ne prende atto

PRESIDENZA
PARCO AGRICOLO SUD MILANO

DIREZIONE PROPONENTE
SETTORE PARCO AGRICOLO SUD MILANO

La Società C.R.C. S.r.l., proprietaria degli immobili ubicati in Rozzano via Conca del Naviglio, n. 2 ha promosso un intervento di trasformazione edilizia con cambio d'uso, che si inserisce in un contesto sensibile dal punto di vista paesaggistico per la presenza del Naviglio Pavese.

Il complesso immobiliare è situato in fregio al Naviglio, in prossimità del sito è presente una chiusa per il regolamento idrico e per la navigazione del Naviglio denominata "Borlagio", riferita al salto di quota dell'acqua.

L'assetto planivolumetrico proposto, pur operando una ridefinizione complessiva dei volumi, riprende sostanzialmente l'impianto originario mantenendo l'intervento entro il limite dell'impronta preesistente. L'iter procedurale relativo all'emissione del titolo paesaggistico è stato articolato e ha comportato in più stadi la rivistazione della proposta progettuale, affinché la stessa si relazionasse coerentemente con il Naviglio e il paesaggio agrario che caratterizza il contesto circostante, sino al recepimento da parte dell'operatore delle osservazioni espresse sia dalla Commissione per il Paesaggio del Parco, sia dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città metropolitana di Milano che in fase conclusiva si è espressa con parere favorevole: *"Considerando che le opere di progetto prevedono la conservazione dell'edificio di maggiore rilievo del complesso industriale, attraverso un intervento di recupero e di restauro dei prospetti e che i nuovi edifici paiono per disposizione planimetrica, materiali da costruzione e linguaggio architettonico compatibili con le caratteristiche del sito"*.

Condizione sulla base della quale sarà possibile rilasciare l'Autorizzazione Paesaggistica.

L'ambito è regolato dall'art.27 del PTC del Parco Agricolo Sud ed in area disciplinata dal piano dei servizi del PGT. Il Piano Territoriale Regionale d'Area -Navigli Lombardi (PTRA, riguardo l'area in oggetto, prevede in linea generale, nel Documento di Piano, la "preservazione delle aree libere presenti all'interno della fascia dei 100 m. dalle sponde dei navigli" e nella Sezione Territorio , Obiettivo 1- Strategia di tutela territoriale per la valorizzazione paesistica dei navigli, sempre nella "fascia di tutela 100 m"., prescrive ...*"una particolare attenzione alla valorizzazione delle aree verdi, alla salvaguardia delle aree libere preservandole da trasformazioni incompatibili con gli obiettivi di qualità del paesaggio"*...

Descrizione storica

Il complesso immobiliare, di tipo produttivo, risalente al 1930 (parte a Sud) e alla fine '800 (parte a Nord) era adibito a cartiera. Attualmente è sede di impresa edile con magazzini, uffici, officina, deposito di mezzi d'opera e di inerti, ed è articolato a corte aperta con fabbricati ad 1 e 2 piani

Gli edifici che lo compongono sono privi di valore architettonico di rilievo, ad esclusione del blocco a Nord composto da n.4 campate con copertura a capriate in legno e caratteri compositivi in mattoni a vista come i voltini sormontanti le finestre e le lesene in corrispondenza dei pilastri.

L'intervento è strutturato in tre moduli:

Edifici A e C destinati a funzioni ricettive di tipo alberghiero, che sono interessati da un intervento radicale mediante demolizione e ricostruzione con una riproposizione differente rispetto all'assetto planivolumetrico esistente.

Il linguaggio architettonico ripropone il carattere industriale che contraddistingue il complesso originario, con l'impiego in copertura di tegole marsigliesi di cotto, proponendo l'impiego di materiali tradizionali oltre a elementi frangisole metallici e pannelli solari in copertura. In particolare sui fronti Est ed Ovest del fabbricato A vengono riprodotti gli elementi compositivi preesistenti, caratteristici dell'edilizia industriale di inizio secolo scorso, e gli stessi sono replicati sui rimanenti fronti con la scansione regolare dei pilastri con fregio e delle cornici a quota gronda.

L'intervento che interesserà il corpo di fabbrica a due piani sovrastante l'alzaia ed i retrostanti capannoni, incompatibili con il contesto, prevede l'inserimento di una struttura di minor altezza in gronda, che mitigherà l'attuale impatto visivo.

La mitigazione degli impianti fotovoltaici in copertura sarà operata con la posa di pannelli complanari al manto di tegole marsigliesi aventi lastra captante e intelaiatura color cotto simile alle tegole.

Edificio B destinato a palestra e deposito ubicato in fregio all'alzaia e fronteggiante la chiusa del Naviglio verrà recuperato mantenendone la sagoma originaria ed ampliato con un parziale piano intermedio. E'

prevista la possibilità di inserimento di un punto parco con ristoro, funzioni a supporto dell'attività cicloturistica e podistica, che funga da punto informazioni e distribuzione documentazioni circa gli itinerari e le località agrituristiche del circondario e peculiari del Parco Agricolo, in quanto l'immobile posto lungo l'alzaia del Naviglio ha una posizione strategica lungo un percorso naturalistico e turistico molto frequentato;

Nelle aree esterne è prevista l'articolazione della viabilità interna e dei parcheggi, la sistemazione a verde con nuove piantumazioni degli spazi non strettamente funzionali alle destinazioni previste dei fabbricati, per un riequilibrio degli aspetti di naturalità delle aree esterne in cui saranno inserite attrezzature ginniche e sportive angolo relax con tavoli e sedute, installate ed integrate nel verde sistemato a prato e con nuove alberature selezionate tra le essenze autoctone, messe a dimora in aggiunta alle esistenti.

Il compendio immobiliare è regolato dall'art. 27 delle N.T.A. del PTC del Parco "territori di collegamento tra città e campagna- Fruizione" nell'ambito del quale, in caso di adeguamento è previsto l'incremento "una tantum" del 20% della s.l.p. esistente.

Nel presente caso la s.l.p. esistente è di mq. 4.245.01 con un incremento di mq. 849,00.

Il perimetro delle ricostruzioni sarà contenuto nel sedime di quelli preesistenti e da demolire, e ne occuperà una porzione di minor superficie con prospetti di minor estensione ed altezza rispetto l'attuale.

Data 25/09/2020

Referenti istruttoria:

Il Responsabile del Servizio
autorizzazioni paesaggistiche e accertamenti
del Parco Agricolo Sud Milano
Arch. Giovanni Chiurazzi

Il Direttore ad Interim del Settore
Parco Agricolo Sud Milano
Dott. Emilio De Vita
(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del
T.U. 445/2000 e del d.lgs. 82/2005)

I RELATORI

data 25 settembre 2020

firma

Dott. Emilio De Vita Direttore ad interim del Settore Parco Agricolo Sud Milano

Arch. Giovanni Chiurazzi Responsabile del Servizio autorizzazioni paesaggistiche e accertamenti

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del
T.U. 445/2000 e del d.lgs. 82/2005)

Letto, approvato

IL PRESIDENTE

Ing. Michela Palestra

*Documento informatico firmato digitalmente
ai sensi del T.U. 445/2000 e del d.lgs. 82/2005***IL SEGRETARIO GENERALE**

Dott. Antonio Sebastiano Purcaro

*Documento informatico firmato digitalmente
ai sensi del T.U. 445/2000 e del d.lgs. 82/2005***PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto Segretario Generale dà disposizione per la pubblicazione della presente informativa, mediante:

- inserimento nel sito informatico della Città Metropolitana di Milano ai sensi dell'art.32, co.1, L. 18/06/2009 n. 69;
- affissione all'Albo Pretorio, ai sensi del 1° comma, dell'art.124 del D. Lgs. n.267/2000 e contestuale comunicazione ai Capi Gruppo Consiliari, ai sensi dell'art.125 del D. Lgs. n.267/2000.

Milano li _____

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Antonio Sebastiano Purcaro

*Documento informatico firmato digitalmente
ai sensi del T.U. 445/2000 e del d.lgs. 82/2005*

Si attesta l'avvenuta pubblicazione della presente informativa nel sito informatico della Città Metropolitana di Milano come disposto dall'art.32 L. n.69/2009.

Milano li _____

Firma _____

Si attesta la pubblicazione mediante affissione all'albo Pretorio della Città Metropolitana di Milano come disposto dall'art.124, co.1, D. Lgs. n.267/2000.

Milano li _____

Firma _____