



Settore: Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale
Servizio: Urbanistica ed Edilizia Privata
Ufficio: Urbanistica

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) DEL NUOVO DOCUMENTO DI PIANO E DELLA VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE E AL PIANO DEI SERVIZI DEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DICHIARAZIONE DI SINTESI FINALE

ai sensi degli artt. 6 e 9 della Direttiva 2001/42/CE e del punto 6.10 dell'Allegato 1 di cui al modello M della D.G.R. n. IX/761 del 10.11.2010 e s.m.i.

PreMESSO

che in data 26.07.2024 con prot. n. 15509 è stata depositata la Dichiarazione di Sintesi del processo di valutazione Ambientale Strategica (ex art. 4 della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i.) del nuovo Documento di Piano e della variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio avviata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 17.03.2022 redatta ai sensi degli artt. 6 e 9 della Direttiva 2011/42/CE del punto 3.1 ter dell'Allegato alla D.G.R. n. IX/761 del 10.11.2010 a firma dell'Autorità Procedente per la valutazione Ambientale Strategica (VAS) ed approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 01.08.2024 relativa all'adozione della variante al vigente Piano di Governo del Territorio.

La presente dichiarazione ha illustrato in che modo le considerazioni ambientali sono state integrate nella variante e come si è tenuto conto del Rapporto ambientale, dei pareri espressi e dei risultati delle consultazioni, nonché le ragioni per le quali è stato scelto il Piano oggetto di adozione, alla luce delle alternative possibili che sono state individuate. Nello specifico, il documento, coerentemente a quanto segnalato dalle indicazioni regionali (DGR n. VIII/6420 del 27.12.2007, D.G.R. n. IX/761 del 10.11.2010):

ha illustrato sinteticamente il processo integrato PGT / VAS e dà conto delle consultazioni effettuate e della partecipazione del pubblico;

ha riportato i contributi ricevuti e i pareri espressi;

- ha illustrato come si è tenuto conto delle considerazioni espresse nella proposta di Rapporto Ambientale;
- ha dichiarato come si è tenuto conto del decreto di espressione del Parere Motivato n. 15450 del 25.07.2024, con le conseguenti modifiche da apportare anche agli elaborati di variante prima dell'adozione degli stessi;
- ha descritto le misure previste in merito al sistema di monitoraggio in fase di attuazione/gestione del Piano.

FATTO ESPRESSAMENTE PRESENTE

- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 01.08.2024 l'Amministrazione comunale ha adottato il nuovo Documento di Piano e variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi al vigente Piano di Governo del Territorio, comprensiva dell'aggiornamento dello studio della Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica del PGT e del Piano Urbano Generale per i Servizi del Sottosuolo (PUGSS), oltre che del Rapporto Ambientale, della Sintesi non Tecnica e della Dichiarazione di sintesi, del relativo parere motivato, nonché dello Screening di Incidenza sui Siti di Rete Natura 2000, predisposto ai sensi dell'Allegato F della D.G.R. n. XI/5523 del 16.11.2021 recante "Aggiornamento delle disposizioni di cui alla D.G.R. n. XI/4488 del 29 marzo 2021 - "Armonizzazione e semplificazione dei procedimenti relativi all'applicazione della valutazione di incidenza per il recepimento delle linee guida nazionali oggetto dell'intesa sancita il 28 novembre 2019 tra il governo, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano";



Settore: Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale

Servizio: Urbanistica ed Edilizia Privata

Ufficio: Urbanistica

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 01.08.2024 l'Amministrazione Comunale ha adottato la variante del Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale ai sensi degli artt. 2-3 della L.R. 10.08.2001 n. 13 e s.m.i.;
- gli atti adottati costituenti il nuovo Documento di Piano e variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi al vigente Piano di Governo del Territorio, e gli atti costituenti la variante del Piano di Zonizzazione Acustica, sono stati depositati in libera visione al pubblico, presso l'Ufficio Segreteria del Comune di Varedo, via Vittorio Emanuele II, 1, per trenta giorni consecutivi dal giorno 11.09.2024 al giorno 10.10.2024, entrambi compresi;
- le osservazioni alla variante generale al Piano di Governo del Territorio adottata pervenute al protocollo comunale nel periodo utile e depositate agli atti del settore Urbanistica, risultano in numero complessivo di n. 25 osservazioni (comprensiva dell'osservazione tecnica d'ufficio a cura del responsabile dell'area tecnica);
- con osservazione prot. n. 17774 del 07.09.2024 resa da ATS Brianza, l'Ente:
 - *"prende atto che è stato inserito, nelle Norme del Piano delle Regole, il divieto di insediare all'interno del TUC attività insalubri di 1ª e 2ª classe o che possano creare molestie sia acustiche che odorigene";*
 - *rileva "che dall'esame degli atti presso la scrivente Agenzia risulta tutt'ora aperto il procedimento di indagine ambientale preliminare presentato dalla proprietà nel 2017 per l'area dell'ambito AT02";*
 - *prende atto "che all'interno delle schede aggiornate degli ambiti di trasformazione (AT01- AT02- AT03- AT04 e AT05) di cui all'allegato 1 delle Norme di Piano è stata inserita, come prescrizione aggiuntiva obbligatoria, l'effettuazione dell'indagine ambientale preliminare di cui all'art. 242, c. 2 del d.lgs. 152/2006";*
 - e che per gli aspetti di competenza dell'Ente riformula contributi e indicazioni per la predisposizione della documentazione a corredo della variante al vigente Piano di Governo del Territorio.
- con osservazione prot. n. 19250 del 26.09.2024 resa da ARPA Lombardia -Dipartimento di Milano-Monza e Brianza- U.O. Agenti Fisici e Valutazioni ambientali è stato comunicato che *"l'Agenzia, per quanto di competenza, non ha alcuna osservazione da formulare sugli atti adottati relativi alla variante di PGT in aggiunta a quanto già illustrato nell'ambito del procedimento di valutazione ambientale strategica"*.
- con osservazione prot. n. 20835 del 16.10.2024 resa da Consorzio Parco Grugnotorto-Villoresi e Brianza Centrale (GruBria), si segnalano puntuali osservazioni riferite:
 - alla compatibilità di funzioni interne al PLIS GruBria,
 - all'incremento e valorizzazione della Rete Verde di Ricomposizione Paesaggistica dato dalle aree libere all'interno del vincolo di rispetto cimiteriale,
 - al recepimento delle indicazioni fornite con nota prot. n. 551 del 15.07.2024 relative ai collegamenti ecologico-fruttivi comunali e sovracomunali, in particolare riportando il tracciato della Ciclovia MI-ME,
 - all'inclusione dell'intero viale Bagatti e del paesaggio agricolo e le aree a verde ai suoi margini, nel processo di ampliamento dell'area interessata dal "vincolo" o "dichiarazione di notevole interesse pubblico paesaggistico", conformemente al D.Lgs. 22.01.2024 n. 42 e s.m.i. (in particolare art. 131, commi 4 e 5; art. 134, comma 1 ed art. 136, comma 1).
- i pareri di compatibilità del nuovo Documento di Piano e alla variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi al vigente Piano di Governo del Territorio adottati con n. 21 del 01.08.2024 trasmessi dagli enti competenti e territorialmente interessati sono i seguenti:
 - Regione Lombardia -Direzione generale Territorio e Sistemi Verdi, Urbanistica e VAS-, con D.G.R. n. XII/3533 del 02.12.2024 recante *"Determinazioni in merito alla variante generale agli atti del vigente Piano di Governo del Territorio (Documento di Piano - Piano delle Regole - Piano dei Servizi) e documentazione pianificatoria complementare (art. 13, comma 8 della l.r. n. 12/2005)"* (pervenuta al protocollo interno comunale con prot. n. 24387 del 06.12.2024), nella quale l'Ente regionale, effettuato il *"raffronto tra il quadro strategico assunto dal PGT in esame e la programmazione regionale riferita all'obiettivo prioritario d'interesse regionale "Laminazione del torrente Seveso"*, rileva che *"emerge tra il*



Settore: Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale
Servizio: Urbanistica ed Edilizia Privata
Ufficio: Urbanistica

PTR e il DdP del PGT una condizione di coerenza subordinata al recepimento delle indicazioni contenute nel presente parere”, richiamando “alcuni importanti orientamenti e indirizzi”, ed evidenziando “gli aspetti da approfondire o da perfezionare per rendere il PGT maggiormente coerente con il Piano regionale, nonché con la normativa regionale di riferimento”, “in merito alla corrispondenza delle azioni e delle misure previste dal PGT rispetto al quadro di riferimento generale costituito dal PTR”.

- Provincia di Monza e Brianza - Settore Territorio e Ambiente - Servizio Pianificazione e Politiche Territoriali - con Determinazione dirigenziale Rg. n. 3290 del 20.12.2024 (pervenuta al protocollo interno comunale con prot. n. 25638 del 20.12.2024), recante “*Comune di Varedo. Variante generale al Piano di Governo del territorio (ai sensi della LR 12/2005). Valutazione di compatibilità al Ptcp, ai sensi dell'art. 13 della LR 12/2005*”, con cui l'Ente provinciale esprime “*Valutazione di compatibilità al PTCP condizionata al totale recepimento di quanto indicato ai precedenti paragrafi e richiamati in sintesi:*”
 - *Prescrizioni relative a:*
 - *Le previsioni insediative del PGT (paragrafo 3.2.2)*
 - *Viabilità di interesse paesaggistico (paragrafo 3.4.5)*
 - *Necessità di approfondimento in merito a:*
 - *Stima del fabbisogno e dimensionamento di PGT (paragrafo 3.2.1)*
 - *Le previsioni insediative del PGT (paragrafo 3.2.2)*
 - *Riduzione del consumo di suolo in adeguamento alla LR 31/2014 (paragrafo 3.2.3)*
 - *Carta del consumo di suolo e bilancio ecologico del suolo (paragrafo 3.2.4)*
 - *Classificazione viabilistica ed infrastrutture per la mobilità (paragrafo 3.3.1)*
 - *Sostenibilità dei carichi urbanistici sulla rete di mobilità (paragrafo 3.3.2)*
 - *Ambiti di azione paesaggistica (AAP) e Ambiti di interesse provinciale (AIP) (paragrafo 3.4.4)*
 - *Sistemi ed elementi di prevalente valore storico-culturale e simbolico-sociale (paragrafo 3.4.7)*
 - *Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS) (paragrafo 3.5)*
 - *Difesa del suolo (paragrafo 3.6)*

VISTE ED ESAMINATE

le osservazioni pervenute dai soggetti privati e le motivazioni di merito espresse dagli osservanti

VALUTATA ED ESAMINATA

la proposta di controdeduzione alle osservazioni pervenute e le argomentazioni depositate dai tecnici estensori della Variante in data 03.02.2025 prot. n. 2222, nonché le conseguenti modificazioni/integrazioni da apportare al Piano adottato previste dall'impianto controdeduttivo sviluppato (con specifico riferimento agli Allegati della proposta di controdeduzione).

Ciò premesso, per tutto quanto esposto

Secondo il disposto regionale vigente in materia, “*in assenza di osservazioni o di modificazioni/integrazioni del piano o programma che producono effetti significativi sull'ambiente, sulla salute e sul patrimonio culturale, la dichiarazione di sintesi finale è una mera riconferma del documento già predisposto*”.

Pertanto:

in funzione dell'espressione del decreto di parere motivato finale positivo circa la compatibilità ambientale del nuovo Documento di Piano e della Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del



Settore: Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale
Servizio: Urbanistica ed Edilizia Privata
Ufficio: Urbanistica

Territorio, comprensiva dell'aggiornamento dello studio della Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica del Piano di Governo del Territorio e del Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS), nonché della variante del Piano di Zonizzazione Acustica, oltre che del Rapporto Ambientale, della Sintesi non tecnica e della Dichiarazione di sintesi, del relativo parere motivato, nonché dello Screening di Incidenza sui Siti di Rete Natura 2000, predisposto ai sensi dell'Allegato F della D.G.R. n. XI/5523 del 16.11.2021 recante *"Aggiornamento delle disposizioni di cui alla D.G.R. n. XI/4488 del 29.03.2021 "Armonizzazione e semplificazione dei procedimenti relativi all'applicazione della valutazione di incidenza per il recepimento delle linee guida nazionali oggetto dell'intesa sancita il 28 novembre 2019 tra il governo, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano"*.

In considerazione del fatto che l'autorità competente per la VAS d'intesa con l'autorità procedente hanno dato atto che:

- Le modifiche derivanti dall'impianto controdeduttivo sviluppato:
 - non comportano modifiche sostanziali rispetto al profilo della sostenibilità, integrazione e compatibilità ambientale, soprattutto in termini di consumo di suolo e domanda insediativa residenziale attesa, risultando tutte di carattere "trascurabile", piuttosto che aventi una ricaduta ambientale "limitata" e "circoscritta";
 - hanno mantenuto gli obiettivi di assetto e sviluppo del territorio individuati dall'amministrazione volti alla riduzione del consumo di suolo, alla concretizzazione della rete ecologica comunale, al recupero delle aree dismesse o sottoutilizzate, al potenziamento delle attività economiche sul territorio, al potenziamento e riqualificazione degli spazi verdi urbani e attrezzati, al miglioramento della qualità abitativa e del sistema dei servizi ed allo sviluppo della mobilità soprattutto debole interna al PLIS GruBria;
 - pertanto, nel complesso, le modifiche complessive da apportare agli elaborati adottati in accoglimento della proposta di controdeduzione sono volte prevalentemente:
 - alla correzione di errori materiali segnalati;
 - all'ottimizzazione e alla razionalizzazione del tessuto edilizio esistente consolidato, volte dunque a perseguire uno sviluppo insediativo fisiologico assimilabile dal tessuto consolidato esistente per il conseguimento di obiettivi di densificazione insediativa;
 - al soddisfacimento di puntuali fabbisogni, di carattere sia residenziale (in particolare all'interno dei nuclei storici), sia non residenziale, rilevati nel caso in cui gli stessi siano stati ritenuti e valutati sostenibili e coerenti con l'impianto complessivo di Piano adottato, dunque tali da non compromettere il profilo complessivo della sostenibilità ambientale riguardato con la variante adottata ed espresso con il parere motivato di cui sopra;
 - infine, all'introduzione di modifiche ed integrazioni necessarie al fine di consentire la piena attuazione dei contenuti di Piano relativamente agli ambiti di Piano (AT, ARUT, ARUTS) ed alle aree con diritti volumetrici di perequazione (ARP, ACA, ARL).

E che inoltre

- si riscontra il carattere complessivamente migliorativo della proposta di controdeduzione alle osservazioni e ai pareri pervenuti alla Variante adottata;
- è stata verificata la coerenza complessiva della Variante - così come modificata a seguito della proposta di controdeduzione delle osservazioni dei privati - agli obiettivi di assetto e sviluppo del territorio individuati dall'amministrazione volti alla riduzione del consumo di suolo, alla concretizzazione della rete ecologica comunale, al recupero delle aree dismesse o sottoutilizzate, al potenziamento delle attività economiche sul territorio, al potenziamento e riqualificazione degli spazi verdi urbani e attrezzati, al miglioramento della qualità abitativa e del sistema dei servizi ed allo sviluppo della mobilità soprattutto debole interna al PLIS GruBria;
- è stato verificato che il recepimento dei pareri di competenza della Provincia di Monza e della Brianza e di



Settore: Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale
Servizio: Urbanistica ed Edilizia Privata
Ufficio: Urbanistica

Regione Lombardia assolvono all'obiettivo di garantire la complessiva compatibilità del nuovo Piano di Governo del Territorio al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Monza e Brianza e agli obiettivi del Piano Territoriale Regionale della Lombardia (PTR), nonché alla previsione costituente l'obiettivo prioritario di interesse regionale "Laminazione del torrente Seveso".

Pertanto, l'entità delle modifiche agli elaborati di Variante conseguenti all'accoglimento della proposta di controdeduzione non va ad alterare l'impianto valutativo assunto dal Rapporto Ambientale adottato, nè a modificare gli esiti della valutazione condotta. Pertanto, non si è reso necessario avvalersi dell'apporto di un'ulteriore Conferenza di Valutazione.

Dunque:

Si riconferma il documento della dichiarazione di sintesi depositata in data 26.07.2024 con prot. n. 15509 e allegata alla Deliberazione di adozione C.C. n. 21 del 01.08.2024.

Con la specifica che:

- nella fase di attuazione e gestione del Piano occorrerà attivare il monitoraggio ambientale di Piano, rispondente al dettame di *"assicurare il controllo degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del piano o programma approvato e la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti ed adottare le opportune misure correttive"* così come previsto dal par. 6.11 dell'Allegato 1 della D.G.R. n. IX/671 del 10.11.2010, per cui *"delle modalità di svolgimento del monitoraggio, dei risultati e delle eventuali misure correttive adottate deve essere data adeguata informazione sui siti web dell'Autorità Competente e dell'Autorità Procedente"*, compreso il monitoraggio del carico della rete della viabilità, al fine di individuare quali azioni e interventi eventualmente necessari, anche di scala più ampia, possano essere prioritariamente valutati per innescare un processo di generale miglioramento delle condizioni del traffico.

All'interno della presente Dichiarazione di Sintesi Finale si dà conto di seguito delle principali modifiche apportate agli elaborati di variante in accoglimento della proposta di controdeduzione delle osservazioni pervenute e a seguito del recepimento delle prescrizioni e degli indirizzi formulate all'interno dei pareri di compatibilità degli enti competenti.

SI DA CONTO

che esaminate le proposte di controdeduzione alle osservazioni ed ai pareri pervenuti, vengono effettuate le opportune considerazioni in merito ai temi di rilevanza ambientale sollevati, propri della procedura di VAS, riguardanti in particolare sia la tutela del sito della ex Snia-Viscosa oggetto di rigenerazione urbana e territoriale e di rifunzionalizzazione (ambito ARUTS), attraverso il completamento delle operazioni di bonifica necessarie, atte ad eliminare le fonti di inquinamento e tutelare le componenti ambientali intercettate, sia l'inserimento adeguato nel contesto ambientale degli interventi sulla viabilità attorno al sito, mediante l'integrazione degli studi sulla viabilità e il traffico inerenti l'ambito ARUTS.

Inoltre, dall'analisi delle osservazioni pervenute, vengono trattati diversi temi che possiedono rilevanza ambientale e che coinvolgono sia gli aspetti normativi che disciplinano soprattutto il tessuto urbano consolidato, sia gli aspetti di carattere procedurale finalizzati a dare compiuta attuazione alle previsioni di Piano. Questi temi riguardano soprattutto: il rispetto del parametro di IPT (Indice di Permeabilità Territoriale) attraverso la garanzia della computazione delle cessioni a verde richieste dalle schede degli Ambiti di Trasformazione di cui all'Allegato 1 delle



Settore: Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale
Servizio: Urbanistica ed Edilizia Privata
Ufficio: Urbanistica

Norme del Documento di Piano, e nel rispetto dell'art. 6 delle Norme del Piano dei Servizi; la facoltà, per gli edifici esistenti e ricadenti in Rete Verde di ricomposizione paesaggistica, di ampliamento una tantum esclusivamente in altezza senza comportare nuova superficie impermeabile; le caratteristiche geologiche, idrogeologiche e geotecniche degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, le quali, al fine di una loro maggiore conoscenza, si richiede siano oggetto di approfondimento da espletarsi nelle schede degli Ambiti di Trasformazione di cui all'Allegato 1 delle Norme del Documento di Piano; l'inserimento nelle Norme del Piano delle Regole del divieto di insediare all'interno del TUC le attività insalubri di prima e seconda classe o che possano creare molestie sia acustiche che odorigene; l'effettuazione dell'indagine ambientale preliminare come prescrizione obbligatoria finalizzata all'attuazione degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano; la realizzazione di idonee fasce di salvaguardia ambientale avente funzione di zona filtro a separazione tra gli edifici a destinazione artigianale/produttiva, esistenti nel lotto contiguo, dagli edifici residenziali di futura realizzazione, al fine di evitare ricadute negative sulla futura destinazione residenziale e compatibilmente con la saturazione degli indici di edificabilità; la coerenza dell'azonamento, sia urbanistico che acustico, delle aree a confine con i comuni contermini al fine di escludere situazioni di conflitto; l'utilizzo di materiali permeabili e drenanti per la realizzazione dei percorsi per la viabilità veicolare e pedonale, al fine della riduzione dell'effetto "isola di calore" e a garanzia di una migliore dispersione delle acque meteoriche; l'applicazione di ulteriori indicatori di monitoraggio ambientale, in aggiunta a quelli contenuti nel cap. 14 del Vol. 03 del Rapporto ambientale di VAS contenente il 'Quadro valutativo delle previsioni di Piano', inerenti soprattutto lo sviluppo territoriale di determinati servizi ed infrastrutture per il tempo libero e non, aventi ricadute positive sia sugli stili di vita della popolazione che sulla riduzione delle emissioni di inquinanti e anche alla evoluzione della transizione energetica.

Ai fini di un migliore raccordo tra la procedura di VAS e l'accoglimento dei pareri e osservazioni pervenute si riporta sinteticamente le modalità relative all'accoglimento delle osservazioni e dei pareri contenuto negli elaborati di Piano:

1. in accoglimento della proposta di controdeduzione delle osservazioni pervenute, verranno apportate le seguenti modifiche alla Variante adottata:

- riclassificazione in tessuto A1.3 degli edifici di proprietà individuati al fg. 14, mapp. 38 e 39 sub 702 (Oss. n. 1);
- modifica della scheda dell'ambito AT03 dell'Allegato 1 alle Norme del Documento di Piano, inserendo il riferimento al residuo dei diritti edificatori di cui al registro "DEMA" (Oss. n. 3);
- rettifica della perimetrazione del comparto dell'ambito AT01 nel tratto in corrispondenza della Via San Martino, cadente sulla proprietà al mappale n. 309, spostandola in corrispondenza della mezzeria della stessa Via San Martino, coincidente col mappale n. 152 (Oss. n. 8.3);
- precisazione dedicata a chiarire, nell'Allegato 01 delle Norme del Piano delle Regole, così come contenuto nell'Allegato 01 delle Norme del Documento di Piano, che le previste cessioni richieste dalle schede (all'interno dell'ambito, ovvero delle ST complessiva) e/o le cessioni a verde richieste ai sensi dell'art. 6 delle Norme del Piano dei Servizi sono da intendersi computabili quali superfici per garantire il rispetto del parametro di IPT (Oss. n. 12);
- modifica della scheda ARUTS dell'Allegato 02 delle Norme del Piano delle Regole, inserendo la seguente dicitura: *"La rifunzionalizzazione dell'Area ex Snia dovrà prevedere la tutela del sito e delle matrici ambientali mediante il preventivo completamento delle operazioni di bonifica ambientale attuando i necessari interventi, anche per stralci funzionali inerenti i singoli sub-ambiti e/o comparti di intervento, atti ad eliminare le fonti di inquinamento e/o [...]"* (Oss. n. 14.1);
- modifica dell'art. 6 delle Norme del Piano dei Servizi, inserendo la seguente dicitura: *"Ad esclusione dell'Ambito di Rigenerazione Urbana e Territoriale Strategici (ARUTS) cui si applicano le previsioni di cui all'Allegato 02 delle norme di Piano delle Regole, nelle aree sottoposte a Piano Attuativo, per interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione è prevista [...]"* (Oss. n. 14.6);
- in considerazione che in forza del PDC n. 119-2022 rilasciato dal Comune di Varedo ed in seguito alla cessione



Settore: Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale

Servizio: Urbanistica ed Edilizia Privata

Ufficio: Urbanistica

di due lotti ad unica azienda manifatturiera locale, l'ultimo lotto previsto non può di fatto più usufruire dell'accesso stradale dalla via Valsugana, come previsto dal PDC stesso e dall'originario Piano Esecutivo PLD 3.2., viene effettuata una rettifica dell'ambito a previsione a servizi limitatamente alla porzione nord per una fascia pari a 20 m al fine di consentire l'accessibilità al lotto intercluso (Oss. n. 15.3);

- riclassificazione dell'azzoneamento nelle tavole di Piano da 'D1 - Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni di tipo industriale o artigianale' a 'D2 - Aree per attività non residenziali frammentate' delle aree individuate al fg. 12, mapp. 85-125 (parte)-126-127 (parte) (Oss. n. 18.1);
- stralcio dall'ambito ARUTS e conseguente riclassificazione in tessuto D2 dell'area cortilizia di proprietà, attualmente delimitata da recinzioni posta a sud, di pertinenza del capannone esistente principale, parte del m. 127 del f. 12 (Oss. n. 18.2);
- stralcio dall'ambito ARUTS e conseguente riclassificazione in tessuto D2 dell'area di proprietà attualmente perimetrata da delimitazioni fisse, area di pertinenza del capannone esistente più piccolo posta a sud dello stesso, parte del m. 125 del f. 12 (Oss. n. 18.3);
- riclassificazione in tessuto 'A1 - Nuclei storici di antica formazione' limitatamente alla "porzione bianca" del m. 172 (aree cortilizie di pertinenza degli "ex fienili") (Oss. n. 18.6);
- riclassificazione in tessuto 'A1 - Nuclei storici di antica formazione' della porzione dell'ambito "ex fienili" catastalmente identificata ai m.li n. 3 e 4 del f. 15 (Oss. n. 18.8);
- mantenimento della programmazione di inserimento di un percorso vita, una stazione fitness immersa nel verde, adiacente al vialetto di collegamento tra l'area mercatale ed il viale Bagatti, al fine di favorire ulteriormente l'attività ludica-sportiva dei cittadini varedesi e di tutti coloro che passano da tale zona per il loro allenamento quotidiano (Oss. n. 19);
- inserimento della proposta di nuovo AIP, da subordinare a parere favorevole della Provincia, segnatamente nell'area di cui al f. 11, m. 69 (Oss. n. 21.3);
- aggiornamento della Tavola PR05 (Carta di disciplina dei nuclei di antica formazione) circa il compendio "Villa Agnesi e relative cascine" riportando il reale stato di fatto ovvero il comparto è stato caratterizzato dalla demolizione di una serie di fabbricati accessori posti sul limite ovest del comparto di intervento, poiché gli stessi - oltre ad essere in uno stato avanzato di degrado e abbandono - risultavano estranei all'impianto originario del compendio (Oss. 24.1);
- aggiornamento della Tavola PR05 (Carta di disciplina dei nuclei di antica formazione) andando a classificare correttamente la tettoia, addossata al lato sud della settecentesca chiesa dell'Annunciazione di Maria, addizione recente che ne diminuisce la coerenza e la leggibilità rispetto al suo assetto originario (superfettazione) (Oss. 24.2);
- accoglimento parziale dell'Oss. 26.1 (Ipotesi A) e condizionato alla fattibilità dell'opera pubblica ed a tutte le verifiche ambientali necessarie. La realizzazione della rampa di accesso dovrà essere preferibilmente collocata a nord al fine di una massima ottimizzazione dell'intervento complessivo, di ricaduta pubblica, ovvero la connessione con l'area a parcheggio posta su via Brianza.

2. In recepimento delle prescrizioni e dei contenuti minimi della pianificazione comunale espressi nel parere di compatibilità formulato dalla Provincia di Monza e della Brianza -Settore Territorio e Ambiente - Servizio Pianificazione e Politiche Territoriali- con Determinazione dirigenziale Rg. n. 3290 del 20.12.2024 (pervenuta al protocollo comunale con prot. n. 25638 del 20.12.2024), si provvede a:

i.) in riferimento alle previsioni insediative del PGT:

- a precisare che le facoltà di cui al comma. 5 art. 25 delle NTA del Piano delle Regole, ricadenti in Rete Verde, potranno usufruire delle facoltà di ampliamento una tantum esclusivamente in altezza senza comportare nuova superficie impermeabile;
- ad inserire, nella cartografia progettuale di Piano, apposita simbologia e la seguente dizione "Aree da



Settore: Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale

Servizio: Urbanistica ed Edilizia Privata

Ufficio: Urbanistica

destinare ad attività produttive e logistiche ai sensi della lett. e-sexies), comma 2, art. 8 della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i.” che interesserà esclusivamente per la porzione meridionale dell'ARUTS dove è, di fatto, già prevista dal quadro pianificatorio definito dal masterplan, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 06.08.2021 e successivamente aggiornamento con le deliberazioni di Consiglio Comunale n. 3 e 4 del 07.05.2024;

- ad integrare le tavole di Piano inserendo il tracciato del collegamento della metrotranvia Milano-Limbrate con la stazione ferroviaria di Varedo, richiesto in ordine alla documentazione disponibile;

ii.) In riferimento alla viabilità di interesse paesaggistico:

- a specificare all'interno dell'art. 32 delle Norme del Piano delle Regole l'ampiezza delle fasce di rispetto che sono già presenti all'interno delle Tavola PR09 adottata andando ad escludere, come richiesto, le previsioni fatte salve in quanto vigenti alla data di adozione del PTCP (dicembre 2011);

iii.) in riferimento alla redazione della Carta del consumo di suolo e del bilancio ecologico del suolo:

- ad individuare all'interno della carta del consumo di suolo le aree dismesse, contaminate, soggette a interventi di bonifica ambientale e bonificate, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate;
- a classificare, all'interno della carta del consumo di suolo, l'area destinata ad orti urbani quale “superficie agricola o naturale” anziché quale “superficie urbanizzata”;
- infine si procederà limitatamente alla revisione delle quantità della carta del consumo di suolo rispetto alla riduzione della superficie urbanizzata ed incremento della libera in combinato disposto con i punti precedenti;

iv.) In riferimento alla classificazione viabilistica ed infrastrutture per la mobilità:

- all'integrazione delle tavole di Piano e della scheda ARUTS con l'individuazione dell'ipotesi di collegamento della metrotranvia Milano-Limbrate con la stazione ferroviaria di Varedo (cfr. intervento n.128 della Tav.11 del PTCP) e del relativo corridoio di salvaguardia;

v.) In riferimento agli Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS):

- a classificare, all'interno della carta del consumo di suolo, l'area destinata ad orti urbani quale “superficie agricola o naturale” anziché quale “superficie urbanizzata”;
- ad una ulteriore ricognizione al fine di verificare che tutte le aree agricole siano classificate nella carta del consumo di suolo tra la “superficie agricola o naturale”.

3. In recepimento del parere di competenza dell'Ente Regione Lombardia (D.G.R. n. XII/3533 del 02.12.2024 e pervenuto al protocollo comunale con prot. n. 24387 del 04.12.2024) di compatibilità con gli obiettivi del Piano Territoriale Regionale della Lombardia (PTR) e in particolare alla previsione costituente obiettivo prioritario di interesse regionale “Laminazione del Torrente Seveso”, si provvede:

- a fronte dell'opportunità di chiarire il quadro normativo/attuativo dell'ambito ex Snia-Viscosa alla luce degli aggiornamenti al quadro pianificatorio definiti dal masterplan, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 06.08.2021 e successivamente aggiornato con le deliberazioni di Consiglio Comunale n. 3 e 4 del 07.05.2024, e recepito nella disciplina d'ambito del Documento di Piano, a modificare la scheda ARUTS eliminando i riferimenti alla rigenerazione urbana, essendo stato definito un quadro pianificatorio dal Masterplan citato, ed inoltre all'eliminazione del retino ‘Rigenerazione’ ai sensi dell'art. 8, comma 2 lett. e-quinquies dalla cartografia di Piano;
- a confermare che l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione AT03 e AT04 avverrà ai sensi del c. 1, art. 12 mediante la presentazione di Piano Attuativo Unitario, pertanto si provvederà a meglio precisarlo all'interno della sezione dedicata delle schede;
- in riferimento all'individuazione delle attività di logistica all'interno del territorio comunale, ad inserire, nella cartografia progettuale di Piano, apposita simbologia e la seguente dizione “Aree da destinare ad attività produttive e logistiche ai sensi della lett. e-sexies), comma 2, art. 8 della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i.”



Settore: Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale

Servizio: Urbanistica ed Edilizia Privata

Ufficio: Urbanistica

- che interesserà esclusivamente per la porzione meridionale dell'ARUTS dove è, di fatto, già prevista dal quadro pianificatorio definito dal masterplan, approvato con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 06.08.2021 e successivamente aggiornamento con le deliberazioni di Consiglio Comunale n. 3 e 4 del 07.05.2024. Oltremodo al fine di meglio chiarire quanto osservato si provvederà, per l'art. 7 delle norme del PR, ad inserire una limitazione L13 per qualificare l'incrocio Gf2.3. e D2, al fine di chiarire che potranno essere mantenute le attività logistiche in essere, alla data di adozione del PGT, ed il loro eventuale ampliamento ma non potranno esserne aperte di nuove;
- in riferimento all'ammissibilità di medie strutture di vendita in diversi ambiti urbanistici (D1 con limitazioni e D2 del Piano delle Regole adottato), ad inserire, nella cartografia progettuale di Piano, apposita simbologia e la seguente dizione "Ambiti in cui sono ammessi i Gruppi Funzionali Gf. 5.2, Gf. 5.3 e Gf. 5.4";
 - ad integrare le schede degli ambiti AT01, AT02, AT03, AT04 e AT05 con la seguente dizione: "Aree a moderata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile e/o del primo acquifero e aree di ricarica e ricarica diretta degli acquiferi (lett. c, p.to 1 delle Norme Geologiche) - Aree a discrete caratteristiche geotecniche a media-moderata e bassa pericolosità al fenomeno degli occhi pollini (lett. d, p.to 1 delle Norme Geologiche)";
 - a seguito della richiesta di inserimento all'interno delle NTA all'art. 3 "Efficacia del Documento di Piano: prescrizioni, indirizzi" e nelle relative schede degli AT nelle "Prescrizioni aggiuntive obbligatorie" della verifica della sostenibilità trasportistica e compatibilità con l'assetto viabilistico e della accessibilità mediante trasporto pubblico da effettuarsi in fase di redazione del Piano attuativo preventivamente alla sua approvazione, e sempre nelle "Prescrizioni aggiuntive obbligatorie" oltre la verifica in fase di istruttoria del Piano attuativo, con la competente Agenzia del TPL, di eventuali modifiche/potenziamenti del trasporto pubblico e specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali da prevedere per un adeguato servizio degli ambiti di trasformazione, al fine di non gravare il procedimento amministrativo si provvederà ad integrare quanto richiesto per gli ambiti AT specificando che l'Ufficio Tecnico provvederà, sin dalle fasi istruttorie del PA, a consultare l'Agenzia del TPL per una fattiva collaborazione al fine di individuare, nell'ambito della verifica della sostenibilità trasportistica e compatibilità con l'assetto viabilistico e della accessibilità mediante trasporto pubblico, le eventuali modifiche/potenziamenti del trasporto pubblico e specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali da prevedere per un adeguato servizio degli ambiti di trasformazione;
 - a seguito della richiesta di inserimento all'interno della scheda ARUTS delle funzioni pubbliche di trasporto sovraordinate (prolungamento Cormanò - Varedo del terzo binario della linea Milano - Seveso - Asso, con attestamento funzionale della linea S12 Varedo - Melegnano; potenziale connessione della linea metrolimbiatare Milano-Limbiatare con la linea ferroviaria; realizzazione dell'area di interscambio del sistema TPL su gomma presso la stazione ferroviaria; tracciati delle linee di forza TPL esistenti ed in previsione, attualmente transitanti su via Umberto I, che vedranno sviluppo in relazione al nuovo attestamento del sistema suburbano milanese; necessaria capacità di parcheggio di auto private nei pressi del nuovo attestamento suburbano; aree che saranno destinate alla funzione di interscambio modale tra sistema ferroviario, metro tranviario, trasporto pubblico su gomma, mobilità ciclopedonale e trasporto privato; necessaria permeabilità pedonale a fronte della realizzazione dell'opera di potenziamento ferroviario), si provvederà ad integrare l'elenco richiesto all'interno della scheda con una sezione dedicata denominata "Funzioni pubbliche di trasporto sovraordinate da verificarsi in fase di progettazione";
 - a integrare la scheda AT05 dell'Allegato 1 delle Norme del Documento di Piano con esplicito riferimento ad ANAS quale soggetto valutatore degli esiti del predetto studio sulla viabilità/traffico, ai fini della determinazione finale sulla configurazione di progetto da adottare per l'accesso al comparto - secondo soluzioni conformi alla citata normativa tecnica regionale di settore - e all'individuazione delle ulteriori migliorie di mitigazione dell'impatto viabilistico da realizzare contestualmente alla trasformazione stessa



Settore: Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale

Servizio: Urbanistica ed Edilizia Privata

Ufficio: Urbanistica

sull'asse della "Bustese" e/o i suoi nodi;

- ad integrare le tavole di Piano con la previsione di nuova rotatoria sulla S.S. 527 all'altezza di Via Ponchielli secondo la configurazione geometrica definita per questa intersezione in esito al procedimento di Conferenza di Servizi istruttoria ex Legge 07.08.1990 n. 241 e s.m.i. attivato nel 2023 dal Comune di Bovisio Masciago per il Piano Attuativo "T1" (Via Boccherini);
- ad integrare le tavole di Piano inserendo il nuovo tracciato di collegamento della metrotranvia Milano-Limbiato con la stazione ferroviaria di Varedo;
- ad integrare la tavola DP01 con la fascia di rispetto ferroviario ex D.P.R. 11.07.1980 n. 753 e s.m.i. ancorché la stessa è puntualmente inserita all'interno della tavola dei vincoli amministrativi, ovvero la tav. DP07;
- a seguito della richiesta di inserimento all'interno della scheda ARUTS dell'integrazione dello studio su viabilità/traffico già previsto dalla scheda con l'analisi delle altre modalità di trasporto, ad integrare la scheda nel seguente modo: *"1.) La presentazione di un accurato studio sulla viabilità/traffico e trasporto pubblico (propedeutico alla fase istruttoria del Piano Attuativo) che garantisca un adeguato inserimento dell'intervento [...]".*

4. Per ciò che riguarda l'osservazione trasmessa da ARPA Lombardia, Dipartimento di Milano-Monza e Brianza (pervenuta al protocollo comunale con prot. n. 19250 del 26.09.2024), si rimanda alle modalità di integrazione del parere espresso con prot. n. 14200 del 08/07/2024 nell'ambito della seconda conferenza di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui all'Appendice della Dichiarazione di sintesi di VAS depositata in data 26.07.2024 con prot. n. 15509 e allegata alla Deliberazione di adozione C.C. n. 21 del 01.08.2024, per cui si ritiene che gli atti adottati recepiscano le osservazioni dell'Ente.

5. Per ciò che riguarda l'osservazione trasmessa da ATS Brianza (pervenuta al protocollo comunale con prot. n. 17774 del 07.09.2024) si rimanda alle modalità di integrazione del parere espresso con prot. n. 14989 del 18/07/2024 nell'ambito della seconda conferenza di VAS di cui all'Appendice della Dichiarazione di Sintesi di VAS depositata in data 26.07.2024 con prot. n. 15509 e allegata alla deliberazione di adozione di Consiglio Comunale n. 21 del 01.08.2024, per cui si ritiene che gli atti adottati recepiscano le osservazioni dell'Ente, ed in particolare attraverso:

- l'inserimento, in recepimento dei punti 3 e 4 del citato parere, nelle Norme del Piano delle Regole del divieto di insediare all'interno del TUC le attività insalubri di prima e seconda classe o che possano creare molestie sia acustiche che odorigene;
- l'inserimento, in recepimento dei punti 1 e 2 del citato parere, all'interno delle schede aggiornate degli Ambiti di Trasformazione (AT01, AT02, AT03, AT04, AT05) di cui all'Allegato 1 delle Norme del Documento di Piano, come prescrizione aggiuntiva obbligatoria dell'effettuazione dell'indagine ambientale preliminare di cui all'art. 242, comma 2, del D.Lgs. 03.04.2006 n. 152 e s.m.i., rilevando inoltre che risulta tuttora aperto il procedimento di indagine ambientale preliminare presentato dalla proprietà nel 2017 per l'area dell'ambito AT02;

per gli aspetti di competenza rilevati dall'ente si provvede ad aggiornare i documenti di Piano adottati come segue:

- integrare la sezione di scheda dell'ambito AT02 "Indirizzi per la progettazione degli interventi" con la seguente integrazione: "Prima del rilascio del titolo abilitativo si dovrà ottemperare alla chiusura dell'indagine ambientale preliminare presentata dalla proprietà nel 2017 e, qualora sia necessario effettuare eventuali attività di bonifica, dovrà essere acquisita la certificazione di avvenuto risanamento rilasciata dall'Ente competente";
- a seguito della richiesta di previsione di realizzazione di idonee fasce di salvaguardia ambientale avente funzione di zona filtro a separazione tra gli edifici a destinazione artigianale/produttiva, esistenti nel lotto



Settore: Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale

Servizio: Urbanistica ed Edilizia Privata

Ufficio: Urbanistica

contiguo, dagli edifici residenziali di futura realizzazione, al fine di evitare ricadute negative sulla futura destinazione residenziale e compatibilmente con la saturazione degli indici di edificabilità, si provvederà ad integrare l'art. 19 delle Norme del PR con al seguente integrazione: *“per i nuovi insediamenti, nuove costruzioni e/o ristrutturazioni, dovranno essere previste adeguate schermature con alberature di alto fusto (avente una circonferenza minima di cm 14 misurata da un metro da terra) sempre verdi nelle parti dei lotti prospicienti le aree produttive D1 e D2. Le precitate schermature dovranno essere previste anche negli interventi di ristrutturazione edilizia sostitutiva, quando l'entità dell'intervento lo consenta. Si precisa che le precitate schermature dovranno essere di pronto effetto e presenti in sede di richiesta di agibilità.”;*

- a seguito della richiesta di assicurare la compatibilità/coerenza dell'azonamento, sia urbanistico che acustico, delle aree a confine con i comuni contermini al fine di escludere situazioni di conflitto, nonché delle aree oggetto di trasformazione urbanistica, si precisa che l'aggiornamento del Piano di zonizzazione acustica del Comune di Varedo non ha comportato variazioni di classe ai confini con i comuni limitrofi rispetto al PZA precedente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 21.01.2016. È stata comunque effettuata una verifica rispetto ad eventuali aggiornamenti dei piani di zonizzazione acustica dei comuni limitrofi (es. Limbiate), a seguito della quale non sono emerse situazione critiche o salti di classe;
- a seguito della richiesta, relativamente ai disposti di cui all'art. 4 della L.R. 10.03.2017 n. 7 e s.m.i., di individuazione e rappresentazione nella carta dei vincoli, degli ambiti del territorio eventualmente esclusi dall'applicazione della medesima legge, si provvede al recepimento delle classificazioni P2 e P3 del Piano di Gestione Rischio Alluvioni nel bacino del fiume Po (PGRA) nella tavola dei Vincoli Amministrativi (tav. DP07) e si precisa che il comune ha provveduto all'esclusione con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 05.07.2017;
- a seguito della richiesta di inserire all'interno delle norme la disposizione che, all'interno degli ambiti di trasformazione e piani attuativi, obblighi la realizzazione dei percorsi per la viabilità veicolare e pedonale con materiali permeabili e drenanti, al fine di migliorare la sostenibilità ambientale, riducendo l'effetto “isola di calore” e garantendo una migliore dispersione delle acque meteoriche, si provvederà ad inserire nelle schede dedicate la seguente dicitura “compatibilmente con la salvaguardia della matrice ambientale”.

Infine, si provvederà ad integrare il cap. 14 del Vol. 03 del Rapporto ambientale di VAS, contenente il ‘Quadro valutativo delle previsioni di Piano, andando nello specifico ad aggiornare le tabelle di monitoraggio degli indicatori di Piano inserendo le seguenti informazioni utili a monitorare lo sviluppo territoriale di determinati servizi ed infrastrutture per il tempo libero e non, aventi ricadute positive sia sugli stili di vita della popolazione che sulla riduzione delle emissioni di inquinanti e anche alla evoluzione della transizione energetica, quali:

- impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, potenza installata;
- numero di punti di ricarica per veicoli elettrici a pubblico accesso;
- numero di veicoli in bike-sharing, anche elettrici, messi a disposizione all'interno del territorio comunale;
- Km di percorsi ciclabili ad uso esclusivo, o in condivisione con gli autoveicoli, presenti sul territorio;
- Km o m di percorsi pedonali in sede protetta;
- numero di attrezzature per il gioco installate in spazi ad uso pubblico;
- numero di attrezzature per attività fisica (palestre a cielo aperto) installate nelle aree a verde a pubblico accesso;
- numero di vani e locali seminterrati oggetto di recupero, le relative superfici e le corrispondenti destinazioni d'uso insediate (art. 5, comma 1, della L.R. 10.03.2017 n. 7 e s.m.i.).

6. Per ciò che riguarda l'osservazione trasmessa da Consorzio Parco Grugnotorto Villoresi e Brianza Centrale (pervenuta al protocollo comunale con prot. n. 20835 del 16.10.2024), si provvede a recepire quanto segue:

- si provvederà ad eventuali verifiche nelle sedi opportune in ordine alla presenza di alcuni siti, interni al PLIS



Settore: Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale

Servizio: Urbanistica ed Edilizia Privata

Ufficio: Urbanistica

GruBria, oggetto di segnalazione da parte fruitori e verificati da speditiva analisi da ortofoto, considerati come opere edilizie incongrue, e pertanto soggetti ai "Criteri per l'identificazione nei piani di governo del territorio delle opere edilizie incongrue presenti nel territorio agricolo e negli ambiti di valore paesaggistico (art. 4, comma 9, della L.R. 28.11.2014 n. 31 e s.m.i.)", ai sensi della D.G.R. n. VIII/6148 del 12.12.2007 - ed in attuazione a quanto previsto dalla D.G.R. X/5832 del 18 novembre 2016;

- si provvederà all'aggiornamento delle tavole di Piano in ordine all'individuazione del tracciato della Ciclovía Milano-Meda, al fine di recepire le indicazioni fornite con nota prot. n. 551/2024 del 15.07.2024 relative ai collegamenti ecologico-fruttivi comunali e sovracomunali.

SI DA' CONTO INFINE CHE

in recepimento della proposta di controdeduzione dell'osservazione tecnica trasmessa dal Settore Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale, oltre a verificare e correggere gli errori materiali, refusi ed errori di battitura presenti nei documenti adottati, per ciò che riguarda in particolare le disposizioni attuative del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, rispettivi allegati e schede, compreso le Norme del Documento di Piano, verranno apportate le opportune modifiche agli elaborati di Variante adottata:

- rispetto agli elaborati cartografici:
 - sulla tavola DP06 "Carta dei vincoli e delle tutele paesistico-ambientali" verrà riportata la perimetrazione di vincoli provinciali (artt. 31, 32, 34 e 28 delle NdA del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Monza e della Brianza), del Piano di indirizzo forestale vigente della Provincia di Milano e il vincolo del corridoio regionale primario a bassa o moderata antropizzazione;
 - nella tavola DP08 in riferimento alla nuova normativa vigente verrà aggiornata la corretta data di scadenza delle convenzioni riguardanti Piani Attuativi, Permessi di Costruire convenzionati ed atti di pianificazione negoziata, che per effetto dei disposti della Legge 09.08.2013 n. 98, di conversione, con modificazioni, del decreto-legge 21.06.2013, n. 69 (Decreto del fare), della Legge 14.09.2020 n. 120, di conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16.07.2020, n. 76 (Decreto semplificazione e l'innovazione digitale), della Legge 20.05.2022 n. 51, di conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 21.03.2022, n. 21 (Decreto recante misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi ucraina), della Legge 24.02.2023 n.14, di conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 29.12.2022, n. 198 (Decreto milleproroghe), della Legge 02.02.2024 n.11, di conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 09.12.2023, n. 181 (Decreto recante disposizioni urgenti per la sicurezza energetica del Paese, la promozione del ricorso alle fonti rinnovabili di energia, il sostegno alle imprese a forte consumo di energia e in materia di ricostruzione nei territori colpiti dagli eccezionali eventi alluvionali verificatisi a partire dal 01.05.2023) e del decreto-legge 27 dicembre 2024 n. 202 (Disposizioni urgenti in materia di termini normativi);
 - in tutte le tavole grafiche verrà rivista la classificazione delle aree in "sede stradale" rispetto al tracciato della Metrotranvia Milano-Limbiate, in particolare l'area contraddistinta al fg.12 mapp.125;
 - verificare nella tavola PR03 le aree perimetrate come "Ambiti di interesse provinciale (tav. 6d art.34 delle NdA del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Monza e della Brianza);
 - nelle legende delle tavole verranno aggiornati gli articoli di riferimento delle Norme del Piano delle Regole;
 - nelle tavole PR03-PR03-PR04c "Carta del Piano delle Regole", in particolare per il complesso della Villa Bagatti-Valsecchi, verranno coerenzati l'azzoneamento rispetto i mappali di proprietà del compendio dei Servizi Abitativi Pubblici lungo via Vittorio Emanuele II;
 - nella tavola PR05 "Carta di disciplina dei nuclei di antica formazione" verrà correttamente indicato il perimetro del complesso "Casa Villanova" - via Umberto I n.7,9,11 e 13 - escludendo i mappali 38, 39 e 37 del fg.14 in quanto facenti parte del cortile di via Madonnina n.10 classificandoli in zona A1.3 "Edifici di organismi edilizi di impianto morfo-tipologico riconoscibile";



Settore: Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale

Servizio: Urbanistica ed Edilizia Privata

Ufficio: Urbanistica

- verranno verificate le fasce di rispetto stradale, in particolare nell'ambito dello svincolo tra le Strada SP ex SS 35 dei Giovi e SP ex SS n.527 Bustese;
- rispetto all'Allegato 1 delle Norme del Documento di Piano "Schede ambiti di trasformazione":
 - in tutte le schede degli ambiti di trasformazione verrà riportato che l'indice di copertura IC, come riportato alla voce 11 delle Definizioni Tecniche Uniformi (all.1 alle Norme del Piano delle Regole) è il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria;
- rispetto alle Norme del Piano delle Regole:
 - All'art. 5, "Sottotetto e seminterrati":
 - il comma 2 verrà modificato come segue:
"In particolare, è consentito il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti (laddove per esistenti si rinvia alle previsioni dell'art. 63, comma 1 e 4, della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i.), con l'esclusione dei sottotetti degli edifici esistenti nei "Nuclei di Antica formazione" (NAF), salvo quanto previsto al successivo art. 16 nonché da specifiche delibere in materia e dal Regolamento Edilizio."
 - il comma 5 verrà modificato come segue:
"Circa il recupero dei seminterrati si rimanda alle disposizioni della L.R. 10.03.2017 n. 7 e s.m.i. pur nel rispetto dello studio geologico idrogeologico e sismico nonché da specifiche delibere in materia e dal Regolamento Edilizio."
 - All'art. 6, "Distanze":
 - il secondo periodo del comma 2 verrà modificato come segue:
"La distanza di un fabbricato dal confine di proprietà non deve essere inferiore a mt. 5,00. Quando preesiste parete cieca costruita a confine, si può costruire in aderenza esclusivamente per la lunghezza della parete preesistente e all'interno della sagoma della stessa; il nuovo edificio non deve avere un'altezza a confine superiore di mt. 1,00 rispetto a quella dell'edificio preesistente più alto, misurato in ogni punto; in caso di accordo tra i proprietari, mediante apposito atto registrato e regolarmente trascritto è possibile realizzare edifici con sagome eccedenti i limiti sopra stabiliti."
 - All'art. 7, comma 7:
 - verranno coerenziate le disposizioni relative ai cambi di destinazione d'uso con i disposti dell'art. 51, comma 1, della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i.;
 - All'art.9 "Parcheggi privati":
 - il comma 5 verrà modificato come segue:
"Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, manutenzione straordinaria e cambio di destinazione d'uso anche senza opere che, pur non prevedendo l'ampliamento del volume esistente, comportassero un incremento del numero di unità immobiliari residenziali, deve essere garantito almeno un posto auto aggiuntivo con dimensione minima di mq. 12 rispetto a quelli preesistenti, per ogni nuovo alloggio fatta eccezione per i casi in cui l'unità immobiliare risulti già dotata di box o posto auto pertinenziale il reperimento ulteriore non è richiesto.". Il posto auto dovrà essere regolarmente accatastato.
 - il comma 6 verrà modificato come segue:
"Qualora per i casi di cui ai precedenti commi 4 e 5 sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere all'obbligo sopra enunciato, in analogia a quanto disposto all'art. 64, comma 3, della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i. per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, gli interventi sono consentiti previa monetizzazione di una somma, per metro quadro di spazio a parcheggio da reperire, pari al costo base di costruzione degli edifici residenziali (con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata), aggiornato annualmente dal Comune. In questi casi la superficie convenzionale dei parcheggi è definita in mq. 12 per posto auto."
 - Art. 12 "Strumenti di attuazione del PGT":



Settore: Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale

Servizio: Urbanistica ed Edilizia Privata

Ufficio: Urbanistica

- il comma 2 verrà modificato come segue:
“La legislazione di livello superiore prevale sulle indicazioni di livello comunale anche prima dei necessari adeguamenti.”
- dopo il comma 6 verrà aggiunto il seguente comma:
“Nei piani attuativi e nei Permessi di Costruire Convenzionati la SL convenzionata e non realizzata non può essere trasferita su altri lotti edificabili.”
- Art.13 “Piani attuativi vigenti e convenzioni in essere”:
 - il comma 8 verrà modificato come segue:
Ove non sia riscontrato il completo soddisfacimento della realizzazione delle opere di urbanizzazione e di tutti gli obblighi convenzionali verso l'Amministrazione, prima che la stessa proceda al completamento in proprio secondo le modalità di cui alla normativa vigente, è facoltà dell'Amministrazione proporre ai lottizzanti oppure viceversa la realizzazione della residua capacità edificatoria non ancora sfruttata, computata secondo i parametri urbanistico edilizi fissati nel Piano attuativo e/o permessi di costruire convenzionati decaduti, mediante nuovo convenzionamento a seguito della presentazione di nuovo Piano Attuativo, finalizzato al completamento delle opere convenzionate. È facoltà dell'Amministrazione comunale rideterminare gli obblighi convenzionali non assolti in funzione delle nuove esigenze del territorio.
- Art. 14 “Applicazione della perequazione”:
 - dopo il comma 5 verrà aggiunto il seguente comma:
“La quantità di SL acquisita per il conseguimento dell'indice di perequazione di cui ai precedenti commi, è da moltiplicare per un coefficiente che tenga conto delle destinazioni previste nelle diverse zone. Tale coefficiente è così stabilito:
 - pari a 1 per le destinazioni residenziali, commerciali e terziarie,
 - pari a 0,5 per le destinazioni produttive.Pertanto, in considerazione delle effettive destinazioni d'uso della SL definitiva in fase attuativa, ogni mq. di SL perequativa generato da area cui è attribuito un diritto volumetrico è pertanto pari a:
 - 1 mq. di SL per destinazioni residenziali, commerciali e terziarie;
 - 2 mq. di SL per destinazioni produttive.”
- Art. 16 “Nuclei di antica formazione (A1)”
 - al comma 10.1 -A1.1 edifici ed organismi edilizi di interesse storico e architettonico, di rilevante significato urbano- verrà eliminata nella tabella la terza riga;
- Attività di spettacolo viaggiante (inserimento nuovo articolo):
 - non verrà creato apposito articolo ma dettagliato l'art. 16 del Piano dei Servizi;
- Art. 33 Normative di rispetto del Torrente Seveso:
 - il comma 7 verrà modificato come segue:
“Per i rimanenti interventi, anche in sanatoria, che si configurano oltre la manutenzione straordinaria ai fini del configurarsi del titolo abilitativo è fatto obbligo ~~la cessione~~ di effettuare il frazionamento catastale delle aree interessate dalla fascia di 10 metri del Torrente Seveso e formalizzare impegnativa di futura cessione delle stesse al Comune al momento della realizzazione di interventi di rinaturalizzazione/riqualificazione delle fasce ripariale e l'eventuale creazione di percorsi lungo le sponde.
 - il comma 10 verrà modificato come segue:
Fino al momento della realizzazione di interventi di rinaturalizzazione/riqualificazione delle fasce ripariale e l'eventuale creazione di percorsi lungo le sponde, le aree di futura cessione al Comune rimarranno nella disponibilità dei proprietari frontisti. In tal caso, tali aree sono da escludersi dal computo delle dotazioni di aree a servizio minime di cui all'art. 6 del Piano dei servizi. È da intendersi



Settore: Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale

Servizio: Urbanistica ed Edilizia Privata

Ufficio: Urbanistica

- a carico del Comune l'atto di cessione.
- il comma 11 verrà modificato come segue:
Le aree di futura cessione all'Amministrazione Comunale sono vincolate al mantenimento dello stato in essere o ripristinato. Pertanto, è fatto divieto di compromissione od alterazione dello stato dei luoghi e la realizzazione di qualunque manufatto, mentre deve essere garantita la manutenzione delle aree a prato e delle essenze arboree ed arbustive.
- rispetto all'Allegato 1 del Piano delle Regole:
 - nel il titolo verrà modificata l'indicazione della D.G.R. del 24.10.2018 n. XI/629 con la D.G.R. n. XI/695 del 24.10.2018;
 - alla voce 24 delle definizioni tecniche uniformi "soppalco" verrà indicato quanto segue:
"Per le attività produttive (industriali ed artigianali) la percentuale massima dei soppalchi ammessa è pari al 25% della superficie dell'unità immobiliare nella quale sono realizzati";
 - alla voce 10 delle definizioni tecniche uniformi "Indice di permeabilità" verrà indicato quanto segue:
"Di norma l'indice IPT viene utilizzato nei Piani Attuativi ed atti di pianificazione negoziata, salvo eventuali specifiche indicazioni, mentre l'indice IPF negli interventi diretti";
- rispetto all'Allegato 2 del Piano delle Regole "Schede ambiti di rigenerazione urbana e territoriale":
 - in tutte le schede degli ambiti di trasformazione verrà riportato quanto segue:
l'indice di copertura IC, come riportato alla voce 11 delle Definizioni Tecniche Uniformi (all.1 alle Norme del Piano delle Regole) e il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria;
 - nella Scheda di rigenerazione ARUTS verrà riportata la corretta perimetrazione della proprietà della Società Arbo S.r.l. in conseguenza del D.d.s. n. 8716 del 18.06.2019 della Direzione Generale Ambiente e Clima di Regione Lombardia relativo alla ripermetrazione del sito da bonificare di interesse regionale «ex-Snia», ubicato nei comuni di Limbiate (MB), Paderno Dugnano (MI), Varedo (MB), con l'esclusione dell'area di proprietà della Società Arbo S.r.l. (foglio 31 del comune di Limbiate, mappali 108, 131, 132, 284 e nel foglio 12 del Comune di Varedo, mappali 85, 125, 126, 127);
- rispetto alle Norme del Piano dei Servizi:
 - Art. 6 Aree a servizi minimi da garantire
 - il primo capoverso del comma 4 "Variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici conseguente a mutamenti di destinazione d'uso" verrà modificato come segue:
"Le aree a servizi conseguenti ad un cambio d'uso ammissibile ed effettuato senza demolizione, come disciplinato dall'art.51 della Legge 11.03.2005 n. 12 e s.m.i., sono dovute al dimostrato incremento di fabbisogno delle stesse rispetto alla precedente destinazione, pertanto, calcolate come differenza tra la dotazione di aree a servizi corrisposta per la destinazione iniziale e la dotazione corrispondente all'attuale destinazione così definite:"
- rispetto al Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo:
 - Art.1 - OBIETTIVI GENERALI - I
 - Il secondo capoverso verrà sostituito come segue:
Il Comune, sulla base del Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS) vigente, gestisce nell'ambito del settore di competenza le procedure di autorizzazione e di controllo degli interventi, il rapporto con i soggetti privati, le aziende erogatrici di servizi pubblici, gli altri enti e l'interlocazione con la Direzione Generale Ambiente, Energia e Sviluppo sostenibile.
 - Art.6 - UFFICIO PER LA GESTIONE DEL SOTTOSUOLO -
 - Verrà eliminato il primo e secondo capoverso
 - Verranno coerenziate le lettere elenco mansioni indicate al comma 3 nel modo seguente:
 - a) Il monitoraggio e la corretta applicazione del PUGSS (Piano del Sottosuolo) e del



Settore: Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale

Servizio: Urbanistica ed Edilizia Privata

Ufficio: Urbanistica

- Regolamento di attuazione;
- b) l'attuazione del Regolamento e dei relativi allegati;
 - c) la ricognizione delle infrastrutture esistenti e la verifica della loro utilizzabilità in collaborazione con le Aziende di gestione delle reti e dei sottoservizi nonché delle infrastrutture;
 - d) la pianificazione e la programmazione degli interventi di infrastrutturazione nel sottosuolo stradale in collaborazione con i vari soggetti che a diverso titolo intervengono nel sottosuolo;
 - e) il coordinamento con gli Uffici comunali e gli Enti interessati, con le Aziende Erogatrici ed Operatrici, i Gestori delle sedi stradali e delle aree di uso pubblico;
 - f) la gestione delle pratiche di autorizzazione per interventi nel sottosuolo e nel soprasuolo stradale;
 - g) l'informazione al cittadino ed agli utenti sulle materie di propria competenza;
 - h) il collaudo delle nuove opere;
 - i) l'istituzione e l'aggiornamento del Catasto del sottosuolo ai sensi dell'art. 42 della Legge Regionale n. 7/2012 e art. 7 del Regolamento Regionale n. 6 del 15/02/10;
 - j) il collegamento dei dati con la Direzione Generale Ambiente, Energia e Sviluppo sostenibile di Regione Lombardia;
 - k) il rilascio delle autorizzazioni per
 - le nuove infrastrutture;
 - a manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - gli interventi d'urgenza.
- **Art.8 - SOLUZIONI A BASSO IMPATTO AMBIENTALE -**
 - il comma verrà sostituito nel modo seguente:
Se necessario, prima di ogni intervento di posa, oltre ad una ricerca presso Enti e Aziende di informazioni circa l'esistenza di sottoservizi nella tratta dell'intervento, è opportuno condurre un'adeguata ricognizione del sottosuolo attraverso indagini di tipo geognostico.
 - **Art.15 - DOMANDA DI MANOMISSIONE SUOLO PUBBLICO -**
 - verrà eliminato minare:
Fax - 0362-544540
 - **Art.18 - AUTORIZZAZIONE ALLA MANOMISSIONE DEL SUOLO PUBBLICO**
 - Verrà eliminato il secondo capoverso.
 - **ART. 21 LAVORI DI SCAVO IN PRESENZA DI ALBERATURE ED AREE VERDI**
 - Verrà eliminata dal titolo la dizione "ED AREE VERDI"
 - **Art.25 - LAVORI SU AREE A VERDE PUBBLICO**
 - nel penultimo comma verrà sostituito il riferimento al Prezziario C.C.I.A.A. con il riferimento al Prezziario dei lavori Pubblici di Regione Lombardia -ultima versione disponibile-
 - **Art. 28 - INTERVENTI D'URGENZA**
 - nella terza riga verrà eliminata la dicitura "fax o"
 - **ART. 37 - ONERI ECONOMICI**
 - al primo comma verrà sostituito come segue:
"Il richiedente al fine del ritiro dell'autorizzazione di manomissione del suolo pubblico dovrà presentare presso lo sportello comunale incaricato al rilascio, e fatto salvo eventuali disposizioni normative e regolamentari in merito alla gratuità degli interventi, le attestazioni di pagamento dovute e comunicate contestualmente all'avviso di avvenuto rilascio".
 - al quarto comma, il riferimento "1 mq" verrà sostituito con il riferimento "20 mq.";
 - **Art.38 - GARANZIE IN FASE ESECUTIVA**
 - L'articolo verrà completamente eliminato
 - **ALLEGATI**

Comune di Varedo

Via Vittorio Emanuele II n.1 - 20814 Varedo (MB) - C.F. 00841910151 - P.I. 00696980960

PEC: postacertificata@comune.varedo.legalmail.it



Città di Varedo

Settore: Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale

Servizio: Urbanistica ed Edilizia Privata

Ufficio: Urbanistica

- verrà eliminato ogni riferimento a -Ufficio per la gestione del Sottosuolo-
- Allegato H:
 - nella tabella verranno eliminati i riferimenti a:
 - diritti di segreteria
 - bollo comunale
 - spese di istruttoria
 - in tabella rimane quindi
 - marche da bollo
 - occupazione suolo pubblico
 - i due comma immediatamente successivo alla tabella

L'AUTORITÀ PROCEDENTE PER LA VAS

Arch. Mirco Bellè

L'AUTORITÀ COMPETENTE PER LA VAS

Dott. Claudio Attilio Camisasca