

CITTA' DI VAREDO
Provincia di Monza Brianza



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

Variante generale al PGT

Piano delle Regole

ex art. 10 L.r. 12/2005 s.m.i.



Condizioni specifiche di intervento all'interno delle unità ottimali di intervento (UI)

Allegato 1

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 ___/___/_____

31 Luglio 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

Mirco Bellè

Settore Lavori Pubblici e Pianificazione
Territoriale



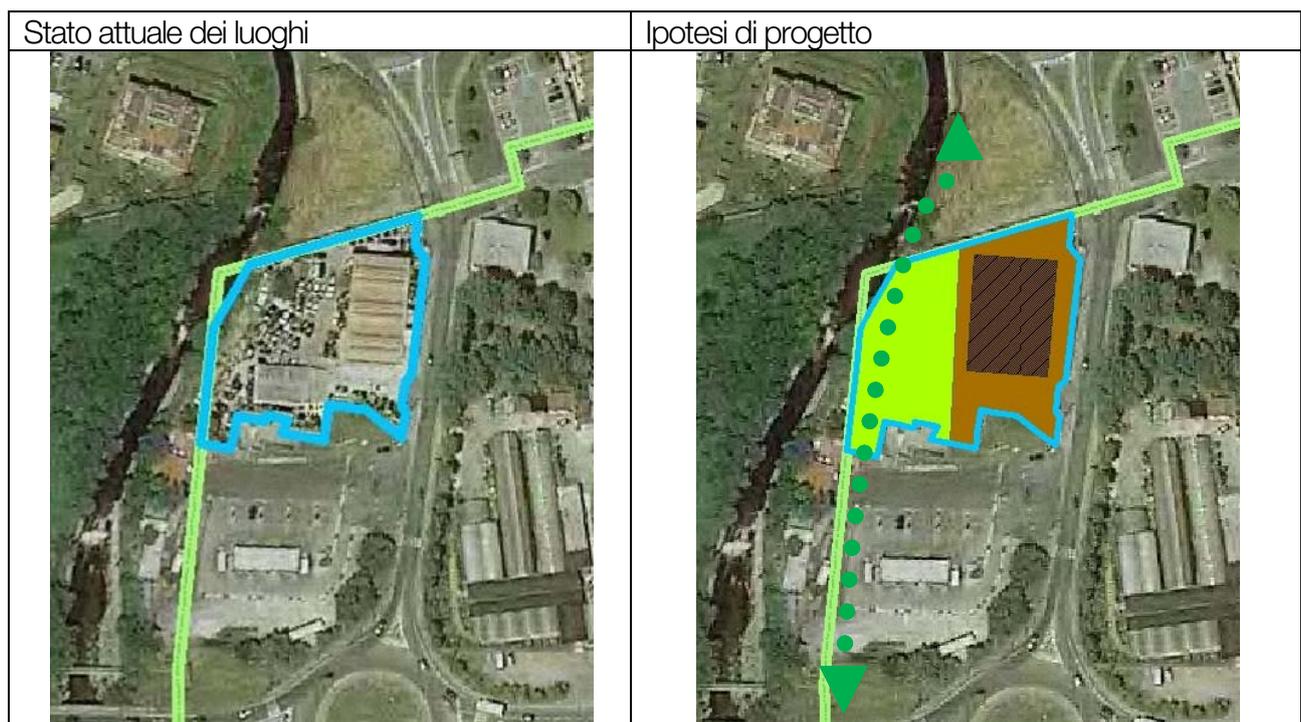
Allegato 1 alle disposizioni attuative del Piano delle Regole

Condizioni specifiche di intervento all'interno delle unità ottimali di intervento UI.

Gli stralci seguenti identificano in pianta lo schema distributivo previsto della superficie di consumo di suolo ammissibile (colore marrone), entro cui deve avvenire la concentrazione dei sedimi edificati e gli standard dovuti per parcheggi e viabilità, e la restante area a verde di progettazione del corridoio verde, dunque da ripristinare a superficie drenante profonda (secondo le definizioni di cui all'art. 3 delle norme del Piano delle Regole) e da cedere all'amministrazione comunale a seguito del completo ripristino ambientale dei luoghi, al fine di concretizzare le connessioni ecologiche raffigurate. Vengono individuate con perimetro (azzurro) le unità ottimali di intervento, il Plis del Grugnotorto Villoresi vigente (in verde scuro) e la rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale (perimetro spesso verde chiaro).

UI_1 demolitore auto via Agnesi

L'ambito identifica un'area allo stato di fatto urbanizzata con significativi valori di impermeabilizzazione e occupazione del suolo, in cui risulta insediata un'attività di demolizione di automobili con regolare autorizzazione provinciale, con presenza di deposito di auto nella parte esterna, che genera episodi di degrado in prossimità del torrente Seveso. Il vigente Pgt identifica una previsione di area a verde di riqualificazione ambientale (ex zona C) assegnando un indice perequativo 0,1 mq/mq da trasferire a seguito di integrale ripristino ambientale e cessione dell'ambito, previsione che la Variante non intende perseguire per la difficoltosa attuabilità del trasferimento in ambiti esterni rispetto all'impianto di perequazione definito e per il parziale interesse dell'amministrazione comunale ad acquisire la totalità degli spazi liberabili. La trasformazione dovrà garantire un corridoio verde permeabile di sezione non inferiore a 30 mt dalla sponda est del torrente Seveso. Quote inferiori alla suddetta potranno essere previste solo a seguito dell'intesa con l'Ente provinciale e adeguatamente motivate.

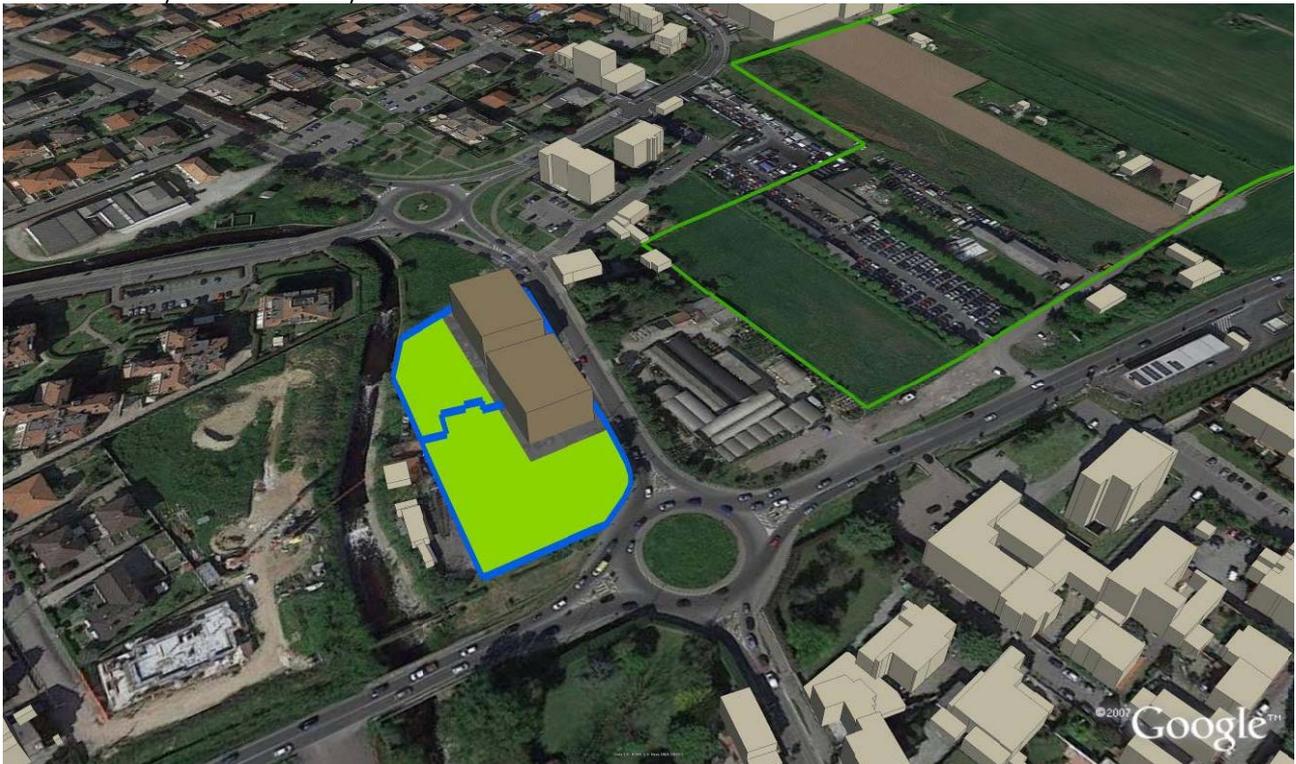




Sono escluse le destinazioni produttive dei gruppi funzionali Gf.2 e commerciali dei gruppi Gf5.3, 5.4. e 5.5.

L'accorpamento delle due unità di intervento genera l'accesso ad una premialità pari a $I_t = 0,05$ mq/mq da applicare sulla verifica dell'indice I_t esistente e potrà dare luogo ad una media struttura di vendita unitaria non alimentare di superficie di vendita non superiore a 2.500 mq, entro e comunque l'indice territoriale massimo di 0,4 mq/mq prescritto.

Schema nell'ipotesi di accorpamento tra unità di intervento

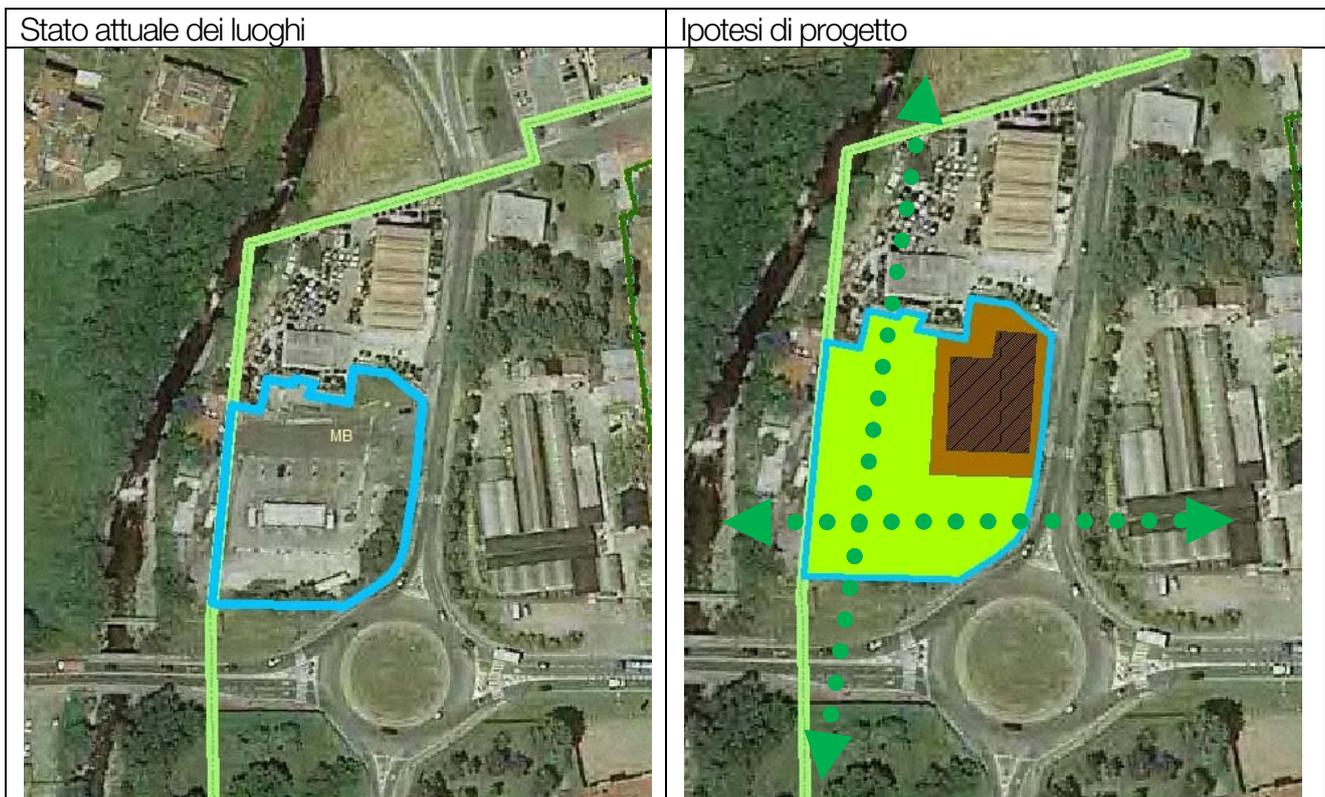




UI_2 autolavaggio Via Agnesi

L'ambito identifica un'area allo stato di fatto urbanizzata con significativi valori di impermeabilizzazione e occupazione del suolo, in cui risulta insediata un'attività di autolavaggio, con presenza di spazi di manovra completamente cementificati nella parte esterna, che genera episodi di criticità idraulica in prossimità del torrente Seveso. Il vigente Pgt identifica una previsione di area a verde di riqualificazione ambientale (ex zona C) assegnando un indice perequativo 0,1 mq/mq da trasferire a seguito di integrale ripristino ambientale e cessione dell'ambito, previsione che la Variante non intende perseguire per la difficoltosa attuabilità del trasferimento in ambiti esterni rispetto all'impianto di perequazione definito e per il parziale interesse dell'amministrazione comunale ad acquisire la totalità degli spazi liberabili.

La trasformazione dovrà garantire un corridoio verde permeabile di sezione non inferiore a 30 mt dalla sponda est del torrente Seveso e non inferiore a 40 metri dal tracciato della Saronno-Monza. Quote inferiori alla suddetta potranno essere previste solo a seguito dell'intesa con l'Ente provinciale e adeguatamente motivate.



Sono escluse le destinazioni produttive dei gruppi funzionali Gf.2 e commerciali dei gruppi Gf5.3, 5.4. e 5.5.

L'accorpamento delle due unità di intervento genera l'accesso ad una premialità pari a $I_t = 0,05$ mq/mq da applicare sulla verifica dell'indice I_t esistente e potrà dare luogo ad una media struttura di vendita unitaria non alimentare di superficie di vendita non superiore a 2.500 mq, entro e comunque l'indice territoriale massimo di 0,4 mq/mq prescritto.



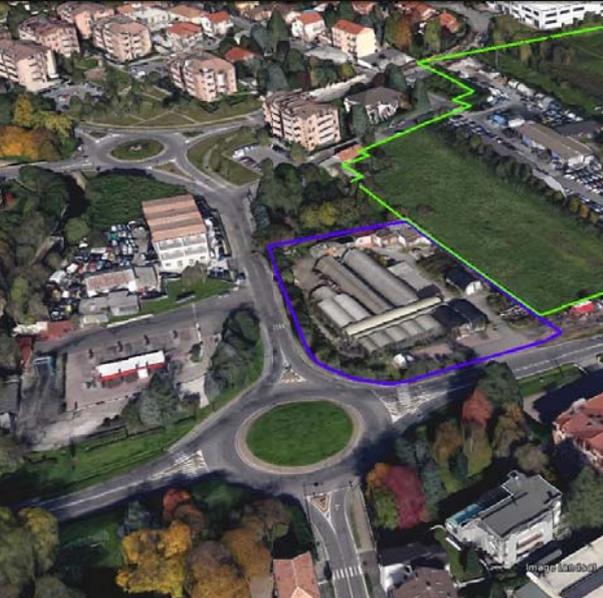
Schema nell'ipotesi di accorpamento tra unità di intervento





UI_3 florovivaista

L'ambito identifica un'area allo stato di fatto urbanizzata ed edificata, con significativi valori di impermeabilizzazione e occupazione del suolo che determinano una elevata impedenza alla permeabilità ambientale, in cui risulta insediata un'attività di florovivaista sottoutilizzata da rifunzionalizzare. Il vigente Pgt identifica una previsione di area a verde di riqualificazione ambientale (ex zona C) assegnando un indice perequativo 0,1 mq/mq da trasferire a seguito di integrale ripristino ambientale e cessione dell'ambito, previsione che la Variante non intende perseguire per la difficoltosa attuabilità del trasferimento in ambiti esterni rispetto all'impianto di perequazione definito e per il parziale interesse dell'amministrazione comunale ad acquisire la totalità degli spazi liberabili, nonché per la declinazione degli obiettivi di accessibilità sostenibile del Ptcp provinciale vigente.

Stato attuale dei luoghi	Ipotesi di progetto
<p data-bbox="150 768 544 806"><i>Rappresentazione planimetrica</i></p> 	<p data-bbox="796 768 1190 806"><i>Rappresentazione planimetrica</i></p> 
<p data-bbox="150 1411 579 1449"><i>Rappresentazione tridimensionale</i></p> 	<p data-bbox="796 1411 1222 1449"><i>Rappresentazione tridimensionale</i></p> 



Sono escluse le destinazioni produttive dei gruppi funzionali Gf.2

È assentito il raggiungimento di 2.500 mq di superficie di vendita, purché l'eventuale quota di SLP eccedente alla verifica dell'indice di zona definito pari a $I_t = 0,4$ mq/mq, venga acquisita mediante l'istituto della perequazione, ovvero la cessione gratuita di "aree verdi di rilevanza paesistico ambientale che concorrono alla costruzione dei corridoi della reti ecologiche regionale e provinciale", nella misura di 10 mq ogni 1 mq di SLP mancante (ridotta a 7 mq ogni 1 mq di SLP mancante se aree di previsione di ampliamento del Plis).

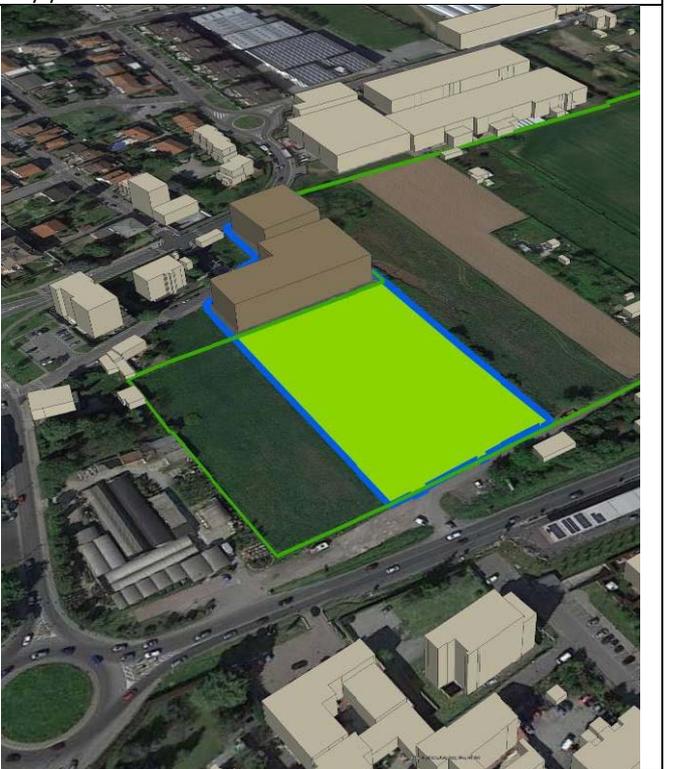
La trasformazione dovrà garantire un corridoio verde permeabile di sezione non inferiore a 30 mt dalla direttrice stradale della Saronno Monza. Quote inferiori alla suddetta potranno essere previste solo a seguito dell'intesa con l'Ente provinciale e adeguatamente motivate.

UI_4 Area demolitore

L'ambito identifica un'area allo stato di fatto urbanizzata e fortemente compromessa sotto il profilo ambientale, con significativi valori di impermeabilizzazione e occupazione del suolo, in cui risulta insediata un'attività di demolizione di automobili con regolare autorizzazione provinciale, con presenza di deposito di auto nella parte esterna, che genera episodi di degrado e compromissione ambientale. L'ambito è inoltre identificato all'interno del registro dei siti contaminati di rilevanza regionale, pertanto occorre attivare le procedure di indagine e caratterizzazione ambientale previste dall'art. 242 del D.Lgs. 152/2006 e smi. Il vigente Pgt identifica una previsione di area a verde di riqualificazione ambientale (ex zona C) assegnando un indice perequativo 0,1 mq/mq da trasferire a seguito di integrale ripristino ambientale e cessione dell'ambito, previsione che la Variante non intende perseguire per la difficoltosa attuabilità del trasferimento in ambiti esterni rispetto all'impianto di perequazione definito e per il parziale interesse dell'amministrazione comunale ad acquisire la totalità degli spazi liberabili.

La trasformazione dovrà garantire un corridoio verde permeabile di sezione non inferiore a 100 metri dalla base inferiore dell'unità di intervento. Quote inferiori alla suddetta potranno essere previste solo a seguito dell'intesa con l'Ente provinciale e adeguatamente motivate.



Stato attuale dei luoghi	Ipotesi di progetto
<p data-bbox="132 353 778 392"><i>Rappresentazione in pianta</i></p> 	<p data-bbox="778 353 1469 392"><i>Rappresentazione in pianta</i></p> 
<p data-bbox="132 1144 778 1182"><i>Rappresentazione tridimensionale</i></p> 	<p data-bbox="778 1144 1469 1182"><i>Rappresentazione tridimensionale</i></p> 



Per tale ambito, la capacità edificatoria usufruibile è generata dall'indice di utilizzo territoriale $I_t = 0,25$ mq/mq assegnato all'intera unità ottimale di intervento, ad esclusione delle superfici di proprietà comunale esistenti al momento dell'intervento, al cui accesso è legata esclusivamente la conclusione delle procedure di bonifica dei suoli interessati dall'intera unità di intervento, e potrà essere usufruita all'interno del perimetro dell'unità minima di intervento definita dal Piano delle regole, attraverso la previsione, da concordarsi con gli enti preposti, di rettifica in riduzione del perimetro del PLIS del Grugnotorto vigente, onde consentire un'area di concentrazione volumetrica non superiore a 4.886 mq di ST (area con losangature in rosso rappresentata nell'immagine di cui sopra), all'interno della quale dovranno essere reperiti anche gli spazi a parcheggio pertinenziale e i servizi minimi richiesti dalle norme di Piano, da localizzare obbligatoriamente a nord in adiacenza all'edificato già esistente lungo Via Ticino e Via Cervino in comune di Bovisio Masciago.

La rimanente porzione di area esterna all'area di concentrazione volumetrica dovrà essere ceduta gratuitamente al comune e adeguatamente rimboscata. La verifica dei rapporti di copertura e superficie permeabile dovrà essere effettuata in riferimento alla estensione complessiva dell'unità di intervento. Ulteriori quote di SLP oltre indice stabilito (derivanti da $Sc * \text{numero di piani}$) potranno essere usufruite all'interno dell'area di concentrazione (per una H massima consentita pari a 14 mt) accedendo all'istituto della perequazione di piano, ovvero mediante la cessione gratuita di "aree verdi di rilevanza paesistico ambientale che concorrono alla costruzione dei corridoi della reti ecologiche regionale e provinciale", nella misura di 7 mq ogni 1 mq di SLP mancante. (ridotta a 5 mq ogni 1 mq di SLP mancante se aree di previsione di ampliamento del Plis).

La destinazione d'uso ammessa è produttiva - artigianale (gruppi funzionali Gf.2) e terziaria (gruppi funzionali Gf.3) ad esclusione delle insalubri di I e II livello.

Attuazione degli interventi

In caso di intervento congiunto, le modalità di ripartizione tra i proprietari dei diritti edificatori, generati dall'indice di utilizzo territoriale $I_t = 0,25$ mq/mq, all'interno dell'area di concentrazione volumetrica è da intendersi definita ai sensi del c. 1 art. 11 della Lr. 12/2005 e smi.

In caso di intervento di bonifica parziale, attuato anche da singoli proprietari, il trasferimento dei diritti edificatori all'interno dell'area di concentrazione volumetrica potrà avvenire esclusivamente sulle aree di proprietà, mediante l'assegnazione di un indice di utilizzo territoriale proporzionale alla quota % di bonifica raggiunta all'interno dell'unità ottimale di intervento. Dove l'intervento configuri più del 50% della superficie totale da bonificare, l'indice così ottenuto è incrementabile nella misura pari alla differenza percentuale ottenuta rispetto alla soglia del 50%, moltiplicata per il coefficiente di 1,5.

Calcolo da intendersi puramente ai fini esemplificativi al fine di attuare la norma:

ST complessiva dell'UI = 10.000 mq

ST di intervento (parziale) = 7.000 mq

% di bonifica prevista = $(7.000/10.000) = 70\%$

*Indice di utilizzo territoriale = $0,25 \text{ mq/mq} * (70/100) = 0,175 \text{ mq/mq}$*

*Differenza percentuale ottenuta rispetto alla soglia di bonifica del 50% = $70\% - 50\% = 20 * 1,5 = 30\%$*

Indice di utilizzo territoriale finale = $0,175 + (30/100) = 0,2275 \text{ mq/mq} = 0,23 \text{ mq/mq}$

*SLP realizzabile = $7.000 \text{ mq} * 0,23 \text{ mq/mq} = 1.610 \text{ mq}$*



UI_5 Strada vicinale del Foppone

L'ambito identifica un'area fortemente interclusa e marginale al disegno di rete ecologica comunale, funzionale, per lo stato di degrado e compromissione in cui versa, al completamento del tessuto urbano consolidato al fine di garantire un adeguato ampliamento delle attività economiche legate alla produzione insediate sul territorio. Il vigente Pgt identifica una previsione di area a verde di riqualificazione ambientale (ex zona C) assegnando un indice perequativo 0,1 mq/mq da trasferire a seguito di integrale ripristino ambientale e cessione dell'ambito, previsione che la Variante non intende perseguire per la difficoltosa attuabilità del trasferimento in ambiti esterni rispetto all'impianto di perequazione definito e per il parziale interesse dell'amministrazione comunale ad acquisire la totalità degli spazi liberabili.

Poiché non è intenzione dell'amministrazione comunale proporre una rettifica in riduzione della rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale, la Variante inserisce tale ambito all'interno delle aree di riqualificazione, al fine di far concorrere anch'essa, in modo maggiormente strategico ed attivo di quella che può essere una mera conservazione passiva di un ambito non strategico ai fini della fruizione ambientale, alla costruzione della rete ecologica comunale mediante il ricorso all'istituto della perequazione o della compensazione per l'acquisizione di aree in previsione a Plis secondo le previsioni di Variante.

Gli stralci seguenti identificano in pianta lo schema distributivo previsto della superficie di consumo di suolo ammissibile (colore marrone), entro cui deve avvenire la concentrazione dei sedimenti edificati e gli standard dovuti per parcheggi e viabilità, e la restante area a verde di progettazione del corridoio verde, dunque da ripristinare a superficie drenante profonda (secondo le definizioni di cui all'art. 3 delle norme del Piano delle Regole) e da cedere all'amministrazione comunale a seguito del completo ripristino ambientale dei luoghi.



Stato attuale dei luoghi	Ipotesi di progetto
<p data-bbox="150 360 497 398"><i>Rappresentazione in pianta</i></p> 	<p data-bbox="794 360 1142 398"><i>Rappresentazione in pianta</i></p> 
<p data-bbox="150 1234 577 1272"><i>Rappresentazione tridimensionale</i></p>  <p data-bbox="635 1944 721 1966">Image Landsat</p>	<p data-bbox="794 1234 1222 1272"><i>Rappresentazione tridimensionale</i></p>  <p data-bbox="1200 2011 1273 2024">www.amb.it</p>



La destinazione d'uso ammessa è produttiva - artigianale (gruppi funzionali Gf. 2) ad esclusione delle insalubri di I e II livello.

E' prescritto l'arretramento del filo stradale entro la linea tratteggiata in nero nella rappresentazione sopra riportata, al fine di garantire le sezioni stradali esistenti lungo via Strada vicinale del Foppone per la parte compresa tra Via Ticino e l'ambito di intervento.

All'interno dell'area di consumo di suolo definita dovranno essere garantiti anche i rapporti di copertura $R_c = 70\%$, superficie drenate pari al 15% e di altezza $H = 14$ mt nonché reperiti anche gli spazi a parcheggio pertinenziale e i servizi minimi richiesti dalle norme di Piano.

E' consentito il raggiungimento dell'indice pari a $I_t = 0,4$ mq/mq mediante il ricorso all'istituto perequativo, si deve applicare un rapporto perequativo nella misura di 1,5 mq di SLP perequata per ogni 10 mq di SLP realizzata, o, in alternativa, la cessione gratuita di "aree verdi di rilevanza paesistico ambientale che concorrono alla costruzione dei corridoi della reti ecologiche regionale e provinciale", nella misura di 15 mq per ogni mq di SLP da reperire secondo il parametro sopra espresso (ridotta a 10 mq ogni 1 mq di SLP da reperire secondo il parametro sopra espresso se aree di previsione di ampliamento del Plis)

La trasformazione dovrà garantire una fascia di rispetto da piantumare a verde con essenze arboree sempreverdi pari ad almeno 25 metri di distanza dal perimetro del Plis Grugnotorto-Villoresi.