

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
Autore: Ugo Zuecca

Allegato 1 - Schede ambiti di trasformazione

art. 8 L.r. 12/2005 s.m.i.

Norme DP

Sindaco

Segretario comunale

Maggio 2024



Via Santa Caterina, n. 41 - 20025 Legnano (Mi)
T. 0331822348 - M. info@studiososter.it
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

L'area identifica un ambito urbano intercluso, dalle viabilità SS527 Bustese e SP35 dei Giovi, con accesso da Viale Brianza attraverso via San Martino con disciplina urbanistica già predefinita, essendo una previsione di trasformazione (ex AT02) del Pgt 2016, il quale attribuiva una potenzialità di trasformazione per destinazioni terziarie e ricettive.

Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione

Rideterminazione in riduzione, ai fini dell'adeguamento alla L.r. 31/2014 s.m.i. alla riduzione del consumo di suolo, della previsione di trasformazione (ex AT02) del Pgt 2016 oltre al cambio di destinazione d'uso ai fini di una armonizzazione con le funzioni prevalenti di contesto.

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento

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

ST = 8.261 mq (computo GIS da verificare in fase attuativa)

IT minimo = perequativo 0,10 mq/mq obbligatorio ai sensi dell'art. 7 delle norme del Documento di Piano

IT massimo = 0,60 mq/mq

IC = massimo 40% della ST

IPT = minimo 30% della ST

Altezza dell'edificio = massima 10,50 m

Dotazione di servizi

- 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

È prescritta la presentazione di Piano attuativo, ai sensi dell'art. 12 Lr. 12/2005 e s.m.i.

Compensazione territoriale degli impatti generati

L'attuazione dell'ambito dovrà provvedere alla compensazione territoriale prescritta dall'art. 6 delle Norme del Documento di Piano e quantificata all'interno dell'Allegato 2 alle Norme del Documento di Piano.

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 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 sud ovest, sud ed est quale elemento mitigativo.
- 3.) La compensazione, prevista ai sensi dell'art. 6 delle Norme del Documento di Piano, oltre a quelle specifiche derivanti dalle presenti prescrizioni dovranno rientrare all'interno degli obblighi della concezione urbanistica.
- 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.) Essendo l'ambito soggetto a previsioni di salvaguardia per la realizzazione della viabilità sovracomunale in sede di presentazione del Piano Attuativo dovrà essere richiesta l'attestazione di compatibilità tecnica ai sensi del c. 2 art. 102 bis della L.r. 12/2005 s.m.i.
- 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.

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. 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

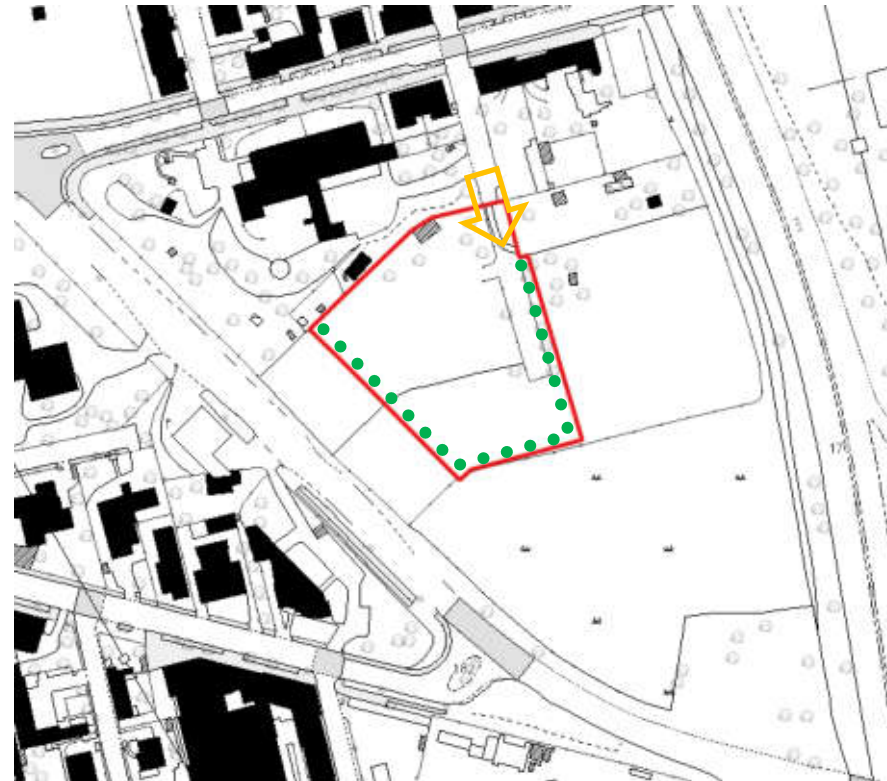


Data Base Topografico del Comune di Varedo



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 p.to 2 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 nate alla produzione di beni di tipo industriale o artigianale - C1
- Aree per attività non residenziali tramite - C2
- Ambito per impianti di distribuzione del carburante - DC
- Ambiti di ripartenza urbana ai sensi dell'art.8, comma 2, lett. e) (quintato) della L.R. 12/2005 e smi (Allegato 2 delle Norme del Piano delle Regole)
- Piani attuati 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'interno del tessuto urbano consolidato
- Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico provinciale - AAS
- Aree verdi di ricomposizione ambientale 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 sovraordinata
- Parco Locale di Interesse Sovacomunale GuBis
- Proposta di edifici 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)

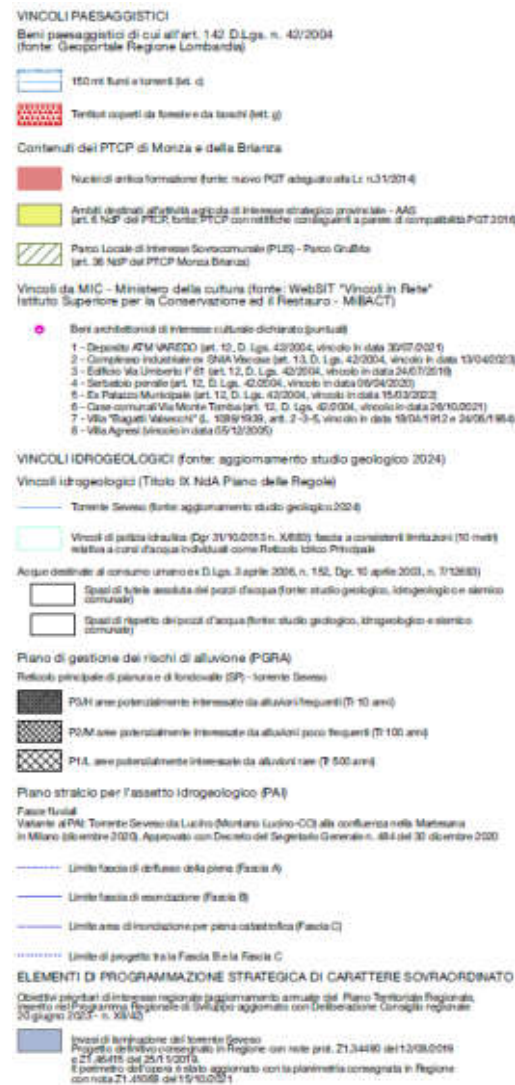
Viabilità

- Previsioni di nuova viabilità
- Itinerari per la mobilità debole
- 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

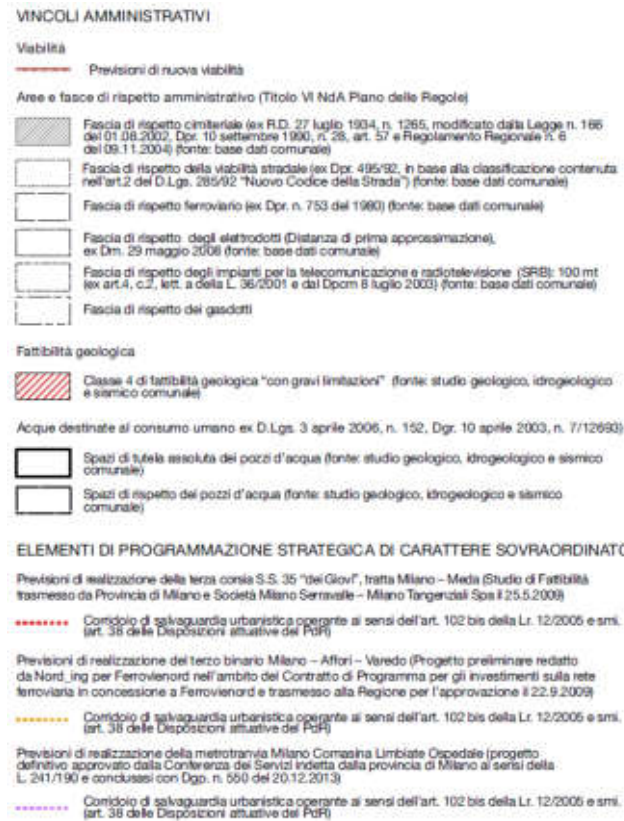


Allegato 1 alle Norme del Documento di Piano Schede Ambiti di Trasformazione

Estratto DP07 – Carta dei vincoli amministrativi



LEGENDA



Estratto PS03 - Carta della rete ecologica e dei servizi ecosistemici



LEGENDA



Descrizione dell'ambito

L'area identifica un ambito urbano intercluso, a nord in parte dagli immobili che si affacciano lungo viale Lombardia ed in parte con le aree di proprietà comunale costituenti il complesso scolastico Aldo Moro e Martiri di via Fani, ad est con le aree di proprietà comunale costituenti il complesso scolastico Aldo Moro e Martiri di via Fani ed a sud con viale Brianza da cui avviene l'accesso, con disciplina urbanistica già predeterminata, essendo una previsione di trasformazione (ex AT05/a) del Pgt 2016, il quale attribuiva una potenzialità di trasformazione, per destinazioni residenziali, attraverso una correlazione con altri due ambiti.

Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione

Rideterminazione della previsione di trasformazione (ex AT05/a) del Pgt 2016 con la conferma della destinazione d'uso al fine di consentirne l'attuazione unitaria e non vincolata a proprietà terze.

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento

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

ST = 6.792 mq (computo GIS da verificare in fase attuativa)

IT minimo = perequativo 0,10 mq/mq obbligatorio ai sensi dell'art. 7 delle norme del Documento di Piano

IT massimo = 0,60 mq/mq

IC = massimo 40% della ST

IPT = minimo 30% della ST

Altezza dell'edificio = massima 10,50 m

Dotazione di servizi

- 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 di cui all'Allegato 5 delle norme del Piano delle Regole.

Modalità d'attuazione

È prescritta la presentazione di Piano attuativo, ai sensi dell'art. 12 Lr. 12/2005 e s.m.i.

Compensazione territoriale degli impatti generati

L'attuazione dell'ambito dovrà provvedere alla compensazione territoriale prescritta dall'art. 6 delle Norme del Documento di Piano e quantificata all'interno dell'Allegato 2 alle Norme del Documento di Piano.

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 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 est quale elemento mitigativo.
- 3.) La pista ciclabile ed il filare alberato esistenti dovranno essere mantenute ed in caso di compromissione ed ammaloramento, durante le fasi di cantierizzazione, dovranno essere ripristinati.
- 4.) La compensazione, prevista ai sensi dell'art. 6 delle Norme del Documento di Piano, oltre a quelle specifiche derivanti dalle presenti prescrizioni dovranno rientrare all'interno degli obblighi della concezione urbanistica.
- 5.) La tipologia, il livello qualitativo e le modalità di manutenzione del verde di previsione dovranno essere definiti con l'Amministrazione in sede di convenzionamento.
- 6.) 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.

7.) È fatta salva la possibilità per l'Amministrazione di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'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.

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. 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 p.to 2 delle prescrizioni aggiuntive obbligatorie
-  Mobilità debole p.to 3 delle prescrizioni aggiuntive obbligatorie

Estratto PR02 – Carta del Piano delle Regole



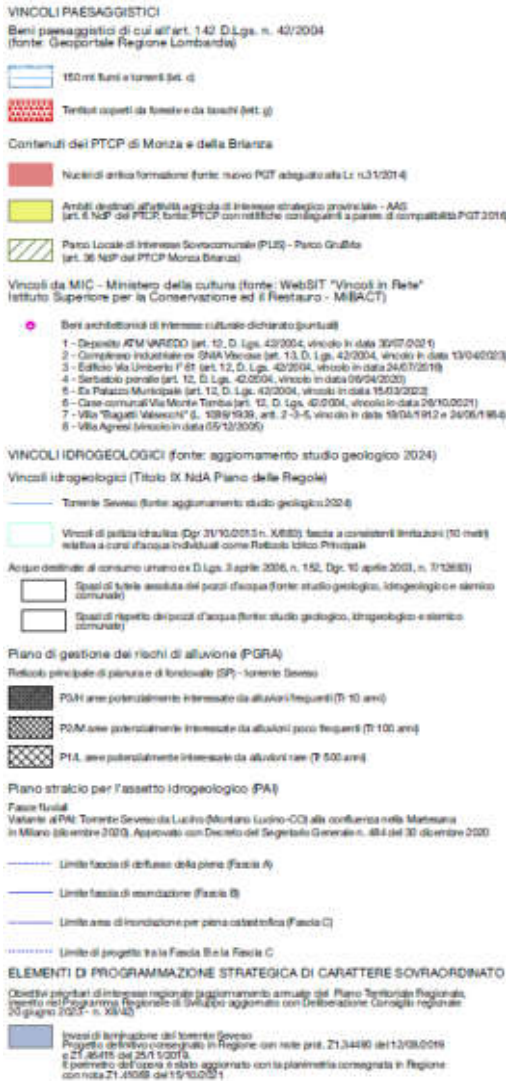
LEGENDA

- AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI**
-  Area sottile 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 legate alla produzione di beni di tipo industriale o artigianale - C1
 -  Aree 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, let. e) (quintana) della L.R. 12/2005 e s.m.
 -  Piani attuativi 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 paesistica 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 paesistica sovralocale
 -  Parco Locale di Interesse Sovcomunitario Qualità
 -  Proposta di edilizia 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



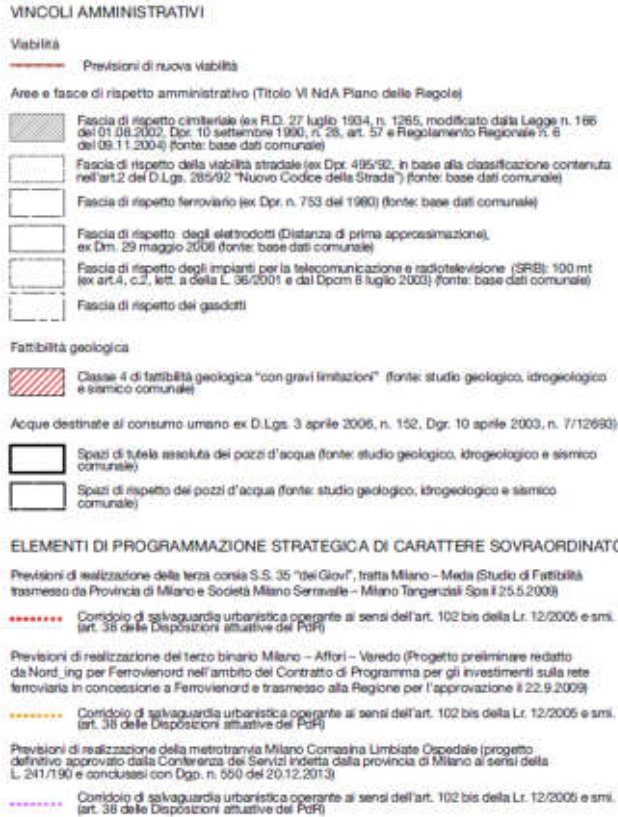
LEGENDA



Estratto DP07 – Carta dei vincoli amministrativi



LEGENDA



Estratto PS03 - Carta della rete ecologica e dei servizi ecosistemici



LEGENDA



Descrizione dell'ambito

L'area identifica un ambito urbano intercluso, a nord da viale Brianza, ad est dalle aree a standard di proprietà comunale, a sud dalla futura viabilità a proseguimento di via Friuli e ad ovest dagli immobili che si affacciano lungo via Mestre, con disciplina urbanistica già predeterminata, essendo una previsione di trasformazione (ex AT05) del Pgt 2016, il quale attribuiva una potenzialità di trasformazione, per destinazioni residenziali, attraverso una correlazione con altri due ambiti.

Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione

Rideterminazione della previsione di trasformazione (ex AT05) del Pgt 2016 con la conferma della destinazione d'uso al fine di consentirne l'attuazione unitaria e non vincolata a proprietà terze.

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento

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

ST = 13.520 mq (computo GIS da verificare in fase attuativa)

IT minimo = perequativo 0,10 mq/mq obbligatorio ai sensi dell'art. 7 delle norme del Documento di Piano

IT massimo = 0,60 mq/mq

IC = massimo 40% della ST

IPT = minimo 30% della ST

Altezza dell'edificio = massima 10,50 m

Dotazione di servizi

- 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

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 di dimensione minima non inferiore a 2.000 mq di ST, 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), rispetto a quanto complessivamente previsto dalla compensazione territoriale degli impatti generati e dalle prescrizioni aggiuntive obbligatorie. 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.

Compensazione territoriale degli impatti generati

L'attuazione dell'ambito dovrà provvedere alla compensazione territoriale prescritta dall'art. 6 delle Norme del Documento di Piano e quantificata all'interno dell'Allegato 2 alle Norme del Documento di Piano.

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 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 oltre al mantenimento - miglioramento, compatibilmente con la progettazione degli ingressi e della dislocazione dei parcheggi pubblici.

- 3.) La pista ciclabile ed il filare alberato esistenti, posti a nord ed esterni al perimetro dell'ambito, dovranno essere mantenute ed in caso di compromissione ed ammaloramento, durante le fasi di cantierizzazione, dovranno essere ripristinati.
- 4.) La compensazione, prevista ai sensi dell'art. 6 delle Norme del Documento di Piano, oltre a quelle specifiche derivanti dalle presenti prescrizioni dovranno rientrare all'interno degli obblighi della convezione urbanistica.
- 5.) La tipologia, il livello qualitativo e le modalità di manutenzione del verde di previsione dovranno essere definiti con l'Amministrazione in sede di convenzionamento.
- 6.) 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.
- 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.

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. 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

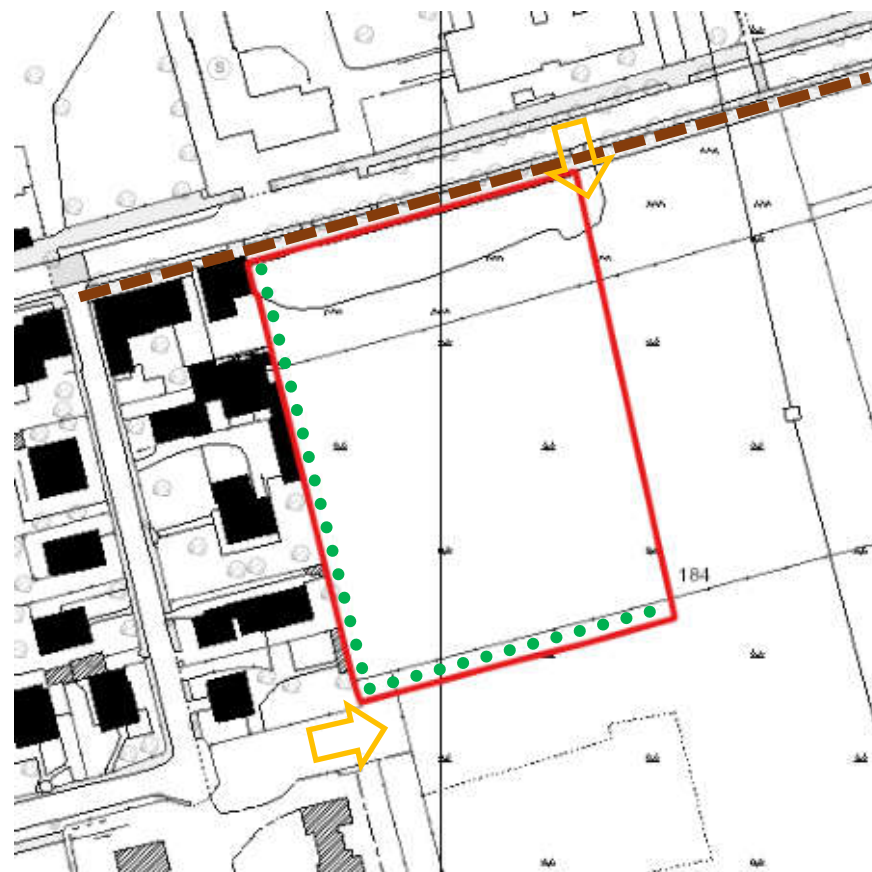


Data Base Topografico del Comune di Varedo



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 p.to 2 delle prescrizioni aggiuntive obbligatorie
-  Mobilità debole p.to 3 delle prescrizioni aggiuntive obbligatorie

Estratto PR02 – Carta del Piano delle Regole



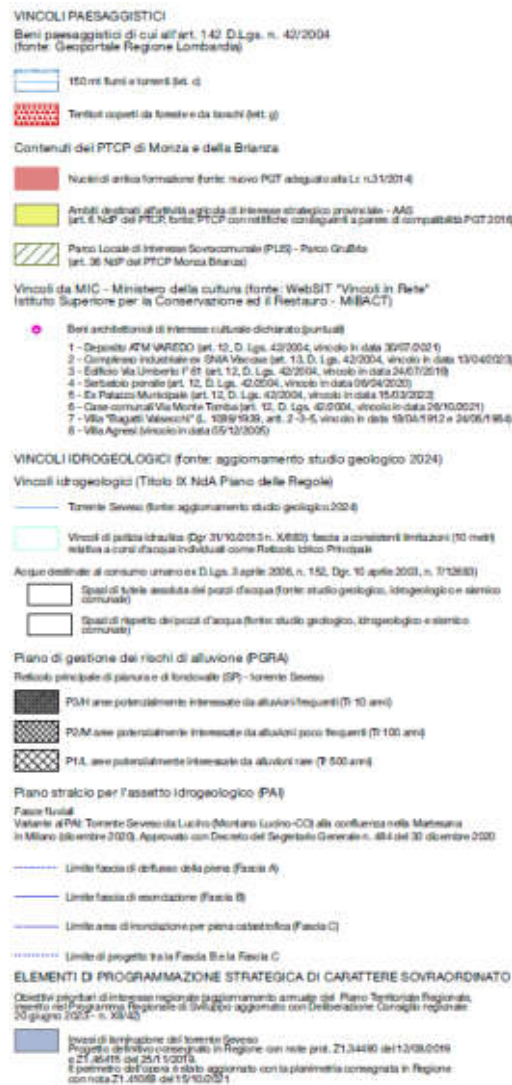
LEGENDA

- AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI**
-  Area sottile 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
 -  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 nuove 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 generazione urbana al sensi dell'art.8, comma 2, let. e) (quale) della LR 12/2005 e smi (Allegato 2 delle Norme del Piano delle Regole)
 -  Piani attuativi 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 verdi di rilevanza paesistica 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 paesistica sovralocale
 -  Parco Locale di Interesse Sovcomunitario GUBBIA
 -  Proposta di edifici 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

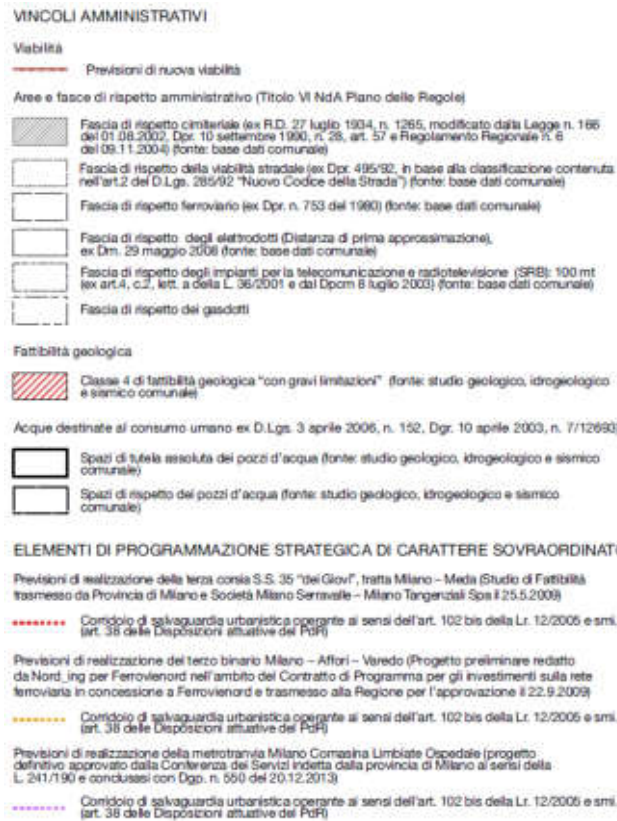


Allegato 1 alle Norme del Documento di Piano
Schede Ambiti di Trasformazione

Estratto DP07 – Carta dei vincoli amministrativi



LEGENDA



Estratto PS03 - Carta della rete ecologica e dei servizi ecosistemici



LEGENDA



Descrizione dell'ambito

L'area identifica un ambito urbano intercluso, dalla via Vittorio Emanuele Orlando a nord e via Novara a sud oltre a capannoni esistenti ad ovest, a sud ed a est con disciplina urbanistica già predeterminata, essendo una previsione di trasformazione (ex AT03 Sub b) del Pgt 2016, il quale attribuiva una potenzialità di trasformazione, per destinazioni non residenziali, attraverso una correlazione con altri due ambiti.

Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione

Rideterminazione della previsione di trasformazione (ex AT03 Sub b) del Pgt 2016 con la conferma della destinazione d'uso al fine di consentirne l'attuazione unitaria e non vincolata a proprietà terze.

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento

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

ST = 17.498 mq (computo GIS da verificare in fase attuativa)

IT minimo = perequativo 0,10 mq/mq obbligatorio ai sensi dell'art. 7 delle norme del Documento di Piano

IT massimo = 0,60 mq/mq

IC = massimo 70% della ST

IPT = minimo 15% della ST

Altezza dell'edificio = massima 14,00 m

Dotazione di servizi

- 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 GF1; Gf. 2.3.; Gf. 2.4.; Gf. 2.5.; Gf. 2.6.; Gf. 3.2.; Gf. 3.3.; Gf. 4.3.; Gf. 5.2; Gf. 5.3; Gf. 5.4; Gf. 5.5; GF6 e GF7 di cui all'Allegato 5 delle norme del Piano delle Regole.

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 di dimensione minima non inferiore a 7.000 mq di ST, 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), rispetto a quanto complessivamente previsto dalla compensazione territoriale degli impatti generati e dalle prescrizioni aggiuntive obbligatorie. 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.

Compensazione territoriale degli impatti generati

L'attuazione dell'ambito dovrà provvedere alla compensazione territoriale prescritta dall'art. 6 delle Norme del Documento di Piano e quantificata all'interno dell'Allegato 2 alle Norme del Documento di Piano.

Prescrizioni aggiuntive obbligatorie

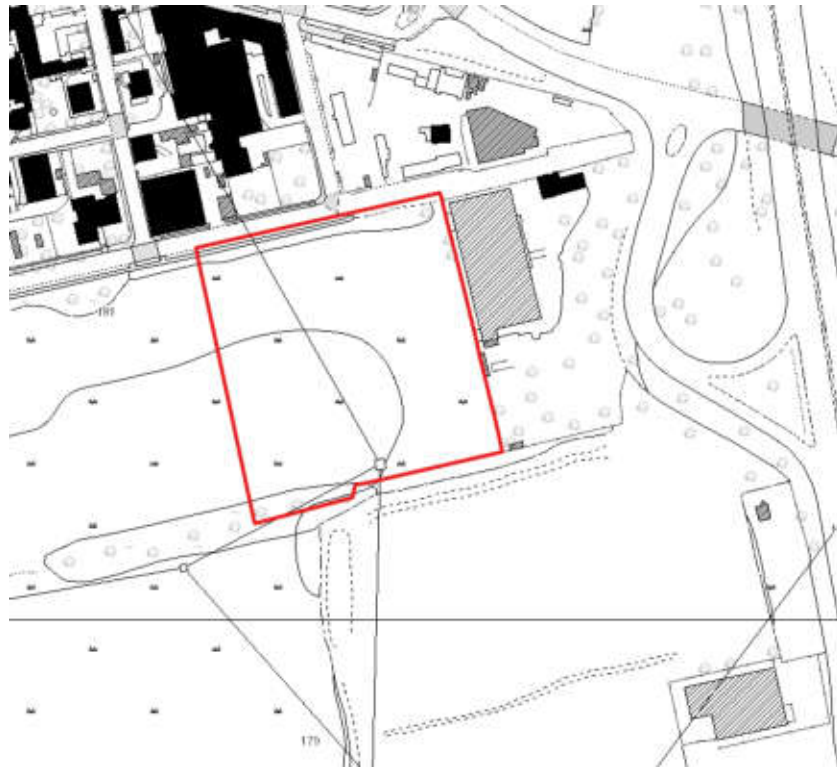
- 1.) La presentazione di un accurato studio sulla viabilità/traffico (propedeutico alla fase istruttoria del Piano Attuativo) che garantisca un adeguato inserimento dell'intervento nel contesto viabilistico esistente e di progetto e la conseguente realizzazione di tutte le opere pubbliche necessarie, 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 ed est quale elemento mitigativo oltre alla realizzazione di una fascia arborata a nord da porre in affiancamento alla pista ciclabile in progetto compatibilmente con la progettazione degli ingressi e della dislocazione dei parcheggi pubblici.

- 3.) La progettazione e la realizzazione della pista ciclabile e del filare alberato previsti a nord all'interno del perimetro dell'ambito.
- 4.) La compensazione, prevista ai sensi dell'art. 6 delle Norme del Documento di Piano, oltre a quelle specifiche derivanti dalle presenti prescrizioni dovranno rientrare all'interno degli obblighi della concezione urbanistica.
- 5.) La tipologia, il livello qualitativo e le modalità di manutenzione del verde di previsione dovranno essere definiti con l'Amministrazione in sede di convenzionamento.
- 6.) 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.
- 7.) È fatta salva la possibilità per l'Amministrazione di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'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.

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. 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

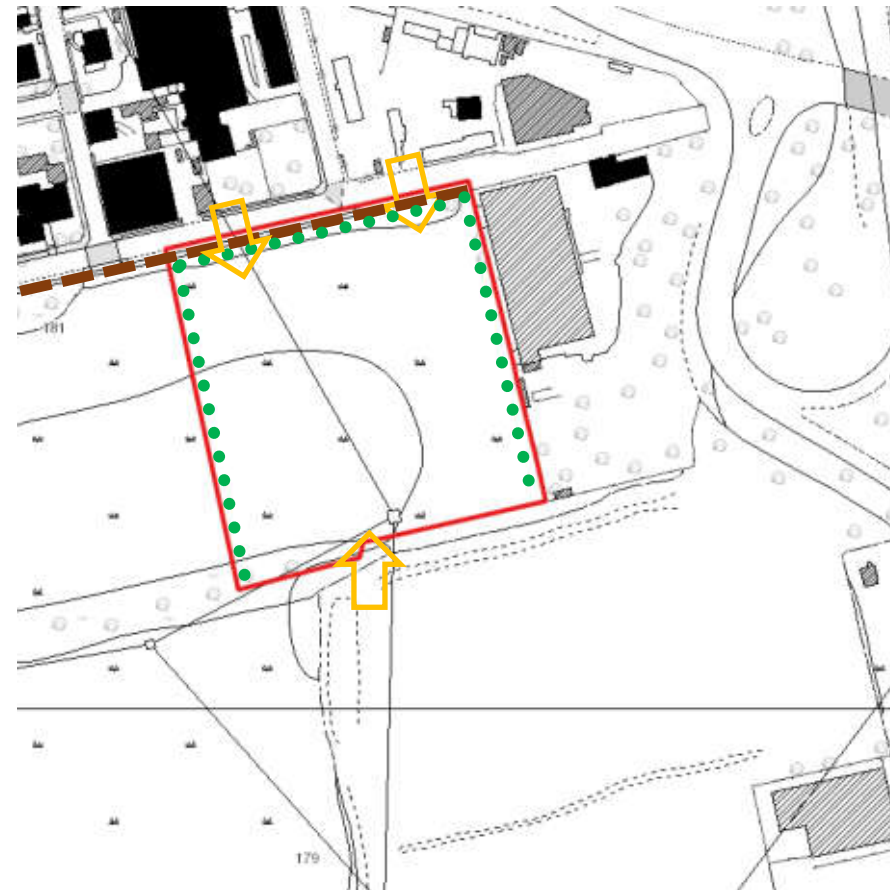


Data Base Topografico del Comune di Varedo



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 p.to 2 delle prescrizioni aggiuntive obbligatorie
-  Mobilità debole p.to 3 delle prescrizioni aggiuntive obbligatorie

Estratto PR03 – Carta del Piano delle Regole



LEGENDA

- AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI**
-  Area adibita a servizi esistenti
 -  Area destinata a servizi di provvidenza
- AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE**
-  Perimetro del nucleo storico di antica formazione
 -  Nucleo storico 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 finalizzate alla produzione di beni di tipo industriale o artigianale - C1
 -  Aree per attività non residenziali traminate - C2
 -  Ambito per impianti di distribuzione del carburante - DC
 -  Ambiti di ripianificazione urbana ai sensi dell'art.8, comma 2, lett. e) (quintato) 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'interno del tessuto urbano consolidato
 -  Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico provinciale - AAS
 -  Aree verdi di recupero paesistico ambientale che concorrono alla costruzione del corridoio della rete ecologica regionale e provinciale
 -  Fabbricati con destinazione extra agricola
 -  Ambiti della rete ecologica comunale di ricomposizione paesistica sovra locale
 -  Parco Locale di Interesse Sovcomunale Qualità
 -  Proposta di rettilineo 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
 -  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 Beni paesaggistici di cui all'art. 142 D.Lgs. n. 40/2004 (fonte: Geoportale Regione Lombardia)
150 mt. Bani e torioni (art. c)
Territi esposti da foresta e da boschi (art. g)
Contenuti del PTOC 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 PTOC, fonte: PTOC con rettifiche conseguenti a pareri di compatibilità PGT 2019)
Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) - Parco Grufila (art. 36 N.d.P. del PTOC Monza Brianza)
Vincoli da MIC - Ministero della cultura (fonte: WebSIT "Vincoli in Rete" Istituto Superiore per la Conservazione ed il Restauro - MIBACT)
Beni architettonici 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 pariale (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 Timba (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 idraulica (Dpr 21/10/2013 n. 14883) fascia a consistenti limitazioni (10 metri) relativa a corsi d'acqua individuali come Reticolo Idrico Principale
Acque destinate al consumo umano ex D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, Dpr. 10 aprile 2003, n. 712693)
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)
Reticolo principale di pianura e di fondovalle (SP) - torrente Seveso
POM aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (T: 10 anni)
POM 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
Varianti al PAI: Torrente Seveso da Lucino (Montano Lucino-CC) alla confluenza nella Malesina in Milano (dicembre 2019). Approvato con Decreto del Segretario Generale n. 484 del 30 dicembre 2020
Limite fascia di deflusso della piena (Fascia A)
Limite fascia di esondazione (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
Obiettivi strategici di interesse regionale (aggiornamento attuale del Piano Territoriale Regionale, inserito nel Programma Regionale di Sviluppo aggiornato con Deliberazione Consiglio regionale 20 giugno 2023 - n. 3842)
Isola di limitazione del torrente Seveso
Progetto definitivo consegnato in Regione con nota prot. 21.34490 del 13/08/2019 e 21.46475 del 25/11/2019. Il perimetro dell'opera è stato aggiornato 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 1990) (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. 712693)
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 L. 12/2006 e smi. (art. 38 delle Disposizioni attuative del POI)
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 L. 12/2006 e smi. (art. 38 delle Disposizioni attuative del POI)
Previsioni di realizzazione della metropolitana 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 L. 12/2006 e smi. (art. 38 delle Disposizioni attuative del POI)

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)
Nuclei di antica formazione (fonte: nuovo PGT adeguato alla L. n.31/2014)
Vile con ampi parchi e giardini (art. 16 N.d.P. del PTOC, fonte: PGT 2020)
Parchi e giardini storici (art. 16 N.d.P. del PTOC, fonte: PGT 2020)
Alberi monumentali (art. 26 N.d.P. del PTOC, fonte: Geoportale Regione Lombardia)
Torrente Seveso (fonte: aggiornamento studio geologico 2024)
Fiumi e sepi (art. 25 N.d.P. del PTOC, fonte: Duasf 2021)
Elementi della rete ecologica comunale - REC
REC di 1° livello: diritto di permeabilità principali
Fascia 25 metri delle districci di permeabilità REC di 1° livello
REC di 2° livello: diritto 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 paesaggistica ambientale che concorrono alla costruzione dei corridoi della rete ecologica regionale e provinciale
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 di ricomposizione paesistica sovra locale
Parco Locale di Interesse Sovracomunale Grufila
Proposta di rettifiche in ampliamento
Perimetro Rete Verde di ricomposizione paesaggistica PTOC di Monza e della Brianza
Proposta di rettifiche in ampliamento
Perimetro Rete Verde di ricomposizione paesaggistica PTOC di Monza e della Brianza
Elementi dell'atton 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
AT - AT10
Previsioni di nuova viabilità
Ambiti soggetti alla disciplina del Piano delle Regole
Ambiti di rigenerazione urbana ai sensi dell'art.8, comma 2, lett. a) 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 esistenti
Itinerario dei comuni limitrofi di previsione

Descrizione dell'ambito

L'area identifica un ambito urbano parzialmente intercluso, a nord dalla SS527 Bustese, ad est ed a sud, dal Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) GruBria, a ovest con capannoni esistenti, con disciplina urbanistica già predeterminata, essendo una previsione di trasformazione (ex AT06) del Pgt 2016, con protocollo d'intesa istituzionale sottoscritto dal Comune di Varedo con la Provincia di Monza e Brianza, ai sensi dell'art. 34 delle norme del Ptcp vigente, nell'agosto del 2015.

Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione

Aggiornamento delle funzioni di cui all'ex AT06 del Pgt 2016 al fine di concretizzare azioni di ricucitura e ricomposizione paesaggistica degli spazi verdi e di ridisegno dei fronti verso il Parco GruBria e rispetto la SS 527 facendo ricorso ad adeguate fasce di mitigazione ambientale e spazi per itinerari per la mobilità debole lungo la SS 527 con l'obiettivo di collegarsi alla ciclabile presente su via Italia in Comune di Nova Milanese

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento

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

ST = 15.810 mq (computo GIS da verificare in fase attuativa)

IT massimo = 0,50 mq/mq

IC = massimo 70% della ST

IPT = minimo 15% della ST

Altezza dell'edificio = massima 14,00 m

Dotazione di servizi

- 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 GF1; GF2; Gf. 4.3.; Gf. 5.5; GF6 e GF7 di cui all'Allegato 5 delle norme del Piano delle Regole.

Modalità d'attuazione

È prescritta la presentazione di Piano attuativo, ai sensi dell'art. 12 Lr. 12/2005 e s.m.i.

Compensazione territoriale degli impatti generati

L'attuazione dell'ambito dovrà provvedere alla compensazione territoriale prescritta dall'art. 6 delle Norme del Documento di Piano e quantificata all'interno dell'Allegato 2 alle Norme del Documento di Piano.

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 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 in affiancamento alla pista ciclabile in progetto compatibilmente con la progettazione degli ingressi e della dislocazione dei parcheggi pubblici. Oltre ad una fascia arborata piantumata che mitighi la zona urbanizzabile rispetto alla superficie libera da mantenere.
- 3.) La progettazione e la realizzazione della pista ciclabile e del filare alberato previsti a nord all'interno del perimetro dell'ambito con l'obiettivo di collegarsi alla ciclabile presente su via Italia in Comune di Nova Milanese.
- 4.) La compensazione, prevista ai sensi dell'art. 6 delle Norme del Documento di Piano, oltre a quelle specifiche derivanti dalle presenti prescrizioni dovranno rientrare all'interno degli obblighi della concezione urbanistica.
- 5.) La tipologia, il livello qualitativo e le modalità di manutenzione del verde di previsione dovranno essere definiti con l'Amministrazione in sede di convenzionamento.
- 6.) 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.
- 7.) È fatta salva la possibilità per l'Amministrazione di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. 56 c. 2 del D.lgs 36/2023.

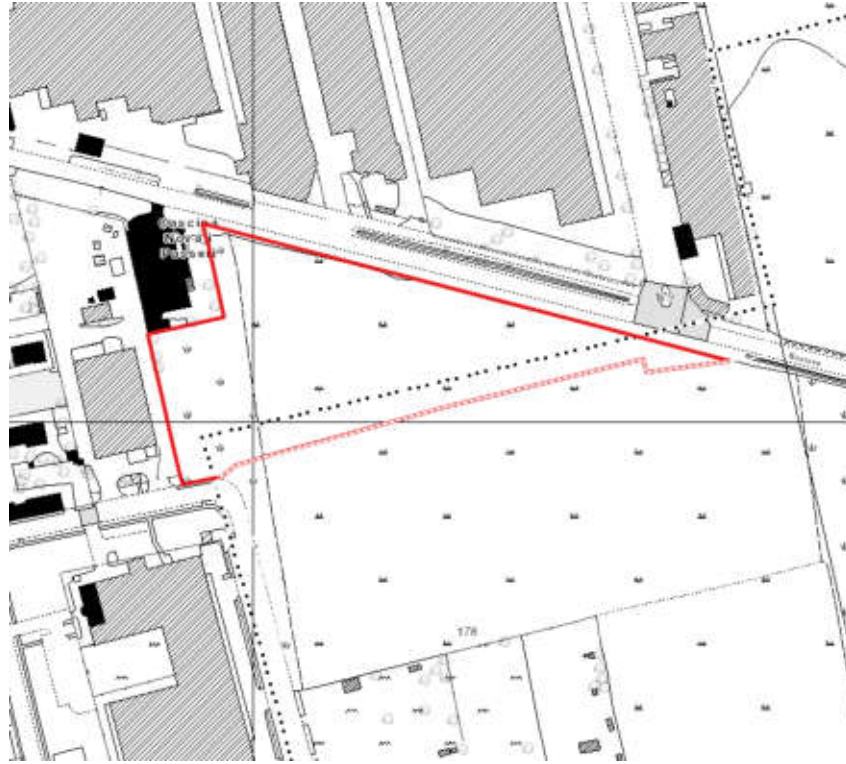
8.) Effettuare le indagini ambientali preliminari di cui al c. 2 art. 242 D.lgs. 152/2006 s.m.i. nonché tutte le attività di caratterizzazione e bonifica laddove risultassero obbligatorie ai sensi di legge.

9.) L'attuazione dell'intervento dovrà avvenire nel rispetto di quanto stabilito dal protocollo d'intesa istituzionale (di cui al presente [link](#)) sottoscritto dal Comune di Varedo con la Provincia di Monza e Brianza, ai sensi dell'art. 34 delle norme del Ptcp vigente. Oltre che dei seguenti allegati [01](#), [02](#), [03](#) e [04](#)

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. 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



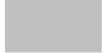
Data Base Topografico del Comune di Varedo



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
-  Ipotesi anello rotatorio di cui al p.to 1 delle prescrizioni aggiuntive obbligatorie
-  Mobilità debole p.to 2 delle prescrizioni aggiuntive obbligatorie
-  Fascia arborata p.to 3 delle prescrizioni aggiuntive obbligatorie
-  Superficie consumo di suolo massima 7.800 mq di cui all'allegato 2 dell'intesa sottoscritta
-  Superficie da mantenere libera minima 8.010 mq di cui all'allegato 2 dell'intesa sottoscritta

Estratto PR03 – Carta del Piano delle Regole



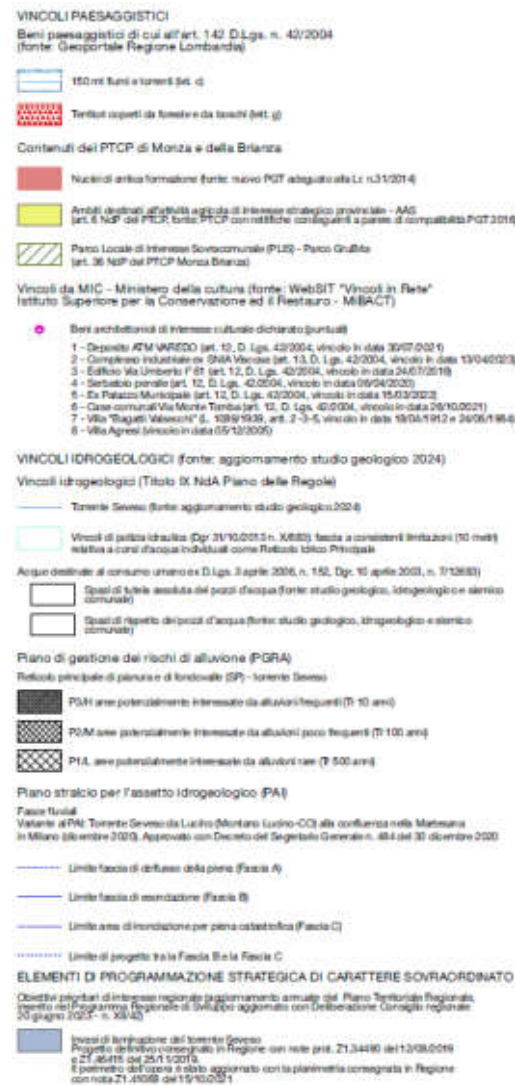
LEGENDA

- 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 finalizzate alla produzione di beni di tipo industriale o artigianale - C1
 -  Aree per attività non residenziali traminate - C2
 -  Ambito per impianti di distribuzione del carburante - DC
 -  Ambiti di ripartenza urbana ai sensi dell'art.8, comma 2, lett. e) (quintato) della L.R. 12/2005 e smi (Allegato 2 delle Norme del Piano delle Regole)
 -  Piani attuativi 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'interno del tessuto urbano consolidato
 -  Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico provinciale - AAS
 -  Aree verdi di ricomposizione paesaggistica ambientale che concorrono alla costruzione del corridoio della rete ecologica regionale e provinciale
 -  Fabbricati con destinazione extra agricola
 -  Ambiti della rete ecologica comunale di ricomposizione paesaggistica sovraordinata
 -  Parco Locale di Interesse Sovcomunale Giubbio
 -  Proposta di rettila 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
 -  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

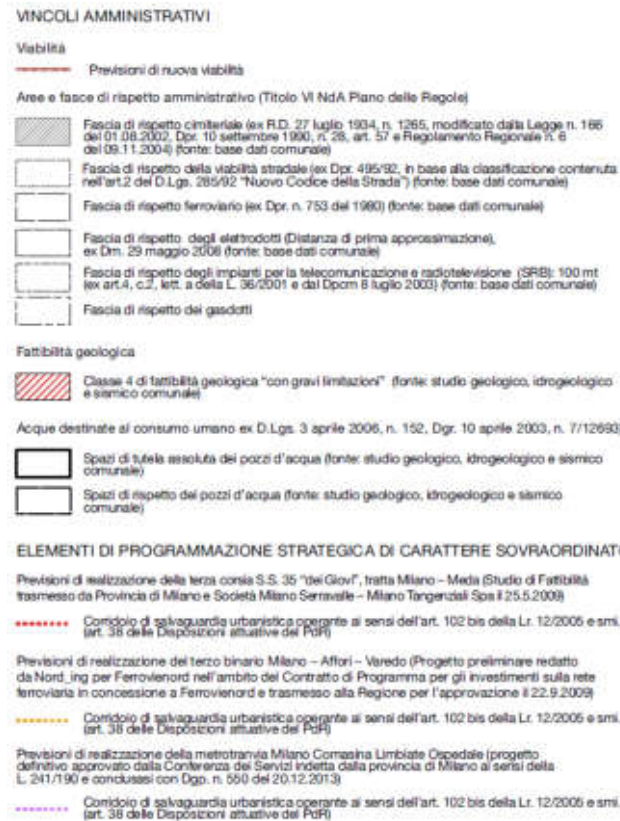


Allegato 1 alle Norme del Documento di Piano Schede Ambiti di Trasformazione

Estratto DP07 – Carta dei vincoli amministrativi



LEGENDA



Estratto PS03 - Carta della rete ecologica e dei servizi ecosistemici



LEGENDA



