

## 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 SF

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 previsto all'art. 9 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'art. 7 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, previa presentazione di Piano attuativo unitario, 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, 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 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 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.

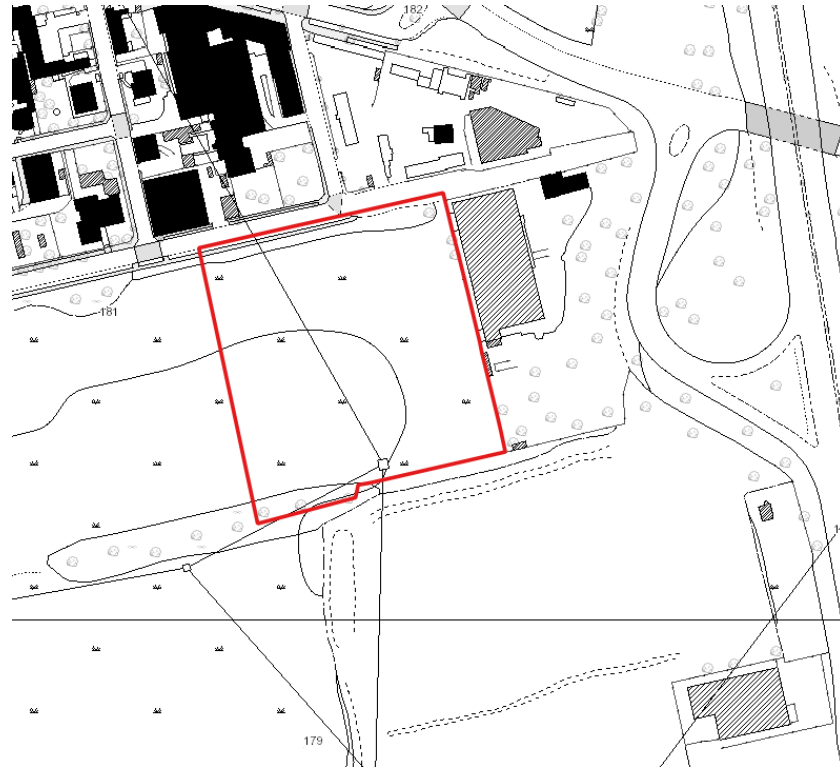
7.) È fatta salva la possibilità per l'Amministrazione di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. 56 c. 2 del D.lgs 36/2023.

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;
- la realizzazione dei percorsi per la viabilità veicolare e pedonale sia realizzato con materiali permeabili e drenanti al fine di migliorare la sostenibilità ambientale, riducendo l'effetto "isola di calore" e garantendo una migliore dispersione delle acque meteoriche;
- ambiti interessati da aree a moderata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile e/o del primo acquifero e aree di ricarica e ricarica diretta degli acquiferi (let. C p.to 1 delle Norme Geologiche) - Aree a discrete caratteristiche geotecniche a media-moderata e bassa pericolosità al fenomeno degli occhi pollini (let. d p.to 1 delle Norme Geologiche);
- l'UT provvederà, sin dalle fasi istruttorie del PA, a consultare l'Agenzia del TPL per una fattiva collaborazione al fine di individuare, nell'ambito della verifica della sostenibilità trasportistica e compatibilità con l'assetto viabilistico e della accessibilità mediante trasporto pubblico, le eventuali modifiche/potenziamenti del trasporto pubblico e specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali da prevedere per un adeguato servizio all'ambito di trasformazione.

## Individuazione Ambito di Trasformazione

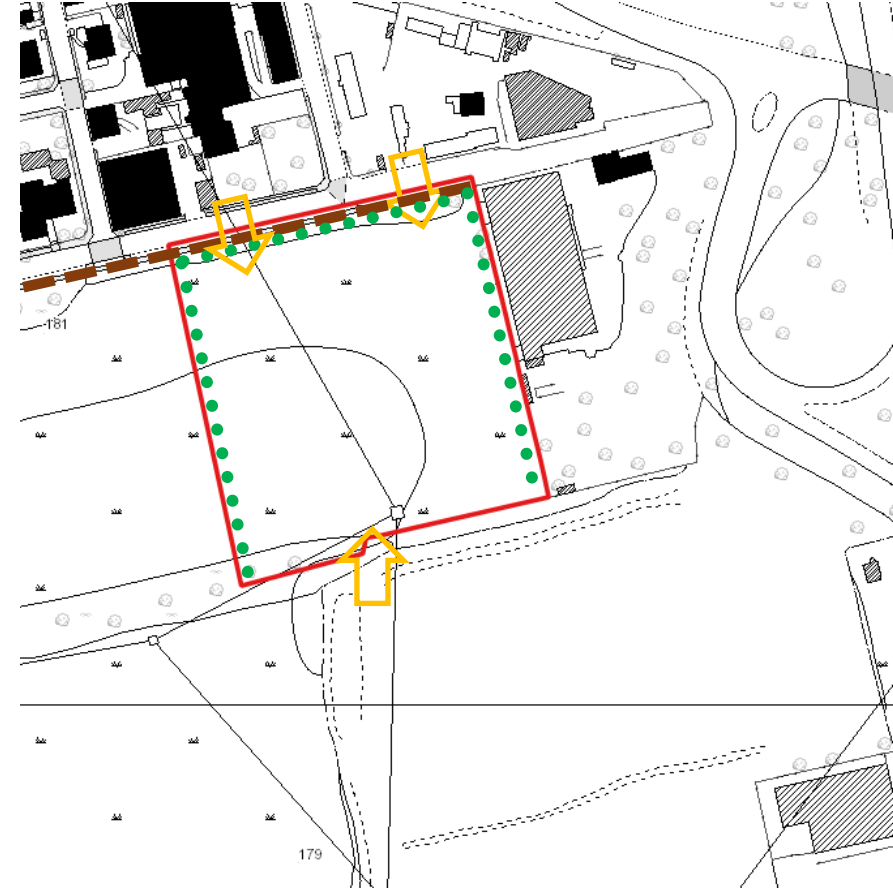


Data Base Topografico del Comune di Varedo



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

-  Aree adibite a servizi esistenti
-  Aree destinate a servizi di previsione

#### AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE

-  Perimetro dei nuclei storici 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 - D1
-  Aree per attività non residenziali frammentate - D2
-  Ambito per impianti di distribuzione del carburante - DC
-  Ambiti di rigenerazione urbana ai sensi dell'art.8, comma 2, lett. e quinquies) della LR. 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'esterno del tessuto urbano consolidato
-  Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico provinciale - AAS
-  Aree verdi di rilevanza paesistico ambientale che concorrono alla costruzione dei corridoi delle reti ecologiche regionali e provinciale
-  Fabbricati con destinazione extra agricola
-  Ambiti della rete ecologica comunale di ricomposizione paesistica sovralocale
-  Parco Locale di Interesse Sovcomunale GuBria
-  Proposta di rettifica in ampliamento
-  Aree con diritti volumetrici di perequazione
-  ARP: Ambiti di ricomposizione paesaggistica che concorrono alla costruzione della rete verde di ricomposizione paesaggistica
-  ACA: Ambiti di consolidamento ambientale della rete verde di ricomposizione paesaggistica
-  AL: 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 esistente
-  Itinerario 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. 42/2004 (fonte: Geoportale Regione Lombardia)

150 mt fiumi e torrenti (lett. c)

Territori coperti da foreste e da boschi (lett. g)

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

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

Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico provinciale - AAS (art. 6 NdP del PTCP; fonte: PTCP con rettifiche conseguenti a parere di compatibilità PGT 2019)

Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) - Parco GrùBita (art. 36 NdP del PTCP 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 ATM VAREDO (art. 12, D. Lgs. 42/2004, vincolo in data 30/07/2021)
- 2 - Complesso industriale ex SNIA Viscosa (art. 13, D. Lgs. 42/2004, vincolo in data 13/04/2023)
- 3 - Edificio Via Umberto I° 61 (art. 12, D. Lgs. 42/2004, vincolo in data 24/07/2019)
- 4 - Sertorio pensile (art. 12, D. Lgs. 42/2004, vincolo in data 09/04/2020)
- 5 - Ex Palazzo Municipale (art. 12, D. Lgs. 42/2004, vincolo in data 15/03/2022)
- 6 - Case comunali Via Monte Tomba (art. 12, D. Lgs. 42/2004, vincolo in data 26/10/2021)
- 7 - Villa "Bagatti Valsecchi" (L. 109/1939, artt. 2-3-5, vincolo in data 18/04/1912 e 24/06/1964)
- 8 - Villa Agnesi (vincolo in data 05/12/2005)

**VINCOLI IDROGEOLOGICI (fonte: aggiornamento studio geologico 2024)**  
Vincoli idrogeologici (Titolo IX Nda Piano delle Regole)

Torrente Seveso (fonte: aggiornamento studio geologico 2024)

Vincoli di polizia idraulica (Dgr 31/10/2013 n. X/883) fascia a consistenze limitazioni (10 metri) relativa a corsi d'acqua individuati come Reticolo Idrico Principale

Acque destinate al consumo umano ex D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, Dgr. 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)**  
Reticolo principale di pianura e di fondovalle (SP) - torrente Seveso

P3/M aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (T=10 anni)

P2/M aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (T=100 anni)

P1/L 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 Matesiana in Milano (dicembre 2023). 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 prioritari di interesse regionale (aggiornamento annuale del Piano Territoriale Regionale, inserito nel Programma Regionale di Sviluppo aggiornato con Deliberazione Consiglio regionale 20 giugno 2023 - n. XIV/42)

Invasi di limitazione del torrente Seveso  
Progetto definitivo consegnato in Regione con note prot. Z1.34490 del 12/08/2019 e Z1.46415 del 25/11/2019.  
Il perimetro dell'opera è stato aggiornato con la planimetria consegnata in Regione con nota Z1.41056 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 Nda 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 degli elettrodotti (Distanza di prima approssimazione), ex Dm. 29 maggio 2008 (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 Dpcm 8 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, Dgr. 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 "del Giovì", 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. 12/2005 e smi. (art. 38 delle Disposizioni attuative del PdR)

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. 12/2005 e smi. (art. 38 delle Disposizioni attuative del PdR)

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

Corridoio di salvaguardia urbanistica operante ai sensi dell'art. 102 bis della Lr. 12/2005 e smi. (art. 38 delle Disposizioni attuative del PdR)

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 Lr. n.31/2014)

Ville con ampi parchi e giardini (art. 16 NdP del PTCP; fonte: PGT 2020)

Parchi e giardini storici (art. 16 NdP del PTCP; fonte: PGT 2020)

\* Alberi monumentali (art. 26 NdP del PTCP; fonte: Geoportale Regione Lombardia)

Torrente Seveso (fonte: aggiornamento studio geologico 2024)

Filari e siepi (art. 25 NdP del PTCP; fonte: Duaf 2021)

**Elementi della rete ecologica comunale - REC**

REC di 1° livello: direttrici di permeabilità principali

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

REC di 2° livello: direttrici 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 delle reti ecologiche regionali e provinciali

Aree adibite a servizi a verde esistenti e in previsione

Aree adibite 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 GrùBita

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 detrattori 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 - ATS 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. a) quinquies della Lr. 12/2005 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