

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

Norme Documento di Piano

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

Adozione DCC n. 21 del 01 agosto 2024
Approvazione DCC n. 04 del 13 febbraio 2025

Marzo 2025



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

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



Art. 1	Finalità ed elaborati del Documento di Piano	pag. 1
Art. 2	Rinvio a disposizioni di legge e di piano, difformità fra disposizioni diverse, deroghe	pag. 1
Art. 3	Efficacia del Documento di Piano: prescrizioni, indirizzi	pag. 2
Art. 4	Individuazione degli Ambiti di trasformazione	pag. 2
Art. 5	Parametri dei servizi degli Ambiti di trasformazione	pag. 3
Art. 6	Compensazione territoriale degli impatti generati	pag. 4
Art. 7	Indice di perequazione	pag. 4
Art. 8	Individuazione degli ambiti di Rigenerazione Urbana	pag. 5
Art. 9	Disciplina dell'invarianza idraulica	pag. 5

Allegati

Allegato 1 - Schede ambiti di trasformazione

Allegato 2 - Compensazione territoriale degli impatti generati

Allegato 3 - Valutazione di sostenibilità dei carichi urbanistici sulla rete di mobilità

1 Finalità ed elaborati del Documento di Piano

1.1. Il Documento di piano, in conformità alla legislazione regionale e alle disposizioni provinciali vigenti, rappresenta la base di conoscenza dell'intero territorio comunale e dei fattori regionali e provinciali sovraordinati al governo dello spazio comunale, da cui traggono ragione i lineamenti programmatici e i corrispondenti riferimenti spaziali delle scelte qui effettuate che, pur non conformando in questo strumento il regime dei suoli, comunque animano la disciplina conformativa dei Piani delle regole e dei servizi.

1.2. Il Documento di Piano è costituito dalla relazione di Piano, dalle presenti Norme tecniche di attuazione, dall'Allegato 1 - Schede ambiti di trasformazione, dall'Allegato 2 - Disciplina della compensazione territoriale degli impatti generati e dall'Allegato 3 - Valutazione di sostenibilità dei carichi urbanistici sulla rete di mobilità.

<i>Quadro ricognitivo</i>	
DP01 - Carta delle infrastrutture e degli itinerari della mobilità debole	scala 1:5.000
DP02 - Carta degli itinerari della mobilità debole	scala 1:5.000
DP03 - Carta della verifica dell'accessibilità sostenibile	scala 1:5.000
DP04 - Carta degli elementi del paesaggio e dell'ambiente naturale	scala 1:5.000
DP05 - Carta delle istanze pervenute	scala 1:5.000
DP06 - Carta dei vincoli e delle tutele paesistico - ambientali	scala 1:5.000
DP07 - Carta dei vincoli amministrativi	scala 1:5.000
DP08 - Carta dello stato di attuazione del PGT	scala 1:5.000
<i>Quadro progettuale</i>	scala 1:5.000
DP09 - Carta delle strategie di Piano	scala 1:5.000
DP10 - Carta delle previsioni di Piano	scala 1:5.000

2. Rinvio a disposizioni di legge e di piano, difformità fra disposizioni diverse, deroghe.

2.1 Per tutte le materie non disciplinate dalle presenti norme si rimanda:

- agli altri documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio (Piano dei Servizi, Piano delle Regole, Componente geologica, idrogeologica e sismica);
- agli strumenti di pianificazione di settore di livello comunale ed ai regolamenti comunali;
- agli strumenti di pianificazione e ai piani di settore di livello sovracomunale, per le materie di loro competenza;
- alle disposizioni delle leggi nazionali e regionali.

2.2 In caso di difformità fra le disposizioni contenute nei diversi documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio, le stesse dovranno essere considerate prevalenti secondo il seguente ordine:

- nel caso di discordanza tra elaborati costituenti il Piano delle Regole prevalgono: i) nell'ambito degli elaborati grafici con scala diversa, quelli di maggior dettaglio; ii) fra gli elaborati cartografici e le Disposizioni, queste ultime;
- nel caso di difformità tra elaborati del Documento di piano e del Piano delle regole, la previsione contenuta in questo ultimo, per il suo valore conformativo del regime dei suoli.

2.3 In caso di difformità fra i contenuti delle tavole del Documento di Piano e le presenti norme, prevalgono queste ultime.

In caso di difformità fra le previsioni del Documento di Piano e quelle contenute nei Piani di settore comunali, la prevalenza deve essere stabilita applicando il principio della maggiore specializzazione.

2.4 Le disposizioni contenute nel Documento di Piano sono derogabili esclusivamente nei casi e con le modalità disposte dall'art. 40 della L.r. 12/2005 s.m.i.

3 Efficacia del Documento di Piano: prescrizioni, indirizzi

Hanno valore di "prescrizioni" l'individuazione degli Ambiti di trasformazione (AT) e le schede riportate nell'Allegato 1 alle norme ad eccezione della sezione "indirizzi per la progettazione degli interventi" che costituiscono indirizzo.

4 Individuazione degli Ambiti di trasformazione

4.1 Ai sensi dell'art. 8 della Lr. 12/2005 smi, il Documento di piano individua gli Ambiti di trasformazione (AT) identificandone i corrispondenti criteri d'intervento; le previsioni contenute nel Documento di piano per ogni Ambito di trasformazione trovano applicazione mediante il ricorso ai Piani attuativi (di cui agli artt. 12 e 14 della Lr. 12/2005 smi), ovvero ai Programmi integrati d'intervento (di cui agli artt. 89 - 92 della Lr. 12/2005 smi) ovvero, ancora, mediante strumenti di programmazione negoziata previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale di settore.

4.2 Per ciascun Ambito di trasformazione (AT) il Documento di piano esprime, in apposite schede riportate nell'Allegato 1 alle presenti disposizioni attuative, il perimetro, i parametri edificatori massimi, le destinazioni d'uso escluse, nonché le prescrizioni specifiche.

4.3. Gli ambiti di trasformazione si attuano mediante approvazione di Piano Attuativo ai sensi dell'articolo 12 della Lr. 12/2005 e s.m.i.. Oltre a quanto previsto dal comma 4 dell'articolo 12 della Lr. 12/2005 e s.m.i., l'Amministrazione si riserva la facoltà di far attuare il Piano Attuativo anche in distinte unità di intervento, ferma restando, comunque, la necessità che il progetto urbanistico assicuri il razionale assetto urbanistico dell'intero ambito di trasformazione.

4.4. Qualora il Piano Attuativo non preveda l'iniziale l'adesione della totalità dei proprietari delle aree ricomprese nell'ambito di trasformazione, le parti ivi non comprese potranno, in conformità al suddetto progetto e prima delle procedure ablativo, aderire anche in seguito previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, recante l'assunzione, a carico delle suddette parti, dell'impegno di dar corso alla realizzazione della quota parte delle opere di urbanizzazione del comparto, ovvero l'assunzione dell'onere di provvedere alla corresponsione, in quota proporzionale, dei correlati oneri e costi urbanizzativi.

4.5. Negli Ambiti di trasformazione è obbligatoria fra gli aventi titolo la solidarietà rispetto alle obbligazioni convenzionali e la perequazione economica per tutte le operazioni urbanistiche ed edilizie in esso previste, sia per quanto riguarda l'attribuzione delle quote della capacità edificatoria a ciascun proprietario, sia per quanto riguarda la cessione delle aree di urbanizzazione e la corresponsione degli oneri urbanizzativi. I parametri urbanistici ed edilizi d'intervento s'intendono attribuiti in modo omogeneo sull'intera superficie territoriale compresa entro il perimetro dell'ambito di trasformazione.

4.6. In sede di attuazione delle previsioni, contenute nello strumento di pianificazione attuativa, l'assetto planivolumetrico, le aree per servizi localizzati (al netto delle cessioni a verde e per talune previsioni le opere infrastrutturali di cui ai corridoi verdi urbani e l'ampliamento e/o la realizzazione di nuove sedi stradali) - ferma restando la superficie minima indicata ed il rispetto dei principi insediativi e comunque nel rispetto delle disposizioni dettate dal comma 12 dell'Art. 14 della Lr. 12/2005 e s.m.i.- potranno subire variazioni nella relativa collocazione od ubicazione, senza che ciò comporti necessità di dar corso al procedimento di Variante del Piano Attuativo.

4.7. L'area di concentrazione volumetrica è la giacitura entro cui deve avvenire la trasformazione comprensiva della superficie fondiaria, degli spazi da adibire a viabilità, degli spazi da adibire a parcheggi pubblici e pertinenziali oltre alla superficie permeabile.

4.8. Per tutti gli ambiti oggetto di trasformazione dovrà essere prevista la predisposizione dell'indagine ambientale preliminare dei suoli delle aree oggetto d'intervento, che documenti l'assenza di passività ambientali e la compatibilità degli eventuali livelli di contaminazione del suolo in relazione alle future destinazioni d'uso.

5 Parametri dei servizi degli Ambiti di trasformazione

5.1. Le dotazioni minime di servizi sono quelle previste dall'art. 6 delle norme del Piano dei servizi alle quali si rimanda.

5.2. Le schede delle aree di trasformazione possono prevedere ulteriori prescrizioni ovvero opere da realizzarsi a cura e spese del lottizzante. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla previa sottoscrizione, da parte del proponente, di convenzione e rilascio di garanzie fideiussorie funzionali alla realizzazione dei servizi richiesti.

5.3. L'istituto della monetizzazione è sempre invocabile, salvo diverse prescrizioni di scheda, in conformità alla normativa vigente e secondo quanto previsto dalle Disposizioni attuative del Piano dei servizi.

6 Compensazione territoriale degli impatti generati

6.1 Ai fini di una migliore declinazione degli obiettivi Regionali e Provinciali rispetto alla rete ecologica e conseguente valorizzazione paesaggistica il Piano promuove azione di compensazione degli impatti generati dalle previsioni di Piano. L'obiettivo è quello di orientare gli indirizzi attraverso azioni concrete volte alla formazione della Rete Ecologica Comunale, di cui alla tavola PS03 del Piano dei Servizi, per l'intero territorio di Varedo al fine di interconnettere le differenti valenze ambientali, paesaggistiche ed antropiche presenti.

6.2 Nella tavola PS03 del Piano dei Servizi sono stati individuati gli ambiti territoriali preferenziali di ricaduta degli interventi di valorizzazione dei servizi ecosistemici. L'attuazione dei precitati interventi potrà avvenire mediante la compensazione degli impatti generati.

6.3 La compensazione degli impatti generati è da intendersi obbligatoria per le previsioni di trasformazione del Documento di Piano di cui all'Allegato 1 nel rispetto di quanto disposto dall'Allegato 2.

7 Indice di perequazione

In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 11 della L.r. 12/2005 s.m.i. è stato definito l'indice di perequazione da intendersi obbligatorio ove previsto.

7.1. L'indice di perequazione è stabilito nella misura di 0,1 mq di superficie lorda (SL DTU n. 13) da computarsi rispetto alla superficie territoriale (ST DTU n. 01) degli ambiti (aree di decollo) denominati "Ambiti di cessione al demanio pubblico con diritti volumetrici da mantenere a verde" e rappresentati all'interno della tavola DP10.

7.2. L'indice di perequazione di cui al precedente comma potrà essere utilizzato dagli ambiti di trasformazione (aree di atterraggio) di cui all'Allegato 01 delle Norme e concorre alla determinazione dell'indice IT massimo nel rispetto delle prescrizioni di scheda.

7.3. I diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione sono commerciabili. A tal fine il comune ha istituito il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dagli stessi comuni.

7.4. Il conferimento dei diritti edificatori necessari alla verifica dell'indice di edificazione delle aree di trasformazione deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento attuativo, all'atto della sua sottoscrizione.

7.5. I diritti edificatori di cui al presente articolo possono essere ceduti dal Comune ai privati che ne facciano richiesta ad un prezzo stabilito da apposita delibera di Consiglio Comunale

7.6. Tutti i terreni acquisiti a titolo perequativo e compensativo dovranno essere non alienabili e adibiti a verde permanente, fatto salvo le facoltà di permuta ai sensi del c. 4 art. 11 della L.r. 12/2005 e s.m.i., in caso di rilevante interesse pubblico e/o generale motivato.



8 Individuazione degli ambiti di Rigenerazione Urbana

8.1 Fatta salva l'individuazione di legge ai sensi dell'art. 8 c. 2 let. e-quinquies) della Lr. 12/2005 circa l'individuazione degli ambiti di rigenerazione, per attenuare le inerzie all'intervento tipiche dei tessuti edificati, anche recependo lo spirito di flessibilità e semplificazione insito nell'articolazione della L.r. 18/19 (che ha anche modificato in diverse parti la L.r. 12/05 s.m.i.), il Nuovo Documento di Piano demanda al Piano delle Regole la disciplina urbanistica degli Ambiti di Rigenerazione al fine di perseguire una più efficace e snella operatività nell'attuazione degli interventi. Ne consegue che la disciplina urbanistica degli Ambiti di Rigenerazione permane valida, all'interno del Piano delle Regole, anche ad eventuale decadenza quinquennale del DdP. I predetti ambiti sono stati puntualmente individuati all'interno della DP10 - Carta delle previsioni di Piano, dell'impianto cartografico del Documento di Piano e normati puntualmente dalle schede di cui all'Allegato 02 delle Norme del Piano delle Regole.

8.2 Le misure di incentivazione, di riduzione del Contributo Costo di Costruzione, da applicare in tali ambiti saranno, per gli interventi di cui alla let. f.) dell'art. 3 del Dpr 380/01, pari a quelle previste dal c. 2-quater dell'art. 43 della L.r. 12/2005 s.m.i.

8.3 È ammesso il ricorso alle facoltà disciplinate all'art. 51-bis della L.r. 12/2005 s.m.i.

9 Disciplina dell'invarianza idraulica

Gli interventi di trasformazione urbanista e edilizia devono rispettare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica di cui all'art. 58-bis (Invarianza idraulica, invarianza idrologica e drenaggio urbano sostenibile) della LR 12/2005, secondo le indicazioni contenute nelle leggi e nei regolamenti regionali.