

CITTA' DI VAREDO
Provincia di Monza Brianza



Via Vittorio Emanuele II, 1 - 20814 Varedo (Mb)

Variante generale al PGT Documento di Piano

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



Allegato 01 Aree di trasformazione MAGGIO 2015

Sindaco

Segretario comunale

Adozione degli atti di Variante al Pgt

D.C.C. n. _____ del ____/____/_____

Approvazione degli atti di Variante al Pgt

D.C.C. n. _____ del ____/____/_____

Maggio 2015

Gruppo di lavoro

Studio SosTer
Alberto Benedetti
Giorgio Graj
Roberto Raimondi

Progettisti variante generale PGT

Studio Arco
Giuseppe Tremolada
Giorgio Tremolada

Luca Terlizzi

Redazione VAS

Geo Sfera – Studio associato di geologi
Ferruccio Tomasi
Andrea Strini

Redazione Studio Geologico

Francesca Di Maria

Redazione PUGSS

Società di ricerca e pianificazione
Mauro Anzini

Approfondimenti disciplina commerciale

Stefano Riva

Approfondimenti mobilità e trasporti

Studio Tecnico Bassani – Lodi Rizzini
Federico Bassani

Approfondimenti acustica

Città di Varedo

Diego Marzorati
Fabrizio Figini

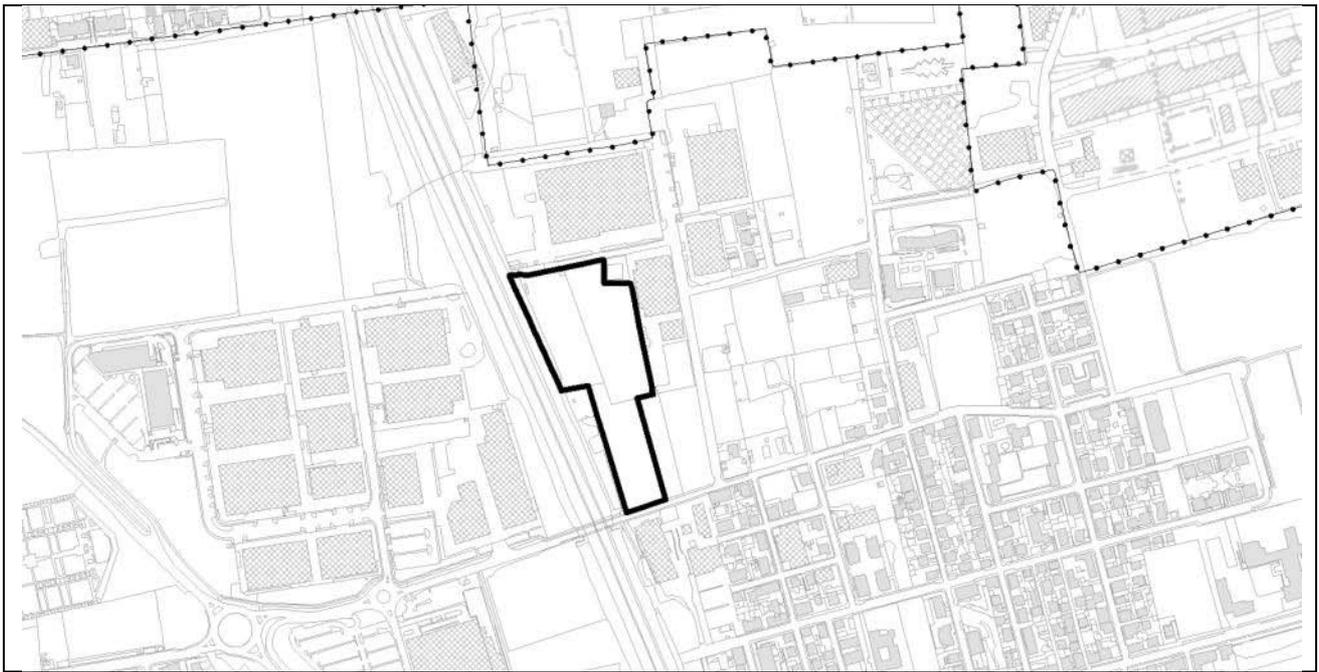
Sindaco
Assessore alla Pianificazione Territoriale -
Edilizia Pubblica e Privata – Commercio e
Attività Produttive
Settore Lavori Pubblici e Pianificazione
Territoriale

Mirco Bellè



AREA DI TRASFORMAZIONE – AT_01

Obiettivi strategici per la politica territoriale: pervenire ad una rideterminazione delle quote di trasformazione non attuate che si intendono strategicamente confermare, a favore del ridisegno urbanistico di un ambito urbano intercluso per il miglioramento della qualità dell'impianto morfologico previsto, sia in termini di organicità che di coerenza con il contesto di intorno, nonché per la concretizzazione di strategie di interesse generale entro cui attuare azioni di ricucitura e ricomposizione paesaggistica degli spazi verdi residui comprendenti essenze arboree sempreverdi. La previsione è dunque da intendersi diretta "alla riorganizzazione plani volumetrica, morfologica, tipologica e progettuale di previsioni di trasformazione vigenti", come previsto dalla Lr. 31/2014.



Stralcio su Data Base Topografico comunale - scala 1:5.000



Stralcio su ortofoto 2012 AGEA UTM32N WMS tratta da www.cartografia.regione.lombardia.it - scala 1:5.000



Descrizione ambito

L'area identifica un ambito urbano intercluso con disciplina urbanistica già predeterminata, essendo, in parte, una previsione del previgente Piano Regolatore Comunale (ex PLD 3.2) e la restante parte è un ambito di perequazione (C4) del Piano di Governo del Territorio, funzionale al completamento e riassetto urbano.



Elaborazioni tridimensionali da piattaforma Google Earth

St: 23.967 mq

Parametri e indici urbanistici di massima:

It = 0,6 mq/mq¹ (indice premiale aggiuntivo = 0,1 mq/mq)

Rc = 70%

Rsdp = 10%

H = 14 m

Destinazioni: produttivo, terziario e commerciale per l'insediamento di al massimo due medie strutture di vendita di 2.500 mq di Superficie di Vendita cada una, entrambe non alimentari. **Sono escluse:** la residenza e le attività del settore primario oltre alle attività dei gruppi Gf. 2 e Gf.3 classificabili come insalubri di I livello e Gf. 5.5. grandi strutture di vendita.

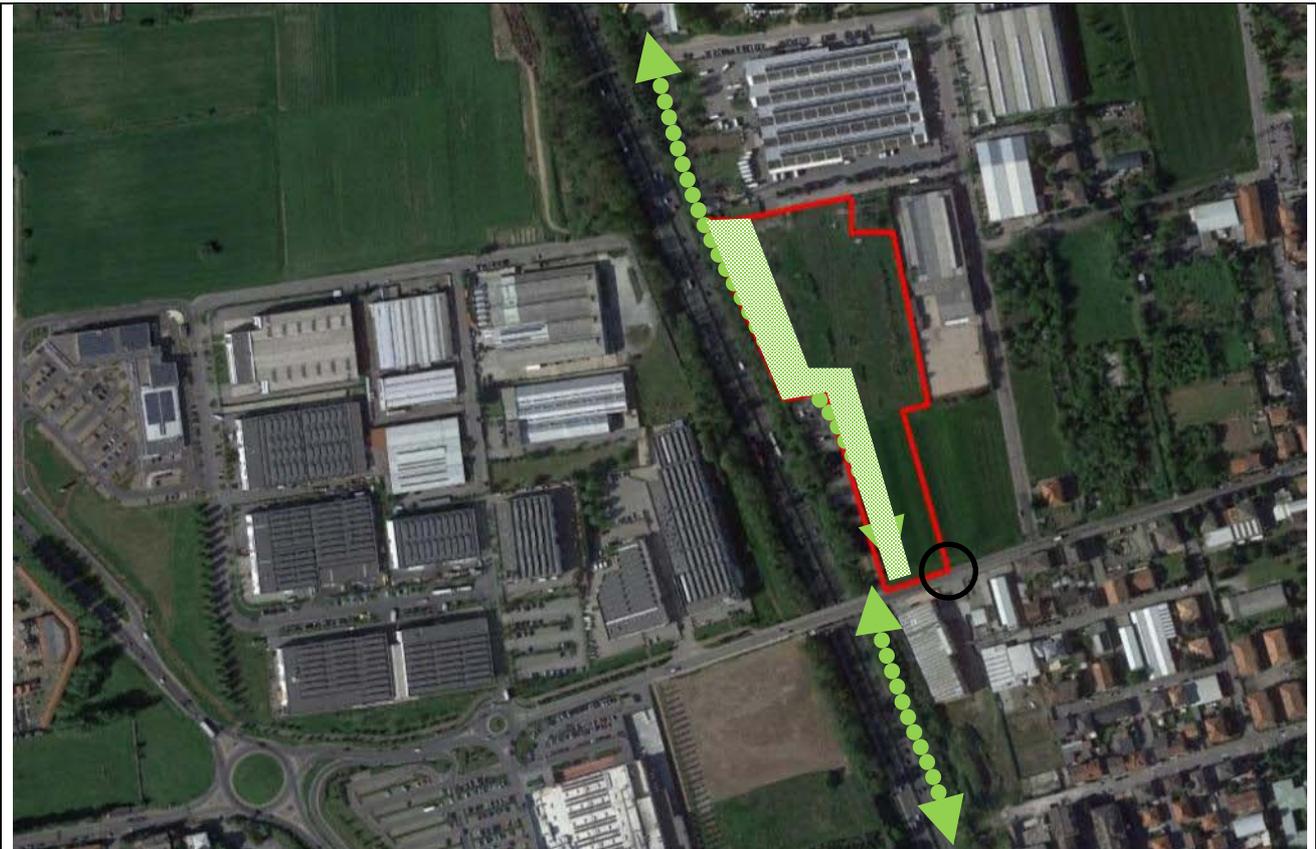
Modalità attuative: al fine di consentire una ottimale distribuzione plani volumetrica, l'attuazione dell'intervento in conformità con le prescrizioni e specifiche di scheda potrà avvenire mediante Permesso di costruire convenzionato.

¹ Indice ottenuto sulla ST di riferimento dell'intero comparto in funzione della somma delle SLP derivanti dal PL3.2 e dal comparto ex C4.



Prescrizioni

La trasformazione dovrà garantire, oltre i servizi minimi richiesti di cui all'art. 6 del Piano dei servizi, la realizzazione del corridoio ecologico che dovrà risultare di dimensione non inferiore a 6.500 mq e piantumato con verde arborato sempreverde nella misura di n. 1 alberi ogni 200 mq di SLP realizzata (rappresentato dal poligono campito di colore verde) da mantenere e cedere gratuitamente all'amministrazione comunale secondo la rappresentazione compositiva delle prescrizioni, nonché la compartecipazione diretta alla realizzazione di obiettivi strategici del Piano dei servizi.



Rappresentazione compositiva delle prescrizioni su base Google Earth

Approfondimento mobilità ed accessibilità:

Si veda Allegato 02 - Valutazione di sostenibilità dei carichi urbanistici sulla rete di mobilità

Approfondimento geologico

L'area ricade in classe di fattibilità a consistenti limitazioni (classe 3) per ambiti di vulnerabilità idrogeologica. Le problematiche specifiche riguardano la vulnerabilità della falda di grado elevato e lo sfruttamento delle acque di falda. In subordine l'area è caratterizzata dalla presenza di terreni granulari con mediocri caratteristiche geotecniche e moderatamente suscettibile alla presenza degli occhi pollini.

Gli interventi previsti in tali ambiti di pericolosità/vulnerabilità sono da assoggettare a specifiche Norme Geologiche di Piano, a cui si rimanda.

VINCOLI DI NATURA GEOLOGICA

Su tale ambito di trasformazione non insistono vincoli normativi di natura prettamente geologica.

Approfondimento sismico

L'intero territorio di Varedo è classificato in zona sismica 4 a bassa sismicità; in particolare l'ambito di trasformazione ricade in zona Z4a di pericolosità sismica locale per effetti di amplificazioni litologiche e geometriche.

Approfondimento acustico

L'area risulta soggetta alla rumorosità prodotta dal traffico veicolare che scorre sulla SS 35 - Statale dei Giovi sita a pochi



metri dal confine dell'ambito in direzione est.

L'attuale zonizzazione acustica pone l'ambito in classe IV. Vista la destinazione prevista si conferma tale previsione acustica.

Allo scopo di garantire il mantenimento del livello acustico alle aree residenziali limitrofe all'ambito di trasformazione si prescrive che sul fronte est dell'ambito sia prevista una barriera a verde con essenze arboree sempre verdi. Il parcheggio in previsione altresì dovrà prevedere accorgimenti tali da evitare di creare problematiche alle residenze su via Pastrengo e su Via Brennero (barriere verdi, rilevati, disposizione posti auto, ecc.). La fase attuativa dovrà essere accompagnata da una valutazione acustica redatta con modelli previsionali. Le strutture commerciali dovranno altresì rispettare quanto previsto dalla normativa sui requisiti acustici passivi.

Approfondimento sotto servizi

L'area risulta delimitata dalle vie Valsugana a nord, Pastrengo a sud e dalla SS35 ad ovest; lungo il lato est si trova, ad una distanza di circa 50 m la via Brennero. Su via Pastrengo e su via Brennero sono presenti tutte le reti (A-F-G-E-TLC), tranne il TLR che è presente solo su via Pastrengo da dove, tra l'altro, è prevista l'accessibilità principale al lotto.

Oltre a quanto specificato sopra in merito alla presenza di elettrodotti e gasdotti, dovranno essere predisposti in fase attuativa, di concerto con i Gestori, i seguenti approfondimenti:

- a.) ricognizione puntuale delle reti esistenti, effettivo posizionamento e reale consistenza;
- b.) studio di verifica del dimensionamento della rete fognaria che stabilisca la capacità o meno della rete esistente di accettare i reflui provenienti dall'ambito stesso;
- c.) studio di verifica in merito alla compatibilità del recapito a suolo delle acque meteoriche, che preveda inoltre l'utilizzo di impianti che favoriscano il riuso delle stesse per l'irrigazione e altri usi.

Compensazioni: la trasformazione risulta soggetta alle seguenti compensazioni di cui alla normativa di Piano:

1. compensazione territoriale per consumo di suolo di aree non antropizzate, nella misura di quanto stabilito all'interno del Titolo V delle Norme del Piano delle Regole ovvero

2. maggiorazione del contributo di costruzione, limitatamente alle aree agricole allo stato di fatto interessate, ai sensi del c. 2 -bis art. 43 della Lr. 12/2005 e s.m.i. nella misura del 3,25% oltre, ai sensi del c. 10 art. 5 Lr. 31/2014, nella misura del 5%.

La trasformazione dovrà dunque comportare, oltre i servizi minimi richiesti di cui all'art. 6 del Piano dei servizi, la cessione e la realizzazione del corridoio verde lungo l'asse della Milano-Meda per la porzione di area interessata dall'ambito indicato con la sigla ARL.1 di cui alla tavola PR_02 del Piano delle Regole, che dovrà risultare di dimensione non inferiore a 6.500 mq e piantumato con verde arborato sempreverde nella misura di n. 1 alberi ogni 200 mq di SLP realizzata.

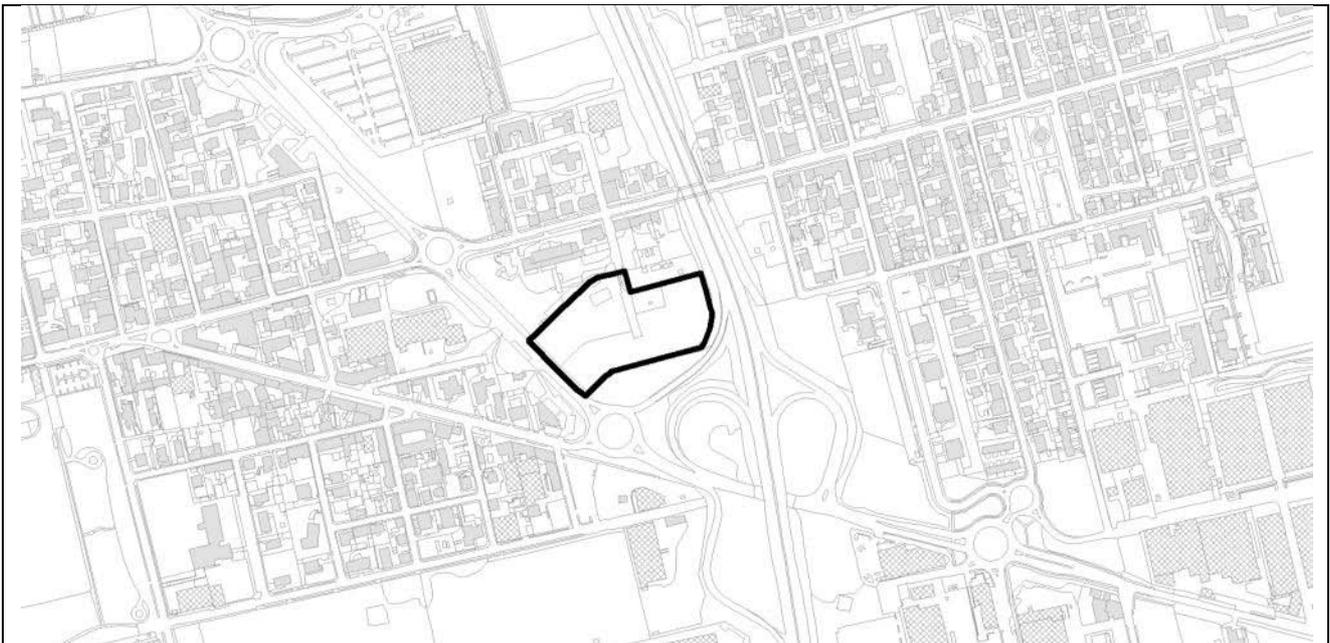
Ulteriori specifiche: la proposta di pianificazione dell'area dovrà essere coerente con la proposta di trasformazione AT_07 ex. B12 (area ex CIMEP). Oltremodo dovrà essere presentato in fase attuativa lo studio del traffico per la definizione della soluzione progettuale definitiva di accessibilità al comparto e lo studio dei campi elettromagnetici al fine della determinazione delle fasce di rispetto generate dalla presenza degli elettrodotti.

La redazione di uno studio di dettaglio morfo - compositivo che approfondisca inoltre la progettazione e successiva realizzazione della rete ecologica di Piano per la porzione interessata dall'area di trasformazione.



AREA DI TRASFORMAZIONE – AT_02

Obiettivi strategici per la politica territoriale: rappresenta l'opportunità di insediamento di nuove attività d'imprenditoria ricettive e legate a settore terziario di richiamo territoriale. Si propone l'aggiornamento della previsione di trasformazione di cui all'ex comparto BII con destinazioni prevalentemente terziario e ricettivo, a favore della concretizzazione di strategie di interesse generale per l'attuazione di azioni strategiche di ricucitura e ricomposizione paesaggistica degli spazi verdi residui comprendenti essenze arboree sempreverdi. La previsione è dunque da intendersi diretta "alla riorganizzazione plani volumetrica, morfologica, tipologica e progettuale di previsioni di trasformazione vigenti", come previsto dalla Lr. 31/2014 e al fine di contribuire alla realizzazione della rete ecologica comunale quale elemento costitutivo della rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale.



Stralcio su Data Base Topografico comunale - scala 1:5.000



Stralcio su ortofoto 2012 AGEA UTM32N WMS tratta da www.cartografia.regione.lombardia.it - scala 1:5.000



Descrizione ambito

L'area identifica un ambito urbano intercluso con disciplina urbanistica già predeterminata, essendo una previsione di trasformazione (ex comparto B11) del vigente Pgt, il quale attribuiva una potenzialità di trasformazione per destinazioni terziarie e ricettive.



Elaborazioni tridimensionali da piattaforma Google Earth

St: 18.082 mq

Parametri e indici urbanistici di massima:

It = 0,4 mq/mq (comprensivo di 2.000 mq di SLP da reperirsi obbligatoriamente mediante l'istituto perequativo).

Rc = 60%

Rsd = 20%

Rsdp = 30%

H = 14 m, fino a 16,5 m per le destinazioni terziario - ricettive insediate in manufatti edilizi di tipologia non produttiva.

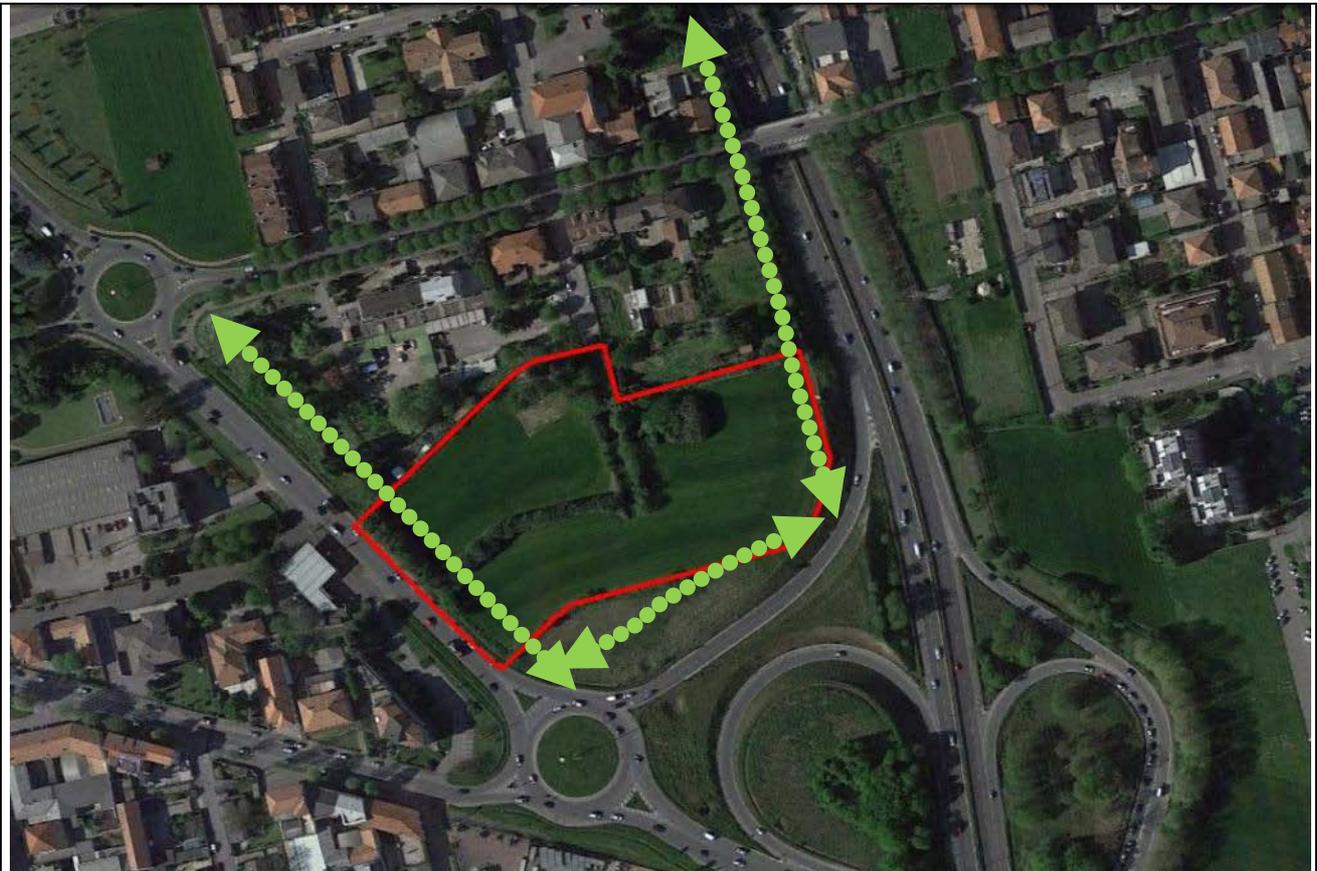
Destinazioni: non residenziali appartenenti ai gruppi funzionali Gf. 3 (attività terziarie), Gf. 4 (attività di pubblico esercizio, intrattenimento e svago). **Sono escluse:** residenza e attività del settore primario, medie e grandi strutture di vendita commerciali alimentari e non alimentari, attività dei gruppi Gf. 2 (tutti) e Gf. 3 classificabili come insalubri di I e II livello.

Modalità attuative: al fine di consentire una ottimale distribuzione plani volumetrica, l'attuazione dell'intervento in conformità con le prescrizioni e specifiche di scheda potrà avvenire mediante Permesso di costruire convenzionato.



Prescrizioni

La trasformazione dovrà garantire, oltre i servizi minimi richiesti di cui all'art. 6 del Piano dei servizi, la realizzazione di connessioni verdi attrezzate e percorribili, da cedere all'amministrazione comunale, secondo la rappresentazione compositiva delle prescrizioni, nonché la compartecipazione diretta alla realizzazione di obiettivi strategici del Piano dei servizi.



Rappresentazione compositiva delle prescrizioni su base Google Earth

Approfondimento mobilità ed accessibilità:

Si veda Allegato 02 - Valutazione di sostenibilità dei carichi urbanistici sulla rete di mobilità

Approfondimento geologico

L'area ricade in classe di fattibilità a consistenti limitazioni (classe 3) per ambiti di vulnerabilità idrogeologica. Le problematiche specifiche riguardano la vulnerabilità della falda di grado elevato e lo sfruttamento delle acque di falda. In subordine l'area è caratterizzata dalla presenza di terreni granulari con mediocri caratteristiche geotecniche e moderatamente suscettibile alla presenza degli occhi pollini.

Gli interventi previsti in tali ambiti di pericolosità/vulnerabilità sono da assoggettare a specifiche Norme Geologiche di Piano, a cui si rimanda.

VINCOLI DI NATURA GEOLOGICA

Su tale ambito di trasformazione non insistono vincoli normativi di natura prettamente geologica.

Approfondimento sismico

L'intero territorio di Varedo è classificato in zona sismica 4 a bassa sismicità; in particolare l'ambito di trasformazione ricade in zona Z4a di pericolosità sismica locale per effetti di amplificazioni litologiche e geometriche.

Approfondimento acustico

L'area risulta soggetta sia alla rumorosità prodotta dal traffico veicolare che scorre sulla SS 35 - Statale dei Giovi sia alla rumorosità che scorre sulla SS 527. L'ipotesi di piano prevede di creare una cortina verde su tutto il perimetro dell'ambito al-



lo scopo di creare un beneficio estetico/visivo al comparto e di creare una barriera tra le sorgenti di rumore che si insedieranno e le aree residenziali poste in direzioni nord. L'attuale zonizzazione acustica pone l'ambito parte in classe III e parte in classe IV. Vista la destinazione prevista si opta per la classe IV per tutto l'ambito.

La fase attuativa dovrà essere accompagnata da una valutazione acustica redatta con modelli previsionali. In particolare dovranno essere tutelate dal punto di vista acustico le residenze poste in direzione nord rispetto all'ambito di trasformazione. Inoltre si dovrà verificare la necessità di porre in essere sul confine nord barriere acustiche.

Approfondimento sotto servizi

Il lotto è delimitato a est dalla SS 35, ad ovest dalla SS 527 e a sud dallo svincolo di raccordo tra le due; lungo il lato nord si trova, seppur ad una distanza di circa 70 m viale Brianza, mentre la via S Martino ne costituisce l'attuale accesso. Per quel che concerne la presenza delle reti sulla SS 527 è presente la sola fognatura, sulla via San Martino risultano A-G-E, su viale Brianza risultano tutte le reti (A-F-G-E-TLC) tranne il teleriscaldamento (TLR).

Dovranno essere predisposti in fase attuativa, di concerto con i Gestori, i seguenti approfondimenti:

- a.) ricognizione puntuale delle reti esistenti, effettivo posizionamento e reale consistenza;
- b.) studio di verifica del dimensionamento della rete fognaria che stabilisca la capacità o meno della rete esistente di accettare i reflui provenienti dall'ambito stesso;
- c.) studio di verifica in merito alla compatibilità del recapito a suolo delle acque meteoriche, che preveda inoltre l'utilizzo di impianti che favoriscano il riuso delle stesse per l'irrigazione e altri usi.

Compensazioni: la trasformazione risulta soggetta alle seguenti compensazioni di cui alla normativa di Piano:

1. compensazione territoriale per consumo di suolo di aree non antropizzate, in termini di:

- acquisizione e cessione di aree a perequazione da mantenere a verde permanente, nella misura di 2.000 mq di SLP stabilito dalla scheda;

- dotazione minima di verde arborato sempreverde pari a n. 1 albero ogni 200 mq di SLP;

2. compensazione ambientale per consumo di suolo all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale: pertanto è fatto obbligo il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 31 delle Nta del Ptcp vigente, nonché l'obbligo di cessione di aree esterne alla superficie fondiaria (dunque esterne alle recinzioni) da mantenere a superficie drenante profonda pari al 20% della ST. Altresì, le fasce ricomprese negli spazi di rispetto devono essere mantenute almeno per il 50% a superficie drenante profonda, dunque non potranno essere utilizzate come aree da adibire a parcheggi

3. maggiorazione del contributo di costruzione, limitatamente alle aree agricole allo stato di fatto interessate, ai sensi del c. 2 -bis art. 43 della Lr. 12/2005 e smi nella misura dell'1,5% oltre che ai sensi del c. 10 art. 5 Lr. 31/2014 nella misura del 30%

Ulteriori specifiche si prescrive la redazione in fase attuativa un approfondimento puntuale sul traffico e relativa accessibilità sia in ingresso che in uscita. La redazione di uno studio di dettaglio morfo - compositivo che approfondisca inoltre la progettazione e successiva realizzazione della rete ecologica di Piano per la porzione interessata dall'area di trasformazione.



AREA DI TRASFORMAZIONE – AT_03 SubA - AT_03 SubB - AT_03 SubC

Obiettivi strategici per la politica territoriale: il sistema complessivo di trasformazione, articolato in tre sub-comparti denominati "Sub A, Sub B e Sub C" è finalizzato a concretizzare l'obiettivo strategico di "incentivare la rilocalizzazione di attività produttive collocate impropriamente all'interno di contesti centrali poco adeguati allo svolgimento delle funzioni produttive in corrispondenza di assi meglio attrezzati, verificando eventualmente la disponibilità di aree comunali, al fine anche di "liberare", in funzione della centralità e accessibilità dei luoghi, opportunità e spazi per la collettività e/o di carattere culturale, attraverso l'insediamento di funzioni di interesse collettivo e/o di carattere ambientale, utili anche per concretizzare lo "spessore verde" del Torrente Seveso".

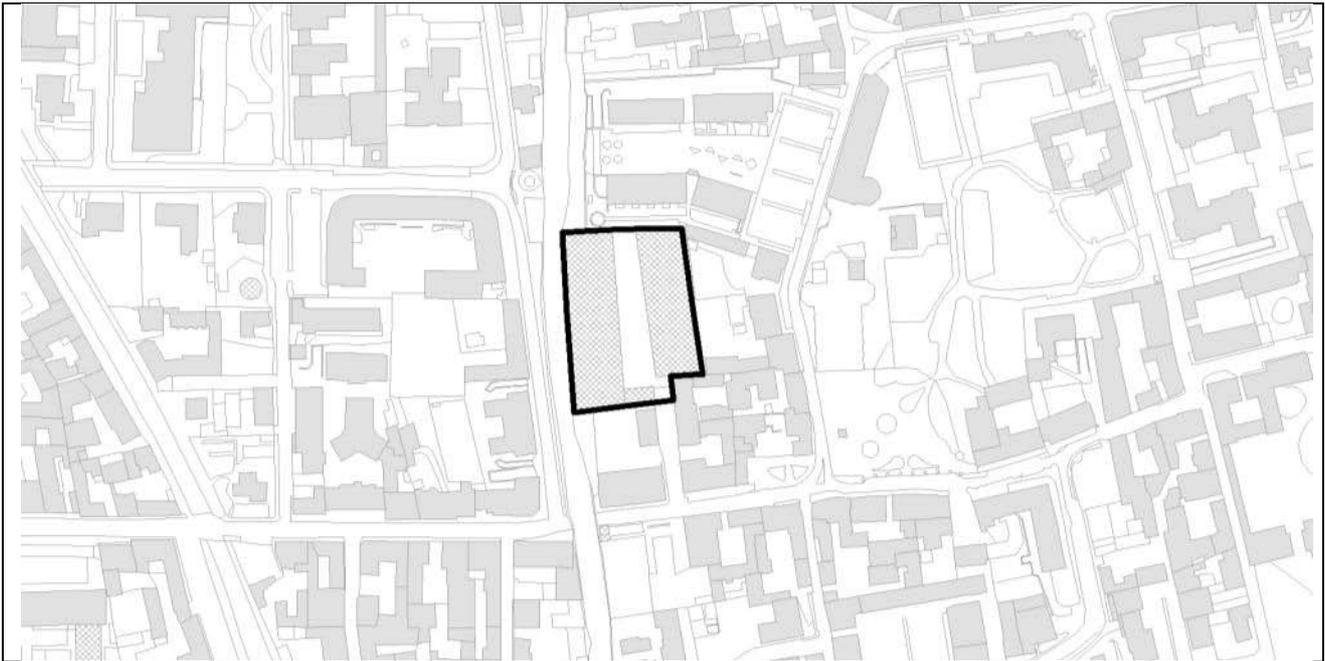


Stralcio su ortofoto 2012 AGEA UTM32N WMS tratta da www.cartografia.regione.lombardia.it - scala 1:5.000



AREA DI TRASFORMAZIONE – AT_03 SubA

Obiettivi strategici per la politica territoriale: è quello di pervenire alla demolizione di parte del compendio immobiliare fronteggiante il torrente Seveso (lotto 1) e successiva cessione, a seguito di eventuale caratterizzazione e bonifica dell'area, oltre al ripristino dello stato dei luoghi per spazi pubblici. L'intervento, per la restante parte (lotto 2), è consentito solo a seguito dell'attuarsi di quanto previsto per il comparto lotto 1, ovvero a seguito di demolizione e ricostruzione, per destinazioni residenziali e compatibili, nel rispetto dei parametri urbanistici definiti nella specifica sezione di scheda di seguito riportata



Stralcio su Data Base Topografico comunale - scala 1:2.000



Stralcio su ortofoto 2012 AGEA UTM32N WMS tratta da www.cartografia.regione.lombardia.it - scala 1:1.000



Descrizione ambito

L'area identifica un ambito urbano intercluso con disciplina urbanistica già predeterminata ex B5a, dalle previsioni del Piano di Governo del Territorio approvato con DCC n. xx del xx, funzionale riqualificazione urbana ed all'identificazione di nuovi spazi pubblici lungo il fiume Seveso.



Elaborazioni tridimensionali da piattaforma Google Earth

St: 4.597 mq

Parametri e indici urbanistici di massima applicabili al lotto 2:

SLP= generabile dall'applicazione dei parametri di seguito specificati su una ST massima di 2.100 mq

Rc = 50%

Rsd=30% (da computarsi all'interno del comparto lotto 2)

H= tre piani fuori terra + sottotetto (o piano mansardato)

Destinazioni: sono ammessi i gruppi funzionali consentiti dall'art. 16 delle Norme del Piano delle Regole per ciò che concerne gli ambiti "tessuti edificati chiusi della città centrale"

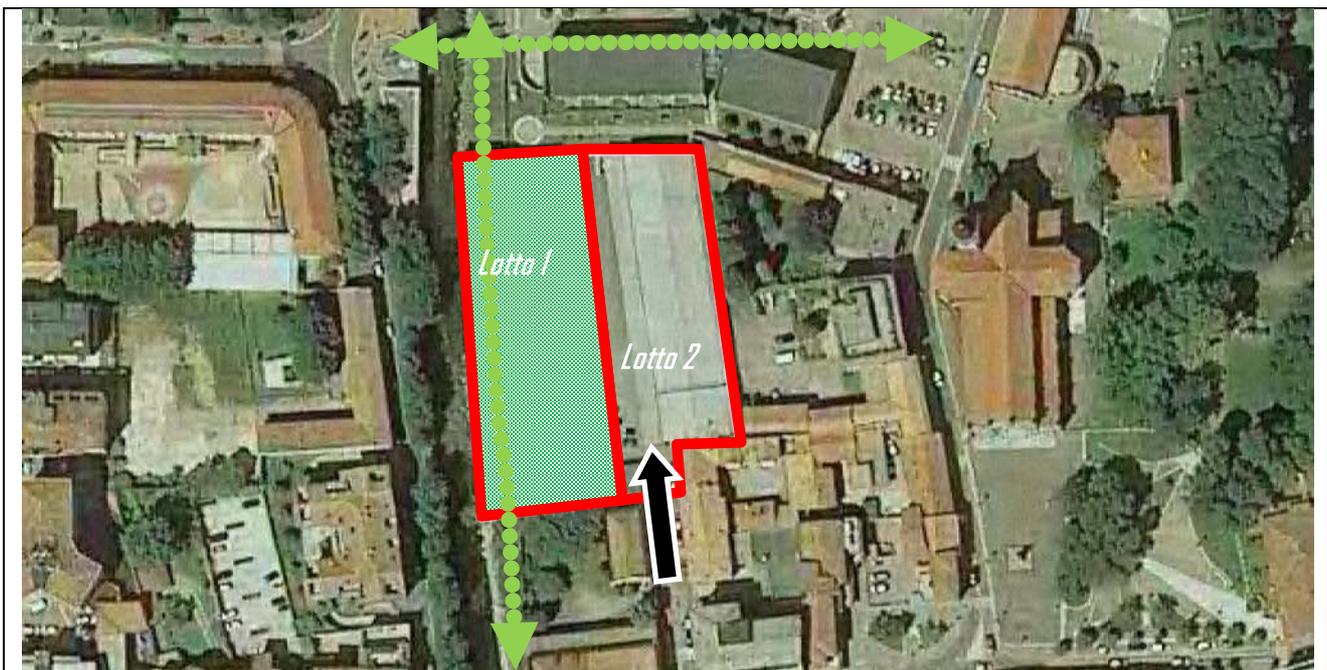
Modalità attuative: l'attuazione dell'intervento in conformità con le prescrizioni e specifiche di scheda potrà avvenire mediante permesso di costruire convenzionato.



Prescrizioni

I parcheggi pertinenziali delle destinazioni consentite per il lotto 2 dovranno essere necessariamente realizzati interrati all'interno del lotto 2. La trasformazione dovrà garantire i servizi minimi richiesti di cui all'art. 6 del Piano dei servizi. Gli interventi previsti dovranno essere coerenti con le indicazioni delle norme del Piano delle Regole per gli ambiti denominati "tessuti edificati chiusi della città centrale".

Per le modalità di attuazione delle previsioni di cui alla presente scheda occorre attenersi a quanto stabilito dalla sezione "Condizioni specifiche per l'attuazione contestuale o parziale degli interventi"



Rappresentazione compositiva delle prescrizioni su base Google Earth

Approfondimento mobilità ed accessibilità:

Si veda Allegato 02 - Valutazione di sostenibilità dei carichi urbanistici sulla rete di mobilità

Approfondimento geologico

La porzione di Lotto 1, prospiciente al Seveso, ricade in classe di fattibilità 4 (coincidente tra l'altro alla fascia Ee PAI) per ambiti di pericolosità elevata per esondazione. In tale ambito è vietata qualsiasi nuova opera edificatoria, ad eccezione di eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico solo se non altrimenti localizzabili, corredati da uno studio di compatibilità degli interventi con la situazione di rischio idrogeologico. Per gli edifici esistenti sono ammesse le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della l.r. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Ferma restando la necessità di acquisire autorizzazione da parte dell'Ente competente, ogni intervento che interessi direttamente l'alveo, incluse le sponde del corso d'acqua, di natura strutturale, infrastrutturale (attraversamenti), idraulico-qualitativa (scarichi idrici), richiede necessariamente l'effettuazione di studi di verifica del rischio di esondazione e di compatibilità idraulica, secondo quanto previsto dall'Allegato 4 della d.g.r. IX/2616 del 30 novembre 2011 e dalla Direttiva dell'Autorità di bacino "Criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle Fasce A e B".

La parte rimanente dell'area ricade in classe di fattibilità a consistenti limitazioni (classe 3) per ambiti di vulnerabilità idrogeologica. Le problematiche specifiche riguardano la vulnerabilità della falda di grado elevato lo sfruttamento delle acque di falda. In subordine l'area è caratterizzata dalla presenza di terreni granulari con mediocri caratteristiche geotecniche e suscettibilità



molto bassa-nulla al fenomeno degli occhi pollini. Gli interventi previsti in tali ambiti di pericolosità/vulnerabilità sono da assoggettare alle specifiche Norme Geologiche di Piano, a cui si rimanda.

VINCOLI DI NATURA GEOLOGICA

L'area (Lotto I) ricade in parte nella fascia di rispetto del reticolo idrico principale (torrente Seveso) e in aree Ee PAI (proposta di aggiornamento del quadro del dissesto).

Nella fascia di rispetto del reticolo idrico principale, in mancanza di uno studio del reticolo minore, vigono le disposizioni ai sensi del R.D. 25 luglio 1904 n. 523 articoli 96 e 97, in particolare il divieto assoluto di edificazione e scavi a distanza inferiore di 10 metri, misurati dalla sponda incisa.

Nelle aree Ee PAI valgono le disposizioni dell'art.9 comma 5 delle NdA del PAI.

Approfondimento sismico

L'intero territorio di Varedo è classificato in zona sismica 4 a bassa sismicità; in particolare l'ambito di trasformazione ricade in zona Z4a di pericolosità sismica locale per effetti di amplificazioni litologiche e geometriche.

Approfondimento acustico

L'area risulta inserita in un contesto residenziale. L'ambito prevede la realizzazione di un'area residenziale e di un'area a verde attrezzata. L'attuale zonizzazione acustica pone l'ambito in classe III. Vista la destinazione prevista si opta per la classe II per tutto l'ambito.

La progettazione residenziale dovrà tenere conto delle normative relative alla valutazione previsionale di clima acustico e del rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici.

Approfondimento sotto servizi

Il lotto è collocato lungo la sponda est del Seveso, tra " Corte San Giuseppe" a nord e via Umberto I a sud (ad una distanza di circa 50 m.), ad ovest a circa 60 m di distanza è presente la via S. Giuseppe; l'accesso avviene da vicolo Corte del Seveso. Nell'area sono presenti tutte le reti (A-F-G-E-TLC), nello specifico la F risulta presente su via S Giuseppe e via Umberto I, la tratta di TLR risulta nei pressi della Corte San Giuseppe.

Dovranno essere predisposti in fase attuativa, di concerto con i Gestori, i seguenti approfondimenti:

- a.) ricognizione puntuale delle reti esistenti, effettivo posizionamento e reale consistenza;
- b.) studio di verifica del dimensionamento della rete fognaria che stabilisca la capacità o meno della rete esistente di accettare i reflui provenienti dall'ambito stesso;
- c.) studio di verifica in merito alla compatibilità del recapito a suolo delle acque meteoriche, che preveda inoltre l'utilizzo di impianti che favoriscano il riuso delle stesse per l'irrigazione e altri usi.

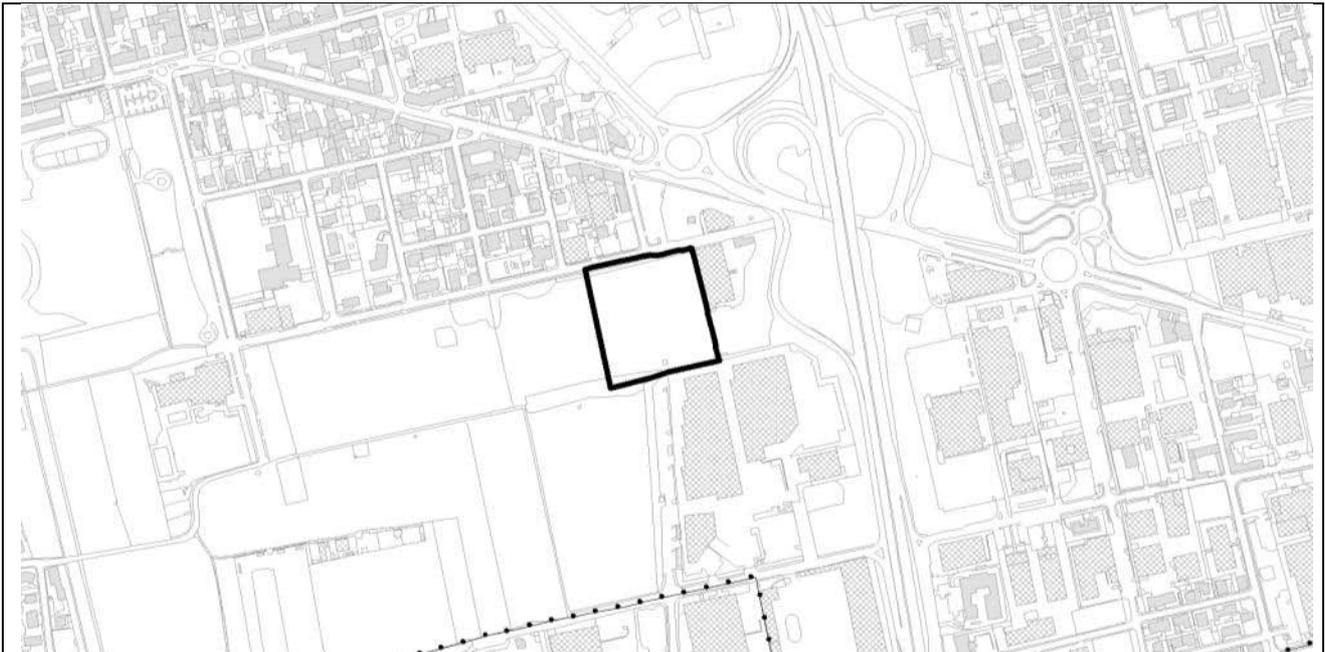
Compensazioni: l'intervento non è soggetto alle compensazioni ambientali di cui alla normativa di Piano.

Ulteriori specifiche: quanto all'intervento previsto all'interno del lotto I, oltre all'obbligatorietà di cessione gratuita del soprassuolo per l'uso pubblico, si richiede di reperire una dotazione di parcheggi pubblici soprassuolo nella misura massima da concordare con l'Amministrazione, nonché - previo studio di fattibilità geologica - una dotazione di parcheggi pubblici interrati che l'amministrazione si riserva di dare in concessione per la gestione del privato, oltre alla possibilità di realizzazione di ulteriori box ad uso privato. La redazione di uno studio di dettaglio morfo - compositivo che approfondisca inoltre la progettazione e successiva realizzazione della rete ecologica di Piano per la porzione interessata dall'area di trasformazione



AREA DI TRASFORMAZIONE – AT_03 SubB

Obiettivi strategici per la politica territoriale: addivenire ad una rideterminazione della previsione previgente (ex comparto B5 del vigente Pgt) per il completamento delle connessioni verdi e infrastrutturali al fine di concorrere alla costruzione della rete ecologica locale oltre alla composizione della rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale. La previsione è dunque da intendersi diretta “alla riorganizzazione plani volumetrica, morfologica, tipologica e progettuale di previsioni di trasformazione vigenti”, come previsto dalla Lr. 31/2014.



Stralcio su Data Base Topografico comunale - scala 1:5.000



Stralcio su ortofoto 2012 AGEA UTM32N WMS tratta da www.cartografia.regione.lombardia.it - scala 1:5.000



Descrizione ambito

L'area identifica un ambito urbano intercluso a seguito dell'attuazione delle previsioni di trasformazione ex B4 e B3b del Pgt, collocate ad ovest dell'ambito in oggetto su cui grava una previsione del Pgt (ex ambito B5). L'ambito è funzionale al completamento del comparto non residenziale esistente a sud dell'abitato di Varedo a cui gli fa da cornice la zona produttiva nord - est presente nel Comune di Paderno Dugnano (frazione Palazzolo Milanese) entrambi interessati dalla vicinanza con lo svincolo della Milano - Meda.



Elaborazioni tridimensionali da piattaforma Google Earth

St 17.653 mq

Parametri e indici urbanistici di massima:

Rc = 60%

Rsd = 20%

Rsdp = 30%

H = 10 m

Destinazioni: sono da ritenersi esclusi i gruppi funzionali Gf. 1 residenziale, Gf. 2 e Gf. 3 limitatamente alle attività insalubri di I e II livello, Gf. 5.5. grandi strutture di vendita e Gf. 6 agricolo.

Modalità attuative: l'attuazione dell'intervento in conformità con le prescrizioni e specifiche di scheda dovrà avvenire mediante Piano attuativo.



Prescrizioni

Il comparto sub B dovrà avvalersi dei seguenti indici da applicarsi sulla St di riferimento:

- It base = 0,3 mq/mq
- It perequativo = 0,2 mq/mq
- It premiale = nel rispetto delle prescrizioni di cui alla successiva tabella

1.	Demolizione, conclusione procedure di caratterizzazione ambientale ed eventuale bonifica dei suoli oltre alla cessione gratuita al comune delle aree del lotto 1 - AT 03 sub A	Tempo massimo 3 anni	It premiale = 0,25 mq/mq
2.	Realizzazione diretta degli interventi previsti all'interno del lotto 1 - AT 03 sub A	Tempo massimo 6 anni	It premiale = 0,3 mq/mq
3.	Completa delocalizzazione delle attività Gal	Tempo massimo 10 anni	It premiale = 0,4 mq/mq

Tali prescrizioni sono condizione necessaria per poter per fruire degli indici premiali e dovranno essere trascritte all'interno di apposita convenzione sottoscritta tra le parti con puntuale riferimento ai tempi di esecuzione delle azioni, delle finalità e degli obiettivi strategici promossi dall'Amministrazione. Successivamente al convenzionamento si dovrà procedere con l'approvazione con in Consiglio comunale in quanto, le tempistiche scandiscono il rilascio dei titoli abilitativi per l'attuazione dell'intervento che, anch'esse, dovranno essere definite all'interno della convenzione.

Per le modalità di attuazione delle previsioni di cui alla presente scheda occorre attenersi a quanto stabilito dalla sezione "Condizioni specifiche per l'attuazione contestuale o parziale degli interventi"



Rappresentazione compositiva delle prescrizioni su base Google Earth



Approfondimento mobilità ed accessibilità:

Si veda Allegato 02 - Valutazione di sostenibilità dei carichi urbanistici sulla rete di mobilità

Approfondimento geologico

L'ambito di trasformazione ricade in classe di fattibilità a consistenti limitazioni (classe 3) per ambiti di vulnerabilità idrogeologica. Le problematiche specifiche riguardano la vulnerabilità della falda di grado elevato e lo sfruttamento delle acque di falda. In subordine l'area è caratterizzata dalla presenza di terreni granulari con mediocri caratteristiche geotecniche e moderatamente suscettibile alla presenza degli occhi pollini.

Gli interventi previsti in tali ambiti di pericolosità/vulnerabilità sono da assoggettare alle specifiche Norme Geologiche di Piano, a cui si rimanda.

VINCOLI DI NATURA GEOLOGICA

Su tale ambito di trasformazione non insistono vincoli normativi di natura prettamente geologica.

Approfondimento sismico

L'intero territorio di Varedo è classificato in zona sismica 4 a bassa sismicità; in particolare l'ambito di trasformazione ricade in zona Z4a di pericolosità sismica locale per effetti di amplificazioni litologiche e geometriche.

Approfondimento acustico

L'area risulta inserita in un contesto non residenziale. Non sono presenti particolari sorgenti sonore se non lo svincolo della SS 35. L'ambito prevede il completamento del comparto non residenziale. L'attuale zonizzazione acustica pone l'ambito in classe III. Vista la destinazione prevista si opta per la classe III per tutto l'ambito.

La fase attuativa dovrà essere accompagnata da una valutazione acustica redatta con modelli previsionali. In particolare dovranno essere tutelate dal punto di vista acustico le residenze poste in direzione nord rispetto all'ambito di trasformazione.

Inoltre si dovrà verificare la necessità di porre in essere sul confine nord dei sistemi di abbattimento acustico in grado di garantire la classe III e II alle residenze più prossime.

Approfondimento sotto servizi

Il lotto è collocato lungo il lato sud della via Vittorio Emanuele Orlando, angolo via Novara. Su via Orlando sono presenti tutte le reti (A-F-G-E-TLC), tranne TLR. Oltre a quanto specificato sopra in merito alla presenza di elettrodotti e gasdotti, dovranno essere predisposti in fase attuativa, di concerto con i Gestori, i seguenti approfondimenti:

- a.) ricognizione puntuale delle reti esistenti, effettivo posizionamento e reale consistenza;
- b.) studio di verifica del dimensionamento della rete fognaria che stabilisca la capacità o meno della rete esistente di accettare i reflui provenienti dall'ambito stesso;
- c.) studio di verifica in merito alla compatibilità del recapito a suolo delle acque meteoriche, che preveda inoltre l'utilizzo di impianti che favoriscano il riutilizzo delle stesse per l'irrigazione e altri usi.

Compensazioni: la trasformazione risulta soggetta alle seguenti compensazioni di cui alla normativa di Piano nella misura minima di:

1. acquisizione e cessione di aree a perequazione per consumo di suolo di aree non antropizzate, secondo i parametri specificati dalla scheda;
 2. dotazione minima di verde arborato pari a n. 1 albero ogni 200 mq di SLP
 3. La trasformazione comporterà, a fini della compensazione all'interno della rete verde di cui alla lettera b comma 3 art. 31 delle Nda del Ptcp la previsione di interventi di mitigazione (tra i quali la realizzazione di passaggi faunistici) garantendo in ogni caso che non venga compromessa la continuità e la funzionalità ecologica del corridoio verde entro cui risulta inserita. E' fatto altresì obbligo cessione di aree esterne alla superficie fondiaria (dunque esterne alle recinzioni) da mantenere a superficie drenante profonda pari al 20% della ST. Altresì, le fasce ricomprese negli spazi di rispetto devono essere mantenute almeno per il 50% a superficie drenante profonda, dunque non potranno essere utilizzate come aree da adibire a parcheggi salvo differenti soluzioni progettuali adeguatamente motivate.
 4. maggiorazione del contributo di costruzione, limitatamente alle aree agricole allo stato di fatto interessate, ai sensi del c. 2 -bis art. 43 della Lr. 12/2005 e smi nella misura dell'1,5% oltre che ai sensi del c. 10 art. 5 Lr. 31/2014 nella misura del 30%
- Le compensazioni di cui sopra possono essere ridotte in funzione di quanto previsto nella sezione "Condizioni specifiche per l'attuazione contestuale degli interventi".



Città di Varedo

Variante generale al Piano di Governo del Territorio

Allegato 01- Aree di trasformazione

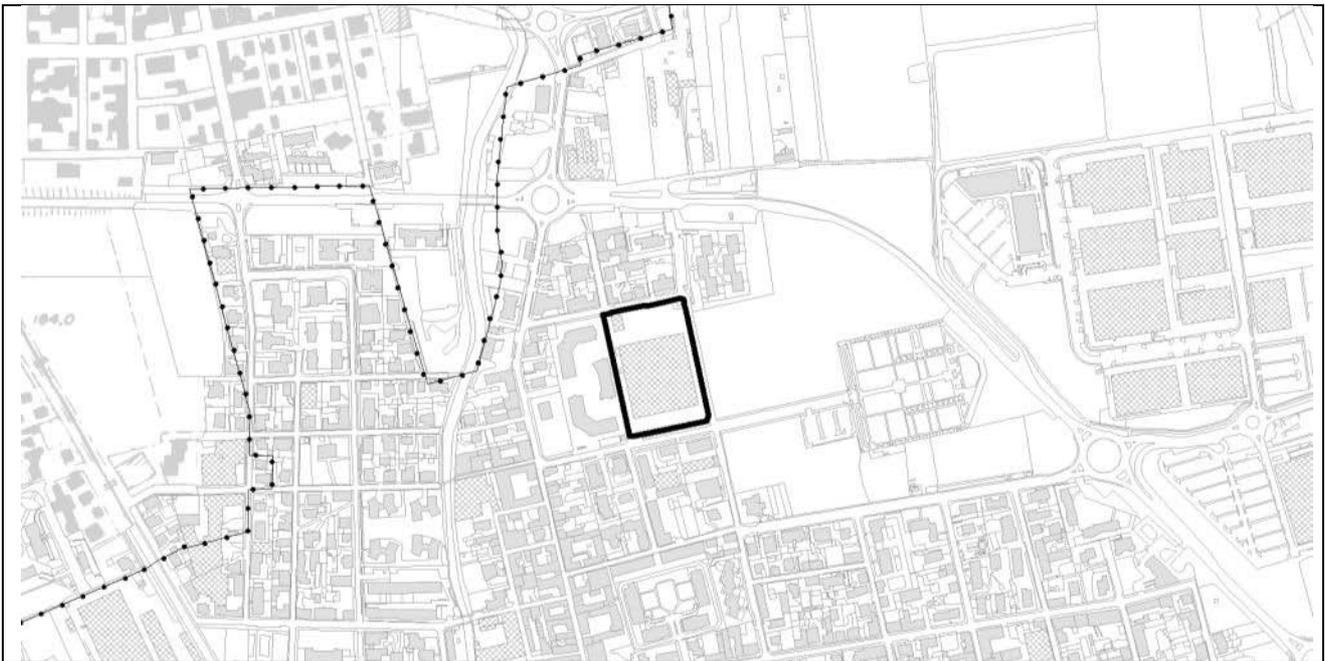
Relazione del Documento di Piano

Ulteriori specifiche: la trasformazione dovrà comportare, oltre i servizi minimi richiesti di cui all'art. 6 del Piano dei servizi, la realizzazione di connessioni verdi attrezzate secondo l'ipotesi progettuale di scheda da cedere all'amministrazione comunale. Dovrà essere presentato in fase attuativa lo studio del traffico per la definizione della soluzione progettuale definitiva di accessibilità al comparto e lo studio dei campi elettromagnetici al fine della determinazione delle fasce di rispetto generate dalla presenza degli elettrodotti. La redazione di uno studio di dettaglio morfo - compositivo che approfondisca inoltre la progettazione e successiva realizzazione della rete ecologica di Piano per la porzione interessata dall'area di trasformazione



AREA DI TRASFORMAZIONE – AT_03 SubC

Obiettivi strategici per la politica territoriale: addivenire ad una rideterminazione della previsione previgente per la riqualificazione di un'area industriale che si colloca in un tessuto prevalentemente residenziale oltre a concorrere al raggiungimento della delocalizzazione di una delle attività storiche di Varedo. L'area in oggetto si affaccia ad est su un contesto sui cui è prioritaria la salvaguardia e tutela degli spazi aperti rispetto ai quali dovrà concorrere alla connessione e fruizione attraverso la costruzione della rete ecologica locale oltre alla composizione della rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale. La previsione è dunque da intendersi diretta "alla riorganizzazione plani volumetrica, morfologica, tipologica e progettuale di previsioni di trasformazione vigenti", come previsto dalla Lr. 31/2014.



Stralcio su Data Base Topografico comunale - scala 1:5.000



Stralcio su ortofoto 2012 AGEA UTM32N WMS tratta da www.cartografia.regione.lombardia.it - scala 1:5.000



Descrizione ambito

L'area è caratterizzata dalla presenza di un manufatto prefabbricato industriale, la quale si inserisce in un contesto urbano prevalentemente residenziale e si affaccia su uno spazio aperto meritevole di tutela.



Elaborazioni tridimensionali da piattaforma Google Earth

St: 13.753 mq

Parametri e indici urbanistici di massima:

Rc = 35%

Rsd = 30%

Rsdp = 30%

H = 13 m

Destinazioni: sono da ritenersi escluse o limitate le destinazioni definite dall'art. 6 del Piano delle regole per gli ambiti residenziali B1, ad eccezione di eventuali spazi funzionali al completamento della delocalizzazione delle attività inserite nel sub comparto A, purché compatibili con il contesto residenziale di inserimento. A tal fine è richiesta la redazione di specifico studio del traffico e del clima acustico previsionale.

Modalità attuative: l'attuazione dell'intervento in conformità con le prescrizioni e specifiche di scheda dovrà avvenire mediante Piano attuativo.



Prescrizioni

Il comparto sub C dovrà avvalersi dei seguenti indici da applicarsi sulla St di riferimento:

- It base = 0,3 mq/mq
- It perequativo = 0,2 mq/mq
- It premiale = nel rispetto delle prescrizioni di cui alla successiva tabella

1.	Demolizione, conclusione procedure di caratterizzazione ambientale ed eventuale bonifica dei suoli oltre alla cessione gratuita al comune delle aree del lotto 1 - AT 03 sub A	Tempo massimo 3 anni	It premiale = 0,25 mq/mq
2.	Realizzazione diretta degli interventi previsti all'interno del lotto 1 - AT 03 sub A	Tempo massimo 6 anni	It premiale = 0,3 mq/mq
3.	Completa delocalizzazione delle attività Gal	Tempo massimo 10 anni	It premiale = 0,4 mq/mq

Tali prescrizioni sono condizione necessaria per poter per fruire degli indici premiali e dovranno essere trascritte all'interno di apposita convenzione sottoscritta tra le parti con puntuale riferimento ai tempi di esecuzione delle azioni, delle finalità e degli obiettivi strategici promossi dall'Amministrazione. Successivamente al convenzionamento si dovrà procedere con l'approvazione con in Consiglio comunale in quanto, le tempistiche scandiscono il rilascio dei titoli abilitativi per l'attuazione dell'intervento che, anch'esse, dovranno essere definite all'interno della convenzione.

Per le modalità di attuazione delle previsioni di cui alla presente scheda occorre attenersi a quanto stabilito dalla sezione "Condizioni specifiche per l'attuazione contestuale o parziale degli interventi"



Rappresentazione compositiva delle prescrizioni



Approfondimento mobilità ed accessibilità:

Si veda Allegato 02 - Valutazione di sostenibilità dei carichi urbanistici sulla rete di mobilità

Approfondimento geologico

L'ambito di trasformazione ricade in classe di fattibilità a consistenti limitazioni (classe 3) per ambiti di vulnerabilità idrogeologica. Le problematiche specifiche riguardano la vulnerabilità della falda di grado elevato e lo sfruttamento delle acque di falda. In subordine l'area è caratterizzata dalla presenza di terreni granulari con mediocri caratteristiche geotecniche e moderatamente suscettibile alla presenza degli occhi pollini.

Gli interventi previsti in tali ambiti di pericolosità/vulnerabilità sono da assoggettare alle specifiche Norme Geologiche di Piano, a cui si rimanda.

VINCOLI DI NATURA GEOLOGICA

Su tale ambito di trasformazione non insistono vincoli normativi di natura prettamente geologica.

Approfondimento sismico

L'intero territorio di Varedo è classificato in zona sismica 4 a bassa sismicità; in particolare l'ambito di trasformazione ricade in zona Z4a di pericolosità sismica locale per effetti di amplificazioni litologiche e geometriche.

Approfondimento acustico

L'area risulta inserita in un contesto residenziale. Non sono presenti particolari sorgenti sonore. L'ambito prevede la riconversione residenziale dell'area. L'attuale zonizzazione acustica pone l'ambito in classe IV. Vista la destinazione prevista si opta per la classe III per tutto l'ambito.

La fase attuativa dovrà tenere conto delle normative relative alla valutazione previsionale di clima acustico e del rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici.

Approfondimento sotto servizi

Il lotto è collocato tra via Monte Grappa, via Sempione e via papa Giovanni Paolo II. Su tutte le vie sono presenti le 5 reti primarie (A-F-G-E-TLC), tranne TLR. All'interno del lotto è presente una cabina di trasformazione Media Tensione (lato via Monte Grappa).

Dovranno essere predisposti in fase attuativa, di concerto con i Gestori, i seguenti approfondimenti:

- a.) ricognizione puntuale delle reti esistenti, effettivo posizionamento e reale consistenza;
- b.) studio di verifica del dimensionamento della rete fognaria che stabilisca la capacità o meno della rete esistente di accettare i reflui provenienti dall'ambito stesso;
- c.) studio di verifica in merito alla compatibilità del recapito a suolo delle acque meteoriche, che preveda inoltre l'utilizzo di impianti che favoriscano il riutilizzo delle stesse per l'irrigazione e altri usi.

Compensazioni: l'intervento non è soggetto alle compensazioni ambientali di cui alla normativa di Piano.

Ulteriori specifiche: la trasformazione dovrà comportare, oltre i servizi minimi richiesti di cui all'art. 6 del Piano dei servizi, la realizzazione di connessioni verdi attrezzate secondo l'ipotesi progettuale di scheda da cedere all'amministrazione comunale. Dovrà essere presentato in fase attuativa lo studio del traffico per la definizione della soluzione progettuale definitiva di accessibilità al comparto e lo studio dei campi elettromagnetici al fine della determinazione delle fasce di rispetto generate dalla presenza degli elettrodotti. La redazione di uno studio di dettaglio morfo - compositivo che approfondisca inoltre la progettazione e successiva realizzazione della rete ecologica di Piano per la porzione interessata dall'area di trasformazione



Condizioni specifiche per l'attuazione contestuale o parziale degli interventi previsti nei sub comparti Sub A, Sub B e Sub C del sistema di trasformazione At. 03

Non potranno essere attuate entrambe le previsioni di cui ai comparti sub B e sub C senza che almeno uno dei due interventi abbia usufruito dell'indice premiale previsto.

Dunque, fermo restando l'obbligatorietà al ricorso dell'indice premiale su uno dei due ambiti sub B e sub C (la cui scelta è a discrezione del proponente), in assenza di specifico atto formale (convenzione sottoscritta tra le parti con atto notarile) che formalizzi le seguenti prescrizioni:

1.	Demolizione, conclusione procedure di caratterizzazione ambientale ed eventuale bonifica dei suoli oltre alla cessione gratuita al comune delle aree del lotto 1 - AT 03 sub A per una superficie di almeno xxx mq	Tempo massimo 3 anni	lt premiale = 0,25 mq/mq
2.	Realizzazione diretta degli interventi previsti all'interno del lotto 1 - AT 03 sub A	Tempo massimo 6 anni	lt premiale = 0,3 mq/mq
3.	Completa delocalizzazione delle attività Gal	Tempo massimo 10 anni	lt premiale = 0,4 mq/mq

L'attuazione delle previsioni è garantita esclusivamente mediante l'utilizzo degli indici base e perequativo stabiliti dalle schede di attuazione dei comparti sub B e sub C. All'atto della stipula della convenzione con l'Amministrazione comunale, che definirà le condizioni di accesso all'indice premiale sopra definite, si determineranno le successive migliori condizioni di intervento:

- l'ambito che usufruirà dell'indice premiale maturato sarà svincolato dall'obbligo di perequazione di cui alle schede Sub B e Sub C e dovrà comunque essere garantito il parametro ltp pari a 1 mq per ogni 10 mq di SLP, in proporzione alla SLP realizzata, prescritto per il comparto Sub B ai fini della compensazione territoriale prevista dalle disposizioni attuative del Piano delle Regole;
- l'ambito che non usufruirà dell'indice premiale, se non ancora attuato (ossia se non risulti presente alcuna convenzione adottata), è assegnato un indice edificabile diretto pari a 0,6 mq/mq;
- i parametri urbanistici di cui al comparto Sub B vengono così rideterminati: Rc = 70%; Rsdp = 15%; H = 14 m, fino a 16,5 m per le destinazioni terziario - ricettive insediate in manufatti edilizi di tipologia non produttiva. Rsd = minima prescritta da regolamento di igiene locale;
- i parametri urbanistici di cui al comparto Sub C vengono così rideterminati: Rc = 45%; Rsdp=25%; H = 16,5 m. Rsd = minima prescritta da regolamento di igiene locale;
- gli interventi potranno anche essere realizzati mediante permesso di costruire convenzionato.

Le condizioni di accesso all'indice premiale dovranno essere trascritte all'interno di apposita convenzione sottoscritta tra le parti con puntuale riferimento ai tempi di esecuzione delle azioni, delle finalità e degli obiettivi strategici promossi dall'Amministrazione. Successivamente al convenzionamento si dovrà procedere con l'approvazione con in Consiglio comunale in quanto, le tempistiche scandiscono il rilascio dei titoli abilitativi per l'attuazione dell'intervento che, anch'esse, dovranno essere definite all'interno della convenzione.

Incentivazioni nel caso di contestuale approvazione (sub A, sub B e Sub C).

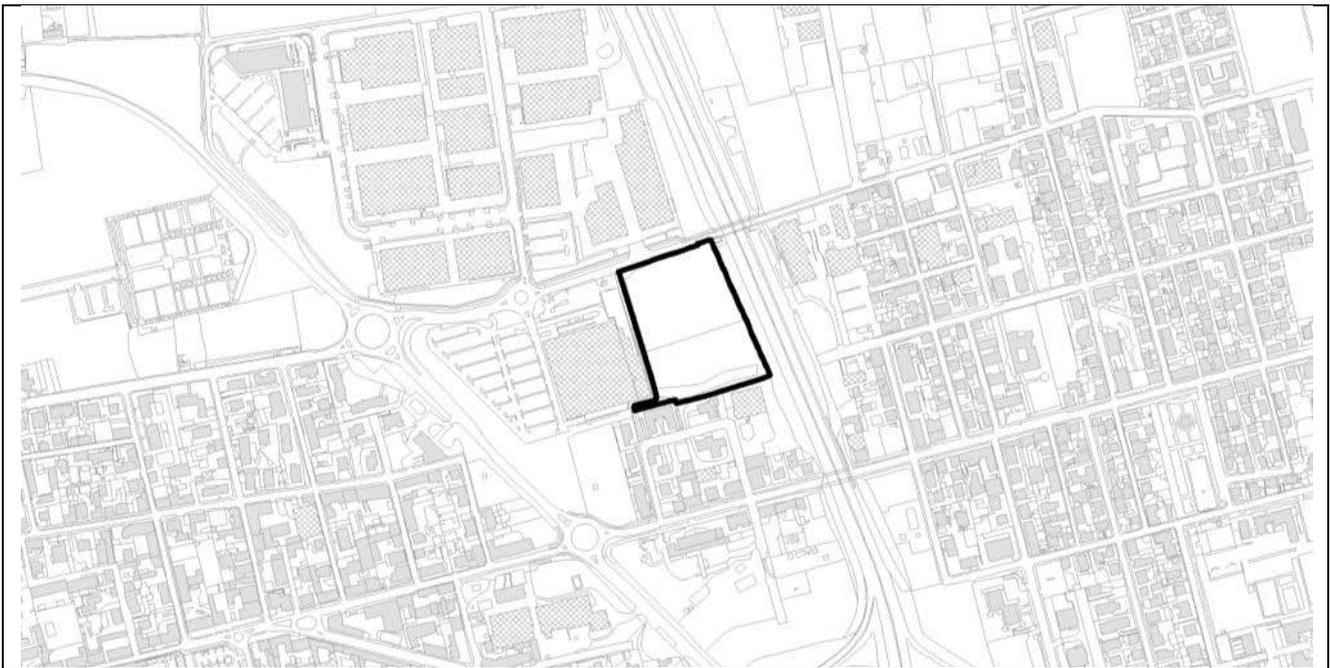
La stipula della convenzione con l'amministrazione comunale in attuazione contestuale delle previsioni di tutti e tre i sub comparti da luogo alle seguenti incentivazioni di intervento:

- maggiorazione degli indici premiali stabiliti di 0,05 mq/mq;
- riduzione dell'obbligo perequativo assegnato al comparto Sub B da 0,1 mq / 10 mq a 0,5 mq/ 10 mq.
- si intende interamente dovuta la maggiorazione del contributo di costruzione previsto sul comparto sub B.
- corresponsione della sola quota minima di maggiorazione del contributo di costruzione pari all'1,5% su aree agricole allo stato di fatto.



AREA DI TRASFORMAZIONE – AT_04

Obiettivi strategici per la politica territoriale: rideterminazione delle quote di trasformazione non attuate che si intende strategicamente confermare per la politica territoriale a favore del ridisegno urbanistico di un ambito urbano intercluso oltre alla concretizzazione di strategie di interesse generale quali la ricucitura, la connessione e la fruizione attraverso la costruzione della rete ecologica locale ed alla composizione della rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale. La previsione è dunque da intendersi diretta "alla riorganizzazione plani volumetrica, morfologica, tipologica e progettuale di previsioni di trasformazione vigenti", come previsto dalla Lr. 31/2014, nello specifico al fine di concorrere al disegno dei corridoi verdi all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale.



Stralcio su Data Base Topografico comunale - scala 1:5.000



Stralcio su ortofoto 2012 AGEA UTM32N WMS tratta da www.cartografia.regione.lombardia.it - scala 1:5.000



Descrizione ambito

L'area identifica un ambito urbano intercluso con disciplina urbanistica già predeterminata, essendo una previsione di trasformazione (ex comparto A4) del vigente Pgt.



Elaborazioni tridimensionali da piattaforma Google Earth

St: 20.810 mq

Parametri e indici urbanistici di massima: a garanzia della SLP generata dalla cessione dell'ambito ex B3a, al comparto di trasformazione è assegnata una SLP massima realizzabile non superiore a 12.300 mq per destinazioni Gf.2 e Gf.3 (ad esclusione delle attività insalubri di I e li livello) e commerciale per l'insediamento di al massimo due medie strutture di vendita non alimentari pari a 2.500 mq cada una di superficie di vendita.

Rc = 60%

Rsd = 20%

Rsdp = 25%

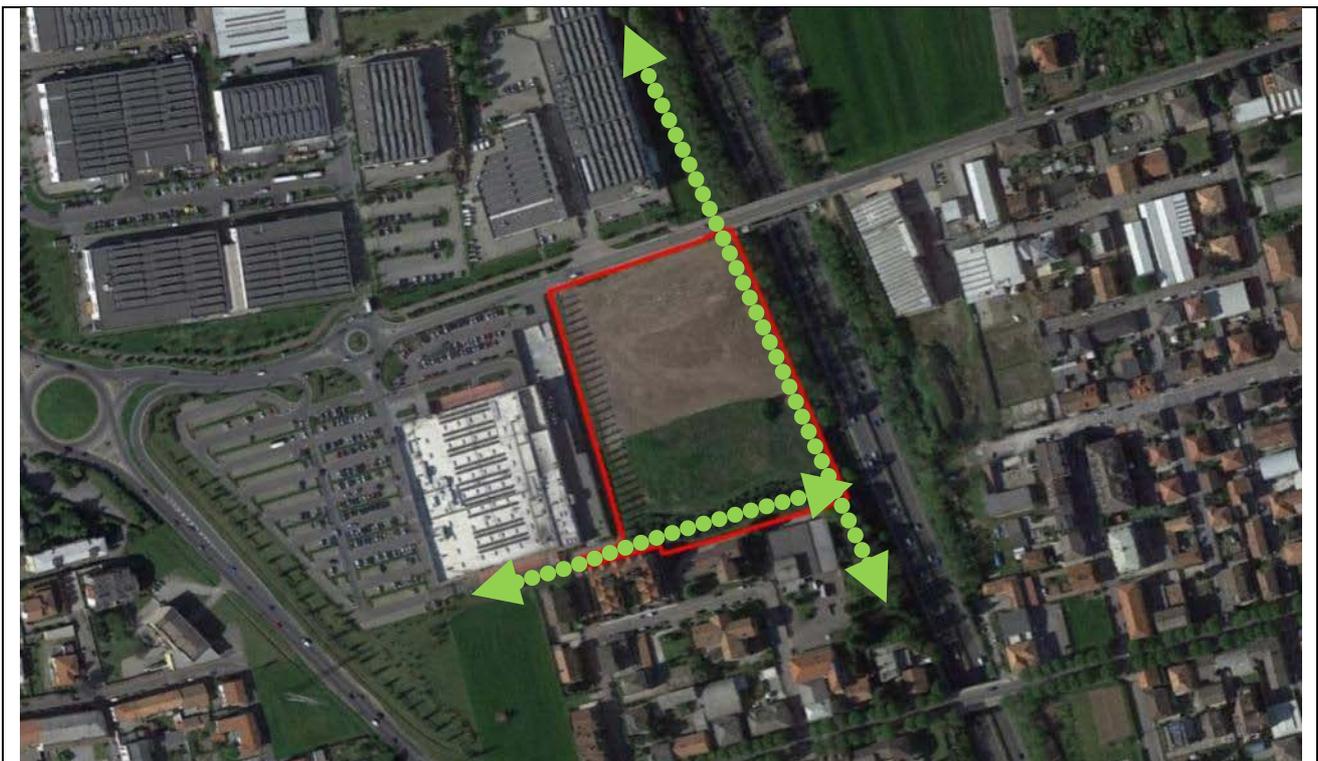
Destinazioni: sono esclusi i gruppi funzionali Gf.1 residenziali, Gf.6 attività agricole e le attività dei gruppi Gf.2 e Gf.3 classificabili come insalubri di I livello e Gf. 5.5. grandi strutture di vendita.

Modalità attuative: al fine di consentire una ottimale distribuzione plani volumetrica, l'attuazione dell'intervento in conformità con le prescrizioni e specifiche di scheda potrà avvenire mediante Permesso di costruire convenzionato.



Prescrizioni

La trasformazione dovrà garantire, oltre i servizi minimi richiesti di cui all'art. 6 del Piano dei servizi, la realizzazione di connessioni verdi attrezzate e percorribili, da cedere all'amministrazione comunale, secondo la rappresentazione compositiva delle prescrizioni, nonché la compartecipazione diretta alla realizzazione di obiettivi strategici del Piano dei servizi. Inoltre, all'interno dell'area ex A4 dovrà essere realizzato e ceduto gratuitamente all'amministrazione un edificio da adibire a magazzino comunale con relativi spazi, oggi presenti all'interno dell'ambito ex A6, per una superficie non inferiore a 1.000 mq di SLP o eventualmente realizzabile, previo esplicita richiesta da parte dell'Amministrazione, in aree di proprietà comunale. Tale quota, pari a 1.000 mq si SLP, è da intendersi in entrambi i casi ricompresa all'interno dell'indice territoriale definito.



Rappresentazione compositiva delle prescrizioni

Approfondimento mobilità ed accessibilità:

Si veda Allegato D2 - Valutazione di sostenibilità dei carichi urbanistici sulla rete di mobilità

Approfondimento geologico

L'ambito di trasformazione ricade in classe di fattibilità a consistenti limitazioni (classe 3) per ambiti di vulnerabilità idrogeologica. Le problematiche specifiche riguardano la vulnerabilità della falda di grado elevato e lo sfruttamento delle acque di falda. In subordine l'area è caratterizzata dalla presenza di terreni granulari con mediocri caratteristiche geotecniche e moderatamente suscettibile alla presenza degli occhi pollini.

Gli interventi previsti in tali ambiti di pericolosità/vulnerabilità sono da assoggettare alle specifiche Norme Geologiche di Piano, a cui si rimanda.

VINCOLI DI NATURA GEOLOGICA

Su tale ambito di trasformazione non insistono vincoli normativi di natura prettamente geologica.

Approfondimento sismico

L'intero territorio di Varedo è classificato in zona sismica 4 a bassa sismicità; in particolare l'ambito di trasformazione ricade in zona Z4a di pericolosità sismica locale per effetti di amplificazioni litologiche e geometriche.

Approfondimento acustico

L'area soggetta ad ambito di trasformazione si inserisce in un contesto già trasformato acusticamente rispetto al passato



dall'insediamento dell'area commerciale ESSELUNGA. Inoltre l'area risulta confinare ad ovest con la strada SS 35. La doppia possibilità di attuazione (parte di commerciale e di produttivo artigianale) oltre alla parte artigianale suggerisce per l'area una zonizzazione comunque omogenea. L'attuale zonizzazione acustica pone l'ambito parte in classe IV parte in classe III. Vista la destinazione prevista si opta per la classe IV per tutto l'ambito.

Allo scopo di garantire il mantenimento del livello acustico alle aree residenziali limitrofe all'ambito di trasformazione si prescrive che sul fronte ovest dell'ambito sia prevista una barriera a verde con essenze arboree sempre verdi. Sul fronte sud invece, nel caso la destinazione scelta sia produttiva è necessario prevedere sistemi di abbattimento acustico in grado di garantire la classe III alle residenze presenti. La pianificazione attuativa dovrà essere accompagnata da una valutazione acustica redatta con modelli previsionali. Le strutture commerciali dovranno altresì rispettare quanto previsto dalla normativa sui requisiti acustici passivi.

Approfondimento sotto servizi

L'area è collocata lungo il lato est della SS 35, a nord è delimitato da via Pastrengo, a sud a circa 30 m di distanza si trova via Adamello. Su via Pastrengo sono presenti le 5 reti primarie (A-F-G-E-TLC) e il TLR.

Dovranno essere predisposti in fase attuativa, di concerto con i Gestori, i seguenti approfondimenti:

- a.) ricognizione puntuale delle reti esistenti, effettivo posizionamento e reale consistenza;
- b.) studio di verifica del dimensionamento della rete fognaria che stabilisca la capacità o meno della rete esistente di accettare i reflui provenienti dall'ambito stesso;
- c.) studio di verifica in merito alla compatibilità del recapito a suolo delle acque meteoriche, che preveda inoltre l'utilizzo di impianti che favoriscano il riuso delle stesse per l'irrigazione e altri usi.

Compensazioni: la trasformazione risulta soggetta alle seguenti compensazioni di cui alla normativa di Piano:

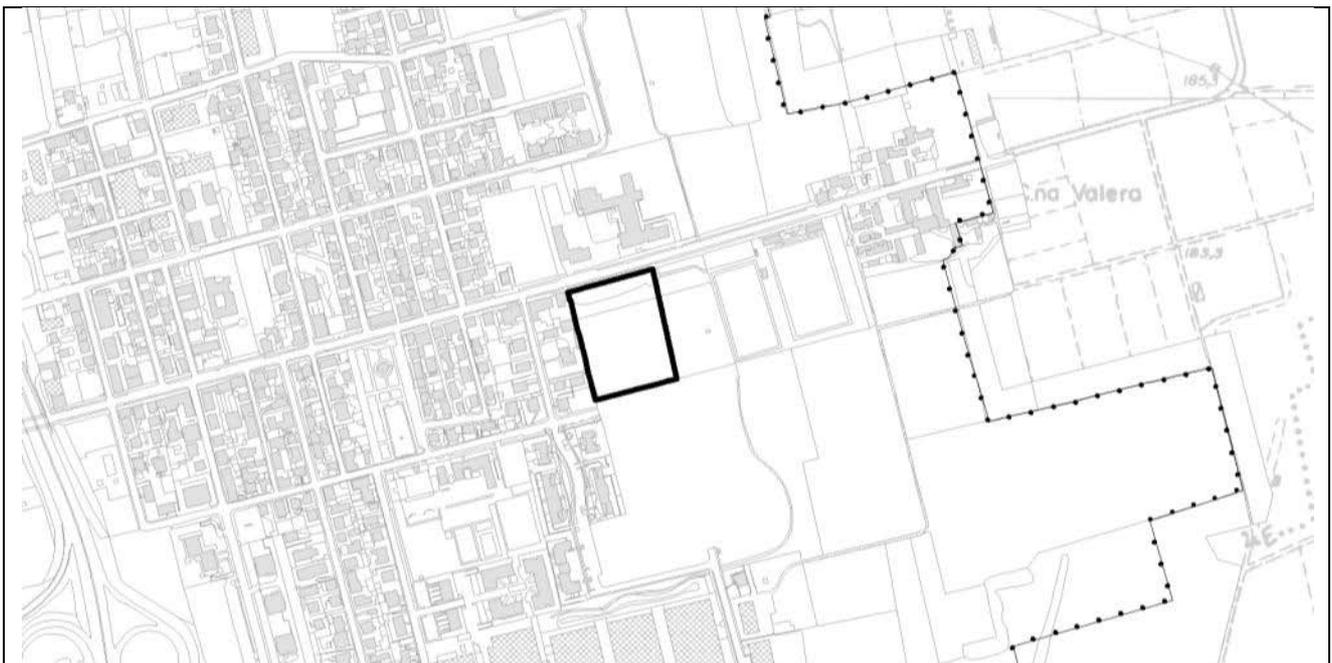
1. compensazione territoriale per consumo di suolo di aree non antropizzate, in termini di dotazione minima di verde arborato sempreverde pari a n. 1 albero ogni 200 mq di SLP;
2. compensazione ambientale per consumo di suolo all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale: pertanto è fatto obbligo il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 31 delle Nta del Ptcp vigente, nonché l'obbligo di cessione di aree esterne alla superficie fondiaria (dunque esterne alle recinzioni) da mantenere a superficie drenante profonda pari al 20% della ST. Altresì, le fasce ricomprese negli spazi di rispetto devono essere mantenute almeno per il 50% a superficie drenante profonda, dunque non potranno essere utilizzate come aree da adibire a parcheggi;
3. maggiorazione del contributo di costruzione, limitatamente alle aree agricole allo stato di fatto interessate, ai sensi del c. 2 -bis art. 43 della Lr. 12/2005 e smi nella misura dell'1,5% oltre che ai sensi del c. 10 art. 5 Lr. 31/2014 nella misura del 30%

Ulteriori specifiche si prescrive la redazione in fase attuativa di uno studio del traffico per lo studio dell'accessibilità sia in ingresso che in uscita. Redazione della Valutazione ambientale strategica. La redazione di uno studio di dettaglio morfo - compositivo che approfondisca inoltre la progettazione e successiva realizzazione della rete ecologica di Piano per la porzione interessata dall'area di trasformazione



AREA DI TRASFORMAZIONE – AT_05

Obiettivi strategici per la politica territoriale: la riconferma dell'area di trasformazione è strategica per concretizzare l'attuazione del polo scolastico della località Valera di Varedo oltre a garantire, a seguito di pregresse cessioni a fronte di diritti perequativi, l'atterraggio e l'attuazione degli stessi. Inoltre nella medesima area è prevista la realizzazione di quota significativa di edilizia convenzionata, in grado di rispondere alla domanda locale. La previsione è dunque da intendersi diretta "alla riorganizzazione plani volumetrica, morfologica, tipologica e progettuale di previsioni di trasformazione vigenti", come previsto dalla Lr. 31/2014, nello specifico al fine di concorrere al disegno dei corridoi verdi all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale.



Stralcio su Data Base Topografico comunale - scala 1:5.000



Stralcio su ortofoto 2012 AGEA UTM32N WMS tratta da www.cartografia.regione.lombardia.it - scala 1:5.000



Descrizione ambito

L'area identifica un ambito urbano intercluso con disciplina urbanistica già predeterminata, essendo una previsione di trasformazione (ex comparto A2) del vigente Pgt.



Elaborazioni tridimensionali da piattaforma Google Earth

St: 12.898 mq

Parametri e indici urbanistici di massima:

It = 0,6 mq/mq

Rc = 45%

Rsd = 25%

Rsdp = 25%

Destinazioni: sono ammesse esclusivamente le destinazioni previste dall'art. 6 delle NTA del Piano delle Regole per le zone residenziali B1

Modalità attuative: l'attuazione di interventi di Slp inferiore a 2.000 mq in conformità con le prescrizioni di scheda può avvenire mediante Permesso di costruire convenzionato.

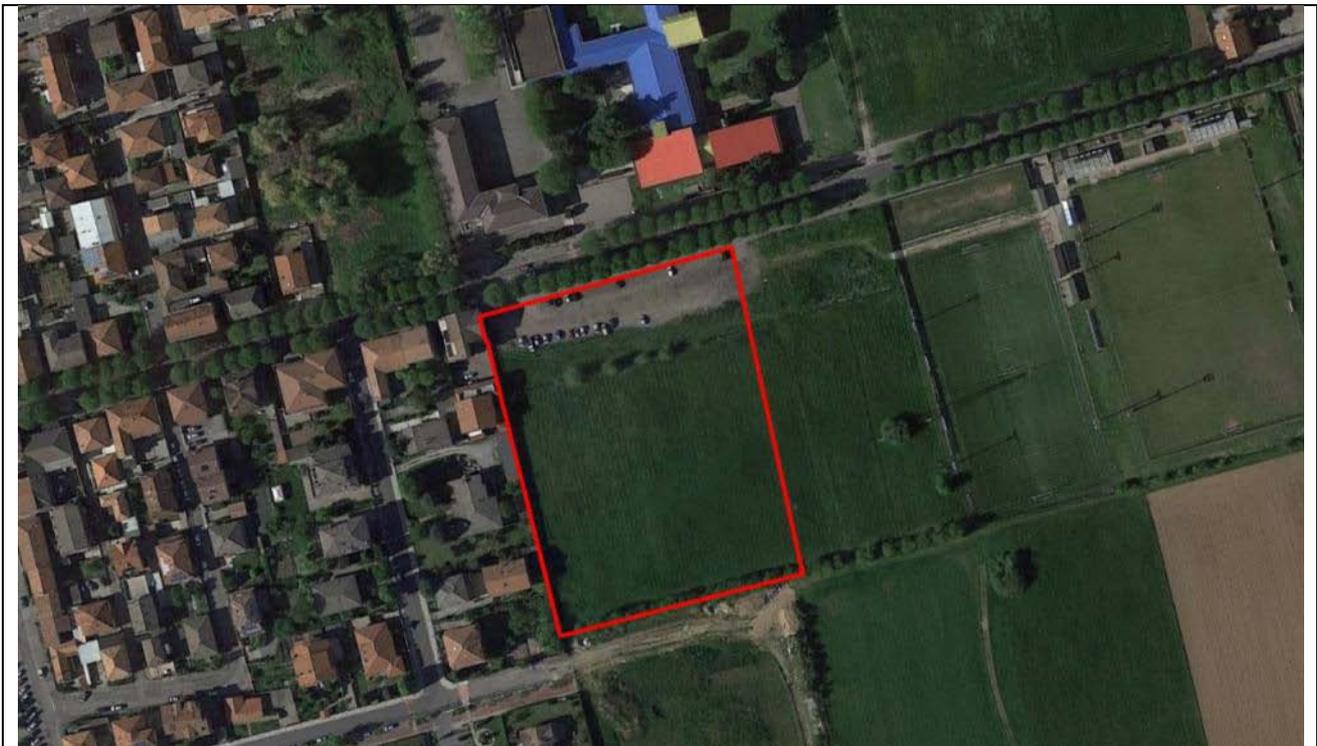


Prescrizioni

La trasformazione dovrà garantire, oltre i servizi minimi richiesti di cui all'art. 6 del Piano dei servizi, il trasferimento di diritti edificatori già acquisiti su altre aree del territorio comunale e strategiche alla concretizzazione delle strategie di interesse pubblico e/o generale dell'amministrazione comunale, nello specifico:

- da ambito AT_Q5/a nelle modalità definite dalla scheda di intervento specifica;
- da ambito AT_Q5/b nelle modalità definite dalla scheda di intervento specifica;
- da ambito AT_Q5/c nelle modalità definite dalla scheda di intervento specifica.

Eventuali ulteriori quote volumetriche residue disponibili a seguito del trasferimento dei diritti edificatori sopra definiti potranno essere usufruite all'interno del comparto facendo ricorso all'istituto perequativo del Piano.



Rappresentazione compositiva delle prescrizioni

Approfondimento mobilità ed accessibilità:

Si veda Allegato D2 - Valutazione di sostenibilità dei carichi urbanistici sulla rete di mobilità

Approfondimento geologico

L'ambito di trasformazione ricade in classe di fattibilità a consistenti limitazioni (classe 3) per ambiti di vulnerabilità idrogeologica. Le problematiche specifiche riguardano la vulnerabilità della falda di grado elevato e lo sfruttamento delle acque di falda. In subordine l'area è caratterizzata dalla presenza di terreni granulari con mediocri caratteristiche geotecniche e moderatamente suscettibile alla presenza degli occhi pollini.

Gli interventi previsti in tali ambiti di pericolosità/vulnerabilità sono da assoggettare alle specifiche Norme Geologiche di Piano, a cui si rimanda.

VINCOLI DI NATURA GEOLOGICA

Su tale ambito di trasformazione non insistono vincoli normativi di natura prettamente geologica.

Approfondimento sismico

L'intero territorio di Varedo è classificato in zona sismica 4 a bassa sismicità; in particolare l'ambito di trasformazione ricade in zona Z4a di pericolosità sismica locale per effetti di amplificazioni litologiche e geometriche.

Approfondimento acustico

L'area si inserisce in un contesto residenziale. L'area risulta confinare a nord con Viale Brianza che risulta particolarmente



trafficato. La destinazione dell'ambito è residenziale. L'attuale zonizzazione acustica pone l'ambito in classe II. Vista la destinazione prevista si opta per il mantenimento della classe II ad eccezione del fronte verso viale Brianza che sarà classificato in III classe.

La progettazione residenziale dovrà tenere conto delle normative relative alla valutazione previsionale di clima acustico e del rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici.

Approfondimento sotto servizi

L'area è collocata lungo il lato sud di viale Brianza, ad ovest è presente a circa 50 m di distanza la via Mestre, mentre a sud è raggiunto da via Friuli. Sulle vie Brianza e Friuli sono presenti le 5 reti primarie (A-F-G-E-TLC), inoltre la tratta di TLR è presente nelle aree lungo i lati sud ed est del lotto.

Dovranno essere predisposti in fase attuativa, di concerto con i Gestori, i seguenti approfondimenti:

- a.) ricognizione puntuale delle reti esistenti, effettivo posizionamento e reale consistenza;
- b.) studio di verifica del dimensionamento della rete fognaria che stabilisca la capacità o meno della rete esistente di accettare i reflui provenienti dall'ambito stesso;
- c.) studio di verifica in merito alla compatibilità del recapito a suolo delle acque meteoriche, che preveda inoltre l'utilizzo di impianti che favoriscano il riutilizzo delle stesse per l'irrigazione e altri usi.

Compensazioni: risultano assolte in virtù di quanto previsto per le aree AT_05/a; AT_05/b e AT_05/c, ovvero :

1. per l'ambito AT_05/a: obbligo di compensazione territoriale per consumo di suolo di aree non urbanizzate all'interno dell'antropizzato, nella misura di acquisizione di un indice Itp perequativo pari a 0,5 mq per ogni 10 mq di SLP realizzabile. Le compensazioni a cui è soggetto l'ambito si computano sull'area in decollo. L'obbligo di acquisizione di aree a titolo perequativo è da ritenersi assolto qualora entro 24 mesi dall'efficacia della variante il proponente attivi la caratterizzazione dell'area ed eventuale bonifica oltre alla cessione gratuita dell'area di rilevante interesse pubblico. Qualora non si arrivi ad assolvere entro i 24 mesi quanto sopra esplicitato, il proponente dovrà garantire, attraverso la perequazione di Piano, una quantità minima di aree pari a 0,5 mq per ogni 10 mq di SLP realizzabile.

2. per l'ambito AT_05/b: l'intervento non è soggetto alle compensazioni ambientali di cui alla normativa di Piano;

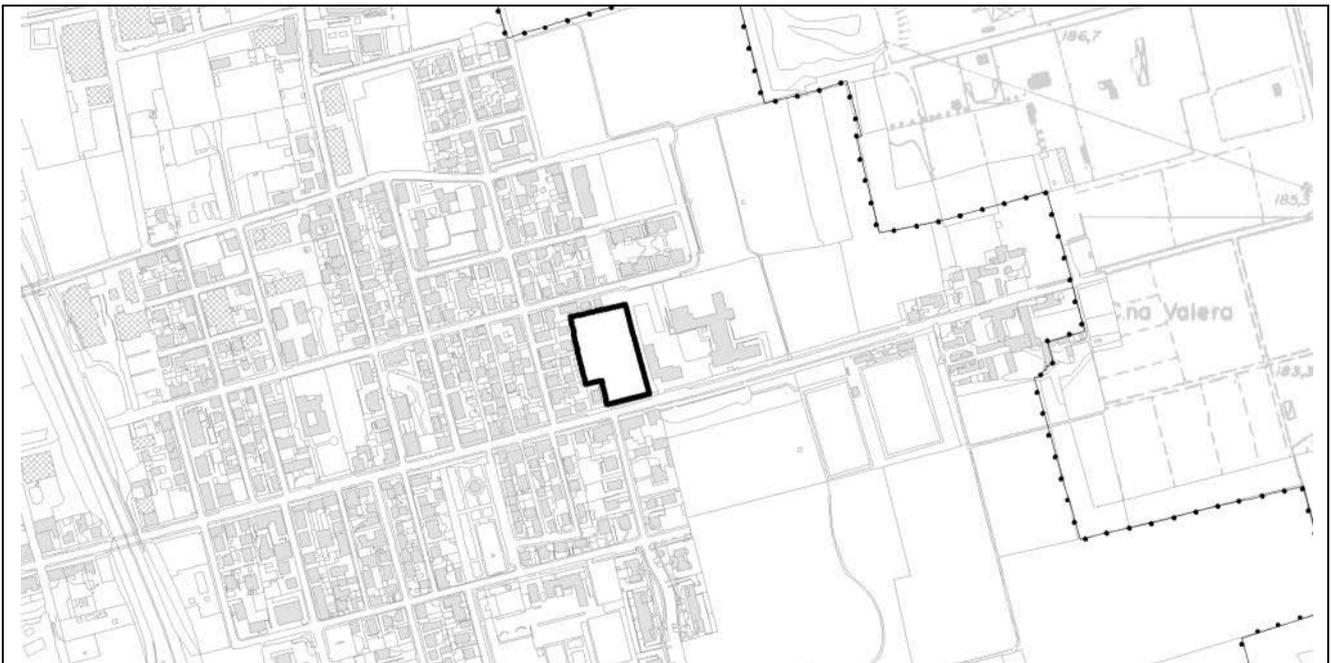
3. per l'ambito AT_05/c: l'intervento non è soggetto alle compensazioni ambientali di cui alla normativa di Piano

Ulteriori specifiche si prescrive la redazione in fase attuativa di uno studio del traffico per lo studio dell'accessibilità sia in ingresso che in uscita. La redazione di uno studio di dettaglio morfo - compositivo che approfondisca inoltre la progettazione e successiva realizzazione della rete ecologica di Piano per la porzione interessata dall'area di trasformazione

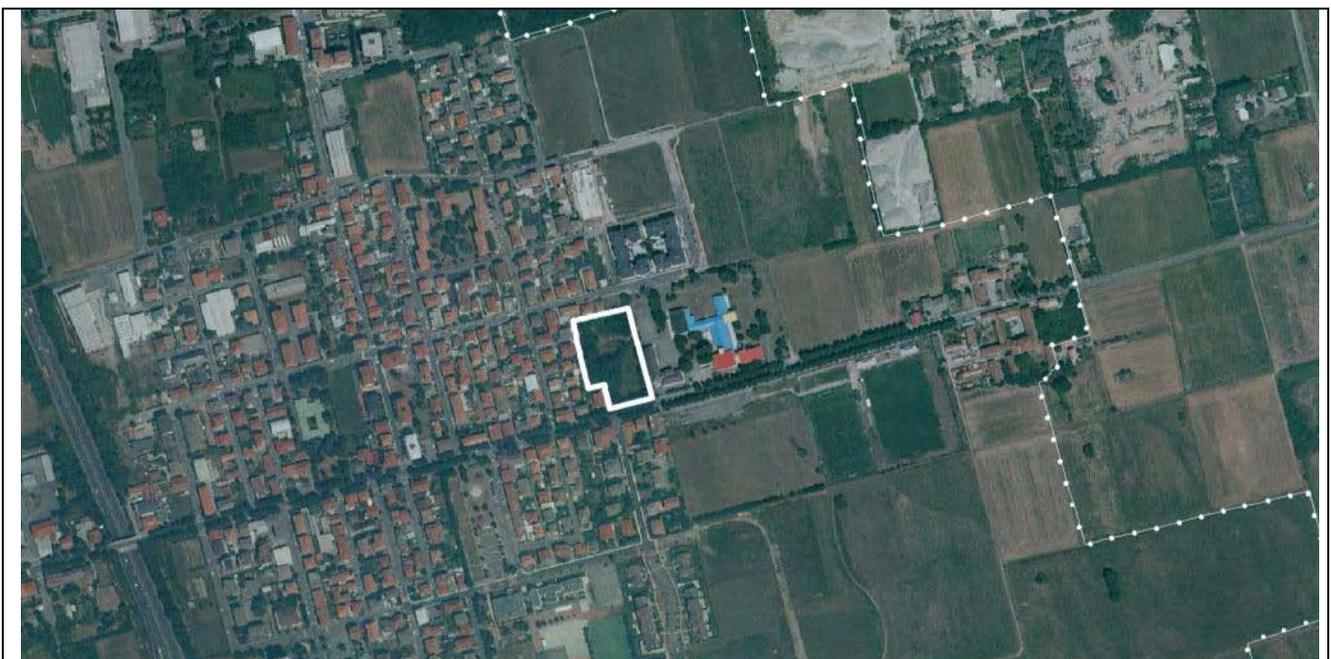


AREA DI TRASFORMAZIONE – AT_05/a

Obiettivi strategici per la politica territoriale: la riconferma dell'area di trasformazione è strategica per concretizzare l'attuazione del polo scolastico in località Valera, al fine di reperire gli spazi per la realizzazione di una nuova struttura scolastica per consentire il trasferimento della suola primaria dell'infanzia H. C. Andersen, la realizzazione di una nuova struttura per un asilo nido pubblico e di una palestra comunale.



Stralcio su Data Base Topografico comunale - scala 1:5.000



Stralcio su ortofoto 2012 AGEA UTM32N WMS tratta da www.cartografia.regione.lombardia.it - scala 1:5.000



Descrizione ambito

L'area identifica un ambito urbano intercluso con disciplina urbanistica già predeterminata, essendo una previsione di trasformazione (ex comparto BI) del vigente Pgt.



Elaborazioni tridimensionali da piattaforma Google Earth

St: 6.786 mq

Parametri e indici urbanistici di massima: trasferimento di 2.963,77 mq di SLP all'interno dell'ambito AT.05 (ex A2) i cui alla delibera di G.C. n. 73 del 09/05/2011, computata secondo gli indici:

- indice base $I_t = 0,2$ mq/mq;
- incentivo per il trasferimento in A2, $I_t = 0,15$ mq/mq;
- indice premiale $I_t = 0,1$ mq/mq, da maturare a seguito di bonifica, redazione dell'indagine/studio geotecnico sul sito e conseguente cessione dell'ambito entro e non oltre 24 mesi dall'efficacia della Variante al Pgt.

Ulteriori quote edificatorie nella misura massima dello 0,15 mq/mq (da applicarsi sulla Superficie territoriale del comparto disciplinato nella presente scheda) potranno essere usufruite all'interno dell'ex ambito A2 a seguito della corresponsione di standard qualitativi da concertare con l'amministrazione all'atto della stipula di regolare convenzione.

Destinazioni: sono ammesse esclusivamente funzioni a servizio

Modalità attuative: quelle previste dalla scheda AT_05



Prescrizioni

La caratterizzazione dell'area e l'eventuale bonifica, oltre alla redazione delle indagini e studi geotecnici sul sito sono a carico della proprietà.

Approfondimento mobilità ed accessibilità:

Si veda Allegato 02 - Valutazione di sostenibilità dei carichi urbanistici sulla rete di mobilità

Approfondimento geologico

L'ambito di trasformazione ricade in classe di fattibilità a consistenti limitazioni (classe 3) per ambiti di vulnerabilità idrogeologica. Le problematiche specifiche riguardano la vulnerabilità della falda di grado elevato e lo sfruttamento delle acque di falda. In subordine l'area è caratterizzata dalla presenza di terreni granulari con mediocri caratteristiche geotecniche e moderatamente suscettibile alla presenza degli occhi pollini.

Gli interventi previsti in tali ambiti di pericolosità/vulnerabilità sono da assoggettare alle specifiche Norme Geologiche di Piano, a cui si rimanda.

VINCOLI DI NATURA GEOLOGICA

Su tale ambito di trasformazione non insistono vincoli normativi di natura prettamente geologica.

Approfondimento sismico

L'intero territorio di Varedo è classificato in zona sismica 4 a bassa sismicità; in particolare l'ambito di trasformazione ricade in zona Z4a di pericolosità sismica locale per effetti di amplificazioni litologiche e geometriche.

Trattandosi di un edificio scolastico e quindi rientrante nell'elenco delle gli edifici strategici e rilevanti di cui all'elenco tipologico secondo la d.d.u.o. 19904/03, dovrà essere predisposto un approfondimento sismico di II livello (ai sensi dell'Allegato 5 alla d.g.r. 30 novembre 2011 - n. IX/2616). **L'approfondimento di II livello, in corso di realizzazione, sarà implementato all'interno dello Studio Geologico per l'adozione della Variante Generale al PGT.**

Approfondimento acustico

L'area si inserisce in un contesto prevalentemente residenziale. L'area risulta confinare a sud con Viale Brianza che risulta particolarmente trafficata. L'ambito è destinato al potenziamento del polo scolastico esistente. L'attuale zonizzazione acustica pone l'ambito in classe II. Vista la destinazione prevista si opta per il mantenimento della classe II.

Allo scopo di garantire la classe II la progettazione degli edifici dovrà tenere conto dei livelli di rumorosità rilevati su Viale Brianza. In particolare si dovranno prevedere sistemi di abbattimento lungo il confine sud. La progettazione dovrà tenere conto delle normative relative alla valutazione previsionale di clima acustico e del rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici.

Approfondimento sotto servizi

Il lotto affaccia a sud su viale Brianza, e a nord è nelle vicinanze di viale Lombardia. Sulle vie sono presenti le 5 reti primarie (A-F-G-E-TLC), inoltre la tratta di TLR si sviluppa lungo il lato est del lotto. Sul lato di viale Lombardia è presente un gruppo di riduzione finale del GAS - GRF Lombardia.

Dovranno essere predisposti in fase attuativa, di concerto con i Gestori, i seguenti approfondimenti:

- a.) ricognizione puntuale delle reti esistenti, effettivo posizionamento e reale consistenza;
- b.) studio di verifica del dimensionamento della rete fognaria che stabilisca la capacità o meno della rete esistente di accettare i reflui provenienti dall'ambito stesso;
- c.) studio di verifica in merito alla compatibilità del recapito a suolo delle acque meteoriche, che preveda inoltre l'utilizzo di impianti che favoriscano il riuso delle stesse per l'irrigazione e altri usi.

Compensazioni: risultano assolte in virtù di quanto previsto per le aree AT_05/a; AT_05/b e AT_05/c, ovvero :

1. per l'ambito AT_05/a: obbligo di compensazione territoriale per consumo di suolo di aree non urbanizzate all'interno dell'antropizzato, nella misura di acquisizione di un indice Itp perequativo pari a 0,5 mq per ogni 10 mq di SLP realizzabile. Le compensazioni a cui è soggetto l'ambito si computano sull'area in decollo. L'obbligo di acquisizione di aree a titolo perequativo è da ritenersi assolto qualora entro 24 mesi dall'efficacia della variante il proponente attivi la caratterizzazione dell'area ed eventuale bonifica oltre alla cessione gratuita dell'area di rilevante interesse pubblico. Qualora non si arrivi ad assolvere en-



tro i 24 mesi quanto sopra esplicitato, il proponente dovrà garantire, attraverso la perequazione di Piano, una quantità minima di aree pari a 0,5 mq per ogni 10 mq di SLP realizzabile.

2. per l'ambito AT_05/b: l'intervento non è soggetto alle compensazioni ambientali di cui alla normativa di Piano;

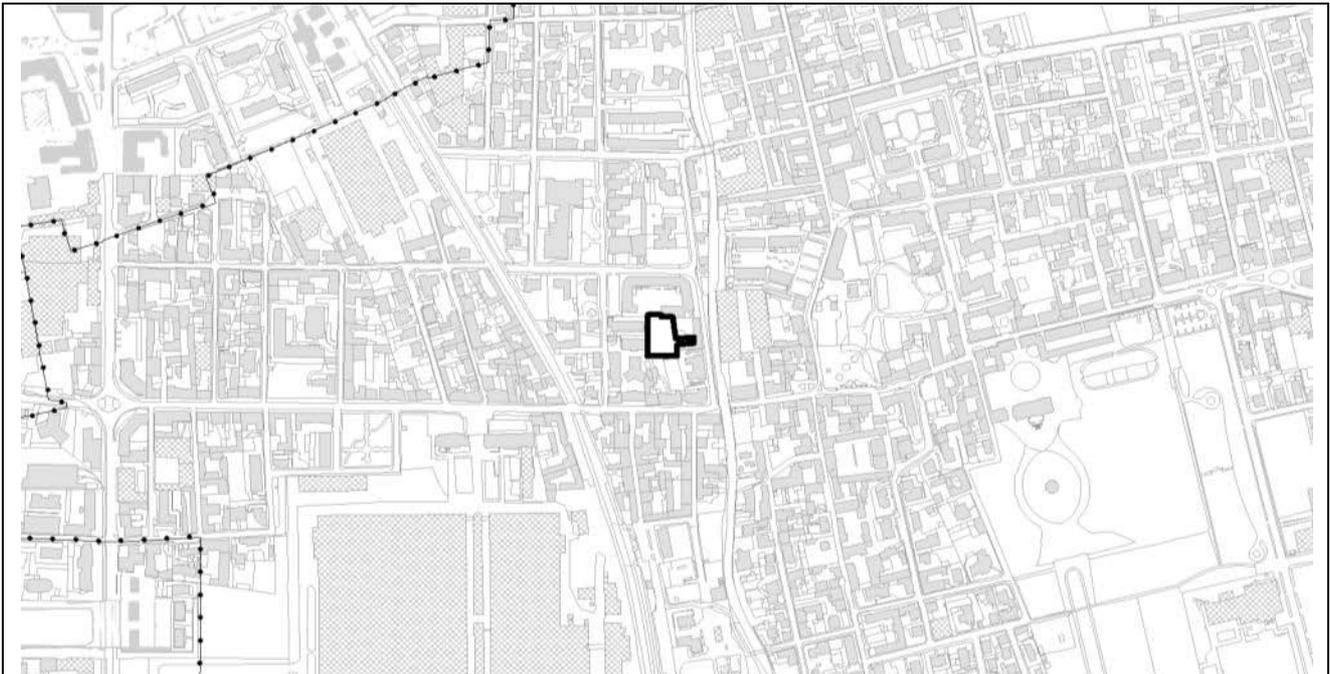
3. per l'ambito AT_05/c: l'intervento non è soggetto alle compensazioni ambientali di cui alla normativa di Piano

Ulteriori specifiche si prescrive la redazione in fase attuativa di uno studio del traffico per lo studio dell'accessibilità sia in ingresso che in uscita. La redazione di uno studio di dettaglio morfo - compositivo che approfondisca inoltre la progettazione e successiva realizzazione della rete ecologica di Piano per la porzione interessata dall'area di trasformazione.



AREA DI TRASFORMAZIONE – AT_05/b

Obiettivi strategici per la politica territoriale: l'individuazione dell'area di trasformazione, su un ambito già predeterminato ex D3a, è strategica per garantire alla scuola primaria "Bagatti - Valsecchi" uno spazio per il proprio potenziamento. L'acquisizione a demanio comunale avverrebbe a seguito di permuta a fronte di trasferimento della capacità edificatoria derivante da DIA n. 307/2008 del 24 dicembre 2008.



Stralcio su Data Base Topografico comunale - scala 1:5.000



Stralcio su ortofoto 2012 AGEA UTM32N WMS tratta da www.cartografia.regione.lombardia.it - scala 1:5.000



Descrizione ambito

L'area identifica un ambito urbano intercluso con disciplina urbanistica già predeterminata (ex comparto D3a) del vigente Pgt.



Elaborazioni tridimensionali da piattaforma Google Earth

St: 1.627 mq

Parametri e indici urbanistici di massima: trasferimento di 1.626,34 mq di SLP all'interno dell'ambito AT.05 (ex A2) di cui alla DIA n. 307/2008 del 24 dicembre 2008.

Destinazioni: sono ammesse esclusivamente funzioni a servizio

Modalità attuative: quelle previste dalla scheda AT_05



Prescrizioni

A fronte del trasferimento dei diritti edificatori si dovrà provvedere alla cessione gratuita all'Amministrazione dell'ambito di scheda. La compartecipazione alla definizione dei nuovi spazi pubblici di servizio al plesso scolastico (parco della scienza e dell'educazione) da luogo ad un diritto volumetrico premiale pari a 0,25 mq/mq (da applicarsi alla ST del presente comparto) da usufruire all'interno dell'ambito di atterraggio A2, ovvero in altre aree di atterraggio di diritti edificatori.



Rappresentazione compositiva delle prescrizioni

Approfondimento mobilità ed accessibilità:

Si veda Allegato D2 - Valutazione di sostenibilità dei carichi urbanistici sulla rete di mobilità

Approfondimento geologico

L'ambito di trasformazione ricade in classe di fattibilità a consistenti limitazioni (classe 3) per ambiti di vulnerabilità idrogeologica. Le problematiche specifiche riguardano la vulnerabilità della falda di grado elevato e lo sfruttamento delle acque di falda. In subordine l'area è caratterizzata dalla presenza di terreni granulari con mediocri caratteristiche geotecniche e moderatamente suscettibile alla presenza degli occhi pollini.

Gli interventi previsti in tali ambiti di pericolosità/vulnerabilità sono da assoggettare alle specifiche Norme Geologiche di Piano, a cui si rimanda.

VINCOLI DI NATURA GEOLOGICA

Su tale ambito di trasformazione non insistono vincoli normativi di natura prettamente geologica.

Approfondimento sismico

L'intero territorio di Varedo è classificato in zona sismica 4 a bassa sismicità; in particolare l'ambito di trasformazione ricade in zona Z4a di pericolosità sismica locale per effetti di amplificazioni litologiche e geometriche.



Trattandosi di un edificio scolastico e quindi rientrante nell'elenco delle gli edifici strategici e rilevanti di cui all'elenco tipologico secondo la d.d.u.o. 19904/03, dovrà essere predisposto un approfondimento sismico di II livello (ai sensi dell'Allegato 5 alla d.g.r. 30 novembre 2011 - n. IX/2616). **L'approfondimento di II livello, in corso di realizzazione, sarà implementato all'interno dello Studio Geologico per l'adozione della Variante Generale al PGT.**

Approfondimento sotto servizi

Il lotto affaccia a nord su via Donizetti, est via Giuseppe Verdi, a sud via Umberto I e a ovest via Cesare Battisti. Su tutte le vie sono presenti le 5 reti primarie (A-F-G-E-TLC), tranne TLR. All'angolo tra via C. Battisti e via Umberto I sono presenti 3 impianti di telefonia allocati su una antenna.

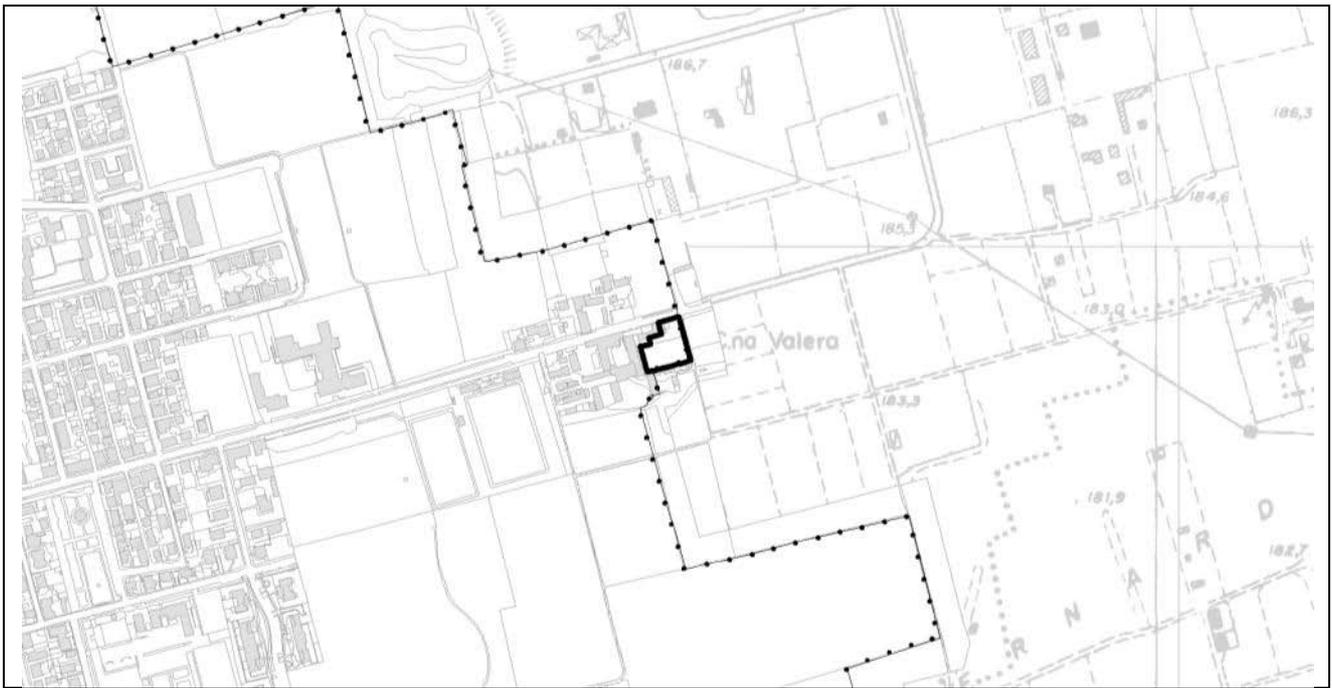
Dovranno essere predisposti in fase attuativa, di concerto con i Gestori, i seguenti approfondimenti:

- a.) ricognizione puntuale delle reti esistenti, effettivo posizionamento e reale consistenza;
- b.) studio di verifica del dimensionamento della rete fognaria che stabilisca la capacità o meno della rete esistente di accettare i reflui provenienti dall'ambito stesso;
- c.) studio di verifica in merito alla compatibilità del recapito a suolo delle acque meteoriche, che preveda inoltre l'utilizzo di impianti che favoriscano il riuso delle stesse per l'irrigazione e altri usi;
- d.) vista la presenza di impianti di telecomunicazione, andrà verificata la compatibilità degli stessi con le fasce di rispetto relative alla destinazione prevista per l'ambito.



AREA DI TRASFORMAZIONE – AT_05/c

Obiettivi strategici per la politica territoriale: l'individuazione dell'area di trasformazione, su un ambito già predeterminato PII Valera, è strategica per conseguire il trasferimento della capacità edificatoria da destinare ad edilizia residenziale pubblica e quindi tutelare un abito di valore paesaggistico, storico e culturale.



Stralcio su Data Base Topografico comunale - scala 1:5.000



Stralcio su ortofoto 2012 AGEA UTM32N WMS tratta da www.cartografia.regione.lombardia.it - scala 1:5.000



Descrizione ambito

L'area identifica un ambito di valore paesaggistico, storico e testimoniale residuo da conservare, posto in prossimità del nucleo, riconoscibile sin dalla prima levata IGM del 1888, della Cascina Valera.



Elaborazioni tridimensionali da piattaforma Google Earth

St: 2.253 mq

Parametri e indici urbanistici di massima: trasferimento di 1.257,70 mq di SLP all'interno dell'ambito AT.05 (ex A2) di cui alla Delibera di approvazione di Consiglio comunale n. 65 del 19 dicembre 2005 ed alla successiva convenzione stipulata in data 5 aprile 2006.

Destinazioni: sono ammesse esclusivamente funzioni a servizio

Modalità attuative: quelle previste dalla scheda AT_05



Prescrizioni

A fronte del trasferimento dei diritti edificatori si dovrà provvedere alla cessione gratuita all'Amministrazione dell'ambito di scheda. L'ambito potrà prevedere destinazioni a servizio di interesse generale anche di gestione privata, con l'obiettivo di valorizzare Villa Agnesi.



Rappresentazione compositiva delle prescrizioni

Approfondimento mobilità ed accessibilità:

Si veda Allegato D2 - Valutazione di sostenibilità dei carichi urbanistici sulla rete di mobilità

Approfondimento geologico

L'ambito di trasformazione ricade in classe di fattibilità a consistenti limitazioni (classe 3) per ambiti di vulnerabilità idrogeologica. Le problematiche specifiche riguardano la vulnerabilità della falda di grado elevato e lo sfruttamento delle acque di falda. In subordine l'area è caratterizzata dalla presenza di terreni granulari con mediocri caratteristiche geotecniche e moderatamente suscettibile alla presenza degli occhi pollini.

Gli interventi previsti in tali ambiti di pericolosità/vulnerabilità sono da assoggettare alle specifiche Norme Geologiche di Piano, a cui si rimanda.

VINCOLI DI NATURA GEOLOGICA

Su tale ambito di trasformazione non insistono vincoli normativi di natura prettamente geologica.

Approfondimento sismico

L'intero territorio di Varedo è classificato in zona sismica 4 a bassa sismicità; in particolare l'ambito di trasformazione ricade in zona Z4a di pericolosità sismica locale per effetti di amplificazioni litologiche e geometriche.

Approfondimento acustico

L'area si inserisce in un contesto residenziale/verde. L'area risulta essere un'area verde. L'attuale zonizzazione acustica pone l'ambito in classe II. Vista la destinazione prevista si opta per il mantenimento della classe II.



Approfondimento sotto servizi

Il lotto si trova ad est lungo il confine comunale ed affaccia a nord su viale Brianza. Su viale Brianza sono presenti le 5 reti primarie (A-F-G-E-TLC), oltre che, a circa un centinaio di m di distanza dal lotto, la tratta del TLR.

Dovranno essere predisposti in fase attuativa, di concerto con i Gestori, i seguenti approfondimenti:

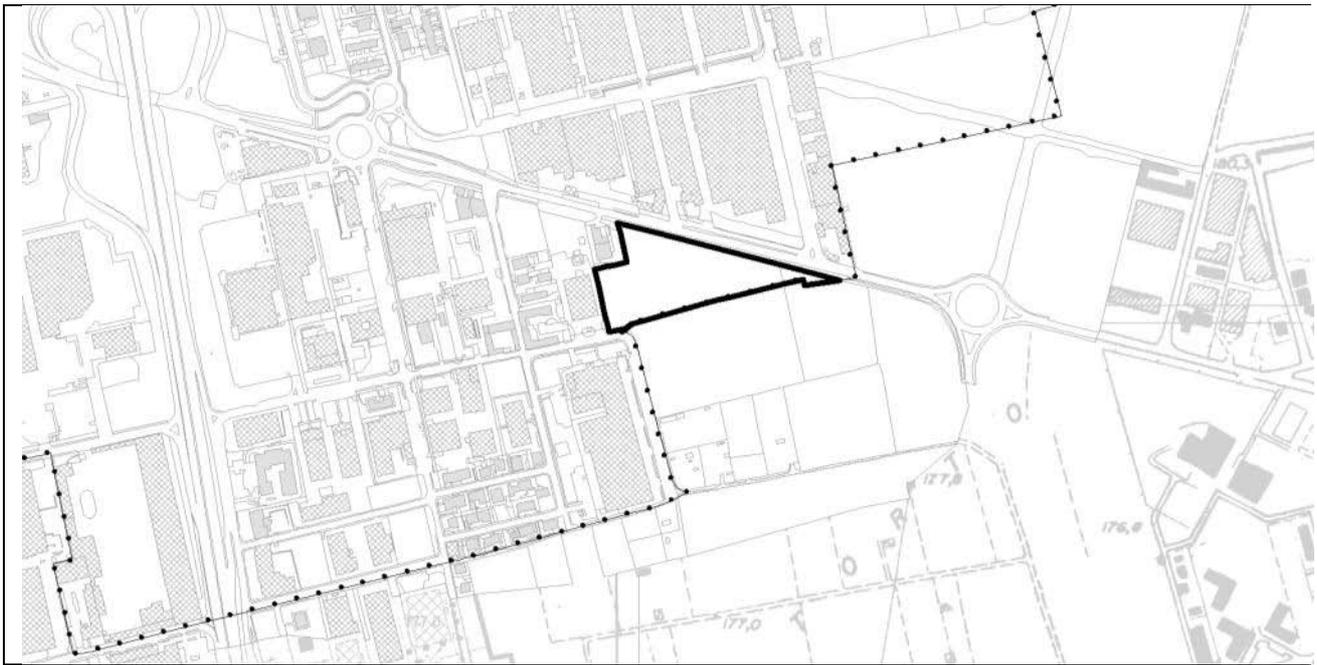
- a.) ricognizione puntuale delle reti esistenti, effettivo posizionamento e reale consistenza;
- b.) studio di verifica del dimensionamento della rete fognaria che stabilisca la capacità o meno della rete esistente di accettare i reflui provenienti dall'ambito stesso;
- c.) studio di verifica in merito alla compatibilità del recapito a suolo delle acque meteoriche, che preveda inoltre l'utilizzo di impianti che favoriscano il riuso delle stesse per l'irrigazione e altri usi.

Ulteriori specifiche si prescrive la redazione in fase attuativa di uno studio del traffico per lo studio dell'accessibilità sia in ingresso che in uscita. La redazione di uno studio di dettaglio morfo - compositivo che approfondisca inoltre la progettazione e successiva realizzazione della rete ecologica di Piano per la porzione interessata dall'area di trasformazione



AREA DI TRASFORMAZIONE – AT_06

Obiettivi strategici per la politica territoriale: la riconferma dell'area di trasformazione è strategica per concretizzare azioni di ricucitura e ricomposizione paesaggistica degli spazi verdi e di ridisegno dei fronti verso il Plis del Grugnotorto - Villorese e rispetto la SP Bustese 527 facendo ricorso ad adeguate fasce di mitigazione ambientale e spazi per itinerari per la mobilità debole lungo la strada provinciale. La previsione è dunque da intendersi diretta "alla riorganizzazione plani volumetrica, morfologica, tipologica e progettuale di previsioni di trasformazione vigenti", come previsto dalla Lr. 31/2014, nello specifico al fine di concorrere al disegno dei corridoi verdi all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale.



Stralcio su Data Base Topografico comunale - scala 1:5.000



Stralcio su ortofoto 2012 AGEA UTM32N WMS tratta da www.cartografia.regione.lombardia.it - scala 1:5.000



Descrizione ambito

L'area identifica un ambito di frangia urbana, parzialmente intercluso, con disciplina urbanistica già predeterminata, essendo una previsione di trasformazione (ex comparto B8) del vigente Pgt.



Elaborazioni tridimensionali da piattaforma Google Earth

St: 15.810 mq

Parametri e indici urbanistici di massima: al comparto di trasformazione è assegnata una capacità edificatoria complessiva pari a 6.450 mq di SLP, derivante dalla somma i.) della SLP generabile dall'area di trasformazione ex. B8, pari a 4.499 mq, da destinarsi a funzioni terziarie e commerciali, nei limiti di una media struttura di vendita non alimentare; ii.) della SLP generabile dalla porzione di area classificata come zona D, pari a 1.948 mq, da destinarsi a funzioni produttive ed artigianali.

Rc = 70%

Rsdp = 10%

H = 14 m

Modalità attuative: l'attuazione in conformità con le prescrizioni di scheda deve avvenire mediante Piano Attuativo.



Prescrizioni

L'attuazione dell'intervento dovrà avvenire nel rispetto di quanto stabilito dal protocollo d'intesa istituzionale sottoscritto dal Comune di Varedo con la Provincia di Monza e Brianza, ai sensi dell'art. 34 delle norme del Ptcp vigente.



Rappresentazione compositiva delle prescrizioni

Approfondimento mobilità ed accessibilità:

Si veda Allegato D2 - Valutazione di sostenibilità dei carichi urbanistici sulla rete di mobilità

Approfondimento geologico

L'ambito di trasformazione ricade in classe di fattibilità a consistenti limitazioni (classe 3) per ambiti di vulnerabilità idrogeologica. Le problematiche specifiche riguardano la vulnerabilità della falda di grado elevato e lo sfruttamento delle acque di falda. In subordine l'area è caratterizzata dalla presenza di terreni granulari con mediocri caratteristiche geotecniche e moderatamente suscettibile alla presenza degli occhi pollini.

Gli interventi previsti in tali ambiti di pericolosità/vulnerabilità sono da assoggettare alle specifiche Norme Geologiche di Piano, a cui si rimanda.

VINCOLI DI NATURA GEOLOGICA

Su tale ambito di trasformazione non insistono vincoli normativi di natura prettamente geologica.

Approfondimento sismico

L'intero territorio di Varedo è classificato in zona sismica 4 a bassa sismicità; in particolare l'ambito di trasformazione ricade in zona Z4a di pericolosità sismica locale per effetti di amplificazioni litologiche e geometriche.

Approfondimento sotto servizi

Il lotto si affaccia a nord lungo la SS527, mentre a confine con l'angolo sud-ovest si trova via Ravenna. Sulla SS527 sono presenti F e TLC, mentre su via Ravenna sono presenti tutte le reti (A-F-G-E-TLC), tranne il TLR.

Dovranno essere predisposti in fase attuativa, di concerto con i Gestori, i seguenti approfondimenti:



- a.) ricognizione puntuale delle reti esistenti, effettivo posizionamento e reale consistenza,
- b.) studio di verifica del dimensionamento della rete fognaria che stabilisca la capacità o meno della rete esistente di accettare i reflui provenienti dall'ambito stesso,
- c.) studio di verifica in merito alla compatibilità del recapito a suolo delle acque meteoriche, che preveda inoltre l'utilizzo di impianti che favoriscano il riuso delle stesse per l'irrigazione e altri usi.

Compensazioni: la trasformazione risulta soggetta alle seguenti compensazioni di cui alla normativa di Piano:

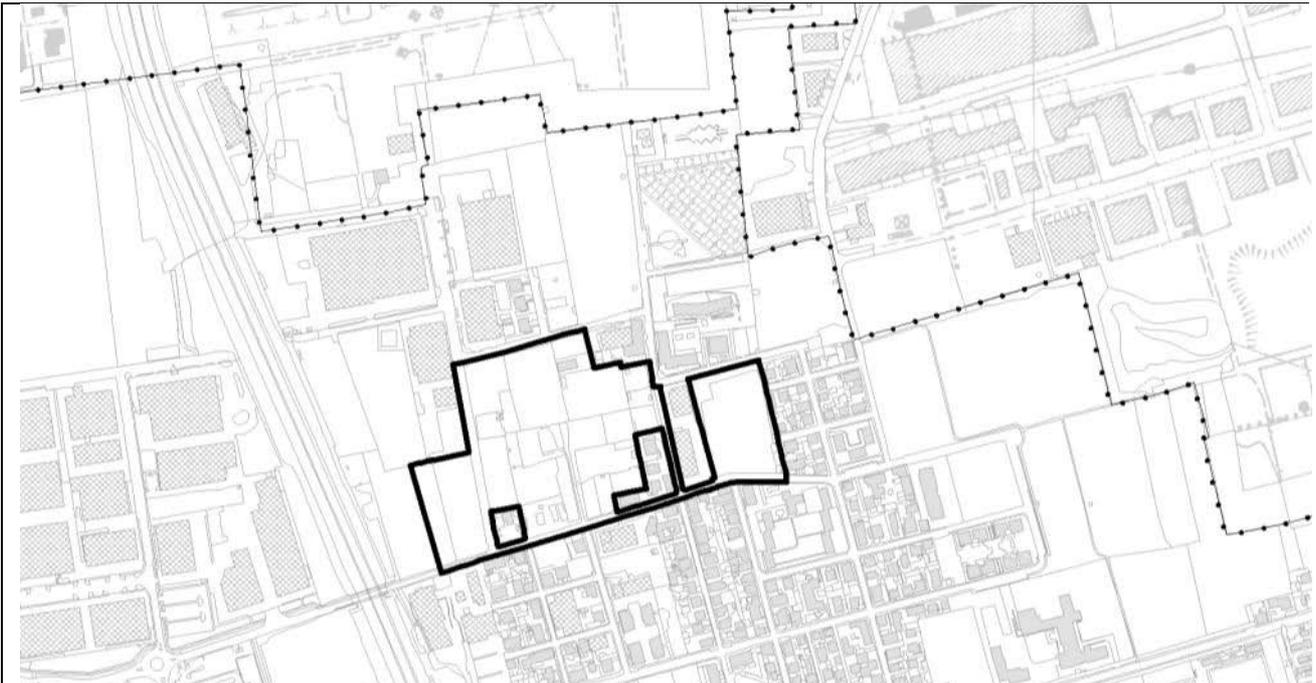
1. individuazione di una superficie di non consumo di suolo definita da protocollo di intesa istituzionale con la Provincia di Monza e Brianza;
2. maggiorazione del contributo di costruzione, limitatamente alle aree agricole allo stato di fatto interessate dall'area di consumo di suolo, ai sensi del c. 2 -bis art. 43 della Lr. 12/2005 e smi nella misura del 3,25% oltre che ai sensi del c. 10 art. 5 Lr. 31/2014 nella misura del 20%.

Ulteriori specifiche si prescrive la redazione in fase attuativa di uno studio del traffico per lo studio dell'accessibilità sia in ingresso che in uscita. La redazione di uno studio di dettaglio morfo - compositivo che approfondisca inoltre la progettazione e successiva realizzazione della rete ecologica di Piano per la porzione interessata dall'area di trasformazione



AREA DI TRASFORMAZIONE – AT_07

Obiettivi strategici per la politica territoriale: la riconferma dell'area di trasformazione è strategica per concretizzare azioni di evidente ricaduta pubblica in termini di edilizia economica sociale. La previsione è dunque da intendersi diretta "alla riorganizzazione plani volumetrica, morfologica, tipologica e progettuale di previsioni di trasformazione vigenti", come previsto dalla Lr. 31/2014, nello specifico al fine di concorrere al disegno dei corridoi verdi all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale.



Stralcio su Data Base Topografico comunale - scala 1:5.000



Stralcio su ortofoto 2012 AGEA UTM32N WMS tratta da www.cartografia.regione.lombardia.it - scala 1:5.000



Descrizione ambito

L'area identifica un ambito di frangia urbana, parzialmente intercluso, con disciplina urbanistica già predeterminata, essendo una previsione di trasformazione (ex comparto B12 - lotto ZVA4 bis Cimep) della Variante puntuale al Pgt approvata con DCC n° 19 del 19/06/2013.



Elaborazioni tridimensionali da piattaforma Google Earth

St: 63.528 mq

Parametri e indici urbanistici di massima:

It = 0,335 mq/mq

Rsdp = 10%

H = 14 m

Destinazioni: sono ammesse esclusivamente le categorie del gruppo funzionale Gf.I residenziale e servizi di interesse pubblico e/o generale

Modalità attuative: l'attuazione in conformità con le prescrizioni di scheda deve avvenire mediante Piano Attuativo.

Prescrizioni

Il nuovo insediamento dovrà obbligatoriamente essere realizzato con le seguenti prescrizioni specifiche:

- i.) le coperture: degli edifici dovranno essere realizzate in legno con manto di copertura in tegole rosse;
- ii.) i tamponamenti delle murature perimetrali dovranno essere rifinite con mattoni a vista;
- iii.) 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;
- iv.) 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 - Villorresi 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;

v.) 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;

vi.) all'interno dell'intera edificazione si dovranno reperire spazi destinati ad "isole ecologiche" opportunamente schermate e di facile fruizione;



Rappresentazione compositiva delle prescrizioni

Approfondimento mobilità ed accessibilità:

Si veda Allegato D2 - Valutazione di sostenibilità dei carichi urbanistici sulla rete di mobilità

Approfondimento geologico

L'ambito di trasformazione ricade in classe di fattibilità a consistenti limitazioni (classe 3) per ambiti di vulnerabilità idrogeologica. Le problematiche specifiche riguardano la vulnerabilità della falda di grado elevato e lo sfruttamento delle acque di falda. In subordine l'area è caratterizzata dalla presenza di terreni granulari con mediocri caratteristiche geotecniche e moderatamente suscettibile alla presenza degli occhi pollini.

Gli interventi previsti in tali ambiti di pericolosità/vulnerabilità sono da assoggettare alle specifiche Norme Geologiche di Piano, a cui si rimanda.

VINCOLI DI NATURA GEOLOGICA

Su tale ambito di trasformazione non insistono vincoli normativi di natura prettamente geologica.

Approfondimento sismico

L'intero territorio di Varedo è classificato in zona sismica 4 a bassa sismicità; in particolare l'ambito di trasformazione ricade in zona Z4a di pericolosità sismica locale per effetti di amplificazioni litologiche e geometriche.

Approfondimento sotto servizi

Il lotto è delimitato a nord da via Longarone e via Aquileia, a sud da via Pastrengo e ad ovest da via Brennero e da AT D1; è attraversato circa a metà in direzione nord - sud da via Merano e raggiunto ad est dalle vie Goito e Custoza. Su via Longarone sono presenti le reti F,G,E e TLC (no A e TLR), mentre su via Aquileia, via Merano, via Goito, via Custoza e via Pastrengo sono



presenti tutte le 5 reti primarie (A-F-G-E-TLC); su via Pastrengo è presente anche il TLR.

Dovranno essere predisposti in fase attuativa, di concerto con i Gestori, i seguenti approfondimenti:

- a.) ricognizione puntuale delle reti esistenti, effettivo posizionamento e reale consistenza;
- b.) studio di verifica del dimensionamento della rete fognaria che stabilisca la capacità o meno della rete esistente di accettare i reflui provenienti dall'ambito stesso;
- c.) studio di verifica in merito alla compatibilità del recapito a suolo delle acque meteoriche, che preveda inoltre l'utilizzo di impianti che favoriscano il riuso delle stesse per l'irrigazione e altri usi.

Compensazioni: la trasformazione risulta soggetta alle seguenti compensazioni di cui alla normativa di Piano:

1. individuazione di una superficie di non consumo di suolo definita da protocollo di intesa istituzionale con la Provincia di Monza e Brianza;
2. maggiorazione del contributo di costruzione, limitatamente alle aree agricole allo stato di fatto interessate dall'area di consumo di suolo, ai sensi del c. 2 -bis art. 43 della Lr. 12/2005 e smi nella misura del 3,25% oltre che ai sensi del c. 10 art. 5 Lr. 31/2014 nella misura del 20%.

Ulteriori specifiche si prescrive la redazione in fase attuativa di uno studio del traffico per lo studio dell'accessibilità sia in ingresso che in uscita. La redazione di uno studio di dettaglio morfo - compositivo che approfondisca inoltre la progettazione e successiva realizzazione della rete ecologica di Piano per la porzione interessata dall'area di trasformazione



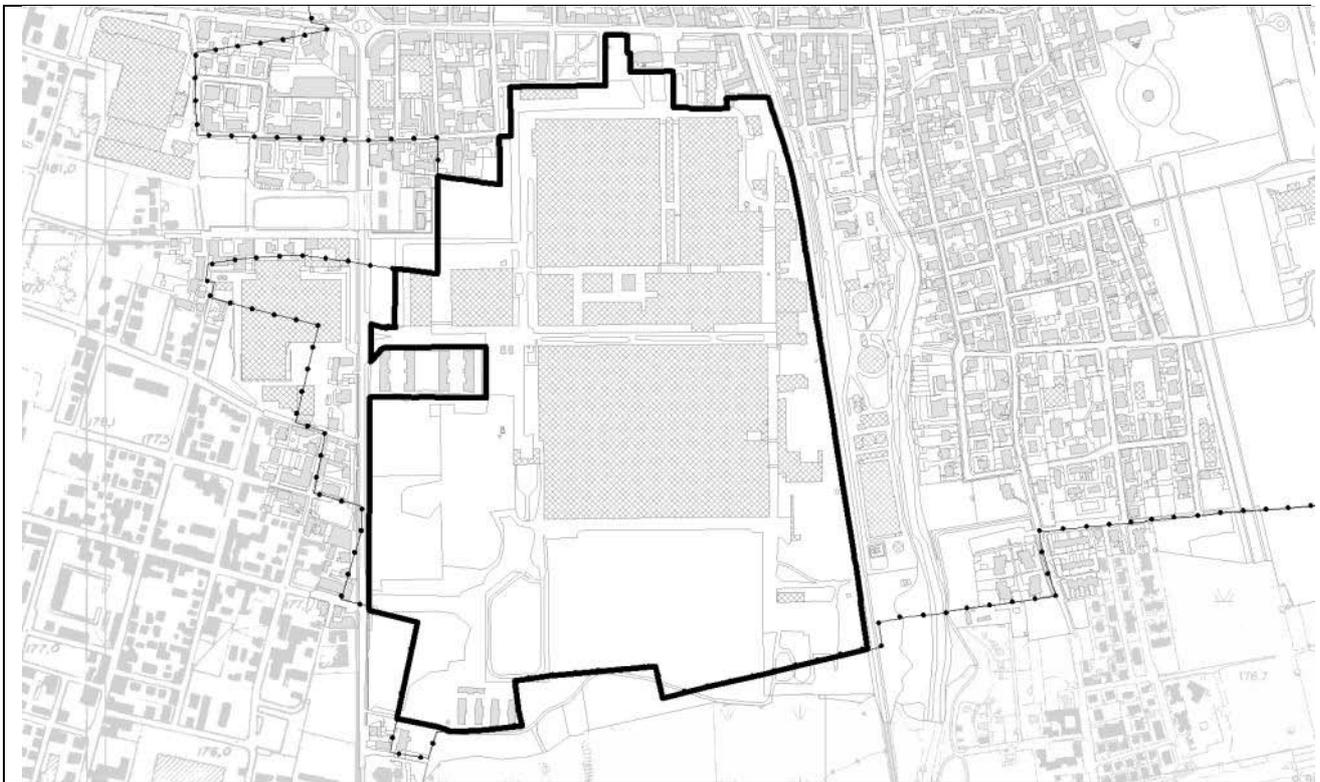
AREA DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA EX SNIA – ATS

Obiettivi strategici per la politica territoriale: L'obiettivo strategico prioritario per l'ambito è quello di pervenire alla sua progressiva riqualificazione, recupero e rifunzionalizzazione, attraverso un complessivo riassetto e riorganizzazione del comparto. Le linee strategiche di indirizzo con cui si intende tragguardare i suddetti obiettivi sono così riassumibili:

- i.) garantire nel complesso una valorizzazione dell'area di carattere occupazionale e d'attrattiva per l'imprenditoria e attività economiche volte a infittire il tessuto economico e sociale, orientato anche allo sviluppo e sperimentazione di nuove tecnologie nel campo dell'energia, dell'ambiente e dello sviluppo economico sostenibile. Dunque: una maggiore coerenza con le vocazioni storiche del comparto;
- ii.) valutare le opportunità che possono derivare da un'ipotesi di intervento di recupero in partenariato pubblico-privato, mediante l'attivazione di procedure di programmazione negoziale di carattere sovralocale definite dalla normativa vigente, al fine di promuovere tutte le azioni perseguibili al fine di arrivare alla bonifica delle aree ex Snia, chiedendo anche a Regione Lombardia di intervenire laddove l'operatore a seguito delle richieste dell'amministrazione non provveda;
- iii.) valorizzare dunque le politiche di intervento in ottica di nodo di interscambio, in coerenza con la politica provinciale di promozione dell'accessibilità sostenibile in ambiti che presentano elevati livelli di servizio di trasporto pubblico (stazione ferroviaria FNM e servizio metro tramvia di futura realizzazione) per la localizzazione di servizi ed attività di eccellenza ad ampio bacino di utenza, anche di interesse generale e culturale;

Ridimensionare, dunque, l'entità delle previsioni residenziali da scheda attuativa del Pgt vigente.

Traguardare infine obiettivi di relazioni e dialogo costante al fine di garantire un rapporto osmotico tra l'ambito e il contesto insediativo in cui si inserisce, ponendo attenzione dunque alla progettazione dei margini dell'ambito, in termini di possibili relazioni e connessioni con il sistema insediativo esistente. In tal senso vi è l'intento di valutare la possibilità di inserire nell'ambito le aree verdi presenti nelle vicinanze dell'esistente area residenziale al fine di prevederle come aree a servizi e verde attrezzato di fruizione pubblica. La previsione è dunque da intendersi diretta "alla riorganizzazione plani volumetrica, morfologica, tipologica e progettuale di previsioni di trasformazione vigenti", come previsto dalla Lr. 31/2014, nello specifico al fine di concorrere al disegno dei corridoi verdi all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale.



Stralcio su Data Base Topografico comunale - scala 1:6.000



Città di Varedo

Variante generale al Piano di Governo del Territorio
Allegato D1- Aree di trasformazione
Relazione del Documento di Piano



Stralcio su ortofoto 2012 AGEA UTM32N WMS tratta da www.cartografia.regione.lombardia.it - scala 1:6.000



Descrizione ambito

L'ambito interessa "l'area ex Snia - Viscosa", inserita quale sito produttivo dismesso di interesse regionale dalla D.G. Ambiente, energia e reti n. 21133 del 07.11.2002. Il comparto ex industriale denominato Snia Viscosa è situato nella zona sud-ovest del territorio comunale e si estende all'interno di esso per una superficie di circa 50 Ha, interessando dunque 1/10 dello stesso. 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. Le previsioni di riqualificazione, recupero e rifunzionalizzazione dell'area sono fortemente condizionate sia dalla diversificazione delle proprietà (ad oggi frazionata in n. 6 proprietà distinte) sia dalle tempistiche legate al completamento delle operazioni di bonifica ambientale. Si riscontra come ad oggi risultino in itinere le procedure di caratterizzazione ambientale solo per una parte dei suoli interessati (per la metà inferiore dell'ambito); di questa tuttavia solo una più limitata parte del comparto risulta anche completamente bonificata ed operabile dal punto di vista delle trasformazioni urbanistiche. Per la parte superiore del comparto, interessata prevalentemente dai fabbricati del cuore storico del comparto produttivo le procedure di bonifica risultano ancora da avviare. Si riscontra inoltre la presenza di una discarica autorizzata di fanghi nella porzione inferiore dell'ambito, dove non insistono i capannoni.

Il portato strategico del comparto è espresso anche da livello di accessibilità pubblica, determinato dalla prossimità alla stazione ferroviaria Fnm, per la quale si prevede l'attestamento del terzo binario della tratta Bovisa - Seveso - Asso in previsione, alla linea del trasporto pubblico degli autobus, nonché alla metro tranvia, per la quale nel 2009 è stato presentato il progetto definitivo di trasformazione dell'attuale impianto tranviario lungo la direttrice Milano - Limbiate in una moderna metro tranvia, che andrebbe a servire il comparto oggetto di intervento. L'ambito nel suo complesso si configura dunque come ambito preferenziale per l'applicazione degli obiettivi di accessibilità sostenibile definiti dal Ptcp provinciale.

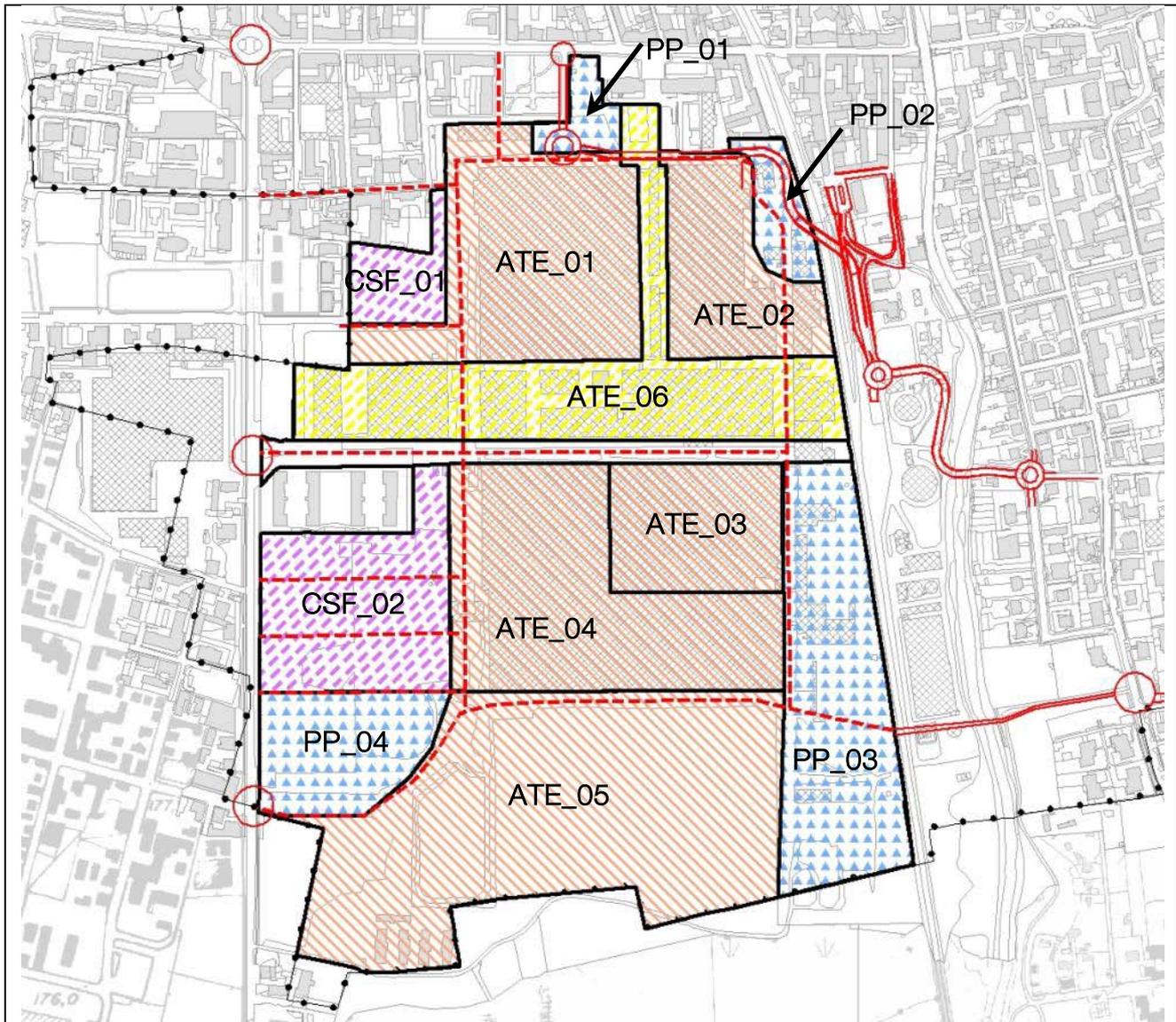


Elaborazioni tridimensionali da piattaforma Google Earth

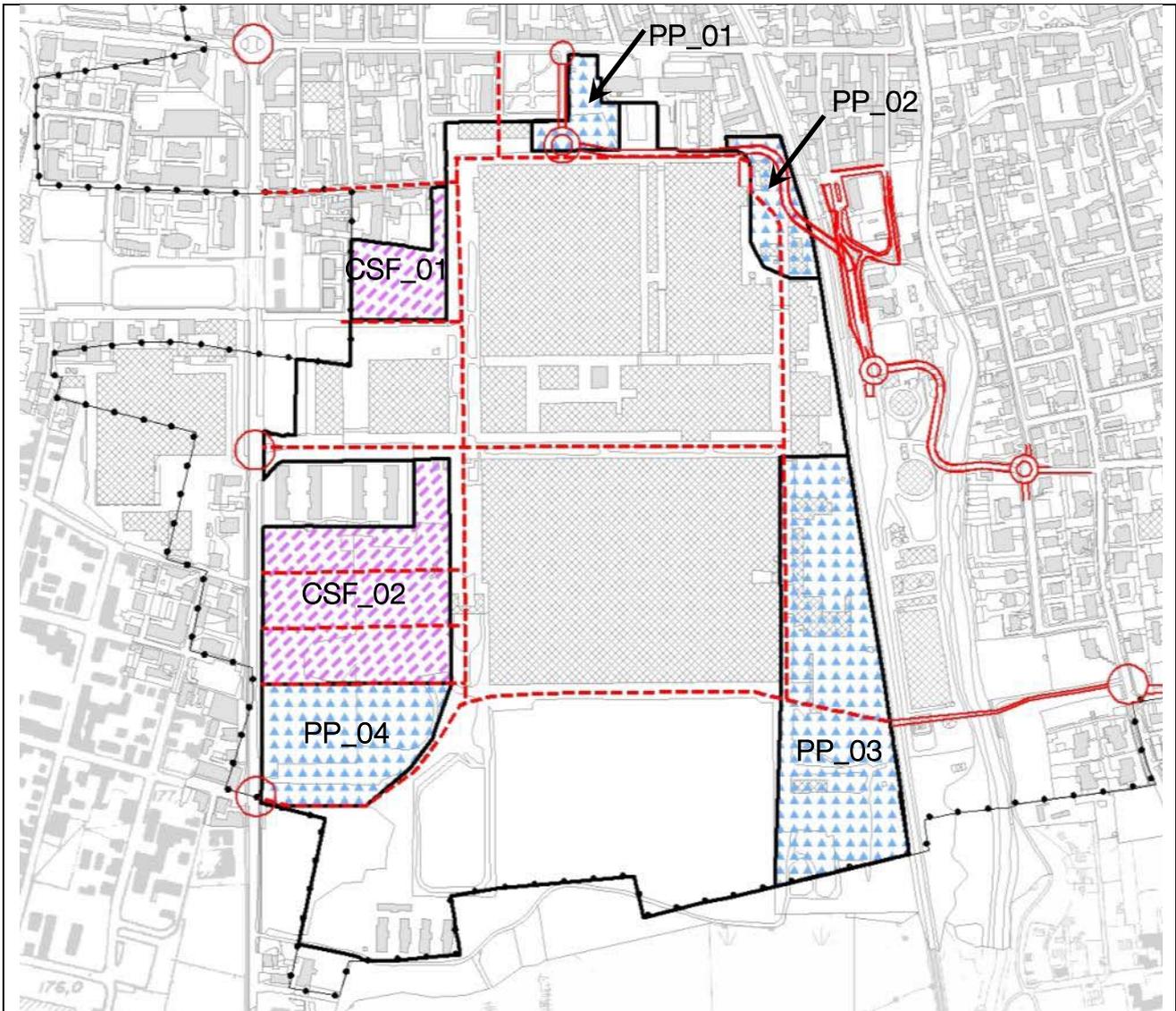
Modalità attuative: per il portato strategico delle previsioni, l'ambito richiede l'attivazione di forme di programmazione negoziata regionale, nello specifico si prescrive il ricorso all'Accordo di programma di rilevanza regionale, quale strumento volano per lo sviluppo di una proposta di riqualificazione coerente con il territorio in cui l'ambito si inserisce e condivisa dagli enti territoriali interessati, tra cui anche la Sovrintendenza ai beni culturali e le municipalità contermini di Paderno Dugnano e Limbiate.



Quanto alla programmazione e pianificazione dell'area è strategico attivare una modularità di intervento. Si da conto, nella successiva rappresentazione, di una articolazione per differenti ambiti di intervento iscritti all'interno di un unico perimetro di trasformazione da ricondurre ad accordo di programma regionale. Inoltre si sviluppa una previsione di riassetto infrastrutturale che dovrà dialogare con la matrice infrastrutturale esistente.



CSF - comparti stralcio funzionali di pianificazione attuativa prioritaria (attuabili nell'arco temporale di 5/10 anni);
PP - ambiti di cessione preventiva per la realizzazione di "progetti pubblici" di interesse strategico;
ATE - aree tematiche di intervento oggetto di progettazione nell'ambito dell'accordo di programma regionale



CSF - comparti stralcio funzionali di pianificazione attuativa prioritaria

I comparti stralcio funzionali di pianificazione attuativa prioritaria identificano specifiche porzioni all'interno del perimetro complessivo dell'area di trasformazione strategica che, per ragioni ambientali (non presentando particolari criticità in termini di bonifica) nonché urbanistiche e territoriali di contesto (i comparti stralcio identificano infatti ambiti perimetrali in grado di dialogare con il sistema insediativo in essere), può essere assentita la trasformazione urbanistica, mediante pianificazione attuativa, nei successivi cinque/dieci anni dall'efficacia della Variante al Pgt, escludendole dunque dal perimetro di AdP, esclusivamente ove si concretizzino specifiche prestazioni richieste, alle quali vengono fatti corrispondere specifici indici edificatori (da applicarsi sulla ST specifica dei comparti CSF), di seguito definiti:

1. prestazioni vincolate alle procedure di bonifica ambientale

(da svolgersi entro e non oltre tre anni dall'efficacia della Variante al Pgt)

$I_t = 0,05$ mq/mq - Conclusione delle attività di caratterizzazione ambientale di cui al c. 3 art. 242 D.Lgs. 152/2006 e smi.

$I_t = 0,1$ mq/mq - Conclusione delle attività di indagine di rischio sito specifica di cui al c. 4 art. 242 D.Lgs. 152/2006 e smi.

$I_t =$ da 0 a 0,1 mq/mq - Indice acquisibile proporzionalmente alla percentuale di suoli per i quali risulta conclusa l'attività di bonifica ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/2006 e smi. (es. 10% = 0,01 mq/mq, fino a 100% = 0,1 mq/mq)



Per un **indice massimo acquisibile** per soggetto promotore pari a $I_t = 0,2$ mq/mq. l'indice, da usufruirsi all'interno dei comparti CSF, verrà maturato singolarmente da ogni soggetto promotore rispetto alle prestazioni raggiunte sugli ambiti di proprietà, entro e non oltre tre anni dall'efficacia della Variante al Pgt

2. cessione preventiva e progettazione degli ambiti PP di "progetti pubblici" di interesse prioritario

(da svolgersi entro e non oltre cinque anni dall'efficacia della Variante al Pgt)

Per ogni ambito di "progetto pubblico" di interesse prioritario, per i quali è richiesta la progettazione e/o la cessione preventiva gratuita all'amministrazione comunale, è attribuito un indice premiale usufruibile all'interno dei comparti CSF così definiti:

PP.1 è associato un indice premiale pari a 0,08 mq/mq. L'obiettivo è quello di garantire una porta di ingresso "verde" al comparto da nord, per verde attrezzato e fruibile, d'interesse anche per la creazione di un cannocchiale visivo sulla facciata d'ingresso del comparto, e funzionale per la creazione di parcheggi di attestamento all'abitato di Varedo.

PP.2 è associato un indice premiale pari a 0,08 mq/mq. L'obiettivo è quello di garantire l'utilizzo pubblico del sottosuolo al fine di traggare agevolare la progettazione del sottopasso, come da accordi preliminari con Fnm

PP.3. è associato un indice premiale pari a 0,045 mq/mq. L'obiettivo è quello di realizzazione di un parco pubblico, al fine di garantire la continuità ambientale e relazioni di percorribilità con la rinaturalizzazione, intervento ambientale previsto per il sedime dell'ex depuratore comunale e rispetto allo spesso del fiume Sveso.

PP.4 è associato un indice premiale pari a 0,045 mq/mq. L'obiettivo è quello di realizzare un'area verde sperimentale legata agli studi e sperimentazioni sul microclima ed alla riduzione CO2

Per un indice massimo acquisibile fino a $I_t = 0,25$ mq/mq da ognuno dei soggetti promotori in caso di cessione preventiva e progettazione del 100% della ST degli ambiti PP "progetti pubblici". l'indice verrà maturato in modo cumulato rispetto alle prestazioni raggiunte da tutti i soggetti promotori all'interno dell'ambito ATS. Gli ambiti di cui è richiesta la cessione gratuita dovranno essere preventivamente bonificati.

3. acquisizione di aree con diritti volumetrici o mediante istituto perequativo di Piano

La capacità edificatoria rimanente fino al raggiungimento dell'indice massimo di zona stabilito dovrà essere obbligatoriamente acquisita, da parte di ogni soggetto promotore, mediante l'acquisizione e cessione gratuita di aree con diritti volumetrici attraverso l'applicazione dell'istituto di perequazione di cui all'art. 13 delle norme del Piano delle Regole, comunque nella misura non inferiore a 0,20 mq/mq

Modalità attuative dei comparti stralcio funzionale CSF

La Superficie territoriale complessiva dei comparti stralcio funzionali risponde alla logica perequativa di comparto. Pertanto è da intendersi ripartita in modo proporzionale rispetto all'estensione complessiva delle superfici dei singoli promotori all'interno del perimetro ATS; pertanto ogni proprietà potrà usufruire, in funzione delle prestazioni effettuate, il proprio indice territoriale maturato sulla ST di competenza.

L'attuazione delle previsioni di cui ai comparti CSF dovrà avvenire mediante pianificazione attuativa, e potrà avvenire esclusivamente a seguito dell'acquisizione degli indici premiali e perequativi nelle modalità definite nella presente scheda, oltre che all'avvenuta bonifica dei suoli interessati dai comparti CSF.

Gli interventi sono soggetti al reperimento della dotazione minima di aree a servizio di cui all'art. 6 delle norme del Piano dei servizi. Decorsi 5 anni dall'efficacia della Variante al Pgt, le quote di superficie territoriale non asseverabili ai fini dell'utilizzo della capacità edificatoria maturata dovranno essere ricomprese all'interno del perimetro di accordo di programma regionale, mentre gli ambiti di progetto pubblico saranno riconfermati come aree a servizio da cedere gratuitamente all'amministrazione comunale.



CSF_01

Indici e parametri urbanistici

$ST = 9.000$ mq circa

$It = 0,7$ mq/mq

$Rc = 45\%$

$Rsdp = 25\%$

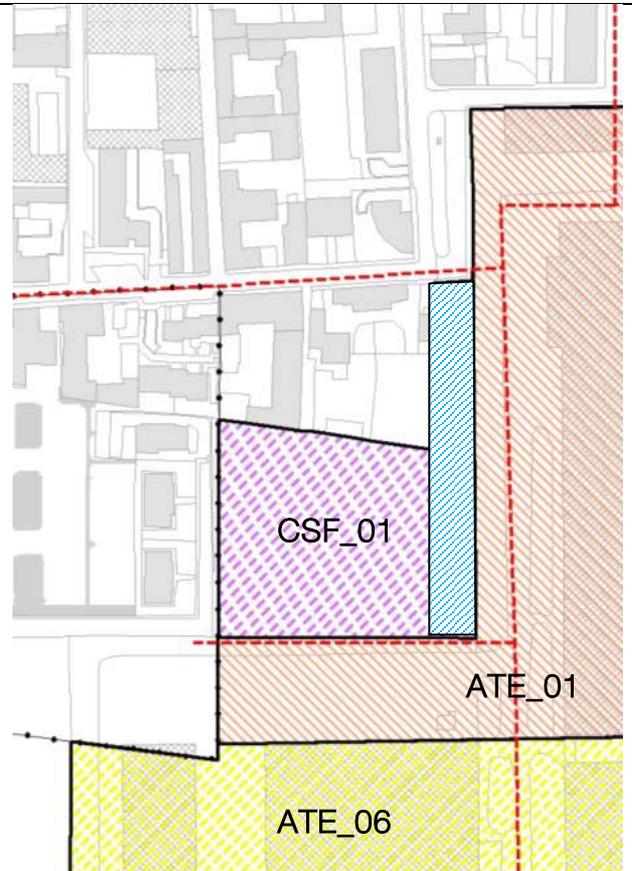
$H = 16,5$ mt

Destinazione d'uso ammesse: attività del gruppo funzionale Gf.1 residenziale. Dovrà essere garantita una quota del 15% di edilizia residenziale convenzionata per le giovani coppie.

Destinazioni d'uso escluse: produttivo - industriale; agricole, strutture commerciali con superfici di vendita superiori ai 600 mq.

Prescrizioni

E' posto in capo al soggetto attuatore la realizzazione della viabilità di servizio al comparto, indicata all'interno della rappresentazione di scheda con linea rossa tratteggiata. E' richiesta la cessione per parcheggi e viabilità della porzione di superficie indicata con areale retinato di azzurro nella rappresentazione di scheda a fianco riportata.





CSF_Q2

Indici e parametri urbanistici

$ST = 37.000 \text{mq circa}$

$It = 0,7 \text{mq/mq}$

$Rc = 60\%$

$Rsd = 20\%$

$Rsdp = 25\%$

$H = 20 \text{ m}$ per le destinazioni residenziali

$H = 14 \text{ m}$ per le destinazioni non residenziali

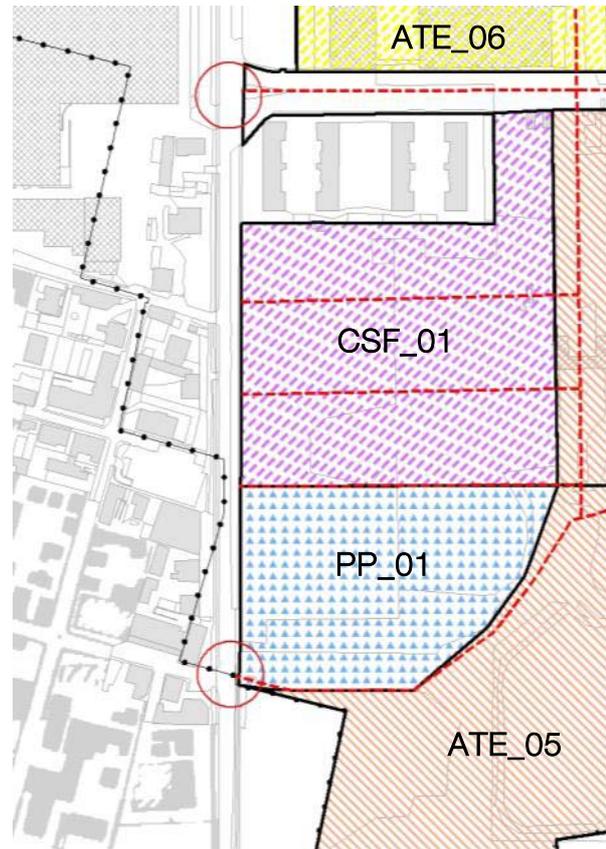
Destinazione d'uso ammesse: attività dei gruppi funzionali Gf.3 terziario e Gf.5 commercio di dettaglio, ad esclusione della grande struttura di vendita, oltre ad una quota del 20% di residenza.

Destinazioni d'uso escluse: produttivo - industriale; agricole.

Prescrizioni

E' posto in capo al soggetto promotore la realizzazione della viabilità di servizio al comparto, indicata all'interno della rappresentazione di scheda con linea rossa tratteggiata.

L'attuazione degli interventi previsti all'interno del comparto CSF_Q2 dovrà prevedere la realizzazione di apposito controviale di accesso con rilevato verde lungo la direttrice stradale della ex comasina a protezione dell'area, per l'intera estensione che interessa il comparto CSF_Q2 e l'ambito PP_Q4





ATE_01; ATE_02; ATE_03; ATE_04; ATE_05; ATE_06 - Aree tematiche di intervento, oggetto di progettazione nell'ambito dell'accordo di programma regionale

Le aree tematiche AT_01, ..., AT_06 identificano gli ambiti all'interno del comparto di riqualificazione della ex Snia Viscosa deputati alla valorizzazione dell'area in chiave occupazionale e d'attrattiva per favorire l'imprenditoria ed il progresso di sistemi di impresa tecnologici ed innovativi, volte a infittire il tessuto economico e sociale, orientato anche allo sviluppo e sperimentazione di nuove tecnologie nel campo dell'energia e dell'ambiente.

La progettazione delle aree tematiche di intervento all'interno dell'ambito dell'accordo di programma dovrà perseguire i seguenti obiettivi:

- a.) mantenere il nucleo storico industriale, destinandone le parti più significative a Parco scientifico tecnologico per attività legate alla green economy e tecnologie hi-tec (ricerca, produzione, sperimentazione, ecc.), oltre alle funzioni culturali e di interesse generale di pregio (poli di servizi) in corrispondenza degli spazi prospicienti le stazioni di interscambio;
- b.) destinare la restante area a Parco industriale, al fine di garantire un ruolo primario per il potenziamento della rete ecologica che permetta di connettere anche attraverso il Canale Villoresi il Parco Regionale delle Groane, il Plis del Grugnotorto Villoresi ed il Parco Regionale della Valle del Lambro.

Gli indici urbanistici e le modalità di intervento saranno oggetto di definizione dell'accordo di programma. E' possibile ipotizzare, in caso di interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza demolizione il recupero del volume reale di cui all'art. 04 delle Norme di Piano

DESTINAZIONI D'USO AREE TEMATICHE

ATE_01 - da Parco industriale fino a terziario avanzato.

ATE_02 - da Parco industriale, fino a terziario avanzato e commerciale. Ambito preferenziale per la localizzazione di funzioni culturali e di interesse generale di eccellenza, nonché funzioni residenziali di servizio (alloggi universitari, case studenti, ecc.)

ATE_03 - Parco tecnologico e "Luogo della produzione"

ATE_04 - Parco tecnologico e "Luogo della produzione"

ATE_05 - Verde a parco. Polmone verde per il potenziamento della rete ecologica che permetta di connettere anche attraverso il Canale Villoresi il Parco Regionale delle Groane, il Plis del Grugnotorto Villoresi ed il Parco Regionale della Valle del Lambro (cfr. Progetto Nexus).

ATE_06 - Parco industriale pubblico.

All'interno degli ATE_03 e ATE_04 è prescritta una quota pari al 20% della SLP o volume di progetto da dedicare al trasferimento delle attività presenti nelle aree del tessuto urbano consolidato residenziale a prezzi convenzionati.



Prescrizioni di scheda

Rappresentazione compositiva delle prescrizioni

Approfondimento mobilità ed accessibilità:

La realizzazione della viabilità contrassegnata con linea tratteggiata rossa non posta direttamente in capo ai soggetti promotori all'interno dell'attuazione dei comparti stralcio funzionale dovrà essere prevista nei contenuti dell'accordo di programma. L'accordo di programma dovrà prevedere l'obbligatorietà della realizzazione dell'intero asse stradale di collegamento a sud tra la direttrice ex statale dei Giovi e la Milano - Meda indicato all'interno della Tavola delle previsioni di Variante con apposita simbologia. Lo stesso potrà essere posto completamente o in quota parte ai soggetti promotori.

L'accordo di programma potrà rappresentare inoltre l'occasione per sviluppare uno studio di fattibilità della nuova stazione ferroviaria di interscambio all'interno del comparto ATS

Si veda Allegato 02 - Valutazione di sostenibilità dei carichi urbanistici sulla rete di mobilità

Approfondimento geologico

L'ambito di trasformazione ricade in classe di fattibilità a consistenti limitazioni (classe 3) per ambiti di vulnerabilità idrogeologica. Le problematiche specifiche riguardano la vulnerabilità della falda di grado elevato e lo sfruttamento delle acque di falda. In subordine l'area è caratterizzata dalla presenza di terreni granulari con mediocri caratteristiche geotecniche e moderatamente suscettibile alla presenza degli occhi pollini.

Gli interventi previsti in tali ambiti di pericolosità/vulnerabilità sono da assoggettare alle specifiche Norme Geologiche di Piano, a cui si rimanda.

VINCOLI DI NATURA GEOLOGICA

Su tale ambito di trasformazione insiste parzialmente un vincolo legato alla salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile (fascia di rispetto del pozzo 0152310009). Le norme relative alle aree di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile devono essere adeguate alle disposizioni previste dalla d.g.r. 10 aprile 2003, n. 7/12693 "Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle zone di rispetto" e dal D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" Art. 94. "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano".

Approfondimento sismico

L'intero territorio di Varedo è classificato in zona sismica 4 a bassa sismicità; in particolare l'ambito di trasformazione ricade in zona Z4a di pericolosità sismica locale per effetti di amplificazioni litologiche e geometriche.

Trattandosi di un edificio scolastico e quindi rientrante nell'elenco delle gli edifici strategici e rilevanti di cui all'elenco tipologico secondo la d.d.u.o. 19904/03, dovrà essere predisposto un approfondimento sismico di II livello (ai sensi dell'Allegato 5 alla d.g.r. 30 novembre 2011 - n. IX/2616). **L'approfondimento di II livello, in corso di realizzazione, sarà implementato all'interno dello Studio Geologico per l'adozione della Variante Generale al PGT.**

Approfondimento risorse idriche

In considerazione della situazione di lieve deficit, pari a 0,15% nel medio periodo e 1,6% nel lungo periodo, ipotizzabile rispetto alla risorsa idrica effettivamente disponibile oltre il valore di 59,15 l/s, che costituisce il massimo immesso nel periodo 2009-2014, si prescrive di effettuare uno studio idrogeologico più dettagliato, di completamento al monitoraggio di cui al paragrafo 7.3 della relazione geologica della Variante al Pgt, rivolto alla determinazione delle caratteristiche dell'acquifero, tramite prove in pozzo, necessarie nel caso in cui si debba provvedere alla perforazione di nuovi pozzi.

Approfondimento acustico

L'ambito prevede diverse destinazioni funzionali, in particolare:

ATE_01 e ATE_02 - destinazione polo tecnologico e innovazione;

ATE_03 e ATE_04 - destinazione produttiva;

CSF_01 - residenza;

CSF_02 - commerciale/terziario/ricettivo;

ATE_05 - verde

PP - progetto pubblico



Dal punto di vista acustico lo scopo è quello di concentrare le destinazioni con maggiore probabilità di ospitare sorgenti sonore disturbanti negli ambiti più distanti dagli ambiti residenziali che circondano l'area (ATE_03 e ATE_04). Risulta altresì importante che gli ambiti ATE_01 e ATE_02 abbiano la funzione di fascia cuscinetto con il contesto residenziale. L'area è compresa tra la Via Como e Corso Milano (Comasina) caratterizzata da un elevato flusso veicolare e la linea ferroviaria TRENORD. Risulta indispensabile garantire ai comparti stralcio funzionale (CSF_02 in particolare) un'adeguata protezione dall'infrastruttura di trasporto. L'attuale zonizzazione acustica pone l'ambito parte in classe III parte in classe IV. Vista la destinazione prevista si opta per il mantenimento delle classi previste.

La pianificazione attuativa dovrà essere accompagnata da una valutazione acustica redatta con modelli previsionali.

L'attuazione dello stralcio funzionale CSF_01 dovrà tenere conto delle normative relative alla valutazione previsionale di clima acustico e del rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici.

L'attuazione dello stralcio funzionale CSF_02 dovrà prevedere la realizzazione di barriere verdi/rilevati atti a ridurre la rumorosità, insistente sul comparto, prodotta dalla strada Comasina oltre alla presenza della linea tramviaria. Lo stesso dovrà tenere conto delle normative relative alla valutazione previsionale di impatto acustico e del rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici. L'attuazione delle CSF e delle ATE dovranno tenere conto delle normative relative alla valutazione previsionale di impatto acustico. Le aree destinate invece a progetto PP pubblico dovranno tenere conto delle normative relative alla valutazione previsionale di clima acustico.

Approfondimento sotto servizi

CSF_01

Il lotto è delimitato a nord dalla via Cavour, sulla quale si attesta via A. Diaz e ad ovest da via Lampedusa. Tutte le vie presentano la presenza delle 5 reti primarie (A, F, G, E e TC), tranne TLR.

Dovranno essere predisposti in fase attuativa, di concerto con i Gestori, i seguenti approfondimenti:

- a.) ricognizione puntuale delle reti esistenti, effettivo posizionamento e reale consistenza;
- b.) studio di verifica del dimensionamento della rete fognaria che stabilisca la capacità o meno della rete esistente di accettare i reflui provenienti dall'ambito stesso;
- c.) studio di verifica in merito alla compatibilità del recapito a suolo delle acque meteoriche, che preveda inoltre l'utilizzo di impianti che favoriscano il riuso delle stesse per l'irrigazione e altri usi.

CSF_02

Il lotto è delimitato a nord dalla via Garibaldi e a ovest da via Milano.

Su via Garibaldi sono presenti A, G e TC, su via Milano sono presenti le 5 reti primarie (A, F, G, E e TC), tranne TLR. Sul confine est dell'ambito è presente un'antenna con 3 impianti posizionata su edificio.

Dovranno essere predisposti in fase attuativa, di concerto con i Gestori, i seguenti approfondimenti:

- a.) ricognizione puntuale delle reti esistenti, effettivo posizionamento e reale consistenza;
- b.) studio di verifica del dimensionamento della rete fognaria che stabilisca la capacità o meno della rete esistente di accettare i reflui provenienti dall'ambito stesso;
- c.) studio di verifica in merito alla compatibilità del recapito a suolo delle acque meteoriche, che preveda inoltre l'utilizzo di impianti che favoriscano il riuso delle stesse per l'irrigazione e altri usi.

Ulteriori specifiche La realizzazione della previsione di viabilità di by-pass a sud del territorio comunale, è posta in capo ai soggetti attuatori dell'Accordo di programma ed è da intendersi subordinata alla riqualificazione del comparto ex Snia Viscosa. Per tale previsione infrastrutturale è data facoltà di prevedere il ricorso all'istituto perequativo, tuttavia solo a seguito della definizione di specifico progetto definitivo che ne stabilisca il tracciato. A tal fine, alle aree interessate dalla realizzazione della nuova viabilità secondo il progetto definitivo è attribuito un diritto edificatorio in perequazione (Itp) pari a 0,15 mq/mq per una fascia di 10 metri dall'asse stradale. I diritti edificatori così reperiti potranno essere usufruiti all'interno degli interventi previsti dall'accordo di programma, eventualmente all'esterno mediante l'istituto della permuta, ove siano disponibili aree di proprietà comunale strategiche e funzionali al recepimento di tali diritti. Si prescrive la redazione in fase attuativa di uno studio del traffico per lo studio dell'accessibilità sia in ingresso che in uscita. Oltre agli approfondimenti necessari per dare avvio ed attuazione all'accordo di programma.