



## PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO



*Sviluppo sostenibile, tutela della biodiversità e  
dell'ambiente, qualità della vita*

**Proposta di modifica del "Regolamento relativo alle modalità  
per l'individuazione ed il recupero degli insediamenti rurali dismessi, ai sensi degli  
artt. 6.11 e 7.C.7 della Deliberazione Consiglio Regionale 26 novembre 2003 n. VII/919  
e artt. 8.C.7 e 9.G.7 della Deliberazione Giunta Regionale 2 agosto 2001 n. VII/5983"<sup>1</sup>**

### **Premessa**

Gli artt. 8.C.7 e 9.G.7 della Deliberazione Giunta Regionale 2 agosto 2001 n. VII/5983 di approvazione della variante generale al Piano territoriale di coordinamento (Ptc) del Parco regionale e gli artt. 6.11 e 7.C.7 della Deliberazione Consiglio Regionale 26 novembre 2003 n. VII/919 di approvazione del Ptc del Parco naturale disciplinano il riuso del patrimonio edilizio esistente, subordinandone gli interventi all'individuazione, da parte dei Comuni, degli insediamenti rurali dismessi nell'ambito dello strumento urbanistico generale.

Ritenuto indispensabile garantire un'applicazione della univoca normativa vigente con modalità e criteri chiari e dettagliati, è stato a suo tempo redatto un "Regolamento relativo alle modalità per l'individuazione e il recupero degli insediamenti rurali dismessi", adottato con Deliberazione di Consiglio di Amministrazione n. 106 del 26/10/2005, ai sensi dell'art. 15 della 15 D.C.R. 26 novembre 2003 n. VII/919 e dell'art. 18 delle N.T.A. della D.G.R. 2 agosto 2001 n. 7/5983, poi modificato con Deliberazione di Consiglio di Amministrazione n. 148 del 04/12/2008. Tale Regolamento ha costituito in questi anni il principale riferimento per le modalità di individuazione da parte dei Comuni dei cosiddetti "insediamenti dismessi" e per la predisposizione dei relativi progetti di riqualificazione e rifunzionalizzazione. Lo stesso è stato applicato non solo per l'individuazione degli insediamenti rurali, ma anche per il riconoscimento degli edifici non agricoli dismessi, ai sensi del relativo art. 9.

In questi anni, a seguito dell'evoluzione delle dinamiche territoriali, sono emerse, tuttavia, alcune problematiche e criticità nell'applicazione di tale Regolamento, come meglio specificato in seguito, che hanno reso necessaria una rivisitazione ed una rimodulazione dello stesso.

---

<sup>1</sup> [http://www.parcoticino.it/upload/regolamento\\_insediamenti\\_rurali\\_2008.pdf](http://www.parcoticino.it/upload/regolamento_insediamenti_rurali_2008.pdf).

## Contenuti della proposta

Nell'ottica del contenimento della propensione al consumo di suolo e della valorizzazione del patrimonio edilizio<sup>2</sup>, quale primo tentativo di semplificazione da parte del Parco rispetto alle sue procedure interne, si vuole proporre una modifica al Regolamento di cui all'oggetto, volta a rendere più efficaci i procedimenti previsti dallo stesso. L'iniziativa muove dalla consapevolezza che il Parco del Ticino è anche un parco agricolo e, come tale, è nato per tutelare in modo proattivo un ambiente strettamente legato agli agroecosistemi che per secoli si sono formati e sedimentati in questi luoghi, attraverso la regolamentazione ed il controllo delle varie attività edilizie che ivi si svolgono. In termini operativi, si fa rilevare che una simile definizione comporta una serie di difficoltà pratiche, che, nei casi più problematici, possono portare a tre scenari principali, purtroppo, tutti negativi nell'ottica del riuso del patrimonio edilizio esistente<sup>3</sup>, ossia *a*) la perdita di eventuali operatori interessati al recupero, a causa delle criticità procedurali riscontrate, *b*) il progressivo deperimento delle strutture, dovuto alla naturale obsolescenza delle stesse, e *c*) la realizzazione di interventi non conformi alla disciplina vigente (con alcuni casi di particolare gravità). In particolare, una delle criticità maggiormente riscontrate, che ha costituito in diversi casi fattore limitante nel recupero delle strutture, riguarda la possibilità, come previsto dall'attuale Regolamento, di procedere al recupero degli insediamenti solo se dismessi nella loro totalità. Uno degli scopi dell'iniziativa è, quindi, volto a cercare di evitare l'abbandono progressivo del patrimonio edilizio esistente, promuovendo alcune modifiche dello stesso Regolamento, a partire dall'articolo 2, recante "Definizione di dismissione", ove lo stesso definisce un "insediamento rurale dimesso" come "il complesso di edifici con annesse relative corti e pertinenze, non più destinato totalmente allo svolgimento dell'attività stessa". A seguito delle verifiche effettuate rispetto alla normativa vigente, si è provveduto ad inserire un secondo periodo al suddetto articolo, al fine di **prevedere apposite procedure di recupero anche parziale degli insediamenti**.

Si propone, quindi, in sostituzione, di introdurre dei **meccanismi per rendere più flessibile la procedura**, che permettano di **intervenire sui nuclei dismessi anche solo parzialmente a partire da una quota di partecipazione all'intervento** (definita in termini di singoli fabbricati o di unità funzionali ed autonome dal punto di vista sia funzionale, sia morfologico), lasciando al primo promotore l'onere di realizzare un piano d'insieme, al quale i successivi interventi si dovranno conformare, con particolare riferimento a quanto disposto dal Regolamento relativo all'abaco delle tipologie del Parco del Ticino vigente nel momento in cui verrà proposto l'intervento. A corredo di quanto previsto dal Regolamento, si inseriscono due allegati allo stesso, che

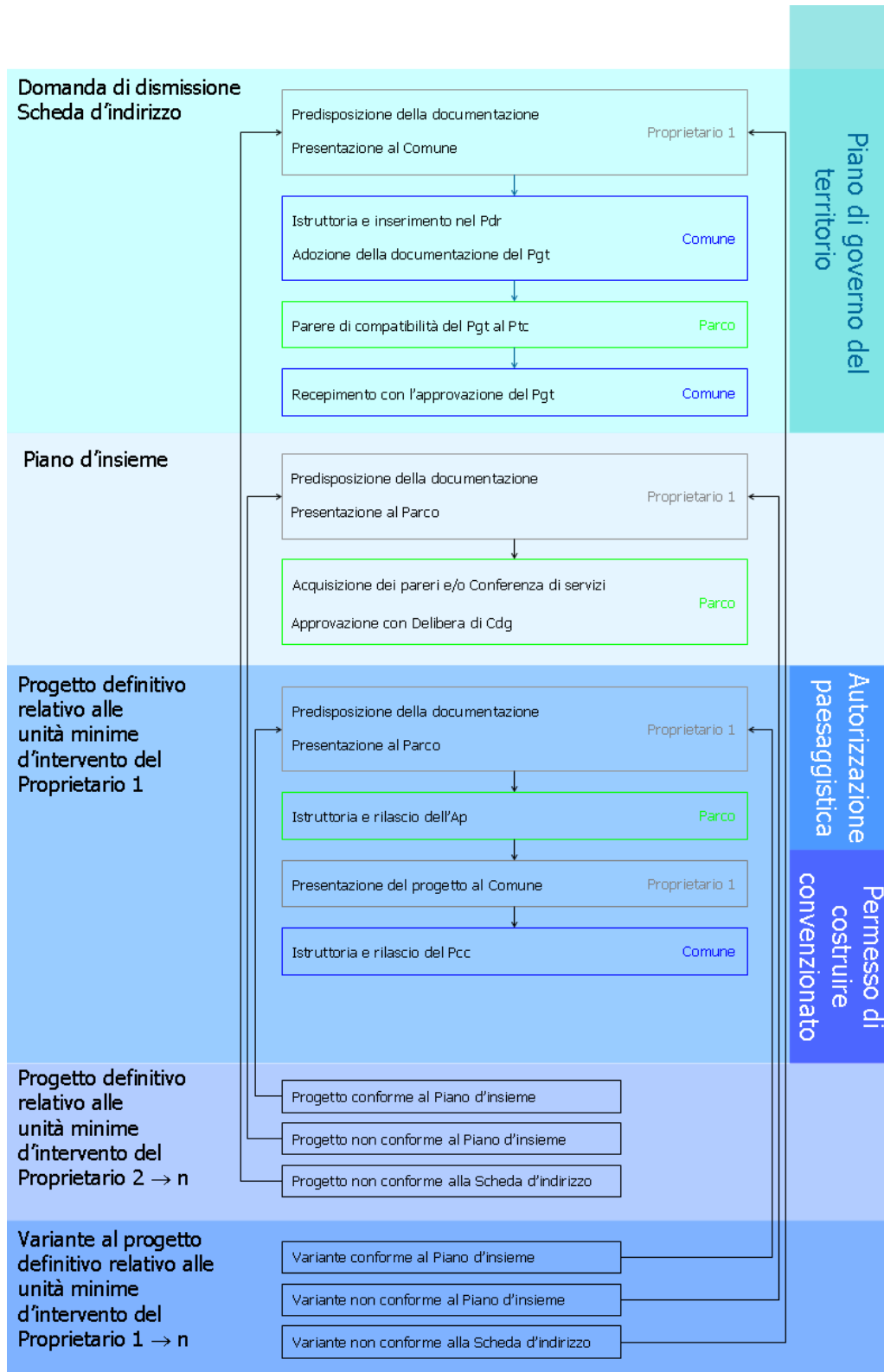
---

<sup>2</sup> Posto che le componenti principali che contribuiscono alla formazione del valore immobiliare del territorio sono l'accessibilità e la qualità ambientale (in quanto fattori preminenti che influenzano la qualità localizzativa di un bene), l'iniziativa nasce nella consapevolezza che si dovrebbe iniziare a pensare in modo più sistematico alla promozione dei suddetti elementi, con particolare riferimento al secondo, nel tentativo di riportare l'ottica degli investimenti di risorse pubbliche e private (non solo strettamente economiche) ad un approccio incrementale che è andato perdendosi negli ultimi decenni. In questo senso, non si può e non si deve abdicare alla logica della valorizzazione immobiliare "hic et nunc", rinunciando a tentare di proteggere le bellezze ambientali e paesaggistiche di cui disponiamo: al contrario, si deve provare ad indirizzare la trasformazione urbanistica verso gli obiettivi, da un lato, della salvaguardia degli elementi di maggior pregio (pur senza, tuttavia, arrivare a cristallizzarne la condizione in uno stato di totale intoccabilità, poiché ciò ne determinerebbe, prima o poi, l'asfissia e la decadenza, a causa dell'eccessiva rigidità dei vincoli che ne tutelano l'aspetto, fino a prevaricarne qualsiasi utilizzo) e, dall'altro, della valorizzazione, ove il territorio non è dotato di una qualità intrinseca particolarmente elevata. Inoltre, difendere la qualità dell'ambiente, come il Parco cerca di fare da 40 anni a questa parte, significa anche riflettere sui rischi collegati alle diverse matrici ambientali, a partire dai danni di natura idrogeologica.

<sup>3</sup> Il riuso del patrimonio edilizio esistente è uno degli obiettivi prioritari definiti dal comma 12.IC.3 della Normativa tecnica del Piano territoriale di coordinamento del Parco regionale.

definiscono il modello secondo cui il proponente dovrà compilare la segnalazione di dismissione e la scheda d'indirizzo progettuale, al quale tutti i successivi interventi si dovranno attenere.

Segue uno schema procedurale che esemplifica le fasi previste dal Regolamento, come revisionato, per il riconoscimento degli insediamenti dismessi e per la successiva attuazione dei progetti di recupero.



**Regolamento relativo alle modalità per l'individuazione ed il recupero degli insediamenti dismessi, ai sensi degli artt. 6.11 e 7.C.7 della Deliberazione Consiglio Regionale 26 novembre 2003 n. VII/919 e artt. 8.C.7 e 9.G.7 della Deliberazione Giunta Regionale 2 agosto 2001 n. VII/5983**

**Approvato con Delibera di Consiglio di Gestione n. 148 del 17.12.2014**

**Articolo 1 – “Obiettivi e finalità”**

1. Il Piano territoriale di coordinamento (di seguito “Ptc”) del Parco lombardo della Valle del Ticino promuove il riuso del patrimonio edilizio esistente mediante il recupero degli insediamenti dismessi, ai sensi degli artt. 6.11 e 7.C.7 della Deliberazione di Consiglio regionale n. VII/919 del 26 novembre 2003 e degli artt. 8.C.7 e 9.G.7 della Deliberazione di Giunta regionale n. 7/5983 del 2 agosto 2001.

2. In particolare, nel caso degli insediamenti rurali dismessi, il presente regolamento si propone di salvaguardare l'attività agricola quale obiettivo primario anche rispetto al recupero degli immobili stessi, nella considerazione che la dismissione del patrimonio edilizio esistente debba essere considerata come soluzione non prioritaria rispetto alle diverse opportunità offerte dal Ptc del Parco, anche in relazione alla possibilità di procedere al recupero di singoli fabbricati dismessi, pur facenti parte di aziende ancora in funzione, in quanto non più adeguati alle necessità delle stesse o all'esercizio dell'attività agricola. Pertanto, nella progettazione dei suddetti interventi di recupero si dovrà assicurare la prevalenza delle attività agricole in essere, indipendentemente dalle modalità d'intervento di seguito stabilite. In questo ambito, rimangono ferme le norme igienico-sanitarie, le distanze minime stabilite per legge e tutte le normative eventualmente pertinenti, ricordando che, ai fini del recupero, saranno le attività agricole in essere ad avere prevalenza in questo senso.

3. Ai fini della univoca applicazione della normativa in questione, vengono individuati i criteri, le modalità di recupero e le procedure da seguire per la presentazione delle istanze.

4. La procedura di individuazione, di cui ai successivi punti, si applica a tutti gli insediamenti dismessi, indipendentemente dalla destinazione, pur sempre in considerazione di quanto previsto dagli artt. 6.11 e 7.C.7 della Deliberazione di Consiglio regionale n. VII/919 del 26 novembre 2003 e dagli artt. 8.C.7 e 9.G.7 della Deliberazione di Giunta regionale n. 7/5983 del 2 agosto 2001.

5. Rispetto alla procedura di individuazione, di cui sopra, vale anche quanto stabilito dal comma 4 dell'art. 10 e dal comma 8 dell'art. 10 bis della L.r. 12/2005.

**Articolo 2 – “Definizioni”**

1. Ai fini dell'applicazione del presente regolamento valgono le seguenti definizioni:

- 1) “insediamento”: l'insieme dei fabbricati (dismessi e non) che compongono il complesso edilizio sul quale si intende intervenire secondo le modalità previste dal presente Regolamento;
- 2) “insediamento rurale dismesso”: complesso di edifici, con annesse relative corti e pertinenze, non più destinato totalmente o parzialmente allo svolgimento dell'attività agricola;

- 3) "insediamento dismesso": complesso di edifici, con annesse relative pertinenze, non più destinato totalmente o parzialmente allo svolgimento dell'attività precedentemente praticata (e differente dagli usi agricoli) nel suddetto insieme di fabbricati;
- 4) "edificio rurale dismesso": fabbricato rurale che non è più destinato nel suo complesso allo svolgimento dell'attività agricola;
- 5) "edificio dismesso": fabbricato che non è più destinato nel suo complesso allo svolgimento dell'attività precedentemente praticata (e differente dagli usi agricoli);
- 6) "immobili dismessi": l'insieme degli immobili dismessi individuati dallo strumento urbanistico comunale, ai sensi della normativa regionale vigente, del quale fanno parte tutti gli "insediamenti rurali dismessi", gli "insediamenti dismessi", gli "edifici rurali dismessi" e gli "edifici dismessi", così come definiti in precedenza;
- 7) "destinazioni ammissibili": rappresentano le destinazioni d'uso individuate dal Ptc rispetto al relativo azzonamento, così come definito dalla normativa tecnica allegata al piano;
- 8) "funzioni ammissibili": corrispondono alle attività eventualmente ancora praticabili all'interno dell'intero insediamento, ai sensi della normativa vigente;
- 9) "piano d'insieme": l'insieme delle proposte progettuali, stabilite in coerenza con i criteri di progetto definiti nella scheda d'indirizzo, necessarie a favorire il recupero unitario del patrimonio edilizio afferente all'intero insediamento;
- 10) "dotazioni minime": rappresentano le dotazioni minime previste per legge (e programmate secondo quanto stabilito nello strumento urbanistico comunale attraverso il Piano dei servizi) in termini di sottoservizi, rispetto ai quali la proposta di piano d'insieme dovrà contenere apposite tavole progettuali, al fine di evitare che la pianificazione non unitaria degli stessi possa portare ad una sottostima delle eventuali dotazioni necessarie.

### **Articolo 3 – "Fasi del procedimento"**

1. Il procedimento di recupero degli insediamenti dismessi, così come definito dal Ptc, si compone delle seguenti fasi:
  - 1) accertamento della dismissione attraverso il recepimento nello strumento urbanistico comunale della segnalazione di dismissione (anche parziale) corredata da apposita scheda di indirizzo;
  - 2) approvazione del piano d'insieme;
  - 3) attuazione delle previsioni relative alle varie unità minime d'intervento descritte nel piano d'insieme, tramite la predisposizione di un progetto di recupero, previo ottenimento del titolo abilitativo alla costruzione (nella forma del permesso di costruire convenzionato) relativo al corrispondente progetto, secondo quanto previsto e stabilito dalla legge negli specifici casi di riferimento.

#### **Articolo 4 – “Accertamento della dismissione”**

1. L'accertamento della dismissione deve essere certificato dagli uffici comunali competenti per territorio. L'individuazione dell'intero insediamento (anche se dismesso solo in parte), così come stabilito dal Ptc, avviene attraverso il recepimento nello strumento urbanistico generale della **segnalazione di dismissione** (anche parziale, come da Allegato A) corredata da apposita **scheda di indirizzo** (come da Allegato B), di cui ai successivi articoli. La suddetta documentazione deve essere **predisposta dal soggetto proponente**. I successivi progetti si dovranno conformare alla suddetta scheda di indirizzo, completandone le parti che descrivono i criteri d'intervento, ove necessario (ad esempio, includendo ulteriori fabbricati, una volta dismessi), fatta salva la possibilità di richiedere eventuali varianti, comunque subordinate ad una valutazione dell'intero insieme edilizio coinvolto ed alle eventuali relative procedure di approvazione previste ai sensi di legge.
2. Il soggetto proponente deve presentare al Comune la **segnalazione di dismissione** (anche parziale) corredata da apposita **scheda di indirizzo**. Ai fini della applicazione del presente regolamento, **la scheda di indirizzo e le relative varianti** devono essere recepite nello strumento urbanistico (ossia, nel Piano di governo del territorio, di seguito “Pgt”), previo parere di competenza del Parco. Dell'avvenuto recepimento il Comune dovrà dare tempestiva comunicazione al Parco. I Comuni, che non sono ancora dotati di apposito documento dedicato alla schedatura del patrimonio edilizio dismesso, dovranno provvedere alla redazione dello stesso, anche in conformità al Documento “Indirizzi e criteri per la pianificazione comunale all'interno del Parco lombardo della Valle del Ticino” (Delibera del Consiglio di Gestione n. 161 dell'11/12/2013), a cui tutte le future varianti ai Pgt si dovranno adeguare ai fini della conformità al Ptc. Le schede di indirizzo di tutti gli insediamenti dismessi, anche solo parzialmente, esistenti all'esterno del perimetro di iniziativa comunale, costituiscono parte sostanziale del Pgt ed, in particolare, del Piano delle regole, ai sensi della L.r. 12/2005 e s.m.i. (cfr. articoli 10, comma 4, lettera “a.3”, e 10-bis, comma 8, lettera “a.2”).
3. Resta inteso che gli immobili e le relative pertinenze potranno essere recuperati solo dopo aver adempiuto a quanto disposto dai commi precedenti.

#### **Articolo 5 – “Individuazione degli immobili dismessi nello strumento urbanistico comunale”**

1. Al fine di procedere al recupero degli immobili dismessi, gli stessi devono essere individuati nell'ambito dello strumento urbanistico comunale, ai sensi degli artt. 8.C.7 e 9.G.7 delle Nta del Ptc, e devono essere loro assegnate una o più destinazioni tra quelle ammesse dal Ptc, ai sensi degli artt. 6.11 e 7.C.7 della Deliberazione di Consiglio regionale n. VII/919 del 26 novembre 2003 e degli artt. 8.C.7 e 9.G.7 della Deliberazione di Giunta regionale n. 7/5983 del 2 agosto 2001.
2. Il Comune, a seguito della segnalazione di dismissione, presentata dal proponente, con apposita documentazione a corredo, valuta e recepisce nel proprio strumento la relativa scheda d'indirizzo, di cui ai successivi articoli, contenente i criteri di intervento sull'insieme degli immobili interessati, dopo aver verificato l'ammissibilità delle destinazioni d'uso proposte.

## **Articolo 6 – “Documentazione allegata alla segnalazione di dismissione”**

1. La segnalazione di dismissione (cfr. Allegato A), sottoscritta da parte del soggetto proponente, deve essere redatta secondo il modello allegato al presente regolamento, inoltre, dovrà essere corredata dalla scheda d'indirizzo, così come definito all'Allegato B.

## **Articolo 7 – “Scheda d'indirizzo”**

1. Gli insediamenti dismessi dovranno essere individuati attraverso apposita scheda d'indirizzo, nella quale si dovranno chiaramente riportare e descrivere stato di fatto e criteri di intervento, ai sensi anche di quanto definito dall'art. 12.IC.4 della Normativa tecnica del Ptc del Parco regionale.

2. La scheda d'indirizzo dovrà indicare le categorie di vincolo connesse all'intero insediamento, secondo quanto stabilito dal presente regolamento:

- Categoria N: immobili o porzioni di essi di scarso valore ambientale, storico o architettonico,
- Categoria A: complessi di immobili di valore ambientale,
- Categoria S: complessi di immobili di interesse storico e/o architettonico.

Nella scheda si dovrà anche evidenziare la presenza di eventuali altri vincoli di varia natura e tipo (con particolare riferimento a quanto definito dal D.Lgs. n. 42/2004).

3. La scheda dovrà anche suddividere i singoli immobili in classi di qualità, allo scopo di individuare le categorie di intervento per essi ammissibili, ossia:

- I Classe di qualità:
  - descrizione: immobili o elementi di alto valore architettonico, tipologico, storico e/o ambientale;
  - interventi ammessi (ai sensi della L.r. 12/2005): restauro e risanamento conservativo;
- II Classe di qualità:
  - descrizione: immobili o elementi che concorrono a definire e caratterizzare il complesso e la sua struttura;
  - interventi ammessi (ai sensi della L.r. 12/2005): ristrutturazione edilizia, nei modi consentiti dalla normativa di zona del Ptc;
- III Classe di qualità:
  - descrizione: immobili o elementi di scarso o nullo valore, superfetazioni e/o elementi deturpanti;
  - interventi ammessi (ai sensi della L.r. 12/2005): ristrutturazione edilizia (senza demolizione e ricostruzione nelle zone B1, B2, B3 e C1); la demolizione è ammessa unicamente per quegli immobili o parti di essi privi di valore storico-architettonico;

4. Al fine di consentire le valutazioni di competenza del Comune e del Parco, la scheda d'indirizzo deve contenere quantomeno la seguente documentazione:

- a) tavole del Ptc in scala 1:10.000 o 1:25.000 con individuazione grafica dell'intero insediamento, come stabilito dal Ptc;

- b) tavole del Pgt in scala 1:2.000 o 1:5.000 con individuazione grafica dell'intero insediamento, come stabilito dal Ptc;
- c) schemi grafici che, per l'intero insediamento, riportino chiaramente l'indicazione:
  - 1) delle porzioni dismesse;
  - 2) della zona del Ptc,
  - 3) della categoria (di cui al precedente comma 2),
  - 4) della classe (di cui al precedente comma 3);
- d) visure catastali (attuali e storiche), estratti di mappa e/o schede catastali (ove disponibili) relativi all'intero insediamento;
- e) rilievo fotografico a colori riguardante tutti gli immobili costituenti l'intero insediamento;
- f) planimetria generale dell'insediamento indicante destinazioni d'uso e funzioni storiche, vigenti e previste, nel rispetto di quanto ammesso dalla zona del Ptc in cui ricade l'intero insediamento;
- g) definizione delle unità minime d'intervento, da dettagliarsi in rapporto ai caratteri ed all'articolazione dell'intero insediamento. Si potrà procedere limitatamente al recupero di singoli fabbricati o unità compiute ed autonome dal punto di vista sia funzionale, sia morfologico, riconoscibili quali parti omogenee e autosufficienti, fornendo adeguata documentazione che ne comprovi l'indipendenza e l'autonomia sotto i profili architettonici e funzionali;
- h) schede di rilievo schematico dello stato di fatto dell'intero insediamento (evidenziandone le porzioni dismesse) con la descrizione puntuale dal punto di vista architettonico, morfologico, tipologico e funzionale, indicandone caratteristiche di pregio da conservare e sistema di relazioni e rapporti visivi e strutturali con il territorio;
- i) schede descrittive dei criteri d'intervento comuni per tutte le unità con la descrizione delle parti sulle quali si intende intervenire dal punto di vista architettonico, morfologico, tipologico, materico e funzionale.

#### **Articolo 8 – “Divieti”**

1. È vietato demolire immobili di valore ambientale o di interesse storico-architettonico, così come definito dal presente regolamento.
2. È vietato intervenire al di fuori dei criteri di progettazione d'insieme stabiliti dalle schede d'indirizzo, così come definito dal presente regolamento.

#### **Articolo 9 – “Definizione degli interventi ammessi”**

1. Gli interventi di recupero possono essere attuati mediante opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché ristrutturazione edilizia, con i limiti imposti dal Ptc per le singole zone. Nelle zone C1, in particolare, è consentita la parziale demolizione degli immobili privi di valore storico-architettonico, per i quali sia dimostrato che il recupero ad altri usi non è perseguibile e/o la



cui demolizione consenta la ricostituzione planimetrica dell'impianto originario dell'insediamento. La ricostruzione deve rispettare volumi, giaciture, tipologie e materiali costruttivi definiti nel Regolamento relativo all'abaco delle tipologie del Parco del Ticino.

2. Gli interventi di recupero di singoli immobili dismessi o porzioni di essi, facenti parte di azienda agricola ancora in attività e senza modificazione della destinazione d'uso residenziale esistente, sono disciplinati dagli artt. 7.C.6 della D.C.R. n. VII/919 del 26 novembre 2003 e dagli artt. 8.C.6 e 9.G.6 della D.G.R. n. 7/5983 del 2 agosto 2001 che prevede che nelle zone C le porzioni di edifici rurali adibiti storicamente ad uso residenziale possano essere recuperate a residenza civile, senza incrementi volumetrici e planimetrici, a condizione che l'imprenditore agricolo conduttore del fondo ne dichiari il non utilizzo per esigenze proprie dell'azienda. A tal fine l'imprenditore agricolo conduttore del fondo sottoscrive un impegno alla non edificabilità residenziale agricola dei suoli di sua conduzione, da trascrivere presso l'ufficio dei pubblici registri immobiliari. Allo stesso modo, nelle zone G le porzioni di edifici rurali adibiti storicamente ad uso residenziale possono essere recuperate a residenza civile, senza incrementi volumetrici e planimetrici, a condizione che l'imprenditore agricolo conduttore del fondo ne dichiari il non utilizzo, per un periodo di anni 10, per esigenze proprie dell'azienda. A tal fine l'imprenditore agricolo conduttore del fondo sottoscrive un impegno alla non edificabilità residenziale agricola dei suoli di sua conduzione, da trascrivere presso l'ufficio dei pubblici registri immobiliari.

#### **Articolo 10 – “Piano d’insieme”**

1. Il piano d'insieme descrive l'insieme delle proposte progettuali, stabilite in coerenza con i criteri di progetto definiti nella scheda d'indirizzo, necessarie a favorire il recupero unitario del patrimonio edilizio afferente all'intero insediamento. Gli oneri relativi alla redazione e presentazione del piano d'insieme spetteranno al primo soggetto che promuoverà l'iniziativa.

2. Il piano d'insieme deve essere presentato al Parco, dal primo soggetto che promuoverà l'iniziativa, attraverso apposita istanza di recupero, una volta recepita la relativa scheda di indirizzo nello strumento di pianificazione comunale.

3. Il Parco procederà al recepimento dei contenuti del piano d'insieme con apposita deliberazione di Consiglio di Gestione, previo ottenimento di qualsiasi eventuale parere, nulla osta, autorizzazione e simili titoli. Ciò potrà avvenire attraverso presentazione da parte del privato della suddetta documentazione, appositamente richiesta e ottenuta dagli Enti competenti in materia, o mediante apposita Conferenza di servizi decisoria, tempestivamente indetta, ai sensi di quanto stabilito per legge, a seguito della presentazione dell'istanza di recupero, alla quale si dovranno convocare tutti gli Enti interessati.

4. Il piano d'insieme dovrà riguardare la totalità degli elementi costituenti l'intero insediamento, ai sensi degli artt. 6.11 e 7.C.7 della Deliberazione di Consiglio regionale n. VII/919 del 26 novembre 2003 e degli artt. 8.C.7 e 9.G.7 della Deliberazione di Giunta regionale n. 7/5983 del 2 agosto 2001.

5. Il piano d'insieme dovrà indicare le percentuali minime significative (in termini di fabbricati o unità di intervento, così come definiti in precedenza) necessarie ad attivare la procedura di recupero, che consenta di

intervenire sugli insediamenti dismessi, a partire da una quota minima di partecipazione in grado di garantire una coerente programmazione degli interventi di recupero dell'intero nucleo, sempre nel rispetto dei criteri di progettazione d'insieme proposti.

6. Nel piano d'insieme si dovranno puntualmente delineare tutti gli elementi che concorrono alla definizione degli spazi comuni e delle linee progettuali in termini di uso dei materiali, altezze massime previste, tabelle colori e simili aspetti, così come definito dal Regolamento relativo all'abaco delle tipologie del Parco.

7. In merito ad eventuali prescrizioni particolari relative agli immobili dismessi, fatto salvo quanto indicato nel Regolamento relativo all'abaco delle tipologie e conformemente al contenuto dell'art. 14.5 della D.C.R. n. VII/919 del 26 novembre 2003 e dell'art. 17.5 della D.G.R. n. 7/5983 del 2 agosto 2001, nonché di quanto previsto dal Documento "Indirizzi e criteri per la tutela e valorizzazione delle strutture storiche del paesaggio all'interno del Parco lombardo della Valle del Ticino", si specifica quanto segue:

- a) il recupero degli immobili dovrà essere condotto ponendo la massima attenzione al rispetto della fisionomia originaria dell'intero insediamento, alle caratteristiche tipologiche degli edifici ed al rapporto tra questi ed il contesto circostante (recinzioni, visuali, alberature, viali di accesso, idrografia superficiale, ecc.);
- b) gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia devono essere corredati da studi, analisi e rilevazioni volte ad individuare le componenti architettoniche rappresentative dei caratteri qualificanti dell'intero insediamento che si dovranno salvaguardare;
- c) il numero di piani consentiti sarà valutato in base alle caratteristiche tipologiche degli immobili esistenti;
- d) la chiusura di porticati (intesi quali fabbricati separati costituiti da una tettoia poggiate su pilastri), fienili o tipologie assimilabili, laddove è consentita dal Ptc, deve avvenire principalmente con materiali tali da garantire il mantenimento delle partizioni architettoniche e consentire, in generale, una lettura delle caratteristiche originarie dell'immobile;
- e) nelle zone C possono essere recuperati, ai fini volumetrici, esclusivamente i fienili soprastanti volumi esistenti, per destinazioni compatibili con la zona in cui ricadono e con le caratteristiche architettoniche e tipologiche indicate ai commi precedenti;
- f) gli elementi preesistenti, che caratterizzano gli immobili per forma, materiali o particolare lavorazione, devono essere mantenuti e reimpiegati in loco; si dovranno anche prediligere forme di riutilizzo dei materiali disponibili in loco e sistemi volti a migliorare le performance energetiche ed ambientali dei fabbricati;
- g) per quel che riguarda gli aspetti formali, funzionali e materici afferenti ai vari elementi inclusi nel piano d'insieme, si dovrà fare riferimento al Regolamento relativo all'abaco delle tipologie del Parco del Ticino.

8. In fatto di prescrizioni particolari relative ai posti auto di uso comune, si stabilisce quanto segue:

- a) per la realizzazione delle citate dotazioni previste per legge, possono essere computati esclusivamente gli immobili esistenti;
- b) in alternativa, possono essere individuate aree esterne limitrofe all'intero insediamento, da destinare a posti auto scoperti; tali aree dovranno essere opportunamente mascherate con materiale vegetale di

provenienza locale afferente ad essenze arbustive ed arboree autoctone ed inserite armoniosamente nel contesto paesaggistico, ricorrendo ad un'attenta progettazione che ne riduca l'interferenza ambientale e ne mitighi eventualmente l'impatto;

- c) eccezionalmente, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire i posti auto come indicato alle precedenti lettere a) e b) e tali motivazioni siano condivise dal Parco, potranno essere proposte autorimesse completamente interrato unicamente all'interno della sagoma degli edifici che, nel progetto di recupero, sono previsti in demolizione e ricostruzione; in tali casi dovranno essere proposte soluzioni progettuali volte ad integrare nel contesto architettonico esistente le rampe di accesso a tali autorimesse (ad esempio, utilizzando parte delle superfici coperte esistenti);
- d) tutti gli spazi auto proposti dal progetto, nella misura minima prevista per legge, dovranno essere asserviti con vincolo pertinenziale alle rispettive unità residenziali.

9. In fatto di prescrizioni particolari relative agli spazi comuni, si stabilisce quanto segue:

- a) non sono consentite divisioni degli spazi comuni che alterino l'aspetto morfologico degli immobili; in particolare, è vietata la realizzazione di muri divisorii nella corte centrale delle cascine e nelle aree pertinenziali di interesse ambientale; è, altresì, vietato individuare posti auto all'interno delle corti delle cascine;
- b) gli spazi pertinenziali, in particolare, le corti centrali delle cascine, possono essere lastricati con materiali che, per tradizione locale, sono d'uso diffuso, come appositamente previsto dal Regolamento relativo all'abaco delle tipologie del Parco del Ticino.

10. In fatto di prescrizioni particolari relative a parchi e giardini, per gli ambiti di verde privato meritevoli di tutela ed i parchi e i giardini di interesse storico, artistico o botanico, sono ammessi interventi di manutenzione finalizzati alla conservazione degli stessi, nonché interventi di restauro. Nell'ambito degli stessi non sono ammessi eventuali interventi edilizi, eccezion fatta per piccole opere o attrezzature di arredo e simili occorrenti per la relativa fruizione. È esclusa la possibilità di creare suddivisioni permanenti realizzate sia con opere murarie, sia con recinzioni, come pure la costruzione di impianti sportivi non temporanei di alcun genere.

11. A titolo di compensazione ambientale, come definito dagli art. 7.C.7 della D.C.R. n. VII/919 del 26 novembre 2003 ed 8.C.7 e 9.G.7 della D.G.R. n. VII/5983 del 2 agosto 2001, il piano d'insieme dovrà prevedere la realizzazione e la suddivisione degli oneri corrispondenti tra le diverse unità minime d'intervento, nelle immediate adiacenze dell'edificio oggetto dell'intervento, di superfici forestali non recintate, o comunque piantumate (quinte verdi, filari, siepi) da realizzarsi nel rispetto delle caratteristiche paesistiche del contesto, pari ad almeno due volte la superficie globale dell'insediamento oggetto dell'intervento inteso come superficie coperta e pavimentata, corti e pertinenze comprese. La realizzazione delle suddette compensazioni sarà in capo ai vari proponenti, in proporzione alla dimensione delle relative unità minime d'intervento. Nel caso di dimostrata impossibilità a reperire aree sufficienti adiacenti all'insediamento oggetto dell'intervento, il proponente potrà reperire aree anche distanti dall'edificio stesso e ubicate in altri siti dove attuare l'intervento di forestazione purché ubicate nel medesimo ambito comunale o in ambito comunale ad esso confinante. In

deroga a quanto sopra, per comprovati motivi di impossibilità di uso razionale delle stesse, le amministrazioni comunali potranno monetizzare le superfici a verde di cui sopra.

### **Articolo 11 – “Modalità di progettazione”**

1. Il progetto di recupero dovrà essere proposto dal proprietario o dall'aveute titolo, mediante richiesta di permesso di costruire convenzionato, ai sensi della Legge regionale n. 12 dell'11 marzo 2005 (art. 10.2), previo ottenimento della dovuta autorizzazione paesaggistica corrispondente. L'approvazione del progetto di recupero è subordinata alle condizioni previste per le singole zone del Ptc e alla conformità e aderenza al relativo piano di insieme.

2. Il Regolamento relativo all'abaco delle tipologie del Parco del Ticino costituisce elemento prescrittivo nella progettazione e nella realizzazione degli interventi previsti.

3. Il progetto di recupero delle singole parti individuate, che dovranno essere omogenee ed indipendenti, dovrà essere coerente e conforme con i contenuti della scheda di indirizzo e del piano d'insieme.

4. La presentazione, da parte degli aventi titolo, di un progetto di recupero per ogni successiva unità minima d'intervento o di una variante a quanto già autorizzato in precedenza comporterà quanto segue:

- nel caso in cui il progetto o la variante al progetto fossero conformi al piano d'insieme, l'aveute titolo potrà procedere direttamente alla presentazione di istanza di autorizzazione paesaggistica;
- nel caso in cui il progetto o la variante al progetto non fossero conformi al piano d'insieme, l'aveute titolo dovrà procedere alla presentazione di una variante al suddetto piano, richiedendone nuovamente l'approvazione, così come descritto negli articoli precedenti, prima di poter avanzare apposita istanza di autorizzazione paesaggistica;
- nel caso in cui il progetto o la variante al progetto non fossero conformi né al piano d'insieme, né alla scheda d'indirizzo, l'aveute titolo dovrà procedere alla presentazione di una variante ad entrambi i documenti, richiedendo nuovamente l'approvazione di entrambi, così come descritto negli articoli precedenti, prima di poter avanzare apposita istanza di autorizzazione paesaggistica.

### **Articolo 12 – “Destinazioni d'uso ammesse”**

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono indicate, per le singole zone, dagli artt. 6.11 e 7.C.7 della Deliberazione di Consiglio regionale n. VII/919 del 26 novembre 2003 e dagli artt. 8.C.7 e 9.G.7 della Deliberazione di Giunta regionale n. 7/5983 del 2 agosto 2001.

### **Articolo 13 – “Disposizioni in materia di edificazione in ambito agricolo”**

1. Il recupero degli insediamenti rurali dismessi successivamente alla data di approvazione della prima versione del regolamento (approvato con deliberazione di Consiglio di Amministrazione n. 106 del

26/10/2005), è subordinato al vincolo di superfici agricole pari a quanto stabilito rispetto all'edificazione dei volumi che si intendono recuperare, ai sensi dell'art. 59 della L.r. 12/2005.

2. L'insussistenza delle verifiche previste dall'art. 59 della L.r. 12/2005 comporta l'impossibilità di procedere ad interventi di cambio di destinazione d'uso.

3. Nel caso in cui l'azienda agricola abbia alienato i fabbricati di cui sopra, non potrà procedere alla realizzazione di nuovi edifici rurali di pertinenza (abitativi e produttivi) destinati alla conduzione del fondo per i successivi 10 anni; tale comma non si applica per gli insediamenti rurali sottoposti a vincolo notificato (di carattere storico, artistico, ambientale o paesaggistico) dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio.

4. Gli edifici rurali realizzati dopo l'entrata in vigore della L.r. 93/1980 (sostituita da quanto disposto dalla L.r. 12/2005), per i quali la stessa prevedeva il mantenimento della destinazione d'uso al servizio della attività agricola, non sono recuperabili.

#### **Articolo 14 - "Disposizioni finali"**

1. Per tutto quanto non espressamente riportato nel presente regolamento, si richiamano integralmente i contenuti delle Norme di attuazione di cui alla D.C.R. n. VII/919 del 26 novembre 2003 ed alla D.G.R. n. 7/5983 del 2 agosto 2001.