ALLEGATO 1

A. IDENTIFICAZIONE DEI CENTRI STORICI E DEGLI IMMOBILI DI RILEVANTE VALORE STORICO, PAESAGGISTICO-AMBIENTALE.

Le previsioni normative relative alla possibilità di ampliamento di edifici esistenti a destinazione industriale, artigianale e ricettiva, e trasformazione di edifici esistenti per finalità residenziali (art. 4 L.R. 4/2012) nonché la sostituzione di edifici esistenti (art 5 L.R. 4/2012) trovano applicazione **esclusivamente** all'esterno dei centri storici e dei nuclei di antica formazione.

Il Comune di Paderno Dugnano è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG) approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 110 del 21/12/01 approvato definitivamente con Deliberazione della Giunta Regionale Lombardia con atto n. VII/12483 del 21/03/2003.

In considerazione di quanto sopra ed in attesa del Piano di Governo del Territorio che approfondirà tale tema, *gli ambiti del centro storico sono così individuati*:

A.1. Centro storico:

- Zona "A" (art. 27 NTA) quali zone degli insediamenti storici di pregio architettonico ed ambientale;

- Zona "BR1" (art. 28 NTA) quali zone di recupero prevalentemente residenziale e di valore storico ambientale;

- Zona "BR2" (art. 29 NTA) di recupero prevalentemente residenziale e di valore ambientale;

Tali ambiti, con particolare riferimento per le zone A e BR1, comprendono le ville storiche ed i relativi parchi, dove l'obbiettivo principale del PRG risulta essere la tutela dei valori architettonici ed ambientali dei complessi edilizi. Gli ambiti BR2 interessano il tessuto diffuso dell'edilizia storica, sia di tipo urbano che rurali, non privo di valori testimoniali e di caratterizzazione ambientale.

La zona **A**, degli **insediamenti storici di pregio architettonico e ambientale**, risulta circoscritta esclusivamente agli immobili, edifici ed aree di pertinenza, di riconosciuto pregio architettonico, nella quasi totalità già vincolati ai sensi della L.1089/39, ora D.LGS. 42/2004.

La zona **BR 1, di recupero prevalentemente residenziale di valore storico e ambientale**, costituisce una sorta di estensione della precedente, con un regime di salvaguardia di grado appena inferiore, in cui sono stati pertanto classificati immobili di evidente rilievo storico e architettonico, sia di origine civile che rurale, per i quali il piano assume obiettivi di valorizzazione e mantenimento dei caratteri peculiari e del valore testimoniale.

La zona **BR 2, di recupero prevalentemente residenziale di valore ambientale**, comprende il tessuto edilizio dei nuclei storici che non presenta specifiche e singole particolarità sotto il profilo architettonico ma che nell'insieme determina configurazioni ambientali di sicuro interesse. L'obiettivo del PRG vigente risulta quindi la salvaguardia di tali configurazioni, mediante il mantenimento dei caratteri tipologici dell'edificato e dei rapporti tra esso e lo spazio pubblico.

B. INDIVIDUAZIONE DELLE PARTI DI TERRITORIO NELLE QUALI NON TROVERANNO APPLICAZIONE LE DISPOSIZIONI SPECIALI INTRODOTTE DALLA LEGGE. (Art. 5 comma 6 L.R. 13/09, CONFERMATO DALLA L.R. 4/12).

B.1. Porzioni connotate da peculiarità storiche:

Sono le porzioni del territorio comunale comprendenti gli edifici indicati all'interno della ricerca storico-culturale delle corti e delle cascine dei nuclei antichi di "Paderno Dugnano", di cui alla deliberazione della Giunta Comunale n. 259 del 17/11/2005:

- Gli immobili rilevati nel catasto Teresiano (1721), quelli rilevati nella mappa del Brenna (1836) e gli immobili rilevati nel cessato catasto (1893/1903).
- Gli edifici con caratteristiche di valore storico ambientale - architettonico di cui sono rimaste profonde tracce nell'assetto urbano della città, spesso esterni rispetto al nucleo storico, ma posti nelle immediate vicinanze dei collegamenti viari storici.

Queste porzioni di territorio vengono sottratte dalla applicazione degli art. 2, commi 1 e 2, art. 3 commi 3, e 5 della L.R. 13/09, allo scopo di conservare l'identità del territorio nella sua matrice storica, evitando possibili addensamenti volumetrici, contaminazioni stilistiche e alterazioni tipologiche.

B.2 Aree ricomprese all'interno del perimetro del Parco Locale di Interesse Sovraccomunale Grugnotorto-Villoresi e Parco urbano del Seveso

L'individuazione delle aree ricomprese nel Parco Grugnotorto – Villoresi, nelle quali viene esclusa la possibilità di realizzare interventi sul patrimonio edilizio esistente di ampliamento e sostituzione (art. 2, commi 1 e 2, art. 3 commi 3, e 5 L.R. 13/09 confermati dall'art 3, art 4 e art 5 L.R. 4/12) viene proposta a salvaguardia della natura agricola con valore di riequilibrio ecologico ambientale delle aree ricomprese all'interno del perimetro del PLIS. Tale indirizzo risulta essere altresì sostenuto dell'Assemblea Consortile che riunitasi in data 28/09/09, alla presenza di tutte le amministrazioni comunali appartenenti al parco, si è espressa per uno sviluppo equilibrato del territorio, già fortemente antropizzato ed urbanizzato, a salvaguardia della natura agricola escludendo la possibilità di realizzare interventi sul patrimonio esistente che potrebbero portare ad episodi edilizi in contrasto con l'obbiettivo enunciato. Per lo stesso motivo si procede con l'esclusione delle aree ricomprese all'interno del perimetro del Parco urbano del Seveso quale ambito di valore ambientale per la sua caratterizzazione urbana, come pure per la sua configurazione morfologica di nastro di aree residue che si snoda tra insediamenti variamente connotati con presenza di spazi irrinunciabili per la riqualificazione ambientale della città esistente.

B.3. Ambiti soggetti a pianificazione attuativa previsti nella Variante generale al PRG approvata nel 2003, oltre a quelli approvati successivamente in variante al PRG sino alla data del 16/10/2009 e a quelli approvati in data antecedente all'approvazione della Variante generale al PRG che sono ancora in corso di validità.

Trattasi dei comparti attuativi di iniziativa privata, (Piani di Lottizzazione, Piani di Recupero,Programmi integrati di intervento) e di quelli di iniziativa pubblica (Piani di Lottizzazione, Piani di Zona), aventi i requisiti di cui sopra, precisando che il termine di validità è da considerarsi quello previsto nelle singole convenzioni attuative o in difetto si dovrà considerare il termine massimo previsto dalla legge, che è di 10 anni per i piano ordinari e di 18 anni per i Piani di Zona, decorrenti dalla data di approvazione.

Con riferimento alla normativa del PRG vigente (Art. 57 NTA), queste porzioni di territorio vengono escluse dall'applicazione delle disposizioni speciali introdotte dalla L.R. 13/2009 (c.d. Piano Casa) in quanto i relativi piani sono ancora efficaci e stanno producendo o devono ancora produrre i loro effetti, per poter essere considerati quale parte del tessuto urbano consolidato.

Tale esclusione è motivata dalla necessità di evitare interventi di addensamento o modifiche planivolumetriche che potrebbero intervenire negativamente sulla qualità architettonica degli

ambiti, caratterizzati da una particolare unitarietà estetico - formale, risultato di un processo di pianificazione di dettaglio che si intende confermare.

Si prevede di escludere la realizzazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di ampliamento e sostituzione (art. 2, commi 1 e 2, art. 3 commi 3, e 5 L.R. 13/09 confermati dall'art 3, art 4 e art5 L.R. 4/12).

Sono esclusi dall'applicazione del Piano Casa gli interventi su immobili realizzati nei Piani di Zona in diritto di superficie sino alla loro integrale trasformazione in diritto di proprietà.

Non sono esclusi gli interventi di cui all'art. 4 L.R. 13/09 e art 6 L.R. 4/12 relativi agli immobili di Edilizia Residenziale
Pubblica.

B.4. Zona produttiva/commerciale consolidata e di completamento in ambiti prevalentemente residenziali

Tali porzioni di territorio classificate nel PRG vigente quali zone BDp, BDc e BDa2 comprendono aree di insediamento di unità produttive tradizionali -industria e artigianato – di media dimensione e le aree occupate esclusivamente o prevalentemente da contenitori edilizi a tipologia direzionale e commerciale posti in contesti prevalentemente residenziali. In questa zona il PRG vigente persegue l'obiettivo del consolidamento delle attività produttive e direzionali insediate, mediante estese possibilità di adeguamento degli spazi alle esigenze dell'organizzazione e dei processi aziendali, che contemplano anche nuove edificazioni di completamento, attivabili tuttavia solo nel rispetto delle misure finalizzate alle necessarie verifiche di compatibilità e di salubrità previste al titolo III delle Norme tecniche.

Tali ambiti, non dotati di idonee reti di urbanizzazioni primarie e di servizi secondari alla persona, non sono idonei a garantire la sostenibilità degli interventi di cui all'art. 3, comma 3 L.R. 13/09, ragione per la quale si dispone l'esclusione di tale norma.

L'esclusione consente di evitare possibili interventi episodici di trasformazione d'uso da produttivo a residenziale che possono generare aggravi alla dotazione di servizi e che sono da sviluppare nel processo di redazione del Piano di Governo del Territorio.

Viene fatto salvo dall'esclusione quanto previsto dall'art 4 comma 1 L.R. 4/12.

B.5. Aree soggette a vincoli e fasce di rispetto individuate nel PRG vigente (art. 5 comma 3 **L.R. 13/09, CONFERMATO DALLA L.R. 4/12**)

Il PRG vigente individua, e sono sovraordinate allo stesso, le fasce e zone di rispetto stradale,le aree cimiteriali e le relative zone di rispetto, le aree per impianti ferroviari e zone di rispetto degli stessi a salvaguardia dello sviluppo e adeguamento delle infrastrutture.

Si esclude la possibilità di realizzare interventi sul patrimonio edilizio esistente di ampliamento e sostituzione (art. 2, commi 1 e 2, art. 3 commi 3, e 5 L.R. 13/09 confermati

dall'art 3, art 4 e art 5 L.R. 4/12) che porterebbero a realizzare episodi edilizi in contrasto con i vincoli e fasce di rispetto individuate nel PRG vigente.

C. PRESCRIZIONI CIRCA LE MODALITÀ DI APPLICAZIONE DELLA LEGGE CON RIFERIMENTO ALLA NECESSITÀ DI REPERIMENTO DI SPAZI PER PARCHEGGI PERTINENZIALI E A VERDE (Art. 5 comma 6 L.R. 13/09, CONFERMATO DALLA L.R. 4/12).

Stante la necessità di reperimento di parcheggi pertinenziali, gli interventi in attuazione della legge dovranno **obbligatoriamente** prevedere, per non gravarne il peso sull'intera comunità, il reperimento di spazi a parcheggio di pertinenza nella misura minima di 1 mq/ 5 mq di slp edificata o sostituita, sempre che la stessa sia di estensione tale da far configurare la necessità di almeno un posto auto (24mq) ma comunque nella misura di almeno 1 posto auto per ogni nuovo alloggio comunque formato (monolocale, bilocale, trilocale, etc...).

Nel caso di interventi di sostituzione edilizia superiori a mc. 1200, la quota di cui sopra è stabilita nella misura di 1,5 posti auto per ogni unità immobiliare.

Maggior qualità dovrà invece essere destinata alla valorizzazione del verde privato che contribuisce alla costituzione del paesaggio urbano.

In tal senso gli interventi di sostituzione edilizia dovranno **obbligatoriamente** provvedere alla realizzazione di area a verde privato da equipaggiare con arbusti e/o alberi nella misura minima del **40 %** della superficie scoperta drenante.

Per volumetria dell'edificio si fa riferimento alla definizione di superficie lorda di pavimento data dal PRG vigente.

D. RIDUZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DEL CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE (Art. 5.4 L.R. 13/09, CONFERMATO DALLA L.R. 4/12).

Malgrado oggi si registri una diminuzione dell'entrata del contributo di costruzione, è ammissibile, nello spirito della legge, proporre una proporzionale riduzione del contributo di costruzione in base alle diverse tipologie di intervento.

In considerazione di quanto sopra, saranno maggiormente incentivati tutti quegli interventi edilizi diretti alla realizzazione di ampliamenti degli edifici esistenti nonché sostituzione di edifici esistenti in risposta alle esigenze dei nuclei familiari.

D.1. Riduzione del contributo di costruzione per interventi di riutilizzo del patrimonio esistente (Art. 2 L.R. 13/09 confermato dalla L.R. 4/12)

Norma Art.	**Tipologia d'intervento**		**Riduzione oneri urb. %**	**Riduzione Costo Costr %**	**Limitazioni** (1)
Art. 2.1 lettera a)	Interventi per il riutilizzo di volumetrie	a destinazione residenziale	10 %	10%	Si
		destinate ad altre funzioni ammesse	10%	10%	Si
Art. 2.1	Interventi per volumetrie edilizie	per destinazioni accessorie alla residenza	10%	10%	Si
lettera b)	in seminterrato	per attività economiche ammesse	5%	5%	Si
		per attività professionali	5%	5%	Si
		per destinazioni residenziali	10%	10%	Si
Art.. 2.2	Interventi in aree agricole	per destinazioni ricettive non alberghiere	5%	5%	Si
		per uffici e attività	5%	5%	Si

(1) si riferisce alla individuazione di parti del territorio comunale nel quale la legge non trova applicazione (art. 5, comma 6 L.R. 13/09 confermato dalla L.R. 4/12)

D.2. Riduzione del contributo di costruzione per interventi di ampliamento e sostituzione degli edifici esistenti (Art. 3 L.R. 13/09 confermato dalla L.R. 4/12)

Norma Art.	**Tipologia d'intervento**		**Riduzione oneri urb. %**	**Riduzione Costo Costr %**	**limitazioni** (1)
Art. 3.1	Ampliamento di edifici	Uni-bifamiliari	30%	30%	Si
lettere a) e b)	residenziali	Non uni-bifamiliari aventi volumetria non superiore a 1.200 mc	20%	20%	si
		residenziali	10%	10%	Si
Art. 3.3	Sostituzione edifici	Parzialmente residenziali con edifici residenziali	10%	10%	Si
		Non residenziali con edifici residenziali	5%	5%	Si
Art. 3.4	Sostituzione di edifici residenziali non coerenti con il contesto		10%	10%	Si
Art. 3.5	Sostituzione di edifici produttivi		20%	20%	Si

(1) si riferisce alla individuazione di parti del territorio comunale nel quale la legge non trova applicazione (art. 5, comma 6 L.R. 13/09 confermato dalla L.R. 4/12)