

CITTA' DI VAREDO  
Provincia di Monza Brianza



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

## Variante al Piano Attuativo B12, in Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del Piano di governo del territorio comunale vigente



Relazione tecnico illustrativa  
della Variante al PGT vigente

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 \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

Marzo 2019

## Gruppo di lavoro

---

Studio SosTer  
*Alberto Benedetti*  
*Giorgio Graj*

Progettisti variante generale PGT

Luca Terlizzi

Redazione rapporto preliminare di  
assoggettabilità alla VAS, in affiancamento  
alle autorità competente e precedente

## Città di Varedo

---

Filippo Vergani

Sindaco

Fabrizio Figini

Assessore all'Urbanistica e Ambiente

Mirco Bellè

Settore Lavori Pubblici e Pianificazione  
Territoriale



## INDICE

0.	Premesse	pag. 2
1.	Gli obiettivi della proposta di variante al piano attuativo dell'ambito di trasformazione B12	pag. 3
2.	L'individuazione del nuovo ambito di intervento	pag. 4
3.	La disciplina urbanistica vigente	pag. 7
4.	Inquadramento dell'ambito di intervento ed elementi prevalenti della programmazione territoriale	pag. 9
5.	Le caratteristiche territoriali e lo stato di fatto dell'ambito di intervento	pag. 11
6.	Le caratteristiche della proposta di variante al piano attuativo	pag. 13
6.1.	L'organizzazione planivolumetrica della proposta di variante al piano attuativo	pag. 15
6.2.	Le dotazioni territoriali e il progetto del sistema delle aree verdi	pag. 17
6.3.	Il progetto del sistema delle aree verdi	pag. 19
7.	Gli aspetti progettuali comportanti variante allo strumento urbanistico vigente	pag. 23
	Appendice A: l'aggiornamento degli elaborati testuali di piano	pag. 26
	Appendice B: l'aggiornamento della cartografia di piano	pag. 33
	Appendice C: l'aggiornamento delle norme del Piano dei Servizi	pag. 42
	Appendice D: l'aggiornamento delle norme del Piano delle Regole	pag. 43



## 0. | PREMESSE

In data 20.07.2018 (prot. in atti comunali n. 14583) le proprietà C.I.M.E.P., Società Ager Varedo S.r.l. e Società Rizzi Costruzioni S.r.l. hanno presentato presso l'amministrazione comunale l'istanza di richiesta di variante al Piano Attuativo riguardante dell'Area di Trasformazione B12 (ex Lotto 2VA4bis) approvato in data 3 aprile 2014 con Deliberazione di Consiglio comunale n.6<sup>1</sup>.

In funzione del riconosciuto interesse pubblico<sup>2</sup>, e con l'intento di perseguire l'obiettivo strategico per l'Ente, finalizzato "*all'attuazione urbanistica dell'area, valorizzandone peculiarità urbanistiche ed ambientali*", l'Amministrazione comunale di Varedo (MB) con deliberazione di Giunta Comunale n. 99 del 08.08.2018, e con successiva deliberazione di Consiglio comunale n. 41 del 29 novembre 2018, ha valutato positivamente l'istanza di richiesta di variante al Piano Attuativo dell'Area di Trasformazione B12, non conforme al Piano di Governo del Territorio vigente, e con Deliberazione di Consiglio comunale n. 135 del 10 dicembre 2018, ha dato formalmente avvio al procedimento di redazione della Variante al vigente Piano attuativo dell'Area di Trasformazione B12, ed alle conseguenti modifiche riguardante gli atti vigenti del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, provvedendo contestualmente all'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS.

Dunque, l'Amministrazione Comunale di Varedo ha conferito l'incarico di redigere la Variante al vigente Piano di Governo del territorio, conseguente all'avvio del procedimento di redazione della Variante al vigente Piano attuativo dell'Area di Trasformazione B12 ex lotto "2VA4 bis" allo Studio SosTer.

---

<sup>1</sup> Istanza successivamente integrata con pec. in data 01.08.2018, e acquisita agli atti in data 02.08.2018, prot. n. 15335.

<sup>2</sup> Si riscontra infatti che:

- l'ambito interessato dalla proposta di Piano attuativo in Variante in oggetto ricomprende le aree del lotto 2VA4bis del Piano di Zona Consortile, di cui il Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare (C.I.M.E.P.) ne aveva acquisito la proprietà, interamente destinate ad edilizia economica e popolare (ex Legge 18/04/1962 n. 167 e smi); tali aree successivamente all'approvazione della quarta Variante al PGT nel 2013, risultano destinate ad una quota di edilizia convenzionata pari al 20% della volumetria realizzabile;
- ad oggi, parte dei terreni ricompresi nella perimetrazione d'ambito risultano ancora di proprietà del Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare (C.I.M.E.P.) dunque di pubblica proprietà;
- Il vigente Piano dei servizi evidenzia il carattere strategico del comparto B12 ex lotto 2VA4bis del Piano di Zona Consortile per concretizzare azioni di evidente ricaduta pubblica in termini di edilizia economica sociale, in quanto tale ambito rappresenta la principale trasformazione di carattere strategico per il soddisfacimento della richiesta di abitazioni sociali registrata sul territorio.
- le modifiche delle aree del Piano Attuativo dell'Area di Trasformazione B12 vigente richieste dalle proprietà, possono contribuire, attraverso l'attuazione dei primi lotti di riferimento, alla progressiva attuazione delle previsioni urbanistiche dell'area, mediante:
  - a. una diversa impostazione planivolumetrica dei lotti e della loro fruibilità ed accessibilità, ed una diversa articolazione delle aree a standard e del sistema della viabilità di comparto, perseguendo l'obiettivo strategico per l'amministrazione comunale di ridefinire un nuovo assetto dell'area che valorizzi le peculiarità urbanistiche, ambientali ed edilizie del comparto;
  - b. un incremento delle aree di proprietà pubblica all'interno della rete ecologica comunale di ricomposizione paesistica sovracomunale (provinciale) ricompresa all'interno del Parco Locale di Interesse Sovracomunale Grugnotorto-Villoresi



## 1. | GLI OBIETTIVI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE B12

Le modifiche che si intendono apportare alla pianificazione attuativa vigente sono complessivamente atte a ridefinire un nuovo assetto dell'area oggetto di programmazione urbanistica, in grado di valorizzare le peculiarità urbanistiche, ambientali ed edilizie del comparto, e riguardano nello specifico:

- L'individuazione di un nuovo perimetro delle aree di intervento da assoggettarsi a Piano attuativo, prevedendo l'annessione di aree limitrofe di proprietà delle società richiedenti, la maggior parte delle quali (oltre 15.000 mq) ricadenti all'interno del PLIS del Grugnotorto e della rete verde di ricomposizione paesaggistica del Ptcp provinciale, che verranno cedute non onerosamente a titolo di "standard"<sup>3</sup> e adibiti a verde permanente<sup>4</sup> fruibile pubblicamente per l'attuazione della rete ecologica comunale di interesse sovralocale. (si veda seguente cap. 2.);
- L'impostazione planivolumetrica del progetto, con particolare riferimento alla distribuzione della superficie fondiaria attribuita ai lotti d'intervento<sup>5</sup> e alla localizzazione delle aree verdi pubbliche ed al sistema delle sedi stradali e delle aree parcheggio, al fine di configurare delle aree a standard di maggiore ampiezza e consistenza, incidenti sulla loro fruibilità ed accessibilità, addivenendo ad una sistematizzazione del verde e degli spazi aperti fruibili in grado di ampliare la qualità percettiva anche rispetto all'integrazione con i coni vedutistici, oltre che amplificare la funzionalità ecologica del verde urbano attraverso una sostanziale riduzione della residualità degli spazi di progetto. (si veda seguente par. 6.1);
- Le tipologie architettoniche e materiali costruttivi;
- La possibilità di realizzazione di autorimesse di proprietà privata nel sottosuolo delle aree previste in cessione, come previsto dalla normativa regionale vigente;
- Le norme di attuazione, con conseguente adeguamento del calcolo dei parametri urbanistici al Piano di Governo del Territorio vigente;
- Lo schema di convenzione per recepimento delle richieste di cui ai punti precedenti.

Dunque, la proposta di Variante al vigente Piano attuativo dell'area di trasformazione "Area B12 ex Lotto 2VA4bis" riguarda aspetti della programmazione attuativa in essere che non alterano il carico urbanistico complessivo né dal punto di vista della capacità edificatoria che delle destinazioni funzionali previste<sup>6</sup>, mantenendo dunque inalterato il fabbisogno di servizi definito dalla vigente pianificazione attuativa.

Si precisa a tal fine che la proposta di Variante al vigente Piano attuativo B12 garantisce il reperimento della stessa quantità di aree da adibirsi alla realizzazione delle attrezzature per servizi pubblici prevista dalla convenzione del vigente Piano attuativo, pari ad una superficie complessiva di 35.200 mq<sup>7</sup>. A tale dotazione, si aggiunge la dotazione di edilizia convenzionata previste dalla vigente pianificazione attuativa<sup>8</sup>, che viene garantita dai lotti 2a e 2b della Variante al Piano attuativo e individuati nel planivolumetrico di cui alla Tav. 4.1.

<sup>3</sup> Senza il ricorso all'istituto della perequazione urbanistica previsto dal vigente PGT.

<sup>4</sup> Le stesse ai sensi della norma urbanistica vigente (ex c. 8 art. 8 delle norme del Piano dei servizi) non potranno essere alienabili.

<sup>5</sup> Si precisa che la Superficie fondiaria individuata dalla proposta di Variante al Piano attuativo presenta un'estensione pari a 28.265 mq, pari al 38% della ST del nuovo ambito proposto di Piano attuativo.

<sup>6</sup> La proposta di Variante al Piano attuativo vigente conferma:

- a) la medesima SLP di progetto del PA vigente pari a 21.250 mq per interventi privati, di cui:
  - 4.250 mq di SLP di Edilizia Convenzionata (superiore al 20% della SPL di progetto e di quella minima prevista dal PGT) e
  - 17.000 mq di SLP di edilizia libera e funzioni compatibili.
- b) la medesima destinazione d'uso residenziale (libera e convenzionata), da realizzarsi per una percentuale minima pari al 20% della prima o comunque non inferiore, oltre che la possibilità di insediare esercizi di vicinato piuttosto che negozi adibiti ad artigianato di servizio, nei piani terreni dei fabbricati

<sup>7</sup> Si riscontra peraltro come la dotazione pro-capite di aree a servizio prevista dal Piano attuativo vigente e confermata dalla presente proposta di Variante, pari a 82 mq/ab, risulti ampiamente superiore alla dotazione prevista dalla let. a) c. 1 art. 5 norme del Piano dei Servizi vigente per le destinazioni residenziali nelle aree sottoposte a Piano attuativo.

<sup>8</sup> E' prevista la destinazione di una quota parte del volume realizzabile pari al 20% ad edilizia convenzionata, dunque, in funzione degli indici edificatori previsti, una quantità complessiva di 4.256 mq di SLP, equivalenti dunque ad una insediabilità teorica di 85 abitanti.



## 2. | L'INDIVIDUAZIONE DEL NUOVO AMBITO DI INTERVENTO

L'ambito del Piano Attuativo proposto dalla Variante è individuato nella Tavola 1.1 "Inquadramento territoriale" su base del Data Base Topografico<sup>9</sup>.

*Individuazione del nuovo perimetro di Piano attuativo proposto dalla Variante*



Il comparto è identificato catastalmente come da Tav. 2.2. "Individuazione particelle catastali"<sup>10</sup> e risulta in parte di proprietà del Consorzio CIMEP, e parte delle società "Ager Varedo Srl" e "Rizzi costruzioni Srl"<sup>11</sup>.

<sup>9</sup> Cfr. Si faccia riferimento anche a Tav. 3.1. "Stato di fatto: rilievo celerimetrico" e Tav. 3.2. "Stato di fatto: calcolo analitico superficie territoriale".

<sup>10</sup> Cfr. Si veda anche Tav. 2.1. "Estratti mappa-visure catastali".

<sup>11</sup> Si da conto in breve quanto segue:

- L'Amministrazione Comunale, in base all'accordo quadro stipulato con il Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Economica Popolare (CIMEP) in data 19.05.2016 ed approvato con deliberazione di G.C. n. 75 del 30.05.2016, e onde consentirne la liquidazione, si è assunto l'impegno di alienare le aree di proprietà di detto istituto a suo tempo ricomprese nel Piano di Zona Consortile (PZV) 2VA4bis, revocando contestualmente la procedura della loro assegnazione e dando corso ad un variante parziale del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), onde modificare la destinazione del relativo comparto, per trasformarlo in ambito subordinato a pianificazione attuativa per l'insediamento di edilizia residenziale libera e convenzionata.
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 26.07.2016, l'Amministrazione Comunale ha approvato, condividendola con il C.I.M.E.P., la modifica temporale al termine prescritto al comma 6 dell'accordo quadro sottoscritto in data 19.05.2016;
- In data 21 agosto 2017 l'amministrazione comunale ha pubblicato l'avviso di procedura di evidenza pubblica per la vendita dei beni immobili costituiti dai lotti di edilizia libera ricompresi nell'area di trasformazione AT\_07 (ex area di trasformazione B12)
- Infine, in data 20.06.2018, con atti a firma del Notaio Dott. P. Matarrese, con studio professionale in Milano – Galleria del Corso 2 -, il C.I.M.E.P. ha venduto alcuni lotti ricompresi nella perimetrazione del Piano Attuativo dell'Area di Trasformazione B12 alla Società Rizzi Costruzioni S.r.l. con sede in Pisogne (BS) – via S. Gerolamo 13 - C.F. 00620020172



*Il raffronto con il vigente ambito di pianificazione attuativa.*



Con losangatura azzurra le porzioni ricomprese nel Piano attuativo vigente riconfermate; con losangatura verde le porzioni annesse al vigente Piano attuativo; infine, con losangatura rossa, le porzioni del Piano attuativo vigente stralciate dalla nuova proposta di Piano attuativo.

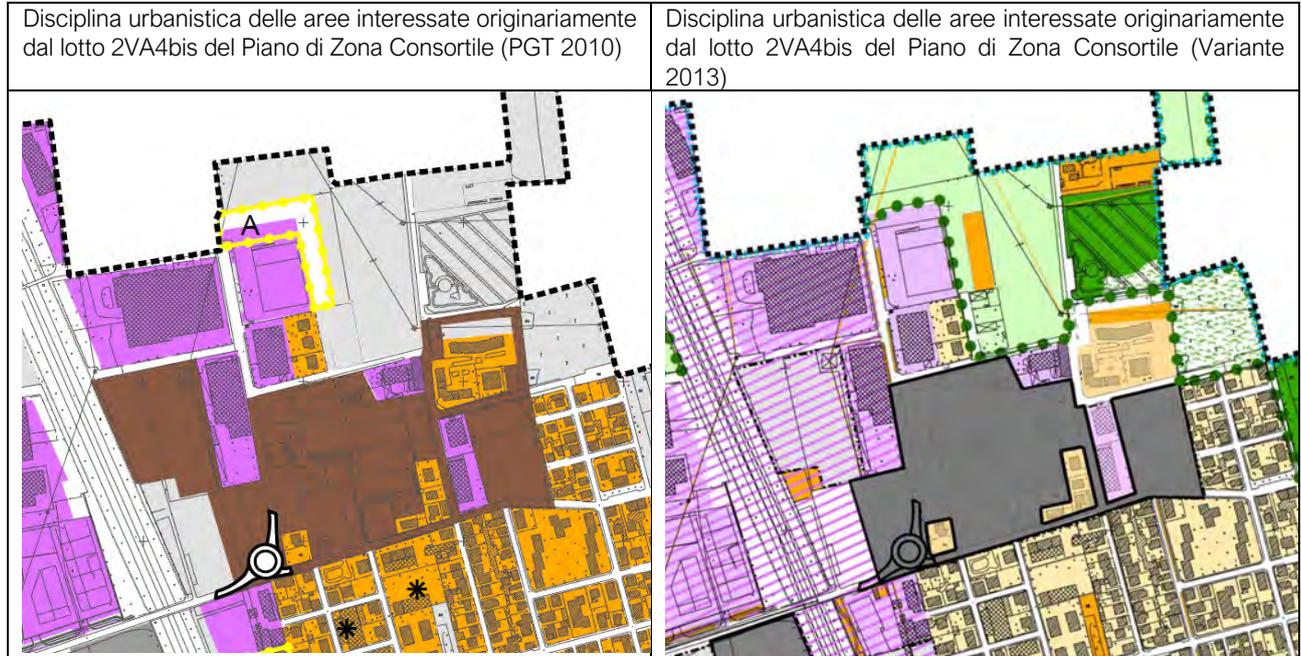
Nel complesso la proposta di Variante riconferma, per il 75% dell'estensione, le porzioni di aree interessate dalla vigente pianificazione attuativa<sup>12</sup>, mentre prevede lo stralcio dal piano attuativo della porzione ad ovest di Via

ed alla Società Ager Varedo S.r.l. C.F. 10291470960, costituita con atto in data 21.03.2018, rep. n. 138038, racc. n. 34102, a firma Dott. P. Matarrese, con studio professionale in Milano – Galleria del Corso 2 - in coerenza con quanto indicato in sede di manifestazione di interesse dalla Società Immobiliare Ellebi 61 s.a.s. con sede in Arese (MI) – via G. Mattei 38 - di cui alla nota in data 13.01.2018, acquisita agli atti in data 15.01.2018, prot. n. 791, e con nota in data 23.03.2018, acquisita agli atti in pari data, prot. n. 5696

<sup>12</sup> Che identificano le porzioni di aree interessate originariamente dal lotto 2VA4/bis del Piano di Zona Consortile approvato con D.G.R. n. V/7889 del 16 aprile 1991, di cui il Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare (C.I.M.E.P.) ne aveva acquisito la proprietà, interamente destinate ad edilizia economica e popolare (ex Legge 18/04/1962 n. 167 e smi) sulla scorta del progetto esecutivo approvato con deliberazione G.C. n. 106 del 3 agosto 2006 (ed in precedenza dalla deliberazione del Consiglio Direttivo CIMEP n. 99 del 6 settembre 2005). Le stesse aree, non essendo state poste in attuazione, sono state individuate dal primo PGT 2010 come "Piano attuativo previsto nel PRG 2001 in corso di attuazione e/o non attuati" dunque ricomprese all'interno della disciplina del tessuto urbano consolidato residenziale. Successivamente, in considerazione dell'intervenuto mutamento delle condizioni economiche, sociali, territoriali e di mercato che fungevano da presupposto per la realizzazione del lotto 2VA4bis del Piano Consortile, che hanno reso necessario rivalutare l'assetto e lo sviluppo urbanistico dell'area interessata dall'intervento di pianificazione, alle stesse aree è stata conferita una nuova destinazione urbanistica all'interno dell'ambito di trasformazione del Documento di Piano denominato "Area B12- ex lotto 2VA4bis" dalla quarta variante parziale al PGT (approvata con deliberazione di C.C. n.19 del 19.06.2013 ed efficace dal 11.09.2013), finalizzata alla modifica della destinazione urbanistica dell'area corrispondente al lotto 2VA4bis del Piano di Zona Consortile. Nel frattempo, avendo il comune deliberato l'annullamento del bando di assegnazione del Piano di Zona, per poi procedere, secondo le alternative prospettate dal CIMEP, all'alienazione delle aree, lo stesso ambito veniva destinato ad una quota di edilizia convenzionata pari al 20% della volumetria realizzabile. Divenuta efficace la suddetta variante, il Comune ha promosso d'ufficio la procedura di pianificazione attuativa dell'Ambito di Trasformazione "Area B12 ex Lotto 2VA4bis", onde consentire lo sviluppo urbanistico del relativo comparto, avviato con deliberazione di G.C. n. 98 del 29/07/2013, approvando il Piano attuativo in attuazione della predetta previsione di trasformazione B12 in conformità allo strumento urbanistico vigente in data 3 aprile 2014 con Deliberazione di Consiglio comunale n.6. In ultimo, la successiva (ed ultima) Variante generale al PGT vigente approvata nel



Brennero, a seguito del mutato assetto proprietario. L'aumento della superficie territoriale oggetto del Piano attuativo<sup>13</sup> è invece dovuta all'annessione di aree limitrofe di proprietà delle società richiedenti, la maggior parte delle quali (oltre 15.000 mq) ricadenti all'interno del PLIS del Grugnotorto e della rete verde di ricomposizione paesaggistica del Ptcp provinciale, che verranno cedute non onerosamente a titolo di "standard" e adibite a verde permanente fruibile in ottica di potenziamento delle connessioni verdi per l'attuazione della rete ecologica comunale di interesse sovralocale.



<p>Scheda di trasformazione area B12 della Variante 2013</p>	<p>Piano attuativo vigente (Deliberazione di Consiglio comunale n.6 del 3 aprile 2014)</p>														
<p><b>AREA B12 "ex lotto 2VA4bis"</b></p>  <table border="1" data-bbox="526 1433 726 1713"> <tr> <td>Proprietà</td> <td>Pubblica</td> </tr> <tr> <td>Superficie territoriale</td> <td>mq. 63.528</td> </tr> <tr> <td>Indice (mq/mq)</td> <td>mq/mq 0,335</td> </tr> <tr> <td>Servizi pubblici da realizzare (asf. + verde)</td> <td>mq. 35.000</td> </tr> <tr> <td>Indice premiale (mq/mq)</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>Indice perequativo (mq/mq)</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>Destinazione d'uso</td> <td>uR - uS</td> </tr> </table> <p><b>DESCRIZIONE DELL'AREA</b></p> <p>L'area di interesse è localizzata nella periferia nord-est del territorio edificato di Varedo e più precisamente nel quartiere "Valera", adiacente al Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Grugnotorto-Villoresi e confina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• a nord con un insediamento produttivo esistente, con un terreno agricolo e con un'area residenziale edificata in attuazione della prima fase del progetto esecutivo del Piano di Zona Consortile;</li> <li>• ad ovest con un insediamento produttivo e con terreni agricoli;</li> </ul>	Proprietà	Pubblica	Superficie territoriale	mq. 63.528	Indice (mq/mq)	mq/mq 0,335	Servizi pubblici da realizzare (asf. + verde)	mq. 35.000	Indice premiale (mq/mq)	—	Indice perequativo (mq/mq)	—	Destinazione d'uso	uR - uS	
Proprietà	Pubblica														
Superficie territoriale	mq. 63.528														
Indice (mq/mq)	mq/mq 0,335														
Servizi pubblici da realizzare (asf. + verde)	mq. 35.000														
Indice premiale (mq/mq)	—														
Indice perequativo (mq/mq)	—														
Destinazione d'uso	uR - uS														

2016 introduce una specifica norma di salvaguardia delle procedure di pianificazione urbanistica attivate prima dell'adozione della Variante stessa.

<sup>13</sup> Si passa da una superficie di 63.528 mq ad una nuova superficie complessivamente rilevata dell'ambito oggetto di Piano attuativo pari a 74.827 mq (superiore a poco meno del 20% a quella del vigente PA).



### 3. | LA DISCIPLINA URBANISTICA VIGENTE

Il Comune di Varedo è dotato di P.G.T. dal 2010<sup>14</sup>, a cui hanno fatto seguito n. 5 varianti puntuali<sup>15</sup> agli atti costitutivi del Pgt, ed una ultima Variante, in ordine temporale, di revisione complessiva dello strumento urbanistico comunale, avviata con Delibera di Giunta Comunale n. 49 del 27.05.2014, volta a rinnovare il Documento di Piano e a variare gli atti del Piano dei servizi e del Piano delle Regole. Tale Variante, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 21.01.2016 e divenuta efficace dal 20.04.2016, data di pubblicazione sul BURL n. 16, salvaguarda, costituisce lo strumento di pianificazione comunale generale ad oggi vigente<sup>16</sup>.

Successivamente a tale Variante, con delibera di C.C. n.25 del 30 luglio 2018 (in vigore dal 05.09.2018) sono state apportate alcune correzioni a errori materiali e rettifiche non costituenti variante ai sensi del c. 14-bis art. 13 della Lr. 12/2005 e smi, ivi compresa l'introduzione, all'interno delle Tavole conformative del Piano delle Regole, del perimetro del vigente Piano attuativo dell'area di trasformazione B12<sup>17</sup>, la cui approvazione, con deliberazione di Consiglio comunale n. 6 del 03.04.2014, è intercorsa prima dell'avvio della vigente Variante 2015, al fine di coerenzare la conformazione dei suoli con le procedure di pianificazione urbanistica in essere che le norme del Piano delle regole pongono in salvaguardia<sup>18</sup>.

Dal punto di vista della disciplina urbanistica, il PGT vigente<sup>19</sup> classifica le aree interessate dalla nuova proposta di pianificazione attuativa in parte come "Piani attuativi con convenzione vigente" (per la parte di pianificazione attuativa vigente riconfermata)<sup>20</sup> e in parte<sup>21</sup> come "Aree con diritti volumetrici di perequazione", nello specifico "Ambiti di completamento ambientale della rete verde di ricomposizione paesaggistica"<sup>22</sup>, per le quali lo strumento urbanistico vigente prevede l'acquisizione pubblica non onerosa a seguito dell'assegnazione di una capacità edificatoria teorica da trasferire all'interno delle aree di atterraggio definite dal PGT stesso, con destinazione a verde permanente e con funzione connettiva della rete ecologica comunale principale.

Si riscontra peraltro come il Piano dei servizi evidenzia il ruolo strategico dell'ex comparto B12-lotto 2VA4 bis Cimep "per concretizzare azioni di evidente ricaduta pubblica in termini di edilizia economica sociale, in quanto è prevista la destinazione di una quota parte del volume realizzabile pari al 20% ad edilizia convenzionata, dunque, in funzione degli indici edificatori previsti, una quantità complessiva di 4.256 mq di SLP, equivalenti dunque ad una insediabilità teorica di 85 abitanti. Tale ambito dunque rappresenta la principale trasformazione di carattere strategico per il soddisfacimento della richiesta di abitazioni sociali registrata sul territorio".

<sup>14</sup> Approvato con delibera C.C. n. 1 del 15.01.2010 e divenuto efficace con la pubblicazione sul BURL n. 27 del 07.07.10.

<sup>15</sup> In ordine temporale:

- i.) la prima variante al PGT (SUAP Via Monte Rosa) approvata con deliberazione di C.C. n. 30 del 05.05.11, efficace dal 15.06.11;
- ii.) la seconda variante al PGT (efficace dal 05.10.2011) è stata dichiarata decaduta il 18.09.2012 e successivamente revocata con deliberazione di C.C. n. 37 del 26.09.2012, in base ai disposti dell'art. 93, comma 4, della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i.;
- iii.) la terza variante al PGT, finalizzata all'ampliamento del perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) Grugnotorto-Villoresi, approvata con deliberazione di C.C. n.18 del 19.06.2013, è efficace dal 11.09.2013;
- iv.) la quarta variante parziale al PGT finalizzata alla modifica della destinazione urbanistica dell'area corrispondente al lotto 2VA4bis del Piano di Zona Consortile approvata con deliberazione di C.C. n.19 del 19.06.2013, è efficace dal 11.09.2013;
- v.) la quinta variante parziale al PGT approvata con deliberazione di C.C. n. 45 del 20.12.2013 finalizzata alla modifica delle previsioni urbanistiche connesse all'area di trasformazione B7, ambito ex serre Villa Bagatti Valsecchi.

<sup>16</sup> Fatte salve le procedure di pianificazione urbanistica attuativa vigenti all'adozione della predetta Variante 2015.

<sup>17</sup> Introdotta con l'approvazione della quarta Variante al PGT, approvata con deliberazione di C.C. n.19 del 19.06.2013 (ed efficace dal 11.09.2013).

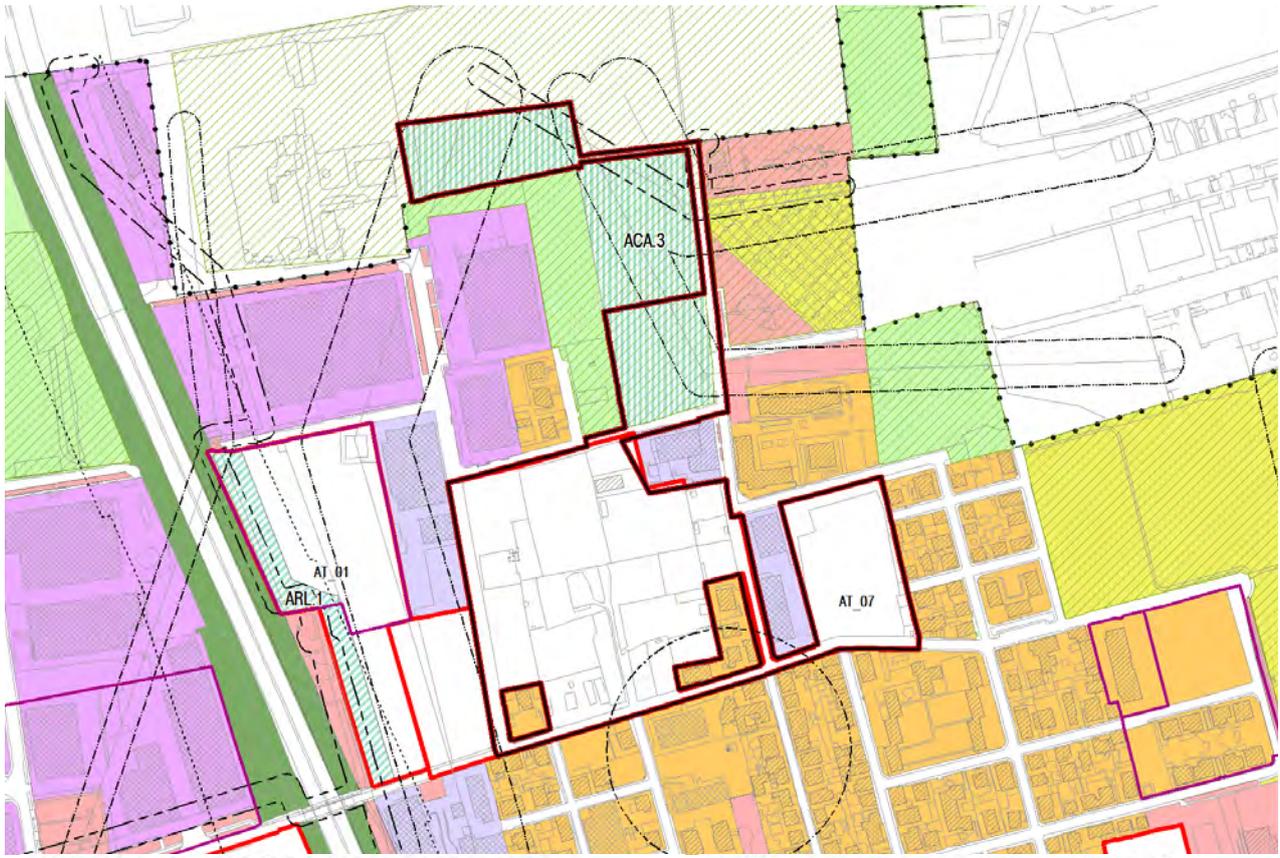
<sup>18</sup> Ai sensi dell'art. 11 delle norme del Piano delle Regole del vigente PGT per la salvaguardia delle procedure urbanistiche attivate.

<sup>19</sup> Cfr. Tav. PR02 Carta sintetica del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

<sup>20</sup> Disciplinati dall'art. 11 delle norme del Piano delle Regole.

<sup>21</sup> Per la parte di pianificazione attuativa di nuova annessione.

<sup>22</sup> Contraddistinta con sigla ACA3.



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

- Perimetro dei nuclei storici di antica formazione
- Nuclei storici di antica formazione - A1 (art. 15)
- Tessuti edificati chiusi della città centrale - A2 (art. 16)
- Ville con ampi parchi e giardini - A3 (art. 17)
- Tessuti edificati di recente formazione prevalentemente residenziale - B1 (art. 18)
- Tessuti edificati di recente formazione prevalentemente residenziale - B2 (art. 19)
- Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni di tipo industriale o artigianale - D (art. 20)
- Aree per attività non residenziali frammitte - D2 (art. 20)
- Piani attuativi vigenti (art. 11)

- Aree non urbanizzate del tessuto urbano consolidato che concorrono alla costruzione della rete ecologica comunale**
- Verde urbano di connessione ambientale della rete verde di ricomposizione paesaggistica (art. 21)
- Aree non antropizzate all'esterno del tessuto urbano consolidato**
- Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico provinciale - AAS (art. 22)
  - Aree verdi di rilevanza paesistico ambientale che concorrono alla costruzione dei corridoi delle reti ecologiche regionale e provinciale (art. 23)

**Ambiti della rete ecologica comunale di ricomposizione paesistica sovralocale**

- Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Grugnolorio Villoresi (art. 24)
  - Proposta di rettifica in riduzione
  - Proposta di rettifica in ampliamento
  - Ambiti antropizzati da riqualificare che concorrono alla progettazione della rete verde di ricomposizione paesaggistica (art. 26)
  - Ambiti di concentrazione volumetrica
  - Ambiti di ripristino ambientale
- Aree con diritti volumetrici di perequazione (art. 12 c. 7 delle DA del PdR e art. 8 delle DA del PdS)**
- Ambiti di ricomposizione paesaggistica che concorrono alla costruzione della rete verde di ricomposizione paesaggistica
  - Ambiti di consolidamento ambientale della rete verde di ricomposizione paesaggistica
  - Ambiti di ricomposizione paesaggistica locale

*Inquadramento urbanistico della proposta di Variante al Piano attuativo rispetto alla disciplina dei suoli del vigente strumento urbanistico comunale*

I vincoli urbanistici<sup>23</sup>, in relazione alle limitazioni d'uso che impongono, che insistono nell'area oggetto di intervento risultano essere:

- vincolo per fascia di rispetto Elettrodotta 308 KV
- fascia salvaguardia pozzi captazione acqua consumo idropotabile.

Si riscontra tutta via come gli stessi abbiano una incidenza limitata all'interno dell'ambito di Piano attuativo e interessino prevalentemente porzioni per le quali è prevista la cessione a titolo di standard.

<sup>23</sup> Si veda anche Tav. DP08 (All. A17) Carta dei vincoli amministrativi del Documento di Piano.



## 4. INQUADRAMENTO DELL'AMBITO DI INTERVENTO ED ELEMENTI PREVALENTI DELLA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE

L'inquadramento territoriale dell'area oggetto di Variante è oggettivo all'interno dell'elaborato Tav. 1.1. della Variante al Piano attuativo.

Dal punto di vista della programmazione di rilevanza territoriale<sup>24</sup>, l'ambito di intervento è inquadrato all'interno del Sistema Territoriale Metropolitano lombardo del Piano Territoriale Regionale (PTR) e della Fascia dell'alta pianura, nello specifico dei "paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta"<sup>25</sup> della Brianza orientale individuata dal Piano paesistico Regionale con forte presenza di aree di frangia destrutturate, interventi di grande viabilità programmati, elettrodotti, aree industriali logistiche.

L'ambito di intervento non risulta caratterizzato da particolari forme e processi di natura geo-morfologica di segnata sensibilità (orli di scarpata, conoidi, etc...) risultando esterno agli areali di pericolosità individuati dalla cartografia PAI.

Infine, come si evince dallo stralcio cartografico seguente, una porzione dell'area oggetto di PA in variante risulta interessata dalla rete ecologica regionale, ovvero dal corridoio principale regionale primario a bassa antropizzazione.



*Stralcio DP07 Carta dei limiti insediativi*

Si sottolinea dapprima come il corridoio regionale individuato dal disegno di Rete ecologica regionale interessa una limitata porzione di area internamente ad ambiti già urbanizzati completamente interclusa sui quattro lati. Inoltre la trasformazione prevista rispetta il disposto regionale che prescrive, in caso di trasformazioni strategiche per esigenze territoriali (quali il presente Piano attuativo) "il mantenimento almeno del 50% della sezione prevista dalla RER (500m).

<sup>24</sup> Per un maggiore dettaglio del quadro di riferimento programmatico di rilevanza territoriale dell'ambito di intervento si rimanda alla cap. 3 del Rapporto preliminare, contenente una esaustiva disamina delle caratteristiche dell'area in oggetto dal punto di vista programmatico.

<sup>25</sup> Cfr. indirizzi di tutela Paesaggi Lombardia Vol. 2 par. 4.4., par. VIII e Indirizzi tutela, Parte I, punti 4.1.



In sintesi, in considerazione delle relazioni instaurabili con il quadro degli elementi della programmazione territoriale parzialmente incidenti all'interno dell'ambito di pianificazione attuativa vigente, o prossimi ad esso, e alla luce della particolare collocazione dell'ambito di pianificazione attuativa rispetto allo schema direttore della rete ecologica verde comunale definito dal Documento di Piano<sup>26</sup> (si veda stralcio seguente), declinato alla scala comunale all'interno della Tav. PS04 "Elementi della rete ecologica" del Piano dei servizi del PGT vigente, emerge l'opportunità, di meglio dettagliare, anche in termini planivolumetrici, le connessioni verdi pubbliche con gli spazi verdi privati, fornendo una soluzione progettuale alternativa di dettaglio locale, in grado di far dialogare gli spazi verdi urbani con la matrice del verde territoriale (cfr. Tav. n. 5.1.a Stato di progetto: L'integrazione del progetto con la rete ecologica comunale della Variante al Piano attuativo).



<sup>26</sup> Cfr. pag. 135-136 par. 4.2. Parte III della relazione del Documento di Piano del PGT vigente "Le politiche di attuazione della rete ecologica comunale".



## 5. LE CARATTERISTICHE TERRITORIALI E LO STATO DI FATTO DELL'AMBITO DI INTERVENTO

Per ciò che concerne la caratterizzazione dello stato di fatto, la situazione attuale dell'area oggetto di Variante è documentata all'interno dell'elaborato 3.3. "Stato di fatto: documentazione fotografica" a cui si rimanda.

L'area di intervento è ubicata a nord-est del territorio edificato di Varedo, ed interessa un'ampia area di frangia urbana, originariamente interessata dal lotto denominato 2VA4 del Piano Consortile del CIMEP (Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare).

Allo stato di fatto le aree ricomprese all'interno del comparto si caratterizzano per un uso del suolo<sup>27</sup> prevalentemente a prato o a verde incolto<sup>28</sup> per quanto riguarda la parte di vigente trasformazione esterna al PLIS del Grugnotorto, mentre le aree ricomprese all'interno del PLIS di nuova annessione al perimetro di pianificazione attuativa presentano un uso prevalentemente a seminativo semplice.

La maggiorparte delle aree ricomprese all'interno del comparto sono identificate come "aree agricole allo stato di fatto" (si veda stralcio cartografico seguente), individuate con deliberazione di Giunta Regionale n. 8757/2008 e n. 11297/2010 e successivo Decreto del Direttore Generale n.11517 del 15.11.2010. Pertanto, gli interventi comportanti la riduzione delle stesse sono soggetti alla disciplina del comma 2-bis art. 43 della Lr. 12/2005 e smi.



<sup>27</sup> Cfr. Banca dati Dusaf, Regione Lombardia. Si veda anche Tav. CS01 "Usi del suolo comunali" del Documento di Piano del PGT vigente.

<sup>28</sup> Si riscontra la presenza sporadica di essenze arboree di alto fusto a crescita spontanea prive di valore botanico ed ornamentale.



L'andamento dell'area è prevalentemente pianeggiante; sulla stessa non sono presenti corsi d'acqua né naturali né artificiali e non insistono aree boscate.

Il contesto è caratterizzato da una edificazione di tipo residenziale con fabbricati generalmente mono/bifamiliari a due o tre piani fuori terra, aventi carattere disomogeneo.

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

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

Lungo via Merano sono presenti due capannoni a destinazione artigianale.

I lotti interclusi (a sud) presentano destinazione residenziale e sono occupati da fabbricati a due/tre piani.

Al confine sud est dell'area esiste un complesso residenziale con edifici di quattro piani.

L'intervento già realizzato nel Piano di Zona Consortile si connota per l'altezza degli edifici di 5/6 piani fuori terra.

L'area del Piano Attuativo, come evidenziato nell'analisi dello stato di fatto, risulta inserita in un contesto urbano già dotato delle infrastrutture principali di viabilità e dei sottoservizi<sup>29</sup>.

Il Piano attuativo risulta accessibile da Via Pastrengo per l'intero tratto a sud, da Via Brennero ad ovest del comparto, da Via Longarone e Via Aquileia a nord, mentre nella porzione mediana è attraversato da Via Merano. Pertanto, la maggior parte dei sub-comparti e dei sub-lotti (lotti 1a, 1b, 2a parte, 2b, 3c e 3d) presenta accesso diretto dalla viabilità esistente. Tutte le strade sono attualmente percorribili in entrambi i sensi di marcia ad eccezione di via Aquileia che viene percorsa in senso unico da via Merano a via Zara.

Tutte le strade interessate dal Piano attuativo proposto risultano quasi completamente urbanizzate e dotate di tutte le reti, infrastrutture e servizi. Si da conto della presenza, in corrispondenza di Via Pastrengo, Via Brennero, Via Merano e Via Aquileia, delle reti acquedottistiche, fognaria, elettrica (media tensione), della distribuzione del gas e delle telecomunicazioni. Mentre per la parte a nord, si riscontra come Via Longarone sia interessata solo dal passaggio della rete fognaria e della rete del gas (bassa pressione). L'ambito di Piano attuativo si colloca inoltre in prossimità della rete del teleriscaldamento comunale (che interessa la parte inferiore, lungo Via Pastrengo) e da due cabine di trasformazione della rete elettrica comunale.

Il vigente Piano urbano generale dei sottoservizi (PUGSS) non rileva particolari criticità insistenti sulle reti esistenti, pertanto detta rete è adeguata ai fabbisogni della zona.

---

<sup>29</sup> Fognatura, impianto idrico, rete gas, reti tecnologiche, ecc.



## 6. LE CARATTERISTICHE DELLA PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO

Si ribadisce che la proposta di Variante al vigente Piano attuativo dell'area di trasformazione "Area B12 ex Lotto 2VA4bis" riguarda aspetti della programmazione attuativa in essere che non alterano il carico urbanistico complessivo né dal punto di vista della capacità edificatoria che delle destinazioni funzionali previste<sup>30</sup>, mantenendo dunque inalterato il fabbisogno di servizi definito dalla vigente pianificazione attuativa. La proposta di Variante al vigente Piano attuativo B12 garantisce il reperimento della stessa quantità di aree da adibirsi alla realizzazione delle attrezzature per servizi pubblici prevista dalla convenzione del vigente Piano attuativo, pari ad una superficie complessiva di 35.200 mq<sup>31</sup>. A tale dotazione, si aggiunge la dotazione di edilizia convenzionata previste dalla vigente pianificazione attuativa<sup>32</sup>, che viene garantita dai lotti 2a e 2b della Variante al Piano attuativo e individuati nel planivolumetrico di cui alla Tav. 4.1.

Dall'immagine di seguito riportata si evidenzia come la modifica del perimetro del Piano attuativo vigente B12 è finalizzata principalmente all'acquisizione pubblica non onerosa di aree in ambito della rete ecologica comunale di ricomposizione paesistica sovracomunale all'interno del Parco Locale di Interesse Sovracomunale Grugnotorto-Villoresi. Infatti le porzioni di piano attuativo interessate dal progetto di rete verde di ricomposizione paesaggistica di cui all'art. 31 delle Nda del Ptcp provinciale e ricadenti all'interno del PLIS verranno cedute non onerosamente all'amministrazione comunale, a titolo di standard del Piano attuativo, senza generare la capacità edificatoria prevista dall'istituto della perequazione urbanistica (comparto ACA3), dunque riducendo nel complesso la capacità edificatoria generabile dal Piano negli ambiti di perequazione previsti<sup>33</sup> dal vigente PGT, e saranno mantenute a verde permanente secondo quanto previsto dal c.3 art 31 Ptcp, in raccordo con la norma di Piano, dando concreta e piena attuazione al disegno della rete ecologica comunale e territoriale.

<sup>30</sup> La proposta di Variante al Piano attuativo vigente conferma:

- c) la medesima SLP di progetto del PA vigente pari a 21.250 mq per interventi privati, di cui:
- 4.250 mq di SLP di Edilizia Convenzionata (superiore al 20% della SPL di progetto e di quella minima prevista dal PGT) e
  - 17.000 mq di SLP di edilizia libera e funzioni compatibili.
- d) la medesima destinazione d'uso residenziale (libera e convenzionata), da realizzarsi per una percentuale minima pari al 20% della prima o comunque non inferiore, oltre che la possibilità di insediare esercizi di vicinato piuttosto che negozi adibiti ad artigianato di servizio, nei piani terreni dei fabbricati

<sup>31</sup> Si riscontra peraltro come la dotazione pro-capite di aree a servizio prevista dal Piano attuativo vigente e confermata dalla presente proposta di Variante, pari a 82 mq/ab, risulti ampiamente superiore alla dotazione prevista dalla let. a) c. 1 art. 5 norme del Piano dei Servizi vigente per le destinazioni residenziali nelle aree sottoposte a Piano attuativo.

<sup>32</sup> E' prevista la destinazione di una quota parte del volume realizzabile pari al 20% ad edilizia convenzionata, dunque, in funzione degli indici edificatori previsti, una quantità complessiva di 4.256 mq di SLP, equivalenti dunque ad una insediabilità teorica di 85 abitanti.

<sup>33</sup> Si specifica che le modifiche apportate al progetto di perequazione del vigente strumento urbanistico comunale dalla Variante al Piano attuativo vigente comportano una riduzione delle superfici delle aree private di cui si prevede l'acquisizione al demanio pubblico da mantenere a verde permanente (nella fattispecie dell'ambito di consolidamento ambientale della rete verde ACA3) di circa 17.000 mq, con una conseguente riduzione di 835 mq della SLP sollevabile all'interno delle aree con diritti volumetrici teorici da trasferire all'interno degli ambiti di atterraggio (pari al 2% dell'intera SLP di decollo).



*Individuazione delle aree soggette a Piano attuativo della proposta di Variante ricadenti all'interno del PLIS del Grugnotorto (linea verde tratteggiata) e della rete verde di ricomposizione paesaggistica del Ptcp provinciale (losangatura verde) all'interno del corridoio trasversale della rete verde.*

Pertanto, a seguito dell'attuazione dell'intervento, la parte inferiore del comparto attuativo all'esterno delle aree a PLIS (che ricomprende le aree interessate dal vigente Piano attuativo riconfermate) formerà un comparto urbano a completamento del tessuto urbano esistente, con l'inserimento di funzioni compatibili con il contesto limitrofo oltre alla dotazione di nuovi servizi di interesse pubblico o generale, il tutto ricercando una adeguata qualità complessiva dell'intervento. La parte superiore, ricompresa all'interno del PLIS del Grugnotorto, configurerà un importante corridoio verde alla scala territoriale volto al potenziamento delle dotazioni pubbliche e delle connessioni verdi tra la matrice urbana e la rete ecologica di rilevanza territoriale.

Nelle sezioni seguenti vengono approfonditi gli aspetti di rilievo per la variante urbanistica al vigente PGT. Per gli aspetti progettuali di dettaglio si rimanda alla relazione tecnico illustrativa del Piano attuativo e alle relative norme tecniche di attuazione.



## 6.1 | L'ORGANIZZAZIONE PLANIVOLUMETRICA DELLA PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO

La differenza sostanziale della Variante rispetto al Piano attuativo vigente consiste nella differente organizzazione planivolumetrica.

Nella definizione della conformazione urbanistica particolare attenzione è stata rivolta alla definizione della qualità urbana complessiva della trasformazione. Infatti, la proposta di Variante, attraverso un maggiore accorpamento delle aree fondiarie attribuite ai lotti di intervento ed una maggiore compattezza della disposizione dell'edificato all'interno degli stessi, prevede la definizione di aree verdi pubbliche caratterizzate da una maggiore ampiezza e continuità ambientale, tali da svolgere una vera e propria funzione di continuità (anche percettiva) degli spazi aperti e di dialogo con le aree ricadenti all'interno del PLIS cedute a titolo di standard a nord del comparto di intervento. Peculiarità della proposta planivolumetrica della Variante dunque è una significativa permeabilità del tessuto urbano di progetto, grazie alla progettazione reticolare delle aree a servizio.

Dalle comparazioni effettuate di seguito riportate, si evince come la proposta di Variante al Piano attuativo vigente verifica nel complesso un generale miglioramento dei parametri di utilizzo e occupazione dei suoli rispetto a quelli del vigente Piano attuativo. Dunque l'incidenza ambientale della proposta di Variante è da ritenersi migliorativa.

	Piano attuativo vigente	Proposta di Variante
Sf (area edificabile di pertinenza privata)	21.941 mq	28.265 mq
Incidenza % Sf su ST	35%	38%
% di aree in cessione per urbanizzazioni: servizi e viabilità (Dotazioni territoriali = St – Sf)	41.587 mq	46.562 mq
Incidenza % dotazioni territoriali su ST	65%	62%
Superficie coperta <sup>34</sup>	8.500 mq <sup>35</sup>	Max 10.000 mq <sup>36</sup>
Rc (su ST)	13%	13%
Superficie scoperta drenante <sup>37</sup>	23.500 <sup>38</sup>	37.400 mq <sup>39</sup>
Rsd	35%	50%

Dalle verifiche condotte, si riscontra che il grado di impermeabilizzazione complessiva dei suoli previsto dalla Variante al Piano attuativo, calcolato rispetto alla superficie scoperta drenante di progetto, dunque espressivo dell'incidenza percentuale complessiva delle aree non edificate a verde permeabile e/o con manto erboso, si attesta a poco più del 50% della superficie interessata, sensibilmente inferiore a quello previsto dal Piano attuativo vigente, che si attesta indicativamente attorno al 65% della ST di Piano<sup>40</sup>.

<sup>34</sup> Come definita dall'art. 4 delle norme del Piano delle Regole vigenti.

<sup>35</sup> Stima indicativa effettuata sulla base della planivolumetria prescrittiva di cui alla Tav. P1 del vigente Piano attuativo.

<sup>36</sup> Stima indicativa effettuata sulla base della nuova distribuzione planivolumetrica della proposta di Variante al Piano attuativo B12 (cfr. Tav. 4.1.)

<sup>37</sup> Ibidem.

<sup>38</sup> Stima indicativa effettuata sulla base della planivolumetria prescrittiva di cui alla Tav. P1 del vigente Piano attuativo.

<sup>39</sup> Sono state comprese nel computo sia le superfici oggetto di cessione non onerosa per verde pubblico attrezzato (20.000 mq) e di consolidamento ambientale all'interno del PLIS (pari a 8.900 mq), oltre che le superfici scoperte permeabili all'interno dei lotti edificati, secondo il rapporto minimo prescritto dal vigente RLI, pari al 30% della SF di intervento, stimabile in 8.480 mq, per una superficie complessiva a verde permeabile pari a 37.400 mq.

<sup>40</sup> Dalla planivolumetria prescrittiva del vigente Piano attuativo (cfr. Tav. P1) è possibile desumere una superficie complessiva di aree pubbliche a verde permeabile drenanti pari a 17.000 mq. A tale quantità, si è aggiunta la superficie scoperta permeabile all'interno dei lotti edificati, stimabile indicativamente nella misura di 6.600 mq circa (nell'ipotesi di garantire la quantità minima prevista dal RLI pari al 30% della Sf), per una superficie complessiva scoperta permeabile indicativa pari a 23.500 mq circa



*Planivolumetrico della proposta di Variante al Piano attuativo B12*

Circa la verifica del parametro di copertura Rc si precisa quanto segue:

Il rapporto di copertura è espressivo, ai fini della valutazione ambientale, della superficie edificata, dunque del grado di utilizzo edificatorio dei suoli interessati dalla trasformazione. Predetto parametro urbanistico è definito dall'art. 4 delle vigenti norme del Piano delle Regole. Tale parametro tuttavia non risulta disciplinato ne nelle norme attuative del Piano attuativo vigente, ne nella scheda di trasformazione B12 di cui costituisce attuazione.



Per tale motivo, la proposta di planivolumetrico di cui alla Tav. 4.1. della Variante al Piano attuativo definisce la superficie massima di ingombro (occupazione in pianta e sviluppo in altezza) raggiungibile all'interno dei lotti di superficie fondiaria previsti, in funzione dei parametri H max e rapporti di permeabilità (min 40% St e Sf) stabiliti dalle norme di attuazione del Piano attuativo stesso nonché dal R.L.I.

Si specifica quindi che quanto rappresentato nella proposta di planivolumetrico di cui alla Tav. 4.1. costituisce una mera indicazione teorica della possibile superficie di galleggiamento (concentrazione) della capacità edificatoria definibile nei suoi massimi termini (pari al 60% della Sf in superficie e a n. 5 piani fuori terra in altezza), non rappresenta dunque la reale occupazione edificatoria dell'intervento.

## 6.2 | LE DOTAZIONI TERRITORIALI E IL PROGETTO DEL SISTEMA DELLE AREE VERDI

Le dotazioni territoriali<sup>41</sup> previste dalla proposta di Piano attuativo in Variante sulle aree cedute sono individuate nell'elaborato grafico di cui alla Tavv. 6.1.a "Progetto dei servizi e del verde pubblico" del Piano attuativo, e possono essere così ripartite:

- aree per viabilità e urbanizzazioni primarie/sottoservizi = 11.362,94 mq<sup>42</sup>
- aree per parcheggi pubblici = 4.450 mq circa<sup>43</sup>, per un numero complessivo di n. 130 posti auto<sup>44</sup>.
- aree a verde pubblico = 20.000 mq.

A queste dotazioni si aggiungono:

- la cessione non onerosa all'amministrazione comunale dell'area di consolidamento ecologico-ambientale all'interno del PLIS e della rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale (contrassegnata nel vigente strumento urbanistico comunale con sigla ACA3), pari ad una estensione di 8.800 mq;
- la cessione e realizzazione di un tracciato per la mobilità debole lungo la Via Brennero, Via Longarone e Via Merano, per una lunghezza complessiva di circa 500 m<sup>45</sup>, finalizzata a collegare l'esistente ciclopedonale di Via Pastrengo con il sistema dei percorsi esistenti ed in previsione del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) Grugnotorto-Villoresi<sup>46</sup>.

<sup>41</sup> Come definite all'interno delle Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) contenute nell'Allegato B alla DGR 24 ottobre 2018 n. XI/695 recante "Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380" ossia: "Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano".

<sup>42</sup> Di cui 8.341 mq sede stradale di fatto esistente delle vie Aquileia, Brennero, Merano, Longarone e Pastrengo, per le quali sono previsti interventi di sistemazione, di cui al computo metrico estimativo EL.PA04. del Piano attuativo.

<sup>43</sup> Comprensiva degli spazi di manovra.

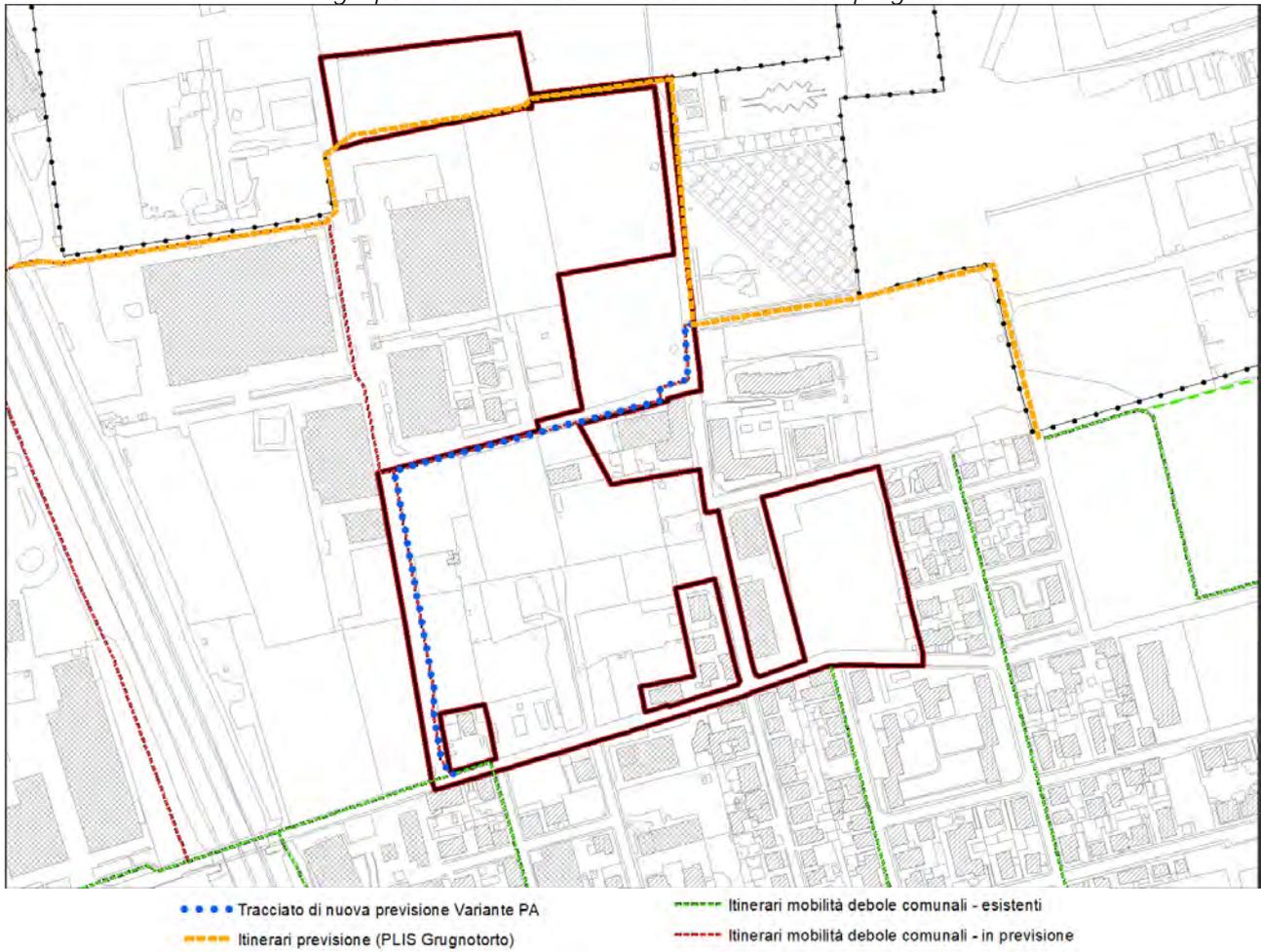
<sup>44</sup> I parcheggi pubblici sono stati distribuiti prevalentemente lungo la nuova viabilità interna prevista dal Piano, in adiacenza ai lotti 2 e 3, al fine di garantire una ottimale distribuzione degli stessi in funzione della disposizione delle unità abitative e degli spazi a verde pubblico. Tutti i parcheggi sono completati da elementi vegetativi posti a mitigazione (alberi ed arbusti).

<sup>45</sup> La proposta di Variante prevede dunque uno sviluppo maggiore degli itinerari adibiti alla mobilità debole rispetto a quella del Piano attuativo vigente, che prevede la realizzazione di un tracciato di lunghezza inferiore (380 m).

<sup>46</sup> Cfr. Aggiornamento Programma Pluriennale degli interventi 2016 – 2025 (rev. Marzo 2017).



*Fig. 1 percorsi della mobilità debole esistenti e di progetto*





## 6.3 | IL PROGETTO DEL SISTEMA DELLE AREE VERDI

I criteri di progettazione del sistema delle aree verdi della Variante al Piano attuativo e le relazioni che si sono intese instaurare con il contesto, in particolare con gli elementi costitutivi della rete ecologica comunale di interesse sia locale che sovracomunale (PLIS Grugnotorto) esistenti nelle vicinanze dell'ambito di pianificazione attuativa, sono oggettivati nell'apposito elaborato cartografico Tav. 5.1. "L'integrazione del progetto con la rete ecologica comunale" del Piano attuativo.



La proposta di Variante al Piano attuativo vigente individua uno schema distributivo delle aree verdi oggetto di cessione coerente e compatibile con l'ambiente nel quale si inserisce, perseguendo obiettivi di innalzamento della qualità urbana ed ambientale percepita, soprattutto a livello locale. La formazione di ampi spazi a verde attrezzato ed il sistema dei percorsi (soprattutto ciclo-pedonali) favoriscono l'integrazione dell'intervento con il contesto e con il territorio sia esso urbanizzato, che naturale.



Estratto della Tav. n. 5.1.b Stato di progetto: L'integrazione del progetto con la rete ecologica comunale e la mobilità debole

Al fine tragaruardare significativi obiettivi di qualità urbana, la quasi totalità delle aree a verde pubblico di cui si prevede la realizzazione (18.500 mq) viene organizzata in tre aree a parco pubblico attrezzato di ampia dimensione, in grado di svolgere una funzione significativa dal punto di vista non solo fruitivo, ma anche territoriale (in termini di accessibilità e connettività con la matrice verde locale e sovralocale), paesaggistico (in termini di ampiezza della qualità percettiva) ed ecologico-ambientale (in termini di funzionalità ecologica e connettiva).

È prevista in tal senso la realizzazione di due ampi ambiti a verde pubblico di dimensione superiore a 7.000 mq, una collocata internamente all'area di intervento, la seconda a nord dell'edificato, con funzione di raccordo e ricucitura dell'edificato di progetto con le aree della rete ecologica sovracomunale, infine un'area di dimensione minore, pari a 1.500 mq, di supporto alle due precedenti.

La superficie a verde rimanente, pari a circa 1.500 mq, identifica la parte di verde pubblico con prevalente funzione di arredo urbano in fregio alla nuova viabilità

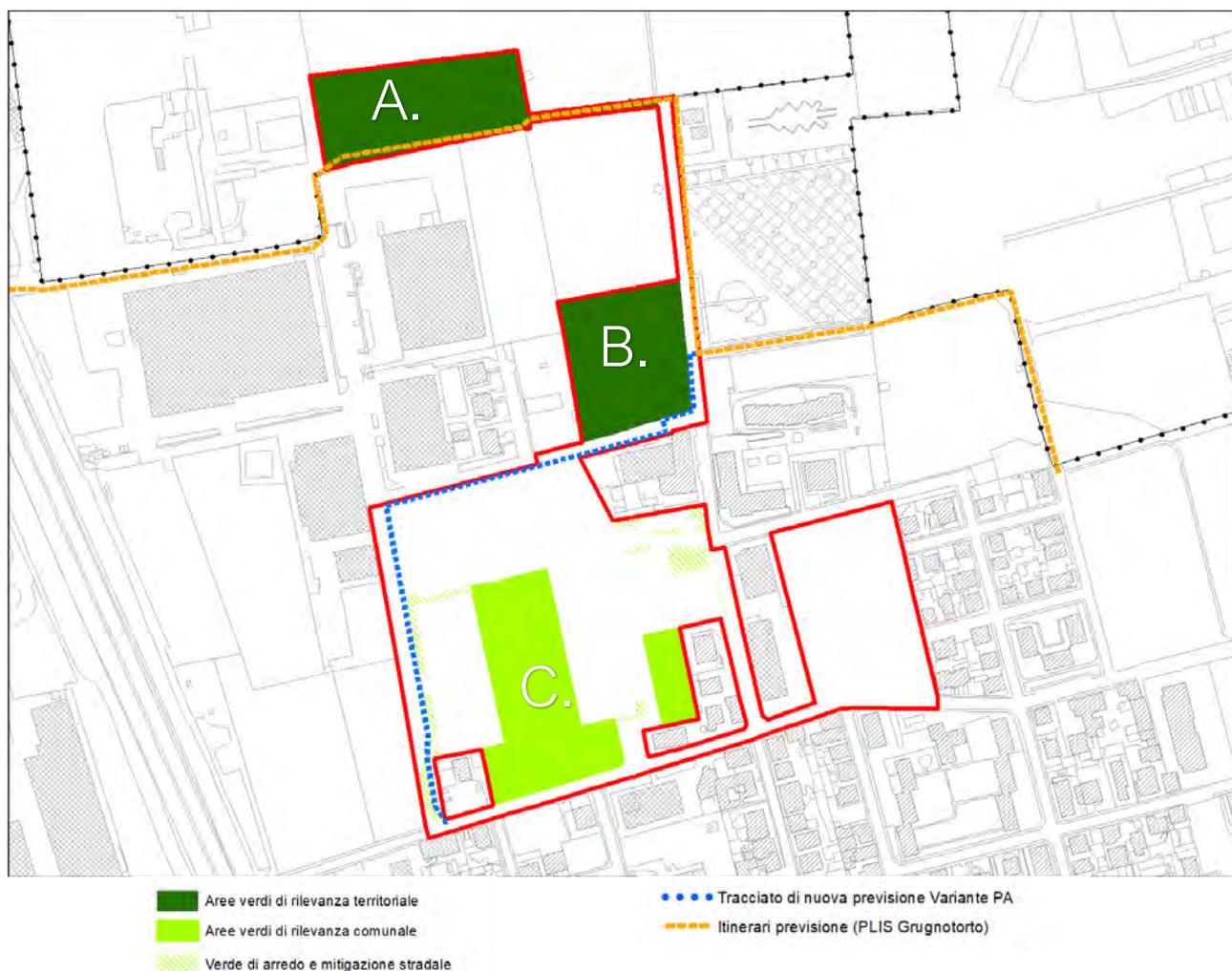
Al fine di concorrere alla realizzazione della rete ecologica comunale garantendo la piena fruibilità delle aree in essa ricadenti acquisite al demanio pubblico, in funzione della localizzazione delle aree oggetto di cessione a titolo di "verde pubblico", è possibile articolare il progetto del sistema delle aree verdi secondo il seguente schema:

- **Area A<sup>47</sup>**: mantenimento dello stato dei luoghi esistente a verde permanente non attrezzato, ai sensi di quanto previsto dall'art. 9 delle vigenti norme del Piano dei Servizi. L'ambito potrà essere oggetto di interventi di rinaturazione e/o rimboschimento in attuazione della programmazione del PLIS del Grugnotorto, delle misure del PAES comunale, nonché di altre forme di compensazione ambientale (ad es. bandi ERSAF, certificati bianchi, maggiorazione del contributo di costruzione previste dalla normativa regionale, etc...).

<sup>47</sup> L'area è ricompresa all'interno del PLIS del Grugnotorto e all'interno del corridoio verde trasversale della rete verde di ricomposizione paesaggistica del Ptcp, all'interno delle quali non è consentito realizzare nuove edificazioni a qualsivoglia titolo ne opere comportanti nuova impermeabilizzazione dei suoli.



- **Area B<sup>48</sup>**: parco o verde pubblico attrezzato con la possibilità di realizzazione di connessioni ciclopedonali, purchè non comportanti una riduzione dei valori di permeabilità delle aree, ai sensi dell'art. 31 del Ptcp provinciale.
- **Aree C**: parchi pubblici e verde urbano attrezzato di rilevanza locale
- **Aree D**: verde di arredo e mitigazione ambientale



Quanto sopra illustrato evidenzia il contributo della proposta di Variante, anche attraverso l'attuazione dei primi lotti di riferimento, al conseguimento di significative ricadute positive in ambito pubblico, così sintetizzabili:

- un incremento delle aree di proprietà pubblica all'interno della rete ecologica comunale di ricomposizione paesistica sovracomunale (provinciale) ricompresa all'interno del Parco Locale di Interesse Sovracomunale Grugnotorto-Villoresi, da valorizzare in ottica di fruizione pubblica, a seguito della cessione non onerosa a titolo di "standard" di 16.350 mq di aree di proprietà delle società richiedenti annesse al perimetro del Piano attuativo.
- Una più efficiente articolazione delle aree a standard per la loro fruibilità ed accessibilità, addivenendo ad una sistematizzazione del verde e degli spazi aperti fruibili anche rispetto all'integrazione con i coni vedutistici, ampliandone la qualità percettiva, in grado di amplificare la funzionalità ecologica del verde urbano anche attraverso una sostanziale riduzione della residualità degli spazi verdi di progetto;
- Il conseguente miglioramento della connettività con il sistema a verde pubblico ricompreso nella "Rete verde di ricomposizione paesaggistica" di cui all'art.31 delle Disposizioni attuative del Ptcp della Provincia di Monza e Brianza;

<sup>48</sup> Ibidem.



- una migliore connessione del sistema della viabilità debole di comparto al sistema di viabilità debole esistenti e di previsione del comune (in relazione alla prossimità con le principali funzioni pubbliche dislocate sul territorio) e del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) Grugnotorto-Villoresi. Nello specifico, la proposta di Variante al Piano attuativo prevede la realizzazione di un tracciato per la mobilità debole lungo la Via Brennero, Via Longarone e Via Merano, per una lunghezza complessiva di circa 500 m<sup>49</sup>, connettendo l'esistente ciclopedonale di Via Pastrengo con il sistema dei percorsi esistenti ed in previsione del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) Grugnotorto-Villoresi.

---

<sup>49</sup> Estensione ampiamente superiore alla dotazione aggiuntiva di 450 m ogni 1.000 ab. prevista dal vigente Piano dei Servizi (cfr. pag. 39 relazione del Piano dei servizi, par. 3.3. La mobilità debole”).



## 7. | GLI ASPETTI PROGETTUALI COMPORTANTI VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Al fine di attuare l'intervento proposto descritto nel precedente capitolo 5, la proposta di Variante al vigente Piano attuativo B12 necessita di apportare le seguenti variazioni agli elaborati del PGT vigente:

- i.) la sostituzione del perimetro del Piano attuativo vigente, approvato con deliberazione di C.C. n. 6 del 03.04.2014, contrassegnato con apposito simbolo grafico nelle Tavole CS02, PR02, PR03 e PR06/b, con il nuovo perimetro definito dalla proposta di Variante al Piano attuativo<sup>50</sup>
- ii.) la modifica alla conformazione d'uso dei suoli ricadenti all'interno del nuovo perimetro di Piano attuativo, sulla base degli ambiti in cui viene classificato il territorio comunale<sup>51</sup> e rappresentati all'interno delle Tavole DP13, PR02, PR03; PR06/b, in funzione della nuova configurazione dei lotti fondiari, dei servizi e delle urbanizzazioni primarie nello scenario di attuazione del Piano attuativo a seguito della Variante proposta<sup>52</sup>;
- iii.) l'assegnazione della nuova disciplina urbanistica delle aree ricomprese all'interno della porzione di nuova superficie territoriale individuata dalla proposta di Variante esterne al perimetro del vigente Piano attuativo e ricomprese all'interno del PLIS del Grugnotorto, che si rende necessaria in funzione della previsione di cessione non onerosa delle stesse all'amministrazione comunale a titolo di standard, senza quindi ricorrere all'istituto della perequazione urbanistica previsto dal vigente strumento urbanistico di cui all'art. 12 delle norme del Piano delle Regole. Nello specifico, in coerenza con le previsioni prescrittive e prevalenti di cui all'art. 31 del Ptcp che disciplina gli ambiti della "Rete verde di ricomposizione paesaggistica" provinciale, la Variante attribuisce alle aree ricomprese all'interno della porzione di nuova superficie territoriale individuata dalla proposta di Variante, esterne al perimetro del vigente Piano attuativo e ricomprese all'interno del PLIS del Grugnotorto, una duplice valenza sia di "servizi in previsione", in quanto adibite alla fruizione pubblica, a seguito della cessione non onerosa delle stesse a titolo di standard, che di "verde di rilevanza paesistico-ambientale" disciplinato dall'art. 23 delle norme del Piano delle Regole, dunque con funzione connettiva della rete ecologica comunale principale. Suddetta modifica interessa gli ambiti individuati all'interno delle Tavole DP12, DP13, PS03, PS04, PR02, PR03 e PR6/b;
- iv.) la conseguente rettifica della perimetrazione delle "aree private con diritti volumetrici di perequazione da acquisire" disciplinate dal Piano delle Regole<sup>53</sup> e dal Piano dei servizi<sup>54</sup>, in conseguenza della cessione non onerosa all'amministrazione comunale delle nuove porzioni di proprietà ricomprese nel nuovo perimetro di Piano attuativo e ricadenti all'interno del PLIS del Grugnotorto (di cui al punto precedente), identificate nelle Tavole DP12, DP13, PS03, PS04, PR02, PR03 e PR6/b;
- v.) la rettifica degli itinerari per la mobilità debole di previsione, identificati nelle Tavole DP12, DP13, PS03, PS04, PR02, PR03 e PR6/b, secondo i tracciati previsti dalla nuova proposta di Variante;
- vi.) l'integrazione della disciplina d'ambito delle "Aree verdi di rilevanza paesistico-ambientali che concorrono alla costruzione dei corridoi delle reti ecologiche regionale e provinciale" di cui all'art. 23 delle norme del Piano delle Regole, volta ad ammettere la realizzazione di parchi e verde pubblico attrezzato con la possibilità di realizzazione di connessioni ciclopedonali al fine della fruibilità pubblica delle stesse, compatibilmente con quanto previsto dalle previsioni prescrittive e prevalenti dell'art. 31 del Ptcp.
- vii.) l'integrazione della disciplina riguardante le procedure salvaguardia urbanistica nei casi di sovrapposizione con le previsioni del Documento di Piano di cui all'art.11 delle norme del Piano delle Regole;
- viii.) l'introduzione all'interno dell'art. 5 delle norme del Piano dei Servizi della facoltà, alternativa alla monetizzazione delle dotazioni minime servizi, di prevedere la realizzazione diretta da parte del soggetto attuatore di opere anche esterna al Piano Attuativo ma funzionali alla sua integrazione col contesto.

<sup>50</sup> Cfr. cap. 2 della presente relazione.

<sup>51</sup> Cfr. art. 14 delle norme del Piano delle Regole vigente "classificazione del territorio"

<sup>52</sup> Il comma 6 art. 11 delle norme del Piano delle Regole prevede infatti che alla scadenza del naturale termine convenzionale le aree ricadenti nei Piani Attuativi di cui al presente articolo siano da intendersi ricomprese nelle zone del tessuto consolidato assimilabile, ove attuate.

<sup>53</sup> Per ciò che concerne l'assegnazione dei diritti edificatori teorici oggetto di perequazione urbanistica (cfr. art. 12 delle norme del Piano delle Regole).

<sup>54</sup> Per ciò che concerne la finalità pubblica di acquisizione a demanio pubblico (cfr. art. 8 delle norme del Piano dei servizi).



Si da evidenza pertanto di come le modifiche da apportare agli elaborati del PGT vigente sopra elencate riguardino esclusivamente aspetti normativi e conformativi (ambiti di disciplina d'uso) del Piano delle Regole e del Piano dei servizi. Ne consegue che le modifiche al Documento di Piano costituiscono meri adeguamenti materiali necessari alla piena coerenza degli elaborati cartografici dei tre atti costitutivi del PGT, che non comportano in ogni modo variazione delle strategie e degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano.

Si riporta di seguito il prospetto tabellare di sintesi delle variazioni da apportare agli elaborati del vigente PGT in conseguenza delle modifiche derivanti dalla proposta di Variante al Piano attuativo vigente dell'area di trasformazione B12.

elaborati	A21 DP12	A22 DP13	A25 CS02	B3 Norme PS	B6 PS03	B7 PS04	C4 Norme PR	C9 PR02	C10 PR03	C14 PR06/b
Variazioni										
1. Perimetrazione della superficie territoriale del Piano attuativo vigente										
2. Distribuzione superfici fondiarie, servizi e urbanizzazione primarie all'interno del Piano attuativo										
3. Riclassificazione della disciplina degli ambiti ricompresi all'interno della nuova ST del Piano attuativo al di fuori del vigente Piano attuativo		*			*	*				
3. Rettifica della perimetrazione delle aree destinate a perequazione (perimetro ACA3) *	*	*			*	*		*	*	*
4. Modifica degli itinerari per la mobilità debole di previsione										
5. Integrazione della disciplina d'ambito aree verdi di ricomposizione paesaggistica ex art. 23 norme Pdr										
6. Integrazione della disciplina delle procedure salvaguardia urbanistica in caso di sovrapposizione con previsioni DP (art.11 norme Pdr)										
7. Introduzione istituzione alternativa alla monetizzazione dotazioni minime servizi (realizzazione opere anche esterna al PA ma funzionali alla sua integrazione col contesto)										

\* rettifiche materiali in conseguenza delle azioni di Variante

Gli elaborati del PGT vigente modificati a seguito della proposta di Variante al Piano attuativo B12 sono dunque:

*Documento di Piano*

- DP12 -Carta delle determinazioni di Piano
- DP13 -Carta delle previsioni di Piano
- CS02 -Stima delle potenzialità di variazione degli usi del suolo

*Piano dei servizi*

- Disposizioni attuative del Piano dei Servizi
- PS03 -Il progetto del Piano dei Servizi
- PS04 -Elementi della rete ecologica

*Piano delle Regole*

- Disposizioni attuative del Piano delle Regole



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

Variante al Piano Attuativo B12, in Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del Piano di governo del territorio comunale vigente

Relazione tecnico illustrativa della Variante al PGT vigente

---

- PR02 -Carta del Piano delle Regole (scala 1:5.000)
- PR03 -Carta sintetica del Piano delle Regole e dei vincoli del Ptcp
- PR06/b -Carta del Piano delle Regole (1:2.000)

**La proposta di modifica degli elaborati del vigente PGT individuati nel prospetto tabellare di sintesi sopra riportato è contenuta nell'Allegato 1 della presente relazione di Variante.**