



Comune di Varedo  
Via Vittorio Emanuele II, 1  
20814 Varedo (MB)

Variante puntuale al PGT finalizzata alla modifica delle  
previsioni urbanistiche connesse all'area di  
trasformazione denominata B7 – Villa Bagatti Valsecchi



PIANO DI  
GOVERNO DEL TERRITORIO  
ai sensi della Lr. 12/2005 e s.m.i.

**RELAZIONE TECNICA**

**Elaborato adeguato ai contributi e suggerimenti emersi in sede di II conferenza  
di Vas – 28 giugno 2013**

**Incaricato:**  
dott. pt. Alberto Benedetti

**Staff del Comune di Varedo:**  
Diego Marzorati - *Sindaco*  
Fabrizio Figini - *Assessore all'Edilizia Pubblica e Privata –  
Urbanistica – Ecologia e Ambiente – Organizzazione – Personale*  
arch. Mirco Bellé - *Responsabile del Settore Lavori Pubblici e  
Pianificazione Territoriale*  
geom. Dario Mariani - *Ufficio tecnico*

***Luglio 2013***

## Indice

<b>1.</b>	<b>La natura e gli aspetti procedurali della Variante puntuale di Piano</b>	
1.1.	Il quadro di riferimento legislativo	p.001
1.2.	L'iter procedurale avviato per la redazione della Variante	p.005
1.3.	Gli indirizzi amministrativi di tutela e i lineamenti della Variante puntuale	p.015
<b>2.</b>	<b>Il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento, ex let. a), c.1, art. 8: la costruzione dello scenario di riferimento della variante</b>	
2.1.	L'inquadramento territoriale di riferimento	p.016
2.2.	La presa d'atto dello stato dei luoghi: i temi della Variante	p.018
2.3.	L'asseveramento volumetrico dello stato di fatto e la simulazione planivolumetrica dei volumi esistenti	p.022
2.4.	La stratificazione storica, documentata e intervenuta	p.026
2.5.	Le prescrizioni e gli indirizzi definiti dal quadro normativo, programmatico e pianificatorio vigente	p.043
2.5.1.	<i>Il quadro delle tutele e delle cautele paesistico-ambientali poste in essere</i>	p.043
2.5.2.	<i>Le opportunità operative intravedibili</i>	p.050
2.6.	Il quadro pianificatorio di riferimento a livello locale	p.051
2.6.1.	<i>La situazione urbanistica vigente: i margini di intervento ammessi</i>	p.051
2.6.2.	<i>Il corso evolutivo del Piano di governo del territorio vigente</i>	p.057
2.6.3.	<i>La catalizzazione delle azioni pubbliche avviate dai differenti enti sulla medesima porzione di territorio</i>	p.063
2.7.	La sintesi delle ricognizioni effettuate: le opportunità operative intravedibili	p.066
<b>3.</b>	<b>Il quadro conoscitivo del territorio come risultante delle trasformazioni avvenute(ex let. b), c.1, art. 8)</b>	
3.1.	L'analisi per sistemi territoriali degli aspetti pertinenti della variante puntuale	p.068
3.2.	Le esigenze di approfondimento emerse	p.079
3.2.1.	<i>I capisaldi della variante mutuati dal quadro ricognitivo e programmatico</i>	p.079
3.2.2.	<i>Il raccordo con il processo di Vas: le esigenze di approfondimento emerse nell'ambito di applicazione (scoping) per la componente paesaggio e struttura urbana</i>	p.080
3.3.	L'impianto analitico assunto per la declinazione operativa degli obiettivi di Variante	p.084
3.3.1.	<i>Le analisi operate sul costruito, a livello di manufatto: la caratterizzazione ricondotta a livello di isolato rispetto al valore di rilevanza dei caratteri tipologici ed architettonici</i>	p.087
3.3.2.	<i>L'analisi diacronica sviluppata a livello di impianto: la caratterizzazione ricondotta a livello di isolato rispetto al valore di rilevanza strutturale</i>	p.094
3.3.3.	<i>Le analisi sviluppate a livello di relazioni paesaggistiche: le incidenze constatate</i>	p.106
3.4.	La sintesi delle prospezioni effettuate: quali possibili indirizzi per la Variante.	p.126
<b>4.</b>	<b>La caratterizzazione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico del Pgt Vigente let. c), c.1, art. 8</b>	p.129

<b>5.</b>	<b>Il momento di sintesi valutativa: la desunzione dell'ordine, i limiti e i modi di intervento sostenibile assumibili.</b>	
5.1.	I fattori connotativi della struttura e del paesaggio urbano all'interno dell'ambito di influenza identificato	p. 135
5.2.	La desunzione dell'ordine, i limiti e i modi di intervento sostenibile assumibili: i determinanti dell'operatività della Variante	p. 160
<b>6.</b>	<b>Le determinazioni finali: gli elementi costitutivi della Variante parziale al Pgt</b>	
6.1.	I fattori motivanti la scelta assunta	p.169
6.2.	La scelta assunta e le azioni costitutive della Variante parziale al Pgt	p.174
6.3.	Le modifiche e le integrazioni apportate al Piano di governo del territorio	p.176
6.4.	Il sistema degli obiettivi della variante puntuale	p.202
6.4.1.	<i>Gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione di valore strategico condivisi</i>	p.202
6.4.2.	<i>Gli obiettivi quantitativi della Variante puntuale</i>	p.206
6.4.3.	<i>Gli obiettivi specifici qualificanti la variante</i>	p.208
6.5.	Le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale: la coerenza con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale	p.210
6.6.	La coerenza con i caratteri paesaggistici specifici dei luoghi emersi	p.224

## **Allegato**

---

Documentazione storica