

**Città di Varedo**  
**Provincia di Monza e della Brianza**



Via Vittorio Emanuele II n. 1 - 20814 Varedo (MB)

**PGT adeguato alla L.r. n.31/2014 e s.m.i.**  
ex art. 13 L.r. 12/2005 s.m.i.



"Villa Bagatti Valsecchi - Portico ed ingresso della Villa"  
Fonte: [www.lombardiabeniculturali.it](http://www.lombardiabeniculturali.it)  
Autore: Ugo Zuecca

## **Allegato 2 - Schede ambiti di rigenerazione urbana e territoriale**

art. 10 L.r. 12/2005 s.m.i.

## **Norme PR**

**Elaborato modificato a seguito del combinato disposto  
del parere motivato di VAS e degli ulteriori  
approfondimenti tecnici condotti**

Sindaco

Segretario comunale

Luglio 2024



Via Santa Caterina, n. 41 - 20025 Legnano (Mi)  
T. 0331822348 - M. [info@studiososter.it](mailto:info@studiososter.it)  
[www.studiososter.it](http://www.studiososter.it)



## Gruppo di lavoro

---

### Progettazione Urbanistica

Studio SosTer  
*Alberto Benedetti*  
*Giorgio Graj*  
*Giovanni Anzanello*  
*(collaborazione)*

### Redazione Studio Geologico

Studio geoSferA  
*Ferruccio Tomasi*  
*Andrea Strini*

### Approfondimenti Mobilità e trasporti

TRM Engineering  
*Giorgio Gessa*  
*Ruggero Dozio*

### Redazione VAS

RTP  
*Giuseppe Barra*  
*Marco Meurat*

## Comune di Varedo

---

Filippo Vergani

Sindaco

Fabrizio Figini

Vicesindaco  
Assessore Urbanistica ed Ambiente

Arch. Mirco Bellè

Responsabile del Settore  
Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale

Geom. Dario Mariani

Responsabile del Servizio  
Urbanistica ed Edilizia Privata

### Descrizione dell'ambito

Il comparto ex industriale denominato Snia Viscosa è situato nella zona sud-ovest del territorio comunale e si estende all'interno di esso per una superficie di circa 50 Ha. Confina a nord con la via Umberto I ad est con la ferrovia Milano - Asso. Si estende a sud in Comune di Paderno Dugnano fino al canale Villorese e ad ovest fino a Via Milano. La parte sud del comparto Snia è situata nel comune di Paderno Dugnano mentre ad est una piccola porzione è situata nel comune di Limbiate.

### Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione

L'ambito interessa "l'area ex Snia - Viscosa", inserita quale sito produttivo dismesso di interesse regionale dalla D.G. Ambiente, energia e reti n. 21133 del 07/11/2002.

Il portato strategico del comparto è espresso anche da livello di accessibilità pubblica, determinato dalla prossimità alla stazione ferroviaria Fnm, per la quale si prevede l'attestamento del terzo binario della tratta Bovisa - Seveso - Asso in parte realizzato ed in parte in previsione, alla linea del trasporto pubblico degli autobus, nonché dall'impianto tranviario lungo la direttrice Milano - Limbiate in una moderna metro tranvia, che andrebbe a servire il comparto oggetto di intervento.

### Ambito di rigenerazione urbana

Individuazione ai sensi dell'art. 8 c. 2 let. e-quinquies) della Lr. 12/2005 smi e della precedente deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 28/12/2021.

### Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento

(di cui all'allegato 1 delle Norme del Piano delle Regole)

Quanto previsto dalla delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 05/12/2022 e successivi aggiornamenti avente ad oggetto "rigenerazione urbana e territoriale e recupero del patrimonio edilizio dismesso da almeno un anno con criticità e delle relative aree pertinenziali. approvazione aggiornamento masterplan rigenerazione urbana e rifunzionalizzazione area ex Snia e schema convenzione/accordo quadro". Consultabile al seguente [link](#)

### Dotazione di servizi

Quanto previsto dalla delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 05/12/2022 e successivi aggiornamenti avente ad oggetto "rigenerazione urbana e territoriale e recupero del patrimonio edilizio dismesso da almeno un anno con criticità e delle relative aree pertinenziali. approvazione aggiornamento masterplan rigenerazione urbana e rifunzionalizzazione area ex Snia e schema convenzione/accordo quadro". Consultabile al seguente [link](#)

### Destinazioni d'uso non ammesse

Quanto previsto dalla delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 05/12/2022 e successivi aggiornamenti avente ad oggetto "rigenerazione urbana e territoriale e recupero del patrimonio edilizio dismesso da almeno un anno con criticità e delle relative aree pertinenziali. approvazione aggiornamento masterplan rigenerazione urbana e rifunzionalizzazione area ex Snia e schema convenzione/accordo quadro". Consultabile al seguente [link](#)

### Modalità d'attuazione

È prescritta la presentazione di Piano attuativo, ai sensi dell'art. 12 Lr. 12/2005 e s.m.i. L'attuazione può avvenire anche per comparti stralcio funzionali, purché non compromettano l'attuazione complessiva delle previsioni di cui alla presente scheda e concorrano - per la rispettiva quota parte - all'attuazione delle opere di urbanizzazioni complessive ed alle prescrizioni aggiuntive obbligatorie. L'attuazione per comparti stralcio funzionali potrà essere proposta mediante la presentazione, da parte dell'operatore, di: i.) un elaborato tecnico dedicato che dimostri la non compromissione (urbanizzazioni, accessibilità, cessioni ecc.) dell'attuazione complessiva della previsione; ii.) un computo estimativo di compartecipazione, proporzionato all'entità dell'intervento (SL di viluppo proposta rispetto al totale di scheda). È data facoltà all'Amministrazione di ammettere la monetizzazione (totale e/o parziale) della proposta di compartecipazione qualora la realizzazione non risulti strategica o funzionale.

L'attuazione che preveda una diversa localizzazione delle funzioni previste nel rispetto dei parametri ed indici urbanistici non determina variante urbanistica della presente scheda ma dovrà necessariamente prevedere l'aggiornamento del Masterplan e dei relativi studi di cui alla DCC n. 41/2022 e successivi aggior-

namenti e dovrà comunque essere oggetto di Verifica di assoggettabilità a VAS al fine di garantire la necessaria valutazione dei potenziali effetti derivati dalle modifiche localizzative sulle diverse componenti ambientali

### Prescrizioni aggiuntive obbligatorie

- 1.) La presentazione di un accurato studio sulla viabilità/traffico (propedeutico alla fase istruttoria del Piano Attuativo) che garantisca un adeguato inserimento dell'intervento nel contesto viabilistico, con particolare riferimento alla tenuta dei singoli nodi giacché alle eventuali criticità che nascessero su questi ultimi, esistente e di progetto e la conseguente realizzazione di tutte le opere pubbliche necessarie, nessuna esclusa, a garantire i livelli di servizio, di regolamentazione della circolazione (veicolare, pedonale e ciclabile) e della progettazione degli accessi oltre ai parcheggi pubblici e/o di uso pubblico.
- 2.) 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 atti ad eliminare le fonti di inquinamento e/o le sostanze inquinanti o a ridurre le concentrazioni delle stesse presenti nel suolo, nel sottosuolo e nelle acque sotterranee ad un livello inferiore alle Concentrazioni Soglia di Rischio (CSR) o alle Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC) previo completamento della caratterizzazione del sito e dell'analisi di rischio specifica previste dal D.Lgs. 03/04/2006 n. 152 e s.m.i..
- 3.) La tipologia, il livello qualitativo e le modalità di manutenzione del verde di previsione dovranno essere definiti con l'Amministrazione in sede di convenzionamento.
- 4.) È fatta salva la possibilità per l'Amministrazione di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. l'art. 56 c. 2 del D.lgs 36/2023.
- 5.) I successivi aggiornamenti del Masterplan ex SNIA siano corredati da opportuni approfondimenti relativi ai potenziali impatti delle componenti antropiche sulle componenti ambientali, ed in particolare con studi di dettaglio sulle componenti di maggiore impatto:
  - Emissioni inquinanti in atmosfera per approvvigionamento energetico e da traffico generato;
  - Fabbisogno idrico e consumo di acqua potabile;L'amministrazione Comunale si riserva per la valutazione di tali approfondimenti e studi, di avvalersi del supporto di soggetti terzi qualificati e di provata e riconosciuta competenza, rispetto alle specifiche trattate.
- 6.) Nel caso in cui all'interno del lotto siano presenti edifici o strutture da demolire, è necessario che prima del rilascio di titoli edilizi per le demolizioni venga effettuata un'indagine ambientale finalizzata a verificare l'eventuale presenza di impianti, o centri di potenziale pericolo (serbatoi interrati, deposito di rifiuti, etc.) e che documenti anche la eventuale presenza/assenza di materiali che potrebbero potenzialmente contenere amianto,

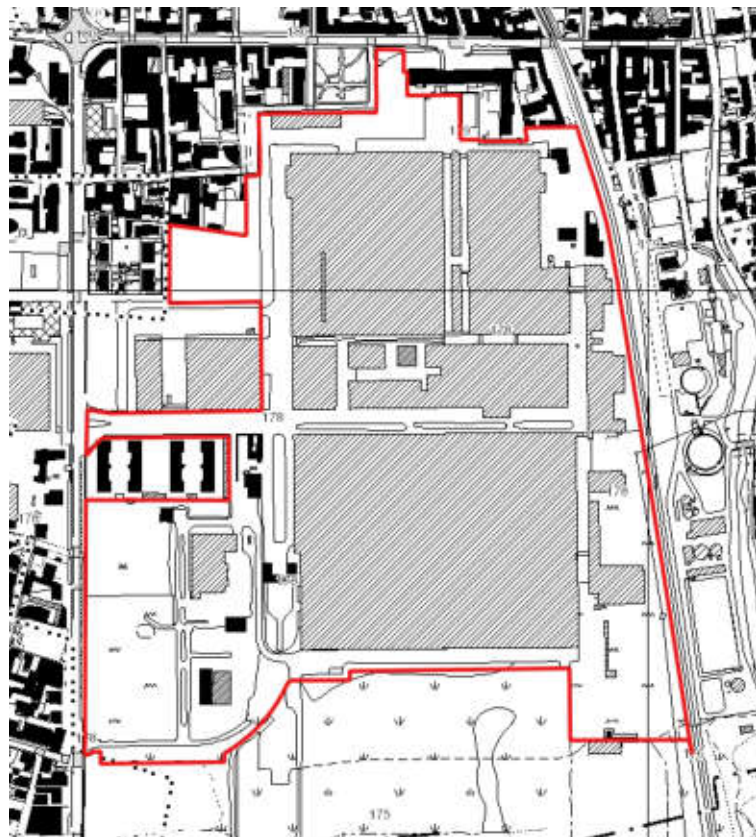
sia sulle coperture, che all'interno di impianti da allegare alla richiesta dei titoli per le demolizioni

### Indirizzi per la progettazione degli interventi

- gli edifici siano ad alte prestazioni energetiche;
- verifica del corretto apporto idrico in fognatura/tombinatura come previsto dalla normativa regionale;
- l'asservimento alla rete fognaria pubblica secondo le disposizioni del RR n. 6/2019;
- l'applicazione dei criteri progettuali previsti dal R.R. n. 7/2017 e s.m.i.;
- l'utilizzo ove necessario, per gli ambiti interessati da corsi d'acqua superficiali, delle tecniche di ingegneria naturalistica ai sensi della DRG n.48740 del 2000;
- le nuove edificazioni dovranno prevedere tutti gli accorgimenti fattibili previsti dall'art.6 del R.R. n.2/2006;
- la verifica di clima acustico, nei casi previsti dalla L. 447/1995 e s.m.i., per valutare l'opportunità di eventuali manufatti di mitigazione acustica;
- la verifica del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e s.m.i "Codice dei beni culturali e del paesaggio" ove applicabile;
- la verifica del D.Lgs. 16.12.2016, n. 257 "Disciplina di attuazione della direttiva 2014/94/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 22.10.2014, sulla realizzazione di una infrastruttura per i combustibili alternativi e D.G.R. n. X/4593 del 17.12.2015.



## Individuazione Ambito di Trasformazione

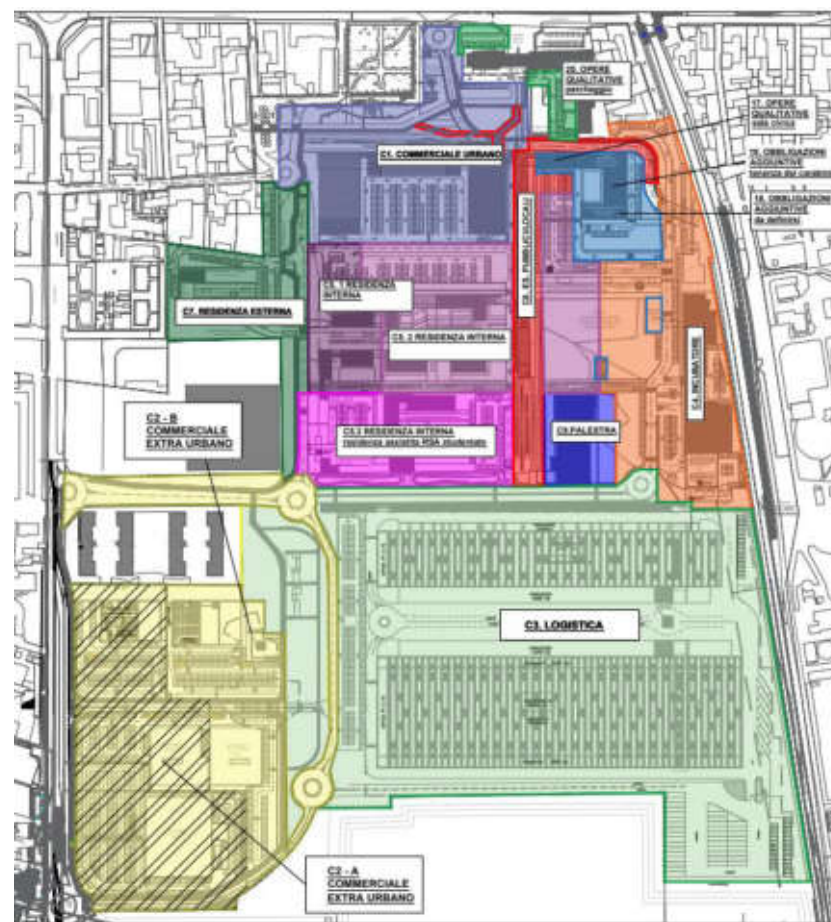


Data Base Topografico del Comune di Varedo



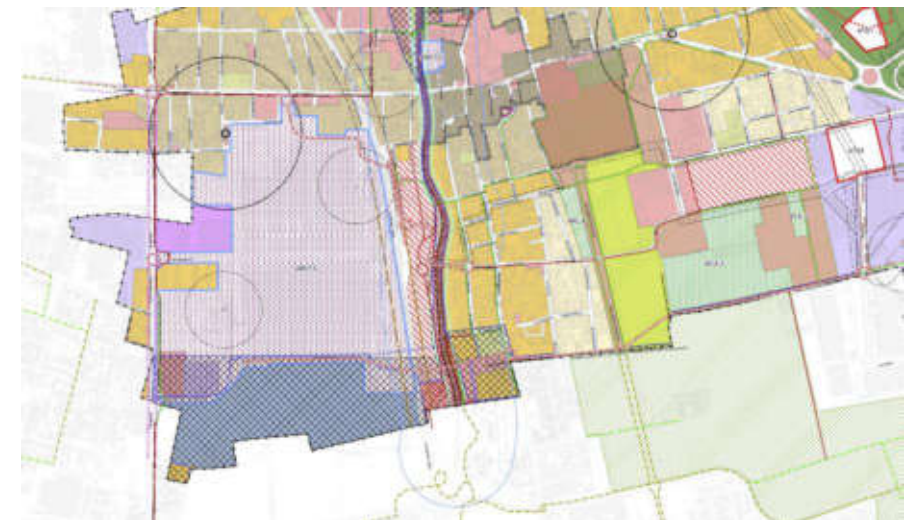
Ortofoto AGEA 2023 del Comune di Varedo

## Masterplan



Estratto [dell'allegato 1](#) alla delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 05/12/2022 a cui si rimanda.

## Estratto PR02 – Carta del Piano delle Regole

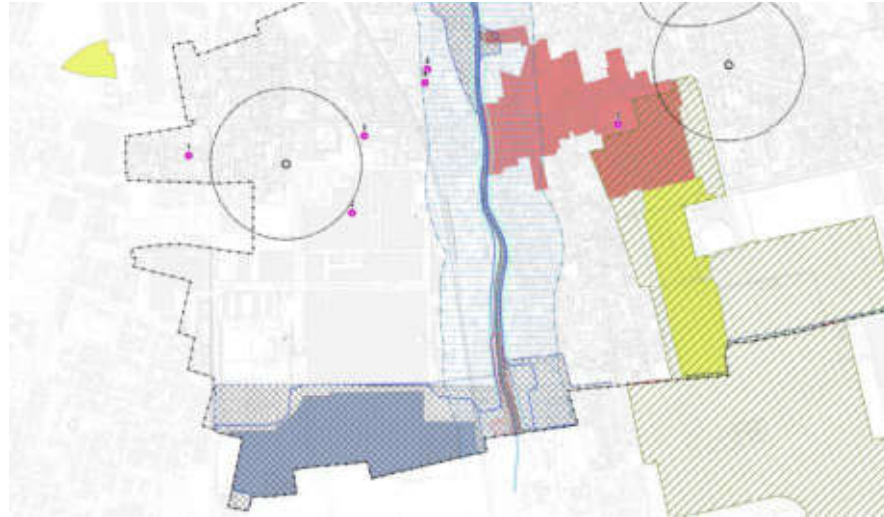


## LEGENDA

- AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI**
- Area edificata a servizi esistenti
  - Area destinata a servizi di provvidenza
- AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE**
- Perimetro del nucleo storico di antica formazione
  - Nuclei storici di antica formazione - A1
  - Tessuti edificati chiusi della città centrale - A2
  - Vile con ampi parchi e giardini - A3
  - Tessuti edificati di recente formazione prevalentemente residenziale - B1
  - Tessuti edificati di recente formazione prevalentemente residenziale - B2
  - Area per attività prevalentemente residenziali alla produzione di beni di tipo industriale o artigianale - C1
  - Area per attività non residenziali tramite - C2
  - Ambito per impianti di distribuzione del carburante - DC
  - Ambiti di rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e) (quadrato) della L.R. 12/2005 e s.m.
  - (Allegato 2 delle Norme del Piano delle Regole)
  - Pianificazioni vigenti
  - Area non urbanizzata del tessuto urbano consolidato che concorrono alla costruzione della rete ecologica comunale
  - Verde urbano di connessione ambientale della rete verde di ricomposizione paesaggistica
  - Area non antropizzata all'interno del tessuto urbano consolidato
  - Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico provinciale - AAS
  - Area verde di riserva paesistica antistante che concorrono alla costruzione dei corridoi della rete ecologica regionale e provinciale
  - ★ Fabbricati con destinazione extra agricola
  - Ambiti della rete ecologica comunale di ricomposizione paesistica sovralocale
  - Parco Locale di Interesse Sovacomunale Giubbio
  - Proposta di rettilineo in ampliamento
  - Area con diritti volumetrici di perequazione
  - Ambiti di ricomposizione paesaggistica che concorrono alla costruzione della rete verde di ricomposizione paesaggistica
  - Ambiti di consolidamento ambientale della rete verde di ricomposizione paesaggistica
  - Ambiti di ricomposizione paesaggistica locale
- AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO**
- A7** Ambiti di trasformazione (Allegato 1 delle Norme del Documento di Piano)
- Viabilità**
- Previsioni di nuova viabilità
  - Itinerari per la mobilità debole
  - Reticolo esistente
  - Reticolo di previsione
  - Reticolo dei comuni limitrofi esistenti
  - Reticolo dei comuni limitrofi di previsione



## Estratto DP06 – Carta dei vincoli e delle tutele



## LEGENDA

**VINCOLI PAESAGGISTICI**  
Bene paesaggistico di cui all'art. 142 D.Lgs. n. 40/2004 (fonte: Geoportale Regione Lombardia)

150 mt. Buni e torioni (art. c)

Terreni coperti da foreste e da boschi (art. g)

**Contenuti del PTCP di Monza e della Brianza**

Nuclei di antica formazione (fonte: nuovo PGT adeguato alla L. n.31/2014)

Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico provinciale - AAS (art. 6 N.d.P. del PTCP, fonte: PTCP con rettifiche consegnate a piano di compatibilità PGT 2019)

Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) - Parco Grubbia (art. 36 N.d.P. del PTCP Monza Brianza)

**Vincoli da MIC - Ministero della cultura (fonte: WebSIT "Vincoli in Rete" Istituto Superiore per la Conservazione ed il Restauro - MIBACT)**

Bene architettonico di interesse culturale dichiarato (puntuali)

- 1 - Deposito RM VAREDO (art. 12, D. Lgs. 42/2004, vincolo in data 30/07/2021)
- 2 - Complesso Industriale ex S.M.A. Varedo (art. 13, D. Lgs. 42/2004, vincolo in data 13/04/2022)
- 3 - Edificio Via Umberto I° 61 (art. 12, D. Lgs. 42/2004, vincolo in data 24/07/2019)
- 4 - Santuario paronale (art. 12, D. Lgs. 42/2004, vincolo in data 09/04/2022)
- 5 - Ex Palazzo Municipale (art. 12, D. Lgs. 42/2004, vincolo in data 15/03/2022)
- 6 - Case comunali Via Monte Tembus (art. 12, D. Lgs. 42/2004, vincolo in data 24/10/2021)
- 7 - Villa "Ragazzi Valerotti" (L. 10/09/1930, art. 2-3-5, vincolo in data 18/04/1912 e 24/06/1914)
- 8 - Villa Agnelli (vincolo in data 05/12/2005)

**VINCOLI IDROGEOLOGICI (fonte: aggiornamento studio geologico 2024)**  
Vincoli idrogeologici (Titolo IX N.d.A. Piano delle Regole)

Torrente Seveso (fonte: aggiornamento studio geologico 2024)

Vincoli di pericolosità (Dpr 21/10/2013 n. X/683) fascia a consistenti limitazioni (10 metri) relativa a corsi d'acqua individuali come Torrente Idrico Principale

Acque destinate al consumo umano ex D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, Dpr. 10 aprile 2003, n. 7/12693

Spazi di tutela assoluta dei pozzi d'acqua (fonte: studio geologico, idrogeologico e sismico comunale)

Spazi di rispetto dei pozzi d'acqua (fonte: studio geologico, idrogeologico e sismico comunale)

**Piano di gestione dei rischi di alluvione (PGRA)**  
Rischio principale di pianura e di fondovalle (SP) - torrente Seveso

P2M aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (T: 10 anni)

P2M aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (T: 100 anni)

P1A, aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (T: 500 anni)

**Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI)**  
Fascia fluviale  
Variante al PAI: Torrente Seveso da Lucino (Montano Lucino-CC) alla confluenza nella Marescusa in Milano (settembre 2019). Approvato con Decreto del Segretario Generale n. 484 del 30 dicembre 2020

Limite fascia di diffusione della piena (Fascia A)

Limite fascia di inondazione (Fascia B)

Limite area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C)

Limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C

**ELEMENTI DI PROGRAMMAZIONE STRATEGICA DI CARATTERE SOVRAORDINATO**  
Obiettivo prioritario di interesse regionale (aggiornamento attuale del Piano Territoriale Regionale, inserito nel Programma Regionale di Sviluppo aggiornato con Deliberazione Consiglio regionale 20 giugno 2017 - n. 38/42)

Isola di limitazione del torrente Seveso  
Progetto definitivo consegnato in Regione con nota prot. 21.34490 del 12/08/2019 e 21.46475 del 25/11/2019.  
Il progetto del corso è stato approvato con la planimetria consegnata in Regione con nota 21.41058 del 15/10/2021

## Estratto DP07 – Carta dei vincoli amministrativi



## LEGENDA

**VINCOLI AMMINISTRATIVI**

Viabilità

Previsioni di nuova viabilità

Aree e fasce di rispetto amministrativo (Titolo VI N.d.A. Piano delle Regole)

Fascia di rispetto cimiteriale (ex R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, modificato dalla Legge n. 166 del 01.08.2002, Dpr. 10 settembre 1990, n. 28, art. 57 e Regolamento Regionale n. 6 del 09.11.2004) (fonte: base dati comunale)

Fascia di rispetto della viabilità stradale (ex Dpr. 495/92, in base alla classificazione contenuta nell'art.2 del D.Lgs. 285/92 "Nuovo Codice della Strada") (fonte: base dati comunale)

Fascia di rispetto ferroviario (ex Dpr. n. 753 del 1980) (fonte: base dati comunale)

Fascia di rispetto dagli elettrodotti (Distanza di prima approssimazione), ex Dm. 29 maggio 2006 (fonte: base dati comunale)

Fascia di rispetto degli impianti per la telecomunicazione e radiotelevisione (SRB): 100 mt (ex art.4, c.2, lett. a della L. 36/2001 e dal Dpm 6 luglio 2003) (fonte: base dati comunale)

Fascia di rispetto dei gasdotti

**Fattibilità geologica**

Classe 4 di fattibilità geologica "con gravi limitazioni" (fonte: studio geologico, idrogeologico e sismico comunale)

Acque destinate al consumo umano ex D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, Dpr. 10 aprile 2003, n. 7/12693

Spazi di tutela assoluta dei pozzi d'acqua (fonte: studio geologico, idrogeologico e sismico comunale)

Spazi di rispetto dei pozzi d'acqua (fonte: studio geologico, idrogeologico e sismico comunale)

**ELEMENTI DI PROGRAMMAZIONE STRATEGICA DI CARATTERE SOVRAORDINATO**

Previsioni di realizzazione della terza corsia S.S. 35 "dei Giovi", tratta Milano - Meda (Studio di Fattibilità trasmesso da Provincia di Milano e Società Milano Serravalle - Milano Tangenziali Spa il 25.5.2009)

Corridoio di salvaguardia urbanistica operante ai sensi dell'art. 102 bis della Lr. 12/2006 e smi. (art. 38 delle Disposizioni attuative del PoR)

Previsioni di realizzazione del terzo binario Milano - Affori - Varedo (Progetto preliminare redatto da Nord.ing per Ferrovienord nell'ambito del Contratto di Programma per gli investimenti sulla rete ferroviaria in concessione a Ferrovienord e trasmesso alla Regione per l'approvazione il 22.9.2009)

Corridoio di salvaguardia urbanistica operante ai sensi dell'art. 102 bis della Lr. 12/2006 e smi. (art. 38 delle Disposizioni attuative del PoR)

Previsioni di realizzazione della metrolinca Milano Comasina Limbate Ospedale (progetto definitivo approvato dalla Conferenza dei Servizi indetta dalla provincia di Milano ai sensi della L. 241/190 e conclusasi con Dgo. n. 550 del 20.12.2013)

Corridoio di salvaguardia urbanistica operante ai sensi dell'art. 102 bis della Lr. 12/2006 e smi. (art. 38 delle Disposizioni attuative del PoR)

## Estratto PS03 - Carta della rete ecologica e dei servizi ecosistemici



## LEGENDA

**ELEMENTI PER LA COSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE**  
Elementi generali

Aree verdi interne ai lotti di proprietà (fonte: Database Topografico)

Nodi di antica formazione (fonte: nuovo PGT adeguato alla Lr. n.31/2014)

Vile con ampi parchi e giardini (art. 16 N.d.P. del PTCP, fonte: PGT 2009)

Parchi e giardini storici (art. 16 N.d.P. del PTCP, fonte: PGT 2009)

Alberi monumentali (art. 26 N.d.P. del PTCP, fonte: Geoportale Regione Lombardia)

Torrente Seveso (fonte: aggiornamento studio geologico 2024)

Fiumi e laghi (art. 26 N.d.P. del PTCP, fonte: Duasf 2021)

**Elementi della rete ecologica comunale - REC**

REC di 1° livello: distretto di permeabilità principali

Fascia 25 metri delle distretti di permeabilità REC di 1° livello

REC di 2° livello: distretto di permeabilità minori

Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico provinciale - AAS

Verde urbano di connessione ambientale della rete verde di ricomposizione paesaggistica

Aree verdi di rilevanza paesistica ambientale che concorrono alla costruzione del corridoio delle reti ecologiche regionali e provinciali

Aree adatte a servizi a verde esistenti e in previsione

Aree adatte a servizi esistenti

Aree destinate a servizi di previsione

**Ambiti della rete ecologica comunale e di ricomposizione paesistica sovra locale**

Parco Locale di Interesse Sovracomunale Grubbia

Proposta di rettifica in ampliamento

Perimetro Rete Verde di ricomposizione paesaggistica PTCP di Monza e della Brianza

Proposta di rettifica in ampliamento

Perimetro Rete Verde di ricomposizione paesaggistica PTCP di Monza e della Brianza

**Elementi dell'attori della rete ecologica comunale**

Criticità legate alla continuità della connettività ecologica

Criticità legate alla continuità della mobilità debole

**Aree con diritti volumetrici di perequazione**

Ambiti di cessione al demanio pubblico con diritti volumetrici da mantenere a verde

**Ambiti soggetti alla disciplina del Documento di Piano**

AR - AR

Ambiti di trasformazione

Previsioni di nuova viabilità

**Ambiti soggetti alla disciplina del Piano delle Regole**

Ambiti di rigenerazione urbana ai sensi dell'art.8, comma 2, lett. e) quinquies della L.R. 12/2006 e smi (Allegato 2 delle Norme del Piano delle Regole)

Piani attuativi vigenti

**Itinerari per la mobilità debole**

Itinerario esistente

Itinerario di previsione

Itinerario dei comuni limitrofi esistente

Itinerario dei comuni limitrofi di previsione

## Descrizione dell'ambito

Il comparto è situato in adiacenza al centro storico di Varedo in fregio al Torrente Seveso per una estensione inferiore a 5.000 mq. Confina a nord con il complesso residenziale pubblico S.A.P. di Corte san Giuseppe, ad est con gli immobili del centro storico che si affacciano lungo via San Giuseppe, a sud con gli immobili del centro storico che si affacciano lungo vicolo Corte Seveso e via Umberto I ed a ovest con il Torrente Seveso che costeggia via Giuseppe Verdi.

## Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione

L'ambito interessa dei capannoni in cui è presente un'attività in essere. L'obiettivo complessivo della rigenerazione, una volta cessata l'attività, è quello di liberare gli spazi lungo il Torrente Seveso e riqualificare funzionalmente l'intero ambito al fine di addivenire ad un dialogo con le parti di centro storico ed i tessuti di più recente formazione.

## Ambito di rigenerazione urbana

Individuazione ai sensi dell'art. 8 c. 2 let. e-quinquies) della Lr. 12/2005 s.m.i.

## Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento

(di cui all'allegato 1 delle Norme del Piano delle Regole)

ST = 4.601 mq (computo GIS da verificare in fase attuativa)

SL = esistente

IC = massimo 40% della ST

IPT = minimo 30% della ST

Altezza dell'edificio = massima 14 m

## Dotazione di servizi

Le dotazioni dovranno essere verificate e garantite in caso di modalità di attuazione b.):

- servizi minimi da garantire quanto previsto all'art. 6 delle Norme del Piano dei servizi;
- parcheggi pertinenziali quanto all'allegato 1 delle Norme del Piano delle Regole.

## Destinazioni d'uso non ammesse

Tutte le attività classificate come insalubri e quelle appartenenti ai gruppi funzionali GF2; Gf. 3.2.; Gf. 3.3.; Gf. 3.4.; Gf. 3.5.; Gf. 3.6.; GF4; GF5; GF6 e GF7 di cui all'Allegato 5 delle norme del Piano delle Regole.

## Modalità d'attuazione

a.) sono ammessi interventi edilizi di cui alle lett. a.), b.) e c.) dell'art. 3, c. 1 del DPR 380/2001 s.m.i. mediante titolo edilizio diretto;

b.) sono ammessi interventi edilizi di cui alle lett. d.), e.) e f.) dell'art. 3, c. 1 del DPR 380/2001 s.m.i. mediante la presentazione di Piano attuativo, ai sensi dell'art. 12 Lr. 12/2005 e s.m.i.

## Prescrizioni aggiuntive obbligatorie

Le prescrizioni dovranno essere verificate e garantite in caso di modalità di attuazione b.). Pertanto le modalità di attuazione di cui al p.to a.) sono ammesse esclusivamente per il mantenimento dell'attività in essere, alla data di adozione del PGT, sino alla sua cessazione (non è ammesso il subentro oppure il trasferimento della titolarità).

1.) La presentazione di un accurato studio sulla viabilità/traffico (propedeutico alla fase istruttoria del Piano Attuativo) che garantisca un adeguato inserimento dell'intervento nel contesto viabilistico esistente e di progetto e la conseguente realizzazione di tutte le opere pubbliche necessarie, nessuna esclusa, a garantire i livelli di servizio, di regolamentazione della circolazione (veicolare, pedonale e ciclabile) e della progettazione degli accessi oltre ai parcheggi pubblici e/o di uso pubblico.

2.) La realizzazione di una fascia arborata piantumata con essenze autoctone e ipoallergeniche lungo il confine ovest, quale elemento mitigativo e strutturante la rete ecologica comunale, oltre all'asservimento perpetuo ad uso pubblico di tutta la porzione ricompresa all'interno della fascia di rispetto del reticolo idrico del fiume Seveso.

3.) La porzione d'area da asservire ad uso pubblico perpetuo di cui al p.to 2 dovrà essere de-impermeabilizzata e mantenuta a verde perennete o parco pubblico (restando ammesse solo infrastrutture leggere ad es. percorsi ciclopedonali, punto di ristoro, ecc.). L'intera superficie potrà essere computata ai fini del raggiungimento del parametro IPT di scheda

4.) La tipologia, il livello qualitativo e le modalità di manutenzione del verde di previsione dovranno essere definiti con l'Amministrazione in sede di convenzionamento.

5.) Prevedere, oltre a quanto previsto dalle leggi in materia, ulteriori 1 colonnina per la ricarica elettrica di autoveicoli e 1 colonnina per la ricarica di biciclette con pedalata assistita e/o e-bike e/o velocipedi da localizzare all'interno degli spazi che saranno individuati per i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico.

6.) Si dovranno privilegiare per la progettazione tipologie architettoniche e materiali coerenti con il contesto urbanistico al fine

di non alterare le relazioni e le percezioni con il limitrofo centro storico.

7.) È fatta salva la possibilità per l'Amministrazione di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. l'art. 56 c. 2 del D.lgs 36/2023.

8.) Effettuare le indagini ambientali preliminari di cui al c. 2 art. 242 D.lgs. 152/2006 s.m.i. nonché tutte le attività di caratterizzazione e bonifica laddove risultassero obbligatorie ai sensi di legge.

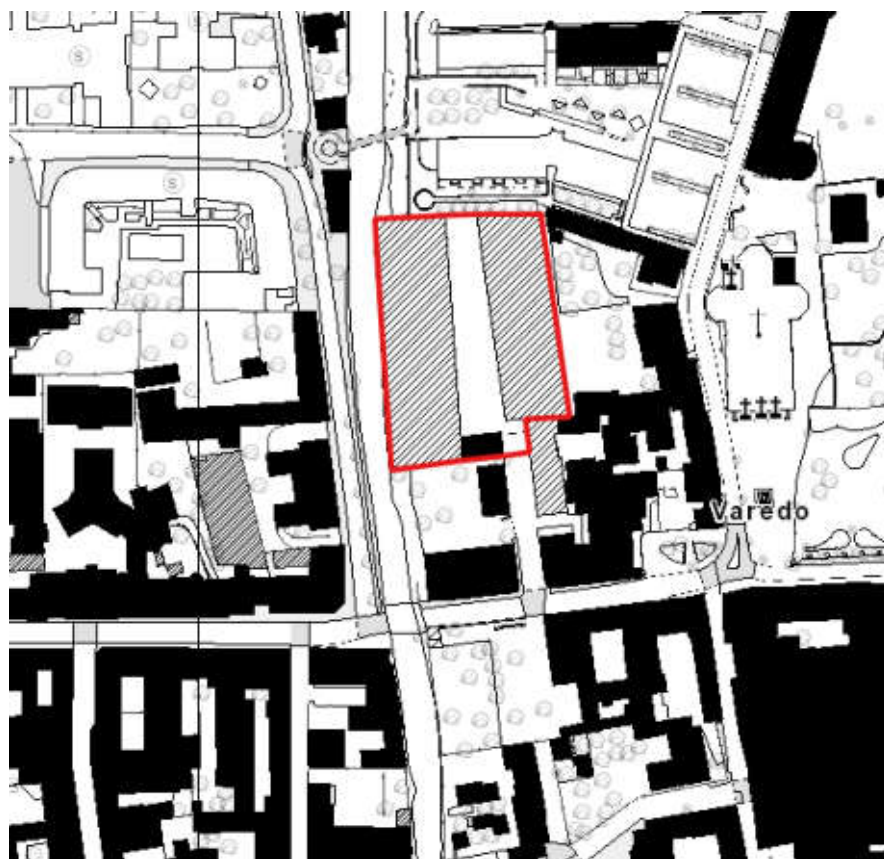
9.) Nel caso in cui all'interno del lotto siano presenti edifici o strutture da demolire, è necessario che prima del rilascio di titoli edilizi per le demolizioni venga effettuata un'indagine ambientale finalizzata a verificare l'eventuale presenza di impianti, o centri di potenziale pericolo (serbatoi interrati, deposito di rifiuti, etc.) e che documenti anche la eventuale presenza/assenza di materiali che potrebbero potenzialmente contenere amianto, sia sulle coperture, che all'interno di impianti da allegare alla richiesta dei titoli per le demolizioni

## Indirizzi per la progettazione degli interventi

- gli edifici siano ad alte prestazioni energetiche;
- verifica del corretto apporto idrico in fognatura/tombinatura come previsto dalla normativa regionale;
- l'asservimento alla rete fognaria pubblica secondo le disposizioni del RR n. 6/2019;
- l'applicazione dei criteri progettuali previsti dal R.R. n. 7/2017 e s.m.i.;
- l'utilizzo ove necessario, per gli ambiti interessati da corsi d'acqua superficiali, delle tecniche di ingegneria naturalistica ai sensi della DRG n.48740 del 2000;
- le nuove edificazioni dovranno prevedere tutti gli accorgimenti fattibili previsti dall'art.6 del R.R. n.2/2006;
- la verifica di clima acustico, nei casi previsti dalla L. 447/1995 e s.m.i., per valutare l'opportunità di eventuali manufatti di mitigazione acustica;
- la verifica del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e s.m.i "Codice dei beni culturali e del paesaggio" ove applicabile;
- la verifica del D.Lgs. 16.12.2016, n. 257 "Disciplina di attuazione della direttiva 2014/94/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 22.10.2014, sulla realizzazione di una infrastruttura per i combustibili alternativi e D.G.R. n. X/4593 del 17.12.2015.



## Individuazione Ambito di Trasformazione

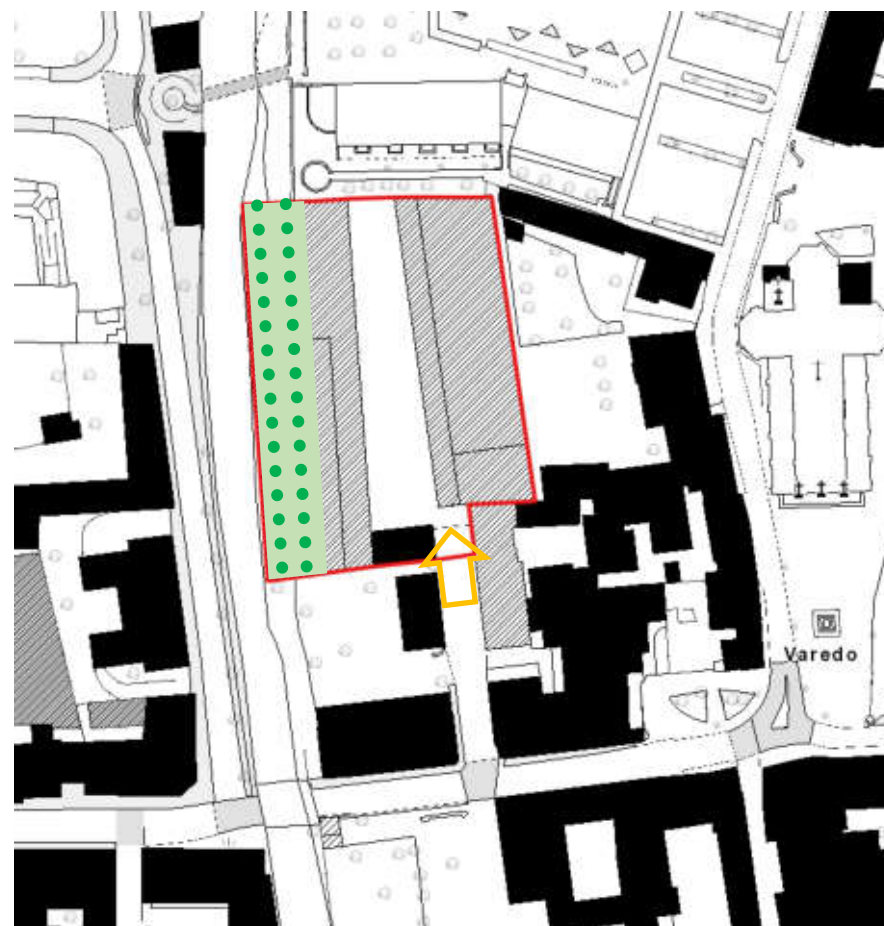


Data Base Topografico del Comune di Varedo



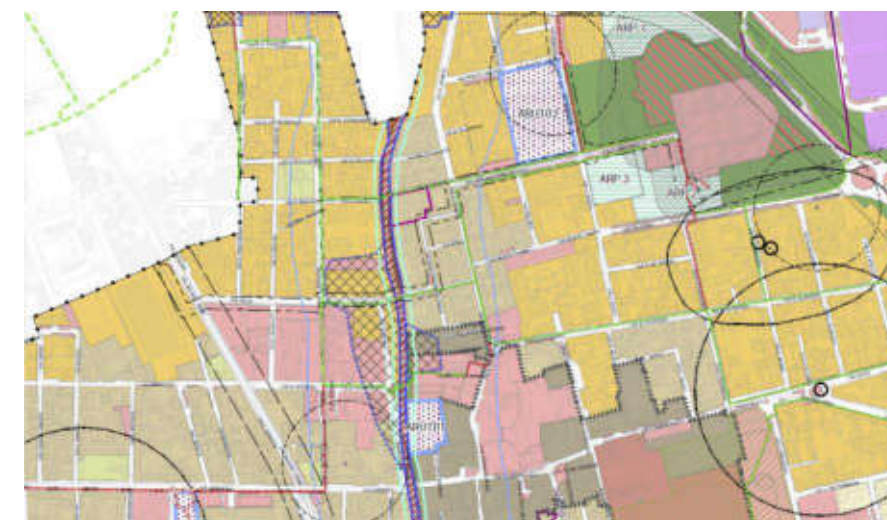
Ortofoto AGEA 2023 del Comune di Varedo

## Schema compositivo orientativo non prescrittivo



Accesso preferenziale all'ambito da definirsi in sede di studio di dettaglio di cui al p.to 1 delle prescrizioni aggiuntive obbligatorie  
Fascia arborata ed asservimento ad uso pubblico perpetuo di cui al p.ti 2 e 3 delle prescrizioni aggiuntive obbligatorie

## Estratto PR02 - Carta del Piano delle Regole



### LEGENDA

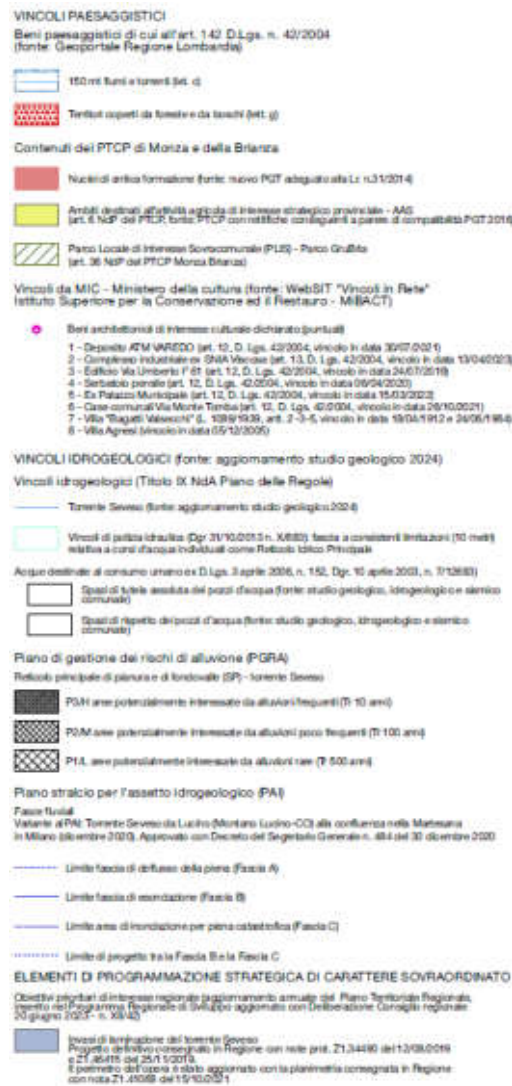
- AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI**
- Area adibita a servizi esistenti
  - Area destinata a servizi di previsione
- AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE**
- Perimetro del nucleo storico di antica formazione
  - Nuclei storici di antica formazione - A1
  - Tessuti edificati chiusi della città centrale - A2
  - Villaggio con ampi parchi e giardini - A3
  - Tessuti edificati di recente formazione prevalentemente residenziale - B1
  - Tessuti edificati di recente formazione prevalentemente residenziale - B2
  - Area per attività prevalentemente finalizzate alla produzione di beni di tipo industriale o artigianale - C1
  - Area per attività non residenziali transitorie - C2
  - Ambito per impianti di distribuzione del carburante - DC
  - Ambiti di rigenerazione urbana ai sensi dell'art.8, comma 2, let. e) (quadrato) della L.R. 12/2005 e s.m.
  - (Allegato 2 delle Norme del Piano delle Regole)
  - Pianificazioni vigenti
  - Area non urbanizzata del tessuto urbano consolidato che concorrono alla costruzione della rete ecologica comunale
  - Verde urbano di connessione ambientale della rete verde di ricomposizione paesaggistica
  - Area non antropizzata all'esterno del tessuto urbano consolidato
  - Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico provinciale - AAS
  - Area verde di rilevanza paesaggistica ambientale che concorrono alla costruzione del corridoio delle reti ecologiche regionali e provinciali
  - ★ Fabbricati con destinazione extra agricola
  - Ambiti della rete ecologica comunale di ricomposizione paesaggistica strutturale
  - Parco Locale di Interesse Sovacomunale Qualità
  - Proposta di edificio in ampliamento
  - Area con diritti volumetrici di perequazione
  - Ambiti di ricomposizione paesaggistica che concorrono alla costruzione della rete verde di ricomposizione paesaggistica
  - Ambiti di consolidamento ambientale della rete verde di ricomposizione paesaggistica
  - Ambiti di ricomposizione paesaggistica locale
- AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO**
- AT Ambiti di trasformazione (Allegato 1 delle Norme del Documento di Piano)
- Viabilità**
- Previsioni di nuova viabilità
- Itinerari per la mobilità debole**
- Itinerario esistente
  - Itinerario di previsione
  - Itinerario dei comuni limitrofi esistenti
  - Itinerario dei comuni limitrofi di previsione



## Estratto DP06 - Carta dei vincoli e delle tutele



### LEGENDA

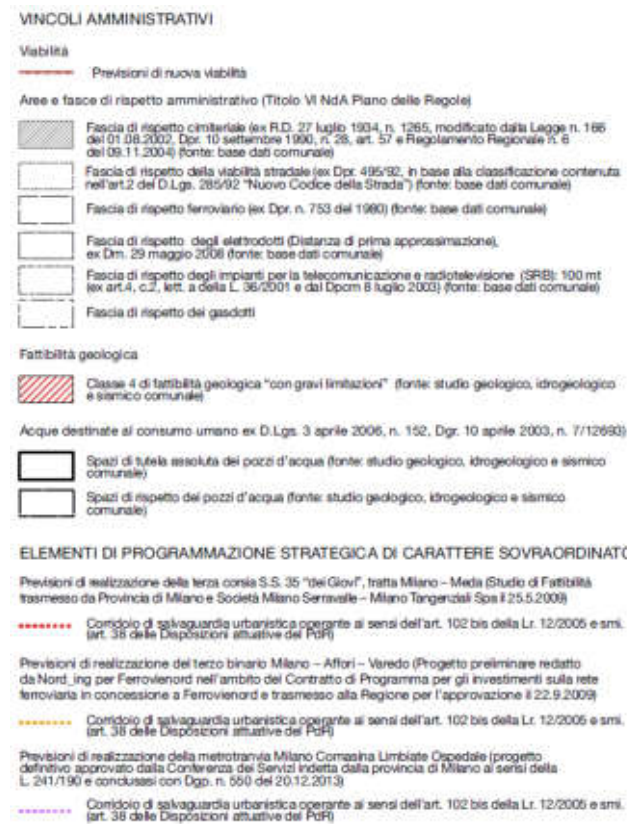


## Allegato 2 alle Norme del Piano delle Regole Schede ambiti di rigenerazione urbana e territoriale

## Estratto DP07 - Carta dei vincoli amministrativi



### LEGENDA



## ARUT01 AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

## Estratto PS03 - Carta della rete ecologica e dei servizi ecosistemici



### LEGENDA



## Descrizione dell'ambito

Il comparto è situato nella zona nord del centro storico di Varedo in un contesto urbanizzato di recente formazione prevalentemente residenziale per una estensione inferiore a 14.000 mq. Confina a nord con il tessuto residenziale distribuito lungo via Monte Grappa, ad est con ambiti agricoli lungo via Sempione, a sud con il tessuto residenziale distribuito lungo via Papa Giovanni Paolo II e ad ovest con un complesso residenziale di recente costruzione.

## Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione

L'ambito interessa dei capannoni in cui è presente un'attività in essere. L'obiettivo complessivo della rigenerazione, una volta cessata l'attività, riqualificare funzionalmente l'intero ambito al fine di una omogeneizzazione delle funzioni prevalenti.

## Ambito di rigenerazione urbana

Individuazione ai sensi dell'art. 8 c. 2 let. e-quinquies) della Lr. 12/2005 s.m.i.

## Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento

(di cui all'allegato 1 delle Norme del Piano delle Regole)

ST = 13.764 mq (computo GIS da verificare in fase attuativa)

SL = esistente

IC = massimo 40% della ST

IPT = minimo 30% della ST

Altezza dell'edificio = massima 16,50 m

## Dotazione di servizi

Le dotazioni dovranno essere verificate e garantite in caso di modalità di attuazione b.):

- servizi minimi da garantire quanto previsto all'art. 6 delle Norme del Piano dei servizi;
- parcheggi pertinenziali quanto all'allegato 1 delle Norme del Piano delle Regole.

## Destinazioni d'uso non ammesse

Tutte le attività classificate come insalubri e quelle appartenenti ai gruppi funzionali GF2; Gf. 3.2.; Gf. 3.3.; Gf. 3.4.; Gf. 3.5.; Gf. 3.6.; GF4; GF5; GF6 e GF7 di cui all'Allegato 5 delle norme del Piano delle Regole.

## Modalità d'attuazione

- a.) sono ammessi interventi edilizi di cui alle lett. a.), b.) e c.) dell'art. 3, c. 1 del DPR 380/2001 s.m.i. mediante titolo edilizio diretto;
- b.) sono ammessi interventi edilizi di cui alle lett. d.), e.) e f.) dell'art. 3, c. 1 del DPR 380/2001 s.m.i. mediante la presentazione di Piano attuativo, ai sensi dell'art. 12 Lr. 12/2005 e s.m.i.

## Prescrizioni aggiuntive obbligatorie

Le prescrizioni dovranno essere verificate e garantite in caso di modalità di attuazione b.). Pertanto le modalità di attuazione di cui al p.to a.) sono ammesse esclusivamente per il mantenimento dell'attività in essere, alla data di adozione del PGT, sino alla sua cessazione (non è ammesso il subentro oppure il trasferimento della titolarità).

- 1.) La presentazione di un accurato studio sulla viabilità/traffico (propedeutico alla fase istruttoria del Piano Attuativo) che garantisca un adeguato inserimento dell'intervento nel contesto viabilistico esistente e di progetto e la conseguente realizzazione di tutte le opere pubbliche necessarie, nessuna esclusa, a garantire i livelli di servizio, di regolamentazione della circolazione (veicolare, pedonale e ciclabile) e della progettazione degli accessi oltre ai parcheggi pubblici e/o di uso pubblico.
- 2.) La realizzazione di una fascia arborata piantumata con essenze autoctone e ipoallergeniche lungo i confini ovest, est, sud e confine est all'esterno dell'ambito di trasformazione su area di proprietà comunale lungo via Sempione al fine di determinare una continuità arborata rispetto alle piantumazioni esistenti il tutto quale elemento mitigativo e strutturante la rete ecologica comunale
- 3.) La realizzazione della mobilità debole lungo via Sempione, su aree di proprietà comunale, al fine di congiungere la mobilità debole presente a nord di via Sempione con quella esistente lungo via Papa Giovanni Paolo II e via Cimitero
- 4.) La tipologia, il livello qualitativo e le modalità di manutenzione del verde di previsione dovranno essere definiti con l'Amministrazione in sede di convenzionamento.

5.) Prevedere, oltre a quanto previsto dalle leggi in materia, ulteriori 1 colonnina per la ricarica elettrica di autoveicoli e 1 colonnina per la ricarica di biciclette con pedalata assistita e/o e-bike e/o velocipedi da localizzare all'interno degli spazi che saranno individuati per i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico.

6.) È fatta salva la possibilità per l'Amministrazione di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. l'art. 56 c. 2 del D.lgs 36/2023.

7.) Effettuare le indagini ambientali preliminari di cui al c. 2 art. 242 D.lgs. 152/2006 s.m.i. nonché tutte le attività di caratterizzazione e bonifica laddove risultassero obbligatorie ai sensi di legge.

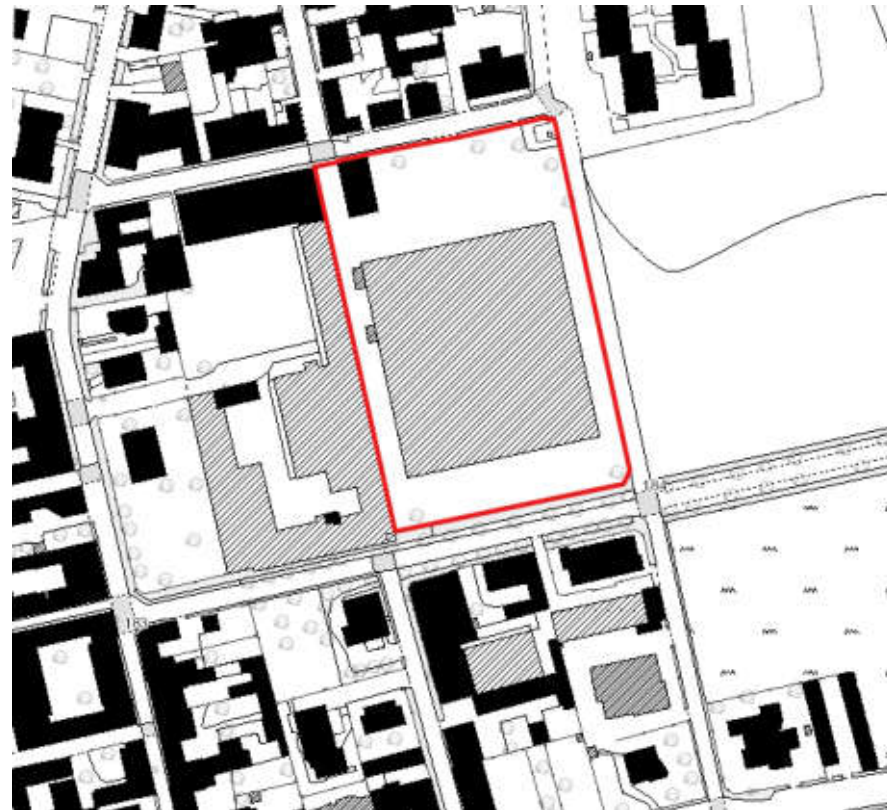
8.) Nel caso in cui all'interno del lotto siano presenti edifici o strutture da demolire, è necessario che prima del rilascio di titoli edilizi per le demolizioni venga effettuata un'indagine ambientale finalizzata a verificare l'eventuale presenza di impianti, o centri di potenziale pericolo (serbatoi interrati, deposito di rifiuti, etc.) e che documenti anche la eventuale presenza/assenza di materiali che potrebbero potenzialmente contenere amianto, sia sulle coperture, che all'interno di impianti da allegare alla richiesta dei titoli per le demolizioni

## Indirizzi per la progettazione degli interventi

- gli edifici siano ad alte prestazioni energetiche;
- verifica del corretto apporto idrico in fognatura/tombinatura come previsto dalla normativa regionale;
- l'asservimento alla rete fognaria pubblica secondo le disposizioni del RR n. 6/2019;
- l'applicazione dei criteri progettuali previsti dal R.R. n. 7/2017 e s.m.i.;
- l'utilizzo ove necessario, per gli ambiti interessati da corsi d'acqua superficiali, delle tecniche di ingegneria naturalistica ai sensi della DRG n.48740 del 2000;
- le nuove edificazioni dovranno prevedere tutti gli accorgimenti fattibili previsti dall'art.6 del R.R. n.2/2006;
- la verifica di clima acustico, nei casi previsti dalla L. 447/1995 e s.m.i., per valutare l'opportunità di eventuali manufatti di mitigazione acustica;
- la verifica del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e s.m.i "Codice dei beni culturali e del paesaggio" ove applicabile;
- la verifica del D.Lgs. 16.12.2016, n. 257 "Disciplina di attuazione della direttiva 2014/94/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 22.10.2014, sulla realizzazione di una infrastruttura per i combustibili alternativi e D.G.R. n. X/4593 del 17.12.2015.



## Individuazione Ambito di Trasformazione

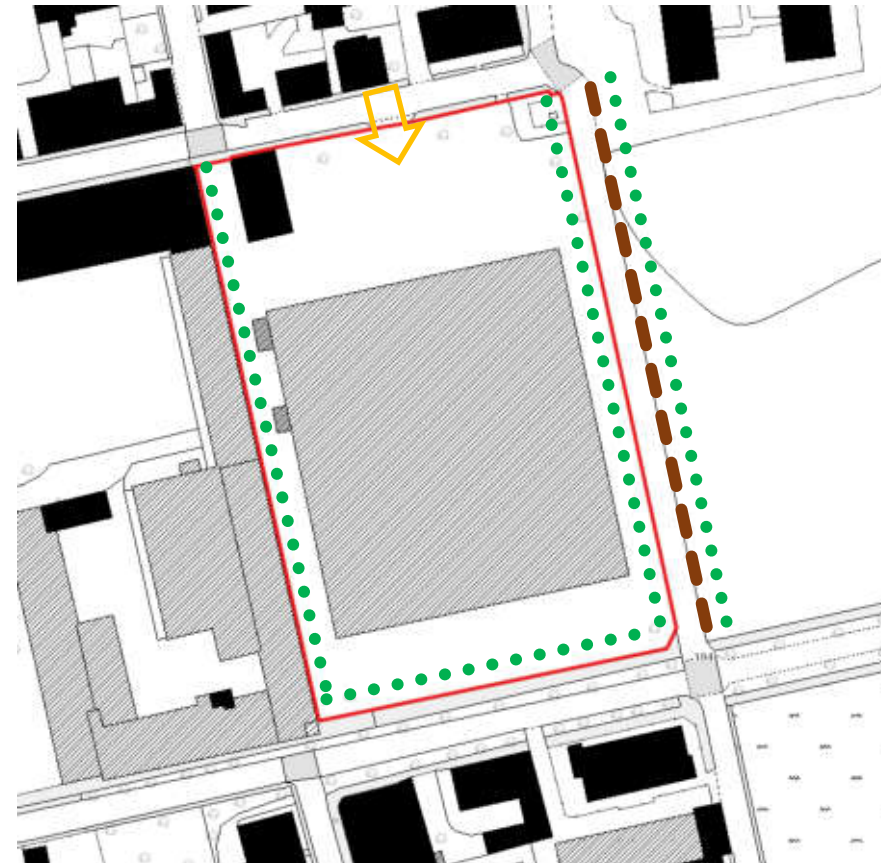


Data Base Topografico del Comune di Varedo



Ortofoto AGEA 2023 del Comune di Varedo

## Schema compositivo orientativo non prescrittivo



-  Accesso preferenziale all'ambito da definirsi in sede di studio di dettaglio di cui al p.to 1 delle prescrizioni aggiuntive obbligatorie
-  Fascia arborata di cui al p.to 2 delle prescrizioni aggiuntive obbligatorie
-  Realizzazione della mobilità debole di cui al p.to 3 delle prescrizioni aggiuntive obbligatorie

## Estratto PR02 - Carta del Piano delle Regole



### LEGENDA

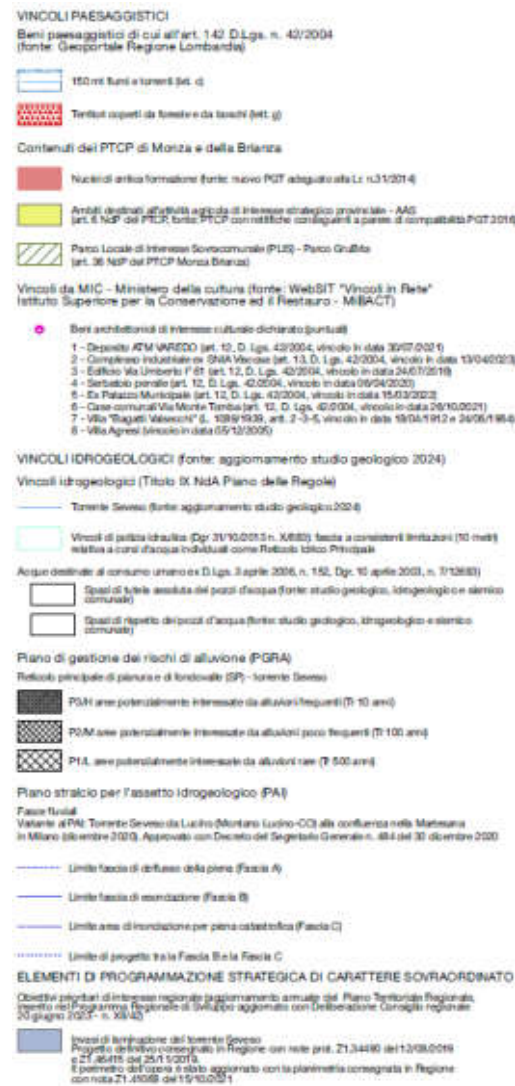
- AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI**
-  Area adibita a servizi esistenti
  -  Area destinata a servizi di previsione
- AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE**
-  Perimetro del nucleo storico di antica formazione
  -  Nuclei storici di antica formazione - A1
  -  Tessuti edificati chiusi della città centrale - A2
  -  Ville con ampi parchi e giardini - A3
  -  Tessuti edificati di recente formazione prevalentemente residenziale - B1
  -  Tessuti edificati di recente formazione prevalentemente residenziale - B2
  -  Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni di tipo industriale o artigianale - C1
  -  Aree per attività non moderatamente tramortite - C2
  -  Ambiti per impianti di distribuzione del carburante - DC
  -  Ambiti di rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e) (quintana) della L.R. 12/2005 e smi (Allegato 2 delle Norme del Piano delle Regole)
  -  Pianificazioni vigenti
  -  Aree non urbanizzate del tessuto urbano consolidato che concorrono alla costruzione della rete ecologica comunale
  -  Verde urbano di connessione ambientale della rete verde di ricomposizione paesaggistica
  -  Aree non antropizzate all'esterno del tessuto urbano consolidato
  -  Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico provinciale - AAS
  -  Aree verdi di rilevanza paesaggistica ambientale che concorrono alla costruzione del corridoio delle reti ecologiche regionali e provinciali
  -  Fabbricati con destinazione extra agricola
  -  Ambiti della rete ecologica comunale di ricomposizione paesaggistica sovralocale
  -  Parco Locale di Interesse Sovcomunitario Qualità
  -  Proposta di edificio in ampliamento
  -  Aree con diritti volumetrici di perequazione
  -  Ambiti di ricomposizione paesaggistica che concorrono alla costruzione della rete verde di ricomposizione paesaggistica
  -  Ambiti di consolidamento ambientale della rete verde di ricomposizione paesaggistica
  -  Ambiti di ricomposizione paesaggistica locale
- AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO**
-  AT Ambiti di trasformazione (Allegato 1 delle Norme del Documento di Piano)
- Viabilità**
-  Previsioni di nuova viabilità
- Itinerari per la mobilità debole**
-  Itinerario esistente
  -  Itinerario di previsione
  -  Itinerario dei comuni limitrofi esistenti
  -  Itinerario dei comuni limitrofi di previsione



## Estratto DP06 - Carta dei vincoli e delle tutele



### LEGENDA

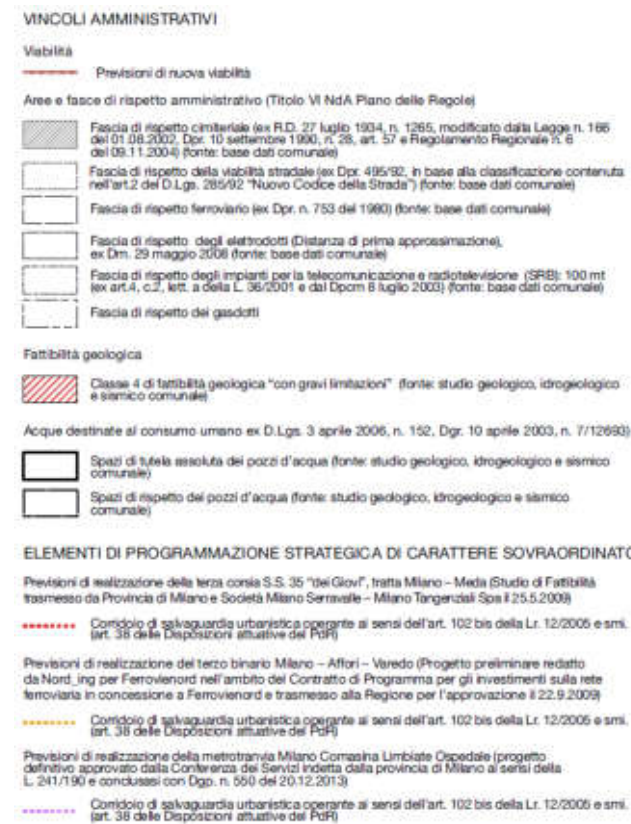


## Allegato 2 alle Norme del Piano delle Regole Schede ambiti di rigenerazione urbana e territoriale

## Estratto DP07 - Carta dei vincoli amministrativi



### LEGENDA



## ARUT02 AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

## Estratto PS03 - Carta della rete ecologica e dei servizi ecosistemici



### LEGENDA





