

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

Primi lineamenti della Variante parziale del Documento di Piano
Prima conferenza di Vas del 20 febbraio 2013

Incaricato:

dott.urb. 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)



I LINEAMENTI DELLA VARIANTE

**Definire un nuovo assetto
pianificatorio dell'area**



Salvaguardare le peculiarità urbanistiche,
storiche, architettoniche e ambientali



Proteggere l'integrità del
territorio e del contesto
ambientale e storico-
architettonico



Coerenza con il contesto



Nuova valutazione dell'interesse pubblico



**Favorire la qualità
paesistica**



Considerare l'impianto storico di Villa Bagatti - Valsecchi, comprese le serre, in modo unitario e nel loro complesso, al fine di non depauperare il bene acquistato dall'Amministrazione, così da **incrementare la ricaduta pubblica**

IL QUADRO DI RIFERIMENTO LEGISLATIVO DELLA VARIANTE

Percorso di supporto tecnico – scientifico per la verifica e il successivo recepimento degli indirizzi amministrativi assunti, al fine della strutturazione dell'impianto conoscitivo e analitico della Variante parziale

A.) il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento (Let. a), c.1, art. 8)

- ➡ **La presa d'atto dello stato dei luoghi**
- ➡ **La stratificazione storica, documentata, intervenuta**
- ➡ **Le prescrizioni e gli indirizzi definiti dal quadro normativo, programmatico e pianificatorio vigente: il quadro delle cautele poste in essere**
- ➡ **Il corso evolutivo del Piano di governo del territorio**
- ➡ **La catalizzazione delle azioni pubbliche avviate dai differenti enti sulla medesima porzione di territorio**

B.) il quadro conoscitivo del territorio come risultante delle trasformazioni avvenute (Let. b), c.1, art. 8

- ➡ **La lettura operata sul costruito, a livello di manufatto**
- ➡ **La lettura operata a livello di impianto: la trama e le forme dell'organizzazione insediativa originaria**
- ➡ **Le relazioni con il contesto: la caratterizzazione del contesto sotto il profilo della qualità urbana**

C.) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico del Pgt vigente

A. LA COSTRUZIONE DEL QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO DELLE VARIANTE

amministrativi assunti, al fine della strutturazione dell'impianto conoscitivo e analitico della Variante parziale

A.) il quadro ricognitivo e programmatario di riferimento (Let. a), c.1, art. 8)

- ➡ **La presa d'atto dello stato dei luoghi**
- ➡ **La stratificazione storica, documentata, intervenuta**
- ➡ **Le prescrizioni e gli indirizzi definiti dal quadro normativo, programmatico e pianificatorio vigente: il quadro delle cautele poste in essere**
- ➡ **Il corso evolutivo del Piano di governo del territorio**
- ➡ **La catalizzazione delle azioni pubbliche avviate dai differenti enti sulla medesima porzione di territorio**

B.) il quadro conoscitivo del territorio come risultante delle trasformazioni avvenute (Let. b), c.1, art. 8

- ➡ **La lettura operata sul costruito, a livello di manufatto**
- ➡ **La lettura operata a livello di impianto: la trama e le forme dell'organizzazione insediativa originaria**
- ➡ **Le relazioni con il contesto: la caratterizzazione del contesto sotto il profilo della qualità urbana**

C.) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico del Pgt vigente

I TEMI DELLA VARIANTE PUNTUALE

Rifunzionalizzazione



Stato di conservazione



Organicità



Valore testimoniale



Le trame e le forme



Impianto



Coerenza linguistica



Tessuto

Fruizione



Integrità

Accessibilità



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

LA STRATIFICAZIONE STORICA E DOCUMENTALE INTERVENUTA



1887

Il complesso della Villa Bagatti Valsecchi risulta ultimato e così definita la propria identità storica



1912

Il complesso Bagatti Valsecchi viene vincolato ai sensi della legge 364/1909

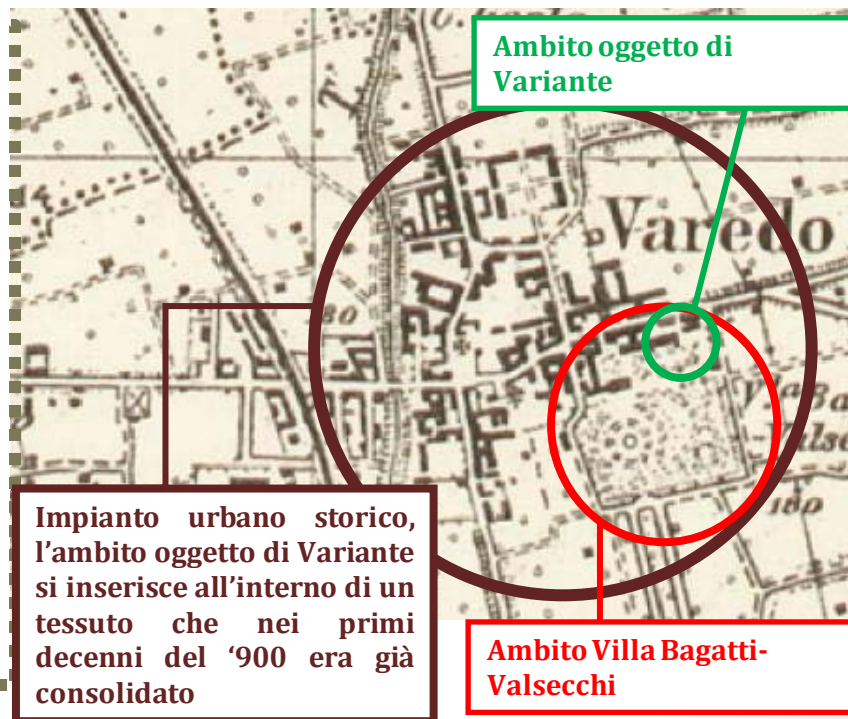


1964

Rinnovo del vincolo di tutela ai sensi della legge 1089/1939

Oggi

Acquisizione pubblica complesso Villa Bagatti Valsecchi



Appartenenza all'impianto storico del complesso monumentale come pertinenza del giardino della villa.

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



LE PRESCRIZIONI E LE CONSEGUENTI OPPORTUNITA' DELLA VARIANTE: GLI AMBITI DI PRESCRITTIVITA' PREVALENTE

a. Centri storici e nuclei di antica formazione



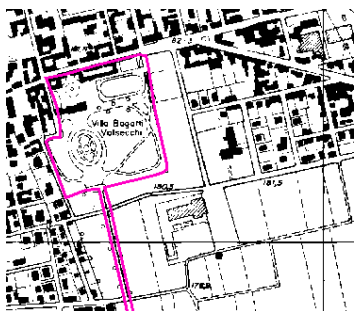
Piano paesaggistico Regionale

Art. 25
(Individuazione e tutela dei
Centri, Nuclei e Insediamenti
Storici).



- × Tutela e valorizzazione
- × Coerenza con il contesto urbano e architettonico
- × Conservazione e recupero dell'impianto originario e dei suoi elementi tipologici e stilistici

b. Provvedimento di tutela monumentale (D.Lgs 42/2004)



D.Lgs 42/2004 Codice Urbani

Parte II
c. 3, art. 10



- × Mantenimento caratteri storici, ambientali e paesaggistici originali attraverso interventi volti al solo restauro, tutela e conservazione
- × Attenzione al contesto di inserimento

c. Giardini e parchi storici



PTCP adottato Provincia Monza

NTA art. 16

PTCP approvato Provincia di Milano

NTA art. 39

PTCP adottato Provincia di Milano

NTA art. 32



- × Salvaguardare i parchi e i giardini individuati al pari delle ville come patrimonio storico e paesaggistico



LE PRESCRIZIONI E LE CONSEGUENTI OPPORTUNITA' DELLA VARIANTE



COMUNE DI VAREDO
(Provincia di Monza e Brianza)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n°12

Approvato con deliberazione
di C.C. **n.1 del 15-
16/01/2010**



Con deliberazione del
**19/01/2010, n.
951**, ha acquistato
efficacia

Poichè l'intervenuta efficacia del PPR regionale è avvenuta successivamente all'approvazione del Piano di governo del territorio, occorre dunque conformare le previsioni urbanistiche connesse a suddetto ambito alle disposizioni regionali

Art. 77 della Lr. 12/2005

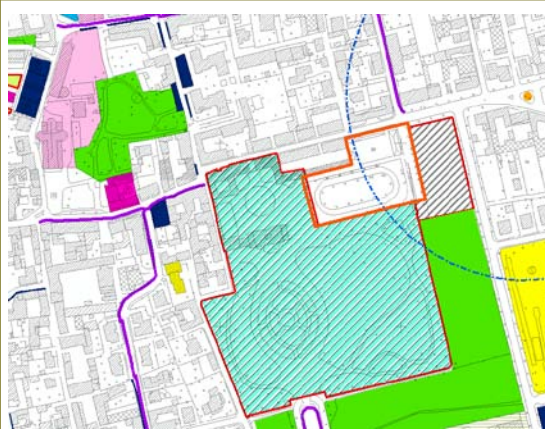
- a. Obbligo per i comuni a conformarsi alla disciplina regionale vigente, entro due anni dall'approvazione del PTR,
- b. facoltà ai comuni di introdurre "previsioni conformative di maggiore definizione" al fine di *assicurare l'ottimale salvaguardia dei valori paesaggistici individuati dal PTR.*
- c. I limiti alla proprietà derivanti da tali previsioni non sono oggetto di indennizzo.

LO STATO DI FATTO DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE

QUADRO STRATEGICO DOCUMENTO DI PIANO



LA STRATEGIA PUBBLICA PIANO DEI SERVIZI



L'ESIGENZA DI TUTELA PIANO DELLE REGOLE



Area di trasformazione privata

area B7 – Villa Bagatti-Valsecchi
Riqualificazione dell'area attraverso
interventi di nuova edificazione e
salvaguardia ambientale.

VOLUMETRIE: 1.200 mq di SLP
massima realizzabile

FUNZIONI: Residenziale e terziario

PRESCRIZIONI: l'attuazione della
previsione di trasformazione prevista
per il comparto ex serre Villa Bagatti
risulta legata alla cessione dell'area a
verde ad est del confine della Villa
(Area P1) per la dotazione di servizi
di interesse comunale.

L'ambito oggetto di Variante si
inserisce in un contesto fortemente
caratterizzato dalla presenza di aree a
servizio di pubblica utilità
principalmente aree verdi e aree di
interesse architettonico e ambientale
da preservare e tutelare.

**Tale ambito si trova all'interno di
un Progetto strategico relativo al
Sistema delle ville storiche e della
rete ciclabile**

Misure volte alla **tutela e
salvaguardia dell'impianto
architettonico originario**

Per quanto riguarda i singoli edifici:
- **edifici classificati come A-1***
è obbligatorio rispettare le
prescrizioni della Soprintendenza ai
Beni Architettonici e per il paesaggio.
- **edifici classificati come A-1.
(edifici in rosso)** sono invece
consentite le seguenti tipologie
d'intervento:
- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento
conservativo



LA REVOCA DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA INTERCORSA

STATO DI FATTO



PROGETTO
PRELIMINARE



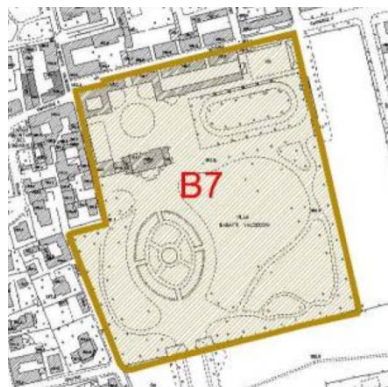
PIANO ATTUATIVO



IL PERCORSO EVOLUTIVO CHE HA PORTATO ALLA VARIANTE

Tutela e salvaguardia
Unitarietà ambito
Villa Bagatti

Aumento volumetrie
Disaggregazione ambito
Villa Bagatti



Ambito B7 – Pgt adottato 2009



Ambito B7 – Pgt approvato 2010



Ambito B7 – misure di
salvaguardia introdotte dalla
Variante parziale adottata con
Delibera di Giunta comunale n. 84
del 6 giugno 2011.



Variante

Pianificazione
organica e unitaria
DEL COMPLESSO

Pianificazione
puntuale e peculiare
DI UN AMBITO
SPECIFICO

Strategia progettuale di tutela e
salvaguardia unitaria, dell'intero
ambito della Villa Bagatti Valsecchi

LA CATALIZZAZIONE DELLE AZIONI PUBBLICHE AVVIATE DAI DIFFERENTI ENTI SULLA MEDESIMA PORZIONE DI TERRITORIO

COMUNE DI VAREDO

ACQUISIZIONE PROPRIETÀ AMBITO



AZIONI AVVIATE:

(in rosso le proprietà appartenenti al demanio pubblico)

- Acquisizione della Villa al patrimonio culturale
- Acquisizione ambito P1 per parcheggio – area mercato
- Ambito ex serre si configura come Enclave

PLIS GRUGNOTORTO

PROGRAMMA PLURIENNALE INTERVENTI

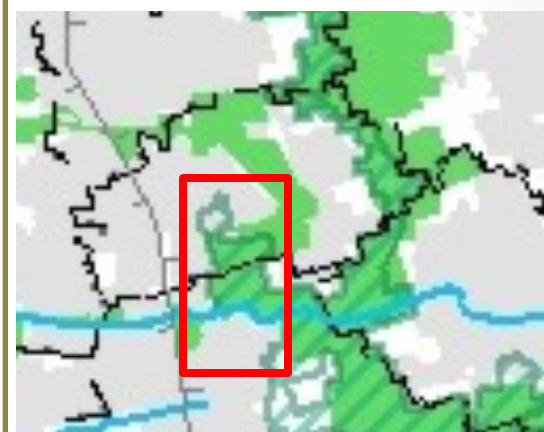


AZIONI AVVIATE:

- Tutela e salvaguardia
- Ampliamento del parco (ambiti tratteggiati) interessando l'ambito ex trotter
- Valorizzazione ambito Villa Bagatti con localizzazione di un INFOPOINT del Plis presso la villa

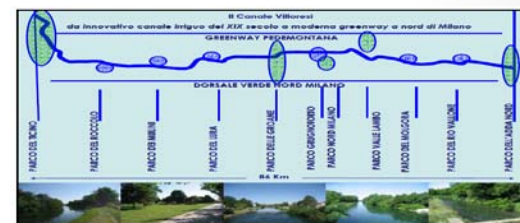
SOVRALocale

- PROGETTO DORSALE VERDE
- PATTO V'ARCO VILLORESI



AZIONI AVVIATE:

- Parte integrante di un sistema strutturato di rete ecologica
- Valorizzazione delle preesistenze ambientali, storiche e paesaggistiche
- Connessione e unitarietà ambiti naturali e paesaggistici



B. LA COSTRUZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COME RISULTANTE DELLE TRASFORMAZIONI AVVENUTE

A.) il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento (Let. a), c.1, art. 8)

- ➡ La presa d'atto dello stato dei luoghi
- ➡ La stratificazione storica, documentata, intervenuta
- ➡ Le prescrizioni e gli indirizzi definiti dal quadro normativo, programmatico e pianificatorio vigente: il quadro delle cautele poste in essere
- ➡ Il corso evolutivo del Piano di governo del territorio
- ➡ La catalizzazione delle azioni pubbliche avviate dai differenti enti sulla medesima porzione di territorio

B.) il quadro conoscitivo del territorio come risultante delle trasformazioni avvenute (Let. b), c.1, art. 8

- ➡ La lettura operata sul costruito, a livello di manufatto
- ➡ La lettura operata a livello di impianto: la trama e le forme dell'organizzazione insediativa originaria
- ➡ Le relazioni con il contesto: la caratterizzazione del contesto sotto il profilo della qualità urbana

C.) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico del Pgt vigente

IL QUADRO CONOSCITIVO DELLA VARIANTE

I capisaldi della variante mutuati dal quadro ricognitivo e programmatico

L'estensione del concetto di tutela e valorizzazione

dal singolo manufatto



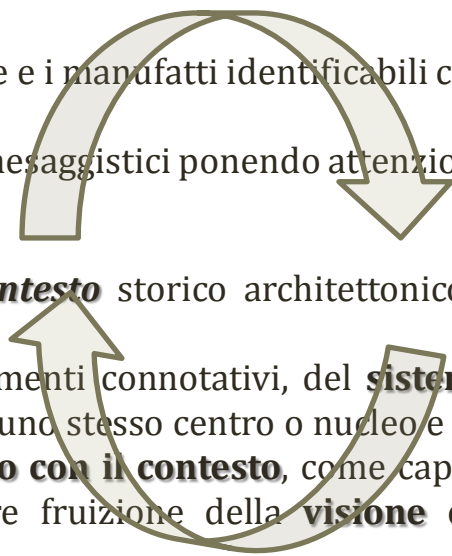
al contesto più ampio di inserimento

☐ Tutelare gli ambiti, le architetture e i manufatti identificabili come permanenze del processo storico insediativo

☐ Conservazione dei singoli beni paesaggistici ponendo attenzione ai beni considerati isolatamente

☐ Porre **grande attenzione al contesto** storico architettonico, urbano e ambientali di inserimento progettuale

☐ Lettura dei caratteri e degli elementi connotativi, del **sistema di relazioni**, dei **rapporti visivi e strutturali tra le diverse parti** di uno stesso centro o nucleo e tra questo **e il suo territorio**, delle loro reciproche relazioni e del **rapporto con il contesto**, come capisaldi della più complessa struttura dei paesaggi, al fine di una maggiore fruizione della **visione complessiva della struttura urbana storicizzata**



La promozione di un paesaggio di qualità

☐ Conferire **“nuova” qualità progettuale** al territorio, su **ordini e limiti e metodologie di intervento confermativi della memoria storica**;

☐ **Promozione della qualità progettuale** in ambiti di segnalata sensibilità, in rapporto alla presenza di elementi e sistemi costitutivi del patrimonio paesaggistico-ambientale;

☐ **costruzione di nuovi paesaggi** attraverso interventi di recupero.

IL QUADRO CONOSCITIVO DELLA VARIANTE

Riconoscimento della **molteplicità** degli aspetti che incidono a predeterminare urbanisticamente l'ambito

Presupposto che i caratteri del paesaggio da indagare e i descrittori dello stato del tessuto urbano consolidato siano principalmente legati non solo alla sua storicità e valenza identitaria e memoriale ma anche alla sua capacità e **rilevanza scenica di contesto**



La lettura operata sul costruito, a livello di manufatto: permanenze del processo storico/insediativo

- ☐ analizzare la struttura e la conservazione dei caratteri originari.
- ☐ verificare il grado di permanenza del costruito, l'originarietà del manufatto.
- ☐ il valore simbolico testimoniale, l'importanza storica del manufatto e la valenza di bene culturale.
- ☐ nonché i caratteri architettonici, funzionali e morfologici da perseguire in una eventuale trasformazione di qualità.
- ☐ la qualità architettonica del patrimonio edilizio esistente.

Definizione degli elementi costitutivi “di origine” del paesaggio locale da preservare e tutelare, nonché i caratteri architettonici, funzionali e morfologici da perseguire in una eventuale trasformazione di qualità.

GLI ASPETTI DI PRIORITARIA VERIFICA E VALUTAZIONE

Dal singolo manufatto architettonico all'impianto di appartenenza: il rapporto tra l'ambito e la Villa

LA LETTURA OPERATA A LIVELLO DI IMPIANTO URBANISTICO

- ☐ analisi dell'impianto urbanistico e dei suoi elementi tipologici e stilistici che presentano caratteri originari di unitarietà.
- ☐ studio dell'integrità delle trame e dell'organizzazione insediativa originaria, per permanenza dei segni primigeni, coerenza linguistica e organicità spaziale del disegno urbano, continuità e connettività col tessuto preesistente.
- ☐ lettura della struttura urbana storicizzata nella sua complessità.
- ☐ identificazione dei caratteri di unitarietà dell'impianto originario della struttura urbana e paesaggistica.
- ☐ identificazione dei caratteri di originarietà del sistema paesaggistico nel suo complesso.
- ☐ verifica del grado di testimonianza storica.
- ☐ analisi del disegno originale come tracciato e come scelta delle essenze che testimoniano la storicità e l'essenza dei eventuali parchi e giardini storici

GLI ASPETTI DI PRIORITARIA VERIFICA E VALUTAZIONE

La valutazione dei caratteri dello spazio urbano: le relazioni con il contesto, la caratterizzazione sotto il profilo della qualità urbana

IL RAPPORTO TRA L'AMBITO, LA VILLA E IL CONTESTO D'INSERIMENTO

- ☐ Classificazione del tessuto urbano per
 - **qualità storico – paesaggistica e vedutistica**,
 - percezione della qualità degli spazi,
 - intensità delle rilevanze storico – simboliche,
- ☐ approfondita valutazione dei caratteri dello spazio urbano, Dello stato del patrimonio edilizio in essere e degli ambienti costruiti.
- ☐ stima delle interdipendenze tra valori, disvalori e rischi generati dalla matrice urbana.
- ☐ caratterizzazione del contesto sotto il profilo della qualità urbana.
- ☐ qualità percettiva degli spazi urbani definendo la potenzialità relazionale e visiva dell'ambito rispetto agli spazi

Risulta opportuno studiare e analizzare l' appartenenza delle serre ad un sistema di relazioni vedutistiche e percettive consolidato la cui alterazione comporterebbe l'eliminazione dell'originarietà del sistema paesaggistico nel suo complesso.

L'OPERATIVITA' DELLA VARIANTE: LE CHIAVI DI LETTURA

LE VOCAZIONI NEL TEMPO

L'analisi dei corsi e ricorsi storici al fine di analizzare la genesi dell'impianto

Le pratiche svolte nel tempo

Le serre e il giardino botanico

L'unitarietà con l'impianto costitutivo di Villa Bagatti - Valsecchi

L'organizzazione degli spazi

LE PROPENSIONI IN ESSERE

Il rapporto spazi aperti/chiusi rispetto all'evoluzione e disciplina urbanistica

Recupero dell'unitarietà storica

L'incremento del valore pubblico del bene

Il rispetto dei rapporti vedutistici e fruitivi

La rideterminazione dell'identità e dei caratteri primigeni rispetto al contesto storico di inserimento

Il ruolo di portale di accesso pubblico per la città

