



COMUNE DI VAREDO

(Provincia di Monza e Brianza)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n°12

DOCUMENTO DI PIANO

OGGETTO:

SCHUDE AREE DI TRASFORMAZIONE

VARIANTE PARZIALE AL PGT - LOTTO VA4BIS

Progetto

R.T.P.
Geom. Silvio Barbieri
Arch. Flavio De Stasio
Arch. Marta Maria Favagrossa

Sindaco

Diego Marzorati

Assessore alla Programmazione del Territorio

Fabrizio Figini

Settore Urbanistica e Territorio (responsabile)

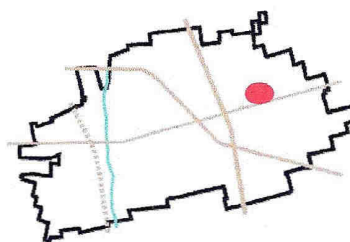
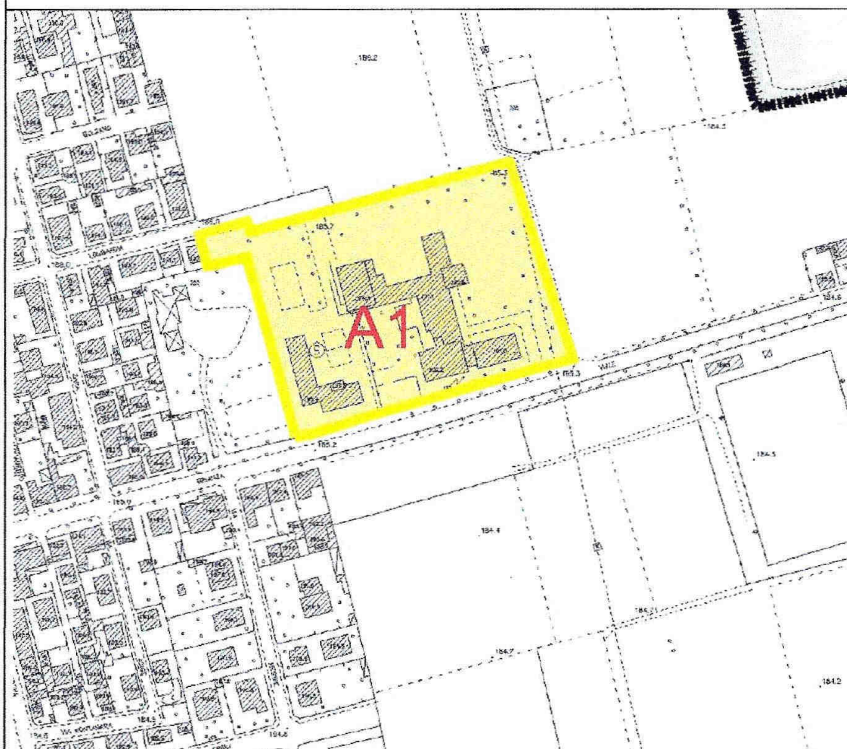
Arch. Mirco Bellè

Data:

Ottobre, 2012

Allegato:

A24

AREA A1 – Polo scolastico di Valera

Proprietà	Pubblica
Superficie	20590 mq
Indice (mq/mq)	0
Indice premiale (mq/mq)	0
Indice perequativo (mq/mq)	0
Destinazioni d'uso	Servizi scolastici

DESCRIZIONE DELL'AREA

Il polo scolastico di Valera si colloca sul margine est dell'edificato lungo il confine del PLIS del Grugnotorto-Villoresi, e prospiciente all'asse principale della località Valera (Viale Brianza).

OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

Potenziamento del Polo scolastico con la possibilità di ampliamento ed edificazione di nuovi servizi complementari. L'edificazione del plesso scolastico all'interno dell'adiacente area B1 (con spostamento nell'area B1 della scuola materna oggi in area A3), consente di unificare i diversi plessi oggi separati. Nel caso in cui non fosse disponibile l'area B1 (vedi scheda B1) il potenziamento del Polo scolastico sarà da coordinare con l'area A2.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

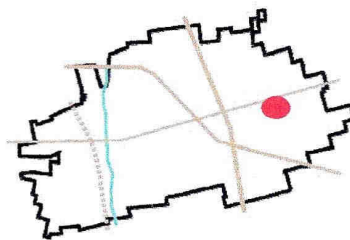
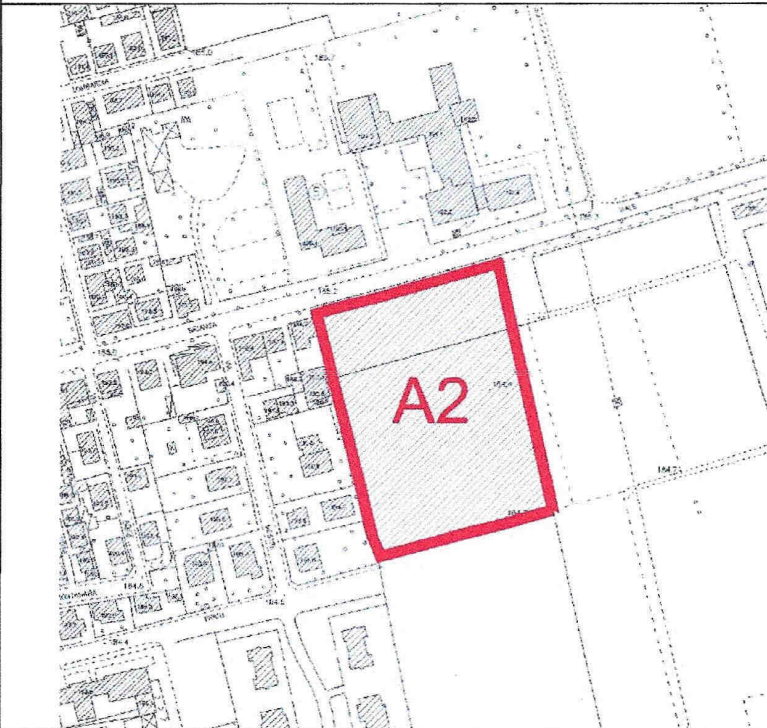
Le trasformazioni all'interno del plesso scolastico dovranno tenere conto del rapporto perimetrale con le zone a verde di riqualificazione ambientale e la ridefinizione del fronte verso il PLIS del Grugnotorto-Villoresi.

Gli interventi dovranno essere realizzati in coerenza a quanto previsto per zone A2 e A3, secondo un disegno unitario.

In fase di pianificazione attuativa si dovrà sviluppare la previsione di clima acustico.

La riqualificazione del comparto diviene l'occasione per il completamento della viabilità a nord, via Lombardia, oggi a fondo chiuso ancorché se ne preveda l'innesto sulla viabilità in progetto con il PII Valera.

L'edificazione in area A1 di strutture pubbliche non è soggetta ad alcun limite dimensionale; le opere pubbliche si realizzeranno mediante le procedure previste per le opere pubbliche.

AREA A2
Area di ricollocazione volumetrica di Valera


Proprietà	Pubblica
Superficie	13704 mq
Indice massimo (mq/mq)	0,45 mq/mq
Indice premiale (mq/mq)	0
Indice perequativo (mq/mq)	0
Destinazioni d'uso	uR/uS

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area di trasformazione è interna al PLIS del Grugnotorto-Villoresi, benché risulti un lotto di completamento del margine est dell'edificato. E' necessario ridefinire i fronti verso le aree a verde di riqualificazione ambientale e i rapporti con le aree residenziali limitrofe.

OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

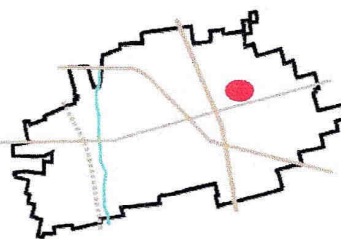
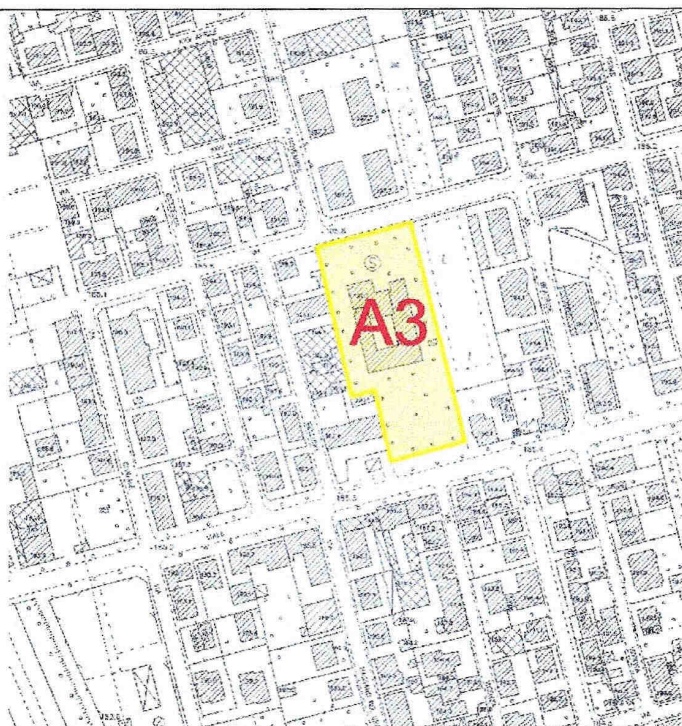
Riqualificazione del sistema urbano con il completamento dell'edificato e il ridisegno dei fronti verso il PLIS del Grugnotorto-Villoresi. La nuova area di trasformazione, permette inoltre il trasferimento del diritto edificatorio per ERP (lotto CIMEP 2VA6) localizzato in adiacenza alla Villa Agnesi, limitando le trasformazioni nel contesto storico.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

Possibilità di trasferimento di diritti edificatori già acquisiti su altre aree di trasformazione, in particolare dal PL 11 nel PRG vigente alla data di adozione del PGT e del lotto ERP in adiacenza alla Villa Agnesi e dei diritti perequativi generati dall'area B3a entro sei mesi dalla data di efficacia del PGT.

I diritti edificatori espressi dall'area potranno essere funzionali alla dotazione di servizi aggiuntivi nel polo scolastico/sportivo di Viale Brianza.

Nel caso non fosse possibile il completamento del Polo scolastico coinvolgendo l'area B1, il completamento verrà attuato sulla presente area dove pertanto saranno possibili destinazioni a servizi e destinazioni residenziali.

AREA A3 - H. C. Andersen

Proprietà	Pubblica
Superficie	6012 mq
Indice (mq/mq)	0,6 mq/mq
Indice premiale (mq/mq)	0
Indice perequativo (mq/mq)	0
Destinazioni d'uso	uR,uS

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area di intervento si colloca all'interno della città consolidata prevalentemente residenziale, tra via Lombardia e viale Brianza. Il trasferimento del Polo scolastico all'interno dell'area B1 o A2, pone la possibilità di completare il comparto con la previsione di nuovi interventi residenziali

OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

Trasferimento del plesso scolastico H. C. Andersen al fine di creare un unico polo dell'istruzione della località Valera.

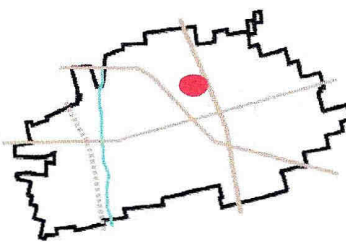
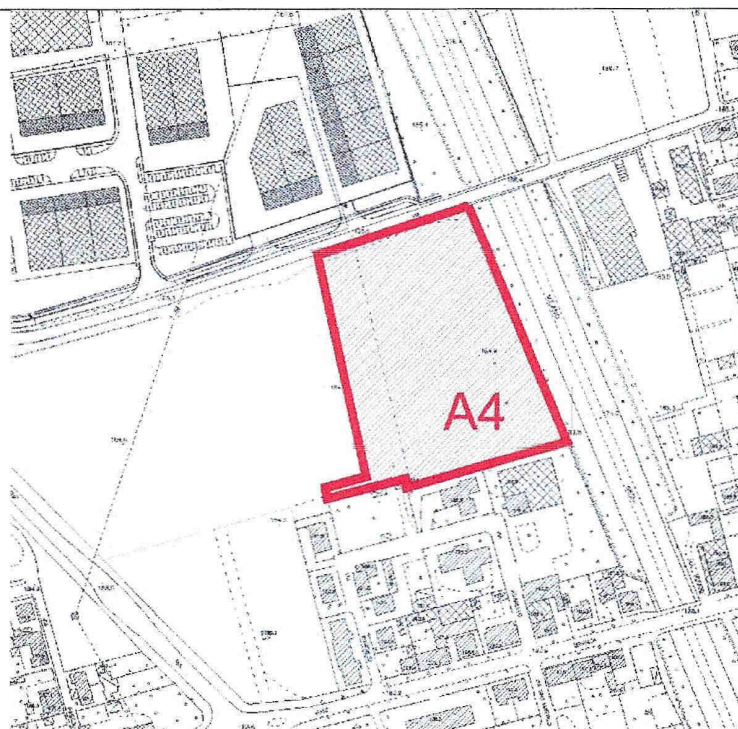
PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

A seguito del trasferimento della scuola, sarà facoltà dell'Amministrazione consentire l'insediamento di destinazioni residenziali.

In tal caso i piani terra dei nuovi edifici residenziali dovranno prioritariamente essere destinati a servizi pubblici, e eventualmente parte del giardino dovrà essere attrezzato ad uso pubblico.

I diritti edificatori espressi dall'area potranno essere funzionali alla dotazione di servizi aggiuntivi nel polo scolastico/sportivo di Viale Brianza.

Sarà necessario coordinare la progettazione dell'area A3 e quella dell'area B2, valutando eventuali servizi (parcheggi, verde) da localizzare in loco.

AREA A4 – Area di trasformazione produttiva

Proprietà	Pubblica
Superficie	20.786 mq
Indice minimo(mq/mq)	0,4 mq/mq
Indice massimo (mq/mq)	0,7 mq/mq
Indice perequativo (mq/mq)	0 mq/mq
Destinazioni d'uso	ul, uS, uT

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è di fatto uno spazio residuale all'interno di una zona di espansione interclusa tra il tracciato della Milano- Meda e della SP Monza-Saronno. Il contesto si caratterizza per una presenza eterogenea di funzioni: produttiva, commerciale e residenziale.

OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

Area di concentrazione volumetrica con obiettivo di creare una nuova zona produttiva e terziaria e servizi pubblici esterna al tessuto residenziale.

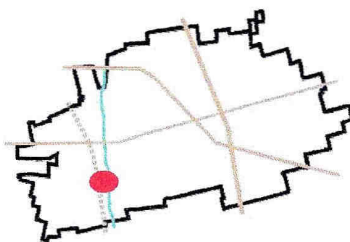
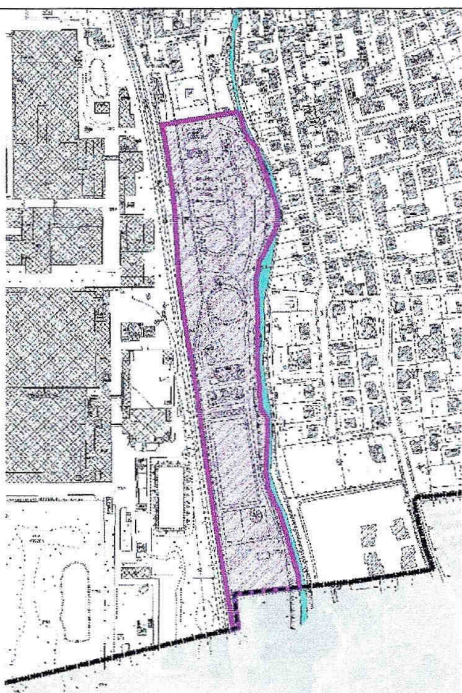
PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

L'area A4 dovrà essere attuata, anche parzialmente, contestualmente alle aree B3a e B3b in un unico piano, purché lo stesso pervenga all'Amministrazione Comunale entro 6 mesi dalla data di efficacia del PGT. All'interno dell'area dovranno essere localizzati alcuni servizi (es. deposito comunale) oggi presenti in A6 per una superficie indicativa di circa 1000 mq SLP.

Un quota pari al 25% delle attività produttive potrà essere dedicata al trasferimento delle attività presenti nelle aree centrali a prezzi convenzionati.

L'intervento dovrà tenere in considerazione lo studio di fattibilità della terza corsia della Milano/Meda valutando l'eventuale copertura del tratto stradale che collega la Via Pastrengo a Viale Brianza per una connessione di natura locale e per limitare l'impatto ambientale di tale infrastruttura. Si dovranno prevedere inoltre fasce a verde di mitigazione verso le aree residenziali.

In quanto l'area A4 è di proprietà pubblica, l'attuazione degli interventi sarà effettuata tramite Permesso di Costruire convenzionato.

AREA A5 – Parco del Seveso

Proprietà	Pubblica
Superficie	55.733 mq
Diritto volumetrico (mq/mq)	0,2
Destinazioni d'uso	uS

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è delimitata dal Torrente Seveso e dal tracciato ferroviario Milano-Erba-Asso. La presenza dell'impianto di depurazione del torrente rappresenta una criticità per il tessuto residenziale lungo la sponda sinistra del Seveso. Le sponde del Torrente sono fortemente antropizzate.

OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

Riqualificazione del tratto urbano del Torrente Seveso e della zona residenziale ad sud-est di Varedo tramite il trasferimento dell'impianto di depurazione all'interno dell'area B6 e la rinaturalizzazione del sedime originario.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

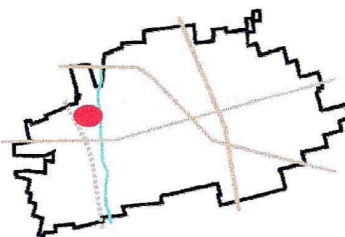
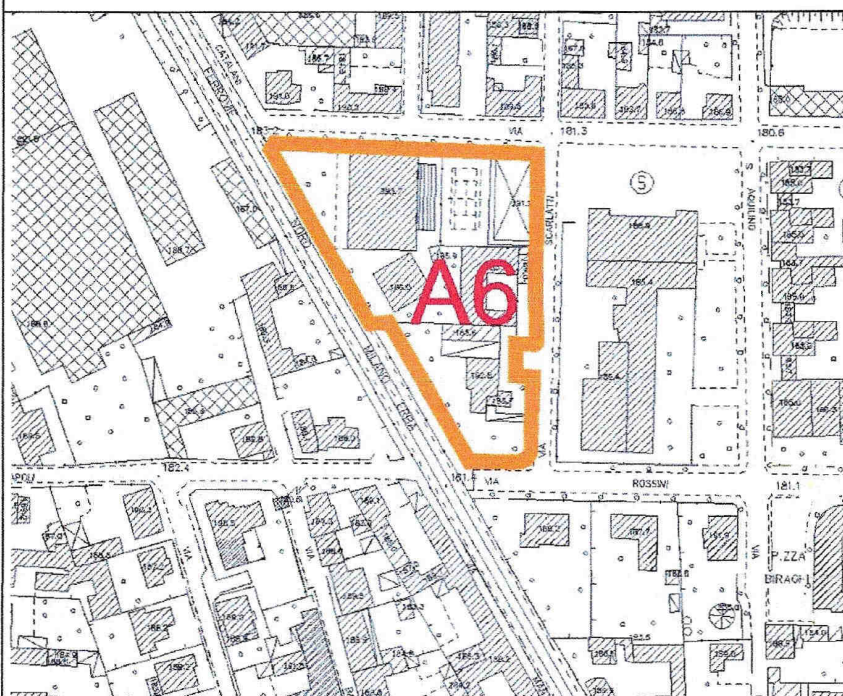
Il nuovo parco dovrà garantire continuità con il tratto già fruibile della sponda sinistra del Torrente Seveso di Paderno Dugnano e dovrà rappresentare l'elemento di raccordo tra l'area di riqualificazione dell'ex SNIA, il centro di Varedo e il PLIS del Grugnotorto-Villoresi.

Gli interventi dovranno essere preliminarmente assoggettati alle disposizioni del Regolamento Locale d'Igiene e a piano di indagine ambientale sulla qualità dei suoli; sulla base delle risultanze si verificherà la necessità di adempiere alla bonifica dei suoli prevista dal D.Lgs.152/06.

IPOTESI PROGETTUALE

l'ipotesi progettuale è contenuta all'interno del *Progetto territoriale di Varedo, riqualificazione urbana e ambientale per Milano e la Brianza, tra il Seveso e il Villoresi - MiBRI'* segnalato all'interno del concorso Expo dei territori Verso il 2015 promosso dalla Provincia di Milano.

In assenza di piano attuativo sono comunque consentiti tutti gli interventi necessari per il corretto funzionamento dell'impianto di depurazione.

AREA A6 – Servizi comunali

Proprietà	Pubblica
Superficie	7.744 mq
Indice (mq/mq)	Recupero SLP
Indice premiale (mq/mq)	0 mq/mq
Indice perequativo (mq/mq)	0 mq/mq
Destinazioni d'uso	uS

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area si colloca all'interno del centro di Varedo, ad ovest del Polo scolastico. All'interno dell'area sono presenti, il Palazzetto dello sport, la caserma dei Carabinieri, la sede della CRI e alcuni magazzini comunali. L'alta concentrazione edilizia e di funzioni all'interno di una rete viaria secondaria, non permettono alcun potenziamento delle funzioni presenti allocate nell'area A6.

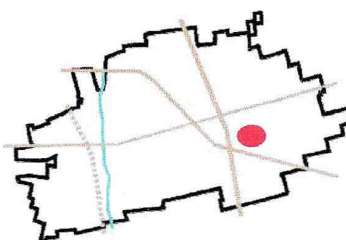
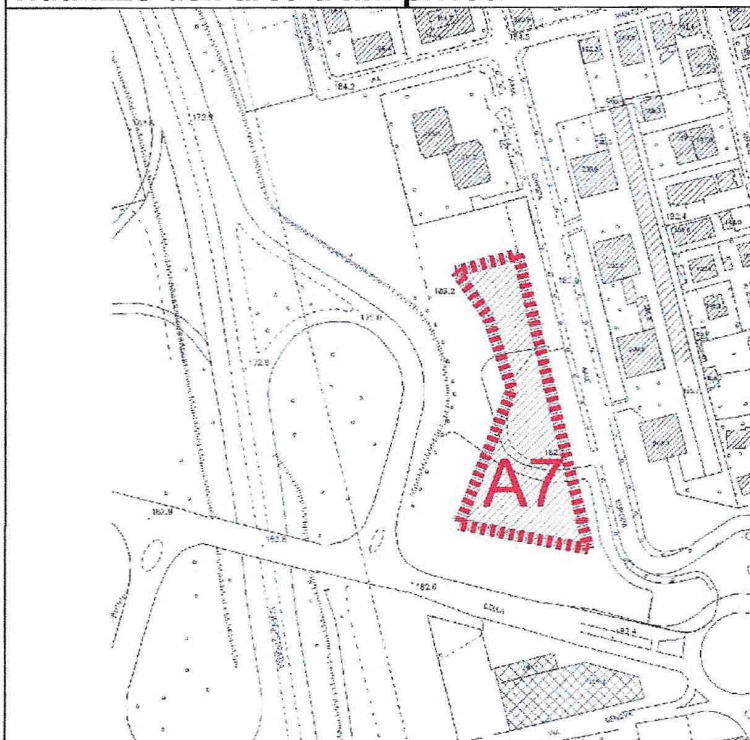
OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

Il trasferimento di alcune funzioni (ad esempio il deposito comunale) nell'area A4 permette l'edificazione di sedi più idonee alle specifiche esigenze funzionali come impianti sportivi legati anche alle attività scolastiche.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

La riqualificazione dell'area a servizi prevede la possibilità di creare un collegamento ciclopedonale sotto la linea ferroviaria Milano – Erba – Asso per favorire l'accesso a questo polo di servizi da parte della cittadinanza incentivando una mobilità sostenibile.

Sono comunque consentiti tutti gli interventi necessari per il corretto funzionamento delle strutture.

AREA A7 – Servizi pubblici da ricollocare con riutilizzo dell'area a fini privati


Proprietà	Pubblica
Superficie	4.944 mq
Indice (mq/mq)	0
Indice premiale (mq/mq)	0
Indice perequativo (mq/mq)	0,5 mq/mq
Destinazioni d'uso	uT/uS

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area di trasformazione di proprietà pubblica si colloca all'interno di una area residuale tra l'edificato e l'uscita della Superstrada Milano-Meda.

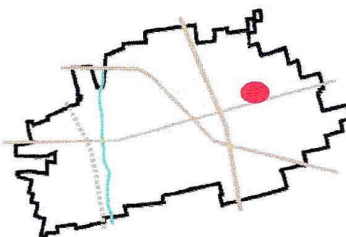
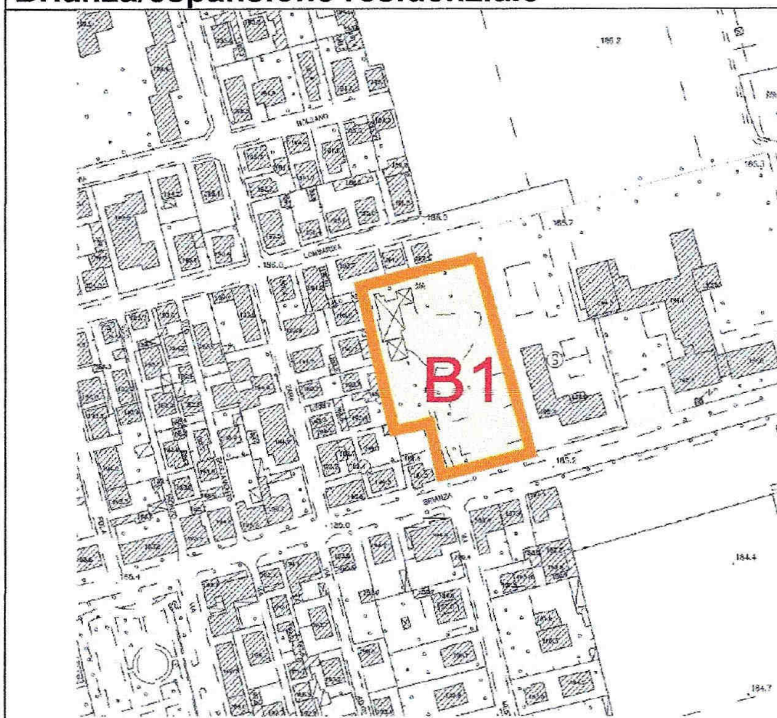
OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

Ricollocazione delle aree a servizi e cessione a privati con vincolo d'attuazione di nuovi standard e servizi previsti dal Documento di Piano.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

L'intervento dovrà tenere in considerazione lo studio di fattibilità della terza corsia della Milano/Meda valutando l'eventuale copertura del tratto stradale che collega la parte nord dell'area con Viale Brianza e Via Pastrengo per una connessione di natura locale anche con l'area B11 e per limitare l'impatto ambientale di tale infrastruttura.

All'interno della scheda è riportata esclusivamente l'area di concentrazione edilizia e potrà essere modificata a seconda sulla base della definizione puntuale degli interventi.

AREA B1 – Polo scolastico di Viale Brianza/espansione residenziale

Proprietà	Privata
Superficie	6.586 mq
Indice (mq/mq)	
Indice premiale (mq/mq)	
Indice perequativo (mq/mq)	
Destinazioni d'uso	uS/uR

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area situata a nord di Viale Brianza si interpone tra il tessuto residenziale esistente e il Polo scolastico di Valera. L'area è di fatto un residuo non edificato intercluso all'interno del tessuto consolidato e non presenta elementi di criticità con il contesto in cui è inserita. La sua collocazione rappresenta una opportunità per il potenziamento del Polo scolastico esistente.

L'area nel precedente PRG era individuata come zona di espansione, con It 0,6 mc/mq.

OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

Edificazione di un nuovo plesso scolastico in sostituzione dell'esistente, creando un unico polo di servizi scolastici di Valera, ottimizzando quindi la gestione e i servizi complementari.

Tale obiettivo sarà perseguibile solo a seguito della manifestata disponibilità della proprietà dell'area B1 (entro 6 mesi dall'efficacia del PGT) alla permuta dell'area B1 con un'area assimilabile in A2

Ai fini d'incentivare lo spostamento nell'area A2 sono stabiliti i seguenti indici:

- indice mq/mq 0.2
- incentivo per il trasferimento in A2 mq/mq 0.15
- indice premiale mq/mq 0.1

nel caso non vi fosse il consenso della proprietà dell'area B1 al trasferimento in A2 l'area B1 sarà edificabile, con Permesso di Costruire convenzionato considerato che la G.C. con deliberazione n. 125/2007 ha già espresso il proprio parere rispetto al progetto preliminare, con applicazione dei seguenti indici

- indice mq/mq 0.2
- indice premiale mq/mq 0.1

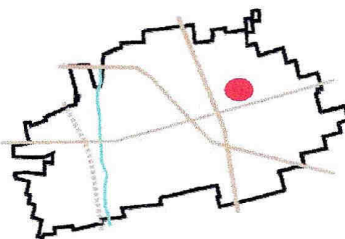
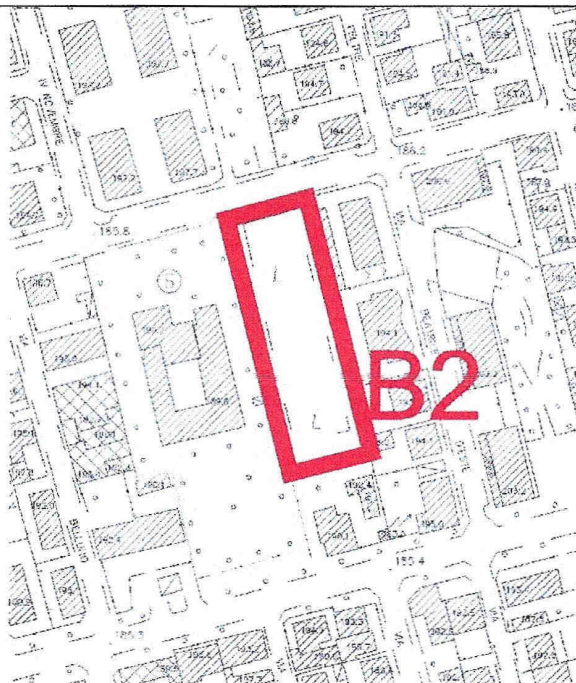
- indice perequativo mq/mq 0.1

Gli eventuali costi di bonifica dell'area B1 sono a carico della proprietà dell'area anche in caso di trasferimento in area A2

PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

L'area B1 ospiterà la scuola H. C. Andersen situata all'interno dell'area A3, al fine di creare un nuovo Polo scolastico di Valera. La nuova struttura sarà collegata al Polo esistente adiacente (A1). Il nuovo Polo scolastico di Valera potrà essere potenziato inoltre con l'edificazione di una nuova palestra e di un asilo nido.

In fase di pianificazione attuativa si dovrà sviluppare la previsione di clima acustico.

AREA B2 – Residenziale di Via Lombardia

Proprietà	Privata
Superficie	2.833 mq
Indice (mq/mq)	0,2 mq/mq
Indice premiale (mq/mq)	0,1 mq/mq
Indice perequativo (mq/mq)	0,3 mq/mq
Destinazioni d'uso	uR

DESCRIZIONE DELL'AREA

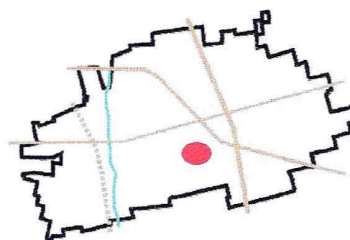
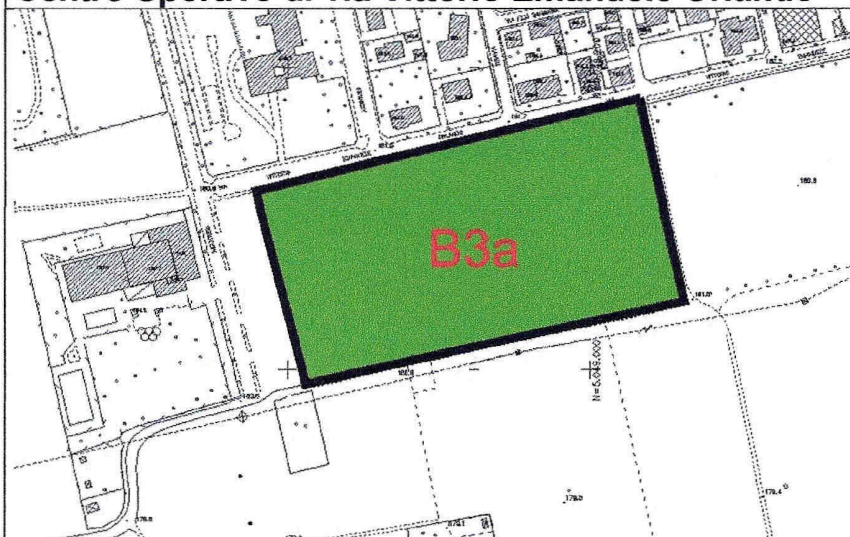
L'area rappresenta uno spazio residuale interposto tra la scuola H.C. Andersen, all'interno di tessuto prevalentemente residenziale. Il trasferimento previsto del plesso scolastico da origine alla trasformazione delle aree residue in residenziale, uniformando così il contesto funzionale dell'area di trasformazione.

OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

Completamento del tessuto residenziale

PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

La soluzione planimetrica dovrà tenere conto dal punto di vista morfologico, tipologico e del sistema di accessibilità dell'area di trasformazione A3.

AREA B3a**Centro Sportivo di via Vittorio Emanuele Orlando**

Proprietà	Privata
Superficie	34.784 mq
Diritto volumetrico (mq/mq)	0,2 mq/mq
Diritto volumetrico ad incentivo tempo (mq/mq)	0,05 mq/mq
Destinazioni d'uso	uS

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area si colloca sul confine sud dell'edificato di Varedo e il territorio agricolo del PLIS del Grugnotorto-Villoresi. Sul lato Ovest, confina con le piscine. L'area è di fatto l'elemento di filtro tra l'edificato e il PLIS del Grugnotorto-Villoresi. Le trasformazioni sono l'opportunità di ridefinire il rapporto tra il tessuto edificato e gli spazi aperti.

OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

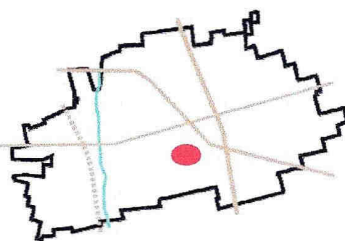
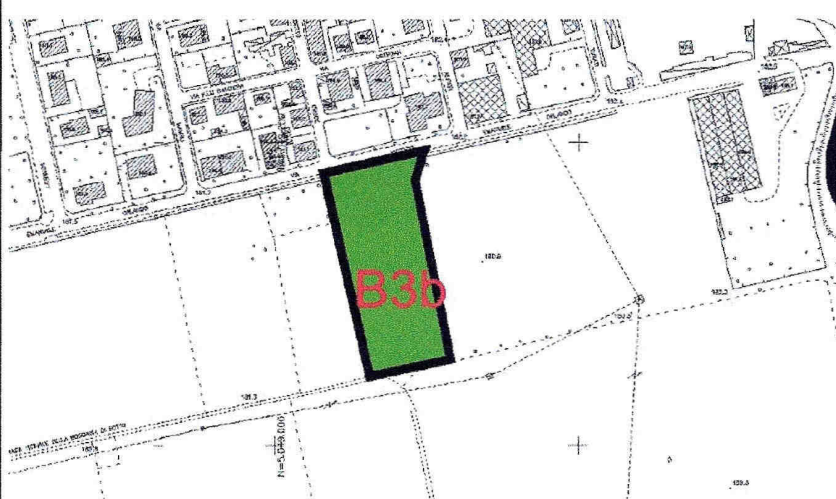
Istituzione di un nuovo centro sportivo ad uso pubblico, correlato alle piscine esistenti, al polo scolastico e al PLIS del Grugnotorto-Villoresi.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

Il diritto edificatorio non può essere attuato sull'area B3a, ma all'interno dell'Area di Concentrazione Volumetrica A4 e dell'area A2 purché il trasferimento si verifichi entro sei mesi dalla data di efficacia del PGT. Oltre il termine sopra indicato gli stessi diritti potranno essere realizzati all'interno dell'area B6 o in altre aree di atterraggio di diritti edificatori.

All'interno dell'area B3a, unitamente all'area B3b dovrà essere edificato un nuovo centro sportivo. L'amministrazione comunale valuterà la possibilità di un diritto volumetrico premiale, pari 0,05 mq/mq, per l'attuazione del centro sportivo convenzionato da parte di privati da avviare entro 6 mesi dalla data di efficacia del PGT; resta fatto salvo quanto previsto dall'art. 4 comma 15 della norma del Piano dei Servizi (elaborato B6).

L'indice premiale previsto in tabella (diritto volumetrico incentivo a tempo pari a 0.05 mq/mq) troverà applicazione nella caso in cui la proprietà formalizzasse la cessione dell'area entro 6 mesi dalla data di efficacia del PGT.

AREA B3b**Centro Sportivo di via Vittorio Emanuele Orlando**

Proprietà	Privata
Superficie	7.883 mq
Diritto volumetrico (mq/mq)	0,2 mq/mq
Diritto volumetrico ad incentivo tempo (mq/mq)	0,05 mq/mq
Destinazioni d'uso	uS

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area si colloca sul confine sud dell'edificato di Varedo e il territorio agricolo del PLIS del Grugnotorto-Villoresi. L'area è di fatto l'elemento di filtro tra l'edificato e il PLIS del Grugnotorto-Villoresi. Le trasformazioni sono l'opportunità di ridefinire il rapporto tra il tessuto edificato e gli spazi aperti.

OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

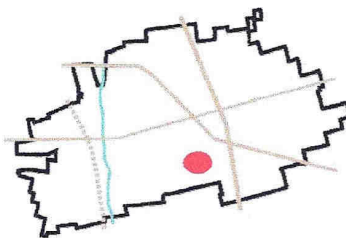
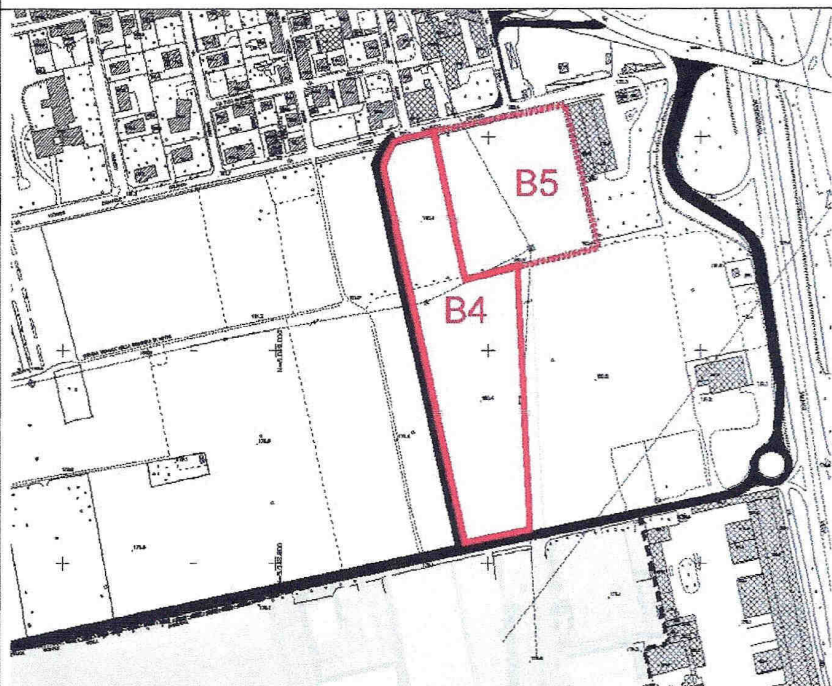
Istituzione di un nuovo centro sportivo ad uso pubblico, correlato alle piscine esistenti, al polo scolastico e al PLIS del Grugnotorto-Villoresi.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

I diritti edificatori generati dall'Area B3b non possono essere attuati sull'area stessa, ma all'interno dell'area B4 o nelle Aree di Concentrazione Volumetrica o in altre aree di atterraggio.

All'interno dell'area B3b, unitamente all'area B3a, dovrà essere edificato un nuovo centro sportivo. L'amministrazione comunale valuterà la possibilità di un diritto volumetrico premiale, pari 0,05 mq/mq, per l'attuazione del centro sportivo convenzionato da parte di privati da avviare entro 6 mesi dalla data di efficacia del PGT; resta fatto salvo quanto previsto dall'art.4 comma 15 della norma del Piano dei Servizi (elaborato B6).

L'indice premiale previsto in tabella (diritto volumetrico incentivo a tempo pari a 0.05 mq/mq) troverà applicazione nella caso in cui la proprietà formalizzasse la cessione dell'area entro 6 mesi dalla data di efficacia del PGT.

AMBITO B4-B5

Proprietà	Privata
Superficie	27.448 + 17.678 (mq)
Indice (mq/mq)	0,2 mq/mq
Indice premiale (mq/mq)	0,3 mq/mq
Indice perequativo (mq/mq)	0,2 mq/mq
Destinazioni d'uso	ul

DESCRIZIONE DELL'AMBITO

L'ambito si compone di due diverse aree di completamento del tessuto produttivo esistente lungo il tracciato della SP ex SS35 dei Giovi.

OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

Completamento e potenziamento del tessuto produttivo di Varedo

PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

Sono previste due diverse soluzioni progettuali in relazione alle potenzialità di sviluppo del nuovo polo produttivo e del disegno della viabilità di collegamento tra SP ex SS35 dei Giovi e la Tangenziale Sud- Varedo.

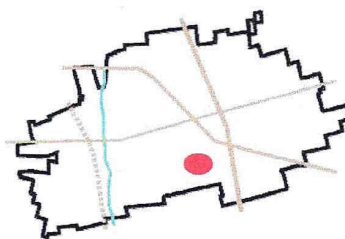
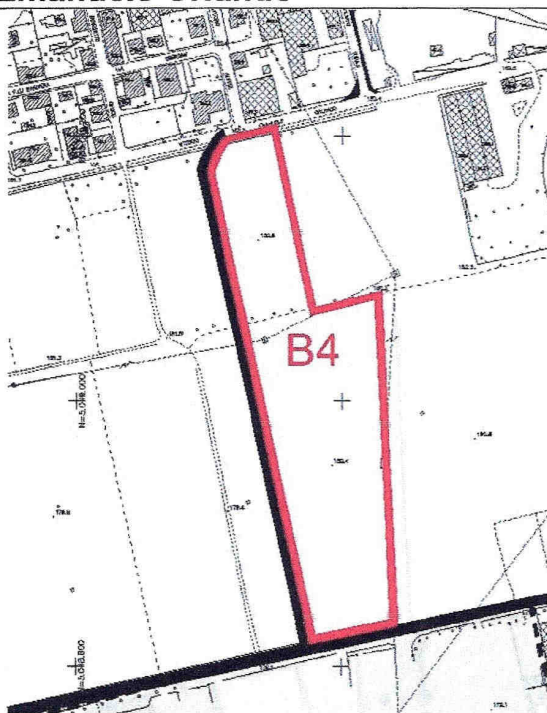
La prima ipotesi è contenuta in tutti gli elaborati del PGT e viene esplicitata nelle successive schede delle aree di trasformazioni B4 e B5.

La seconda ipotesi è determinata dalla esigenza di cooperazione e coordinamento fra le due aree di trasformazione al fine di individuare le infrastrutturazioni in modo che la nuova previsione viabilistica di collegamento nord-sud si attesti in corrispondenza con la viabilità esistente, eliminando il tracciato stradale di collegamento previsto lungo il perimetro ovest dell'area B4 e prolungando la strada già realizzata con il PLD6 del PRG; tale ipotesi permette inoltre la collocazione gli edifici esternamente alla fascia di rispetto dell'elettrodotto.

Il passaggio dalla soluzione 1 alla soluzione 2 può avvenire esclusivamente entro 6 mesi dall'efficacia del PGT e determina l'attribuzione di un incentivo pari a 0,05 mq/mq. Tale incentivo è da intendersi una premialità da scomputare dall'indice premiale. L'indice totale resta pertanto invariato. In caso di non attuazione dell'ipotesi 2, rimangono valide le indicazioni previste

all'interno delle schede B4 e B5, in tale caso l'attuazione degli interventi avviene tramite Piano Attuativo.

Si prevede un ulteriore incentivo volumetrico finalizzato alla rilocalizzazione di attività artigianali e produttive già presenti nei contesti residenziali consolidati o nel centro storico, la cui permanenza determina problematiche nella convivenza fra le funzioni. La rilocalizzazione di queste attività all'interno delle aree B4 e B5 determina l'attribuzione di un incentivo in rapporto all'incidenza della nuova SLP sull'area fino ad un massimo di 0,1 mq/mq. Tale incentivo è da intendersi una premialità da scomputare dall'indice premiale. L'indice totale resta pertanto invariato.

AREA B4 - Concentrazione volumetrica in Via Vittorio Emanuele Orlando

Proprietà	Privata
Superficie	27.448 mq
Indice (mq/mq)	0,2 mq/mq
Indice premiale (mq/mq)	0,3 mq/mq
Indice perequativo (mq/mq)	0,2 mq/mq
Destinazioni d'uso	ul

DESCRIZIONE DELL'AREA

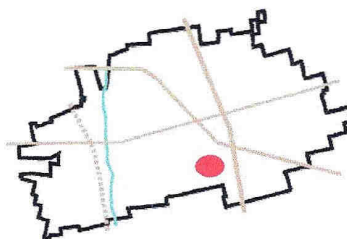
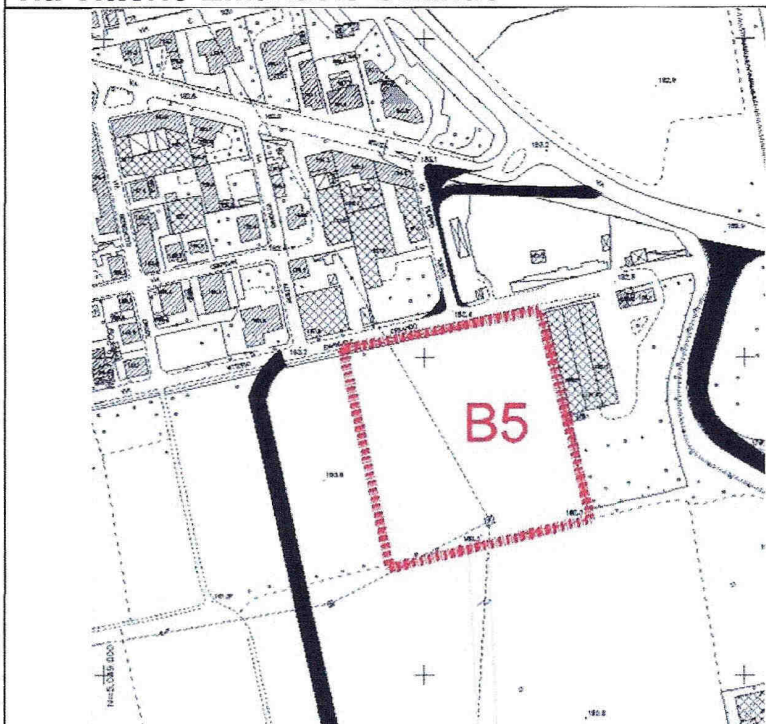
L'area si colloca a margine dell'edificato sud di Varedo, lungo il tracciato del nuovo asse viario di collegamento tra la tangenziale sud e la SP ex SS35 dei Giovi.

OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

Chiusura del margine edificato sfrangiato verso il PLIS del Grugnotorto-Villoresi e acquisizione di aree pubbliche nel PLIS e per la realizzazione del corridoio ecologico e delle connessioni tra aree verdi, rimboschimenti, mitigazioni ambientali e percorsi di connessione

PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

L'indice premiale deve essere orientato anche alla realizzazione di zone filtro verso il tessuto residenziale a nord, mitigazioni ambientali, rimboschimenti, percorsi ciclopedonali all'interno del PLIS.

AREA B5 – Area di concentrazione volumetrica di via Vittorio Emanuele Orlando

Proprietà	Privata
Superficie	17.678 mq
Indice (mq/mq)	0,2 mq/mq
Indice premiale (mq/mq)	0,3 mq/mq
Indice perequativo (mq/mq)	0,2 mq/mq
Destinazioni d'uso	UI

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area si colloca a margine dell'edificato sud di Varedo, nelle immediate vicinanze dell'accesso della SP ex SS35 dei Giovi. L'area si trova in una zona strategica per accessibilità dal sistema della viabilità di grande scorrimento. L'edificato limitrofo è in prevalenza a destinazione produttivo e commerciale.

OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

Il Documento di Piano si pone come uno degli obiettivi la riqualificazione del centro storico e sul lungo Seveso, incentivando il trasferimento delle attività produttive fuori dalle aree centrali. L'area B5, risulta per vicinanza alla viabilità di grande scorrimento e collocazione a margine del tessuto urbano, l'ideale sede per le attività in trasferimento.

Condizione per l'approvazione sarà la contestuale approvazione del Piano Attuativo B5a, mentre le attuazioni potranno essere differenziate.

Si persegue l'acquisizione di aree pubbliche nel PLIS anche per la realizzazione del corridoio ecologico e delle connessioni tra aree verdi, rimboschimenti, mitigazioni ambientali e percorsi di connessione

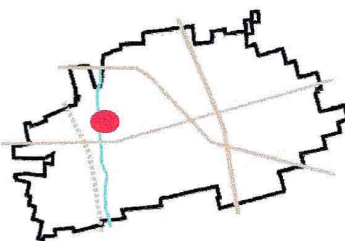
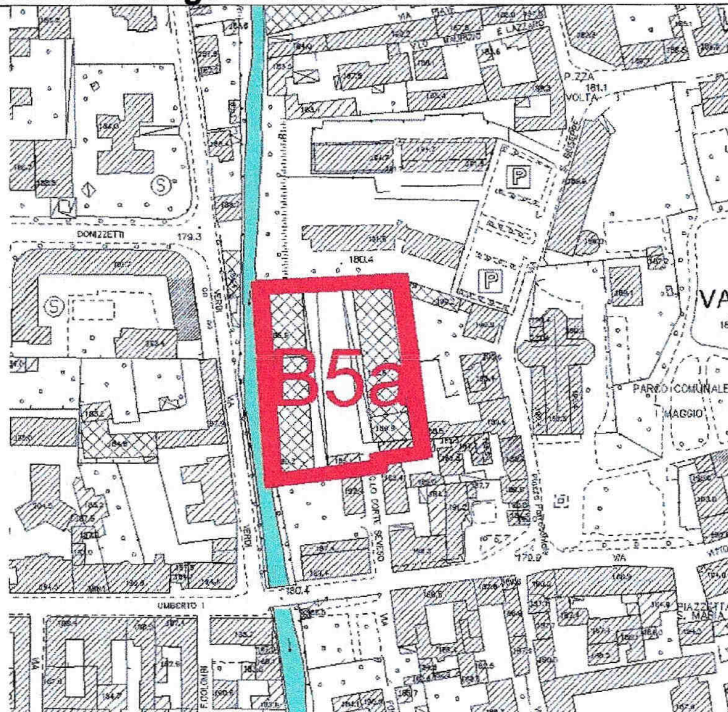
PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

Area di concentrazione volumetrica per trasferimenti di attività produttive lungo il Torrente Seveso.

Il diritto edificatorio è quindi subordinato alla dismissione della attività produttiva interna a B5a in zona di riqualificazione "Aree lungo il corso del Torrente Seveso".

Le trasformazioni dovranno garantire la continuità della fascia verde in direzione Nord/Sud coordinate con l'area B4 e prevedere inoltre fasce di mitigazione a verde verso via Vittorio Emanuele Orlando. All'interno dell'area dovrà essere previsto inoltre una zona espositiva che ripercorra la storia locale legata al settore alimentare e la produzione locale, come previsto all'interno del Progetto Territoriale di Varedo – miBRI'.

L'indice premiale dev'essere orientato alla realizzazione di mitigazioni ambientali, rimboschimenti, percorsi ciclopeditoni all'interno del PLIS.

AREA B5a – Area di trasferimento attività produttiva lungo il Torrente Seveso

Proprietà	Privata
Superficie	5.091 mq
Indice (mq/mq)	0,5 mq/mq
Indice premiale (mq/mq)	0,2 mq/mq
Indice perequativo (mq/mq)	0,1 mq/mq
Destinazioni d'uso	uR

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area si colloca all'interno del tessuto storico di Varedo, sulle rive del Torrente Seveso. La destinazione d'uso produttiva esistente comporta criticità rispetto al contesto funzionale e morfologico dell'intorno urbano. Le sezioni stradali non sono idonee ai mezzi pesanti e il tessuto limitrofo è prevalentemente residenziale. L'area è densamente edificata, alcuni edifici sono costruiti direttamente sui muri di contenimento del torrente.

OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

In coerenza con gli obiettivi di riqualificazione del centro storico, si incentiva il trasferimento delle attività produttive presenti nel tessuto, privilegiando le destinazioni d'uso residenziali e limitando così il traffico pesante all'interno della viabilità locale.

Condizione per l'approvazione sarà la contestuale approvazione del Piano Attuativo B5

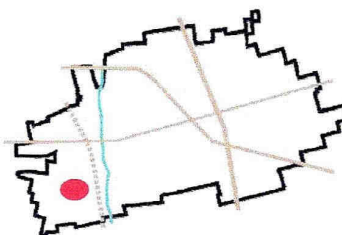
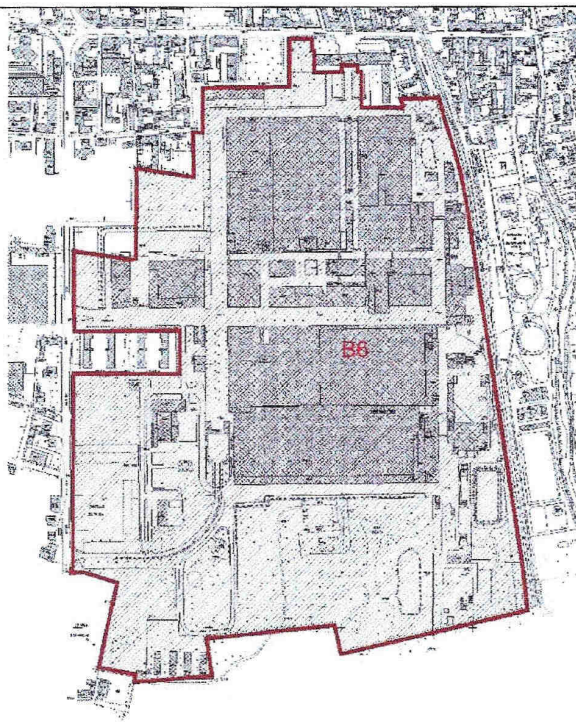
PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

A seguito del trasferimento dell'attività produttive nell'area B5 è consentito l'insediamento di destinazioni residenziali nell'area B5a

Si dovrà garantire la rinaturalizzazione delle sponde del Torrente Seveso e la loro salvaguardia per una fascia di metri 10. Le eventuali aree a standard in cessione dovranno inoltre essere localizzate lungo il corso del Torrente Seveso allo scopo di ampliare il più possibile la fascia di tutela del torrente stesso.

Gli interventi dovranno essere preliminarmente assoggettati alle disposizioni del Regolamento Locale d'Igiene e a piano di indagine ambientale sulla qualità dei suoli; sulla base delle risultanze si verificherà la necessità di adempiere alla bonifica dei suoli prevista dal D.Lgs.152/06.

Sono comunque consentiti tutti gli interventi necessari per il corretto funzionamento delle attività insediate.

AREA B6 – Ex Area SNIA- Viscosa

Proprietà	Privata
Superficie	482.786 mq
Indice (mq/mq)	0,5 mq/mq
Indice premiale (mq/mq)	0,2 mq/mq
Indice perequativo (mq/mq)	0,1 mq/mq
Destinazioni d'uso	40% uR 60% uT uS

DESCRIZIONE DELL'AREA

Il comparto ex industriale denominato Snia Viscosa è situato al confine ovest del comune ed ha un'estensione 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 Villoresi ed 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.

CONTENUTI DELLA SCHEDA

La presente scheda normativa è il risultato del processo di approfondimento cui è stato sottoposto il Documento di Piano durante tutto il periodo di valutazione ambientale strategica. Si intendono integralmente richiamate le specifiche prescrizioni contenute nel Parere Motivato espresso dall'Autorità competente per la VAS del Documento di Piano del PGT e del PUT

Tiene conto inoltre delle ipotesi progettuali che sono state elaborate nel Progetto Territoriale di Varedo, riqualificazione urbana e ambientale per Milano e la Brianza, tra il Seveso e il Villoresi - miBRI', approvato con deliberazione GC del 16.03.2009

Nella presente scheda sono riportati i contenuti specifici minimi che deve contenere il Piano Attuativo per contribuire ad attuare il processo di riqualificazione urbana previsto dal P.G.T. e per garantire al contempo una complessiva sostenibilità ambientale.

Nei successivi paragrafi sono riportati i contenuti a cui dovrà uniformarsi il Piano Attuativo per rispondere agli obiettivi del P.G.T. Tali contenuti riguardano sia le valutazioni di dettaglio sugli impatti generati che, per loro natura possono essere elaborati solo sulla base di un piano operativo, anche nell'ambito degli specifici processi di VAS e VIA, sia gli elementi progettuali e gestionali che il Piano attuativo deve contenere.

STRUMENTO ATTUATIVO

Lo Strumento individuato per l'attuazione degli interventi di trasformazione previsti nella presente scheda è il Programma Integrato di Intervento così come descritto nella L.R. 12/05.

In ragione della complessità dell'area sono fin d'ora previste tre fasi operative:

a-presentazione di uno schema preliminare riportante i contenuti progettuali e normativi evidenziati nella presente scheda B6.

b-entro 90 giorni dalla presentazione dello schema preliminare completo dei contenuti di cui sopra, l'Amministrazione Comunale provvederà ad emettere il proprio parere sullo schema presentato, anche in ragione degli aspetti sovracomunali, secondo quanto previsto dalla legge.

c-presentazione del Programma Integrato di Intervento secondo le indicazioni del precedente punto b.

CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO

Di seguito si riportano i contenuti specifici cui il Piano Attuativo dovrà uniformarsi.

Tali contenuti si aggiungono alle prescrizioni e agli indirizzi contenuti negli strumenti che compongono il presente P.G.T.

IMPATTI SUL SISTEMA TERRITORIALE

L'area della Snia Viscosa, per le dimensioni dell'intervento e per la sua localizzazione, rappresenta una significativa trasformazione urbana non solo per Varedo ma anche per tutti i Comuni con esso confinanti.

Nel P.G.T. ed in particolare nella presente scheda sono stati individuati specifici elementi progettuali prescrittivi che hanno lo scopo di promuovere un processo di riqualificazione dell'area compatibile con un equilibrato sviluppo urbano e territoriale ed agiscano attivamente per ridurre gli impatti negativi sui sistemi della mobilità, del commercio, della residenza e dei servizi.

La localizzazione dell'area nei Comuni di Varedo, Paderno Dugnano e Limbiate anche se in proporzioni molto diversificate, rende inoltre necessaria una condivisione dei criteri e delle modalità di trasformazione e una valutazione congiunta degli effetti indotti dall'intervento nonché la previsione di eventuali ulteriori misure compensative.

L'ipotesi progettuale dovrà quindi contenere una specifica indagine degli impatti sul sistema territoriale relativamente al sistema della mobilità, al sistema commerciale, al sistema produttivo ed al sistema residenziale.

PRESENZE AMBIENTALI ED ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE

Il Piano Attuativo dovrà individuare gli edifici industriali meritevoli di recupero e prevederne un utilizzo compatibile con la salvaguardia dei caratteri morfologici e formali.

Il Piano Attuativo dovrà inoltre proporre la salvaguardia e la valorizzazione delle presenze ambientali (viali alberati, porte di ingresso allo stabilimento) integrandoli opportunamente nel nuovo disegno urbano.

Il progetto dovrà infine tenere conto della presenza della ferrovia, del Torrente Seveso, e del canale Villaresi come elementi non solo di criticità, ma anche come occasioni per l'opportuna contestualizzazione dell'intervento.

MOBILITÀ

La realizzazione dell'intervento è subordinata alla realizzazione della tangenziale sud che è rappresentata a livello schematico nella scheda S1, del sottopasso stradale alla ferrovia individuato nelle tavole di azionamento del Piano dei Servizi (tav. B4) e del Piano delle Regole (tav. C2) ed alla realizzazione della nuova stazione ferroviaria così come indicativamente descritta nel Piano dei Servizi. Particolare attenzione dovrà essere riservata alla connessione ciclopedonale dell'area con la città e i Comuni limitrofi e quindi la connessione al sistema ciclabile sovralocale

SISTEMA DELL'ISTRUZIONE

Il Piano Attuativo dovrà determinare l'entità del fabbisogno aggiuntivo di servizi per l'istruzione che si determineranno con le nuove previsioni residenziali.

L'intervento è subordinato alla preventiva o contestuale realizzazione dei necessari nuovi servizi per la scuola dell'obbligo.

L'intervento dovrà prevedere un nuovo asilo nido ed una nuova scuola materna da localizzare all'interno dell'area (e da non computare nella verifica degli indici previsti nella tabella inizio scheda) ed il necessario ampliamento della scuola elementare e la realizzazione di una nuova scuola media nel polo scolastico di via Kennedy.

SISTEMA COMMERCIALE

All'interno della quota di SLP non residenziale prevista dalla presente scheda le attività commerciali potranno aver le seguenti caratteristiche dimensionali :

- N. 1 GSV per un totale di SLP pari a 40.000 mq
- Max N. 20 MSV per un max di SLP pari a 40.500 mq di cui 6.000 mq connessi alla realizzazione della stazione come specificato nel Piano dei Servizi
- Max N. 245 Esercizi di vicinato per un max di 29.500 mq di SLP

Tali quantità comprendono anche le superfici commerciali da localizzare all'interno dell'area denominata Expo Design.

La realizzazione delle quantità di superficie commerciale di cui al precedente elenco è vincolata al rispetto di prescrizioni così come di seguito indicato:

-realizzazione degli interventi descritti nel precedente paragrafo "mobilità";

-Realizzazione dell'Expo Design secondo quanto specificato nei seguenti paragrafi;

-Apertura e gestione per almeno 10 anni di 25 esercizi di vicinato nelle zone centrali così come individuate Schema dell'ambito urbano "individuazione del comparto urbano in cui realizzare gli esercizi di vicinato" della presente scheda od in alternativa messa a disposizione della stessa quantità di spazi, nella stessa zona per lo stesso numero di anni per la realizzazione di spazi pubblici da destinare ad Enti ed Associazioni allo scopo di assicurare la rivitalizzazione degli spazi centrali ;

-Adesione e partecipazione per almeno 10 anni ad una associazione per il commercio di Varedo che avrà lo scopo di coordinare e gestire il sistema commerciale di Varedo in maniera integrata.

-previsione all'interno delle destinazioni previste nel Piano Attuativo di un mix funzionale che comprenda:

-strutture pubbliche o private per l'istruzione per la scuola media superiore o per l'università (da non computare nella verifica degli indici previsti nella tabella inizio scheda);

-residenze universitarie;

-strutture ricettive;

Tali destinazioni nel loro complesso dovranno occupare una superficie minima di mq. 10.000 di Slp

EXPO DESIGN

Il Piano Attuativo dovrà prevedere il recupero ed il riuso della fabbrica originaria mantenendo l'impianto tipologico e urbanistico esistente.

L'obiettivo principale è la realizzazione di un centro commerciale naturale che caratterizzi l'insediamento commerciale previsto all'interno del Piano Attuativo.

Le funzioni insediabili in questa specifica zona prevedono : *laboratori, spazi artigianali e funzioni espositive, funzioni commerciali e pubblici esercizi, funzioni terziarie e residenziali collegate alle attività artigianali e commerciali.* L'obiettivo dell'Expo Design è quindi quello di ospitare le eccellenze dell'artigianato e della produzione stilistica, ma anche della produzione industrializzata dei complementi e dell'arredo. Possono inoltre essere previsti laboratori, studi fotografici, show room, agenzie di design e di comunicazioni, laboratori di restauro, affiancate da tutte le attività commerciali ad esse connesse: ristoranti, bar, locali di intrattenimento, librerie, luoghi riservati alla vendita della produzione locale.

Tale struttura avrà una Slp complessiva di almeno 60.000 mq.

Le strutture commerciali che verranno previste all'interno di quest'area potranno essere al massimo il 30% delle funzioni insediate. In quest'area è consentita la realizzazione di una media struttura di vendita.

UTILIZZO DELL'INDICE PREMIALE

L'indice premiale previsto dalla presente scheda normativa è subordinato esclusivamente ad un contributo economico per la realizzazione della nuova stazione ferroviaria e per la realizzazione del nuovo impianto di depurazione. L'entità del contributo per mq di SLP non potrà essere inferiore al valore di mercato che assumeranno i diritti edificatori previsti dal presente P.G.T.

In ragione degli elementi di criticità emersi dalle osservazioni degli enti e dei cittadini e per assicurare le condizioni ambientali ed infrastrutturali adeguate al nuovo insediamento e tenendo conto delle superfici commerciali previste, l'utilizzo dell'indice premiale è obbligatorio. Le destinazioni d'uso previste dall'indice premiale sono da calcolare con la stessa percentuale prevista per l'indice base ovvero 40% residenziale e 60% non residenziale. Il mix funzionale tra gli usi non residenziali dovrà avere la stessa percentuale di quello previsto per l'indice base (con esclusione della possibilità di insediamento di ulteriori superfici commerciali eccedenti i 110.000 mq previsti al paragrafo "sistemi commerciali").

HOUSING SOCIALE

A livello convenzionale dovrà essere previsto l' utilizzo per un periodo di 10 anni da parte dell'Amministrazione Comunale a titolo gratuito di almeno trenta alloggi per favorire il processo di riqualificazione e riammodernamento del patrimonio di edilizia pubblica.

CONTRIBUTO AL PROCESSO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Il Piano Attuativo dovrà prevedere un'area di 2 Ha che verrà utilizzata dall'Amministrazione Comunale per favorire i processi di riqualificazione urbana. Tale area, che ai fini dei conteggi urbanistici sarà considerata superficie a standard, avrà una capacità edificatoria pari a 0,8 mq/mq.

Su tale area potranno essere ricollocati diritti edificatori previsti dal presente P.G.T. ovvero volumetrie già esistenti o previste dallo strumento urbanistico con l'obiettivo prioritario di migliorare le condizioni ambientali di aree prossime ad elettrodotti, strade con alti volumi di traffico e per favorire il processo di recupero delle zone storiche e di aree ad alto valore paesistico ed ambientale.

Contestualmente al processo di trasferimento volumetrico le aree interessate dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale.

SUDDIVISIONE TEMPORALE DEGLI INTERVENTI

In ragione delle dimensioni dell'area e della necessaria complessità degli interventi previsti e sottolineati dagli enti e dai cittadini durante il processo di costruzione del P.G.T. così come previsto dalla L.R.12/05, il Piano Attuativo dovrà prevedere uno schema temporale degli interventi che permetta una valutazione attendibile delle conseguenti trasformazioni urbane. Tale documento dovrà inoltre specificare modi e criteri di gestione delle aree libere e degli edifici in attesa delle previste trasformazioni; in particolare potranno essere valutate ipotesi di attuazione prioritaria, eventualmente anche con sub-procedure autonome, per la realizzazione delle parti di rilevanza pubblica e generale quali, ad esempio:

- Candidatura EXPO 2015 (Expo Design, Parco tematico del Seveso ...)
- Rilocalizzazione depuratore;
- Ricadute pubbliche quali: parco urbano, rilocalizzazione parcheggi e terzo binario della linea ferroviaria, linea metro tranviaria, parcheggi, viabilità primaria, sottopassaggio linea ferrovia, scuole

In assenza di piano attuativo sono comunque consentiti tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Schema progettuale 1

LOCALIZZAZIONE DEI PRINCIPALI INTERVENTI PREVISTI NEL PIANO ATTUATIVO

Nello schema sotto riportato è individuata la localizzazione delle principali funzioni previste nell'area della Snia Viscosa.

In particolare:

1-expo design

2-area dove dovranno essere localizzate prevalentemente le attività commerciali di grande e media superficie di vendita,

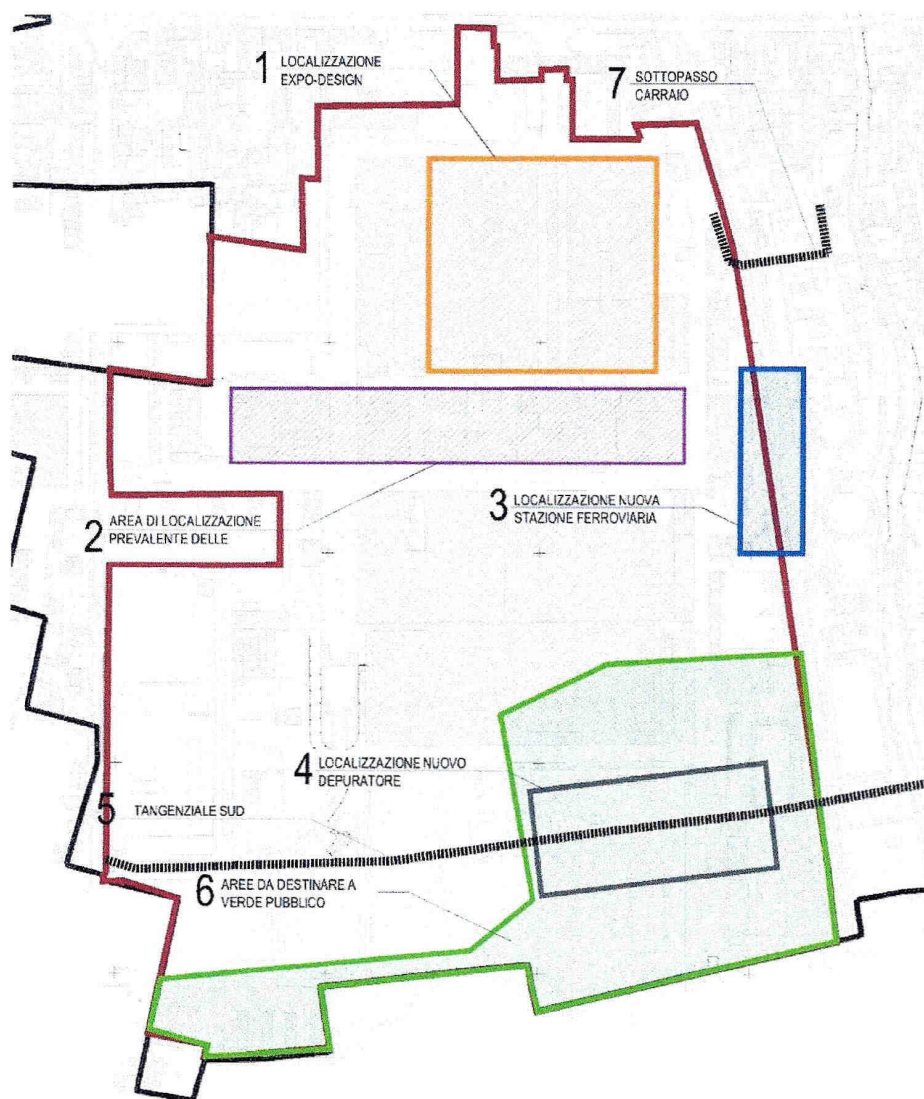
3-nuova stazione ferroviaria

4-nuovo depuratore

5-tangenziale sud

6-aree da destinare a verde

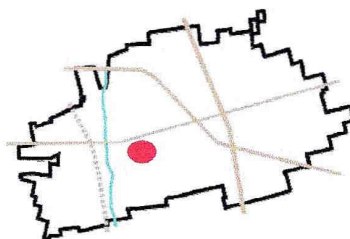
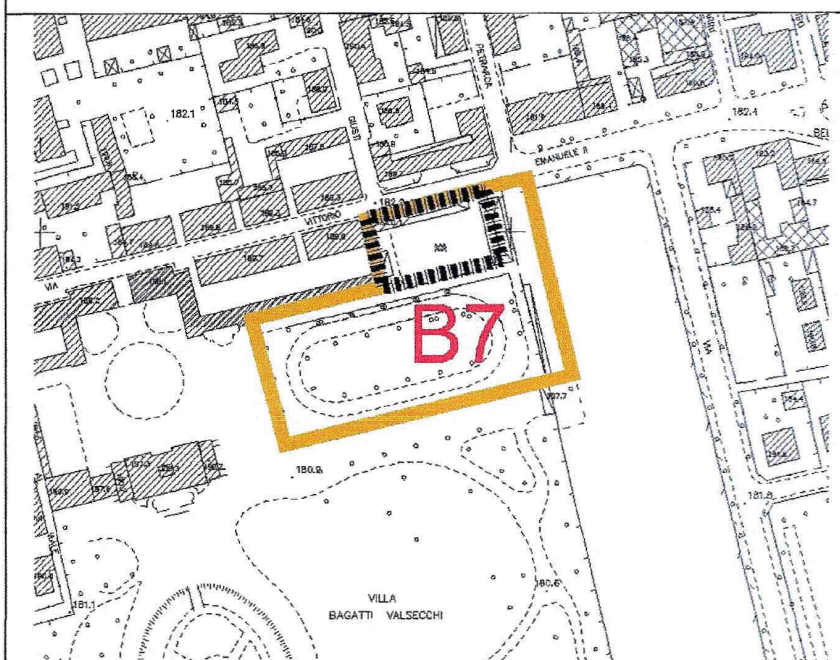
7-Nuovo sottopasso veicolare



INDIVIDUAZIONE DEL COMPARTO URBANO IN CUI REALIZZARE GLI ESERCIZI DI VICINATO

Di seguito si riporta lo schema dell'ambito urbano entro il quale realizzare i 25 esercizi di vicinato previsti dalla presente scheda normativa.



AREA B7- Villa Bagatti-Valsecchi

Proprietà	Privata
Superficie	9.166 mq
SLP max insediabile (mq)	1200
Indice premiale (mq/mq)	---
Indice perequativo (mq/mq)	---
Destinazioni d'uso	uT, uR

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area di intervento si colloca all'interno del complesso monumentale di Villa Bagatti-Valsecchi e comprende le serre e il trotter.

OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

Riqualificazione di un area degradata all'interno del complesso monumentale di interesse pubblico e rafforzamento del sistema asse centrale di Varedo.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

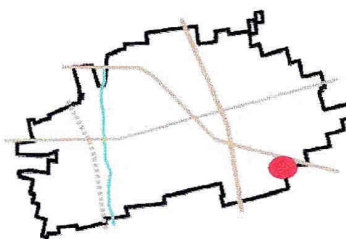
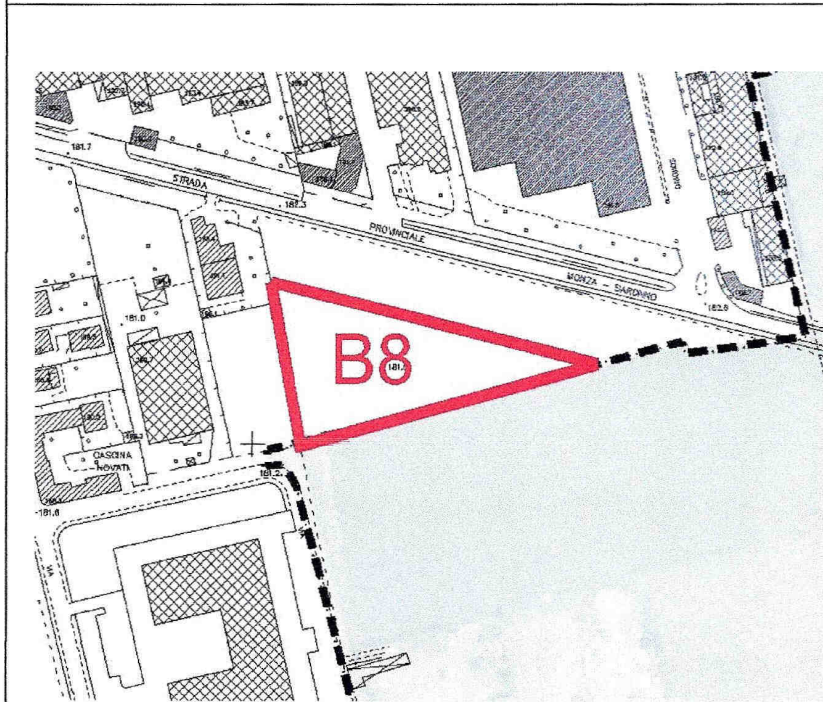
Tutti gli interventi di trasformazione sono subordinati al parere preventivo della Sovrintendenza ai beni culturali e all'accordo più generale previsto nella proposta prot. 18132 del 16/12/09 e successiva nota protocollo 188 del 08/01/10.

Gli interventi di trasformazione non dovranno compromettere l'impianto storico di villa Bagatti-Valsecchi, il sistema ambientale e gli elementi di pregio storico artistico che caratterizzano il complesso; le edificazioni di nuova previsione non dovranno riguardare l'area verde dell'ex trotter, ma dovranno essere collocate all'interno del perimetro di concentrazione edilizia (nello schema individuato con perimetro nero).

La SLP massima realizzabile è pari a 1.200 mq ed ha origine dal volume vuoto per pieno delle ex serre e dal trasferimento dei diritti edificatori perequativi.

E' richiesta la cessione dell'area a verde ad est del confine della Villa (Area P1) per la dotazione di servizi di interesse comunale, garantendo un accesso al PLIS del Grugnotorto-Villoresi dall'asse principale di Varedo.

In assenza di piano attuativo sono comunque consentiti tutti gli interventi indicati nel Piano delle Regole.

AREA B8

Proprietà	Privata
Superficie	6.428 mq
Indice (mq/mq)	0,7 mq/mq
Indice premiale (mq/mq)	----
Indice perequativo (mq/mq)	----
Destinazioni d'uso	ul,uT

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area B11 è delimitata a nord dal tracciato della SP Monza Saronno, e a sud dal confine comunale tra Varedo e Nova Milanese. L'area si colloca all'interno di un tessuto prevalentemente produttivo.

OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

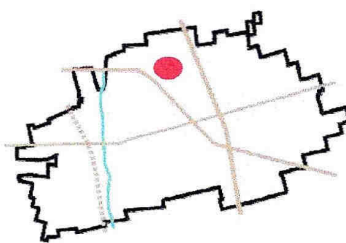
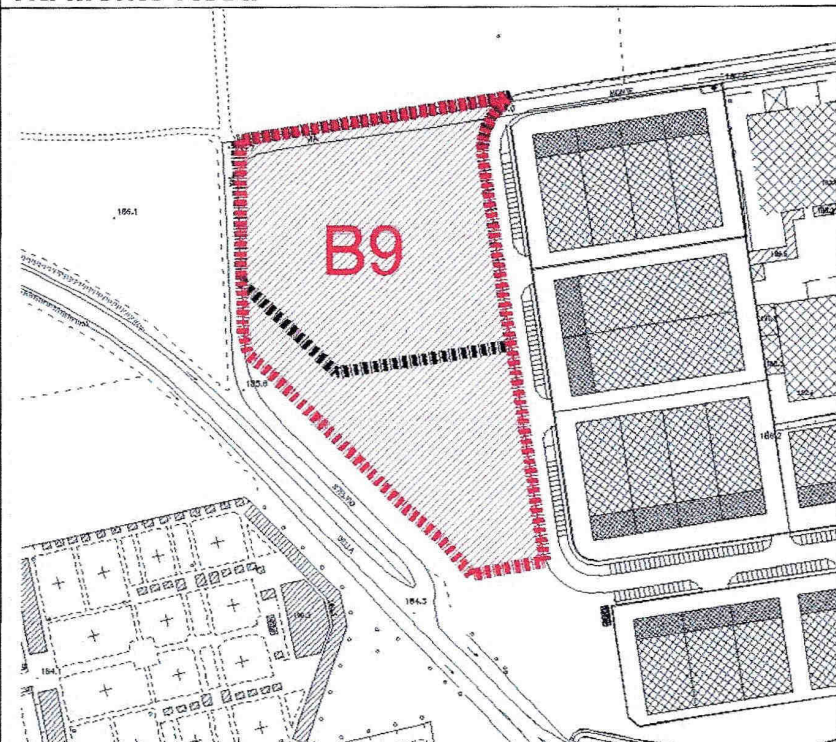
Potenziamento del sistema commerciale e produttivo.

Il Piano attuativo dovrà prevedere il ridisegno dei fronti verso il Plis e verso la Monza /Saronno mantenendo adeguate fasce di mitigazione ambientale nonché spazi per la ciclabile lungo la strada provinciale in coerenza con il progetto miBRI'

PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

All'interno dell'area sono previste strutture produttive artigianali e commerciali anche considerato nuovi format commerciali indicati nel progetto miBRI'

L'attuazione degli interventi è subordinato allo studio di impatto acustico.

AREA B9 – Area di concentrazione volumetrica di via Monte Rosa

Proprietà	Privata
Superficie	23.224 mq
Indice (mq/mq)	0,2 mq/mq
Indice premiale (mq/mq)	0,1 mq/mq
Indice perequativo (mq/mq)	0,3 mq/mq
Destinazioni d'uso	uT, uS

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area si colloca lungo il confine ovest dell'area produttiva interposta tra la SP ex SS35 dei Giovi e la SP Monza-Saronno, a nord del territorio Comunale.

L'area si pone all'interno di una zona non edificata, lungo il perimetro della Dorsale Verde Nord Milano.

OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

Gli interventi hanno come obiettivo la qualificazione della zona produttiva limitrofa, con l'inserimento di funzioni complementari, commerciali e di servizi.

La funzione commerciale potrà prevedere l'insediamento di una o più strutture di vendita aventi complessivamente una superficie di vendita massima di mq. 2.500 di cui 950 max. a tipologia alimentare.

Nel contempo gli interventi dovranno consentire di rendere fattibile il tracciato della Dorsale verde Nord ed il corridoio ecologico

PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

In caso di cessione all'amministrazione comunale delle aree esterne all'area di concentrazione edilizia (perimetrata in nero) entro i primi sei mesi dall'efficacia del PGT l'acquisizione delle volumetrie derivanti dall'applicazione dell'indice perequativo non è obbligatoria. La realizzazione degli interventi può in tal caso avvenire nei limiti fissati dall'indice di zona integrato con l'indice premiale.

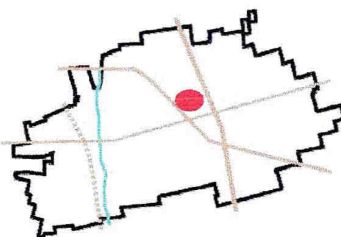
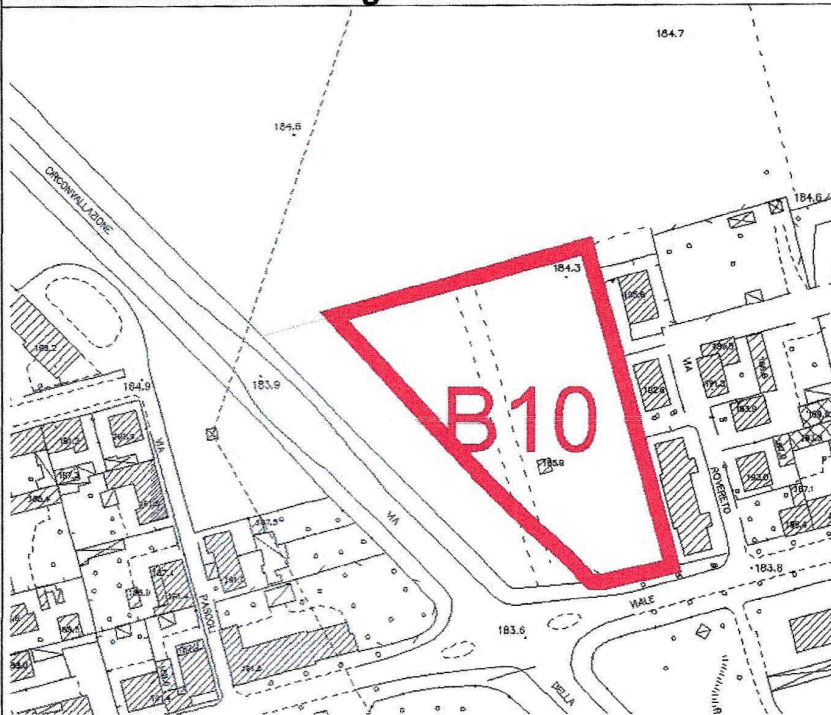
L'indice premiale è subordinato all'attuazione delle opere necessarie a garantire la continuità del sistema Dorsale Verde Nord Milano, del corridoio ecologico e della pista ciclabile lungo la Monza-Saronno e, eventualmente, la passerella ciclopeditonale sulla Milano/Meda

Le nuove edificazioni dovranno essere localizzate all'interno dell'area di galleggiamento (individuata nello schema con campitura nera), mentre gli standard in cessione dovranno essere previsti all'interno del perimetro dell'area di trasformazione (individuata con campitura rossa) e fuori dell'area di galleggiamento.

Il progetto dovrà garantire gli obiettivi proposti nell'ipotesi preliminare contenuta all'interno del Progetto territoriale di Varedo, riqualificazione urbana e ambientale per Milano e la Brianza, tra il Seveso e il Villoresi - MiBRI'. Si ritiene auspicabile che l'indice premiale sia orientato alla creazione di un nido aziendale e alle mitigazioni a verde

Il piano attuativo dovrà determinare l'altezza massima del fabbricato funzionale al contenimento del consumo di suolo.

Le distanze dalla strada (Via Stelvio), limitatamente alla struttura sportiva eventualmente da realizzarsi sull'area in cessione al Comune, potranno essere suscettibili di deroga.

AREA B10**Area commerciale lungo la SP Monza - Saronno**

Proprietà	Privata
Superficie	8.561 mq
Indice (mq/mq)	0,2 mq/mq
Indice premiale (mq/mq)	0,05 mq/mq
Indice perequativo (mq/mq)	0,2 mq/mq
Destinazioni d'uso	uT

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è delimitata ad ovest dalla SP Monza-Saronno, ad est da tessuto residenziale. L'area di intervento si colloca all'interno del sistema Dorsale Verde Nord Milano.

OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

L'area, già conformata all'interno del precedente Piano, rappresenta il completamento dell'edificato ad est della Monza- Saronno. L'attuazione delle trasformazioni diventano l'opportunità della riqualifica del tratto lungo la circonvallazione di Varedo della Dorsale Verde Nord Milano.

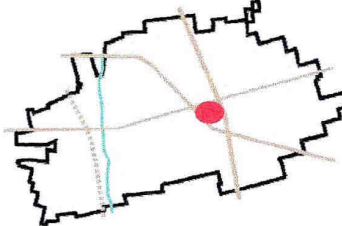
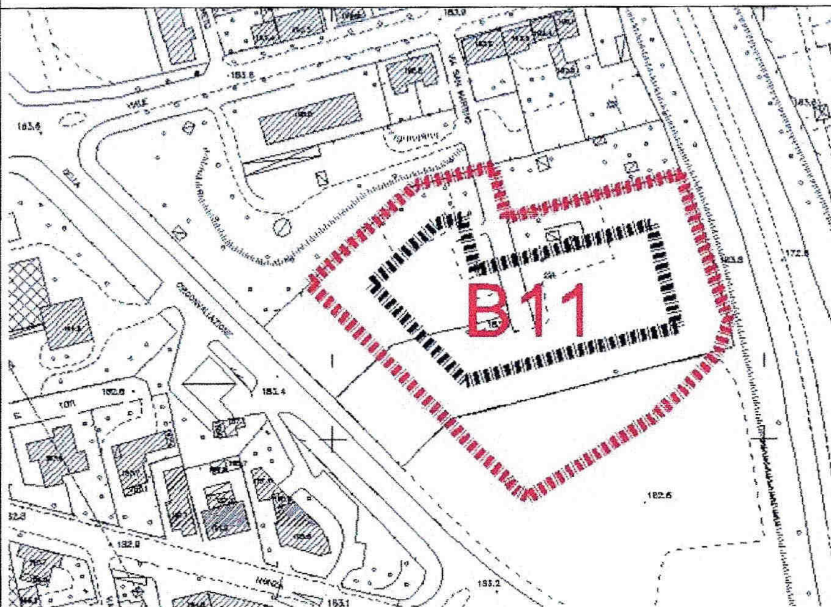
Gli interventi dovranno consentire di rendere fattibile il tracciato della Dorsale verde Nord ed il corridoio ecologico

PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

Le nuove destinazioni d'uso saranno esclusivamente terziarie e commerciali (medie strutture di vendita)

Le trasformazioni dovranno garantire la continuità della fascia verde lungo la nuova strada in previsione come previsto dal Progetto Dorsale Verde Nord Milano.

L'attuazione degli interventi è subordinato allo studio di impatto acustico.

AREA B11 – Strada Provinciale Monza Saronno

Proprietà	Privata
Superficie	18.267 mq
Indice (mq/mq)	0,1 mq/mq
Indice premiale (mq/mq)	0,1 mq/mq
Indice perequativo (mq/mq)	0,3 mq/mq
Destinazioni d'uso	uT

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area ricopre un ruolo strategico all'interno del territorio comunale, interclusa tra il tracciato della SP ex SS35 dei Giovi, SP Monza- Saronno e viale Brianza, in corrispondenza dello svincolo di accesso della Superstrada.

L'area non presenta particolari elementi di criticità con il contesto in cui è inserita.

OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

L'area, per la sua collocazione all'interno del sistema urbano rappresenta l'opportunità di insediamento di nuove attività ricettive di richiamo territoriale, come proposto all'interno del Progetto Territoriale di Varedo (MiBRI').

Dato la posizione di grande visibilità delle arterie principali, le trasformazioni potranno rappresentare un landmark identificativo e quindi il Piano Attuativo determinerà anche le altezze necessarie per il conseguimento dell'obiettivo.

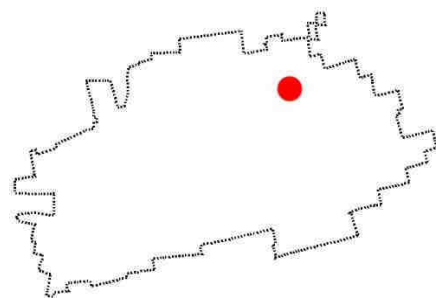
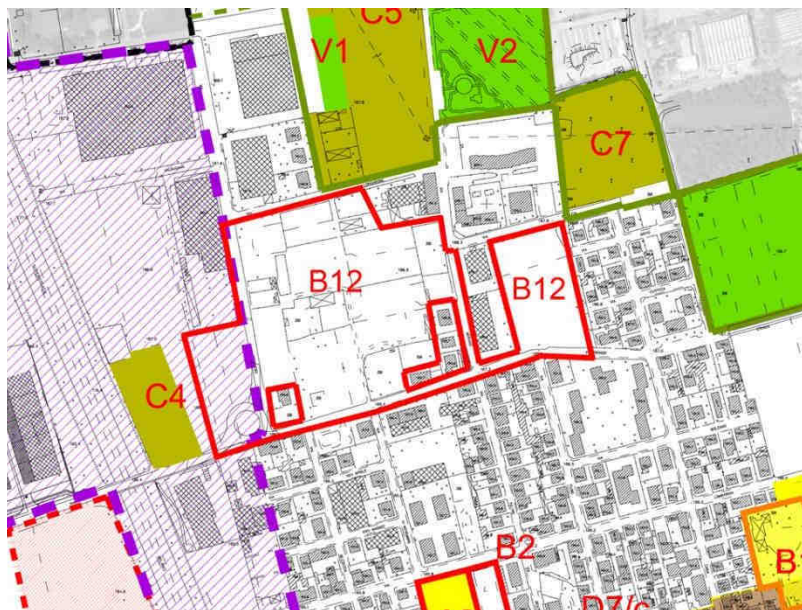
PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

In caso di cessione all'amministrazione comunale delle aree esterne all'area di concentrazione edilizia (perimetrata in nero) entro i primi sei mesi dall'efficacia del PGT l'acquisizione delle volumetrie derivanti dall'applicazione dell'indice perequativo non è obbligatoria. La realizzazione degli interventi può in tal caso avvenire nei limiti fissati dall'indice di zona integrato con l'indice premiale.

L'indice premiale è subordinato all'attuazione delle opere necessarie a garantire la continuità del sistema Dorsale Verde Nord Milano, del corridoio ecologico e della pista ciclabile lungo la Monza-Saronno e, eventualmente, la passerella ciclopedonale sulla Milano/Meda.

Le nuove edificazioni dovranno essere localizzate all'interno dell'area di galleggiamento (individuata nello schema con campitura nera), mentre gli standard in cessione dovranno essere previsti all'interno del perimetro dell'area di trasformazione (individuata con campitura rossa) e fuori dell'area di galleggiamento.

L'intervento dovrà tenere in considerazione lo studio di fattibilità della terza corsia della Milano/Meda valutando l'eventuale copertura del tratto stradale che collega la parte nord dell'area con Viale Brianza e Via Pastrengo per una connessione di natura locale anche con l'area A7 e per limitare l'impatto ambientale di tale infrastruttura.

AREA B12 "ex lotto 2VA4bis"

Proprietà	Pubblica
Superficie territoriale	mq. 63.528
Indice (mq/mq)	mq/mq 0,335
Servizi pubblici da realizzare (parcheggi + verde)	mq. 35.000
Indice premiale (mq/mq)	----
Indice perequativo (mq/mq)	----
Destinazione d'uso	uR - uS

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area di interesse è localizzata nella periferia nord-est del territorio edificato di Varedo e più precisamente nel quartiere "Valera", adiacente al Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Grugnotorto-Villoresi e confina:

- a nord con un insediamento produttivo esistente, con un terreno agricolo e con un area residenziale edificata in attuazione della prima fase del progetto esecutivo del Piano di Zona Consortile;
- ad ovest con un insediamento produttivo e con terreni agricoli;
- a sud con l'edificato della frazione Valera delimitato a nord da Via Pastrengo;
- ad est con l'edificato della frazione Valera.

Essa è caratterizzata da una forma irregolare e può considerarsi suddivisa in tre settori che si attestano sul lato nord di Via Pastrengo. Prevalentemente pianeggiante; sulla stessa non sono presenti corsi d'acqua né naturali né artificiali e non insistono aree boscate.

Il contesto è caratterizzato da una edificazione di tipo residenziale con fabbricati generalmente mono/bi famigliari, aventi carattere disomogeneo.

Sono inoltre presenti a confine insediamenti con destinazione produttiva artigianale e industriale; in particolare, lungo il confine sud sono stati rilevati edifici a destinazione mista, (residenziale, artigianale e commerciale).

In genere l'edificazione attuale appare frammentaria e disomogenea e il contesto scarsamente dotato di elementi di aggregazione quali spazi collettivi, strutture ricreative e commerciali di vicinato.

Il tessuto urbano si organizza secondo strade ortogonali tra loro che attraversano il territorio da sud a nord (collegamenti con il quartiere Valera) e da est a ovest (collegamenti con Varedo centro).

I terreni posti ad ovest dell'area oggetto di studio sono gravati da servitù a causa dell' elettrodotto da 380 KVh a doppia linea che li attraversa da nord a sud. Detti terreni sono pressoché totalmente inclusi nelle fasce di rispetto del conduttore elettrico.

OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

L'Amministrazione Comunale si prefigge l'obiettivo di conseguire effetti di riqualificazione urbana del quartiere Valera mediante un intervento che oltre a fornire spazi e strutture per la residenza assicuri la razionalizzazione del sistema viabile interno e gli accessi prevedendo, inoltre, la realizzazione di una rotatoria sull'incrocio tra Via Pastrengo e Via Brennero con la finalità di razionalizzare il traffico veicolare, specialmente quello pesante, dal centro di Varedo verso nord e viceversa. Inoltre l'intervento dovrà garantire ampia disponibilità di spazi a verde attrezzato ed un adeguato numero di parcheggi pubblici a servizio delle residenze.

La fruizione del sistema del verde dovrà obbligatoriamente prevedere efficaci collegamenti ciclopeditoni in prosecuzione di quelli già esistenti o previsti nel quartiere Valera e a nord verso il Parco Locale del Grugnotorto - Villorese.

Preferibilmente la concentrazione del verde pubblico attrezzato dovrà essere progettata in posizione baricentrica e unitaria rispetto all'area di intervento con lo scopo di costituire preziosa risorsa per le nuove residenze e contemporaneamente elemento di riequilibrio e riqualificazione del contesto urbano.

Rispetto a quanto previsto dal Piano di Zona Consortile la Variante prevede un aumento volumetrico di 13.000 mc per un totale di 64.000 mc comportando un incremento di abitanti teorici pari a 87 e contestualmente un aumento della superficie da destinare a servizi pubblici per un totale di 35.000 mq. Il reperimento di aree da destinare a servizi pubblici stimato è superiore a quello quantificabile utilizzando i parametri del PGT vigente, motivato dal recepimento di quest'ultimo dai dati desunti dall'allora vigente PRG e dall'obiettivo dell'Amministrazione di realizzare all'interno dell'area un polmone verde che, come accennato precedentemente, sia a servizio delle nuove residenze, del commercio compatibile e dell'intera popolazione.

Vista la connotazione dell'area in variante, si indirizza la pianificazione a concentrare la SLP nel lotto con maggiore estensione (lotto centrale) dove si potranno realizzare edifici con un massimo di 5 piani fuori terra. Il complesso dovrà avere un'identità unitaria, non frammentata.

L'area ad ovest di Via Brennero non potrà essere utilizzata per realizzare residenze, essendo totalmente compromessa dal passaggio dell'elettrodotto che la rende inedificabile. Contestualmente detto lotto dovrà essere sfruttato per individuare parte delle aree pubbliche da reperire.

Il terzo lotto, posto ad est, per il contesto che lo circonda, caratterizzato da edificato residenziale di tipo mono/bifamiliare, si predispone per insediamenti con altezze contenute quali villette bi/quadri familiari immerse in aree a verde privato.

Considerando che l'area in oggetto era interamente destinata ad Edilizia Economica e Popolare (Legge 18/04/1962 n°167 e successive modificazioni), l'Amministrazione ritiene coerente destinare una quota parte del volume realizzabile (circa il 20%) ad edilizia convenzionata. La localizzazione e la tipologia costruttiva dovrà essere di gradimento dell'Amministrazione, e soprattutto pianificata e progettata unitariamente all'edilizia libera e agli spazi pubblici, realizzando più edifici di dimensioni contenute, lontane dall'immaginario popolare. Obiettivo dell'Amministrazione è proprio quello di realizzare un'edilizia convenzionata di buona qualità circondata dal verde e ben inserita nel contesto residenziale che si vuole realizzare.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

Il nuovo insediamento oltre a seguire quanto precedentemente consigliato dovrà obbligatoriamente essere realizzato con le seguenti prescrizioni specifiche:

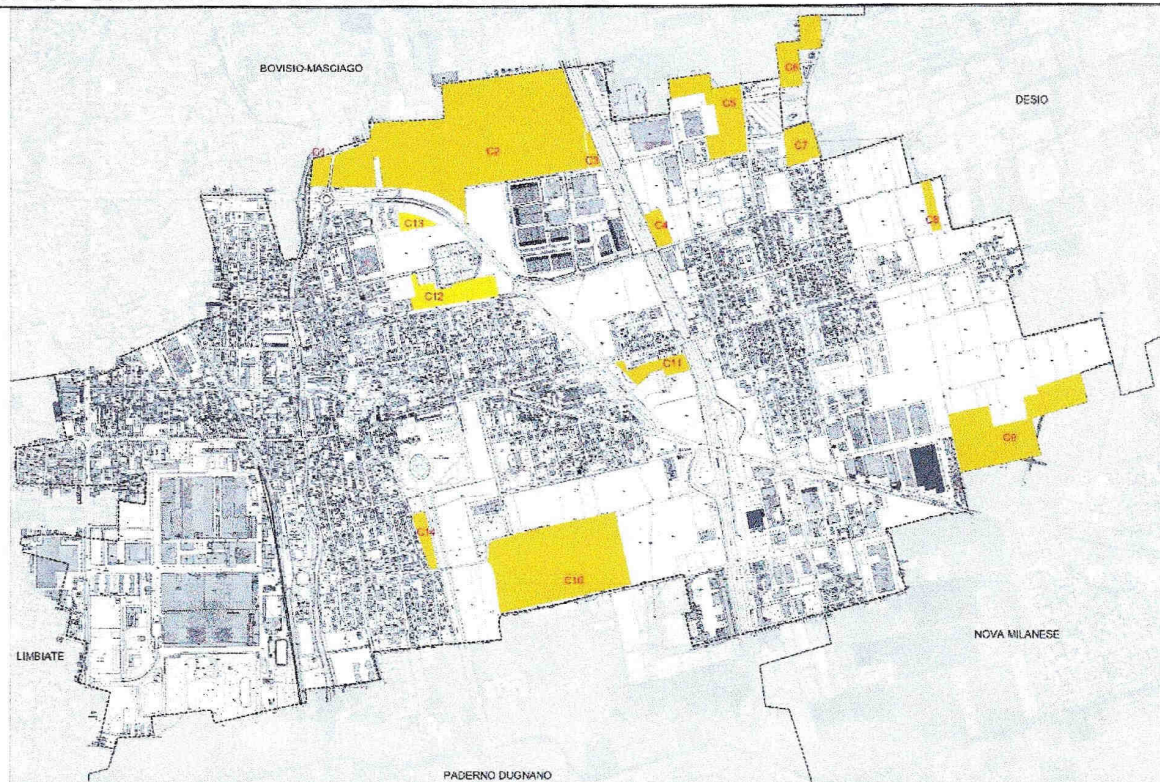
- le coperture degli edifici dovranno essere realizzate in legno con manto di copertura in tegole rosse;
- i tamponamenti delle murature perimetrali dovranno essere rifinite con mattoni a vista;
- gli edifici dovranno essere realizzati in riferimento al contenimento energetico secondo quanto prescritto dall'Allegato " Criteri e prestazioni per la valorizzazione energetica degli edifici" del Regolamento Edilizio Comunale;
- per quanto alla realizzazione degli spazi a verde pubblico, si dovranno allegare al Piano attuativo delle linee guida della progettazione del verde con abaco delle essenze autoctone da

utilizzare. Per la mitigazione degli impatti si suggerisce piantumazione ad alto fusto ed arbustiva nelle zone di trasformazione prossime al Parco del Grugnotorto-Villoresi e per gli ambiti posti in adiacenza ad usi non residenziali. Per i parcheggi pubblici dovranno essere identificati idonei progetti ambientali, in particolare tramite alberature e l'uso di superfici drenanti, riducendo al minimo indispensabile la superficie impermeabilizzata. Per l'illuminazione pubblica si dovranno utilizzare lampade conformi ai criteri anti - inquinamento luminoso come previsto dalla L.R. 17/2000 e dalla L.R. 38/2004;

- il parco a verde pubblico dovrà obbligatoriamente prevedere la realizzazione di collegamenti ciclopedonali in prolungamento a quelli esistenti e in progetto presenti in sito, seguendo le indicazioni contenute all'interno del Piano Urbano del Traffico approvato con deliberazione di C.C. n.34 del 30.09.2010 vigente dal 17.11.2010;
- all'interno dell'intera edificazione si dovranno reperire spazi destinati ad "isole ecologiche" opportunamente schermate e di facile fruizione;
- come già accennato in Relazione, la porzione di area compromessa dal passaggio dell'elettrodotto dovrà obbligatoriamente essere destinata ad aree attrezzate a verde pubblico e/o parcheggi pubblici;
- per la porzione di area posta ad est, interessata dalla presenza di elementi di primo livello della RER, trattandosi di lotto intercluso in un forte contesto urbanizzato, specialmente a nord, si reputa possibile inserire detto ambito come AT e per lo stesso si suggeriscono adeguate opere di mitigazione:
 - interventi volti all'abbattimento acustico e alla diffusione degli inquinanti (ad esempio realizzando cortine arboree poste a contorno dell'ambito);
 - destinare detta area ad una edificazione più contenuta con strutture costituite da altezze contenute, preferibilmente caratterizzate da tipologia architettonica bi/quadrifamiliare, circondate da aree a verde pubblico e privato.

AREE C1 – C14

Aree a verde di riqualificazione ambientale con diritti volumetrici/ aree con vincolo cimiteriale con diritti volumetrici



Area	Proprietà	Superficie	Diritto volumetrico (mq/mq)
C1	Privata	5.491	0,1
C2	Privata	219.835	0,1
C3	Privata	2.876	0,1
C4	Privata	6.621	0,1
C5	Privata	31817	0,1
C6	Privata	17.542	0,1
C7	Privata	11.994	0,1
C8	Privata	5.312	0,1
C9	Privata	60.633	0,1
C10	Privata	105.632	0,1
C11	Privata	9.839	0,1
C12	Privata	19.281	0,1
C13	Privata	4.881	0,1
C14	Privata	6.600	0,2

DESCRIZIONE DELLE AREE

Le aree agricole, rappresentano attualmente una funzione residuale nel territorio del comune . La funzione di salvaguardia di queste aree è garantita dal PLIS del Grugnotorto-Villoresi, che ha sviluppato una forte progettualità per il rilancio delle attività e delle funzioni agricole.

OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

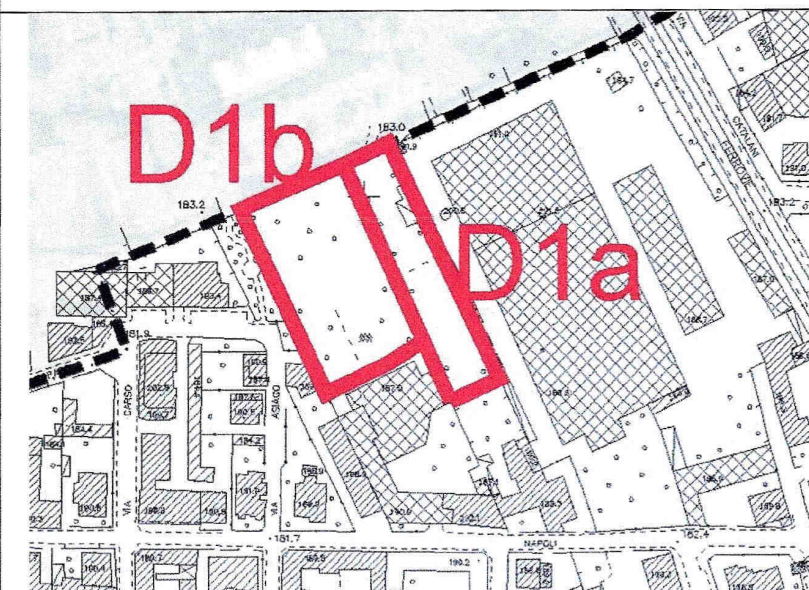
Riqualficazione delle aree ad uso agricolo in parte all'interno del PLIS del Grugnotorto-Villoresi, tramite la acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale e l'attuazione delle opere di riqualficazione ambientale, rimboschimenti e valorizzazione della attività agricola.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

Gli interventi di riqualficazione ambientale saranno attuati in coerenza a quanto previsto dalle norme del PLIS Grugnotorto-Villoresi per le aree all'interno del perimetro del PLIS e secondo le modalità d'intervento contenute all'interno del Progetto Territoriale di Varedo (MiBRI') per consentire una valorizzazione in termini di fruibilità pubblica anche legata al tempo libero/allo sport e alla cultura locale.

Le aree C12 e C13 "aree con vincolo cimiteriale con diritti volumetrici" si prevede un equipaggiamento più urbano stante la particolare ubicazione.

L'area C14 per il suo ruolo strategico rispetto alla valorizzazione del sistema storico della villa Bagatti-Valsecchi è dotato diritti volumetri maggiori rispetto alle altre aree di riqualficazione ambientale, e se ceduta entro 6 mesi dall'efficacia del PGT, il diritto sarà incrementato 0,05 mq/mq.

AMBITO D1 - Via Napoli

Proprietà	Privata
Superficie (mq)	2.060+3.439
Destinazioni d'uso	uR

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito si compone di due distinte aree di trasformazione (D1a e D1b) e si colloca sul confine Nord-Ovest del Comune di Varedo con il Comune di Bovisio Masciago, all'interno di un tessuto prevalentemente residenziale. L'area confina ad est con un'attività produttiva.

OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

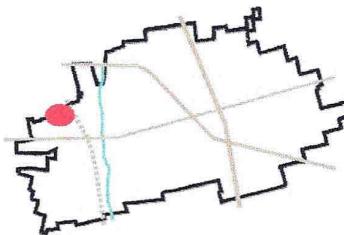
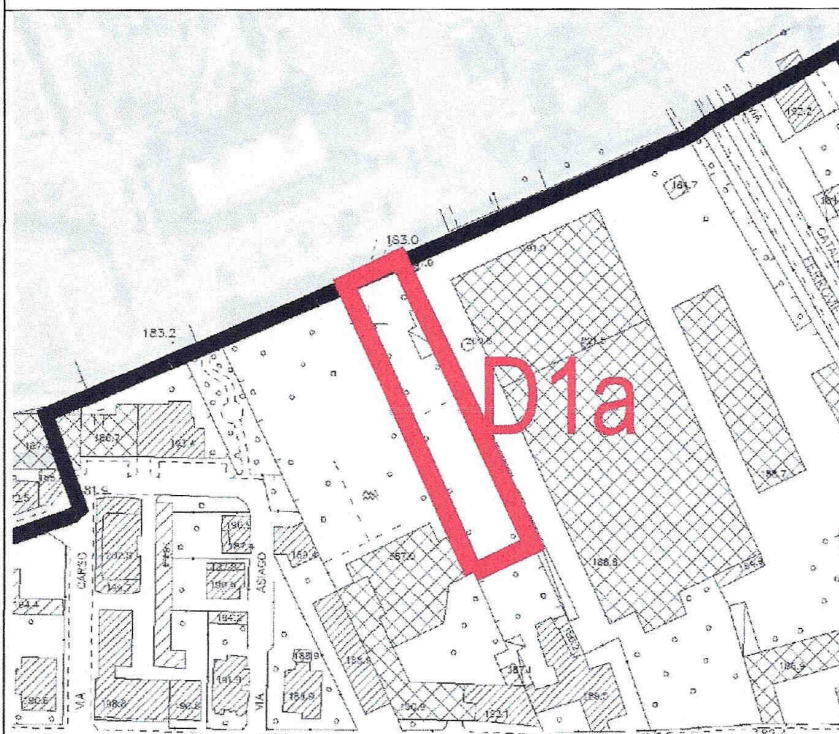
Completamento del tessuto prevalentemente residenziale su confine nord tra Varedo e Bovisio Masciago.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

Le aree D1a e D1b dovranno essere definite in forma coordinata per consentire una adeguata disposizione dei volumi, delle infrastrutturazioni nonché delle necessarie aree a verde filtro prescritte dalla ASL e dall' ARPA per separare le zone residenziali dalle attività produttive. La suddetta modalità attuativa permette inoltre la connessione dell'intera area alla viabilità locale.

Le nuove edificazioni dovranno essere localizzate all'interno dell'area D1b, le aree a standard saranno localizzate sul confine est per la creazione di fasce a verde fruibile verso le attività produttive presenti. Le capacità insediative dovranno essere coerenti a quanto contenuto nelle schede specifiche delle aree D1a e D1b.

La progettazione unitaria dell'Ambito D entro 6 mesi all'efficacia del PGT consente un incremento dell'indice premiale pari a 0,05 mq/mq per la zona D1b, e l'attuazione tramite Permessi di Costruire Convenzionati autonomi. In caso contrario l'attuazione delle due aree è soggetta alla presentazione di due piani attuativi coerenti alle previsioni riportate all'interno delle schede D1a e D1b e che tengano comunque conto dei problemi viabilistici e di salvaguardia delle aree residenziali ed al parere della ASL e dell'ARPA in merito alle destinazioni e alla separazione dei volumi residenziali da quelli produttivi.

AREA D1a - Via Napoli

Proprietà	Privata
Superficie	2.060 mq
Indice (mq/mq)	0,5 mq/mq
Indice premiale (mq/mq)	0,1 mq/mq
Indice perequativo (mq/mq)	0
Destinazioni d'uso	uR

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è collocata sul confine Nord-Ovest del Comune di Varedo con il Comune di Bovisio Masciago, all'interno di un tessuto prevalentemente residenziale. L'area non presenta particolari elementi di criticità, salvo l'accessibilità garantita esclusivamente dal Comune di Bovisio Masciago.

OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

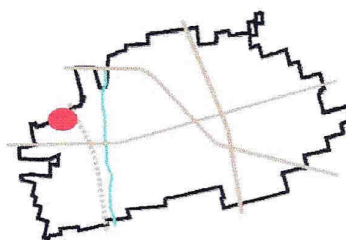
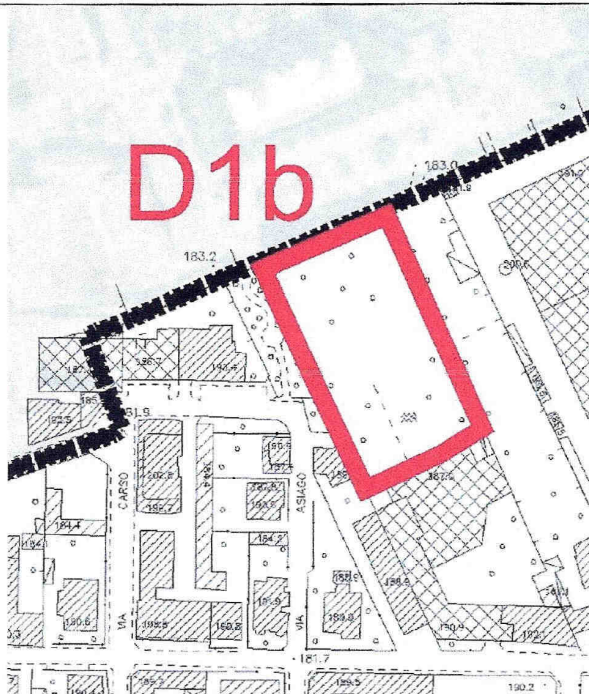
Completamento del tessuto prevalentemente residenziale su confine nord tra Varedo e Bovisio Masciago.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

Nel rispetto da quanto stabilito da ARPA e ASL in merito alla separazione dei volumi residenziali da quelli produttivi le aree a standard saranno localizzate sul confine est per la creazione di fasce a verde verso le attività produttive presenti. L'incremento volumetrico premiale è subordinato alla costruzione di una pista ciclabile lato ferrovia.

L'attuazione delle trasformazioni dovrà essere coerente alle scelte morfologiche dell'area D1b. La realizzazione delle trasformazioni previste avviene tramite Piano Attuativo.

AREA D1b - Via Napoli



Proprietà	Privata
Superficie	3.439 mq
Indice (mq/mq)	0,2 mq/mq
Indice premiale (mq/mq)	0,1 mq/mq
Indice perequativo (mq/mq)	0,2 mq/mq
Destinazioni d'uso	uR

DESCRIZIONE DELL'AREA

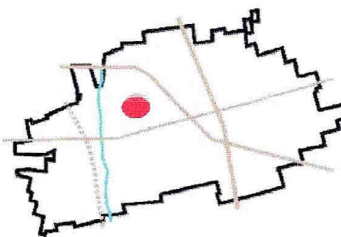
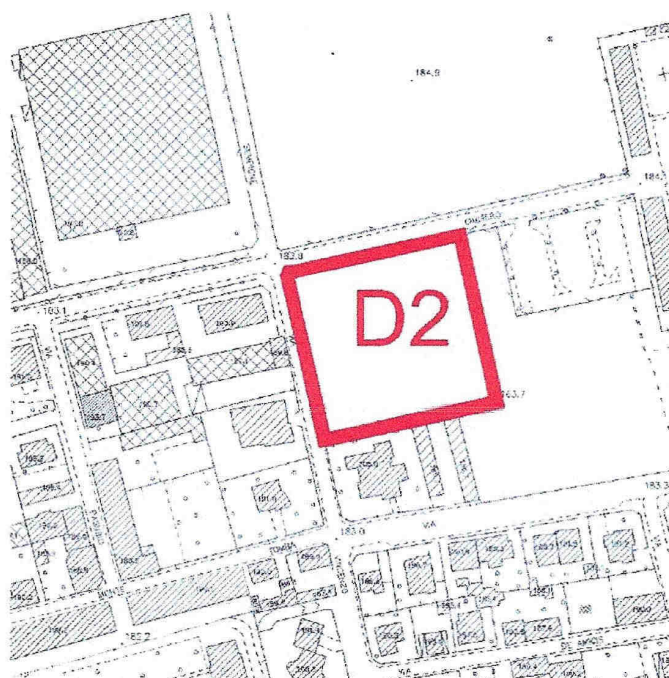
L'area è collocata sul confine Nord-Ovest del Comune di Varedo con il Comune di Bovisio Masciago, all'interno di un tessuto prevalentemente residenziale. L'area non presenta particolari elementi di criticità.

OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

Completamento del tessuto prevalentemente residenziale su confine nord tra Varedo e Bovisio Masciago.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

Nel rispetto da quanto stabilito da ARPA e ASL in merito alla separazione dei volumi residenziali da quelli produttivi sono richieste fasce di mitigazioni verso le attività produttive presenti. L'attuazione delle trasformazioni dovrà essere coerente alle scelte morfologiche dell'area D1a. La realizzazione delle trasformazioni previste avviene tramite Piano Attuativo.

AREA D2 – Viale Cimitero

Proprietà	Privata
Superficie	5705 mq
Indice (mq/mq)	0,2 mq/mq
Indice premiale (mq/mq)	0,05 mq/mq
Indice perequativo (mq/mq)	0,15 mq/mq
Destinazioni d'uso	uR

DESCRIZIONE DELL'AREA

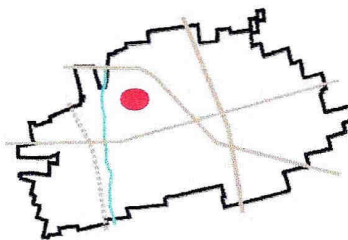
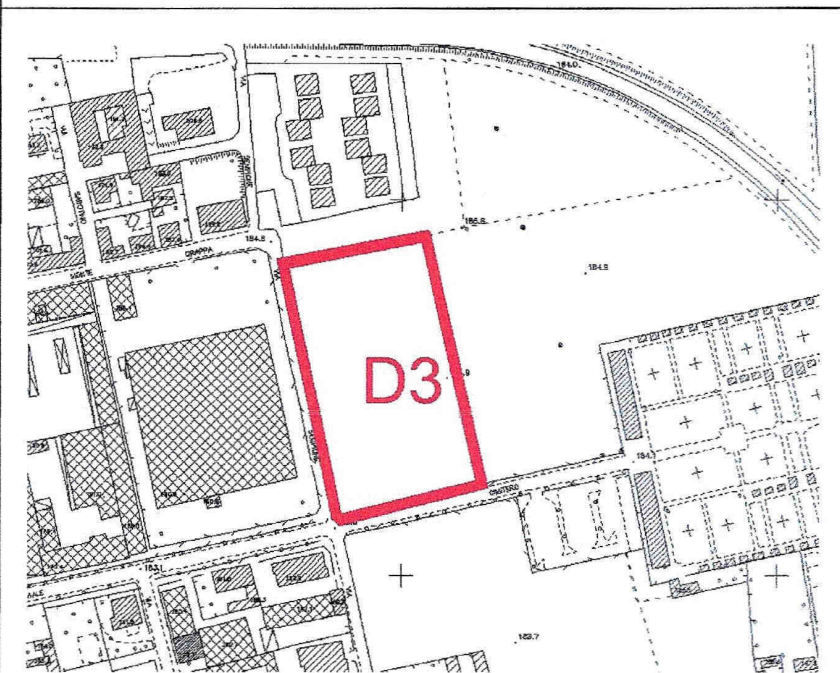
L'area di trasformazione è parzialmente interessata dall'area di rispetto cimiteriale di nuova previsione, a margine del progetto di riqualificazione delle aree verdi. Il comparto si trova ad est del tessuto prevalentemente residenziale a ridosso del centro storico di Varedo.

OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

L'intervento si pone come obiettivo la costruzioni di nuovi fronti dell'edificato verso le aree non costruite.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

L'incentivo volumetrico premiale potrà prevedere la realizzazione di un'area parcheggio pubblico ad uso del cimitero extra comparto in coerenza con il piano cimiteriale.
L'attuazione degli interventi avviene tramite Piano Attuativo.

AREA D3 – Nord Viale Cimitero

Proprietà	Privata
Superficie	10.840 mq
Indice (mq/mq)	0,20 mq/mq
Indice premiale (mq/mq)	0,05 mq/mq
Indice perequativo (mq/mq)	0,15 mq/mq
Destinazioni d'uso	uR

DESCRIZIONE DELL'AREA

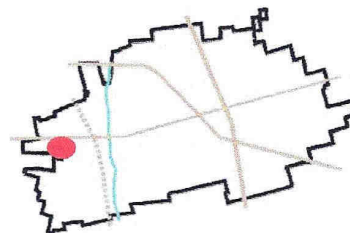
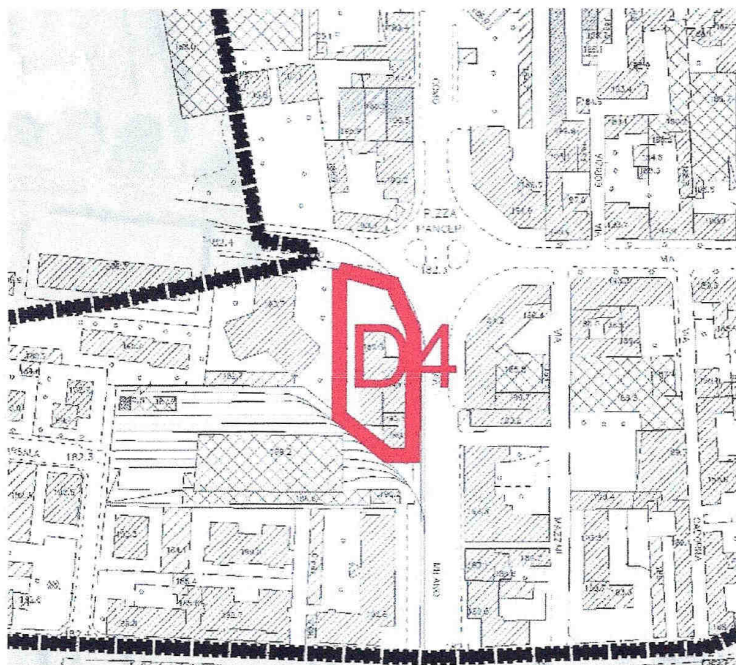
L'area di trasformazione è parzialmente interessata dall'area di rispetto cimiteriale, a margine del progetto di riqualificazione delle aree verdi. Il comparto si trova ad est del tessuto prevalentemente residenziale a ridosso del centro storico di Varedo.

OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

L'intervento si pone come obiettivo la costruzioni di nuovi fronti dell'edificato verso le aree non costruite.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

L'edificazione dei nuovi volumi dovrà essere collocata fuori dalla fascia di rispetto cimiteriale. Al fine del raggiungimento dell'incremento di SIp con l'indice premiale il progetto di trasformazione dovrà prevedere aree a parcheggio pubblico ad uso del cimitero. Si dovranno prevedere fasce di mitigazione a verde verso le aree produttive. L'attuazione degli interventi avviene tramite Piano Attuativo.

AREA D4 - P.zza Panceri

Proprietà	Privata
Superficie	1800 mq
Indice (mq/mq)	Recupero SLP
Indice premiale (mq/mq)	0
Indice perequativo (mq/mq)	0
Destinazioni d'uso	uT/uR

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è prospiciente ad uno dei nodi principali del sistema urbano di Varedo, l'intersezione tra via Milano e l'asse principale di Varedo (via Umberto I). Gli edifici esistenti sono un esempio di archeologia industriale di alto valore storico e architettonico.

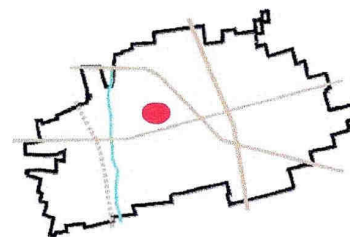
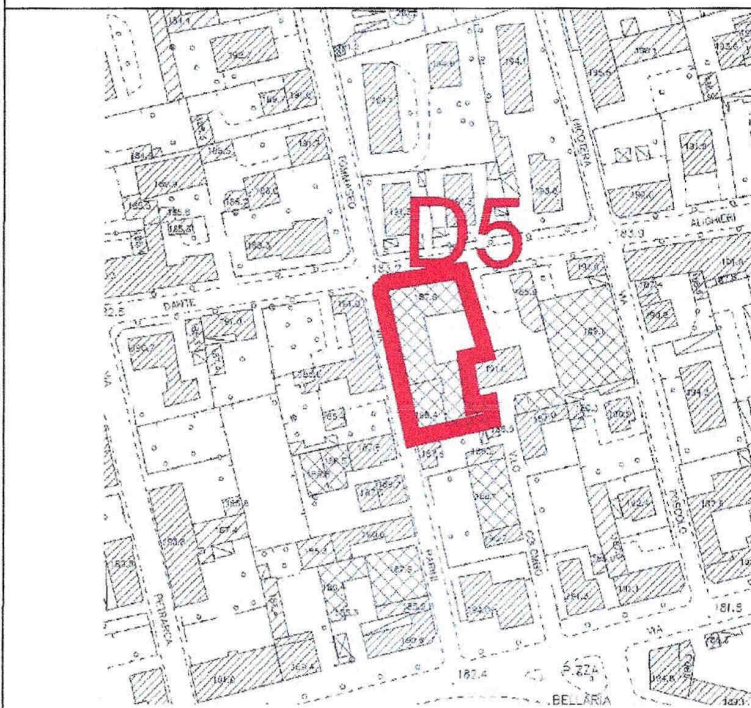
OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

L'attuazione si pone come obiettivo la recupero delle archeologie industriali di pregio e la riqualificazione dell'asse principale di Varedo.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

L'attuazione dell'intervento è vincolata a quanto previsto dalla deliberazione GC n. 102/2007 per quanto riguarda i contenuti minimi assentibili, con particolare riguardo alle volumetrie ivi indicate.

Sarà edificabile, con Permesso di Costruire Convenzionato considerato che la G.C. con deliberazione n. n. 102/2007 ha già espresso il proprio parere rispetto al progetto preliminare.

AREA D5 – L'Angolo

Proprietà	Privata
Superficie	1.650 mq
Indice (mq/mq)	0,5
Indice premiale (mq/mq)	0,2
Indice perequativo (mq/mq)	0,1
Destinazioni d'uso	uR, uT

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è situata all'interno del tessuto consolidato di Varedo, le destinazioni d'uso presenti sul territorio sono in prevalenza residenziali. Il comparto attualmente è sede di un edificio produttivo oggi dismesso.

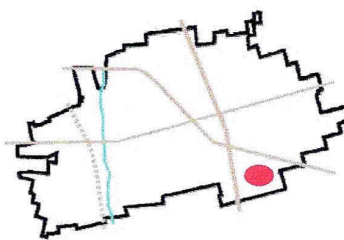
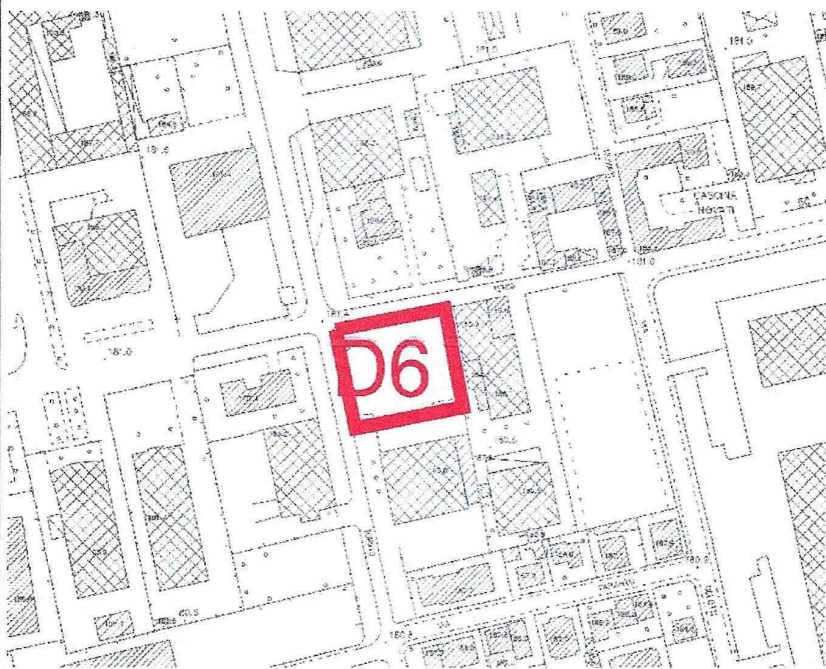
OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

Riquilificazione del tessuto urbano con la conversione delle aree produttive in residenziale.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

Al fine di migliorare la fruibilità della zona residenziale in cui si inserisce l'area di trasformazione, si ritiene necessario il completamento dei percorsi pedonali esistenti in prossimità dei margini nord ed ovest del comparto e di nuovi parcheggi ad uso pubblico.

L'attuazione degli interventi avviene tramite Piano Attuativo.

AREA D6 - Via Terni-via Torino

Proprietà	Privata
Superficie	2.159 mq
Indice (mq/mq)	0
Indice premiale (mq/mq)	0
Indice perequativo (mq/mq)	0
Destinazioni d'uso	ul

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area si colloca all'interno del tessuto prevalentemente produttivo a sud -est del territorio Comunale. L'area, è situata a margine del sistema commerciale che si sviluppa lungo il tracciato della SP ex SS35 dei Giovi (Milano-Meda).

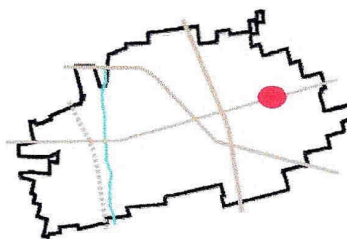
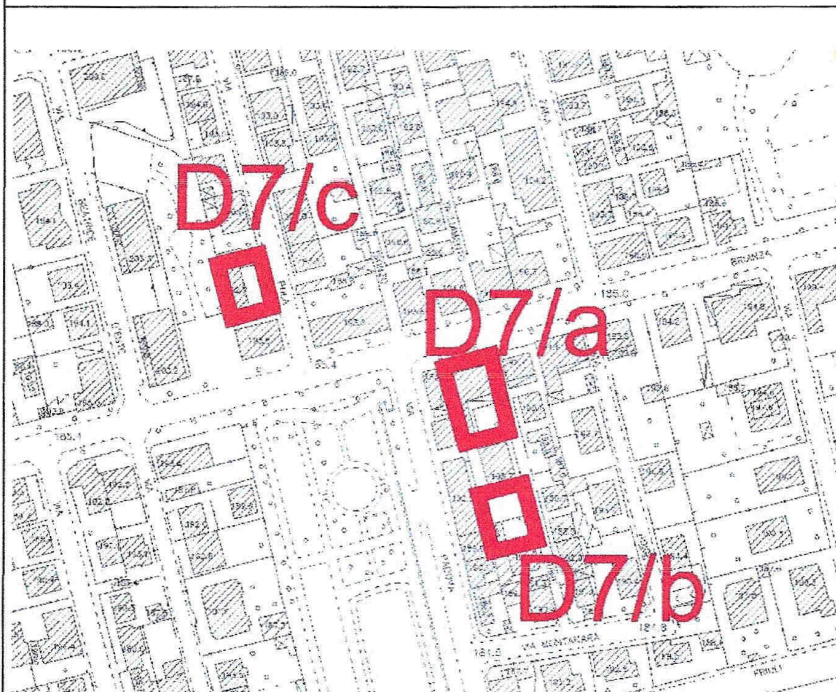
OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

Potenziamento e riqualificazione dell'area commerciale e produttiva lungo la SP ex SS35 dei Giovi

PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

L'attuazione dell'intervento è vincolata a quanto previsto dalla deliberazione GC n. 14/2008 e dalla nota prot. Comune Varedo 7636 del 22.05.2009 per quanto riguarda i contenuti minimi assentibili, con particolare riguardo alle volumetrie ivi indicate.

Sarà edificabile, con Permesso di Costruire Convenzionato considerato che la G.C. con deliberazione n. 14/2008 ha già espresso il proprio parere rispetto al progetto preliminare.

AREA D7 – Ricettivo Viale Brianza

Proprietà	Privata
Superficie	D7/a: 548 mq D7/b: 376 mq D7/c: 359 mq
Indice (mq/mq)	0
Indice premiale (mq/mq)	0
Indice perequativo (mq/mq)	0
Destinazioni d'uso	uS, uT

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area di trasformazione si suddivide in 3 sub-ambiti. Le aree sono situate lungo viale Brianza in prossimità di piazza Nazioni Unite, il fulcro di Valera. Gli interventi sono collocati all'interno di zone prevalentemente residenziali. In D7/a è presente una struttura ricettiva.

OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

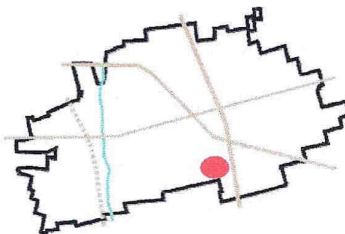
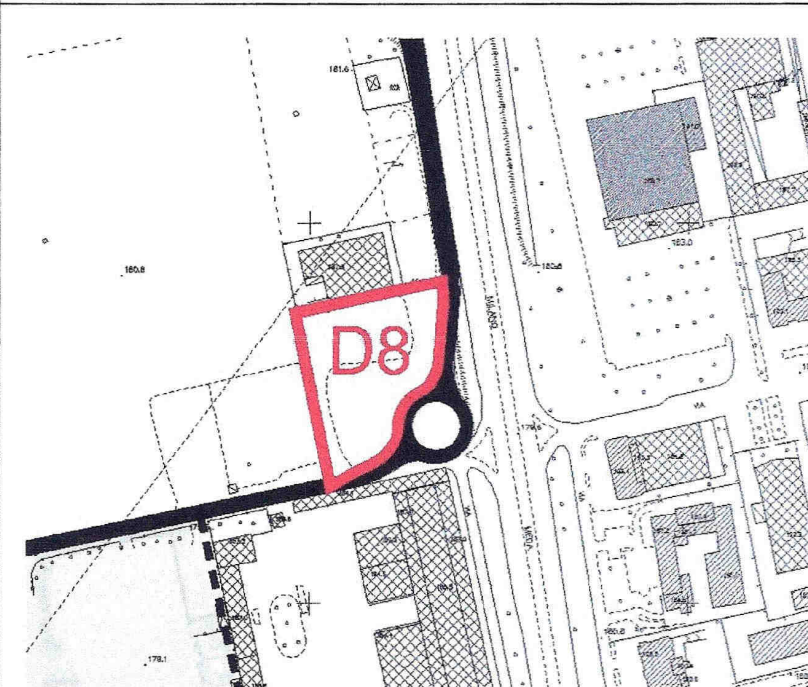
Potenziamento delle strutture ricettive e della dotazione a servizi della località Valera.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

L'attuazione dell'intervento è vincolata a quanto previsto dalla deliberazione G.C. n. 110/2008 per quanto riguarda i contenuti minimi assentibili, con particolare riguardo alle volumetrie ivi indicate. Sarà edificabile, con Permesso di Costruire Convenzionato considerato che la G.C. con deliberazione n. 110/2008 ha già espresso il proprio parere rispetto al progetto preliminare, con applicazione dei seguenti indici.

Le modalità attuative, trattandosi di aree già conformate con precedente atto, seguono invece quanto previsto dal Piano delle regole per le destinazioni residenziali e non residenziali, di cui agli articoli da 18 a 21 della normativa del Piano delle regole stesso.

In assenza di permesso di costruire convenzionato sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

AREA D8 - Via Parma

Proprietà	Privata
Superficie	5.281 mq
SLP di base (mq)	2654,24
Indice premiale (mq/mq)	0
Indice perequativo (mq/mq)	0
Destinazioni d'uso	ul, uT

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area si colloca all'interno del tessuto produttivo a sud del territorio comunale lungo il tracciato della Milano-Meda

OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

Potenziamento del sistema produttivo locale e ridefinizione delle capacità edificatorie pregresse al fine di garantire la viabilità in previsione

PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

L'attuazione dell'intervento mantiene inalterata la SLP prevista dal PL approvato con Delibera di C.C. n°61 del 19 dicembre 2005, pari a mq 2654,24.

Nell'attuazione dell'intervento, al fine di garantire il nuovo disegno della viabilità come previsto dal PGT e fatta salva la SLP approvata, la distanza minima dal tracciato stradale è di 5 metri, in deroga a quanto previsto dagli art 4 delle norme del Piano delle Regole.

L'altezza massima degli edifici è pari a 14 metri.

Oltre alla destinazione produttiva è ammesso l'insediamento di una media struttura di vendita della dimensione massima di 500 mq di SLP.

Gli interventi in queste aree, già conformate dal precedente strumento di pianificazione, seguono le modalità attuative previste dal Piano delle regole per le destinazioni residenziali e non residenziali, di cui agli articoli da 18 a 21 della normativa del Piano delle regole stesso.

AREE G1 – G5**GIARDINI PRIVATI MERITEVOLI DI TUTELA**

Area	Proprietà	Superficie	Diritto volumetrico (mq/mq)
G1	Privata	3.185	0,5
G2	Privata	1.176	0,5
G3	Privata	3.502	0,2
G4	Privata	2.566	0,2
G5	Privata	612	0,2

DESCRIZIONE DELLE AREE

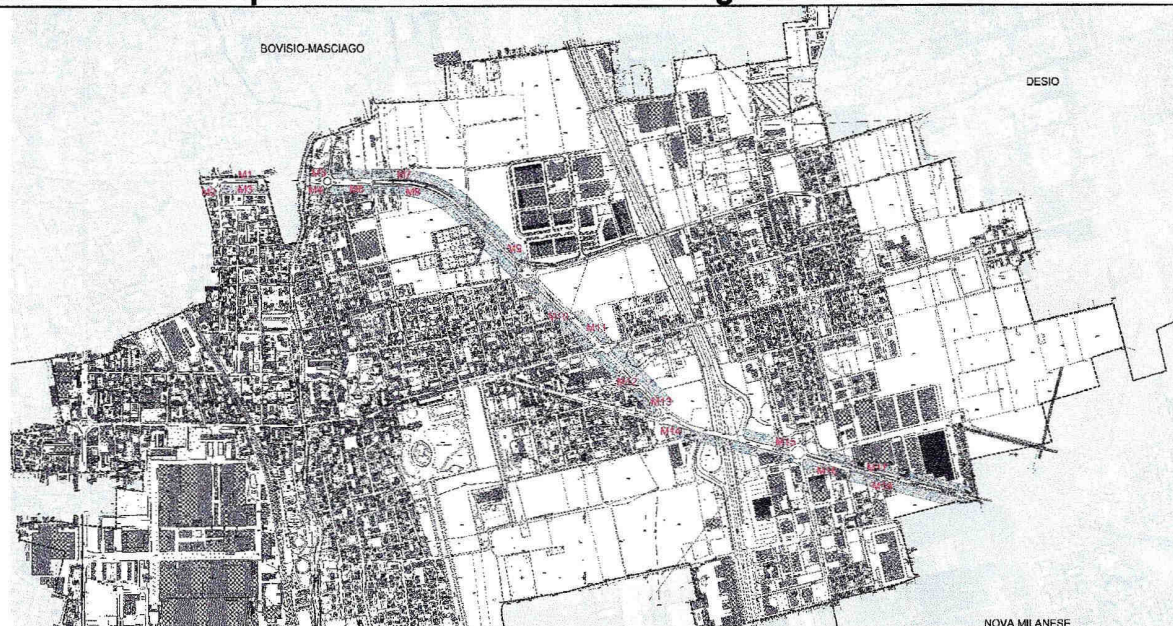
Le aree sono considerate di alta valenza ambientale e situate in aree strategiche per i processi di riqualificazione urbana previsti dal Documento di Piano.

OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

Valorizzazione delle aree verdi e incentivazione alla fruizione pubblica

PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

L'acquisizione pubblica è finalizzata alla tutela e valorizzazione del sistema ambientale esistente e la dotazione di nuovi spazi verdi fruibili all'interno del tessuto consolidato.

AREE M1-M18**Aree a verde di riqualificazione ambientale lungo la SP ex SS 527**

Area	Superficie	Diritto volumetrico (mq/mq)
M1	494	0,1
M2	1.051	0,1
M3	4.506	0,1
M4	1.274	0,1
M5	1.508	0,1
M6	4.020	0,1
M7	14.001	0,1
M8	14.831	0,1
M9	7.888	0,1
M10	9.598	0,1
M11	4.382	0,1
M12	8.058	0,1
M13	7.327	0,1
M14	12.376	0,1
M15	4.638	0,1
M16	4.303	0,1
M17	15.341	0,1
M18	11.241	0,1

DESCRIZIONE DELLE AREE

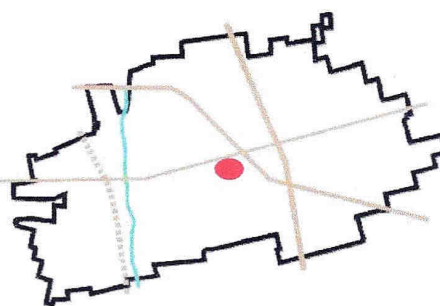
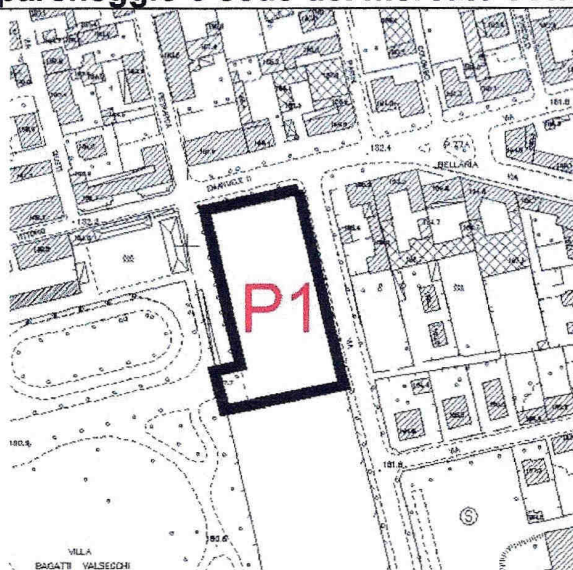
Le aree collocate a margine del tracciato della SP Monza Saronno, risultano di fatto spazi residuali tra la carreggiata e le delimitazioni delle proprietà private. Alcune aree sono intercluse all'interno delle recinzioni delle diverse proprietà, altre invece edificate.

OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

Riqualificazione ambientale della fascia a lato della carreggiata e l'inserimento di percorsi ciclopeditoni, mitigazioni ambientali.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

I nuovi percorsi ciclopeditoni dovranno essere coerenti a quanto previsto all'interno del Progetto Territoriale di Varedo (MiBRI').

AREA P1**Area a parcheggio e sede del mercato settimanale**

Area	Proprietà	Superficie	Diritto volumetrico (mq/mq)
P1	Privata	5.331	0,2+0,05

DESCRIZIONE DELLE AREE

L'area si colloca lungo via Vittorio Emanuele II a nord del PLIS Grugnotorto - Villorese.

OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

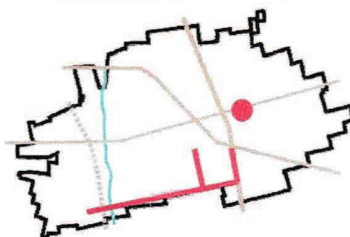
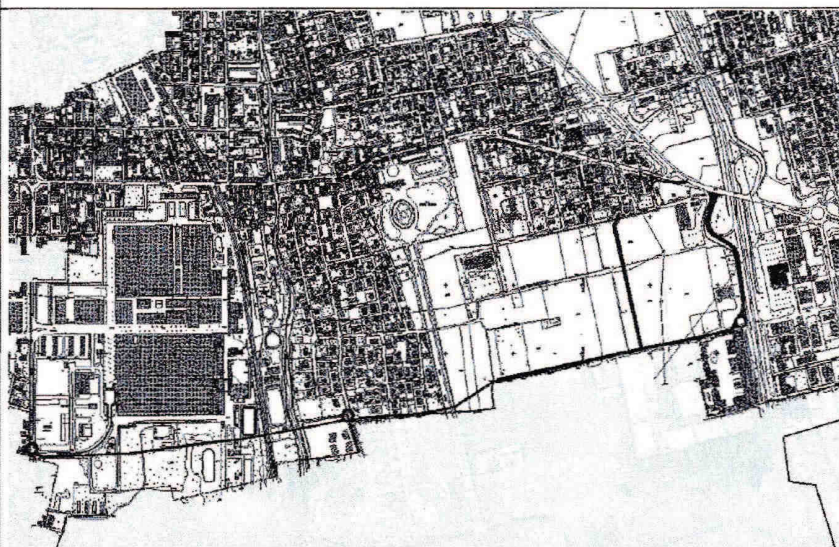
Potenziamento delle aree a parcheggio e localizzazione di nuova area mercato.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

Si prevede la realizzazione di un'area a parcheggio lungo via Vittorio Emanuele II e la creazione di un viale alberato di accesso al Parco Grugnotorto che possa ospitare il mercato settimanale.

E' inoltre ammesso l'insediamento di strutture mobili per la realizzazione di feste cittadine.

La quota di 0,05 mq/mq del diritto volumetrico sarà assegnata solo se la cessione al Comune avverrà entro 6 mesi dall'efficacia del PGT

AREA S1 VIABILITA'

Proprietà	Privata-Pubblica
Superficie	31.726 mq
Dritto volumetrico (mq/mq)	0,2 mq/mq
Destinazioni d'uso	uS

DESCRIZIONE DELL'AREA

Il nuovo collegamento viario tra l'asse nord-sud di via Milano e la SP ex SS35 dei Giovi si sviluppa sul confine Sud del Territorio comunale di Varedo con Paderno Dugnano; è inoltre prevista una rotonda in V.le Brianza.

OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

Garantire l'accessibilità alle nuove aree di trasformazione limitando la congestione del sistema viabilistico esistente con un collegamento est-ovest alternativo all'asse principale di Varedo

PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

Il nuovo asse sarà realizzato per parte del tracciato in interrato al fine di garantire la continuità del sistema ambientale del PLIS Grugnotorto e la salvaguardia del viale alberato di Villa Bagatti-Valsecchi.

Il nuovo asse viario inoltre dovrà superare il tracciato ferroviario e il Torrente Seveso. La sezione stradale è ipotizzata di metri 20.