



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

DOCUMENTO DI PIANO (QUINTA VARIANTE)

OGGETTO: RELAZIONE

APPROVATA con deliberazione di C.C. n.1 del 15-16/01/2010, vigente dal 07/07/2010.

MODIFICATA a seguito della:

- Terza variante (Plis) approvata con D.C.C. n.18 del 19/06/2013, vigente dal 11/09/2013
- Quarta variante (modifica destinazione urbanistica lotto 2VA4bis P.di Z. Consortile) approvata con deliberazione C.C. n.19 del 19/06/2013, vigente dal 11/09/2013
- Quinta variante parziale al PGT (finalizzata alla modifica delle previsioni urbanistiche connesse all'area di trasformazione B7 Villa Bagatti Valsecchi) approvata con determinazione n. 45 del 20.12.2013.

Progetto
BCG ASSOCIATI
Massimo Giuliani

Collaboratori
Marco Cavallotti
Federica Rando
Marco Tosca
Simone Vavalà
Rosaria Verardi
Marisa Zuzzaro

Valutazione Ambientale Strategica
Carlo Luigi Gerosa

Variante Ambito B7
Progetto
Dott. pt. Alberto Benedetti

Valutazione Ambientale Strategica
Dott. pt. Luca Terlizzi

Collaboratori
Dott. Michele Ascari

Sindaco
Diego Marzorati

**Assessore all'Edilizia Pubblica e Privata –
Urbanistica – Ecologia e Ambiente –
Organizzazione – Personale**
Fabrizio Figini

Settore Urbanistica e Territorio (responsabile)
Mirco Belle

Data:

Dicembre 2013

Allegato:

A.28

INDICE

1	INTRODUZIONE	3
1.1	IL DOCUMENTO DI PIANO	3
2	OBIETTIVI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.....	5
3	INQUADRAMENTO TERRITORIALE E RICOGNIZIONE DELLA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE	14
1.2	INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	14
1.3	IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE – DOCUMENTO STRATEGICO E DOCUMENTO DI PIANO	17
1.4	IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE – PIANO PAESISTICO REGIONALE	22
1.5	IL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE DI MILANO	24
1.6	IL NUOVO PIANO PROVINCIALE	28
1.7	ULTERIORI PROGRAMMAZIONI DI INTERESSE PER IL TERRITORIO	30
1.8	IL PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE DEL GRUGNOTORTO-VILLORESI	33
4	SISTEMA URBANO E SISTEMA AMBIENTALE	35
4.1	SINTESI DELL'EVOLUZIONE URBANA	35
4.2	ANALISI DEL SISTEMA URBANO	37
4.3	RAPPORTO TRA LA PIANIFICAZIONE E LA COSTRUZIONE DELLA CITTÀ	38
4.3.1	Stato di attuazione del P.R.G. vigente	38
4.3.2	Il sistema dei servizi esistenti	40
4.3.3	Trasporti pubblici	42
4.4	CARATTERISTICHE SOCIO ECONOMICHE	43
4.4.1	Popolazione.....	43
4.4.2	Le abitazioni	47
4.4.3	Il sistema produttivo	50
4.4.4	Le attività commerciali	53
4.5	SISTEMA AMBIENTALE	64
4.5.1	Il Parco Locale di Interesse Comunale Grugnotorto	65
4.5.2	Lo Stato dell'ambiente	68
5	LA PIANIFICAZIONE DI SETTORE.....	72
4.6	STUDIO GEOLOGICO	72
4.7	IL PIANO CIMITERIALE	72
4.8	PIANO REGOLATORE DELL'ILLUMINAZIONE COMUNALE (PRIC)	72
4.9	PIANO URBANO DEL TRAFFICO	73
6	CRITICITÀ E OPPORTUNITÀ' DEL TERRITORIO.....	75
6.1	IL SISTEMA TERRITORIALE E IL PROCESSO DI METROPOLIZZAZIONE	75
6.2	IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE	77
6.3	IL SISTEMA AMBIENTALE E PAESISTICO	78
6.4	I SISTEMI URBANI.....	79
7	IL PROGETTO DEL PIANO E GLI OBIETTIVI DELL'EXPO 2015 "NUTRIRE IL PIANETA, ENERGIA PER LA VITA.....	81
7.1	LE POTENZIALITÀ' DI SVILUPPO E RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO DI VAREDO	81
7.2	INTEGRAZIONE DEGLI OBIETTIVI.....	86
7.3	LE AREE DI TRASFORMAZIONE PUBBLICHE E PRIVATE	91
7.4	INTERVENTI NELL'AREA SNIA E PREVISIONI DI SVILUPPO COMMERCIALE..	108
7.4.1	Il sistema commerciale di Varedo.....	108
7.4.2	Localizzazione dei principali interventi previsti nel Piano Attuativo	109

7.4.3	Interventi per favorire l'integrazione urbana e per la mitigazione degli impatti .	111
7.4.4	Previsioni per la mobilità	112
7.4.5	Criteri per la realizzazione dell'Expo Design	114
7.4.6	Azioni di sostegno al commercio diffuso nelle aree centrali	115
7.4.7	Coordinamento del nuovo sistema commerciale attraverso l'istituzione di un'associazione per il commercio di Varedo	115
7.4.8	Contributi alla costruzione della città pubblica	115
7.5	PEREQUAZIONE TRASFERIMENTI VOLUMETRICI E INCREMENTI PREMIALI	118
7.6	CALCOLO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA E VERIFICA DELLE SUPERFICI A STANDARD	122
8	VARIANTE AL PGT "ex lotto 2va4bis del Piano di Zona Consortile"	126
8.1	Localizzazione aree oggetto di Variante	126
8.2	Stato di fatto dell'area	127
8.3	Normativa urbanistica vigente	128
8.4	Finalità della Variante al PGT	131
8.5	Ricadute amministrative	133
8.6	Calcolo della capacità insediativa e dei servizi pubblici a seguito della Variante	134
9	CALCOLO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA E VERIFICA DELLE SUPERFICI DEI SERVIZI PUBBLICI A SEGUITO DELLE VARIANTI INTERCORSE (2010 - 2013) - (fino alla Quinta Variante - B7)	135

Pagina modificata a seguito della Quarta Variante (modifica destinazione urbanistica lotto 2VA4bis P.d.Z. Consortile) e della Quinta variante al Pgt finalizzata alla modifica delle previsioni urbanistiche connesse all'area di trasformazione B7

1 INTRODUZIONE

Il concetto di governo del territorio, ben più esteso di quello tradizionale della pianificazione comunale, è regolato dal capo II della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, dove si introduce (art.6) il Piano di governo del territorio (PGT) quale strumento che "definisce l'assetto dell'intero territorio comunale" (art. 7).

Per rispondere nel modo più aderente possibile alla natura complessa del governo delle trasformazioni urbane l'articolazione dei contenuti della pianificazione comunale prevede nella legge una separazione degli strumenti che comunque operano dentro ad un quadro strategico unitario. Secondo questa concezione il PGT si articola in tre atti:

- "Documento di Piano" con contenuti di carattere prevalentemente strategico, quale elemento "di regia" di una politica complessiva sul territorio, armonizzata rispetto agli obiettivi ed alle procedure ma anche attenta a problemi di efficacia e di opportunità, attraverso un sistema di relazioni fondato su meccanismi di reciproca coerenza (non a senso unico) e attenzione alle dinamiche dell'evoluzione dei sistemi urbani;
- "Piano dei Servizi" al quale è affidato l'armonizzazione tra insediamenti e città pubblica e dei servizi;
- "Piano delle Regole" al quale sono affidati gli aspetti di regolamentazione e gli elementi di qualità della città costruita.

Piano dei Servizi e Piano delle Regole, pur congegnati in modo da avere autonomia di elaborazione, previsione ed attuazione, interagiscono costantemente attraverso la coerenza e il reciproco rapporto con il Documento di Piano. Il Documento di Piano si deve dotare di un apparato conoscitivo sufficiente a determinare regole, direttive ed indirizzi che sono poi approfondite e specificate nel Piano dei Servizi.

1.1 IL DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano, come anticipato, è finalizzato a restituire un'impostazione strategica alle ipotesi di sviluppo locale e non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli (art.8, comma 3). È lo strumento:

- nel quale saranno messe a punto le strategie di breve e medio periodo finalizzate all'attuazione del Governo del Territorio del Comune e a coordinare ed indirizzare le politiche ed i Piani di Settore che concorrono ai processi di riqualificazione urbana;
- dove vengono sintetizzate e valutate le analisi svolte sulla città grazie alle quali individuare le criticità, le potenzialità e le opportunità presenti e focalizzare gli obiettivi di governo che l'Amministrazione Comunale intende porsi per il breve e medio periodo;
- dove sono riportate le indicazioni e gli obiettivi specifici per il Piano dei Servizi, per il Piano delle Regole e per gli interventi di trasformazione urbana.

Il Documento di Piano si sviluppa attraverso contenuti di carattere analitico e progettuali (regole, direttive ed indicazioni) e da luogo a tre tipi di prodotti principali:

- elaborati cartografici (tavole di analisi, di rappresentazione delle strategie ed obiettivi di sviluppo, di individuazione e classificazione degli ambiti di trasformazione);

- relazione nella quale sintetizzare le analisi ed le ricognizioni necessarie
- assetto normativo che definisce l'efficacia del Documento di Piano in termini di prescrizioni, direttive ed indirizzi.

Per quanto attiene ai contenuti analitici del Documento di Piano essi fanno riferimento a:

- obiettivi assegnati al piano con riferimento agli obiettivi che l'Amministrazione pubblica intende perseguire per lo sviluppo del proprio territorio;
- inquadramento territoriale e ricognizione delle programmazione territoriale. Oggetto di esame e studio sono gli atti della programmazione regionale e provinciale (con particolare riferimento alle prescrizioni ed alle direttive per la pianificazione comunale). Per gli aspetti connessi al sistema ambientale e paesistico le analisi tengono conto sia degli aspetti rilevati a scala territoriale e riportati nei piani e programmi regionali e provinciali, sia degli approfondimenti realizzati in sede locale. Il documento dovrà contenere l'individuazione delle aree a rischio archeologico, delle aree di interesse paesistico o storico monumentale e degli elementi del paesaggio agrario nonché le analisi e le conseguenti valutazioni critiche del Piano generale dei Servizi del sottosuolo (PUGSS) che la legge indica come elemento integrativo obbligatorio nella relazione del Piano dei Servizi;
- quadro conoscitivo del comune di Varedo. Sono riconducibili a tale quadro le analisi di settore relative al sistema urbano, alle caratteristiche socio-economiche, al sistema della mobilità, dei servizi, delle aree a rischio archeologico, di interesse paesistico o storico monumentale, degli elementi del paesaggio agrario e delle aree verdi ed agricoli, ecc. Per ognuna delle tematiche oggetto di indagine il Documento di Piano individua criticità e potenzialità (anche in relazione alle capacità di spesa dell'amministrazione comunale) allo scopo di individuare le tematiche che possono diventare oggetto delle politiche del Documento di Piano e far emergere le parti da affidare agli approfondimenti del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

Per quanto attiene al contenuto progettuale, il Documento di Piano è volto a definire, partendo dalla sintesi delle criticità, potenzialità ed opportunità risultanti dalle analisi di cui sopra, gli obiettivi (anche dal punto di vista delle quantità) e le politiche di governo del territorio e riporta le prescrizioni e le direttive per il raggiungimento degli obiettivi.

Facendo riferimento agli stessi obiettivi strategici e quantitativi, detta inoltre le regole e le direttive che devono guidare i Piani Attuativi previsti nelle aree di trasformazione, il Piano dei Servizi, il Piano delle Regole e i vari Piani di Settore e specialistici che sono previsti per una corretta gestione del sistema urbano.

2 OBIETTIVI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

L'Amministrazione Comunale, allo scopo di definire il proprio strumento di governo del territorio, ha definito una serie di obiettivi che hanno guidato la redazione del PGT e che si riportano qui di seguito integralmente.

1° OBIETTIVO - RISPARMIO DEL SUOLO

Il Comune di Varedo persegue l'obiettivo di conservazione del territorio con il contenimento dell'espansione edificatoria attraverso politiche di incentivazione, di riconversione e riqualificazione di aree già edificate. Non dimenticando che il territorio è già fortemente utilizzato ed impermeabilizzato si perseguirà l'obiettivo prioritario del riuso di ambiti edificati non più utilizzati, in particolare le aree dismesse da attività produttive (area SNIA in primo luogo), l'incentivazione ad utilizzare e ottimizzare gli ambiti residenziali esistenti, prioritariamente dalle famiglie già insediate. L'edificazione in nuove aree, soprattutto a margine dell'edificato esistente e come occasione di ridefinizione degli ambiti di frangia, sarà attentamente valutata e necessariamente legata a ritorni pubblici. Sarà quindi condotto nelle zone edificate consolidate un attento esame delle volumetrie oggi consentite, al fine di garantire un loro riequilibrio e che il loro utilizzo non pesi sulla collettività, in termini di difficoltà o impossibilità di garantire aree e spazi pubblici. Ciò potrà portare ad una rimodulazione degli attuali indici edificatori onde evitare che configgano col tessuto edilizio esistente, con una riduzione degli indici massimi ed un innalzamento di quelli minimi cercando di contenere l'attuale indice complessivo medio di edificabilità.

2° OBIETTIVO - INTERRELAZIONE CON I COMUNI DELLA ZONA, CON LA REGIONE LOMBARDIA, LA PROVINCIA DI MILANO E LA FUTURA PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

Lo sviluppo futuro di Varedo deve rapportarsi con gli altri comuni del nord Milano, con la Provincia di Milano la Provincia di Monza, con la Regione Lombardia, con gli altri comuni del Parco Grugnotorto Villorosi e degli ambiti consortili.

Già ora sono in atto iniziative di collaborazione inerenti la definizione dei contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Parimenti Varedo, nell'ambito dello sviluppo del suo territorio e del miglioramento della sua vivibilità conferma la volontà di proseguire nel confronto e nella promozione di accordi ed azioni condivise con tutti i comuni confinanti interessati.

Inoltre, con i Comuni della zona, Varedo, anche partecipando ad apposite società di gestione, continuerà a condividere servizi pubblici, nell'ottica del loro miglioramento.

Le predette iniziative e i susseguenti servizi andranno verificati nell'ottica del mantenimento di quelli coerenti con gli indirizzi di governo del territorio che si vanno formando.

3° OBIETTIVO - SVILUPPO DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE EQUILIBRATO E COMPATIBILE

La tutela, la valorizzazione, lo sviluppo armonico e compatibile sono principi ed elementi irrinunciabili, inderogabili ed essenziali per assicurare e mantenere Varedo in equilibrio.

Vanno tenuti in considerazione ed evidenziati i seguenti elementi, riferiti alle capacità previste nel PRG vigente:

- a) le aree destinate ad edilizia residenziale pubblica, Piano di Zona Cimep (2VA4 bis e 2VA6bis) ;
- b) le aree destinate ad edilizia residenziale privata, comprese in Piani Attuativi già adottati e approvati;

L'Amministrazione si propone di mantenere lo sviluppo demografico entro limiti compatibili con la qualità della vita e dei servizi. Ciò dovrà avvenire adeguando i servizi alla richiesta di servizi per fascia/tipologie di utenze.

Altro obiettivo è quello di rendere equilibrati gli interventi tra Valera e Varedo, soprattutto in considerazione che nei prossimi anni Valera sarà interessata dalla realizzazione di piani e programmi la cui attuazione è stata recentemente avviata. Si ritiene perciò di perseguire la politica di individuare a Varedo, principalmente nell'area Snia, l'ambito da dedicare nel PGT al futuro sviluppo urbanistico ed edilizio della città.

4° OBIETTIVO - QUALITÀ URBANA E RIQUALIFICAZIONE PAESISTICO AMBIENTALE. RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO STORICO, DELLE PIAZZE, DELLE VIE PRINCIPALI

Per quanto concerne i nuovi insediamenti abitativi e le opere di urbanizzazione ad essi strettamente connessi, si perseguirà nel centro storico, nelle piazze, nelle vie principali esistenti nell'utilizzo di elementi di qualità e di rispondenza alle caratteristiche del territorio varedeese. Si incentiverà non solo il recupero abitativo ma anche quello di riqualificazione urbanistica, con la ricerca e la messa a disposizione di tutti gli spazi possibili di connessione e di socializzazione.

Qualità degli interventi e qualità urbana

Si perseguirà la qualità degli interventi da chiunque effettuati sul territorio e suscettibili di essere visivamente percepiti e di concorrere a determinare la qualità urbana.

Sarà perseguito il tema della salvaguardia del territorio da fenomeni di inquinamento di qualsiasi natura, che incidono pesantemente sulla qualità urbana. In quest'ottica saranno anche attentamente valutate le scelte insediative laddove tali fenomeni possono causare disagi alla vita dei cittadini e non possano trovare soluzioni adeguate e/o in tempi brevi.

Qualità degli interventi nel centro storico di Varedo, nelle piazze, negli assi viari principali.

Sempre in tema di qualità urbana - ed anche ambientale, nell'accezione di "ambiente urbano" - un obiettivo specifico è costituito dalla riqualificazione del centro storico di Varedo.

E' dunque necessario evitare quegli interventi che siano suscettibili di determinare lo snaturamento del centro storico, è parimenti necessario adoperarsi affinché esso venga costantemente mantenuto e riqualificato.

Un ulteriore obiettivo che l'Amministrazione Comunale intende perseguire con forza è quello della ricerca della qualità degli interventi nel centro storico, intesa come:

- qualità intrinseca ed assoluta delle opere progettate ed eseguite;
- corretto rapporto fra queste e le opere circostanti;
- riproposizione dei caratteri e delle peculiarità del nucleo antico in modo tale da non snaturarne l'immagine ed il significato;
- riqualificazione e miglioramento del nucleo antico, nel rispetto di tali caratteri e peculiarità.

Nel caso di aree del centro storico oggi destinate ad attività produttiva si valuterà l'opportunità di introdurre un limite quantitativo alla volumetria riedificabile nel caso di interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti.

In questo contesto si inserisce l'obiettivo di incentivare il recupero del centro storico anche tramite politiche fiscali o agevolazioni economiche.

Sarà data attenzione particolare anche alla vita, all'immagine ed alle destinazioni previste sui principali assi cittadini, in particolare quelli contraddistinti dai segni importanti delle alberature (Umberto I, Vittorio Emanuele II, via Brianza, via Sant'Aquilino, via Madonnina, via Dante, via Rebuzzini, via Desio, ecc).

Incremento dei collegamenti ciclo-pedonali nel centro storico.

Un cenno particolare meritano, a proposito, i collegamenti ciclo-pedonali del centro storico con il resto del territorio: un obiettivo da perseguire per la riqualificazione del centro storico sarà quello della formazione di nuovi percorsi che consentano maggiori opportunità di collegamento ciclo-pedonale fra le diverse zone del paese. Tali collegamenti si legheranno alle opportunità di parcheggio per le quali si prevede lo sviluppo di forme di ottimizzazione dell'uso (rotazione, opportunità per il commercio, ecc.) e alla previsione di misure atte a garantire all'interno dei lotti la dotazione di posti auto in quantità adeguata ai bisogni dei residenti esistenti e dei nuovi cittadini che si insedieranno a seguito dei nuovi interventi.

5° OBIETTIVO - SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Il Piano, in questo settore, dovrà porre come obiettivo quello di promuovere il risparmio energetico anzitutto partendo dagli edifici pubblici per i quali già si è iniziato ad operare e si dovrà proseguire nell'adeguamento attraverso tecnologie che producano un sensibile risparmio energetico.

Accanto a ciò verranno previste forme incentivanti per l'utilizzo di materiali e tecnologie innovativi che garantiscano un minore consumo di energia/risorse.

6° OBIETTIVO - TUTELA E VALORIZZAZIONE TERRITORIALE ED AMBIENTALE

Su tale tema domina l'appartenenza al Parco Locale di Interesse Sovracomunale Grugnotorto Villoresi ed alle strategie da esso discendenti: tutela e valorizzazione ambientale, sostegno e mantenimento dell'aspetto agricolo e delle cascine, inserimento di nuove piste ciclo - pedonali all'interno dell'abitato e di collegamento sovracomunali.

Il Parco inoltre si pone come tassello della Dorsale Verde Nord prevista nel P.T.C.P..

A questa enunciazione si intende dare concretezza mediante il perseguimento di alcuni obiettivi già da tempo condivisi con gli altri comuni del Parco, attraverso lo schema direttore approvato.

Un altro fondamentale elemento è il torrente Seveso, attorno al quale dovranno essere poste in essere tutte le politiche ed azioni volte, insieme al miglioramento della qualità dell'acqua che vi scorre, alla sua rinaturalizzazione accompagnata dal recupero del suo alveo e delle sue sponde, promuovendo la possibilità di fruizione pubblica delle stesse. Ciò anche in relazione agli impegni assunti con la Regione e con gli altri comuni del bacino con la sottoscrizione del "Contratto di Fiume Seveso".

Più in generale, per garantire migliori condizioni di vita e di abitabilità sarà necessario che il Piano operi per conservare le risorse esistenti, per ricostruire la rete ecologica, per mitigare la pressione antropica sulle risorse naturali. Il riequilibrio dell'ambiente andrà perseguito dal Piano attraverso:

- a) l'incremento della biodiversità;
- b) l'inversione del processo di depauperamento delle risorse ambientali e paesistiche;
- c) l'avvio di processo virtuoso di costruzione di nuova qualità ambientale;
- d) lo sviluppo di aree verdi, viali alberati, parchi nelle aree edificate.

7° OBIETTIVO - EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E CONVENZIONATA

Anche la messa a disposizione di alloggi a prezzi convenzionati, è un aspetto oltremodo positivo e qualificante. Ci si pone l'obiettivo di "razionalizzare" il patrimonio di alloggi comunali mirando al rinnovamento degli appartamenti in proprietà, svincolando nel contempo risorse da reinvestire per politiche sulla casa in senso lato (contributi affitti, manutenzione patrimonio esistente).

8° OBIETTIVO - RAZIONALIZZAZIONE DEL SISTEMA DELLA MOBILITÀ VEICOLARE E CICLO-PEDONALE

Sul tessuto urbano e territoriale ha forte impatto il sistema viabilistico e dei trasporti, cioè della mobilità che non può più essere considerato e ristretto nell'ambito dei confini comunali. Il lungimirante lavoro compiuto in precedenza coi comuni confinanti, con Provincia di Milano e Regione Lombardia ha già dato i suoi frutti rispetto alla ottimizzazione della percorribilità degli assi di grande scorrimento (Monza Saronno e Milano Meda).

In ogni caso persistono sempre problemi ed aspettative di Varedo che meritano alcune riflessioni e conseguenti interventi già programmati e, in alcuni casi, attuati.

In particolare si tratta:

- a) della razionalizzazione della viabilità comunale con una particolare attenzione alla riduzione della velocità nell'abitato;
- b) della disincentivazione all'attraversamento del centro urbano da parte del traffico veicolare diretto o proveniente dalle grandi arterie di comunicazione;
- c) del superamento del passaggio a livello delle FNM per il traffico locale;
- d) dell'aumento del numero delle corse del trasporto pubblico colleganti Varedo con Milano e con Monza, nonché coi servizi sovracomunali che hanno sede nei comuni vicini (scuole superiori, ospedali, servizi socio assistenziali);

- e) della previsione di interscambi tra ferrovia, tranvia, autobus, auto e cicli che favorisca l'uso dei mezzi di trasporto pubblici e il riutilizzo della mobilità ciclopedonale, soprattutto per percorsi brevi;
- f) della realizzazione della rete di piste, percorsi ed itinerari ciclo pedonali, comunali ed extra comunali, preferibilmente in sede protetta;
- g) del completamento e sviluppo di isole pedonali.

E' dunque obiettivo dell'Amministrazione Comunale razionalizzare il sistema della mobilità veicolare e ciclo-pedonale.

Per maggiore chiarezza espositiva, detto obiettivo può essere articolato nei seguenti punti:

a) razionalizzazione della viabilità di attraversamento intercomunale:

Varedo è attraversata da importanti strade di collegamento intercomunale che consentono l'accesso a Milano, Como Saronno e Monza e al sistema autostradale del nord-Italia.

Questa collocazione, che indubbiamente costituisce un elemento positivo per le opportunità che offre a chi debba spostarsi per studio o lavoro o a chi intenda avviare attività produttive e commerciali, produce tuttavia consistenti flussi di traffico convergenti su Varedo che, pur non diretti a Varedo ma altrove, ne attraversano il centro abitato coi conseguenti pesanti disagi. Il consistente flusso di traffico extracomunale si legge fisicamente nelle code che si verificano nelle principali strade varedesi nei momenti di chiusura del passaggio a livello delle Ferrovie Nord.

Occorre proseguire nella politica di ottimizzazione della capacità e della fluidità delle arterie principali già esistenti, nella disincentivazione dell'attraversamento di Varedo e Valera da parte di traffico extracomunale e nella soluzione di un attraversamento del passaggio a livello a servizio della mobilità locale.

L'ipotesi di formazione di una nuova grossa arteria a sud da tempo prospettata come soluzione ai problemi di traffico varedesi, dovrà essere attentamente valutata nel PGT in ragione del convincimento che la sua realizzazione non può essere a carico del solo Comune di Varedo, considerando che non sono secondari gli aspetti legati alla sua sostenibilità ambientale, salvaguardando l'ambito di Villa Bagatti e del suo viale.

b) razionalizzazione della viabilità interna:

E' un obiettivo di carattere generale che resta aperto a diverse possibili migliorie da apportare alla viabilità comunale interna. Ciò potrà avvenire sia tramite iniziativa comunale, con progetti di opere pubbliche sia nell'ambito di piani attuativi o programmi urbanistici complessi/negoziati. Ci si muoverà nell'ottica di non prevalenza dell'auto sull'utenza debole razionalizzando i percorsi e indirizzando i comportamenti in ragione della maggior vivibilità e sicurezza delle strade.

c) razionalizzazione dei collegamenti ciclo-pedonali:

La creazione di una rete di mobilità ciclopedonale che raggiunga i punti di interesse (piazze, servizi, scuole, parchi, piste ciclabili di altri comuni) e che disincentivi l'uso delle auto da parte dei cittadini varedesi (ma non solo), con il conseguente alleggerimento del peso del traffico locale è obiettivo primario, da porre altresì alla base della razionalizzazione della viabilità interna di cui al punto precedente.

La formazione di nuovi percorsi, preferibilmente in sede propria, mirerà a connettere i tratti appena realizzati ed a collegare le isole pedonali esistenti e future, perseguendo la politica della costruzione di un'ossatura ciclopedonale sicura, più veloce e conveniente che i percorsi "a motore".

d) rete dei trasporti pubblici:

Varedo si trova al centro di un'area geografica/territoriale ben definita, sulla quale convergono diverse direttrici di traffico, rendendola di fatto un nodo strategico anche per quanto riguarda il trasporto pubblico.

Tale strategicità aumenterà nel futuro anche in considerazione della realizzazione delle opere legate al potenziamento e la riqualificazione della linea ferroviaria Milano-Asso: Varedo potrà essere raggiunta da un ulteriore binario ("il terzo binario") che ora è attestato alla stazione di Palazzolo, con il conseguente aumento di treni e della frequenza di corse da e per Milano.

Per il futuro si dovrà, quindi, prospettare possibilità di trasporto pubblico da e verso Varedo con opere di attestamento sulla linea ferroviaria, tramite tram, bus, bus navetta che permetta il collegamento della stazione con Valera e da lì con la stazione FS di Desio. A ciò si accompagnerà la possibilità di creare parcheggi di interscambio che lo sviluppo dell'area Snia potrà ospitare e che serviranno altresì a risolvere il problema della carenza di parcheggi della città.

9° OBIETTIVO - MIGLIORAMENTO E RAZIONALIZZAZIONE DELL'OFFERTA SCOLASTICA

Altro obiettivo strategico e di primaria importanza è quello della crescita qualitativa delle attività educative - formative - scolastiche, che potrà essere raggiunto anche tramite la riqualificazione e realizzazione di strutture qualificanti e qualificate.

L'obiettivo non è tanto quello di assicurare l'agibilità delle strutture, peraltro già ampiamente perseguita dall'Amministrazione, bensì di garantire che le stesse supportino la crescita umana e culturale dei bambini, dei ragazzi e degli adolescenti.

Scuola da vivere e non solo per imparare, quindi. Per fare ciò è essenziale, già da ora, prevedere l'individuazione di idonee aree che possano garantire, per il futuro, quanto si vuole ottenere.

Andrà anche individuato e perseguito l'obiettivo della massima - possibile razionalizzazione dell'esistente al fine sia di raggiungere un livello qualitativo sempre maggiore, sia di contenere le spese.

Così, dal rapporto tra razionalizzazione e governo delle nuove esigenze, si potrà perseguire l'obiettivo della creazione del polo scolastico della Valera, con lo spostamento della scuola materna nell'ambito delle scuole (elementare e media) esistenti e di un nuovo asilo nido. Ciò oltre che a rispondere delle nuove necessità che i cambiamenti in atto nel quartiere generano, consente di leggere il polo come occasione di riscontro flessibile alle esigenze scolastiche nel tempo, intendendo con ciò la possibilità di rendere le strutture adattabili alle esigenze ora di un grado ora dell'altro grado della scuola.

L'attuale Polo scolastico di Varedo potrà subire degli adeguamenti, ampliamenti e sistemazioni in ragione di quelle che saranno le decisioni di sviluppo residenziale del capoluogo.

Accanto a ciò si perseguirà l'obiettivo di localizzare a Varedo una scuola media superiore o una facoltà universitaria, che offra ai ragazzi varedesi e a quelli dei comuni confinanti una ulteriore possibilità di crescita, arricchendo Varedo di esperienze ed opportunità che una struttura come questa porta con sé.

10° OBIETTIVO - SVILUPPO, MIGLIORAMENTO E QUALIFICAZIONE DEL SISTEMA INTEGRATO DEI SERVIZI ALLA PERSONA

E' innegabile che il settore dei servizi alla persona, spesso letto come settore a sé stante, ha invece evidenti connessioni con il governo del territorio, in quanto i servizi alla persona concorrono in grande misura a determinare la qualità della vita della comunità insediata.

Si ritiene così opportuno indicare nel presente documento i principali obiettivi che l'Amministrazione si ripromette di raggiungere e/o attuare - attivare:

- a) potenziamento delle politiche giovanili, che si può tradurre in luoghi dedicati, occasioni culturali, di occupazione e di impegno sociale;
- b) centro polivalente nell'area/immobili recentemente acquisiti nell'ambito della Valera vecchia;
- c) potenziamento dell'assistenza domiciliare a sostegno degli anziani, con particolare attenzione a raggiungere i bisogni effettivi;
- d) potenziamento delle politiche di integrazione (del disagio, dell'immigrazione, tra le diverse generazioni);
- e) potenziamento dell'offerta culturale, tramite la messa a disposizione di nuove idonee strutture;
- f) potenziamento e riqualificazione dell'offerta sportiva e ricreativa e del tempo libero.

11° OBIETTIVO - MIGLIORAMENTO E QUALIFICAZIONE DEI SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO

Anche questi servizi, come vedremo dalla elencazione che segue, hanno una forte valenza urbanistico-territoriale, e per tale ragione se ne fa cenno nel presente documento.

I servizi in parola, dei quali l'Amministrazione prevede la previsione, il miglioramento e/o il potenziamento, sono i seguenti:

- la rete distributiva al dettaglio, sia in sede fissa che ambulante;
- il sistema ricettivo (alberghi, ristorazione, case per studenti);
- la connessione wi-max;
- la rete di teleriscaldamento.
- servizi privati di interesse generale (sportivi, sanitari, culturali)

12° OBIETTIVO - POTENZIAMENTO DEL VERDE PUBBLICO E DEGLI SPAZI APERTI

A determinare la qualità dell'ambiente urbano, intesa non come mera sommatoria di caratteristiche estetico-visuali degli edifici che lo compongono, ma come funzionalità e vivibilità più complessiva del medesimo e dalla sua capacità di favorire la vita di relazione fra gli appartenenti alla comunità, concorrono grandemente la quantità e qualità degli spazi pubblici a verde, gioco, sport e delle relative attrezzature. Si è di conseguenza affermato che l'obiettivo della qualità urbana (ed ambientale, laddove per "ambiente" si intenda l'ambiente urbano) si allarga a comprendere il miglioramento quantitativo e qualitativo, quindi anche funzionale degli spazi di uso collettivo e delle relative attrezzature.

Questo obiettivo, già individuato ed enunciato in termini generali, viene precisato di seguito:

- a) perseguimento della valorizzazione e riqualificazione aree verdi esistenti;
- b) realizzazione di nuove aree verdi attrezzate per il gioco nelle aree che non ne sono dotate o nelle aree di nuovo sviluppo;
- c) sostegno all'agricoltura come territorio libero da mantenere, accompagnato da politiche di cooperazione con i conduttori per l'attraversamento delle aree coltivate con il riuso delle strade campestri relazionate alla rete della mobilità ciclabile;
- d) acquisizione di aree nel parco Grugnotorto, con particolare attenzione a quelle poste ai margini dell'abitato;
- e) realizzazione su queste aree e su quelle già acquisite di opere di forestazione, percorsi, attrezzature per il gioco e lo sport.

13° OBIETTIVO - RIQUALIFICAZIONE, SVILUPPO E SOSTEGNO DEL SISTEMA PRODUTTIVO

L'Amministrazione si pone l'obiettivo di incrementare il numero dei posti di lavoro disponibili sul territorio comunale e di elevarne la qualità.

I nuovi insediamenti e/o la riqualificazione degli esistenti dovranno appartenere e far riferimento, ad attività lavorative e produzioni non nocive, non inquinanti e non impattanti il tessuto urbanistico-territoriale.

Sarà perseguito l'obiettivo di allontanare dalle aree residenziali le attività produttive impattanti in termini volumetrici e di accessibilità, contenendo l'occupazione di nuovo suolo libero.

L'Amministrazione Comunale si dichiara disposta ad esaminare proposte di nuovi insediamenti produttivi che risultino conformi agli obiettivi sopra richiamati, come pure si dichiara disposta ad esaminare ipotesi di riqualificazione (anche dal punto di vista urbanistico-edilizio) ed ampliamento di insediamenti che ospitano attività produttive esistenti.

14° OBIETTIVO - INCENTIVAZIONE, COMPENSAZIONE, PEREQUAZIONE URBANISTICA

Le tecniche proposte potranno essere diversificate a seconda dei casi specifici, ma l'obiettivo generale dovrà essere sempre quello di non avere disparità di trattamento per aree aventi le medesime caratteristiche. Le procedure applicative dovranno essere più semplici possibili, per evitare di ottenere risultati opposti alle aspettative, come accaduto in alcuni piani precursori di questi concetti; a titolo esemplificativo si elencano alcune possibilità:

- acquisizione bonaria a titolo gratuito di aree preordinate all'esproprio in cambio di un bonus volumetrico da "spendere in altre zone edificabili";
- compensazione con un bonus volumetrico più basso a favore delle aree vincolate e delle aree all'interno del parco del Grugnotorto, in cambio della cessione bonaria al comune;

- il bonus volumetrico potrebbe essere "speso" (liberamente negoziabile) sia su nuove aree di frangia definite di atterraggio, sia all'interno del tessuto urbano consolidato in aggiunta a quanto consentito dalle nuove regole ponendo un limite massimo di incremento in termini percentuali;
- l'amministrazione comunale potrà in questo modo aumentare il proprio patrimonio per la realizzazione delle opere pubbliche previste nel programma. Non è escluso che nell'ambito delle nuove possibilità offerte dalla legislazione recente, si possa pensare anche ad una "banca del volume" attraverso la quale l'amministrazione comunale possa diventare parte attiva nei nuovi processi di valorizzazione immobiliare, esercitando anche la funzione di calmieratore dei prezzi;
- potrà inoltre studiare anche forme di convenzionamento con gli agricoltori locali, per lo sfruttamento produttivo compatibile con una fruizione pubblica delle aree libere acquisite.

15° OBIETTIVO - VALORIZZAZIONE E ATTRAZIONE DELLE INIZIATIVE PROPOSTE DA ASSOCIAZIONI, ENTI PUBBLICI E PRIVATI

Il nuovo P.G.T. dovrà avere sia un ruolo di ascolto (partecipazione) , sia un ruolo di promotore di iniziative di valorizzazione e investimenti che possano portare sul territorio comunale opportunità nuove, con particolare riferimento ai contenuti del piano dei servizi.

Si potrà valutare la possibilità di ricorrere alla cosiddetta finanza di progetto, in particolare per le aree e immobili comunali attualmente sotto utilizzate, in disuso, o in cattivo stato di manutenzione. Migliorare e valorizzare il patrimonio comunale è un investimento importante e lungimirante.

16° OBIETTIVO - PIANO FINANZIARIO DEL PGT

Il P.G.T. dovrà integrarsi con il Piano pluriennale delle opere pubbliche; ciò significa che dovrà avviare un processo nuovo di governo del territorio più dinamico e capace di rispondere in tempi più rapidi alle esigenze pregresse e future.

A livello normativo va tradotto con l'obiettivo di ricercare un impianto snello e flessibile capace di intercettare le opportunità che si presenteranno.

A livello economico bisogna avere la consapevolezza che bisognerà uscire dalla logica della realizzazione delle opere pubbliche finanziate esclusivamente con oneri di urbanizzazione o con indebitamento.

Un comune che dispone di più strumenti per poter realizzare opere e servizi significa un comune che potrà alleggerire le spese correnti e di investimento del bilancio comunale in modo generalizzato e con un respiro temporale più ampio della durata delle singole amministrazioni comunali. I vantaggi di una impostazione di un comune "imprenditore" di sé stesso potrebbe portare benefici evidenti e costituire una svolta importante nell'approccio urbanistico.

3 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E RICOGNIZIONE DELLA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE

1.2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il Comune di Varedo - collocato a Nord della provincia di Milano, e a ovest della provincia di Monza e Brianza a confine con i comuni di Desio, Bovisio Masciago, Paderno Dugnano, Limbiate e Nova Milanese - è parte di quella

"... conurbazione lineare, che si estende lungo l'asse che congiunge Varedo a Seveso dove si biforca da una lato verso Como e dall'altro verso Giussano, fortemente condizionata dal sistema infrastrutturale..."¹



Figura 1 Collocazione del territorio comunale

Il territorio comunale ha una superficie complessiva di 4,8 kmq. E' un territorio pianeggiante, con una altitudine media di m. 180 s.l.m. ed è attraversato dal torrente Seveso.

La gran parte del territorio è occupata dall'urbanizzato, in particolare a Ovest della ex SS dei Giovi, mentre le residue aree libere si trovano a Nord-Est e a Sud-Est. L'area libera a Sud del comune, in posizione più centrale, è quella del Parco locale di interesse sovracomunale (PLIS) del Grugnotorto che, oltre ai territori di Varedo, comprende anche ambiti dei comuni di Cinisello Balsamo, Cusano Milanino, Muggiò, Nova Milanese e Paderno Dugnano e, dal maggio 2008, di Bovisio Masciago.

¹ dalla Relazione del PTCP della Provincia di Milano
Relazione del Documento di Piano

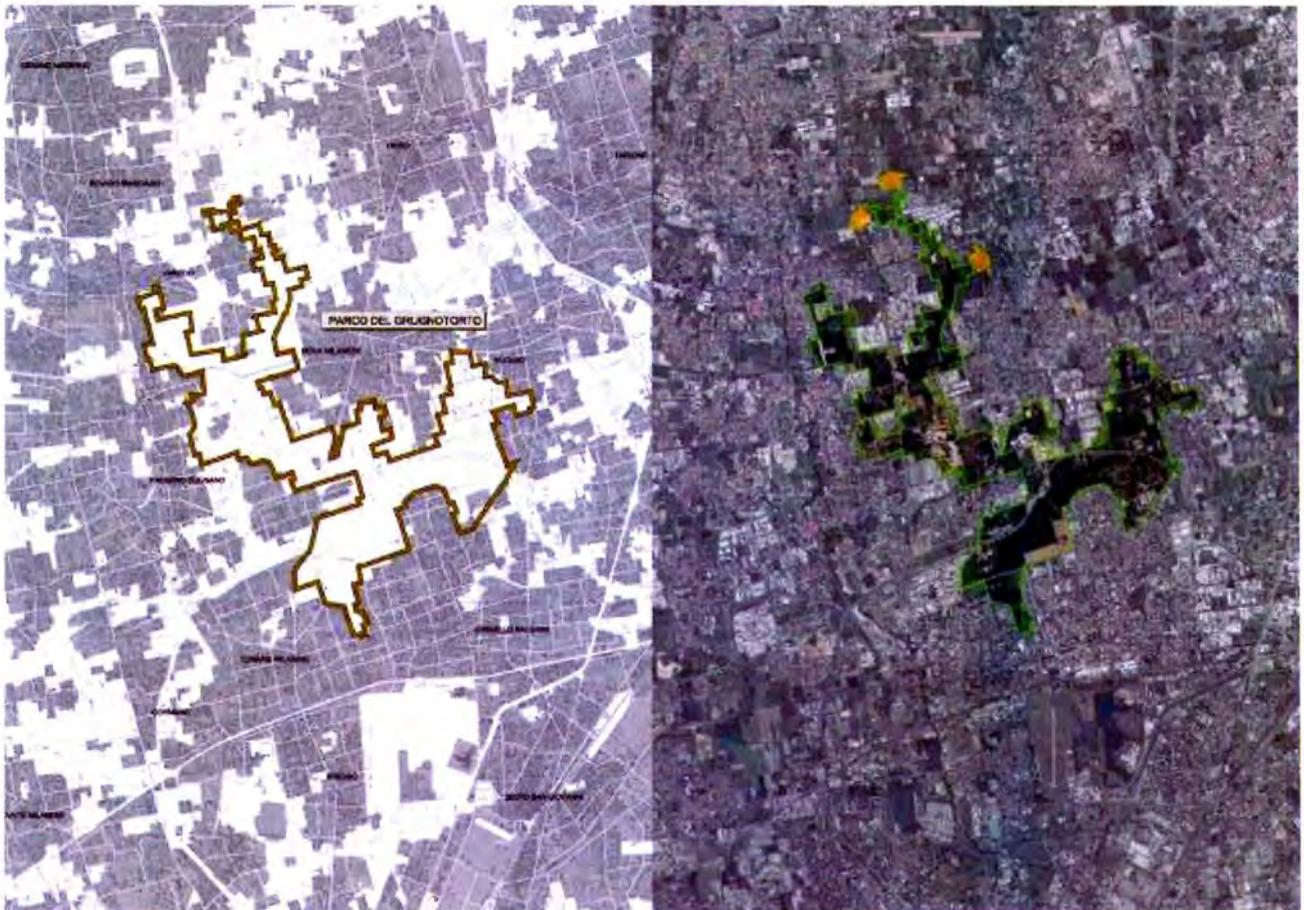


Figura 2 Parco del Grugnotorto

Il territorio comunale è inoltre attraversato dal fiume Seveso, per la riqualificazione del quale si è ricorsi allo strumento dell'accordo quadro di sviluppo territoriale (AQST) "Contratto fiume Seveso".

Le relazioni primarie nord – sud all'interno del comune vengono garantite dalla statale dei Giovi SS35 che collega Milano con Como e dalla provinciale Comasina SP44 che corre a ovest del comune. In direzione est – ovest l'accessibilità è affidata statale Bustese SS527 che attraversa tutto il territorio comunale e si innesta tramite un svincolo a due livelli sulla SS35 dei Giovi, e dà accesso al centro della città.

L'area non è interessata da nuovi tracciati infrastrutturali, se non indirettamente per la futura realizzazione della "Pedemontana" che, innestandosi sulla S.S. 35 dei Giovi pochi chilometri a nord di Varedo, avrà una significativa influenza su tutta la viabilità circostante.

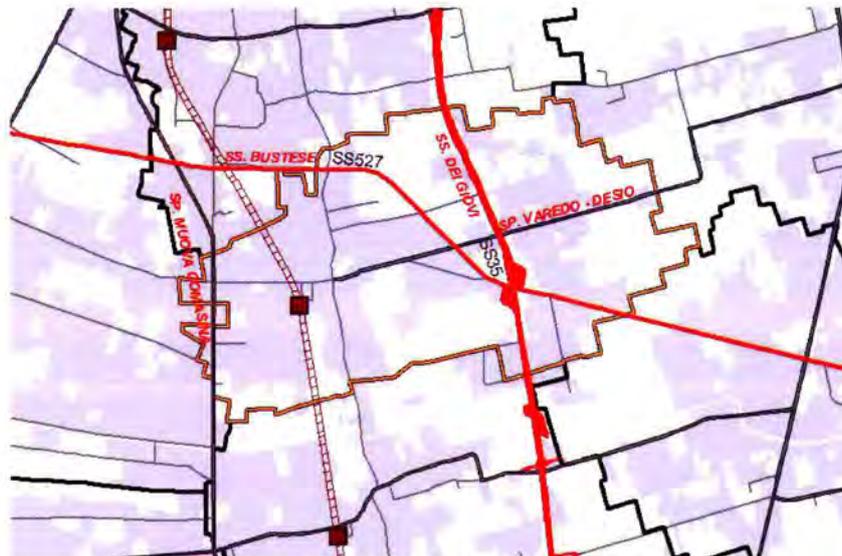


Figura 3 Inquadramento territoriale

La previsione a medio/lungo termine della realizzazione dell'autostrada Pedemontana, che si innesterà sulla SS35 qualche km più a nord del territorio comunale e il progetto di riqualificazione della SS35 stessa con relativa complanare, incrementeranno ulteriormente il già alto grado di accessibilità di cui gode la zona in questione. Esiste anche un progetto di variante SS527 a nord di Nova Milanese che renderà ancora più fluido lo scorrimento su tale direttrice.

Per quanto riguarda l'accessibilità su ferro, allo stato attuale, il comune di Varedo e in particolare l'ambito d'intervento, si trovano in buona posizione in quanto attraversati dalla linea ferroviaria FNM Milano - Asso che ha una stazione in centro città con collegamenti con Milano e con Como abbastanza frequenti.

Il progetto di potenziamento di questa linea ferroviaria (linee suburbane S2 ed S4), inserite all'interno del Passante ferroviario milanese, con la contestuale realizzazione del terzo binario ferroviario fino a Varedo ,aumenterà ulteriormente l'accessibilità del comune dal capoluogo lombardo, con una futura elevata frequenza di treni un treno ogni 10 minuti sia nelle fasce di punta che in quelle di morbida.

Questo progetto con ogni probabilità configurerà il comune come un polo attrattore per i territori posizionati a nord , in particolare Limbiate, che non godranno della stessa accessibilità di trasporto su ferro.

1.3 IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE – DOCUMENTO STRATEGICO E DOCUMENTO DI PIANO

Il “Documento strategico per il Piano Territoriale Regionale” fatto proprio dalla Giunta nel marzo 2005, definisce come uno dei contesti di lettura e di riferimento per le sue valutazioni e previsioni l’area metropolitana lombarda. Tale area densamente urbanizzata ha una estensione di 175Km ed una profondità massima, in corrispondenza di Milano, di 55Km (vedi schema 1) attraversando la Lombardia dalla provincia di Varese a quella di Brescia. Essa può essere descritta «[...] come la sommatoria di specifiche conurbazioni, ormai fisicamente quasi saldate tra di loro, che però comunicano quasi esclusivamente attraverso il nodo milanese» un unico grande contesto all’interno del quale il Documento Strategico riconosce delle specificità in ragione del livello di concentrazione dei fenomeni di urbanizzazione. tra questi l’area Metropolitana milanese, un contesto ad alta densità e oramai stabile. La lettura delle differenze nei processi di urbanizzazione ha evidentemente delle implicazioni nelle azioni sul territorio e nel caso dell’area Metropolitana la propensione è alla riqualificazione ed alla ricollocazione delle funzioni urbane piuttosto che all’espansione (vedi schema 2).

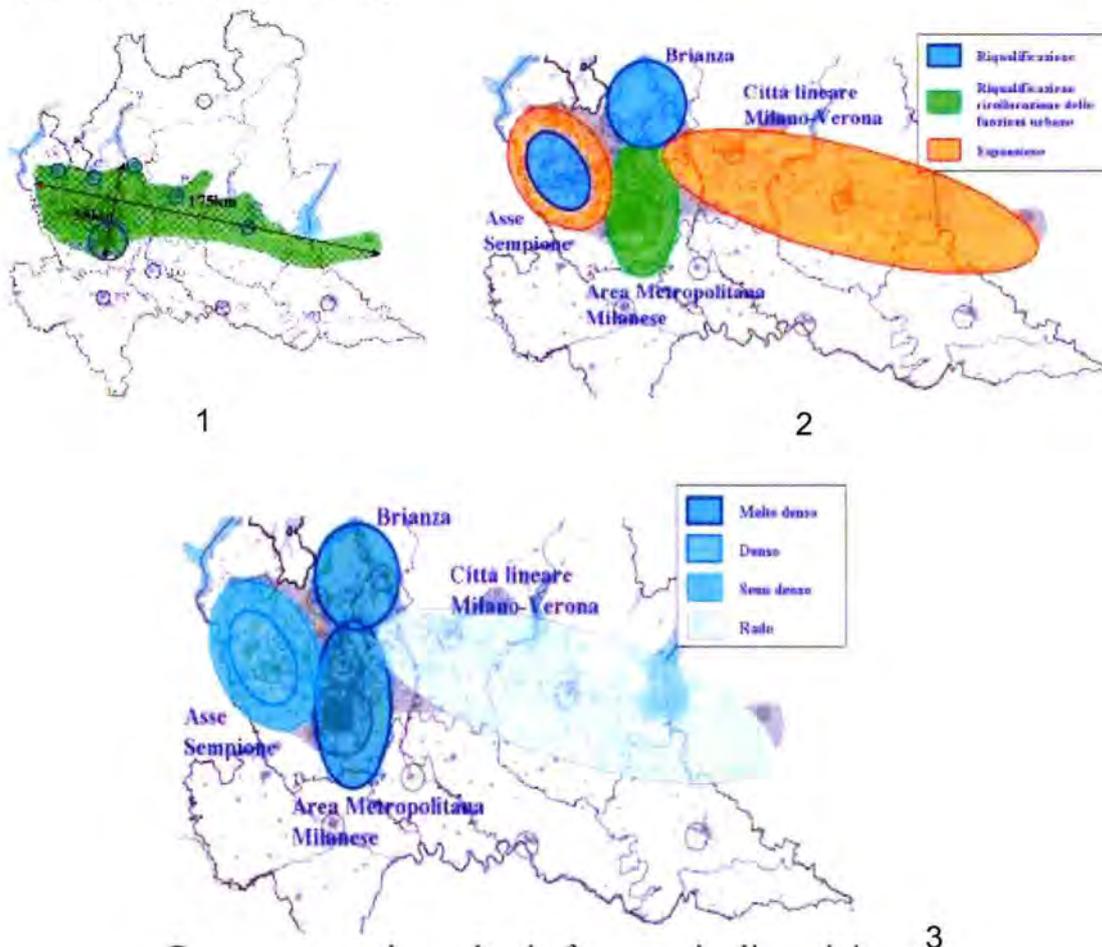


Figura 4 Documento strategico per il Piano Territoriale Regionale

Schemi di rappresentazione dell’area metropolitana milanese.

Schema 1: le dimensioni dell’area metropolitana;

schema 2: le conurbazioni che compongono l’area metropolitana;

schema 3: caratteri prevalenti delle politiche di trasformazione urbana

Il Documento Strategico richiama inoltre l'attenzione su alcune politiche territoriali contenute nel PTCP di Milano ritenute efficaci per il conseguimento degli obiettivi di sostenibilità territoriale. Tra queste sembrano particolarmente significative ai fini del presente PGT quelle inerenti a:

- sistema dei corridoi ecologici, rispetto ai quali il Documento Strategico ritiene che la loro previsione costituisca « [...] sicuramente un forte elemento di innovazione nel modo di interpretare il rapporto tra aree edificate ed aree libere» aggiungendo che «[...] La possibilità di integrare nei corridoi ecologici anche le zone dei parchi e dei corsi d'acqua permette inoltre di pensare ad un nuovo modo di integrazione dei diversi sistemi ambientali. »
- controllo rispetto al consumo di suolo « [...] La normativa prevista dal PTCP di Milano relativa al consumo di suolo interviene in maniera innovativa sulla problematica probabilmente più rilevante per tutto il sistema metropolitano lombardo. Il controllo è attuato attraverso una serie di direttive che stimolano la pianificazione comunale ad un più efficace uso delle risorse a disposizione. »
- politiche di marketing territoriale. « [...] Sulla base di aggregazioni già collaudate di comuni dell'area milanese che da tempo condividono politiche territoriali, sono state messe a punto azioni di marketing territoriale che coniugano prospettive di sviluppo e di sostenibilità territoriale.»

Accanto a queste politiche vanno anche menzionate quelle relative alla riqualificazione dei sistemi urbani e della qualità urbana a loro volta enunciate in altre parti del Documento strategico «[...] Incentivazione dei "Centri commerciali naturali" e cioè di centri diffusi all'interno dei nuclei storici, con forme di gestione coordinata e guidata per proporre un'alternativa alla diffusione dei centri commerciali classici nelle zone periferiche; estensione del ricorso ai contratti di quartiere; incentivazione della riqualificazione urbana e multifunzionale nelle zone ad alta accessibilità ferroviaria.»

Non meno significative sono le considerazioni svolte dal documento sulla politica per le aree agricole, evidenziata tra le "politiche diffuse" come generatrice di servizi ambientali e di qualità del territorio. In particolare viene segnalato come con l'agricoltura di terza generazione sia possibile aumentare la funzione di presidio del territorio e di generatore di funzioni paesaggistiche, ambientali e fruibili dell'agricoltura.

Per quanto attiene al sistema delle infrastrutture il documento strategico sostiene che « [...] la programmazione di adeguati collegamenti internazionali ha la funzione di supportare la Lombardia nella sua funzione di regione strategica dell'Europa. Una migliore dotazione infrastrutturale "di corridoio" deve però essere accompagnata da un incremento dell'accessibilità ai corridoi da parte delle aree periferiche della regione. L'efficienza e l'efficacia del trasporto infraregionale devono cioè portare al raggiungimento dell'obiettivo di interconnessione tra reti lunghe e brevi, al fine di "innervare" il territorio con infrastrutture e servizi di trasporto, in grado di garantire accessibilità ai grandi nodi e alle principali infrastrutture lineari anche da parte delle popolazioni delle aree della Lombardia non facenti parte dell'area metropolitana.

Il documento di Piano del PTR definitivamente approvato dal Consiglio Regionale il 19 gennaio 2010 inserisce il territorio di Varedo nel sistema territoriale Metropolitano, e lo pone a cavallo di quello Pedemontano; tra i punti di forza di questi territori sono individuati la morfologia del territorio, che facilita gli insediamenti e gli scambi, la posizione strategica, al centro di una rete infrastrutturale nazionale e internazionale, una dotazione ferroviaria locale articolata, potenzialmente in grado di rispondere ai bisogni di mobilità regionale,

l'eccellenza in alcuni campi produttivi ed innovativi (es. moda e design), la presenza di centri di formazione e di ricerca qualificati oltre che di una forza lavoro qualificata e diversificata, un sistema ricettivo importante accompagnato da un territorio ricco di elementi di attrazione. Più specificamente per l'ambito pedemontano il Documento in esame segnala anche una particolare attrattività di territori con una buona qualità della vita rispetto ai centri urbani principali comunque facilmente raggiungibili, una buona propensione all'imprenditoria e all'innovazione di prodotto, la presenza di parchi di particolare pregio e interesse naturalistico

Tra le debolezze sono invece segnalati gli elevati livelli di inquinamento atmosferico ed acustico dovuti alla preferenza del trasporto su gomma, l'inquinamento delle falde, la presenza di attività produttive non sempre sostenibili, la dispersione insediativa e la carenza di servizi pubblici sul breve e medio raggio; altre debolezze sono rappresentate, dal forte consumo territoriale, dalla scarsa attenzione alla qualità architettonica ed al rapporto con il contesto, dalla carenza nella progettazione di aree a verde e dalla frammentazione delle aree di naturalità. Non mancano problemi legati alle carenze infrastrutturali date dalla forte congestione, e alla localizzazione di funzioni grandi attrattrici di traffico, con situazioni di degrado paesaggistico in grado di minare la potenzialità turistica. Da un punto di vista sociale sono segnalate infine difficoltà a facilitare l'integrazione di parte della nuova immigrazione e la presenza di sacche di marginalità e disparità sociale, in particolare in alcune zone delle grandi città. Per l'area pedemontana, a questi elementi critici sono da aggiungere la crisi della manifattura della grande fabbrica e l'elevata presenza di lavoratori atipici, e in generale di forme di precariato diffuso.

Elemento qualificante del Documento è rappresentato dal sistema degli obiettivi, che il documento stesso individua come guida per il proprio agire ma anche come quadro di riferimento per gli atti di programmazione e pianificazione di tutti i livelli e di tutti gli strumenti che intervengono, programmano e trasformano il territorio.

Nella figura 5 sono riportati i 24 obiettivi del PTR; con riferimento alla realtà e alle potenzialità del comune di Varedo di partecipare alla definizione dell'assetto territoriale regionale e alla sua tutela, è utile in particolare riprendere gli obiettivi 1, 5, 6, 7, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 18, 20 evidenziati in tabella, dove si richiamano l'esigenza di definire azioni volte alla partecipazione ai processi di governo del territorio; alla diffusione dell'innovazione nei processi produttivi; all'innalzamento della qualità, in tutte le sue accezioni, dei contesti urbani; alla tutela della salute diminuendo i fenomeni di inquinamento; al contenimento del consumo di suolo, privilegiando il riuso; al riequilibrio ambientale del territorio e alla tutela delle risorse scarse; alla crescita del concetto di paesaggio agricolo e produttività agro-ambientale come risorsa primaria per la produzione ma anche per tutela e il presidio del territorio, per lo sviluppo di un turismo sostenibile e per la realizzazione di attività ricreative; al miglioramento della qualità ambientale e all'incremento della biodiversità; alla crescita culturale collettiva e individuale tesa al risparmio delle risorse, alla mitigazione degli impatti e all'integrazione degli interventi nel contesto paesistico e ambientale.

Proteggere e valorizzare le risorse della Regione

Riequilibrare il territorio lombardo

Rafforzare la competitività dei territori della Lombardia

1	Favorire, come condizione necessaria per la valorizzazione dei territori, l'innovazione, lo sviluppo della conoscenza e la sua diffusione: <ul style="list-style-type: none"> - in campo produttivo (agricoltura, costruzioni e industria) e per ridurre l'impatto della produzione sull'ambiente - nella gestione e nella fornitura dei servizi (dalla mobilità ai servizi) - nell'uso delle risorse e nella produzione di energia - nelle pratiche di governo del territorio, prevedendo processi partecipativi e diffondendo la cultura della prevenzione del rischio 			
2	Favorire le relazioni di lungo e di breve raggio, tra i territori della Lombardia e tra il territorio regionale e l'esterno, intervenendo sulle reti materiali (infrastrutture di trasporto e reti tecnologiche) e immateriali (sistema delle fiere, sistema delle università, centri di eccellenza, network culturali), con attenzione alla sostenibilità ambientale e all'integrazione paesaggistica			
3	Assicurare, a tutti i territori della regione e a tutti i cittadini, l'accesso ai servizi pubblici e di pubblica utilità, attraverso una pianificazione integrata delle reti della mobilità, tecnologiche, distributive, culturali, della formazione, sanitarie, energetiche e dei servizi			
4	Perseguire l'efficienza nella fornitura dei servizi pubblici e di pubblica utilità, agendo sulla pianificazione integrata delle reti, sulla riduzione degli sprechi e sulla gestione ottimale del servizio			
5	Migliorare la qualità e la vitalità dei contesti urbani e dell'abitare nella sua accezione estensiva di spazio fisico, relazionale, di movimento e identitaria (contesti multifunzionali, accessibili, ambientalmente qualificati e sostenibili, paesaggisticamente coerenti e riconoscibili) attraverso: <ul style="list-style-type: none"> - la promozione della qualità architettonica degli interventi - la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici - il recupero delle aree degradate - la riqualificazione dei quartieri di ERP - l'integrazione funzionale - il riequilibrio tra aree marginali e centrali - la promozione di processi partecipativi 			
6	Porre le condizioni per un'offerta adeguata alla domanda di spazi per la residenza, la produzione, il commercio, lo sport e il tempo libero, agendo prioritariamente su contesti da riqualificare o da recuperare e riducendo il ricorso all'utilizzo di suolo libero			
7	Tutelare la salute del cittadino, attraverso il miglioramento della qualità dell'ambiente, la prevenzione e il contenimento dell'inquinamento delle acque, acustico, dei suoli, elettromagnetico, luminoso e atmosferico			
8	Perseguire la sicurezza dei cittadini rispetto ai rischi derivanti dai modi di utilizzo del territorio, agendo sulla prevenzione e diffusione della conoscenza del rischio (idrogeologico, sismico, industriale, tecnologico, derivante dalla mobilità, dagli usi del sottosuolo, dalla presenza di manufatti, dalle attività estrattive), sulla pianificazione e sull'utilizzo prudente e sostenibile del suolo e delle acque			
9	Assicurare l'equità nella distribuzione sul territorio dei costi e dei benefici economici, sociali ed ambientali derivanti dallo sviluppo economico, infrastrutturale ed edilizio			
10	Promuovere l'offerta integrata di funzioni turistico-ricreative sostenibili, mettendo a sistema le risorse ambientali, culturali, paesaggistiche e agroalimentari della regione e diffondendo la cultura del turismo non invasivo			
11	Promuovere un sistema produttivo di eccellenza attraverso: <ul style="list-style-type: none"> - il rilancio del sistema agroalimentare come fattore di produzione ma anche come settore turistico, privilegiando le - modalità di coltura a basso impatto e una fruizione turistica sostenibile - il miglioramento della competitività del sistema industriale tramite la concentrazione delle risorse su aree e obiettivi - strategici, privilegiando i settori a basso impatto ambientale - lo sviluppo del sistema fieristico con attenzione alla sostenibilità 			
12	Valorizzare il ruolo di Milano quale punto di forza del sistema economico, culturale e dell'innovazione e come competitore a livello globale			
13	Realizzare, per il contenimento della diffusione urbana, un sistema policentrico di centralità urbane compatte ponendo attenzione al rapporto tra centri urbani e aree meno dense, alla valorizzazione dei piccoli centri come strumenti di presidio del territorio, al miglioramento del sistema infrastrutturale, attraverso azioni che controllino l'utilizzo estensivo di suolo			
14	Riequilibrare ambientalmente e valorizzare paesaggisticamente i territori della Lombardia, anche attraverso un attento utilizzo dei sistemi agricolo e forestale come elementi di ricomposizione paesaggistica, di rinaturalizzazione del territorio, tenendo conto delle potenzialità degli habitat			

15	Supportare gli Enti Locali nell'attività di programmazione e promuovere la sperimentazione e la qualità programmatica e progettuale, in modo che sia garantito il perseguimento della sostenibilità della crescita nella programmazione e nella progettazione a tutti i livelli di governo			
16	Tutelare le risorse scarse (acqua, suolo e fonti energetiche) indispensabili per il perseguimento dello sviluppo attraverso l'utilizzo razionale e responsabile delle risorse anche in termini di risparmio, l'efficienza nei processi di produzione ed erogazione, il recupero e il riutilizzo dei territori degradati e delle aree dismesse, il riutilizzo dei rifiuti			
17	Garantire la qualità delle risorse naturali e ambientali, attraverso la progettazione delle reti ecologiche, la riduzione delle emissioni climalteranti ed inquinanti, il contenimento dell'inquinamento delle acque, acustico, dei suoli, elettromagnetico e luminoso, la gestione idrica integrata			
18	Favorire la graduale trasformazione dei comportamenti, anche individuali, e degli approcci culturali verso un utilizzo razionale e sostenibile di ogni risorsa, l'attenzione ai temi ambientali e della biodiversità, paesaggistici e culturali, la fruizione turistica sostenibile, attraverso azioni di educazione nelle scuole, di formazione degli operatori e di sensibilizzazione dell'opinione pubblica			
19	Valorizzare in forma integrata il territorio e le sue risorse, anche attraverso la messa a sistema dei patrimoni paesaggistico, culturale, ambientale, naturalistico, forestale e agroalimentare e il riconoscimento del loro valore intrinseco come capitale fondamentale per l'identità della Lombardia			
20	Promuovere l'integrazione paesistica, ambientale e naturalistica degli interventi derivanti dallo sviluppo economico, infrastrutturale ed edilizio, tramite la promozione della qualità progettuale, la mitigazione degli impatti ambientali e la migliore contestualizzazione degli interventi già realizzati			
21	Realizzare la pianificazione integrata del territorio e degli interventi, con particolare attenzione alla rigorosa mitigazione degli impatti, assumendo l'agricoltura e il paesaggio come fattori di qualificazione progettuale e di valorizzazione del territorio			
22	Responsabilizzare la collettività e promuovere l'innovazione di prodotto e di processo al fine di minimizzare l'impatto delle attività antropiche sia legate alla produzione (attività agricola, industriale, commerciale) che alla vita quotidiana (mobilità, residenza, turismo)			
23	Gestire con modalità istituzionali cooperative le funzioni e le complessità dei sistemi transregionali attraverso il miglioramento della cooperazione			
24	Rafforzare il ruolo di "Motore Europeo" della Lombardia, garantendo le condizioni per la competitività di funzioni e di contesti regionali forti Legame principale con il macro-obiettivo Legame con il macro-obiettivo			

■	Legame principale con il macro-obiettivo	■	Legame con il macro-obiettivo
---	--	---	-------------------------------

Figura 5 Tabella Obiettivi PTR

1.4 IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE – PIANO PAESISTICO REGIONALE

Il PTPR, anche se ad una scala macro-territoriale, contiene indicazioni e criteri per una lettura in chiave paesistico ambientale del territorio e, all'interno di queste, anche delle caratteristiche salienti del territorio del "Milanese", cui Varedo appartiene.

Le indicazioni grafiche del Piano Paesistico regionale sono contenute nella Tav. A02 del Documento di Piano del PTR.

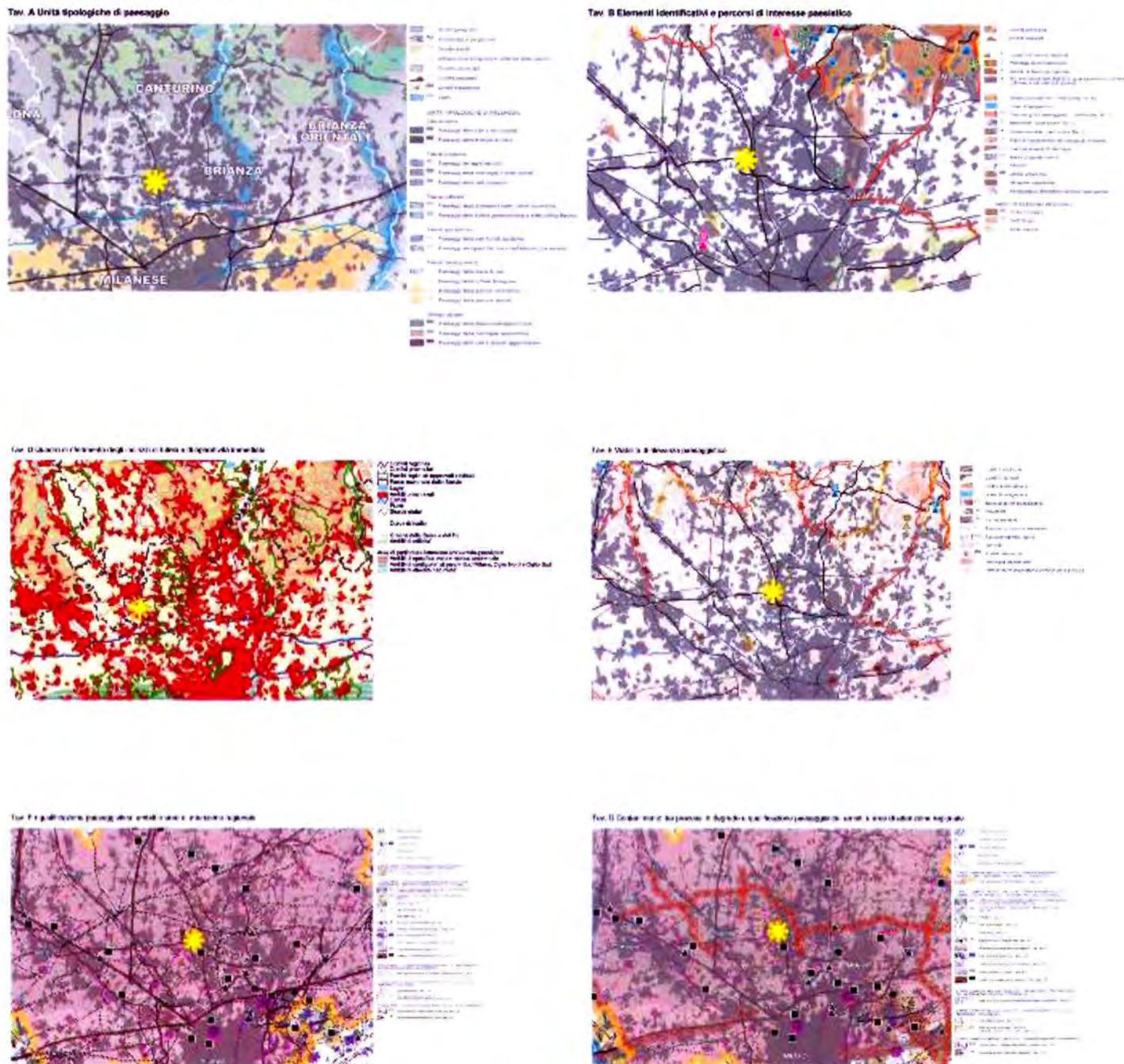


Figura 6 estratti Tav. A2 contenete le principali indicazioni del P.T.P.R.

Esse mostrano appunto la collocazione del Comune all'interno dell'ambito geografico del "Milanese" e dell'unità tipologica di paesaggio "PAESAGGI DEI RIPIANI DILUVIALI E DELL'ALTA PIANURA ASCIUTTA", per i quali gli Indirizzi di Tutela del Piano prevedono la tutela delle residue aree di natura e la continuità degli spazi aperti, oltre ad una riabilitazione dei complessi monumentali (ville, chiese parrocchiali, antiche strutture difensive) che spesso si configurano come fulcri ordinatori di un intero agglomerato. In merito alla vegetazione e alle brughiere è segnalata la necessità di "salvaguardarle nella loro residuale integrità e impedirne l'aggressione ed erosione dei margini, favorendone, per esempio, la loro riforestazione e, comunque, difendendoli da interventi di trasformazione o di urbanizzazione che possano comprometterne l'estensione e l'equilibrio"².

E' inoltre individuata una esigenza di attenzione per i nuclei storici, per i quali si richiede una particolare cura negli interventi di recupero delle antiche corti, oltre che per gli interventi di riorganizzazione o riqualificazione territoriale, che devono "evitare l'accerchiamento e l'annegamento" di tali nuclei e abitati nel magma delle urbanizzazioni recenti, anche tramite un'adeguata e mirata pianificazione del sistema degli spazi pubblici e del verde"³.

Con l'adeguamento del Piano Paesistico approvato dal Consiglio Regionale nel gennaio 2010, in quanto atto del PTR, sono infine stati definiti gli ambiti di degrado.

Si tratta degli ambiti di criticità del Quadro di riferimento degli indirizzi di tutela e di operatività immediata che, nel caso del comune di Varedo, riguardano "aree e ambiti di degrado paesistico provocato da processi di urbanizzazione, infrastrutturazione, pratiche e usi urbani"⁴ e in particolare aree di cui al punto 2.1 degli Indirizzi, e cioè "aree di frangia destrutturate" caratterizzate in particolare da un marcato disordine fisico, esito di un processo evolutivo del territorio che vede il sovrapporsi di differenti e spesso contraddittorie logiche insediative. La principale criticità è rappresentata dall'impoverimento delle forme di identità paesistica e gli indirizzi prevedono pertanto un impegno verso la ridefinizione dell'impianto morfologico anche attraverso la conservazione e il ridisegno degli spazi aperti, il rafforzamento della struttura del paesaggio agricolo la riqualificazione del tessuto insediativo.

² Parte I Indirizzi di Tutela PTPR

³ Parte I Indirizzi di Tutela PTPR

⁴ Parte IV Indirizzi di Tutela PTPR

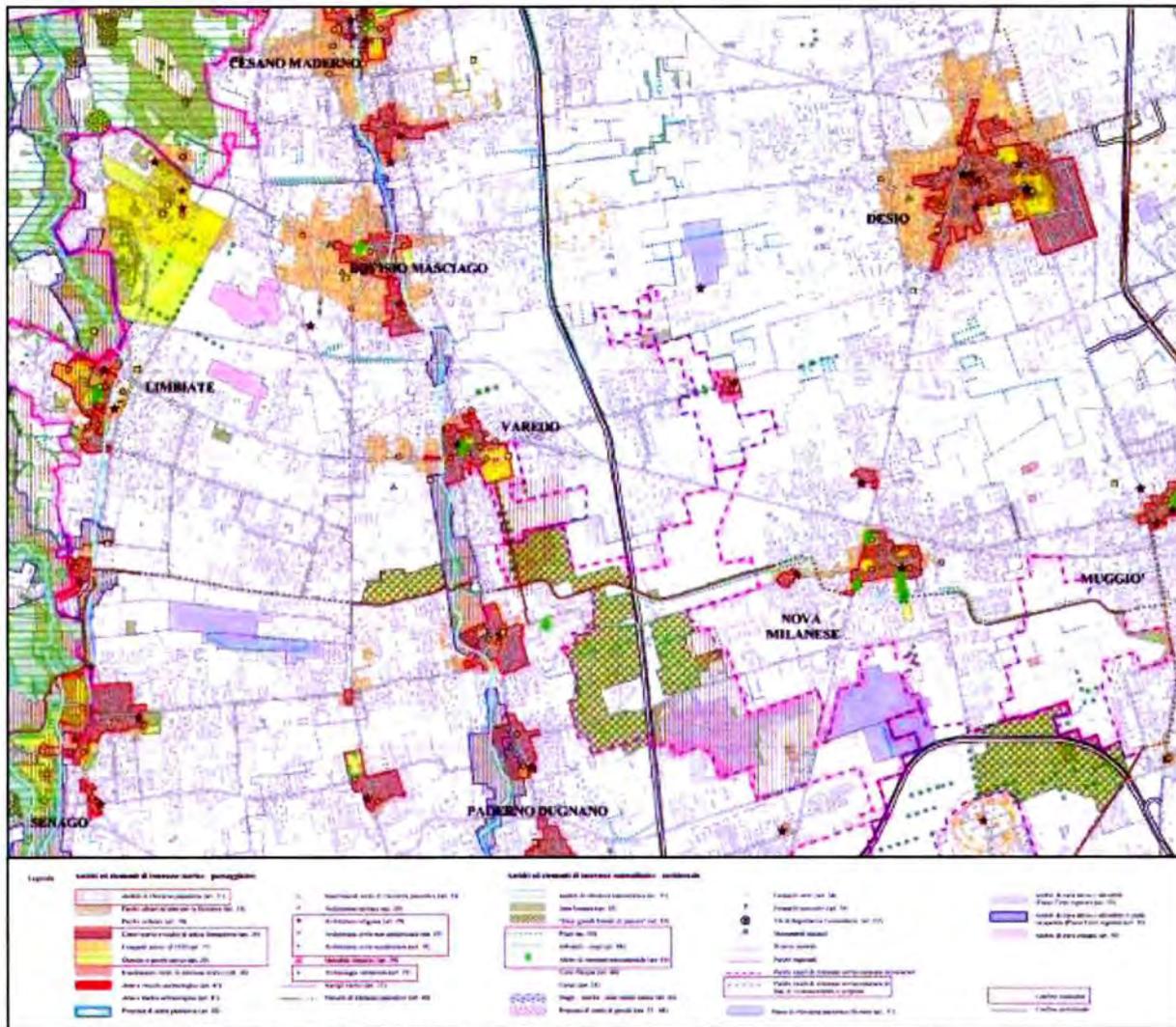


Figura 8: Tav. 3 del PTCP - Sistema Paesistico Ambientale (estratto)

Tra le tavole del PTCP contenenti indicazioni a scala di maggior dettaglio, la Tav. 3 - Sistema Paesistico Ambientale indica per il territorio comunale la seguente situazione: i nuclei di più antica formazione⁶ sono il centro storico, sorto lungo la sponda est del Seveso (sx orografica), e la Cascina Valera all'estremo est ai confini con Desio. Le successive espansioni fino al 1930⁷ si sono sviluppate sulla sponda opposta del torrente.

Gli elementi di interesse storico paesaggistico sono una decina tra i quali spicca, per dimensioni relative, la Villa Bagatti-Valsecchi con il suo parco ed il suo viale alberato che si spinge oltre i confini comunali fino al canale Villoresi.

Ambiti di rilevanza paesistica⁸ sono segnalati lungo il corso del Seveso, a nord e sud del centro storico.

⁶ PTCP – Norme di attuazione – Art. 36

⁷ PTCP – Norme di attuazione – Art. 37

⁸ PTCP – Norme di attuazione – Art. 31

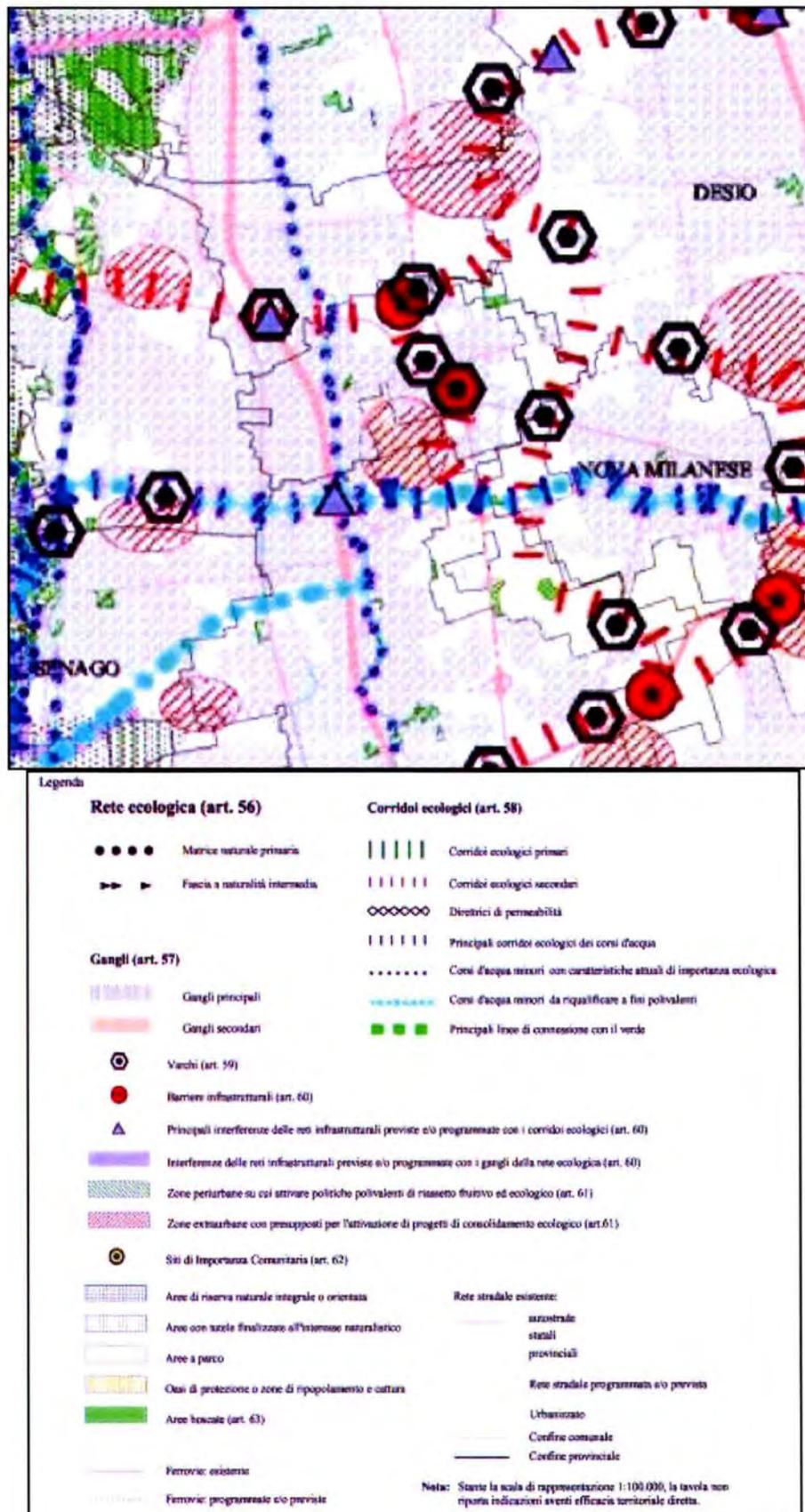


Figura 9 Tavola 4 del PTCP - Rete ecologica (estratto)

Nonostante il carattere eminentemente urbanizzato del contesto territoriale esaminato, emerge dalle indicazioni della Tav. 4 del PTCP (Rete ecologica) la presenza di due corridoi ecologici secondari⁹, nei quali si evidenziano le criticità di due barriere infrastrutturali (Milano-Meda e Saronno-Monza) da un lato, e di due “varchi” in corrispondenza dei quali *“deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato, mantenendo lo spazio minimo ineditato tra due fronti, tale da garantire la continuità del corridoio ecologico”*¹⁰. Nella zona sud-ovest il PTCP indica inoltre una delle “Zone extraurbane su cui attivare il consolidamento ecologico” per le quali si prevede che *“I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali aree rispondono al principio della riqualificazione”*¹¹.

Quanto alla classificazione del paesaggio il PTCP indica per Varedo l'appartenenza a due diverse unità paesistico-territoriali: “Alta pianura asciutta centrale” e “Valle del Seveso”. Mentre la Valle del Seveso interessa una limitata porzione del territorio comunale nella quale l'estremità meridionale della valle si annulla nella pianura, la classificazione “alta pianura asciutta” interessa tutto il restante territorio.



Alta pianura asciutta centrale

Valorizzazione dell'equipaggiamento vegetazionale, promozione di rimboschimenti e la creazione di aree di connessione ecologica. Realizzazione di itinerari ciclopedonali di interesse paesistico e ambientale. Valorizzazione del patrimonio ambientale e storico/culturale, attraverso la realizzazione di circuiti turistico-culturali.

Valle del Seveso

Riconnessione del sistema idrico con il territorio storicamente strutturatosi sui corsi d'acqua, attraverso il sostegno di interventi di recupero del patrimonio naturalistico e storico-culturale del sistema fluviale, al fine di restituire il ruolo ricreativo e paesaggistico, anche attraverso il recupero ambientale delle aree degradate.

Figura 10 Unità paesistico territoriali definite dal PTCP di Milano (estratto)

Ancorché l'urbanizzazione intervenuta limiti significativamente le azioni possibili, la relazione generale di Piano così sintetizza le politiche ambientali che il PTCP intende attivare sul territorio dell'alta pianura asciutta:

- “(...)
- *valorizzazione dell'equipaggiamento vegetazionale e incremento dello stesso attraverso la promozione di rimboschimenti e la creazione di aree di connessione ecologica tra i diversi ambiti di naturalità diffusi sul territorio, privilegiando le essenze autoctone;*
- *realizzazione di itinerari ciclopedonali di interesse paesistico e ambientale, al fine di valorizzare gli elementi di interesse storico-architettonico presenti sul territorio, (...);*
- *valorizzazione del patrimonio ambientale e storico/culturale, costituito da monasteri, ville storiche, palazzi, mulini, archeologia industriale, siti archeologici e luoghi della memoria storica, attraverso la realizzazione di circuiti turistico-culturali.”*¹²

⁹ PTCP – Norme di attuazione - art. 56

¹⁰ PTCP – Norme di attuazione - art. 59

¹¹ PTCP – Norme di attuazione - art. 61

¹² PTCP – Relazione generale

Lo stesso PTCP definisce poi normativamente i limiti di sviluppo quantitativo cui il PGT deve necessariamente fare riferimento.

In particolare l'art. 84 delle Norme di Attuazione stabilisce quale "Precondizione all'ammissibilità di incrementi delle espansioni urbanizzative [è] l'avvenuto utilizzo di almeno il 75% delle previsioni dello strumento vigente, espresse in metri quadrati di superficie lorda di pavimento (s.l.p.)."

Nel caso di Varedo tale condizione risulta verificata: oltre il 95% delle aree di espansione previste dal vigente P.R.G. è contenuta in Piani esecutivi realizzati o in corso di attuazione.

L'allegato al PTCP contiene, alla tabella 3, l'indicazione dei limiti ammissibili di incremento di tali aree, in relazione all'indice di consumo del suolo (rapporto tra area urbanizzata ed estensione del territorio comunale).

Per il Comune di Varedo tale indice è del **72,59%** (vedi Tav. A13), comprensivo del **3,85%** di superfici per infrastrutture.

Conseguentemente il comune, appartenente al Tavolo della Brianza, è inserito nella classe E per quanto attiene l'ICS (Indice Consumo Suolo) e, come risulta dalla tabella riportata di seguito, ha facoltà di prevedere un incremento dell' 1% del suolo urbanizzato.

TABELLA 3 - CLASSI DI CONSUMO DI SUOLO E RELATIVI INCREMENTI PERCENTUALI AMMESSI DI SUPERFICIE URBANIZZATA

TAVOLI INTERISTITUZIONALI	INTERVALLI DI ESTENSIONE DELLE CLASSI DI CONSUMO DI SUOLO (ICS - indice del consumo di suolo rapporto percentuale tra la superficie urbanizzata e la superficie territoriale comunale)				
	CLASSE A - ICS	CLASSE B - ICS	CLASSE C - ICS	CLASSE D - ICS	CLASSE E - ICS
1 BRIANZA	0 - 25	26 - 35	36 - 45	46 - 65	66 - 100
2 NORD MILANO	CLASSE UNICA - CLASSE E				
3 NORD E GROANE	0 - 25	26 - 35	36 - 45	46 - 65	66 - 100
4 RHODENSE	0 - 25	26 - 35	36 - 45	46 - 65	66 - 100
5 LEGNAMESE	0 - 25	26 - 35	36 - 45	46 - 60	61 - 100
6 CASTANESE	0 - 20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	51 - 100
7 MAGENTINO	CLASSE UNICA - CLASSE B				
8 ABBIATENSE BINASCHINO	0 - 10	11 - 15	16 - 20	21 - 30	31 - 100
9 SUD MILANO	0 - 15	16 - 25	26 - 50	51 - 60	61 - 100
10 SUD EST MILANO	0 - 15	16 - 25	26 - 35	36 - 45	46 - 100
11 MARTESANA ADDA	0 - 30	31 - 30	31 - 40	41 - 50	51 - 100
12 MILANO	CLASSE UNICA - CLASSE E				
INCREMENTO PERCENTUALE RISPETTO ALLA SUPERFICIE URBANIZZATA	5	4	3	2	1

Ciò si traduce, secondo le disposizioni del PTCP della Provincia di Milano, in una possibilità teorica di espansione di territorio urbanizzato fino ad un massimo di 3,5 ettari.

1.6 IL NUOVO PIANO PROVINCIALE

Il PTCP della Provincia di Milano è attualmente in fase di adeguamento alla l.r.12/2005, e quindi non ancora vigente; tuttavia si ritiene utile esaminare e considerare alcune delle programmazioni in esso contenute, soprattutto per le ricadute che esse possono determinare sui territori comunali.

Le tematiche investono in particolare:

- ambiti agricoli (art. 15 comma 4 della l.r. 12/2005);
- Dorsale Verde Nord Milano (che in particolare rientra tra gli obiettivi definiti dalla Giunta comunale: 6° Obiettivo – Tutela e valorizzazione territoriale ed ambientale)

Ambiti agricoli



Figura 11 PTCP maggio 2008 – Ambiti agricoli (stralcio)

Gli Ambiti agricoli proposti dal PTCP non approvato (che per metodo condiviso non contemplano le aree del Grugnotorto, ancorché l'uso reale sia quello agricolo) riguardano sostanzialmente una vasta area a nord dell'abitato, situata principalmente tra le due significative infrastrutture viarie.

Ai sensi della l.r. 12/2005, art. 18, comma 2, lettera c), le indicazioni del PTCP saranno prescrittive e prevalenti al momento dell'approvazione del PTCP stesso, tenendo conto che il Piano delle regole potrà apportarvi *"rettifiche, precisazioni e miglioramenti derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale"*¹³

¹³ l.r. 12/2005, art. 15, comma 5.

Dorsale Verde Nord



PTCP maggio 2008 – Dorsale Verde Nord (stralcio)

Le Tavole 4 e 6 del PTCP in adeguamento, individuano a scala territoriale la Dorsale Verde Nord come struttura portante strategica del sistema di connessione ecologica e ambientale; a tal fine la normativa individua come obiettivo principale *“il mantenimento degli spazi non costruiti esistenti ed il potenziamento dell'apparato vegetazionale”*, fornendo inoltre gli indirizzi che dovranno guidare gli interventi.

1.7 ULTERIORI PROGRAMMAZIONI DI INTERESSE PER IL TERRITORIO

Piano strategico “MiBici”

Un programma di grande interesse provinciale, sviluppato parallelamente al PTCP in adeguamento, è costituito dal *Piano strategico per la mobilità ciclistica “MiBici”*, la cui procedura di approvazione è stata recentemente avviata (Delibera di Giunta Provinciale n. 223/08 del 7 aprile 2008). Il piano MiBici, anch'esso strettamente concertato con i Comuni, intende *“rispondere alla necessità di difendere e diffondere l'utilizzo della bicicletta quale mezzo di trasporto primario, capace di soddisfare anche gli spostamenti sistematici casa-scuola e casa-lavoro e di accesso ai servizi”*; tale obiettivo appare del tutto complementare all'obiettivo n. 8 – *“Razionalizzazione del sistema della mobilità veicolare e ciclo-pedonale”* definito dalla Giunta comunale.

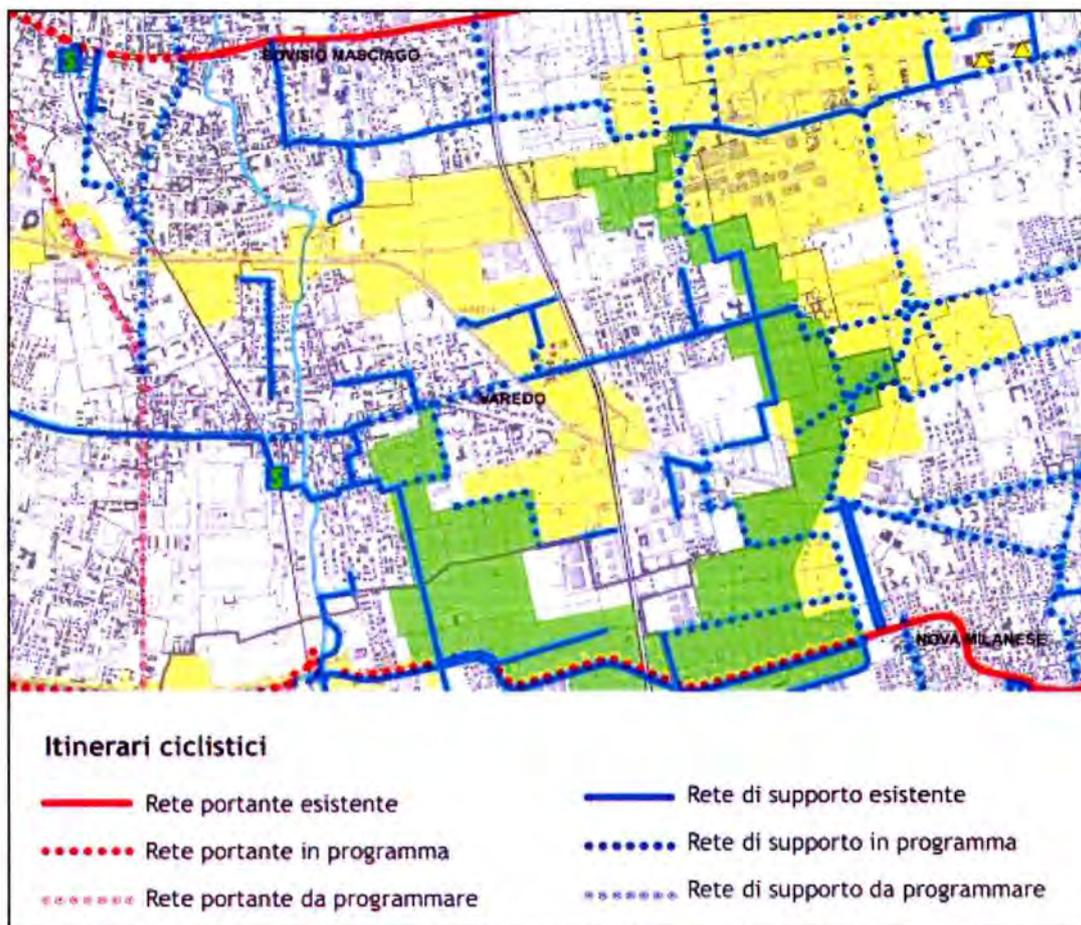


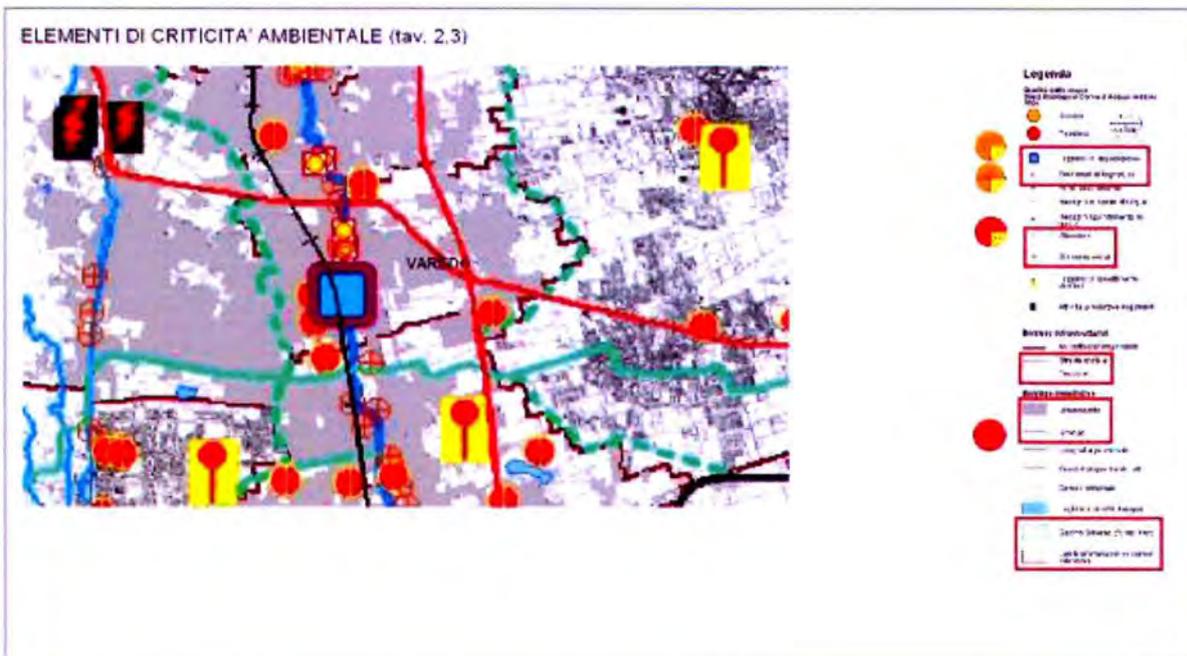
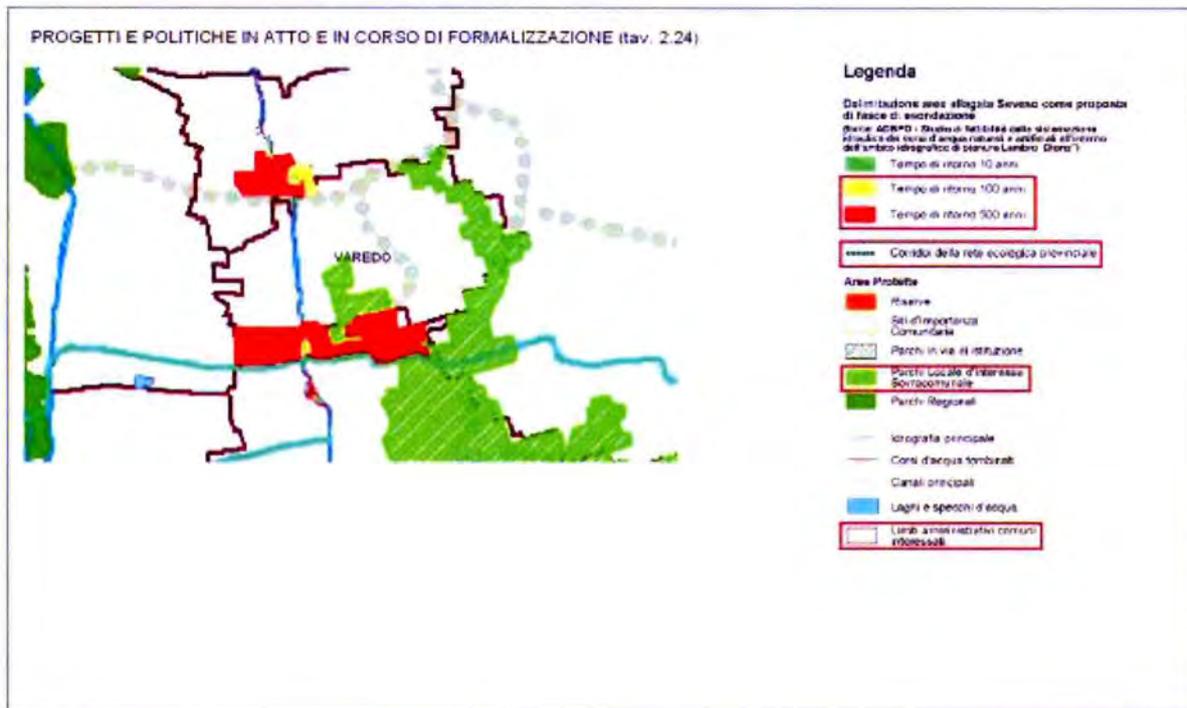
Figura 12 I percorsi ciclo pedonali previsti dal Piano “MiBici”

Il territorio di Varedo presenta numerosi tratti della “Rete di supporto” di MiBici, in parte già realizzati; sul versante ovest essi fanno capo soprattutto al nodo fondamentale rappresentato dalla stazione ferroviaria, mentre nella parte est si sviluppano per lo più all'interno del Parco del Grugnotorto, non trascurando il suo collegamento diretto con il centro storico.

Accordo quadro di sviluppo territoriale (AQST) “Contratto fiume Seveso”

Varedo aderisce all'accordo quadro di sviluppo territoriale (AQST) “Contratto fiume Seveso”¹⁴. Il Contratto fiume Seveso è uno strumento di partenariato locale per la riqualificazione idraulico-ambientale del territorio; firmato il 13 dicembre del 2006, esso attua le finalità e gli obiettivi previsti della Comunità Europea in materia ambientale, con particolare riferimento alle acque, indicati nel VI Programma di Azione per l'Ambiente e nelle Direttiva 2000/60/CE. I suoi contenuti trattano di programmazione e realizzazione di interventi di riqualificazione naturalistica, di riduzione dell'inquinamento delle acque, di riduzione del rischio idraulico e di riqualificazione dei sistemi ambientali e paesistici.

¹⁴ delibera di Giunta Comunale n.166 del 30/10/2006



Nell'ambito delle programmazioni del Contratto Fiume Seveso, Varedo appartiene al sottosistema S11. Immediatamente a monte e a valle del suo territorio sono previste zone di esondazione con tempi di ritorno dai 100 ai 500 anni. Il tratto di torrente che scorre a Varedo è caratterizzato da un forte livello di inquinamento e dalla presenza del depuratore consortile quale elemento di criticità.

1.8 IL PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE DEL GRUGNOTORTO-VILLORESI

Il territorio di Varedo è parzialmente compreso nel perimetro del Parco locale di interesse sovracomunale del Grugnotorto. Il parco fu riconosciuto nel 1999¹⁵ e il suo perimetro interessava i Comuni di Cusano Milanino, Muggiò e Paderno Dugnano. Due anni dopo fu ampliato nel comune di Nova Milanese¹⁶. Il comune di Varedo aderì al Parco di interesse sovracomunale nel 2003 e il suo perimetro fu riconosciuto con DGP n°154/03 del 26/03/2003. Nel 2004 è arrivata l'adesione formale del Comune di Cinisello Balsamo¹⁷ e recentemente si è aggiunto il comune di Bovisio Masciago¹⁸.

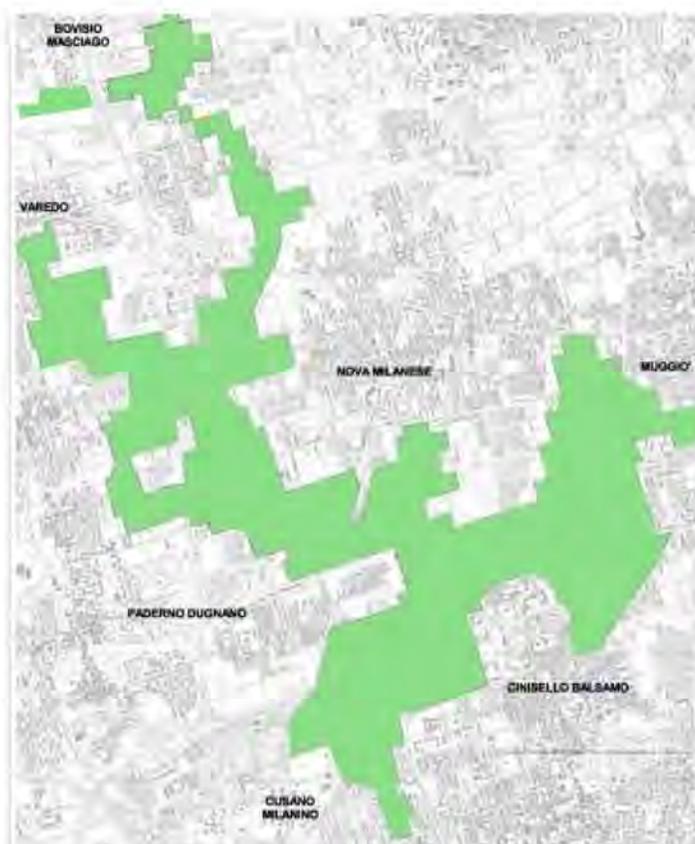


Figura 13 Individuazione dei territori compresi nel PLIS del Grugnotorto

Il “Grugnotorto” si sviluppa nella conurbazione densa di prima cintura a nord di Milano, con la funzione di tutelare una vasta area ineditata nella quale l'agricoltura è presente in forma residuale. Nella rete ecologica provinciale rappresenta l'indispensabile struttura di connessione tra i parchi regionali Nord Milano, Groane e Valle Lambro.

I 707.828 mq di territorio a parco nel comune di Varedo rappresentano circa l'8,5 % dell'intera area protetta (8,3 milioni di mq). Le aree interessate sono due: seppur separate

¹⁵ DGR n°6/46253 del 12/11/1999

¹⁶ DGR n°7/6754 del 09/11/2001

¹⁷ DGP n°481/04 del 16/06/04

¹⁸ DGP 359/08 del 26 maggio 2008

tra di loro relativamente ai confini di Varedo, godono di continuità territoriale attraverso i territori a parco del comune di Paderno Dugnano. Una delle due aree varedesi si diparte dal centralissimo parco storico della Villa Bagatti-Valsecchi e, attraverso il suo viale prospettico, raggiunge le zone agricole meridionali che si protendono verso i campi attraversati dal canale Villorosi; l'altra raccoglie quasi tutte le aree inedificate alle estremità orientali del Comune, tra l'abitato della frazione di Valera e il complesso di Villa Agnesi a Valera Vecchia, arrivando in molti tratti fino ai confini con Desio e comprendendo, nella sua estremità settentrionale, la testimonianza del bosco storico "Bosco bello".

4 SISTEMA URBANO E SISTEMA AMBIENTALE

4.1 SINTESI DELL'EVOLUZIONE URBANA

Il territorio comunale ha una estensione di 484 ettari, dei quali 332,7 circa utilizzati per funzioni urbane (suoli urbanizzati comprese le aree destinate a servizi) e 19 ettari per infrastrutture.

Le parti abitate occupano la gran parte del territorio comunale a partire dal nucleo centrale e lungo le infrastrutture, con un'alta concentrazione a Est della Milano Meda.



Figura 14 Tavola IGM 1889

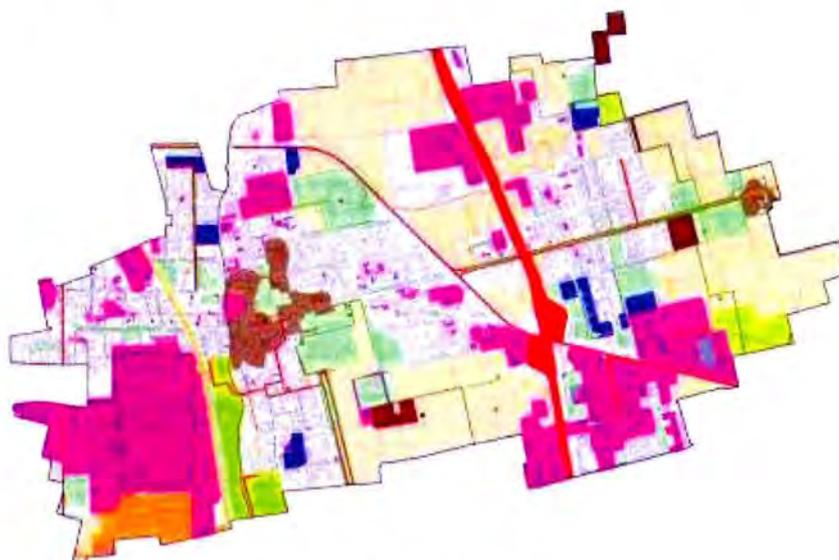


Figura 15 Uso del suolo

La Tavola sopra riportata illustra le destinazioni d'uso del suolo, come risultano dalla lettura del territorio e come effetto delle scelte di pianificazione di scala comunale e sovra comunale.

Il dato complessivo di consumo di suolo si attesta sul **68,74%** del territorio comunale, al quale è da aggiungere il **3,85%** delle aree per infrastrutture.

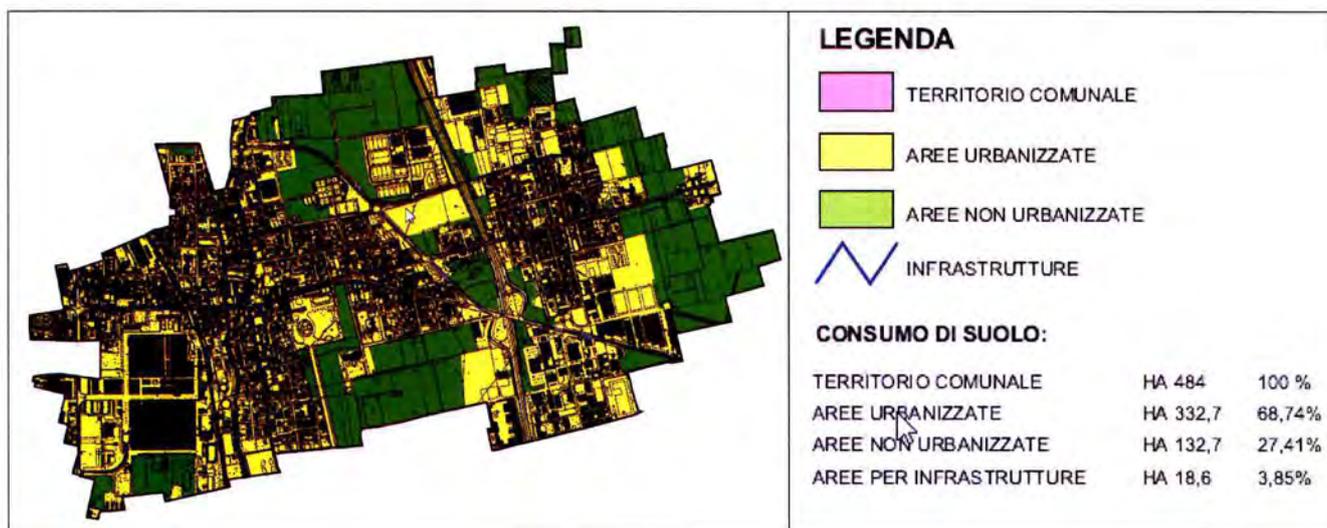


Figura 16 Schema consumo di suolo

4.2 ANALISI DEL SISTEMA URBANO

L'analisi effettuata sul sistema urbano ha consentito di individuare 4 sistemi fondativi dell'assetto morfologico della città, che caratterizzano la città di Varedo. Alcuni sistemi appartengono ad una scala territoriale, mentre altri hanno rilevanza a scala comunale e determinano l'identità del luogo.

I quattro sistemi sono:

1. L'asse "ordinatore" est-ovest, composto da Viale Brianza, via Desio, Via Vittorio Emanuele II e via Umbertol.
2. Il nucleo storico
3. Il lungo Seveso
4. L'asse commerciale lungo il tracciato della superstrada Milano-Meda

La descrizione dell'organizzazione e dell'immagine degli Assi è sviluppata all'interno del Piano delle Regole, che determina poi, nella sua fase progettuale, la disciplina per una loro qualificazione e rivalutazione.

E' qui utile, però, riprenderne alcune aspetti, che aiutano a comprendere la forma e la sostanza del sistema urbano e possono quindi contribuire a definire l'ipotesi progettuale del Documento di Piano.

In particolare si richiama la centralità dell'Asse principale **Est-Ovest**, che rappresenta l'elemento ordinatore delle varie parti del territorio comunale, frazionato dall'intersezione di più assi viabilistici ad alto scorrimento, e che connette le principali polarità del Comune, dal centro storico alla frazione Valera, passando da Villa Bagatti. E' lungo questo percorso che trova sbocco il piccolo commercio di vicinato, se pur non in modo continuativo, ed è sempre in corrispondenza di quest'asse che si possono individuare e quindi valorizzare i segni d'identità della città.

Man mano che ci si avvicina alla frazione Valera si iniziano ad intravedere le aree agricole del parco del Grugnotorto; all'estremità ovest di via Desio si trova l'unico spazio ancora libero aperto verso il Parco agricolo.

Va poi ribadita l'eterogeneità del **nucleo storico**, tessuto compatto con stratificazioni successive non sempre accorte, che ne hanno compromesso l'immagine originaria, e con una destinazione prevalentemente residenziale dove però permangono alcune attività produttive che innestano motivi di criticità all'interno del borgo. A tale riguardo va precisato che il perimetro originario del Centro Storico, come risultante dalla lettura della Tavola IGM, risulta leggermente modificato proprio in funzione delle trasformazioni che nel passato ne hanno completamente trasformato il valore di testimonianza. Tale scelta era già stata assunta dal precedente PRG, la cui perimetrazione è stata riproposta nel presente PGT.

L'Asse commerciale è quello lungo la **Milano-Meda**, dove il rapporto con Varedo è pressoché inesistente e lo sviluppo degli insediamenti commerciali ha avuto luogo per la spinta di dinamiche proprie e connesse al sistema infrastrutturale, determinando una continuità indifferenziata fra Milano e Meda.

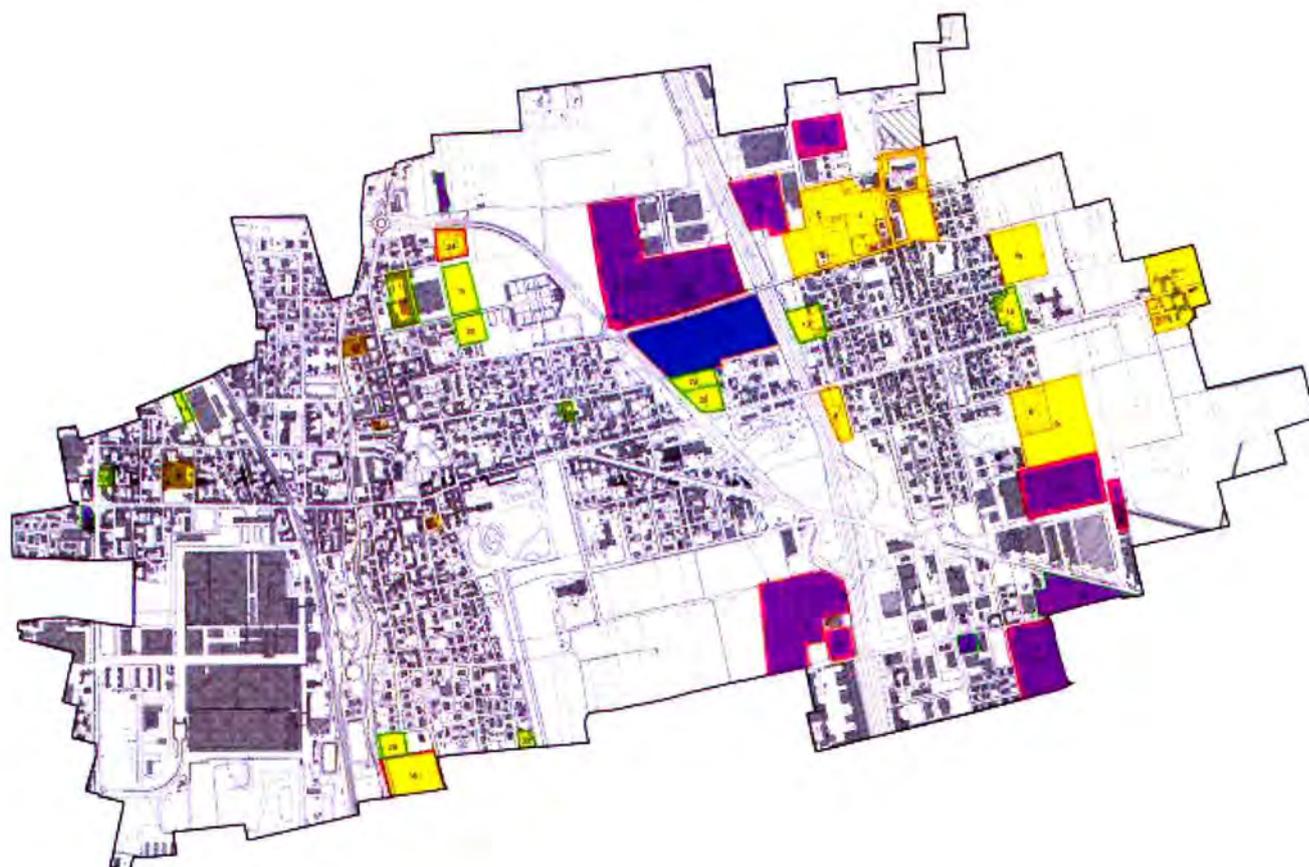
Infine il **lungo Seveso**, l'asse meno percepibile per la poca visibilità del suo elemento principale, il fiume, e nello stesso quello che più ne avrebbe da godere da una corpora

riqualificazione in grado di restituire il fiume alla città e di costituire così una identità forte, connotandola con elementi propri della natura, della cultura e della fruizione.

4.3 RAPPORTO TRA LA PIANIFICAZIONE E LA COSTRUZIONE DELLA CITTÀ

4.3.1 Stato di attuazione del P.R.G. vigente

Il Piano attualmente vigente presenta, rispetto alle potenzialità edificatorie in esso contenute la situazione descritta nell'immagine che segue.



LEGENDA

STATO DI ATTUAZIONE

	IN CORSO
	NON ATTUATI
	ATTUATI

TIPOLOGIA PIANI ESECUTIVI

	RESIDENZIALE
	PRODUTTIVO
	COMMERCIALE

Figura 17 Stato di Attuazione dei Piani Attuativi del PRG

Sotto il profilo quantitativo lo stato di attuazione del P.R.G. è quello riportato dalla seguente tabella:

TIPOLOGIA	N. RIF.	AREA			ATTUATO Mq	NON ATTUATO Mq	IN CORSO
		MQ	V	SLP			
PIANI DI LOTTIZZAZIONE	1	5.551	30000				5.551
PIANI DI LOTTIZZAZIONE	2	505	2400				505
PIANI DI LOTTIZZAZIONE	6	11.817	7260				11.817
PIANI DI LOTTIZZAZIONE	7	7.204	3400				7.204
PIANI DI LOTTIZZAZIONE	11	837	1700				837
PIANI DI LOTTIZZAZIONE	12	2.944	9800				2.944
PIANI DI LOTTIZZAZIONE	13	8.005	5.090			8.005	
PIANI DI LOTTIZZAZIONE	14	6.990	4.000			6.990	
PIANI DI LOTTIZZAZIONE	19	10.310	6.000			10.310	
PIANI DI LOTTIZZAZIONE	20	6.015	7.500			6.015	
PIANI DI LOTTIZZAZIONE	21	1.629	5.040			1.629	
PIANI DI LOTTIZZAZIONE	22	5.205	3.075			5.205	
PIANI DI LOTTIZZAZIONE	23	5.650	3.644			5.650	
PIANI DI LOTTIZZAZIONE	25	1.645	991			1.645	
PIANI DI LOTTIZZAZIONE	26	1.610	836			1.610	
PIANI DI LOTTIZZAZIONE	28	1.610	3.365			1.610	
PIANI DI LOTTIZZAZIONE	34	6.827			6.827		
PIANI DI LOTTIZZAZIONE	35	17.138			17.138		
CIMEP	4	69.959	51000				69.959
PII	5a	18.320	38000				18.320
PII	5b	30.395	29600				30.395
PII	5c	31.316	57600				31.316
PII	17	2.020	5.000			2.020	
PII	18	10.284	27.000			10.284	
TOTALE RESIDENZIALE		263.786	302.301	-	23.965	45.978	178.848
PIANI DI LOTTIZZAZIONE	3	3.711		9000			
PIANI DI LOTTIZZAZIONE	8	6.044		2600			
PIANI DI LOTTIZZAZIONE	9	48.305		33000			
PIANI DI LOTTIZZAZIONE	10	18.317		12500			
PIANI DI LOTTIZZAZIONE	24	15.281		10.696			
PIANI DI LOTTIZZAZIONE	27	2.300		1.380			
PIANI DI LOTTIZZAZIONE	29	25.670		10.075			
PIANI DI LOTTIZZAZIONE	30	29.873		21.103			
PIANI DI LOTTIZZAZIONE	31	5.111		3.577			
PIANI DI LOTTIZZAZIONE	32	13.074		6.516			
PIANI DI LOTTIZZAZIONE	33	82.599		38.990			
PII	15	2.330		1.400			
PII	16	1.760		1.400			
TOTALE PRODUTTIVO		304.375	-	152.237	156.327	21.671	126.377
TOTALE PIANI ATTUATIVI		568.161	302.301	152.237	180.292	67.649	305.225

Figura 18 Tabella Stato di attuazione del PRG vigente

In termini percentuali ciò si traduce nella constatazione che solo il 14% circa delle previsioni edificatorie di P.R.G. non sono ancora state attuate, mentre il 32% è attuato e il 54% è in corso.

Sul fronte residenziale le percentuali si modificano leggermente: il 23% circa non è ancora stato attuato, mentre il 68% è in corso e il 9% circa è stato già attuato

4.3.2 Il sistema dei servizi esistenti

Le previsioni di aree per servizi, contenute nel P.R.G. approvato, rappresentano il punto di riferimento dal quale partire per comprendere l'assetto complessivo dei servizi nel comune di Varedo. Esse sono suddivise a seconda del regime di proprietà dei suoli in pubblici, privati ma di uso pubblico e privati destinati all'acquisizione da parte del Comune; questa suddivisione evidenzia le aree che già svolgono la funzione di pubblica utilità (aree pubbliche e private di uso pubblico) rispetto a quelle che, non essendo ancora state acquisite, sono una semplice previsione non ancora attuata.

Va infine dato conto che pur tra le aree già acquisite alla pubblica proprietà non tutte le previsioni del piano sono state realizzate con l'attivazione dei previsti servizi.

Una trattazione più completa di questo argomento è contenuta nella Relazione e nelle Tavole grafiche del Piano dei Servizi.

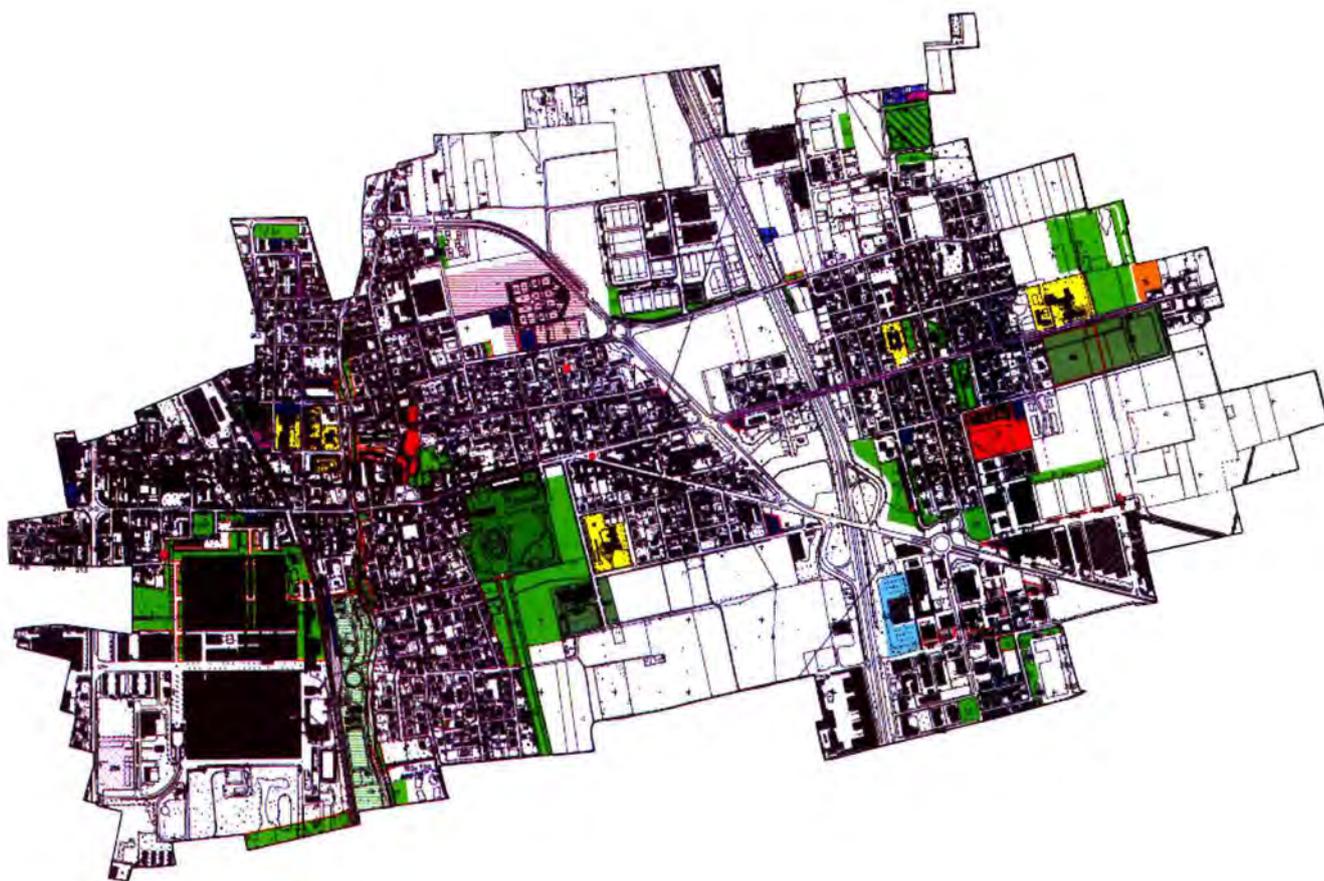


Figura 19 localizzazione dei servizi sul territorio comunale



Sotto il profilo quantitativo le dotazioni di progetto del P.R.G. possono essere così riassunte:

TIPOLOGIA	AREA	PUBBLICO	PRIVATO USO PUBBLICO	DA ACQUISIRE
SERVIZI SCOLASTICI	54.214	54.214	0	0
SERVIZI RELIGIOSI	29.747	0	29.747	0
SERVIZI PUBBLICO-AMMINISTRATIVI	7.385	7.385	0	0
SERVIZI SANITARI-SOCIO-ASSISTENZIALI	6.708	6.708	0	0
SERVIZI CULTURALI	1.228	1.228	0	0
SERVIZI DI INTERESSE GENERALE	15.321	15.321	0	0
PARCHEGGI RESIDENZIALI	49.716	34.814	0	14.902
SERVIZI SPORTIVI	71.300	51.200	0	20.100
VERDE PUBBLICO	302.078	195.219	0	106.859
AREA CIMITERIALE	65.361	0	65.361	0
VERDE PRIVATO USO PUBBLICO	56.386	56.386	0	0
TOTALE ATTREZZATURE A SERVIZIO DELLA RESIDENZA	644.123	407.154	95.108	141.861

Figura 20 Tabella dotazione servizi da PRG approvato

Come risulta dalla tabella sopra riportata, il 78% delle aree per servizi alla residenza sono già state acquisite o sono comunque funzionanti, mentre un rimanente 22% di previsioni è ancora da attuare.

Una valutazione quantitativa rapportata agli abitanti insediati al 31/12/2008 pari a **12.763** abitanti, restituisce il dato di **39,4** mq/abitanti circa di aree a servizi già realizzati e di **50,5** mq/abitanti circa se si considera l'insieme delle previsioni del Piano.

4.3.3 Trasporti pubblici

Il Comune di Varedo è servito da una rete di collegamenti composta da servizi ferroviari (linea Milano Asso) e da una rete di autolinee su tratte diverse, intermedie rispetto alle direzioni principali.

Il servizio fondamentale è svolto dal treno, elemento qualificante dell'offerta di mobilità d'interesse per il comune.

LINEE DI TRASPORTO			
	FNM4b	Milano-Seveso-(Camnago)-Meda	LeNORD S.r.l.
	H310	Cantù-Milano	Air Pullman
	H345Fer5	Monza-Muggiò-Nova-Varedo (Feriale)	Brianza Trasporti
	H345Fest	Monza-Muggiò-Nova-Varedo (Festivo)	Brianza Trasporti
	H345Sab	Monza-Muggiò-Nova-Varedo (Sabato)	Brianza Trasporti
	H350	Saronno-Varedo-Palazzolo	Air Pullman
	H392Fer5	Desio-Limbiate-Varedo-Desio (Feriale)	Brianza Trasporti
	H392Fest	Desio-Limbiate-Varedo-Desio (Festivo)	Brianza Trasporti
	H392Sab	Desio-Limbiate-Varedo-Desio (Sabato)	Brianza Trasporti
	S2	Milano Rogoredo-Mariano Comense	LeNORD S.r.l.
	S4	Milano Cadorna-Seveso-Camnago/Meda	LeNORD S.r.l.
	T1Fer6	Milano-Paderno-Limbiate (Feriale)	ATM
	T1Fest	Milano-Paderno-Limbiate (Festivo)	ATM

Figura 21 Tabella Linee di trasporto con fermate a Varedo - dati Regione Lombardia

4.4 CARATTERISTICHE SOCIO ECONOMICHE

Per analizzare le caratteristiche socio economiche del comune è opportuno definire un ambito amministrativo rispetto al quale valutare il peso relativo dei fenomeni locali. Sembra eccessivo individuare tale ambito nel "Tavolo interistituzionale della Brianza" definito dalla Provincia di Milano, considerata da un lato la sua estensione a tutti i 50 comuni della Provincia di Monza e Brianza, e dall'altro il fatto che Varedo è collocata ai confini di tale ambito, in stretta relazione con alcuni comuni rimasti nella provincia di Milano. Si è pertanto identificato un ambito di confronto più ristretto, definito con il criterio della contiguità territoriale. Tale criterio coinvolge i comuni di Bovisio Masciago, Desio, Limbiate, Nova Milanese, Paderno Dugnano, Senago.



Figura 22 Ambito di riferimento delle analisi

4.4.1 Popolazione

Nel decennio 1991-2001, alla crescita edilizia della città non si è affiancata una dinamica positiva della popolazione residente.

COMUNI	Popolazione residente	N. famiglie	Superficie territoriale (Kmq)	Densità abitativa (ab/kmq)
Bovisio Masciago	13.367	5.177	4,92	2.717
Desio	35.069	13.461	14,76	2.376
Limbiate	31.551	11.658	12,40	2.544
Nova Milanese	21.999	8.243	5,81	3.786
Paderno Dugnano	45.444	17392	14,12	3.218
Varedo	12.642	4.750	4,84	2.612
Totale	160.072	60.681	56,85	2.816

Figura 23 Tabella Popolazione residente e densità abitativa - Fonte ISTAT, Censimento 2001

COMUNI	Popolazione residente		Variazione Popolazione 1991 - 2001	
	ottobre 2001	ottobre 1991	N.	%
Bovisio Masciago	13.367	11.994	1.373	11,4
Desio	35.069	34.085	984	2,9
Limbiate	31.551	31.873	-322	-1
Nova Milanese	21.999	20.620	1.379	6,7
Paderno Dugnano	45.444	43.963	1.481	3,4
Varedo	12.642	12.924	-282	-2,2
Totale	160.072	155.459	4.613	3,0

Figura 24 Tabella Popolazione residente censita al 1991 e al 2001 - Fonte ISTAT, Censimento 2001

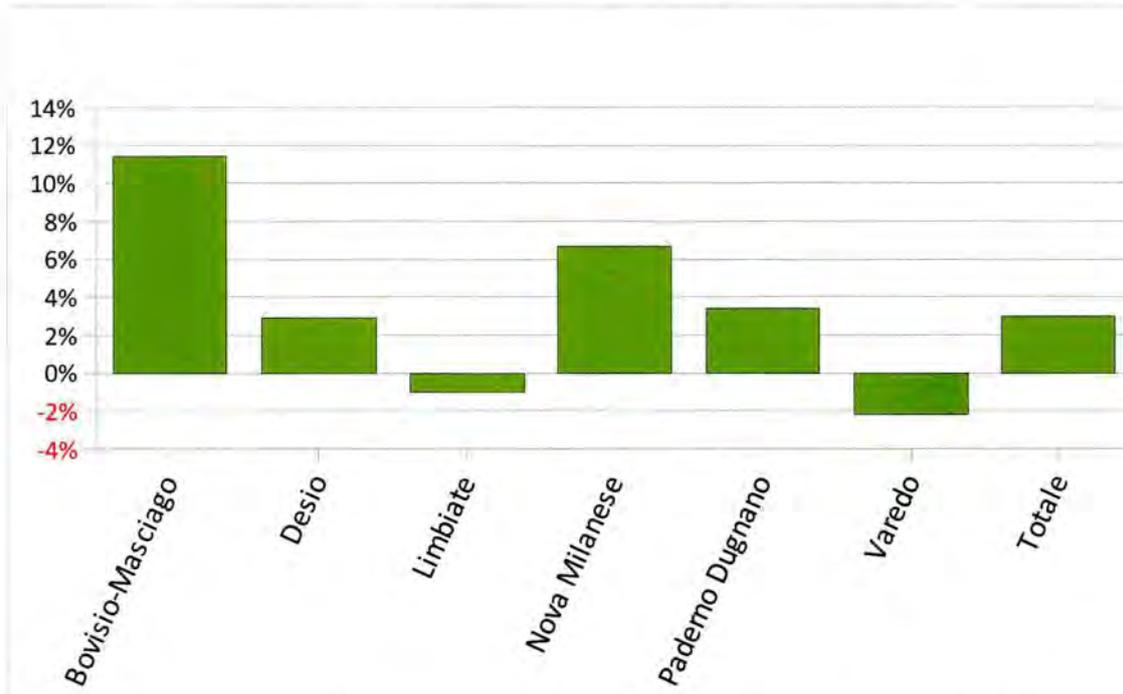


Figura 25 Grafico variazione % popolazione nel decennio '91 - 2001 - Fonte ISTAT, Censimento 2001

Come si vede la popolazione è diminuita nel decennio dei censimenti ISTAT. Nell'ambito considerato solo Limbiate ha avuto un analogo trend negativo.

Omogenea all'ambito di riferimento è la composizione per classi d'età della popolazione, con una presenza del 56% di persone con età inferiore ai 45 anni (54% la media d'ambito).

COMUNI	Classi di età								Totale
	< 15	15 – 24	25 – 34	35 – 44	45-54	55 – 64	65 – 74	75 e oltre	
Bovisio-Masciago	1.967	1.307	2.291	2.412	1.838	1.589	1.171	792	13.367
Desio	4.846	3.719	5.621	5.969	4.828	4.344	3.444	2.298	35.069
Limbiate	4.638	3.457	5.218	5.184	4.274	3.989	3.128	1.663	31.551
Nova Milanese	3.285	2.479	3.713	3.780	3.100	2.658	1.842	1.142	21.999
Paderno Dugnano	6.509	4.863	6.884	7.711	6.783	5.526	4.391	2.777	45.444
Varedo	1.668	1.368	2.021	2.003	1.913	1.648	1.259	762	12.642
Totale	22.913	17.193	25.748	27.059	22.736	19.754	15.235	9.434	160.072

Figura 26 Tabella Popolazione residente per classe di età - Fonte ISTAT, Censimento 2001

COMUNI	Numero di componenti						Totale
	1 persona	2 persone	3 persone	4 persone	5 persone	6 o più persone	
Bovisio-Masciago	1.108	2.926	4.122	4.000	1.000	208	13.364
Desio	2.983	7.676	9.765	10.688	2.945	826	34.883
Limbiate	2.230	6.582	9.153	9.936	2.565	788	31.254
Nova Milanese	1.566	4.708	6.330	7.104	1.955	321	21.984
Paderno Dugnano	3.515	10.160	13.683	13.972	3.175	699	45.204
Varedo	914	2.552	4.011	4.016	890	254	12.637
Totale	12.316	34.604	47.064	49.716	12.530	3.096	159.326

Figura 27 Tabella Famiglie per numero di componenti - Fonte ISTAT, Censimento 2001

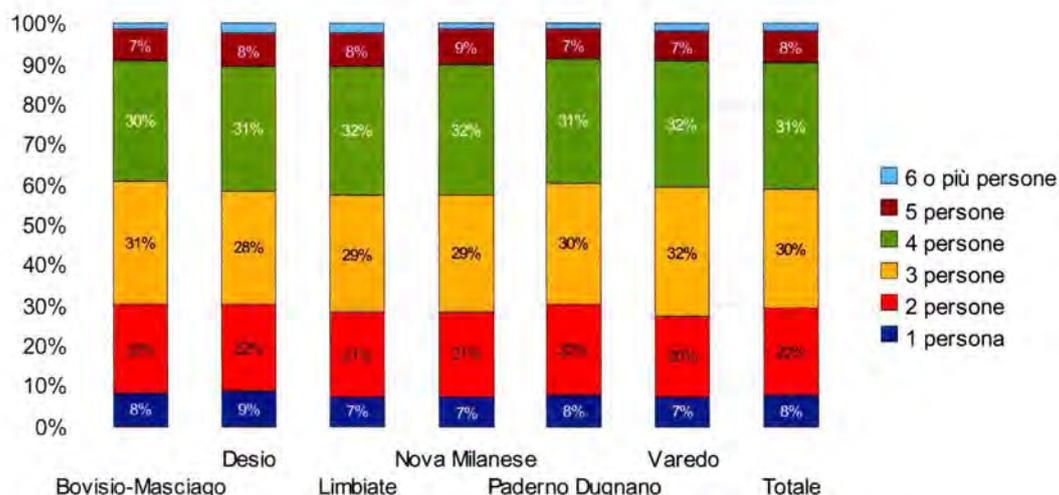


Figura 28 Grafico % numero di componenti delle famiglie - Fonte ISTAT, Censimento 2001

Anche la composizione delle famiglie è omogenea alla situazione dell'ambito considerato, con una prevalenza di famiglie composte da 3 e da 4 persone.

COMUNI	Tipo di località abitate			
	Centri abitati	Nuclei abitati	Case sparse	Totale
Bovisio-Masciago	13.324	0	43	13.367
Desio	35.048	0	21	35.069
Limbate	31.406	128	17	31.551
Nova Milanese	21.999	0	0	21.999
Paderno Dugnano	45.269	85	90	45.444
Varedo	12.614	0	28	12.642
Totale	159.660	213	199	160.072

Figura 29 Tabella Popolazione residente per tipo di località abitate - Fonte ISTAT, Censimento 2001

Le caratteristiche delle forme di espansione del comune, nonché il carico insediativo cresciuto a partire dal nucleo centrale determinano una sostanziale assenza dei fenomeni di dispersione insediativa; è infatti insignificante la percentuale di abitanti al di fuori dei due centri abitati.

COMUNI	Luogo di destinazione				
	Nello stesso comune di dimora abituale		Fuori del comune		Totale
Bovisio-Masciago	2.442	32%	5.211	68%	
Desio	8.667	46%	10.369	54%	19.036
Limbate	6.471	38%	10.689	62%	17.160
Nova Milanese	4.432	37%	7.509	63%	11.941
Paderno Dugnano	10.168	40%	15.478	60%	25.646
Varedo	2.435	35%	4.618	65%	7.053
Totale	34.615	39%	53.874	61%	88.489

Figura 30 Tabella Spostamenti dei residenti 2001 - Fonte ISTAT, Censimento 2001

I due terzi degli spostamenti giornalieri della popolazione si verificano con movimenti al di fuori del Comune, sia per motivi di lavoro che di studio. La loro incidenza percentuale è un poco più alta della media d'ambito.

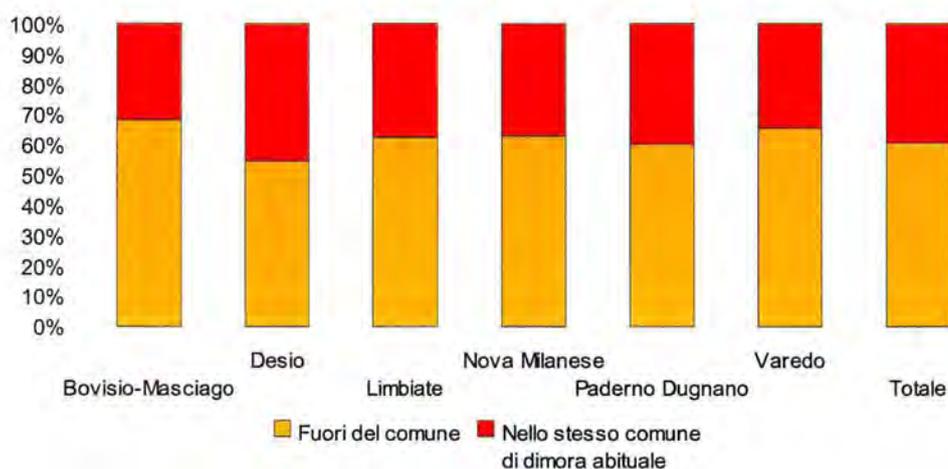


Figura 31 Grafico % spostamenti giornalieri - Fonte ISTAT, Censimento 2001

4.4.2 Le abitazioni

Per quanto attiene il patrimonio abitativo si possono individuare alcuni dati caratterizzanti il comparto esaminato dalle risultanze del censimento ISTAT 2001.

Quanto all'epoca di costruzione il dato censuario mostra la seguente situazione:

COMUNI	Epoca di costruzione							Totale
	< 1919	1919 - 1945	1946 - 1961	1962 - 1971	1972 - 1981	1982 - 1991	> 1991	
Bovisio-Masciago	485	540	1.151	867	830	738	838	5.449
Desio	1.135	1.047	2.661	3.458	2.300	2.295	1.367	14.263
Limbiate	432	506	3.119	4.077	1.599	1.159	962	11.854
Nova Milanese	384	513	1.439	2.431	1.554	1.107	1.165	8.593
Paderno Dugnano	937	713	3.830	4.127	3.637	3.208	1.632	18.084
Varedo	322	322	1.356	1.281	992	520	330	5.123
Totale	3.695	3.641	13.556	16.241	10.912	9.027	6.294	63.366

Figura 32 Edifici ad uso abitativo per epoca di costruzione - Fonte ISTAT, Censimento 2001

Il periodo di maggior espansione risulta essere quello relativo ai 15 anni fra il '46 e l'61; analoga quantità di espansione si è avuta nei soli 10 anni successivi; dopo il '91 il trend è chiaramente in discesa, con le percentuali fra le più basse dell'ambito.

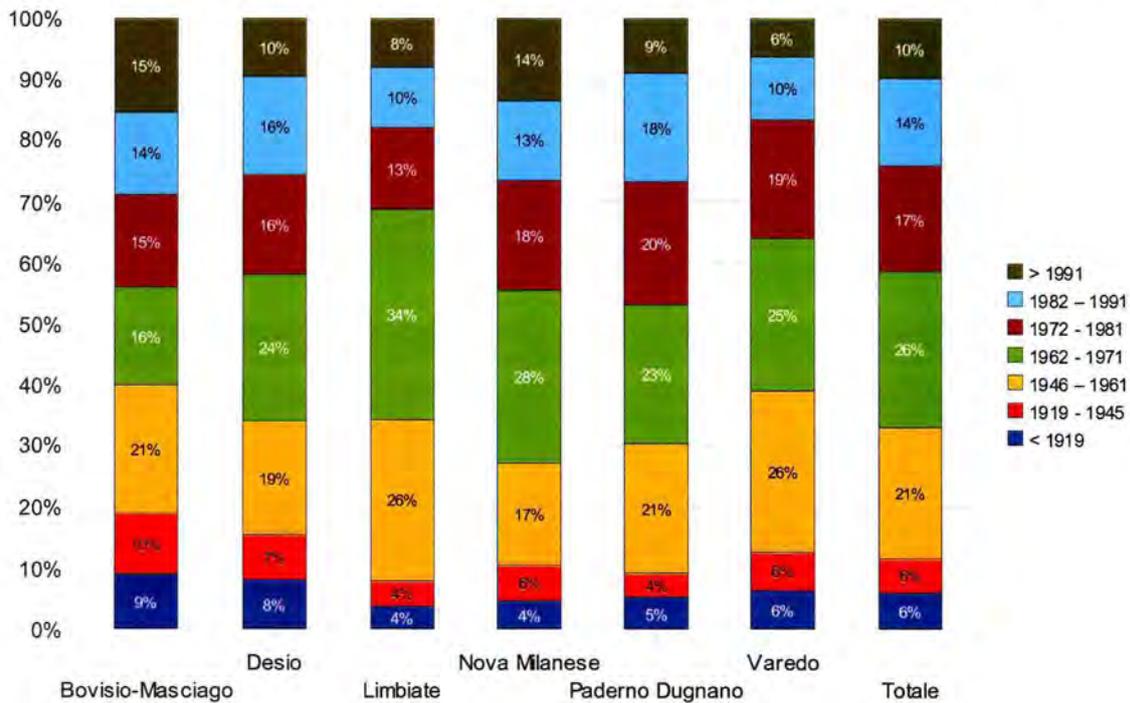


Figura 33 Grafico % Edifici ad uso abitativo per epoca di costruzione - Fonte ISTAT, Censimento 2001

La tabella che segue descrive il numero medio di stanze per abitazione nel 2001, con un dettaglio, attraverso la tabella successiva, dal quale si evidenzia che la maggioranza delle famiglie è insediata in abitazioni di 4 stanze.

COMUNI	Edifici ad uso abitativo	Abitazioni	Media stanze per abitazione
Bovisio-Masciago	1558	5450	3,84
Desio	3689	14268	3,74
Limbiate	3656	11859	3,67
Nova Milanese	2353	8593	3,73
Paderno Dugnano	3943	18094	3,69
Varedo	1434	5123	3,87
Totale	16633	63387	3,76

Figura 34 Tabella Edifici, abitazioni e stanze - Fonte ISTAT, Censimento 2001

La media del numero di stanze per abitazioni si attesta su 3,87 stanze per abitazioni a Varedo, dato, questo, leggermente superiore a quello di tutti i comuni compresi nell'ambito di studio.

COMUNI	Numero di stanze						Totale
	1 stanza	2 stanze	3 stanze	4 stanze	5 stanze	6 e più	
Bovisio-Masciago	90	594	1.113	2.172	810	398	5.177
Desio	282	1.617	3.352	5.553	1.859	798	13.461
Limbiate	134	1.543	3.280	4.567	1.639	495	11.658
Nova Milanese	106	900	2.037	3.738	1.086	376	8.243
Paderno Dugnano	245	2.417	4.178	7.220	2.560	772	17.392
Varedo	50	413	1.066	2.171	806	244	4.750
Totale	907	7.484	15.026	25.421	8.760	3.083	60.681

Figura 35 N. famiglie per n. di stanze dell'alloggio - Fonte ISTAT, Censimento 2001

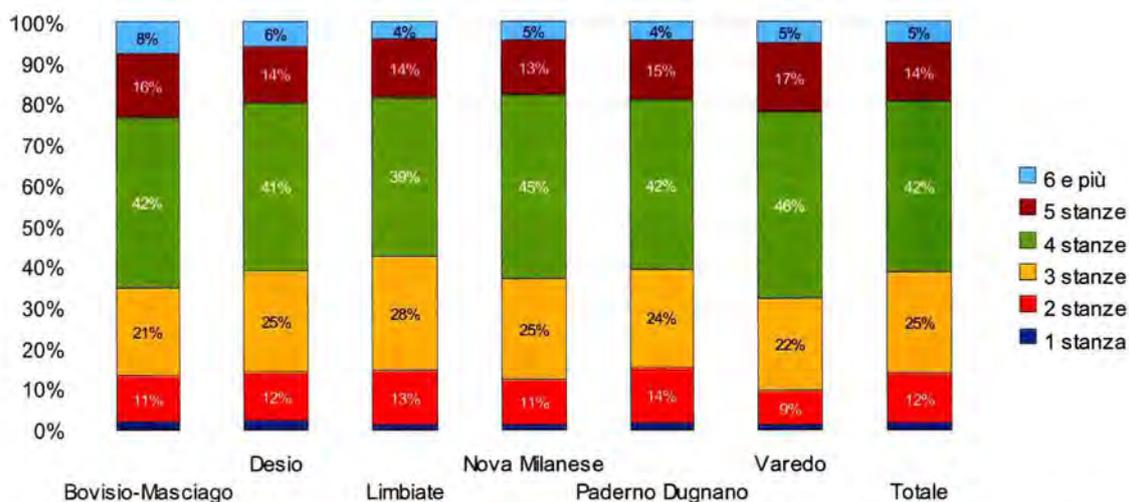


Figura 36 Grafico % famiglie insediate per n. di stanze - Fonte ISTAT, Censimento 2001

Si rileva infine dai dati del censimento 2001 che ben il 7% delle abitazioni risulta non occupato, percentuale decisamente superiore alla media dell'ambito (intorno al 4%), e che il 76% è a titolo di proprietà, percentuale omogenea con la media d'ambito.

COMUNI	Tipo di occupazione						Totale
	Abitazioni occupate da persone residenti		Abitazioni occupate solo da persone non residenti		Abitazioni vuote		
Bovisio-Masciago	5.164	95%	42	1%	244	4%	5.450
Desio	13.450	94%	90	1%	728	5%	14.268
Limbiate	11.576	98%	35	0%	248	2%	11.859
Nova Milanese	8.236	96%	35	0%	322	4%	8.593
Paderno Dugnano	17.368	96%	65	0%	661	4%	18.094
Varedo	4.745	93%	27	1%	351	7%	5.123
Totale	60.539	96%	294	0%	2.554	4%	63.387

Figura 37 Abitazioni per tipo di occupazione - Fonte ISTAT, Censimento 2001

COMUNI	Titolo di godimento			
	Proprietà	Affitto	Altro titolo	Totale
Bovisio-Masciago	4.036	781	360	5.177
Desio	10.233	2.330	898	13.461
Limbiate	9.169	1.654	835	11.658
Nova Milanese	6.713	1.018	512	8.243
Paderno Dugnano	13.023	3.500	869	17.392
Varedo	3.626	749	375	4.750
Totale	46.800	10.032	3.849	60.681

Figura 38 Famiglie per titolo di godimento dell'abitazione - Fonte ISTAT, Censimento 2001

4.4.3 Il sistema produttivo

I dati del censimento ufficiale delle Imprese e dei servizi (2001) registrano per i comuni dell'ambito di comparazione la situazione indicata nelle tabelle che seguono rispetto agli addetti ed alle unità locali:

COMUNI	Attività economica			
	Agricoltura	Industria	Altre attività	Totale
Bovisio-Masciago	36	2.656	3.465	6.157
Desio	137	6.466	8.729	15.332
Limbiate	193	6.065	7.359	13.617
Nova Milanese	138	4.517	5.199	9.854
Paderno Dugnano	136	8.091	12.042	20.269
Varedo	53	2.443	3.170	5.666
Totale	693	30.238	39.964	70.895

Figura 39 Tabella Occupati per attività economica - Fonte ISTAT, Censimento 2001

Totale ambito

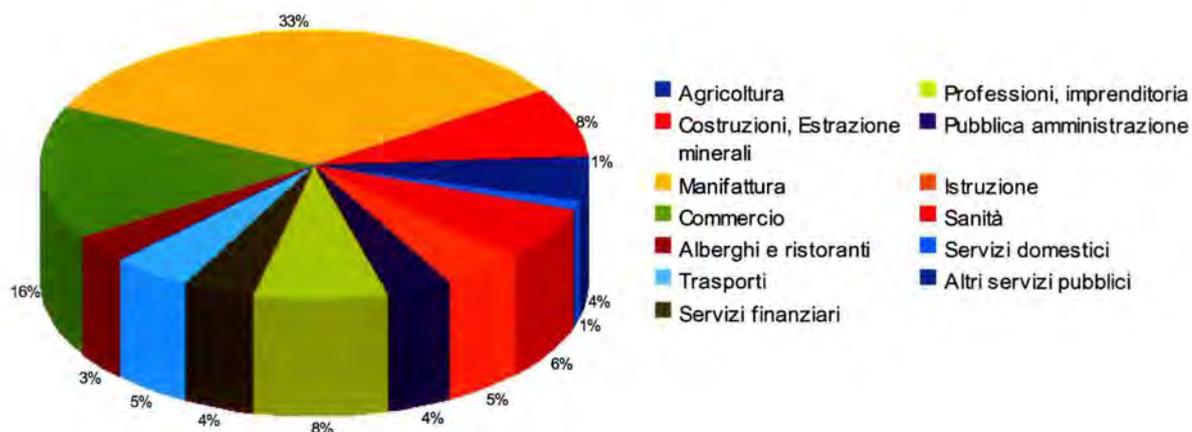


Figura 40 Percentuale addetti per ramo di attività nell'intero ambito - Fonte ISTAT, Censimento 2001

Varedo

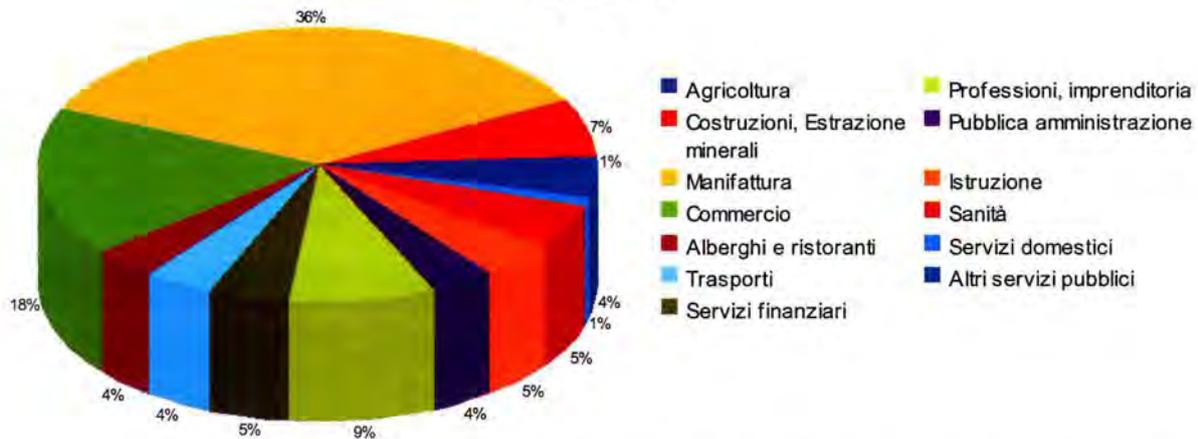


Figura 41 Percentuale addetti per ramo di attività a Varedo - Fonte ISTAT, Censimento 2001

La comparazione dei due grafici precedenti mostra che il valore percentuale della composizione per ramo di attività degli occupati di Varedo è in linea con quella dell'ambito di riferimento, salvo lievi concentrazioni maggiori nel settore manifatturiero (36% contro 33%) e in quello del commercio (18% contro il 16%); negli altri settori lo scostamento non supera l'1%.

	INDUSTRIA		COMMERCIO		ALTRI SERVIZI		Totali	
	Unità Locali	Addetti	Unità Locali	Addetti	Unità Locali	Addetti	Unità Locali	Addetti
Bovisio-Masciago	520	2.071	319	941	464	1.245	1.303	4.257
Desio	946	4.687	757	2.012	1.355	5.896	3.058	12.595
Limbiate	742	3.250	442	1.001	705	2.619	1.889	6.870
Nova Milanese	618	3.878	401	1.346	549	1.908	1.568	7.132
Paderno Dugnano	1.256	8.034	924	3.015	1.348	5.273	3.528	16.322
Varedo	346	1.961	303	969	422	1.170	1.071	4.100
Totale	4.428	23.881	3.146	9.284	4.843	18.111	12.417	51.276

Figura 42 Unità locali e addetti nell'ambito di comparazione - Fonte ISTAT, Censimento 2001

In termini quantitativi totali Varedo ha quasi il 9% delle Unità Locali dell'ambito, e quasi l'8% degli addetti, dati entrambi inferiori a tutti gli altri comuni. Il dato risulta analogo se scomposto nei 3 macro-settori considerati.

Per quanto riguarda l'appartenenza di Varedo e dell'ambito di riferimento al sistema dei distretti¹⁹ e dei metadistretti²⁰, va segnalata quella al "Distretto Brianza mobile e arredo" e al "Metadistretto Design".

¹⁹ Il 16 marzo 2001 la Regione Lombardia ha definito 16 nuovi "Distretti industriali di specializzazione produttiva" che sostituiscono i precedenti.

	Unità locali 1-1-98	Addetti 1-1-98	Indicatori			
			Unità locali per Km²	Unità locali per 100 abitanti	Addetti per 100 abitanti	Addetti per Unità Locale
Bovisio Masciago	1.103	3.413	223,73	8,41	26,03	3,09
Desio	2.550	9.341	172,76	7,23	26,50	3,66
Limbiate	-	-	-	-	-	-
Nova Milanese	-	-	-	-	-	-
Paderno Dugnano	-	-	-	-	-	-
Varedo	892	3.497	184,30	7,04	27,61	3,92
Totale Distretto	35.747	137.817	138,32	7,93	30,59	3,86

Figura 43 Tabella Distretto Brianza mobile e arredo - Fonte: ISTAT – ASPO Elab. UNIONCAMERE

Comune	Unità locali	Addetti	Unità locali per Km²	Unità locali per 100 abitanti	Addetti per 100 abitanti	Addetti per unità locale
Bovisio Masciago	1.103	3.413	223,73	8,3	25,67	3,09
Desio	2.550	9.341	172,76	7,21	26,42	3,66
Limbiate	1.698	5.164	136,94	5,24	15,93	3,04
Nova Milanese	1.433	5.158	246,64	6,49	23,36	3,6
Paderno Dugnano	-	-	-	-	-	-
Varedo	892	3.497	184,3	7,02	27,54	3,92
Totale Metadistretto	215.003	953.180	199,56	9,05	40,1	4,43

Figura 44 Tabella Metadistretto Design - Fonte: ISTAT – ASPO Elab. UNIONCAMERE

E' interessante infine notare come il tasso di disoccupazione nel Comune, sia quello generale che quello giovanile, sia il più basso dell'ambito e al di sotto della media provinciale; mentre la scomposizione per sesso della disoccupazione giovanile rileva maggiori difficoltà per l'universo femminile.

COMUNI	Disoccupazione Giovani			Disoccupazione generale
	Maschi	Femmine	Totale giovani	
Bovisio-Masciago	17,3	22,26	19,51	5,64
Desio	19,19	18,88	19,06	5,69
Limbiate	16,5	22,41	19,02	6,15
Nova Milanese	14,9	19,23	16,82	5,31
Paderno Dugnano	18,26	18,16	18,22	5,47
Varedo	13,03	19,8	16,16	4,47
Totale provincia	17,47	18,76	18,06	5,21

Figura 45 Tabella Tasso di disoccupazione - Fonte ISTAT, Censimento 2001

²⁰ Con la delibera del 5 ottobre 2001 la Regione ha individuato i Distretti Tematici o Meta Distretti, aree tematiche d'intervento non limitate territorialmente e caratterizzate da una forte integrazione fra i diversi settori.

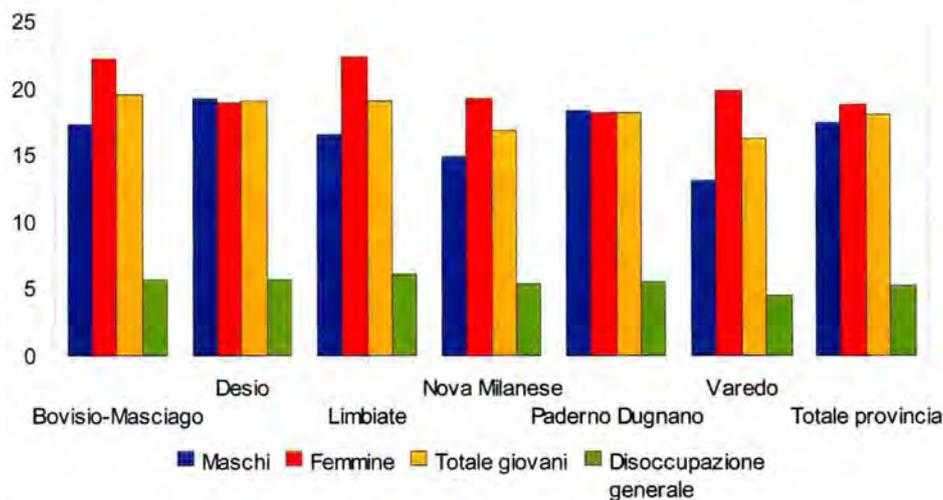


Figura 46 Grafico Tasso di disoccupazione - Fonte ISTAT, Censimento 2001

4.4.4 Le attività commerciali

Qualche considerazione specifica merita il settore dell'attività commerciale; tra le attività economiche è quella infatti che attualmente può produrre effetti diretti in termini di tensioni trasformative del territorio, soprattutto in relazione all'insediamento di esercizi di media e grande superficie di vendita.

Per valutare a pieno la consistenza del settore commerciale nell'area è stato valutato in prima istanza il quadro di riferimento programmatico.

Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale (PTSSC 2006-2008)

Uno degli aspetti più significativi della nuova programmazione regionale del commercio è l'orientamento per una crescita ad impatto zero delle grandi strutture di vendita in termini di superfici e di esternalità negative. La Regione, valutando il forte incremento registrato negli ultimi anni, soprattutto nella Provincia di Milano, e i consistenti livelli di presenza, non fornisce, in questo senso, obiettivi numerici di sviluppo della grande distribuzione, spostando le priorità di indirizzo alla razionalizzazione e riqualificazione delle strutture già esistenti.

L'orientamento del nuovo Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008 per le Grandi strutture di vendita è focalizzato, in particolare, su una serie di azioni:

- agevolazione di processi di razionalizzazione e di ammodernamento delle grandi strutture finalizzati all'ottimizzazione del sistema distributivo esistente da conseguirsi tendenzialmente mediante interventi che non richiedono utilizzo di nuova superficie di vendita;

- forte disincentivo all'apertura di nuovi insediamenti di grande distribuzione che in caso contrario, dovranno essere valutati sulla base di condizioni più qualificanti di compatibilità e dovranno altresì garantire ulteriori condizioni di sostenibilità con riferimento alla mitigazione degli impatti socioeconomici, territoriali ed ambientali;
- prioritaria allocazione delle grandi strutture di vendita, compresi gli interventi sull'esistente, in aree che non creino significativi impatti territoriali e ambientali e non determinino ulteriore consumo di suolo conseguendo obiettivi di riqualificazione urbana;
- conferma del sistema di valutazione integrata dell'insieme delle diverse componenti di impatto generato dal nuovo insediamento commerciale sul contesto economico, sociale e territoriale;
- valorizzazione della concertazione fra i diversi soggetti ed Enti pubblici interessati nel procedimento di valutazione delle domande di apertura.

Il Piano Triennale individua inoltre cinque assi di intervento prioritario regionale per il triennio:

- sviluppo commerciale delle aree deboli della regione (aree montane non turistiche e piccoli centri urbani della grande pianura);
- riequilibrio tra le diverse forme distributive su tutto il territorio regionale;
- consolidamento e sviluppo del commercio nelle aree urbane (grandi periferie urbane e aree industriali dismesse);
- implementazione della qualità della rete;
- contenimento dei prezzi (sostegno ai consumatori e sostegno del mercato).

Il territorio della regione, così come nel precedente programma, è suddiviso in ambiti territoriali con caratteristiche della rete commerciale e delle sue dinamiche recenti nonché in relazione a caratteristiche geografiche, economiche e sociali, in rapporto alla domanda esistente e prevedibile dal punto di vista qualitativo e quantitativo.

Il territorio è diviso in sei ambiti territoriali per ciascuno dei quali sono introdotti degli indirizzi di riqualificazione e sviluppo sostenibile della rete.

Varedo è collocato nell' Ambito di addensamento commerciale metropolitano, *costituito dall'area milanese e dalla porzione di territorio lungo le radiali che convergono verso il capoluogo ed in prossimità dello stesso, area che per presenza di strutture della grande distribuzione realizza, su base comunale, una continuità di zone ad elevata densità commerciale.*

Si tratta di un'area ad elevato sviluppo commerciale, anche recente, e connotata da particolare criticità ambientale, comprendendo le "zone critiche" individuate dalla d.g.r. n. VII/6501 del 19 ottobre 2001 (area critica milanese, del Sempione, di Varese e di Como) e dalla d.g.r. n. VII/13856 del 29 luglio 2003.

Gli indirizzi di riqualificazione e sviluppo sostenibile della rete in questo ambito sono:

- riqualificazione, razionalizzazione e ammodernamento degli insediamenti e dei poli commerciali già esistenti, compresi i parchi commerciali di fatto;

- forte disincentivo all'eccessivo ampliamento e alla apertura di grandi strutture di vendita mediante l'utilizzo di nuova superficie di vendita;
- disincentivo al consumo di aree libere e attenzione alla localizzazione in aree dismesse di nuovi insediamenti distributivi; *Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - 79 - 2° Suppl. Straordinario al n. 45 – 8 novembre 2007*
- incremento della presenza di esercizi di vicinato e di media distribuzione, di maggiore accessibilità diretta da parte dell'utenza;
- prioritaria localizzazione di attività commerciali in aree servite dai mezzi di trasporto pubblico;
- valorizzazione dell'attrattività consolidata degli spazi urbani in relazione all'esistenza del patrimonio storico e architettonico e integrazione della funzione commerciale con le altre funzioni di attrattività urbana (attività paracommerciali, artigianali, pubbliche) e promozione del loro servizio commerciale unitario.

Si riporta di seguito la sintesi delle caratteristiche e delle criticità di ogni ambito:

Ambito territoriale	Caratteristiche	Criticità ambientali esistenti
Commerciale metropolitano	Fascia pedemontana e di alta pianura ad alta densità abitativa	Elevato inquinamento dell'aria/acustico Congestione di traffico Interruzione di corridoi ecologici
Di addensamento commerciale metropolitano	Area milanese e porzioni di territorio radiali	Elevato inquinamento dell'aria/acustico Congestione di traffico Interruzione di corridoi ecologici
Della pianura lombarda	Bassa pianura lombarda	Consumo di suolo libero
Montano	Comuni montani	Impatto sul delicato equilibrio ambientale e paesaggistico esistente
Lacustre	Prima fascia lacuale	Impatto sul delicato equilibrio ambientale e paesaggistico esistente
Urbano dei capoluoghi	Capoluoghi di provincia e loro connessi	Elevato inquinamento dell'aria/acustico Congestione di traffico Consumo di suolo libero Interruzione di corridoi ecologici

Figura 47 tabella degli Ambiti territoriali (PTSSC 2006-2008)

Gli elementi che dovranno essere utilizzati per verificare la compatibilità della grande struttura di vendita riguarderanno aspetti di sostenibilità socio-economica, ambientale e territoriale. Vengono messi in evidenza quelli prettamente ambientali che dovranno essere maggiormente affinati in fasi successive, quali (*Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - 121 - 2° Suppl. Straordinario al n. 45 – 8 novembre 2007*):

- l'allocazione esclusiva in aree dismesse, da riqualificare, da bonificare e comunque già urbanizzate;
- l'assenza di fattori di criticità territoriale ed ambientale;
- la viabilità sostenibile;
- la realizzazione di opere di mitigazione con riferimento al comune interessato e a quelli contermini;
- l'adozione di misure di contenimento dell'inquinamento dell'aria mediante l'utilizzo di automezzi a basso impatto ambientale per l'approvvigionamento del punto di vendita e per le consegne a domicilio;
- il contenimento dell'impatto acustico ed il rispetto dei limiti di rumore;

- l'utilizzo di energie alternative;
- strutture conformi ai nuovi dettami sul risparmio energetico degli edifici;
- implementazione di sistemi di gestione integrata ambientale;
- interventi di riduzione della produzione di rifiuti;

Gli indirizzi di sviluppo sopra accennati prevedono delle azioni specifiche volte al miglioramento della qualità e fruibilità dei servizi commerciali, al loro miglior inserimento nel contesto urbano, con una maggior attenzione ai servizi di prossimità rispetto alle GSV ed alla valorizzazione delle testimonianze storiche del commercio.

Tra gli indirizzi di sviluppo trova largo spazio una particolare sensibilità del programma agli aspetti ambientali e paesaggistici quali ad esempio:

- particolare attenzione all'accessibilità per mezzo del trasporto pubblico;
- interrimento dei parcheggi esistenti e loro implementazione;
- interventi di contenimento dei consumi energetici;
- interventi di riduzione della produzione di rifiuti;
- miglioramento dei collegamenti pedonali e ciclabili con i nuclei urbani e le frazioni;
- definizione di accordi per l'approvvigionamento di esercizi commerciali di prossimità in comuni a forte criticità del servizio commerciale;
- miglioramento della qualità architettonica con riduzione dell'impatto paesistico.

PTCP di Milano: indirizzi e direttive per il sistema commerciale

Il Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale assegna ai PTCP il compito di "identificare le politiche insediative di sviluppo generale e, nell'ambito di queste, le linee di evoluzione della rete commerciale nella provincia e a fornire elementi di analisi territoriale, ambientale ed economica per la valutazione delle richieste di apertura di nuovi punti vendita della grande e media distribuzione". Bisogna tener conto che l'adeguamento del PTCP di Milano alla legge 12 del 2005 non è ancora approvato, si riportano dunque sia gli indirizzi previsti nel PTCP vigente sia gli obiettivi contenuti nel PTCP adottato nel 2008, ma non ancora approvato.

La relazione generale annessa al vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (approvato nel 2003), al paragrafo 3.3.5 recante: "Funzioni e contenuti del PTCP in materia di commercio", definisce gli obiettivi e la strategia proposta dall'ente provinciale per quanto concerne la distribuzione commerciale nella provincia di Milano. Vi si legge, in particolare che: *"L'obiettivo generale individuato all'interno del PTCP in materia di commercio consiste nella definizione di una programmazione del sistema distributivo nel rispetto delle esigenze di tutela degli aspetti paesistico-ambientali coerentemente al sistema insediativo e al sistema della mobilità provinciale, con particolare riferimento al grado di accessibilità, alla qualità progettuale dei nuovi insediamenti, alla valorizzazione dei centri storici e all'equilibrio tra tipologie commerciali.*

Gli obiettivi riguardano, in sintesi, la promozione delle seguenti azioni: politiche di sostegno al commercio al dettaglio, controllo qualitativo-progettuale dei grandi insediamenti commerciali, individuazione di procedure per la distribuzione degli oneri connessi alla realizzazione delle grandi strutture di vendita.

Gli elementi necessari per la definizione di una nuova impostazione della programmazione commerciale, strettamente correlata con gli aspetti territoriali, devono avere come fondamento alcuni principi cardine che possono essere così sintetizzati:

- *favorire l'integrazione ed il collegamento con altre funzioni di servizio e collettive;*
- *evitare ulteriori compromissioni della funzionalità della rete di grande comunicazione viaria dotando gli insediamenti di sistemi di viabilità "dedicata" di arroccamento, che contribuisca a salvaguardare anche l'impatto ambientale e territoriale oltre che ad evitare fenomeni di congestione del traffico;*
- *sostenere iniziative commerciali anche nell'attuazione di strumenti di programmazione negoziata al fine di garantire un adeguato mix funzionale;*
- *rivitalizzare i centri storici di media e grande dimensione e le aree di valenza turistica e artistica, attraverso l'individuazione di modalità per la valorizzazione del tessuto urbano, tendendo al raggiungimento di un equilibrato rapporto tra le differenti tipologie distributive, con particolare attenzione al sistema degli esercizi di vicinato (Centro commerciale naturale);*
- *realizzare condizioni di equilibrio tra le diverse tipologie e formule commerciali, anche attraverso il mirato reinvestimento degli oneri/tributi corrisposti;*
- *individuare opportune forme di mitigazione ambientale, che tengano conto degli impatti che i nuovi insediamenti comportano sul sistema paesistico".*

Oltre agli indirizzi generali riportati, l'Ente provinciale persegue, altresì, l'obiettivo di garantire la corretta integrazione delle grandi strutture di vendita in rapporto ai profili viabilistici, paesaggistici ed ambientali dei contesti territoriali di riferimento. Al riguardo, infatti, si rileva che il PTCP, da un lato, fornisce indicazioni generali già contemplate nel "Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2003-2005" e nelle modalità applicative dello stesso (cfr. art. 87 "Sistema distributivo" e Art. 88 "Indirizzi generali per il sistema distributivo e per il sostegno degli esercizi di vicinato" delle Norme di attuazione del PTCP della Provincia di Milano), dall'altro, dedica particolare attenzione all'indicazione dei requisiti di natura urbanistica e ambientale da osservarsi nella localizzazione e nella progettazione delle grandi strutture di vendita. In tal senso, l'Art. 89 delle NdA di PTCP "Direttive per le grandi strutture di vendita", vieta la localizzazione di grandi strutture di vendita all'interno di Parchi naturali, Riserve naturali regionali, Monumenti naturali, Parchi regionali (comma 2), elencando, inoltre, una serie di prescrizioni da recepirsi da parte degli strumenti urbanistici comunali (individuazione e definizione di fasce di rispetto stradale, di fasce inedificate di mitigazione ambientale tra insediamenti commerciali contigui e di parcheggi; destinazione di zone a standard a verde attrezzato; promozione dell'integrazione tra diverse funzioni urbane). Non si riscontrano, invece, vincoli quantitativi relativi alla superficie commerciale sfruttabile per la realizzazione di nuove grandi strutture commerciali, aggiuntivi rispetto a quelli definiti in sede di programmazione di livello regionale.

Si riportano per completezza gli obiettivi contenuti nella relazione annessa al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (adottato nel 2008). La relazione del PTCP al paragrafo 10.5 indica i seguenti criteri strategici per la valutazione degli strumenti urbanistici comunali che prevedono l'insediamento di Grandi Strutture di Vendita:

- valutazione rispetto alla presenza di attività di vicinato e medie strutture di vendita;
- rapporto tra abitanti e superfici di vendita;

- individuazione di politiche di sostegno per lo sviluppo dei sistemi commerciali urbani e dei centri commerciali naturali quali: miglioramento della qualità degli spazi urbani e commerciali, razionalizzazione e riqualificazione dello spazio pubblico, interventi di arredo urbano, miglioramento dell'accessibilità, della sosta e della logistica, sostegno degli esercizi di prossimità dei centri storici;
- incentivazione al mix funzionale. In particolare integrazione tra le diverse funzioni urbane, indicando, per gli insediamenti localizzati in ambiti di trasformazione urbana, la previsione di mix funzionali di residenza e terziario e per gli insediamenti localizzati in ambiti extraurbani, la produzione di beni e servizi e attività ricreative e del tempo libero;
- congruità dell'insediamento commerciale con le caratteristiche urbanistiche e socio-demografiche generali del comune e del contesto territoriale più ampio;
- caratteristiche di accessibilità e di funzionalità dell'ambito urbano interessato dall'insediamento;
- riutilizzo di aree degradate o comunque già interessate da precedenti trasformazioni urbanistiche al fine di evitare nuovo consumo di suolo;
- inserimento della struttura commerciale nel contesto territoriale e paesistico ambientale non limitandosi alla sola struttura edilizia ma ricercando soluzioni di qualità urbana e di micro contesto, anche prevedendo opere di mitigazione con riferimento al comune ed ai comuni contermini.

Programmazione settoriale a livello comunale

Come indicato nella "Relazione Generale" del PTCP della Provincia di Milano, *"la pianificazione comunale deve tendere a una integrazione armonica degli insediamenti con il tessuto urbano esistente e programmato, ad una integrazione funzionale di tutte le attività commerciali presenti sul territorio fra loro e con altre attività, ad un equilibrato rapporto tra la rete viaria esistente, ad agevolare la realizzazione di centri commerciali nei centri storici"*.

Il Piano Commerciale comunale, redatto nel 2007 ai sensi della normativa nazionale e regionale, e in particolare della L. 287/91 e della L.R. Lombardia 30/2003 DGR VII/17516/2004, ha analizzato l'esistenza e la consistenza dei servizi commerciali, classificandoli funzionalmente sulla base dei bisogni che soddisfacevano e sulla base della loro collocazione. Tale dato è stato successivamente incrociato con l'analisi demografica comunale e per zona e con l'organizzazione dei diversi contesti territoriali, così come definiti dal vigente PRG.

A seguito dell'analisi condotta sono state poi definite le strategie d'azione e quindi le previsioni di servizi per ogni zona, che, sulla base del livello di densità del servizio e delle caratteristiche urbanistiche e viabilistiche, hanno determinato l'esigenza o meno di bloccare l'apertura di nuovi esercizi. Tale esigenza è stata riscontrata nelle *"zone centrali (1 e 2) dove il livello di servizio rispetto alla popolazione è piuttosto elevato per cui l'apertura di nuovi esercizi determinerebbe afflussi di clientela, aggravando una situazione di congestione viabilistica e di difficile convivenza con la residenza. Per le altre zone residenziali (3,5 e 7), caratterizzate da un livello carente di servizio si è scelto di consentire l'inserimento di nuove attività senza limiti numerici, collocandole però solo lungo una serie predeterminata di assi viari e di piazza da rivitalizzare. Viene esclusa la possibilità di collocazione di nuovi esercizi nella zona ESTERNA (9) perché formata da aree*

praticamente non edificabili in base alle norme di PRG e nella zona 6 (SNIA) in quanto tale zona dovrà essere totalmente ristrutturata in base a piani urbanistici ancora da definire.”²¹

Quadro di riferimento territoriale commerciale

L'area intorno a Varedo è caratterizzata da una notevole presenza di centri commerciali; di seguito si riporta lo stralcio della localizzazione delle grandi strutture di vendita (tavola redatta dall'Osservatorio del Commercio della regione Lombardia).

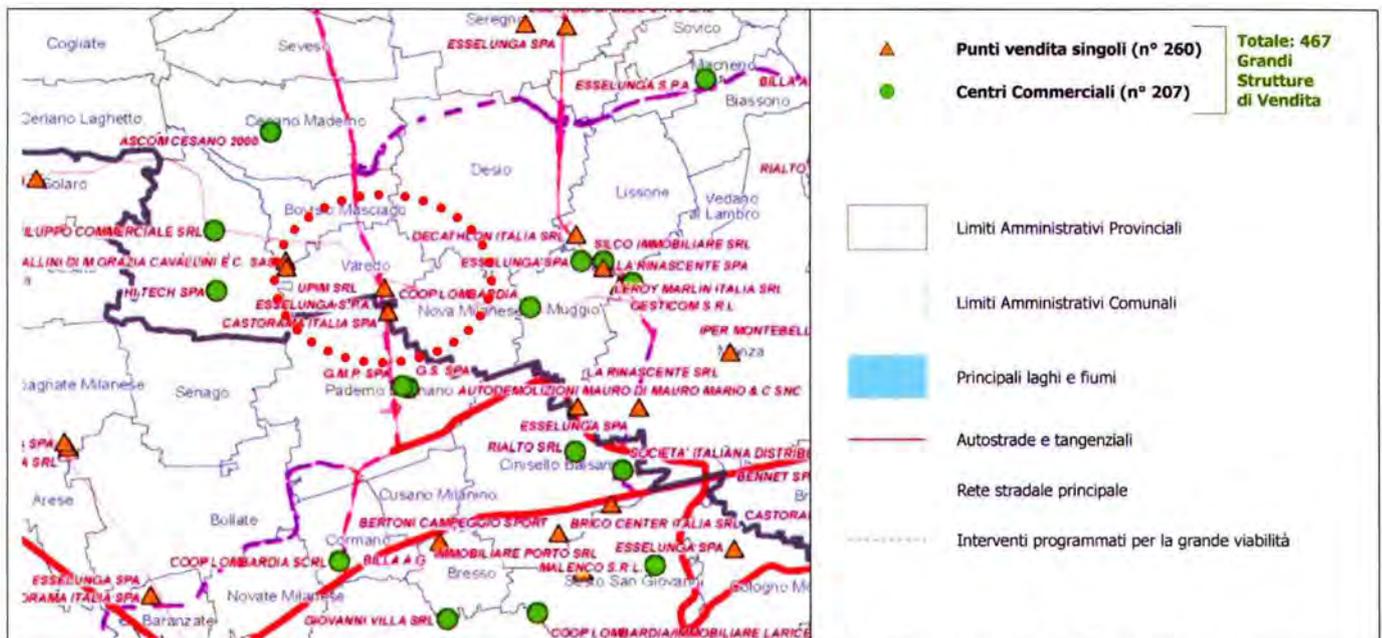


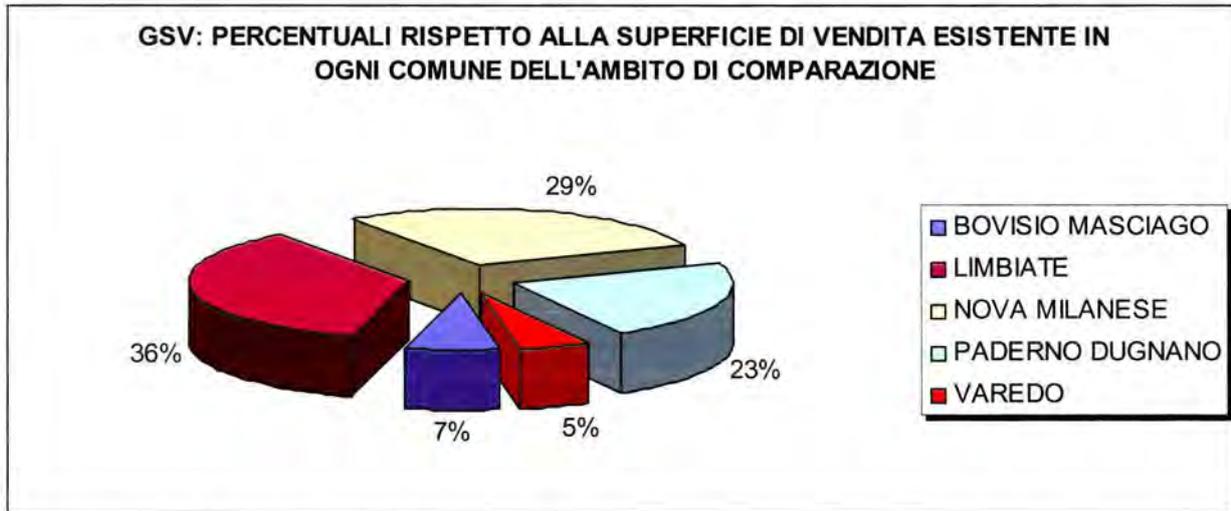
Figura 48 Localizzazione delle Grandi Strutture di Vendita (Rilevazione al 30/06/2008)

La situazione dell'ambito di comparazione è la seguente:

Comune	Centro Comm.le	Sup. Alimentari	Sup. non alimentari	Sup. Totale
BOVISIO MASCIAGO	NO	-	3.000	3.000
BOVISIO MASCIAGO	NO	1.028	2.399	3.427
LIMBIATE	SI	11.800	11.630	23.430
LIMBIATE	SI	1.490	8.517	10.007
NOVA MILANESE	NO	-	7.500	7.500
NOVATE MILANESE	SI	3.361	15.989	19.350
PADERNO DUGNANO	SI	-	7.171	7.171
PADERNO DUGNANO	SI	3.632	17.647	21.279
VAREDO	NO	2.335	2.470	4.805

Figura 49 Tabella Esercizi di grande superficie nell'ambito (Osservatorio Regionale per il Commercio 30-06-2008)

²¹ COMUNE DI VAREDO (MI) Criteri di Autorizzazione dei Pubblici Esercizi 2007
Relazione del Documento di Piano



Se si confronta tale situazione con quella rilevata al 30 giugno 2008 si evidenzia che nel triennio tra il 2005 e il 2008 si sono aggiunte due nuove grandi superfici di vendita, (Limbiate e Varedo) e ne sono stati ampliati due rispettivamente a Paderno Dugnano e Nova Milanese.

Si riporta di seguito la situazione delle presenze delle medie strutture di vendita nell'ambito di comparazione:

Comune	Res.	Sup. alimentari	Sup. non alimentari	Sup. Totale
BOVISIO MASCIAGO	15.699	1.695	14.595	16.290
DESIO	38.259	3.769	19.245	23.014
NOVA MILANESE	22.844	1.820	4.660	6.480
PADERNO DUGNANO	47.013	5.838	18.561	24.399
VAREDO	12.646	328	10.023	10.351
LIMBIATE	33415	6.494	38.607	45.101
TOTALE		19.944	105.691	125.635

Tabella 50 Medie strutture di vendita alla data del 30 giugno 2008 (Osservatorio Regionale per il Commercio)

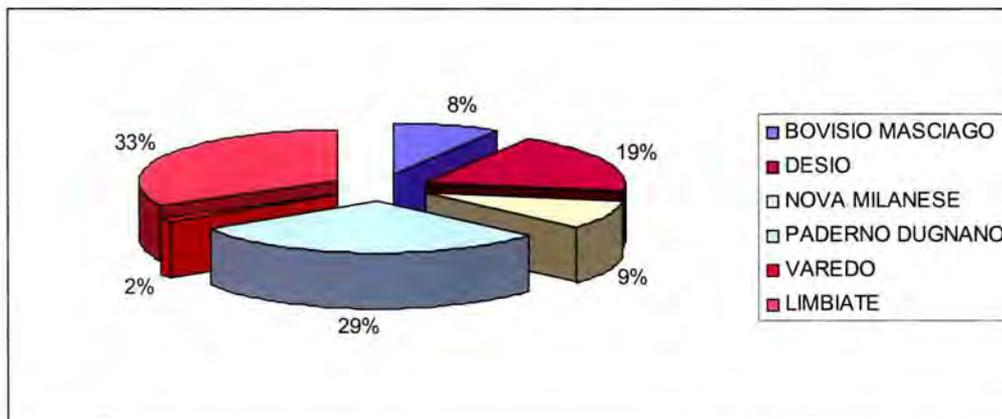


Figura 51 Grafico delle percentuali rispetto alle superfici delle Medie strutture di vendita alla data del 30 giugno 2008 (Osservatorio Regionale per il Commercio)

All'interno della categoria va poi annotato che Varedo ha il numero minore di esercizi, d'altra parte in linea con la minor popolazione residente.

Per gli esercizi di vicinato si evidenzia la situazione illustrata dalla tabella relativa al 2008.

Comune	N. Alimentari	Sup. Alimentari	N. non alimentari	Sup. non alimentare	N. misti	Sup. misti
BOVISIO MASCIAGO	16	768	118	10.192	17	1.407
DESIO	64	3.647	239	16.148	10	787
LIMBIATE	48	2.098	223	10.614	22	1.973
NOVA MILANESE	21	1.020	115	6.510	9	961
PADERNO DUGNANO	55	2.219	238	17.216	16	1.586
VAREDO	24	1.155	105	6.865	-	-
TOTALE	228	10.907	1.038	67.545	74	6.714

Figura 52 Esercizi di vicinato al 30 giugno 2008 (Osservatorio Regionale per il Commercio)

In termini di distribuzione percentuale del numero di esercizi di vendita all'interno dell'ambito la situazione è quella mostrata dal grafico seguente.

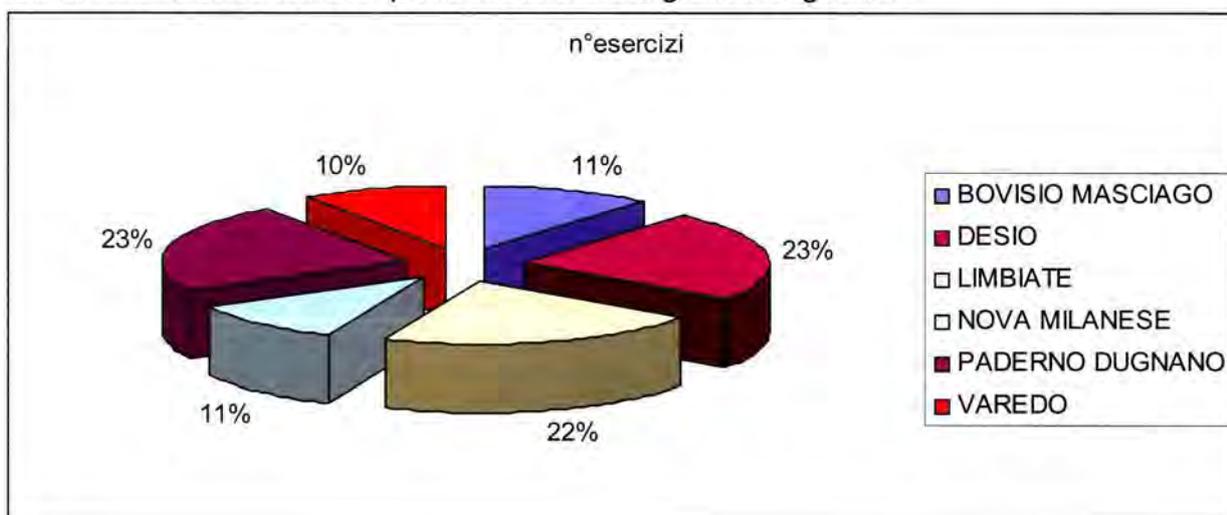


Figura 53 Grafico Ripartizione nell'ambito del numero di esercizi di vicinato (Osservatorio Regionale del Commercio 30 giugno 2008)

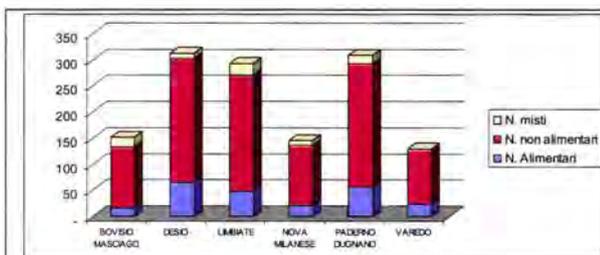
Comune	N. Alimentari	N. non alimentari	N. misti
BOVISIO MASCIAGO	16	118	17
DESIO	64	239	10
LIMBIATE	48	223	22
NOVA MILANESE	21	115	9
PADERNO DUGNANO	55	238	16
VAREDO	24	105	-
TOTALE	228	1.038	74

Figura 54 Suddivisione per settore merceologico del numero di esercizi di vicinato (Osservatorio Regionale del Commercio 30-06-2008)

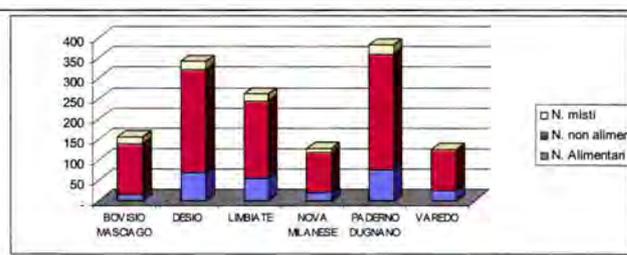
Il confronto tra gli esercizi di vicinato presenti nel 2005 e quelli nel 2008 mostra una complessiva diminuzione delle presenze di esercizi vicinato nei Comuni di Paderno Dugnano, Desio e Bovisio Masciago, e una diminuzione della superficie degli esercizi di

vicinato per i comuni di Limbiate e Bovisio Masciago così come nel dettaglio della tabella seguente:

Comune	Censimento 2005						Censimento 2008						Censimento 2005		Censimento 2008		Diff.	
	N. Alim.	N. non alim.	N. Misti	Sup. Alim.	Sup. non alim.	Sup. misti	N° alim.	N° non alim.	N° misti	Sup. alim.	Sup. non alim.	Sup. misti	Tot. Esercizi	Tot. Sup.	Tot. Esercizi	Tot. Sup.	Tot. Esercizi	Tot. Sup.
BOVISIO MASCIAGO	15	125	17	776	10.507	1.441	16	118	17	768	10.192	1.407	157	12.724	151	12.367	-6	-357
DESIO	68	253	21	2.152	15.786	1.392	64	239	10	3.647	16.148	787	342	19.330	313	20.582	-29	1.252
LIMBIATE	54	189	18	4.418	13.988	1.768	48	223	22	2.098	10.614	1.973	261	20.174	293	14.685	32	-5.489
NOVA MILANESE	19	100	9	971	8.372	961	21	115	9	1.020	6.510	961	128	8.304	145	8.491	17	187
PADERNO DUGNANO	75	284	23	2.774	18.973	1.674	55	238	16	2.219	17.216	1.586	362	23.421	309	21.021	-73	-2.400
VAREDO	24	102	-	1.200	6.800	-	24	105	-	1.155	6.865	-	126	8.000	129	8.020	3	20



Suddivisione per settore merceologico del numero di esercizi di vicinato (Osservatorio Regionale del Commercio 30-06-2008)



Suddivisione per settore merceologico del numero di esercizi di vicinato (Osservatorio Regionale del Commercio 30-06-2005)

Figura 55 Confronto 2005-2008 del numero di esercizi di vicinato, suddivisi per settore merceologico (Osservatorio Regionale del Commercio 30-06-2005)

La scarsa presenza in termini percentuale di esercizi "misti, sembrerebbe connessa ad una evoluzione del settore commerciale verso forme distributive moderne, denunciando, laddove presente invece in misura significativa, un elemento di debolezza del sistema distributivo comunale. Varedo denota la completa assenza di tale tipologia.

Si riporta di seguito la localizzazione degli esercizi commerciali presenti a Varedo

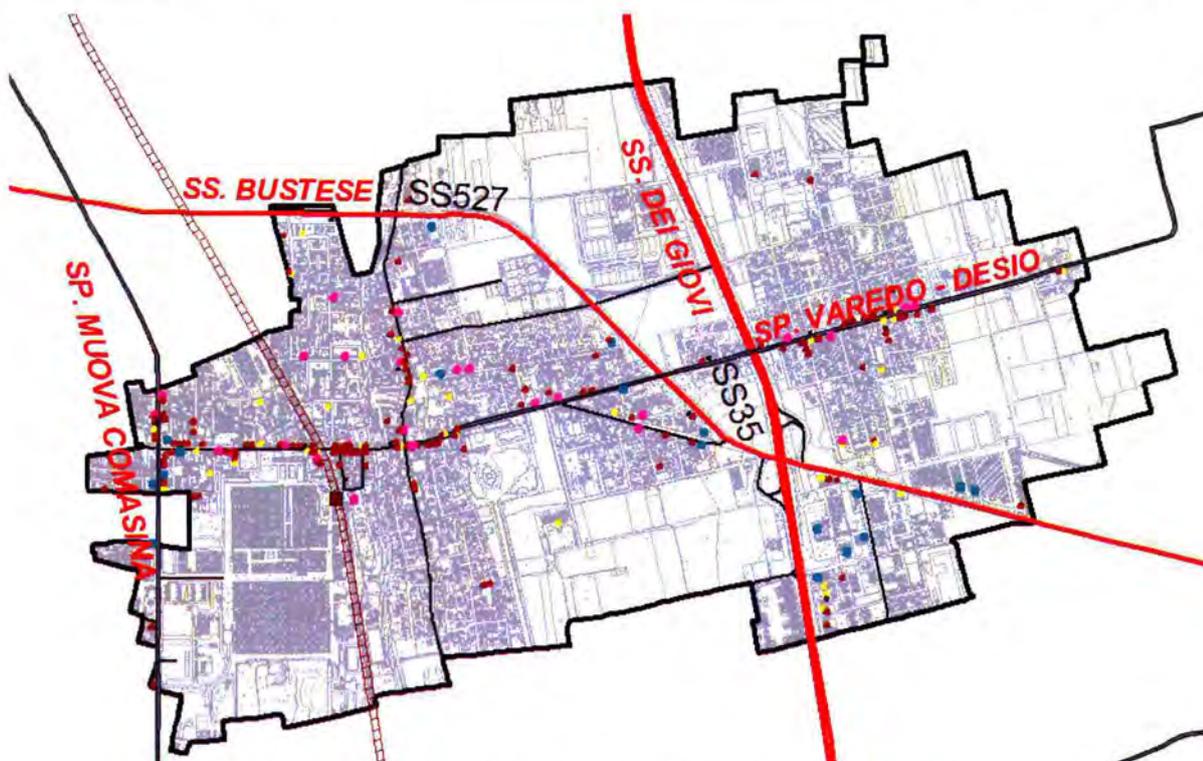


Figura 56 Localizzazione esercizi commerciali

In bordò sono riportati gli esercizi di vicinato, in azzurro le medie superfici di vendita, in giallo i pubblici esercizi e le altre colorazione fanno riferimento a Tabelle speciali (farmacie, tabacchi..). E' evidente la presenza del vicinato diffuso lungo l'asse stradale di attraversamento da est a ovest (SP Varedo- Desio), con maggiore concentrazione a ridosso della stazione ferroviaria e lungo la SP Comasina.

4.5 SISTEMA AMBIENTALE

Come risulta dalle tavole di analisi, il comune di Varedo appartiene ad un ambito fortemente urbanizzato della Provincia di Milano e della Provincia di Monza e Brianza, con elementi di criticità ambientale tipici di tutta l'area a Nord della metropoli milanese, caratterizzata da congestione e livelli di inquinamento dell'aria e delle acque che hanno da qualche decennio accompagnato gli intensi processi di industrializzazione e trasformazione del suolo.

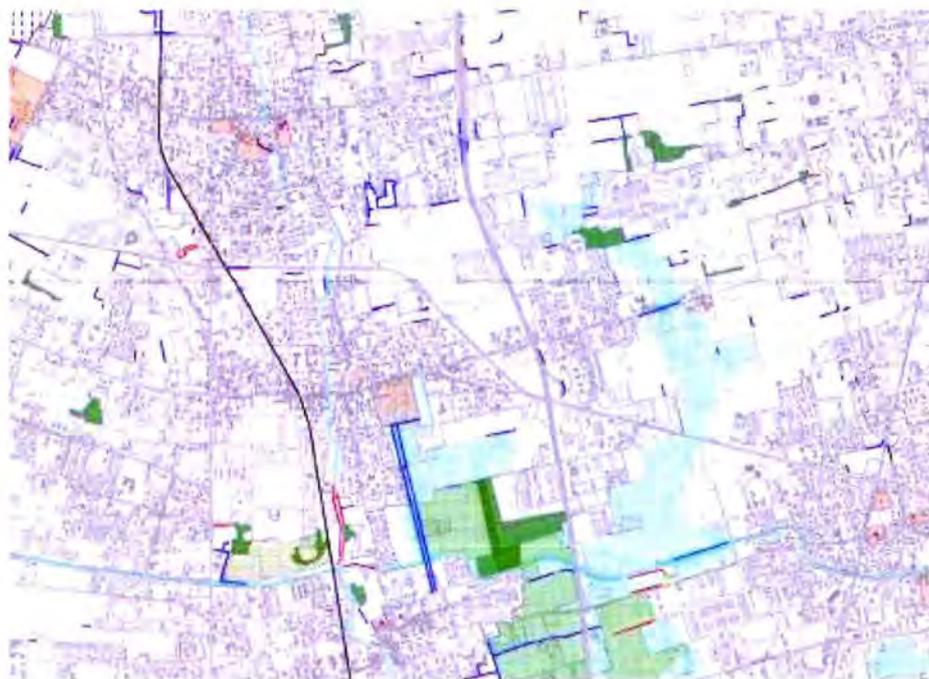


Figura 57 estratto del Piano di indirizzo forestale

Il 63% del territorio risulta urbanizzato e le aree ancora libere sono pressoché integralmente utilizzate per l'attività agricola, con un'assenza quasi totale di aree boscate, se si eccettuano alcune aree residuali con presenza di alberature più o meno compatte.

Allo scopo di salvaguardare queste presenze, agricole e boscate, il comune ha aderito al progetto di parco Locale di interesse comunale Grugnotorto, così da garantire la continuità delle aree verdi nell'area e contribuire alla riqualificazione ambientale del contesto.

In questa politica si inserisce anche l'adesione di Varedo al progetto della dorsale verde Nord Milano proposto dalla Provincia e la partecipazione all'AQST Contratto di Fiume, tutti strumenti di coordinamento per la messa a sistema di azioni per rimuovere le situazioni di degrado e potenziare gli elementi di qualità esistente e potenziale che sono presenti nell'area.

Nella tavola che segue è sintetizzato l'insieme di questi elementi, dove le aree del Grugnotorto si incontrano con il corridoio ecologico previsto dal Piano provinciale, ripreso dal progetto della Dorsale verde, per arrivare fino al fiume, in un progetto di connessione delle poche aree verdi rimaste, di potenziamento della biodiversità e di miglioramento delle opportunità di fruizione per i cittadini residenti in questi territori.

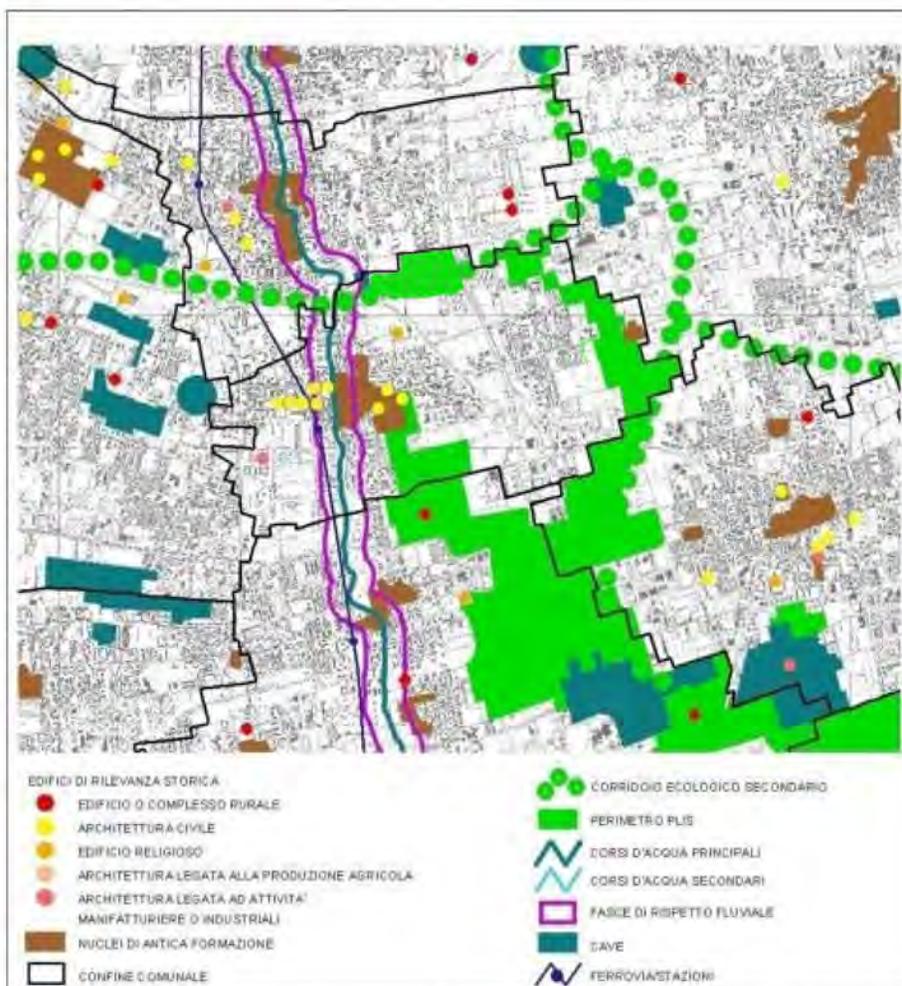


Figura 58 Inquadramento ambientale e paesistico stralcio della Tav. A1

4.5.1 Il Parco Locale di Interesse Comunale Grugnotorto

Come riportato e documentato nello studio delle Unità Ecosistemiche condotto fra il 2005 e il 2006 su incarico del Parco, elemento fondamentale per la conservazione della biodiversità è la possibilità di realizzare connessioni fra le aree verdi per consentire alle specie, vegetali e animali, di "comunicare" ed evitare l'impovertimento delle varietà genetiche. I programmi basati esclusivamente sulla creazione di aree protette sono giudicate infatti insufficienti ai fine della bioversità; non a caso le aree fortemente

degradate e intensamente antropizzate - di frangia tra metropoli e campagna – sono diventate di interesse anche per gli ecologi, in funzione della conservazione o il recupero degli elementi naturali e seminaturali.

Un incremento di biodiversità può essere perseguito partendo dal ripristino delle siepi e filari interpoderali, per favorire una diversificazione vegetazionale diffusa in modo da contrastare e correggere l'esasperata tendenza alla semplificazione. La vegetazione arbustiva e arborea in formazioni lineari svolge, infatti, una funzione di rifugio, transito e diffusione favorevole alle specie vegetali e animali selvatiche, e assume perciò la funzione di corridoio ecologico elementare.

E' evidente che questa funzione elementare deve poi essere arricchita, potenziata, sostanziata, per quanto possibile, dal collegamento delle reti agrarie con le sorgenti di diffusione della varietà biologica, e quindi con le aree a maggiore valenza naturalistica (aree boscate, fiumi, aree umide, ecc.) per amplificare la valenza ecologica complessiva dell'ambiente anche agricolo interessato e la funzione di corridoio ecologico. Elemento fondamentale di questa logica è la permanenza di aree libere e la possibilità di connettere fra loro porzioni anche frammentate di territorio.

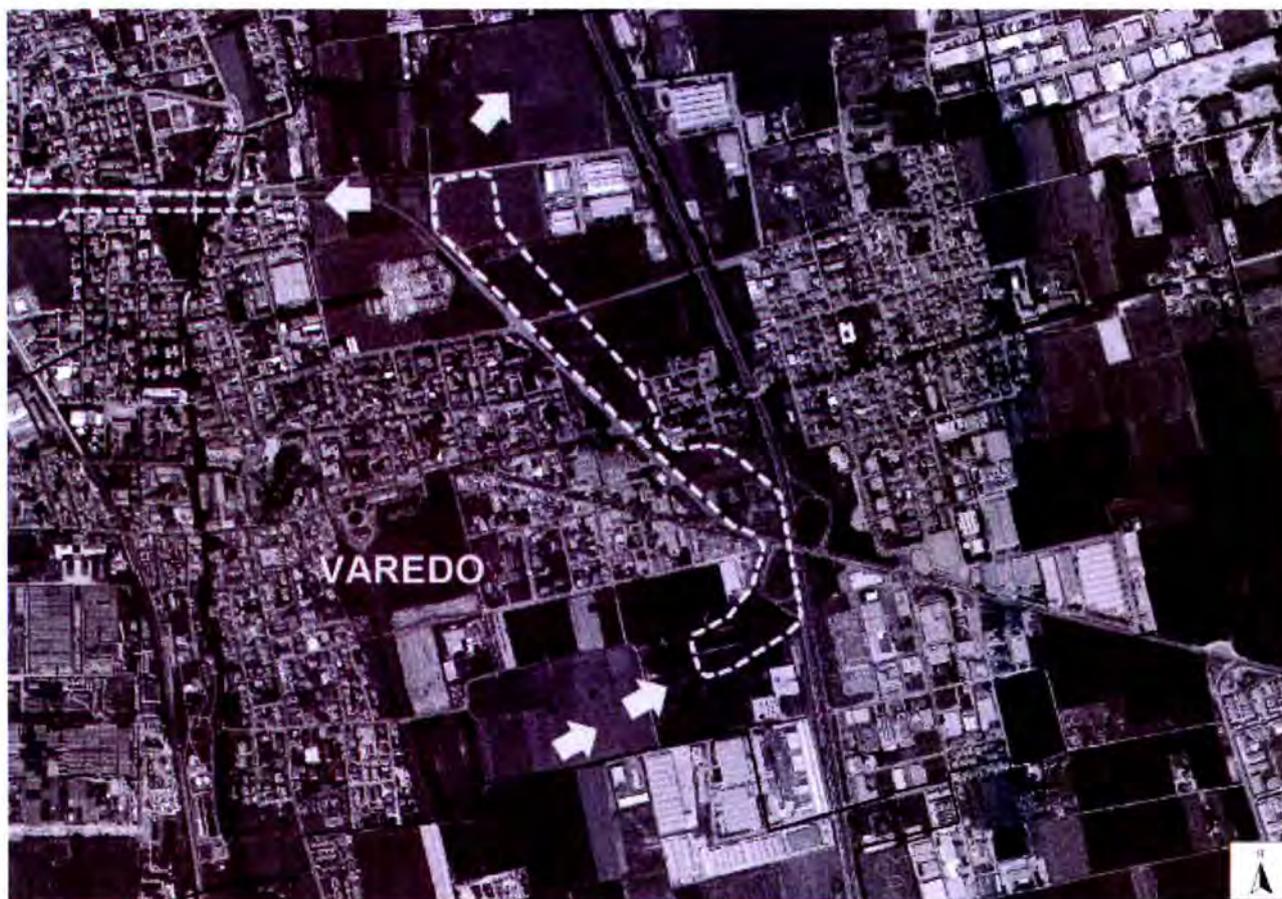


Figura 59 Corridoio ecologico individuato all'incrocio fra la Milano-Meda e la Monza_Saronno

La realizzazione di una rete ecologica locale all'interno del Parco Grugnotorto – Villorese può essere pertanto perseguita salvaguardando le residue possibilità di connessione, anche quando le aree interessate risultano di particolare debolezza e fragilità ambientale.

Per descrivere compiutamente i territori del Parco, che nelle parti più a Nord interessa Varedo, è inoltre utile riferirsi alla proposta di Programma Pluriennale degli interventi, redatto successivamente alla nascita della gestione associata che risale al 26 novembre 2001.

“Il Programma Pluriennale degli Interventi del Parco Grugnotorto Villoresi è stato redatto seguendo le direttive contenute nei “Criteri e modalità di pianificazione e gestione dei Parchi locali di interesse sovracomunale in Provincia di Milano”, approvati con delibera di Giunta Provinciale di Milano n. 941/02 del 20/12/2002. (.....) Nel suo testo sono puntualmente richiamati e rappresentati tutti gli allegati, costituiti dagli studi di settore condotti dagli esperti e dai professionisti incaricati dal Parco”²².

Lo Schema, nell'intento dei suoi ideatori, serve ad orientare gli interventi attuativi del Parco e dei singoli Comuni e rappresenta un sistema di obiettivi e di priorità, partendo dalle caratteristiche del territorio interessato.

Gli obiettivi che guidano l'organizzazione della proposta riguardano:

- a) la salvaguardia ed il rafforzamento dell'attività agricola;
- b) l'avvio di una politica diffusa di forestazione;
- c) la ricostruzione del paesaggio, tanto delle aree inedificate che dei margini degli agglomerati urbani.

²² Programma Pluriennale degli interventi del parco Grugnotorto Villoresi - Provincia di Milano
Comuni di Cinisello Balsamo, Cusano Milanino, Muggiò, Nova Milanese, Paderno Dugnano, Varedo

Nella descrizione del territorio l'elemento messo maggiormente in evidenza, e che l'analisi effettuata sul territorio di Varedo conferma, è la frammentazione delle aree libere, determinata principalmente dai tracciati della grande viabilità (SP 35 Milano-Meda; bretella autostradale Rho-Monza) e di quella di origine locale più recente, e dalle diverse forme di espansione urbana, dalle più consistenti escluse dal perimetro del parco, alle più modeste, sparpagliate in gran parte del territorio del parco stesso.

L'uso più diffuso delle aree del Parco è comunque quello agricolo, che caratterizza i territori del Parco e ne costituisce l'ossatura, oltre che lo strumento fondamentale della salvaguardia del territorio ineditato.

E infatti, nonostante l'esame delle criticità, si evidenzia il *"permanere di spazi aperti ampi e compatti tali da rendere ancora leggibile il disegno della matrice morfologica originaria. Attraverso la campagna si aprono visuali ampie e profonde che contrastano piacevolmente con le dimensioni prevalentemente ridotte degli spazi urbani"*²³

Un altro degli aspetti rilevanti riguarda la maglia dei percorsi *"fattore fondamentale di unificazione del Parco, al quale è affidato il compito di collegare con un unico itinerario fortemente caratterizzato i diversi ambienti, le attrezzature principali ed i diversi territori comunali"*²⁴.

Sono infine da evidenziare, fra le presenze significative del Parco, le numerose cascate, fra le quali spicca l'antica cascina Valera di Varedo, complesso articolato di varie tipologie di edifici comprensivi della villa settecentesca, che danno vita ad un piccolo borgo rurale.

4.5.2 Lo Stato dell'ambiente

Per contribuire ad inquadrare lo stato di salute dell'ambiente nell'area, vale la pena fare riferimento al Rapporto sullo stato dell'Ambiente in Lombardia redatto a cura di ARPA Lombardia. Il rapporto cui ci si riferisce è quello del 2006 che inquadra la futura Provincia di Monza e Brianza caratterizzata dai dati che seguono:

²³ Programma Pluriennale degli interventi del parco Grugnotorto Villorosi - Provincia di Milano
Comuni di Cinisello Balsamo, Cusano Milanino, Muggiò, Nova Milanese, Paderno Dugnano, Varedo

²⁴ ibidem

Superficie provinciale (km ²)	377
Superficie a destinazione agricola (%)	38
Superficie antropizzata (%)	46
Popolazione al 31.12.2005	776.523
Densità della popolazione (ab/km ²)	2.057
Comuni con rete fognaria collettata a depuratore (%)	94
PIL pro capite (€, anno 2003)	26.597*
Emissioni di GHG (kt, anno 2003)	4.125
Densità di potenza degli impianti RTV+RB (W/km ²)	195
Comuni con aree attrezzate (%)	92
Superficie di aree protette (%)	16
Superficie a bosco (%)	8

Figura 60 Dati Rapporto sullo Stato dell'Ambiente in Lombardia 2006 - Provincia di Monza e Brianza – a cura di ARPA Lombardia

Uno dei dati che colpisce è la limitata presenza di superfici boscate, solo l'8% del territorio provinciale, la gran parte delle quali è situata nei territori a Nord e a Ovest dell'area, in corrispondenza dei Parchi delle Groane e della Valle del Lambro.

Nell'immagine che segue si può osservare come il comune di Varedo non si discosti dal resto del territorio provinciale, dove la presenza di aree boscate è al di sotto del 10%.

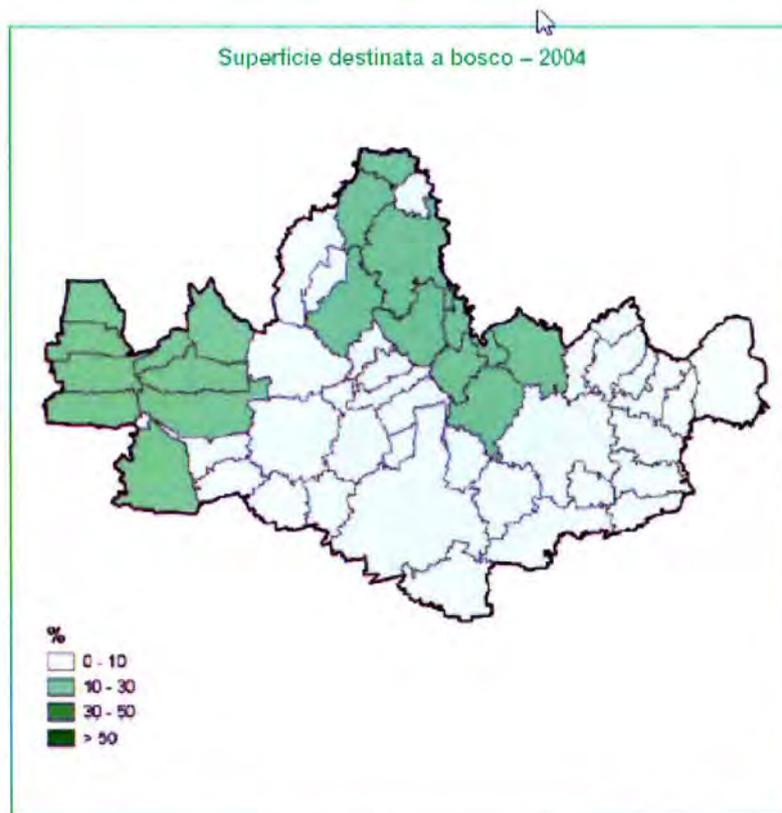


Figura 61 Dati Rapporto sullo Stato dell'Ambiente in Lombardia 2006 - Provincia di Monza e Brianza – a cura di ARPA Lombardia

Fra i dati che hanno una forte incidenza sulla qualità dell'ambiente vanno considerati quelli relativi ai trasporti ed agli spostamenti. La consistenza del parco veicolare ha subito nell'ultimo decennio un incremento sia in termini assoluti sia relativamente alla dotazione individuale portando il tasso di motorizzazione a quasi 600 autovetture/1.000 abitanti.

Questo dato, insieme a tutte le altre caratteristiche strutturali dell'area, incide sulla condizione dell'aria, particolarmente critica in questa zona, con riferimento alle emissioni in atmosfera di inquinanti e in particolare dei precursori dell'ozono troposferico (NOx e COV).

La principale sorgente emissiva risulta infatti essere il trasporto stradale, che contribuisce per circa il 45,7%, mentre la seconda fonte, pari al 31,8%, ha origine dalla combustione non industriale.

Il rapporto individua poi nell'alta densità abitativa la principale criticità: la provincia di Monza, infatti, confrontando le emissioni di ogni provincia rispetto alla superficie, presenta 1.005 Kg PM10/Kmq, contro i 755 della provincia di Milano e i 132 di quella di Mantova. Analizzando i dati relativi alle sole emissioni da traffico veicolare si conferma in parte il dato, dove nella provincia di Monza sono rilevati 1.444 Kg PM10/Kmq, contro i 1.422 di Milano e i 56 di Mantova.

Nonostante i dati sopra riportati, il PM10 complessivo della provincia di Monza contribuisce solo per il 4,6% sul dato regionale.

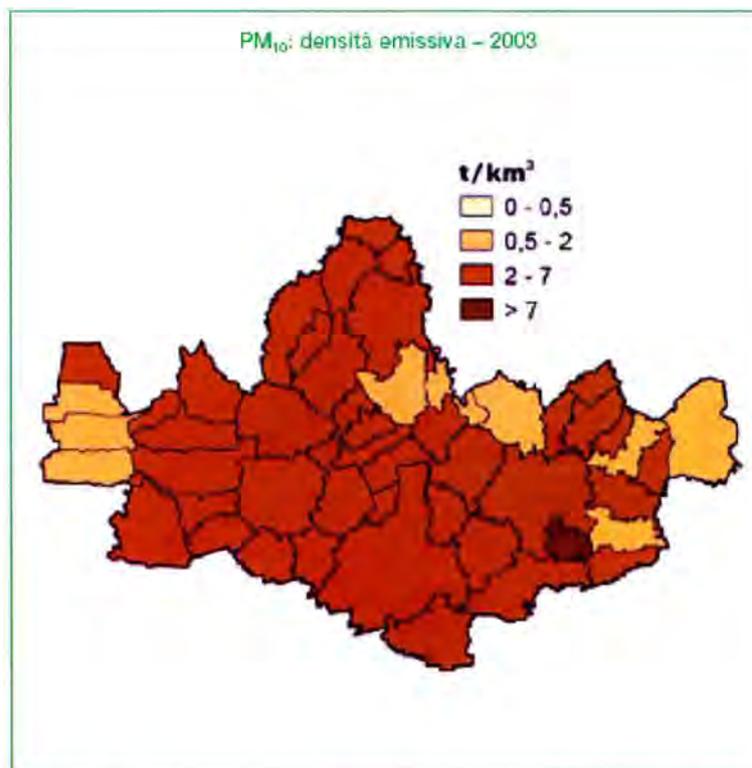


Figura 62 Dati Rapporto sullo Stato dell'Ambiente in Lombardia 2006 - Provincia di Monza e Brianza – a cura di ARPA Lombardia

Oltre il 40% dei comuni della Provincia è localizzato in zona critica per la qualità dell'aria: Varedo, che nell'immagine sopra riportata risulta omogenea per densità emissiva al resto della provincia, appartiene alla zona critica di Como, insieme ad altri 11 comuni, mentre altri 10 appartengono alla zona critica di Milano.

Il PM 10 è maggiormente presente nella fascia Est-Sud Est e le concentrazioni più elevate seguono i principali assi stradali (Tangenziale Est, S.S. Valassina e Autostrada A4)²⁵.

Si osservi infine l'immagine che segue, che sintetizza alcune informazioni relative allo stato delle acque nella Provincia di Monza e Brianza.

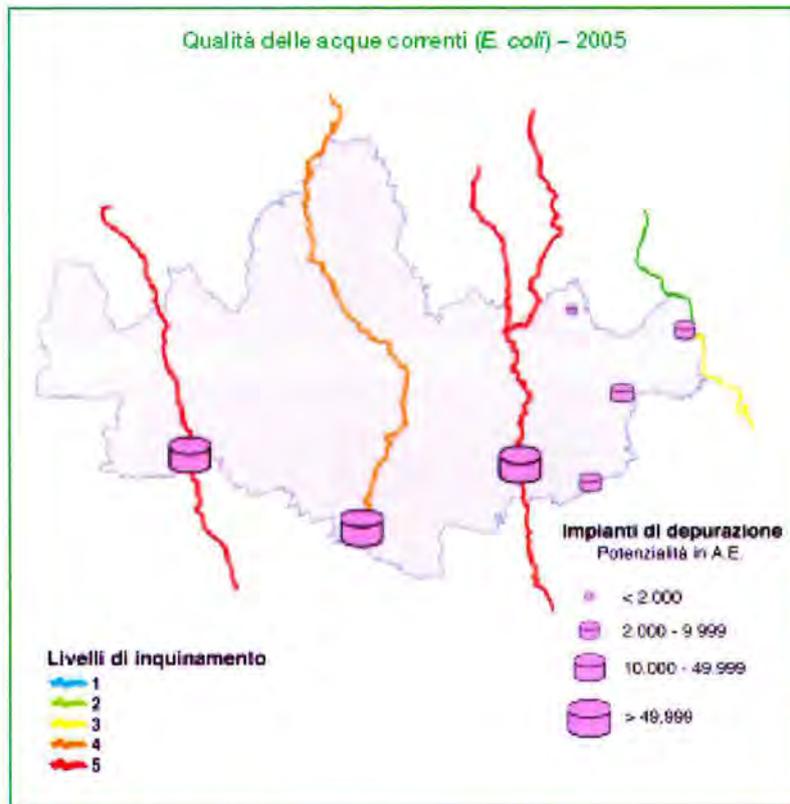


Figura 63 Dati Rapporto sullo Stato dell'Ambiente in Lombardia 2006 - Provincia di Monza e Brianza – a cura di ARPA Lombardia

Nonostante un generale miglioramento della qualità dei corpi idrici in generale, risulta piuttosto critica la situazione del torrente Seveso: gli scarichi di origine civile risultano essere la principale fonte di inquinamento, anche se non si esclude un contributo a riguardo da parte degli scarichi industriali.

²⁵ Rapporto Stato dell'Ambiente 2006 - ARPA Lombardia
Relazione del Documento di Piano

5 LA PIANIFICAZIONE DI SETTORE

4.6 STUDIO GEOLOGICO

Conformemente alla normativa vigente l'Amministrazione si è dotata dello studio geologico necessario a verificare la congruità dei progetti di variante al proprio PRG.

Come previsto dalla legge 12/2005 tale studio è stato aggiornato e completato ai fini dell'approvazione del PGT.

4.7 IL PIANO CIMITERIALE

Il Comune di Varedo ha adottato con deliberazione CC n. 45 del 27.11.2006 il Piano Regolatore Cimiteriale relativo alla fase temporale 2008-2027. Tale studio, che ha definito alcune ipotesi di assetto del Piano, affronta la necessità di ampliamento del cimitero, ma nello stesso tempo considera anche una serie di esigenze non sempre tradizionalmente e strettamente legate ai cimiteri italiani (zona per lo spargimento delle ceneri o cimitero per gli animali) integrando il tutto con lo spazio esterno, la cosiddetta area di rispetto cimiteriale, ristretta alla dimensione minima prevista per legge.

La fascia di rispetto del cimitero è fissata nel limite minimo di legge (L.R. n.22/04 e R.R. n. 6/04 e R.R. n. 1/07) pari a 50 mt, anche sulla base delle previsioni contenute nel PRG del 2006 (comprensivo delle Varianti). Alcuni contenuti del Piano sono riportate e assunte dal Piano dei Servizi.

4.8 PIANO REGOLATORE DELL'ILLUMINAZIONE COMUNALE (PRIC)

L'Amministrazione di Varedo è dotata di un Piano dell'illuminazione redatto dalla Divisione Infrastrutture e Reti di Enel, reso obbligatorio dalla la Legge Regionale 17/2000 integrata e modificata dalla Legge Regionale 38/2004.

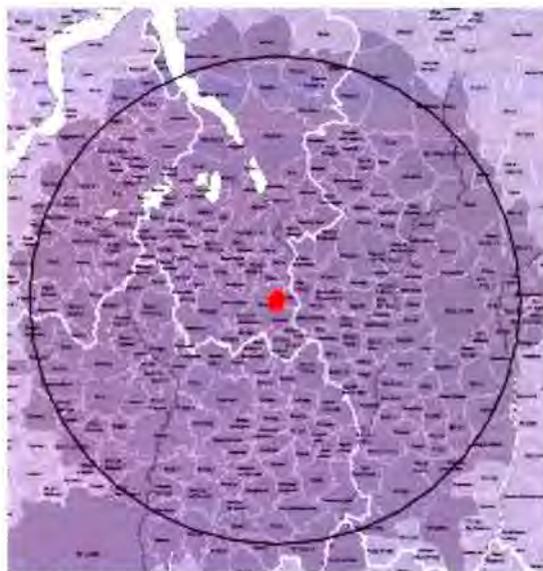
Il Piano, dopo un'accurata analisi dello stato di fatto, individua gli interventi correttivi da mettere in atto nonché il processo di adeguamento tecnologico, anche tenendo conto delle scelte di sviluppo urbano previste dal Comune e quindi degli strumenti generali e settoriali che lo definiscono.

Le tipologie di intervento proposto contengono anche una attenzione alla parte storica e artistica della città, nell'ottica di valutare il contesto oltre che di illuminare gli ambienti pubblici per assicurare visibilità, vivibilità e sicurezza.

Il piano individua gli obiettivi specifici cui ispira la propria azione prevedendo di:

- effettuare un'analisi dell'impianto di illuminazione esistente, al fine di predisporre un programma di interventi specifici che risponda alle criticità;
- razionalizzare i rifacimenti e ampliamenti, con una attenzione alle risorse economiche ed energetiche, garantendo unitarietà d'indirizzo nel caso di aree omogenee per morfologia o funzione, evitando realizzazioni frammentarie;
- promuovere un uso sicuro della città, attraverso la riqualificazione ambientale ed una adeguata illuminazione notturna. L'illuminazione, infatti, recita la relazione, *"influisce sulla sicurezza reale, ma soprattutto sulla percezione di sicurezza, garantendo il comfort psicofisico per gli utenti dello spazio collettivo"*;
- contribuire alla valorizzazione del patrimonio storico e di interesse artistico migliorando nel contempo la fruibilità dei contesti urbani e sostenendo l'estensione sempre maggiore delle aree pedonali e il loro sviluppo commerciale o turistico.

Va infine considerata la necessaria attenzione per il contenimento dell'inquinamento luminoso attraverso gli accorgimenti e le prescrizioni di tipo tecnologico che la legge prevede. A riguardo il piano precisa che Varedo rientra nei comuni interessati dalla fascia di rispetto 1 dell'osservatorio astronomico Brera di Merate (Lc).



**Figura 64 Osservatorio Astronomico Brera di Merate (Lc)
Raggio della fascia di rispetto Km 25**

4.9 PIANO URBANO DEL TRAFFICO

Contestualmente alla redazione della fase analitica del PGT è stato predisposto, nel settembre 2008, il Piano Urbano del Traffico Fase I allegato al Piano dei servizi, da approvarsi contestualmente al presente PGT.

Il Piano, che ha esclusivamente carattere conoscitivo ed è propedeutico alla definizione di proposte di intervento in fasi successive, contiene l'analisi della rete stradale, del sistema di trasporto pubblico e della rete ciclabile, in relazione all'assetto insediativo della città e alla distribuzione dei servizi, avvalendosi anche di campagne di indagini in alcuni casi basate su interviste dirette.

Il PUT ha analizzato diversi scenari di progetto futuri (scenario a 2 e 5 anni), suddivisi secondo i tempi di realizzazione delle opere.

Per lo scenario dei due anni sono state considerate le seguenti opere:

- rotatoria Piazza Panceri
- rotatoria S.P. 527 – via Ponchielli
- rotatoria viale Monza- via Desio – via Vittorio Emanuele
- sistemazione viaria delle intersezioni sulla S.P. ex S.S. 527 e dello svincolo di Varedo in ragione della realizzazione del centro commerciale Esselunga lungo via Pastrengo e creazione senso unico in via Settembrini

Per lo scenario dei 5 anni, in aggiunta alle opere realizzate nell'arco dei 2 anni, sono state considerate le seguenti opere:

- la nuova viabilità interna alla frazione di Valera, costruita in ragione della realizzazione di nuovi comparti residenziali.
- tangenziale di Nova Milanese, che si stacca dalla S.S. 527 a est fino a collegarsi con la via Brianza
- sottopasso tra la S.P. ex S.S. 527 e le vie Desio e Brianza
- nuova tangenziale sud di Varedo che si innesta a ovest sulla S.P. 44 e costeggia il confine sud fino a collegarsi con lo svincolo tra SP ex SS. 527 e la superstrada Milano-Meda, secondo due ipotesi realizzative.
- Adeguamento dello svincolo previsto per la realizzazione del centro commerciale Esselunga tra SP. 527 e superstrada Milano-Meda in ragione dell'innesto della nuova tangenziale sud

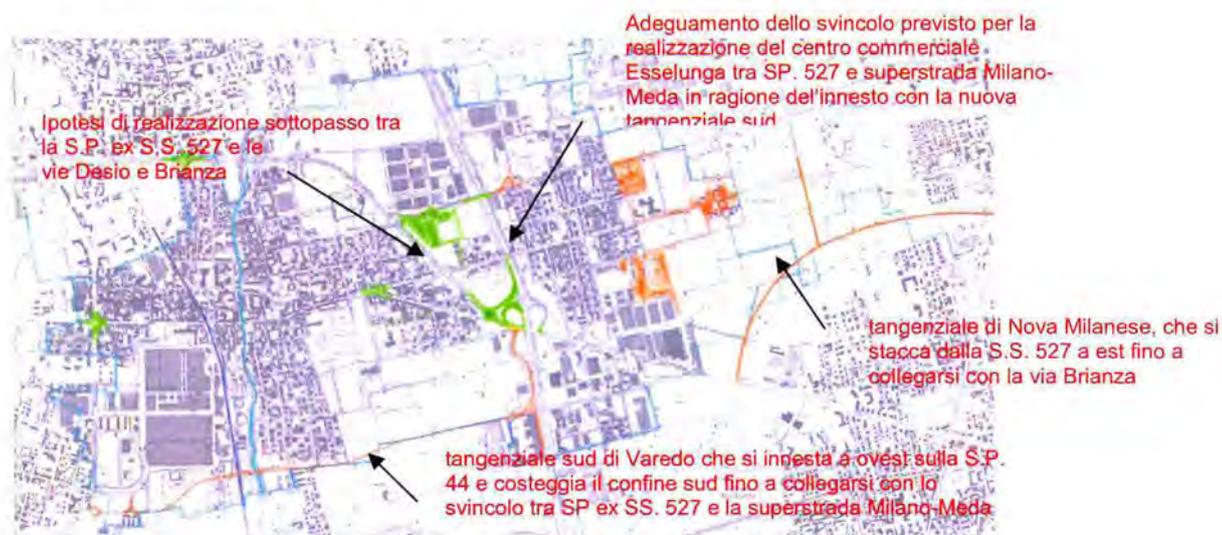


Figura 2 scenario a lungo termine
 Aggiornare l'immagine

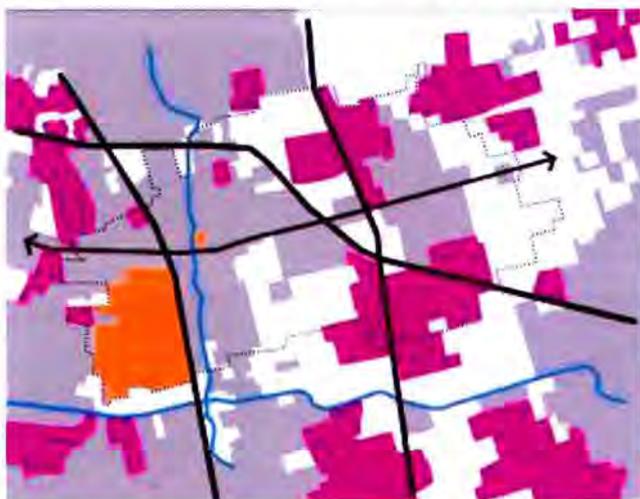
Inoltre, in accordo con l'Amministrazione Comunale, all'interno del PUT sono state ipotizzate delle modifiche allo schema di circolazione attuale del comune

- via Umberto I a senso unico da via Battisti a via Madonnina e relativa sistemazione con parcheggi e arredo urbano
- viale Brianza a senso unico da via Treviso a via Zara e relativa sistemazione dei parcheggi e arredo urbano
- realizzazione rotatoria tra viale Brianza – via Cividale e via Solforino (quest'ultima prevista a senso unico verso nord)
- sistemazione viabilità piscina
- realizzazione rotatoria tra via Desio - viale Monza - via Vittorio Emanuele
- incrocio rialzato tra via Diaz – Vittorio Emanuele-Umberto I

6 CRITICITÀ E OPPORTUNITÀ' DEL TERRITORIO

I principali elementi di criticità rappresentati in questo capitolo possono essere tutti ricondotti all'elemento principale di caratterizzazione di tutta l'area, rappresentato dagli alti livelli di urbanizzazione e dalle alte percentuali di occupazione di suolo.

La congestione e la mancanza di spazi liberi rappresentano, infatti, fattori che di per se



sfidano le amministrazioni alla soluzione delle esternalità che questi fattori determinano sulla qualità della vita degli abitanti e dell'ambiente in cui essi vivono, anche se, in taluni casi, le possibilità di azioni delle amministrazioni comunali non possono agire su tutto il sistema e possono contribuire solo in parte al superamento degli effetti maggiormente negativi.

Alcune delle potenzialità, d'altra parte, sono racchiuse proprio nella possibilità di trasformare, almeno in parte, le presenze critiche in fattori di ricchezza del territorio, per esempio il fiume, o in altri casi di

mitigarne le ricadute negative, come per le vie di comunicazione, o in altri ancora di sfruttare positivamente un patrimonio oramai dismesso che, se ben utilizzato, può rappresentare l'occasione per importanti processi di riqualificazione.

6.1 IL SISTEMA TERRITORIALE E IL PROCESSO DI METROPOLIZZAZIONE

L'area in cui Varedo si colloca è segnata da un aspetto che emerge prepotentemente, ovvero l'avanzato processo di metropolizzazione dell'area, che ha portato non solo a densità edilizie medie tra le più alte della Lombardia, ma anche a profonde mutazioni nel funzionamento degli agglomerati urbani.

Il processo di trasformazione si è ormai consolidato e ciò ha generato, di fatto, una nuova struttura insediativa che è già stata definita da molti analisti Città Brianza. Questo organismo instaura con il territorio un nuovo sistema di relazioni che condiziona per molti aspetti i nuclei urbani che si trovano al suo interno.

L'ambito territoriale di riferimento di questa "città" è variabile a seconda delle funzioni; questa connotazione prevalentemente funzionale, che varia con una certa velocità, non ha portato e non porta sempre con sé il riallineamento dei sistemi urbani, che non registrano necessariamente le modificazioni necessarie, né lo fa l'architettura se non in casi specifici.

Le città della Brianza hanno quindi ancora la forma urbana tradizionale (centro, periferia) ma il loro sistema funzionale è già radicalmente cambiato. All'interno di questi meccanismi complessi si ridisegnano continuamente elementi di centralità e di marginalità in funzione del variare della forza degli elementi di attrazione (centri commerciali, nuovi interventi di riqualificazione urbana, nuove funzioni di eccellenza).

Il sistema produttivo, elemento propulsivo della crescita originaria, si è via via trasformato, lasciando dei segni quasi indelebili nella definizione di questa città territoriale, e intessendo relazioni con il sistema urbano che meritano una particolare attenzione.

Le letture che sono state fornite della città Brianza dal punto di vista dell'evoluzione del sistema produttivo permettono di cogliere alcuni aspetti specifici dell'evoluzione del sistema secondario, che è possibile sintetizzare per successive fasi:

- una prima fase in cui il tessuto produttivo è intimamente connesso con la residenza e che inizia con laboratori nei cortili liberi del centro storico ed evolve con la tipologia della casa-bottega, che nei decenni subisce vari adattamenti tipologici.
- una seconda fase di sviluppo di strutture dedicate alla produzione e staccate dalla residenza che, partendo da semplici capannoni, evolve verso contenitori industriali più strutturati il cui sviluppo è in stretto rapporto con lo sviluppo tecnologico.

L'analisi di queste strutture e della loro mutazione permette di tracciare un quadro dell'evoluzione del sistema e delle scelte che nel corso del XX secolo si sono affermate (sia come frutto di decisioni programmate, sia come risposte successive ad eventi esterni).

L'adesione al sistema economico basato sull'impresa familiare ha portato come conseguenza l'assenza della grande industria e, di conseguenza, di tutti gli aspetti che hanno contraddistinto lo sviluppo industriale del nord Milano quali, ad esempio:

- grandi strutture industriali che determinavano la fisionomia dei centri urbani;
- strutture industriali di rappresentanza che testimoniavano la presenza della fabbrica e del suo ruolo primario nella vita, anche sociale, della città;
- forte presenza sindacale e conflitti sociali;
- consistenti interventi pubblici per la residenza sociale (edilizia residenziale pubblica).

Varedo si colloca a cavallo dei due sistemi, dell'alto milanese e della Brianza, con presenze di fabbriche di grandi dimensioni (la SNIA Viscosa) e di piccole e medie imprese, che qui come nel resto della Regione hanno caratterizzato il modello di crescita e di sviluppo.

Nel sistema produttivo della Brianza l'attività industriale, che pure è strategica, non ha mai avuto la necessità di rappresentarsi: tutte le strutture industriali sono quindi state costruite con il puro intento utilitario e la massima economia, riservando gli investimenti al solo campo della produzione.

L'attuale organizzazione del sistema ed alcune sue specificità, quali l'assenza di grosse strutture logistiche, le dimensioni contenute delle imprese e il loro grande numero, fanno intuire come il sistema sia strutturato con l'obiettivo di garantirsi la massima flessibilità ed operare con la tecnica del *just in time* che permette di rispondere alle esigenze di un mercato in forte evoluzione, adattando sempre la produzione alle specifiche richieste.

Sappiamo inoltre, dalla vasta mole di analisi dedicata al sistema Brianza, che questo modello di sviluppo è riuscito ad assorbire meglio degli altri le crisi dell'ultimo ventennio, passando indenne attraverso il collasso della grande industria metalmeccanica che ha trasformato la fisionomia e l'economia di molte parti del sistema metropolitano milanese.

Radicalizzando il ragionamento si potrebbe quindi arrivare a sostenere che il sistema insediativo dalla Brianza, così come oggi è configurato, è stato creato in larga misura proprio dalle specificità del sistema produttivo.

Esso tuttavia comincia a risentire di una crisi strutturale che deriva sicuramente dalla concorrenza internazionale, ma che è certamente aggravata dalla congestione territoriale che non garantisce più le performance dei decenni passati.

La congestione del traffico si ripercuote infatti negativamente sui tempi di una produzione molto parcellizzata ed il forte consumo di suolo rende sempre più difficoltosi anche i fisiologici processi di riorganizzazione industriale.

Anche nella zona della Brianza sono avvenuti e sono in corso consistenti processi di dismissione industriale che sono forse meno avvertibili per la forte parcellizzazione delle strutture produttive.

In molti casi la ridotta dimensione dei comparti dismessi produce esiti molto diversi rispetto alle analoghe aree del nord Milano: difficilmente subiscono un processo di riutilizzo produttivo o confluiscono in processi di riconversione urbana.

Molto spesso, invece, subiscono una frettolosa riconversione residenziale, con esiti non particolarmente brillanti né sotto il profilo insediativo né di quello della valorizzazione immobiliare.

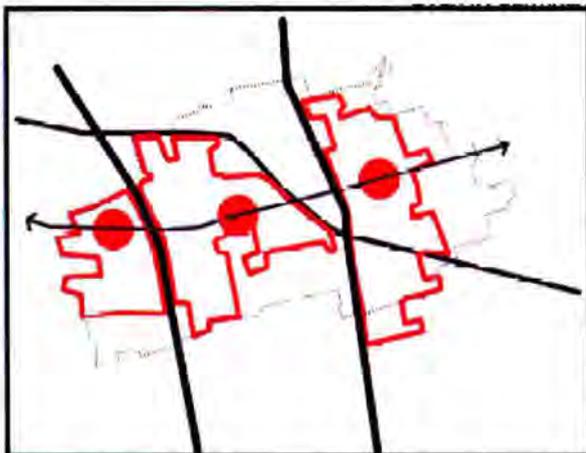
Oggi questo ambiente urbano risente dunque di due ordini di problemi: da un lato quelli tipici di tutti i distretti industriali maturi sottoposti a una crescente concorrenza internazionale; dall'altro quelli ambientali e sociali di una porzione più antica e densa che presenta livelli di inquinamento assai elevati.

L'ambiente costruito è differenziato e disomogeneo con forti penalizzazioni in termini di qualità ambientale, paesistica ed ecologica. In termini di servizi la popolazione e le imprese continuano a gravitare su Monza e Milano pur essendo riconoscibile un sistema emergente di centralità interne costituito da alcuni centri urbani più complessi e da centralità con funzioni ludico-commerciali organizzate lungo assi lineari (la nuova Valassina, la nuova Comasina e più debolmente la Monza-Saronno).

Gli spazi aperti, come anticipato, sono limitati e minacciati dai processi di urbanizzazione, oltre che depauperati nel loro contenuto paesistico e ambientale.

6.2 IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Il sistema infrastrutturale dell'area in cui Varedo si colloca è imperniato su due linee ferroviarie radiali da Milano (Milano-Seregno-Como e Milano-Meda-Asso) e su una rete stradale, satura, che fa capo alle due direttrici nord/sud (nuova Valassina e nuova Comasina) sulle quali si appoggia un reticolo intermedio di collegamento nord/sud e est/ovest: una rete che penalizza le connessioni, stradali e ferroviarie, est/ovest.



Per quanto fino ad ora affermato fra gli elementi di criticità vanno sicuramente evidenziati gli aspetti legati al traffico veicolare, sia perché, come già detto, il tasso di motorizzazione nella provincia di Milano e di Monza e Brianza è molto alto, sia perché l'area in oggetto produce molti spostamenti. Infatti, se le arterie esistenti contribuiscono a facilitare gli spostamenti degli abitanti dei Comuni dell'area verso i principali centri di

gravitazione (Milano, Monza, Como) nello stesso tempo rappresentano una criticità per gli attraversamenti del territorio comunale che esse determinano, soprattutto nelle aree densamente abitate che ne risentono in maniera particolare.

Nel caso specifico del comune di Varedo va segnalata la presenza della ex S.S. 35, la Milano – Meda e della ex S.S. 527, la Monza – Saronno mentre la linea ferroviaria



esistente è la Milano-Asso delle Ferrovie Nord. Nel primo caso le ricadute negative sono prevalentemente connesse agli inquinanti prodotti da infrastrutture a così alta frequentazione, nel secondo vanno considerati gli aspetti legati all'effetto barriera e all'inquinamento acustico.

Certamente queste presenze critiche connesse alle vie di comunicazione rappresentano anche elementi di vantaggio del territorio, tenuto conto del contributo che hanno dato e che danno alla crescita del Comune.

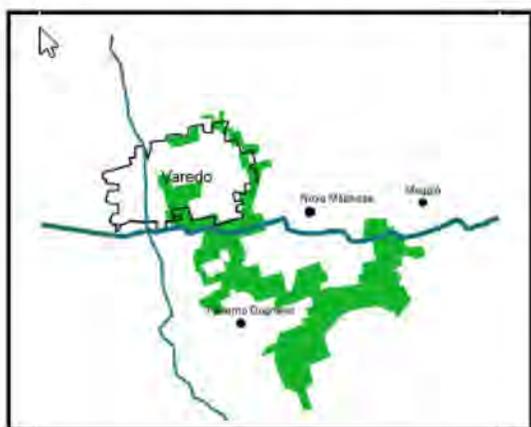
L'altra infrastruttura, di tipo naturale, che determina alcuni elementi di criticità è il torrente Seveso, che appartiene al bacino più inquinato di Lombardia (quello del Lambro-Seveso-Olona), ma che proseguendo negli sforzi di riqualificazione già avviati può trasformarsi in una opportunità e in un elemento di ricchezza del territorio.

6.3 IL SISTEMA AMBIENTALE E PAESISTICO

La scarsa qualità del sistema agricolo e ambientale è evidentemente connaturata con quanto fino ad ora descritto del sistema metropolitano entro il quale Varedo si colloca, esito di processi endogeni ed esogeni che, entrambi, hanno contribuito ad erodere territorio, a banalizzarne la qualità paesistica e a comprometterne i requisiti ecologici.

Anche gli elementi di maggiore ricchezza, il passaggio di un fiume, in una certa fase, sono stati trasformati in veri e propri inconvenienti, per la totale perdita di qualità dell'offerta di ambiente che essi sono stati in grado di generare.

Da un certo momento in poi il processo ha però iniziato ad invertirsi, almeno in parte (vedi il Contratto di fiume), ed il fiume è tornato a rappresentare una potenzialità da riconquistare, con interventi attivi di disinquinamento e di rinaturalizzazione, per consentirgli di offrire, oltre a tutto il resto, il necessario apporto alla crescita della biodiversità di cui il territorio necessita.



In questo senso anche la presenza del PLIS del Grugnotorto gioca un ruolo che va molto al di là della sua estensione, sia in termini generali che in particolare per la quantità di aree presenti nel Comune. La riconnessione funzionale delle aree verdi, da realizzarsi per

esempio attraverso la Dorsale verde, costituisce un proposito importante e necessario per moltiplicare, e non sommare, le opportunità che le aree verdi offrono.

E' il concetto del corridoio ecologico, che si realizza non solo non consumando nuove aree, ma anche riqualificandole in senso ambientale e equipaggiandole di elementi di naturalità come acqua, alberi, siepi ecc.. che rendono più attrattivo e variegato il paesaggio e più sano l'ambiente.

Certamente il territorio di Varedo conserva anche altri elementi di attrattività, la bella cascina Valera o la Villa Bagatti Valsecchi, che rappresentano dei nodi strategici per qualificare il sistema urbano e segnare positivamente il paesaggio; anche in questo caso si tratta però di elementi di ricchezza sui quali agire, per ricreare dei legami, urbani e territoriali, che siano in grado estendere la qualità paesistica che i due elementi racchiudono in se.

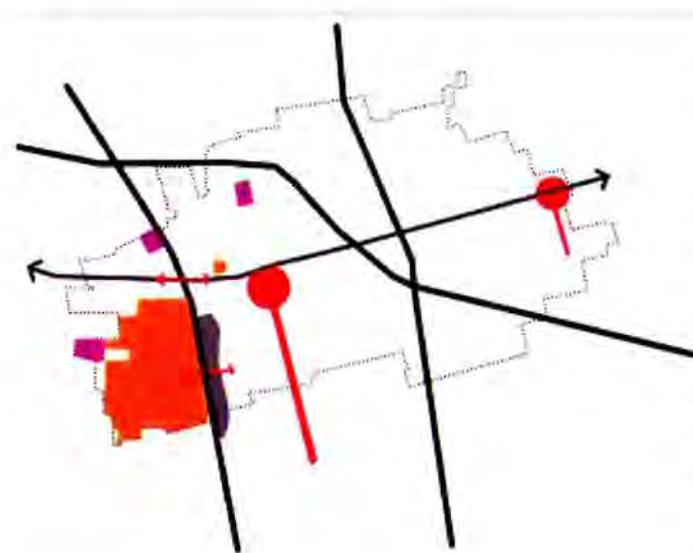
Vi sono poi altre circostanze puntuali, specifiche, che meritano una attenzione particolare. E' questo il caso del Depuratore situato a Varedo tra l'area SNIA e il torrente Seveso.

La sua localizzazione deriva dall'assetto della città industriale: la posizione tra il Seveso e la ferrovia, a ridosso dell'area SNIA, rappresentava dal punto di vista urbano il retro della città e dal punto di vista ambientale una necessità tecnologica.

La presenza dell'impianto è tuttavia, oggi, un elemento di criticità permanente per le aree residenziali nella zona di Via F. Crivelli e rappresenta un forte vincolo funzionale e formale alle possibili trasformazioni dell'area SNIA. L'ipotesi di spostamento avanzata, chiaramente da valutare nella sua fattibilità tecnica ed economica, oltre che a risolvere le criticità sopra menzionate, risponde all'esigenza di realizzare nella fascia tra la ferrovia e il Seveso un primo importante segmento di parco lungo il fiume fino al collegamento con il Canale Villoresi.

6.4 I SISTEMI URBANI

Come già anticipato nelle analisi e articolato progettualmente nei capitoli che seguono, Varedo è caratterizzato da quattro sistemi urbani: l'asse "ordinatore" est-ovest, il nucleo storico, il lungo Seveso, l'asse commerciale lungo il tracciato della superstrada Milano-Meda.



Ognuno di questi sistemi soffre di problematiche specifiche: la scarsa riconoscibilità e la perdita di identità, l'eccessiva frammentarietà, la disomogeneità dei fronti, una scarsa presenza commerciale diffusa, la scarsa coesione con il tessuto residenziale per la presenza della viabilità ad alto scorrimento. Ognuno di questi fattori, però, alla scala urbana, porta con se anche occasioni di riqualificazione che possono consentire alla città di ricostituire la propria identità e migliorare l'abitabilità.

Permangono infatti elementi di pregio e

occasioni dalle quali partire per attivare processi virtuosi che possono indurre una migliore qualità e funzionalità dell'ambiente urbano.

Va oltretutto ricordato che la vicinanza con la metropoli, e la contestuale opportunità di residenza in città meno densamente abitate della metropoli stessa, rappresentano di per se una potenzialità che può essere valorizzata; l'offerta di una buona qualità del contesto urbano ed ambientale ed una valida offerta di servizi possono rappresentare fattori di ricchezza su cui investire per uno sviluppo qualitativo della città.

La presenza di aree dismesse di notevoli dimensioni rappresenta un vantaggio in questo senso, perché offre un patrimonio di spazi già urbanizzati all'interno dei quali far confluire propositi di sviluppo senza compromettere nuove aree libere.

Il dato più rilevante è quello dell'area SNIA: essa rappresenta 1/10 del territorio comunale e come tale rappresenta una opportunità e nello stesso tempo un problema di grande rilevanza in qualunque ipotesi di riorganizzazione del sistema urbano.

La sua localizzazione a ridosso della ferrovia e del fiume Seveso impone infatti di valutare innanzitutto le forti criticità per il futuro assetto viabilistico e per le ripercussioni sul traffico in una zona già particolarmente congestionata. Le dimensioni dell'area e la sua dislocazione in 3 differenti comuni obbliga inoltre ad una valutazione delle criticità e delle ripercussioni di qualunque tipo di trasformazione.

7 IL PROGETTO DEL PIANO E GLI OBIETTIVI DELL'EXPO 2015 "NUTRIRE IL PIANETA, ENERGIA PER LA VITA"

7.1 LE POTENZIALITA' DI SVILUPPO E RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO DI VAREDO

Come anticipato nelle analisi e ripreso nel capitolo delle criticità e opportunità del territorio di Varedo, la localizzazione geografica e i fortissimi trend di crescita dell'area hanno contribuito a generare i problemi con i quali l'Amministrazione deve fare i conti e con riferimento ai quali il Piano è chiamato ad intervenire.

Alto consumo di suolo, scarso valore delle aree libere e agricole, congestione e perdita di identità che la "città continua" determina, costituiscono tutti una centralità dei progetti contenuti nel Piano, i cui elementi di riferimento sono sintetizzati nei punti qui di seguito illustrati.

1. **Il sistema urbano e territoriale:** la frammentarietà degli spazi che lo definiscono determina la perdita di identità della città. La riorganizzazione delle parti di città e la definizione della città pubblica rappresentano la chiave strategica intorno alla quale lavorare per riorganizzarne funzionalità, identità e riconoscibilità.
 - 1.1. **La città continua** si è formata nel tempo in particolare nel comparto ovest tra Varedo, Paderno Dugnano, Limbiate, Bovisio Masciago. Un aumento delle forme di cooperazione sovracomunale è un elemento necessario per migliorare la viabilità, i servizi e i sistemi ambientali. Il recupero della Snia Viscosa può inoltre essere l'occasione per un nuovo approccio nella gestione delle criticità territoriali.
 - 1.2. **L'area SNIA** rappresenta uno degli elementi centrali del progetto di Piano. Qualunque ipotesi di trasformazione di quest'area genera un impatto (positivo e negativo) sicuramente di portata territoriale. Il collegamento ferroviario garantisce una buona accessibilità al sistema, ma è indispensabile pensare anche a efficaci collegamenti con la grande viabilità e considerare preventivamente gli impatti con il sistema viario, commerciale e residenziale, anche con riferimento ai tempi di realizzazione. La riqualificazione della SNIA deve inoltre risolvere il problema di collegamento con la parte Est di Varedo e con l'attuale stazione ferroviaria. È possibile ipotizzare uno spostamento della stazione per favorire un miglior processo di collegamento.
 - 1.3. **La zona del primo insediamento industriale** ha per i caratteri storici, morfologici e per l'integrazione con il sistema urbano un notevole valore urbanistico e va salvaguardata nelle caratteristiche morfologiche principali.
 - 1.4. **Le aree ad Est ed Ovest della Milano-Meda** rappresentano di fatto un importante snodo commerciale direzionale che vale la pena di migliorare sotto il profilo ambientale e potenziare dal punto di vista dell'appetibilità.
 - 1.5. **L'area individuata a sud del comparto industriale** pur essendo una delle aree più inquinate ha forti potenzialità per il consolidamento del sistema ambientale anche per la vicinanza con il canale Villoresi e con l'ipotizzato parco lungo il Seveso.

- 1.6. Il **Nucleo Centrale** è attestato lungo l'asse principale e necessita di politiche per la sua rivitalizzazione e qualificazione. Sono previste politiche di incentivazione per il commercio diffuso e per favorire gli interventi sui fronti per l'eliminazione delle superfetazioni che compromettono la configurazione originaria del nucleo storico. A tale fine il Piano ha individuato l'esigenza di garantire la funzionalità degli spazi porticati a piano terra della zona A, per salvaguardare la pedonalità e la fruibilità delle attività economiche fronte strada. L'obiettivo di incentivare la realizzazione dei porticati è inoltre reso evidente anche dall'applicazione dell'indice premiale come dettagliato nella tabella delle premialità.
2. **L'asse viabilistico principale:** è l'asse storico intorno al quale è cresciuto il Comune e costituisce il collegamento fondamentale tra le parti che compongono Varedo (zone centrali, area sponda destra del Seveso e Valera). Per il recupero della sua centralità sono previste azioni tese a rafforzarne il ruolo anche attraverso la realizzazione di 2 poli di servizi (Villa Bagatti e Villa Agnesi) e il miglioramento della sua percorribilità con nuovi sistemi di attraversamento della linea ferroviaria.
3. **Le aree agricole e il Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Grugnotorto:** la pubblicizzazione di parte di queste aree e la loro valorizzazione rappresenta uno degli obiettivi principali del piano, che prevede una profonda riqualificazione urbana, da attuarsi senza nuovo consumo di suolo e con una convinta riappropriazione da parte della città del proprio territorio. Il PLIS del Grugnotorto e la sua gestione cooperativa rappresentano la possibilità di raggruppare le residue aree agricole in un sistema di valenza ambientale dalla dimensione territoriale, in grado di proporre la riorganizzazione di una città altrimenti priva di confini e identità. Il rilancio del parco del Grugnotorto e del sistema delle aree agricole in generale è inoltre un'importante occasione per ridefinire il margine dell'edificazione nelle zone agricole valorizzando e trasformando i retri in fronti.
4. **Il sistema dei servizi,** come già accennato, rappresenta una occasione fondamentale del processo di riqualificazione. Esso si sviluppa attraverso una serie di azioni di seguito rappresentate.
- 4.1. **La rifunzionalizzazione di Villa Bagatti** e la valorizzazione del verde del parco Grugnotorto fino al collegamento con il Canale Villoresi esemplifica il ribaltamento della prospettiva in cui sono viste attualmente le aree agricole, come margine esterno e terra in attesa di edificazione. Villa Bagatti rappresenta il nuovo limite della città nel Parco e il rilancio del Parco del Grugnotorto come risorsa urbana. L'acquisizione degli edifici completa il sistema dei servizi e assicura alla gestione pubblica l'edificio più rappresentativo della città. Il viale del parco oltre che il più importante landmark del territorio rappresenta un elemento di cooperazione a livello sovra comunale.
- 4.2. **Villa Agnesi** costituisce il secondo elemento di partenza per il completamento della dotazione dei servizi e punto di accesso principale al parco dalla zona est.
- 4.3. **L'acquisizione di nuove aree** per la realizzazione di servizi si inserisce in questo quadro, favorendo attività integrate con i servizi sportivi esistenti (piscina) e con il sistema a verde del Grugnotorto.
5. **Il fiume Seveso** è un elemento importante di criticità ma anche di potenzialità, a seconda del successo che le politiche previste sono in grado di conseguire. Il Documento di Piano prevede la valorizzazione del corso urbano del fiume Seveso, e in particolare prevede l'istituzione del Parco del fiume all'interno dell'area A5, sull'attuale

sedime del depuratore che dovrebbe essere trasferito. E' inoltre stabilito che le trasformazioni del tessuto a margine del fiume prevedano una fascia di rispetto pari ad almeno m 10. In generale le linee d'azione individuate dal Piano riconducono ai seguenti punti:

- liberare l'area oggi occupata dal depuratore, realizzando così un parco finalizzato ad incrementare il processo di rinaturalizzazione del torrente, così come previsto dal Contratto di Fiume, ma anche a creare un ambito di fruizione teso a ricostruire un rapporto fra la città e il fiume, elemento questo fondamentale per attivare un più completo percorso di riqualificazione.
- Incentivare la liberazione graduale delle sponde del fiume da funzioni ed edifici di natura privata, che non possono essere semplicemente "sfrattati", ma che possono essere incentivati a rilocalizzarsi anche tramite lo spostamento di pochi metri.
- acquisire alla pubblica Amministrazione piccoli spazi verdi privati, che assolvono in questa logica ad un ruolo strategico.

L'Analisi dei sistemi urbani effettuata delinea le politiche da attivare lungo i principali assi che attraversano il territorio di Varedo e che racchiudono l'insieme dei principali interventi previsti nel Piano, in forza dei quali sono poi individuate le aree specifiche sulle quali verranno operate le trasformazioni.

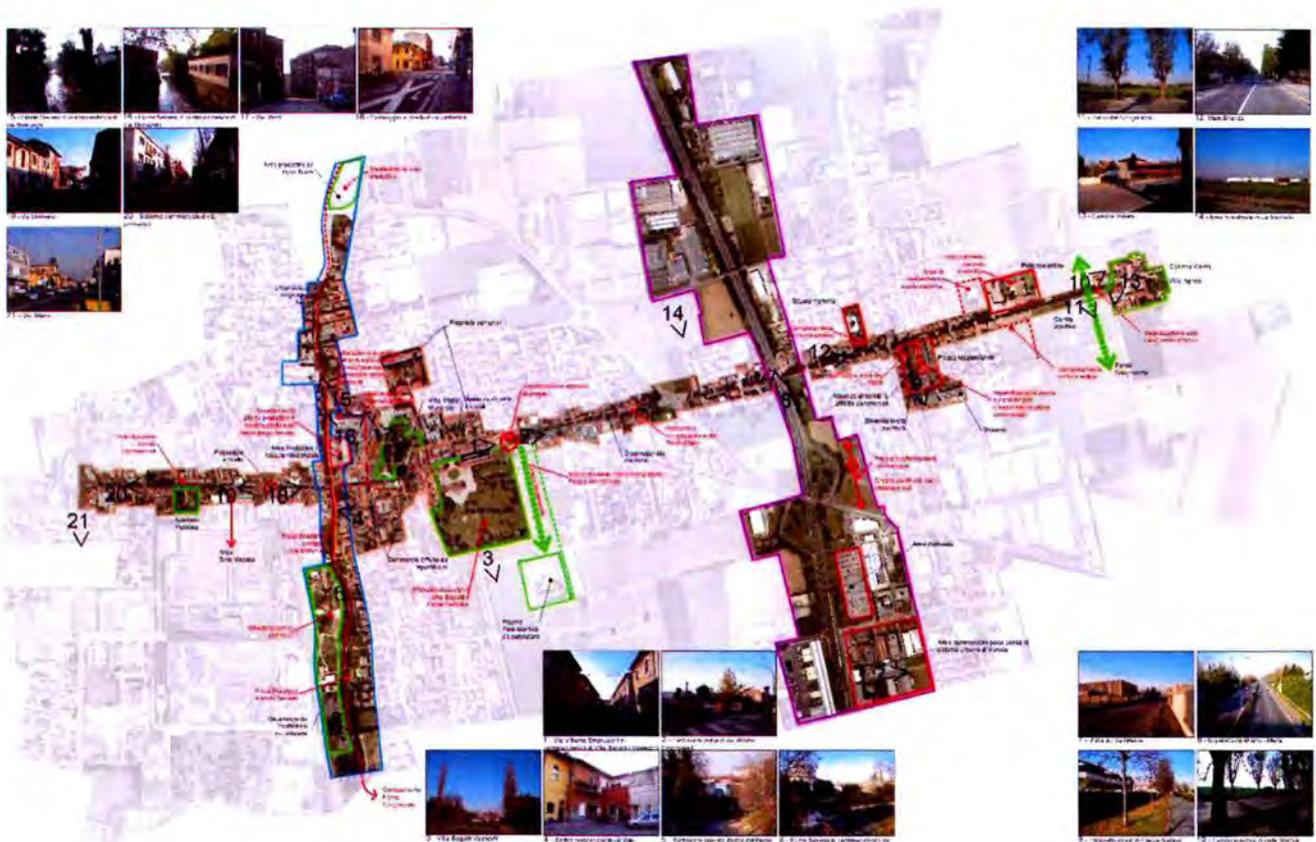


Figura 65 Analisi dei Sistemi Urbani

Lungo l'Asse Est – Ovest tali politiche riguardano:

- Incentivazione delle attività commerciali;
- Trasferimento delle attività produttive e vincolo di inedificabilità lungo il fiume Seveso;
- Valorizzazione degli elementi di pregio;
- Rifunzionalizzazione della Villa Bagatti Valsecchi;
- Nuovo accesso al Parco del Grugnotorto e piazza del mercato;
- Politiche di riqualificazione dei fronti urbani;
- Riqualificazione della piazza
- Potenziamento del polo scolastico e trasferimento della scuola materna;
- Completamento della cortina edilizia;
- Valorizzazione dei fronti visivi verso il Parco.

Lungo i due assi Nord – Sud essi riguardano invece:

- Trasferimento dell'area produttiva e relativa riqualificazione;
- Politiche per la riqualificazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- Riqualificazione dei percorsi ciclo pedonali
- Istituzione di un Parco pubblico;
- Riqualificazione della sponda del Seveso
- Completamento del collegamento con il Parco del Grugnotorto
- Realizzazione di un'area commerciale e creazione di una continuità verso Sud

Come si vede si tratta di azioni complesse, con riferimento alle quali il Piano, e quindi l'Amministrazione, ha scelto di assumere quel ruolo di regia che la nuova legge urbanistica gli attribuisce.

Lungo l'Asse principale alcuni degli interventi puntuali sono già stati definiti e possono essere sinteticamente descritti come segue.

ASSE PRINCIPALE**Ingresso Parco Grugnotorto a lato di Villa Bagatti-Valsecchi**

Costituzione di un nuovo viale alberato integrato in una nuova piazza urbana attrezzata per ospitare il mercato settimanale. Il nuovo viale collegherà via Vittorio Emanuele II con il polo sportivo.

Valorizzazione degli elementi di pregio**Riqualificazione della porta di accesso a Varedo (porte).**

Restauro del manufatto architettonico, riordino della segnaletica stradale.



Rifunzionalizzazione della Villa Bagatti-Valsecchi

Restauro del complesso monumentale a seguito di acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione, e inserimento di destinazioni d'uso di interesse generale, preferibilmente legate al sistema ambientale del Grugnotorto.

Riquilificazione del Parco della Villa.

Recupero con cambio di destinazione d'uso dell'area di pertinenza delle ex serre e dell'area del galoppatoio che resta comunque inedificabile.

Costituzione dei fronti su viale Brianza

Le nuove edificazioni all'interno delle aree di trasformazione dovranno seguire un allineamento definito.

Valorizzazione dei con visivi sul Parco del Grugnotorto

Rimozione degli elementi opachi di delimitazione dell'area del campo sportivo. Le recinzioni, se necessarie, non dovranno creare barriere visive.

Enfatizzazione della presenza del Parco tramite la creazione di elementi di riconoscimento (viali, portali....)

Completamento delle piste ciclabili

Realizzazione di piste ciclabili protette lungo l'intero tracciato, ben collegate con la rete di percorsi esistenti e con il parco del Grugnotorto.

Creazione di sovrappassi pedonali di attraversamento della ferrovia

Lo strumento principale individuato per dare corso a quanto fin qui descritto è quello della perequazione, che associato ad una logica compensativa crea diritti volumetrici da collocare in ambiti individuati, per dare corso ai processi di delocalizzazione, riqualificazione, valorizzazione, densificazione o diradamento del costruito e delle funzioni urbane, necessarie a consentire il dispiegamento delle politiche selezionate.

Il progetto del Documento di piano, oltre che delineare le politiche di intervento, ha identificato una serie di azioni alcune delle quali sono da applicarsi in modo diffusivo sul territorio comunale, ad esempio attraverso forme di incentivazione o con progressioni temporali da definire. In altri casi tali azioni ricadono su aree specifiche, denominate aree di trasformazione, rappresentate nella cartografia del Piano (TAV. A.22) e i cui contenuti principali sono sintetizzati nei capitoli che seguono.

7.2 INTEGRAZIONE DEGLI OBIETTIVI

L'Amministrazione comunale di Varedo ha attivato il percorso di costruzione del proprio PGT partendo da una griglia di obiettivi, riportati al capitolo 2 della presente relazione, ai quali ispirare le politiche da mettere in campo e le relative azioni da attivare.

In questa riflessione essa ha affrontato tutti gli elementi di interesse e di attenzione, dalla scala più generale a quella particolare di alcune problematiche puntuali, delineando in qualche modo la qualità e la consistenza del processo che intende avviare con il Piano.

Tali obiettivi sono poi stati man mano verificati e confrontati con le diverse istanze poste dalle risultanze delle analisi, ma soprattutto sono stati condotti ad incontrare i temi dell'Expo, con i quali la città di Varedo ha scelto di confrontarsi, per guidare un processo di riqualificazione del proprio territorio non solo aderente alla definizione dell'evento del 2015, ma coerente con i contenuti che ad esso sono sottesi.

Il tema dell'Expo "Nutrire il Pianeta, energia per la vita", infatti, più che ispirare alcuni soggetti a presentare progetti, chiama i territori a mettersi in gioco, per esporre se stessi in un'ottica rinnovata e di rinnovamento finalizzata a dare vita e a mettere in pratica, ognuno per la propria specificità, i temi ambiziosi che l'Expo propone al mondo.

La griglia che segue ha lo scopo di esemplificare alcuni degli obiettivi del Piano, e soprattutto di mettere in evidenza le azioni, correlando entrambi agli obiettivi proposti dall'Expo 2015.

Sulla base di queste analisi il Comune di Varedo ha elaborato in accordo con molti dei comuni confinanti, con Enti, Associazioni e con il contributo di numerosi soggetti privati un progetto territoriale denominato "Progetto territoriale di Varedo, riqualificazione urbana e ambientale per Milano e la Brianza, tra il Seveso e il Villorosi – MiBRI".

Questo studio costituisce di fatto un approfondimento progettuale a scala territoriale del PGT ed è considerato dall'Amministrazione comunale parte integrante del processo di costruzione del nuovo strumento urbanistico. I contenuti progettuali verranno introdotti nel Piano dei Servizi.

EXPO 2015 I TEMI	EXPO 2015 GLI OBIETTIVI	PGT DI VAREDO LE AZIONI	PGT DI VAREDO GLI OBIETTIVI
ARIA	Aumento aree verdi	<p>Ricostruzione della rete ecologica e incremento della biodiversità</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Valorizzazione e ricostituzione degli habitat idonei a favorire la biodiversità 2. Mantenimento e realizzazione di aree verdi interne all'edificato per la creazione di collegamenti ai corridoi ecologici comunali e provinciali. 3. Mantenimento di aree agricole di interfaccia con le zone di valenza ambientale e paesistica 4. Conferma e integrazione dei percorsi ciclopeditoni anche con funzione di "corridoi ecologici" locali <p>Partecipazione a progetti intercomunali di interconnessione del verde</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Realizzazione di interventi di qualificazione del PLIS Grugnotorto 2. Partecipazione al progetto della dorsale verde Nord Milano 	Qualificazione delle aree non edificate
	Diminuzione delle emissioni	<p>Riorganizzazione della viabilità comunale per favorire le connessioni e diminuire l'impatto nei comparti a più alta intensità di spostamenti</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Razionalizzazione della viabilità comunale 2. Disincentivazione all'attraversamento di tratti urbani 3. Sviluppo dell'intermodalità e miglioramento degli interscambi 4. Miglioramento dei trasporti pubblici <p>Promozione della mobilità ciclopeditona</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Potenziamento della rete di piste ciclabili 2. Completamento e sviluppo di isole pedonali 	Mobilità sostenibile
		<p>Favorire la qualità degli interventi edilizi</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Identificazione degli interventi ammissibili, con introduzione di una griglia di selezione su nuova edificazione, per concorsualità e competizione verso obiettivi qualitativi e di confort 2. Conferma dell'area di espansione di iniziativa pubblica volta a promuovere e incentivare interventi edilizi e abitativi di qualità e rispondere alle esigenze abitative del comune <p>Promozione del risparmio energetico negli edifici</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Creazione di un catasto energetico degli edifici pubblici, promozione dell'audit energetico e valutazione dei possibili interventi per l'adeguamento degli edifici 2. Introduzione di una griglia di selezione per la nuova edificazione, con valutazione di elementi legati al risparmio energetico degli edifici ed alla riduzione delle loro emissioni 3. Introduzione di considerazioni relative al risparmio energetico negli strumenti di regolamentazione e pianificazione urbanistica, in relazione alle nuove costruzioni 4. Promozione di interventi di riqualificazione energetica nel campo dell'illuminazione pubblica 	Risparmio energetico

EXPO 2015 I TEMI	EXPO 2015 GLI OBIETTIVI	PGT DI VAREDO LE AZIONI	PGT DI VAREDO GLI OBIETTIVI
ACQUA	Depurazione	Spostamento del depuratore 1. Rilocalizzazione dell'impianto di depurazione insieme al Comune di Paderno e formazione di un parco lungo il fiume	Riqualificazione o spostamento del depuratore
	Riqualificazione corsi d'acqua	Sottoscrizione del contratto di fiume Seveso 1. Riorganizzazione dell'impianto di depurazione 2. Interventi di rinaturalizzazione del corso d'acqua	Riqualificazione Fiume Seveso
		Qualità dei territori a Nord del Villoresi 1. Controllo delle potenziali forme di inquinamento provenienti dal territorio di Varedo 2. Creazione di un Parco lungo il Seveso che arrivi ad intercettare il canale Villoresi	Funzione Ecologica Villoresi

EXPO 2015 I TEMI	EXPO 2015 GLI OBIETTIVI	PGT DI VAREDO LE AZIONI	PGT DI VAREDO GLI OBIETTIVI
AGRICOLTURA	Funzione produttiva	<p>Valorizzazione della produzione agricola di qualità, e della multifunzionalità e promozione della filiera corta</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Promozione e valorizzazione di produzioni agricole tipiche e di un marchio di qualità territoriale 2. Promozione dell'Agricoltura biologica e incentivazione alla formazione di "Gruppi di Acquisto" 3. Promozione della multifunzionalità delle aziende agricole e integrazione con funzioni turistiche 	Recupero funzione produttiva parco Grugnotorto
	Funzione ecologica	<p>Valorizzazione delle rilevanze naturalistiche e della funzione ecologica del territorio agricolo</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Definizione di azioni per il mantenimento/sviluppo delle aree boscate e per rimboschimenti in aree vulnerabili o di possibile degrado 2. Incentivazione di interventi sulle aree agricole per la ricostruzione o il completamento degli equipaggiamenti vegetali (siepi, filari di alberi) e la valorizzazione di percorsi per la ciclopedonabilità; 	Funzione ecologica aree agricole
	Funzione culturale	<p>Valorizzazione del paesaggio agrario e promozione dell'identità e della cultura del territorio</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Valorizzazione delle iniziative associative e private di promozione della cultura e dell'ambiente e per lo sviluppo di un turismo ecocompatibile 2. Promozione di iniziative, manifestazioni, rassegne volte alla valorizzazione della cultura e dell'identità territoriale 3. Tutela e valorizzazione del paesaggio agrario e dei suoi elementi storici rurali 	Valorizzazione edifici agricoli di valore storico

EXPO 2015 I TEMI	EXPO 2015 GLI OBIETTIVI	PGT DI VAREDO LE AZIONI	PGT DI VAREDO GLI OBIETTIVI	
USO RISORSA SUOLO	Disinquinamento	Riqualificazione aree dismesse 1. Promozione di accordi per la riqualificazione e la bonifica dell'Area SNIA	Bonifica Area SNIA	
	Riqualificazione aree dismesse	Recupero delle aree dismesse 1. Previsione nell'area SNIA del principale contesto di sviluppo urbanistico ed edilizio della città 2. Riconversione e qualificazione delle aree produttive dismesse, sottoutilizzate o che presentano importanti elementi di criticità	Recupero dell'area SNIA Viscosa e delle altre aree dismesse	
	Risparmio di suolo		Promozione di politiche finalizzate a un ridotto consumo di suolo 1. Messa in atto di politiche di incentivazione, riconversione e riqualificazione di aree già edificate 2. Incentivazione all'utilizzo e ottimizzazione di aree residenziali esistenti 3. Ridefinizione degli ambiti di frangia 4. Riorganizzazione funzionale degli spazi urbani	Contenimento del consumo di suolo
			Sviluppo dell'intermodalità 1. Potenziamento della capacità intermodale delle infrastrutture e riduzione dell'occupazione di nuovo suolo	Integrazione delle infrastrutture
			Interrelazione con i Comuni limitrofi, le Province di Milano e Monza, la Regione Lombardia 1. Sviluppo delle attività di coordinamento dei comuni appartenenti ai diversi ambiti consortili e di coordinamento (PLIS, contratto di fiume ecc..) 2. Ulteriore sviluppo delle attività di collaborazione per l'implementazione del PTCP e la definizione di ambiti di rilevanza sovracomunale 3. Promozione di accordi per il miglioramento della viabilità e dei trasporti 4. Partecipazione a società di rilevanza sovracomunale per lo sviluppo e la gestione di servizi	Cooperazione o coesione territoriale

7.3 LE AREE DI TRASFORMAZIONE PUBBLICHE E PRIVATE

Nella tavola A 23 sono individuate le aree di trasformazione pubbliche e private che sono previste nel Piano di Governo del Territorio. La somma degli interventi determina una significativa riqualificazione del territorio comunale che è già stata approfondita a livello progettuale all'interno del *Progetto territoriale di Varedo, riqualificazione urbana e ambientale per Milano e la Brianza, tra il Seveso e il Villoresi - MiBRI'* che è stato presentato al concorso "Verso il 2015 Expo dei territori" promosso dalla Provincia di Milano.

Nell'elaborato A 24 per ogni singola area di trasformazione è stata predisposta una scheda normativa che individua i parametri urbanistici ed edilizi di progetto e le specifiche prescrizioni cui ogni intervento è sottoposto per contribuire al processo di riqualificazione urbana e di costruzione della Città Pubblica.

Gli indici volumetrici come specificato nel successivo paragrafo 1.3.1 "Perequazione incentivazioni e trasferimenti volumetrici" tengono conto di una specifica quantità che deriva dall'utilizzo della perequazione e di una quota premiale che viene attribuita sulla base di specifiche prestazioni che sono determinate con riferimento alla specificità dell'area ed alla sua localizzazione nel contesto urbano.

Le schede relative alle aree pubbliche hanno lo scopo di mettere in luce l'integrazione del processo di trasformazione che si intende promuovere nella città di Varedo.

Nel Piano dei Servizi il progetto delle aree pubbliche verrà ulteriormente dettagliato anche sulla base del Progetto Territoriale elaborato in occasione del concorso Expo che è da considerarsi a tutti gli effetti parte integrante del progetto di Piano del Governo del Territorio.

Per permettere una agevole lettura della tavola relativa alle aree di trasformazione e delle schede dell'elaborato A 24 e per meglio comprenderne il significato in relazione agli obiettivi di Piano di seguito è riportata una descrizione sintetica dei contenuti progettuali per categoria di intervento e per singola area.

Nel paragrafo 1.4 "calcolo della capacità insediativa e verifica delle superfici a standard" sono riportati i dati sintetici relativi alla quantificazione della capacità insediativa prevista sulla base dei parametri urbanistici proposti nelle schede normative.

Con lo stesso criterio sono riportati i dati più significativi relativamente agli standard previsti.

Una trattazione sistematica di questi argomenti verrà svolta nella relazione del Piano dei Servizi.

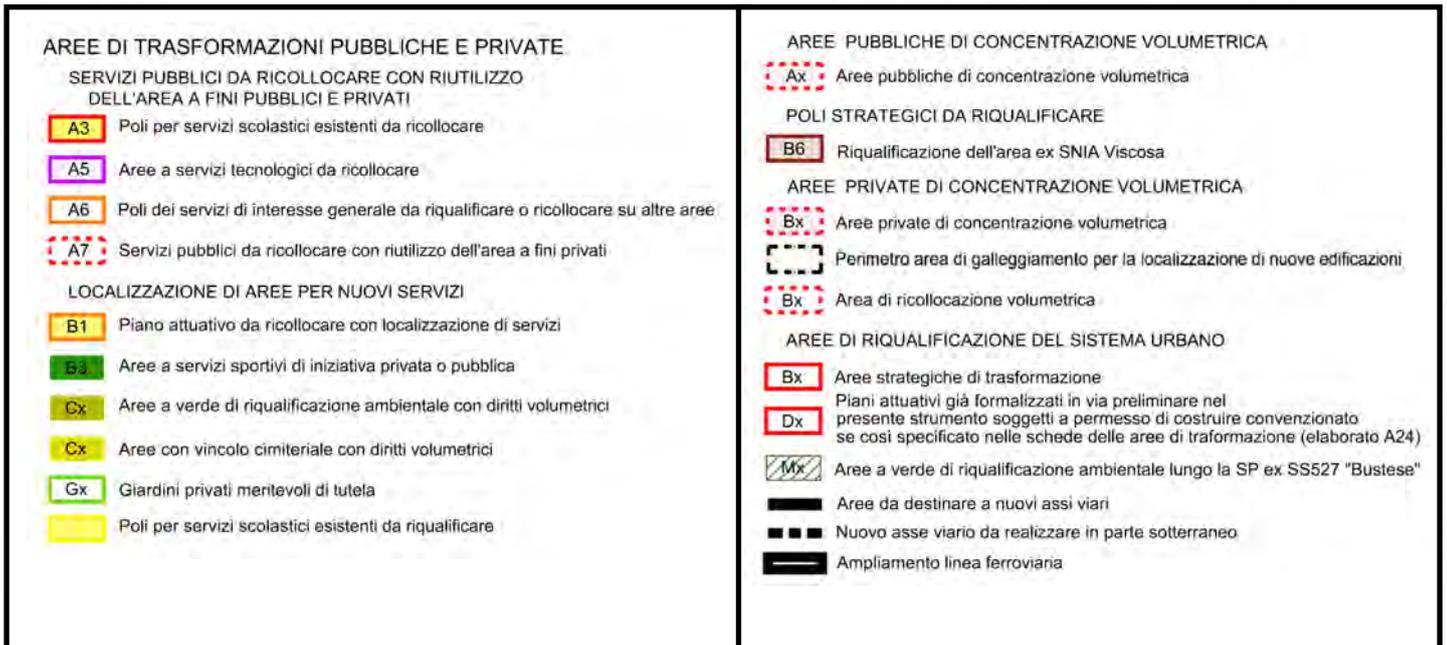
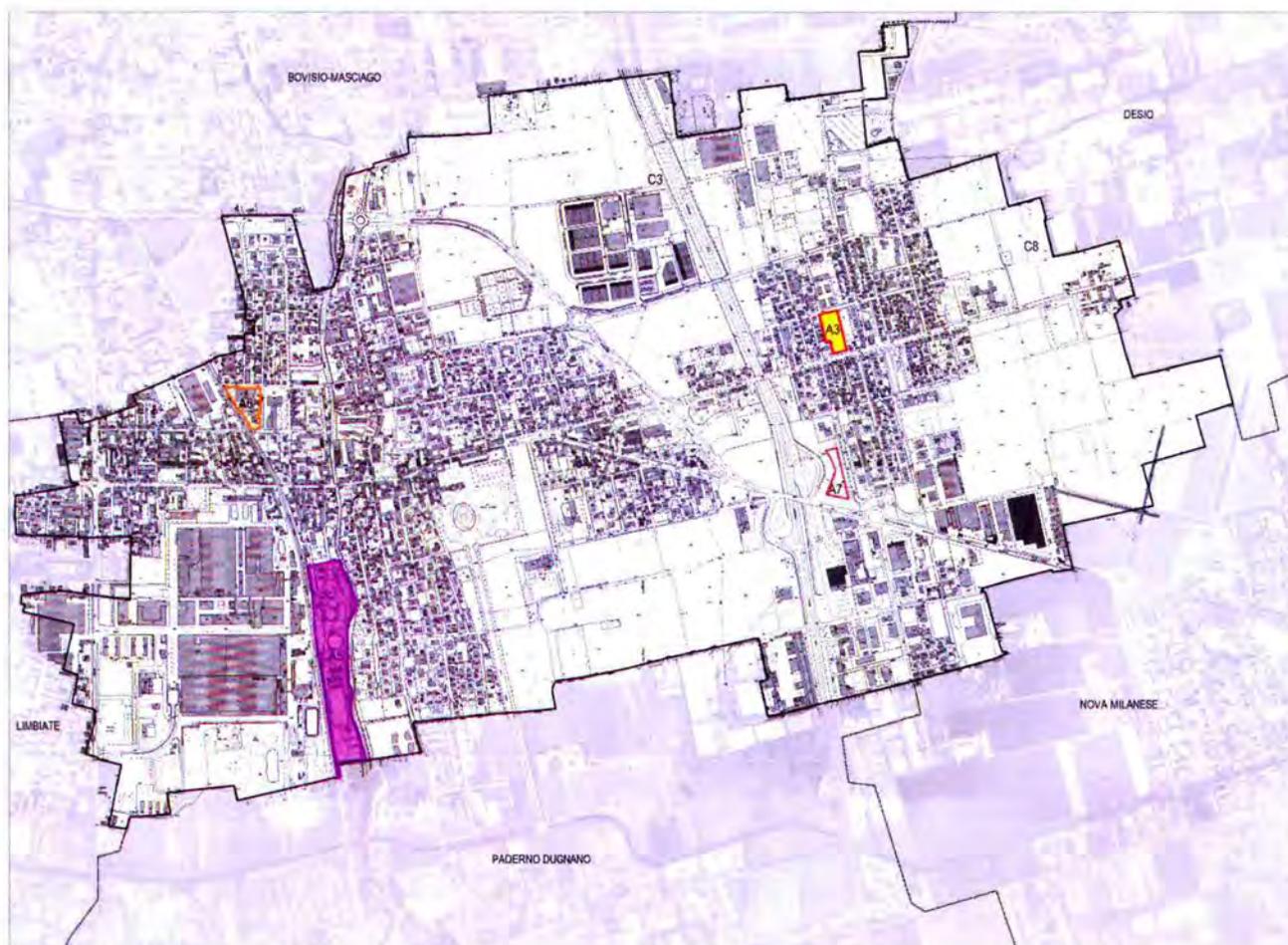


Figura 66 TAV A23 Aree di trasformazione

Pagina modificata a seguito della Quarta Variante (modifica destinazione urbanistica lotto 2VA4bis P.d.Z. Consortile) e della Quinta variante al Pgt finalizzata alla modifica delle previsioni urbanistiche connesse all'area di trasformazione B7

1) Aree di trasformazione pubbliche e private

**Servizi pubblici da ricollocare con riutilizzo dell'area a fini pubblici e privati
(aree coinvolte A3 – A5 – A6 – A7)**



Poli dei servizi scolastici esistenti da ricollocare

Si prevede il trasferimento della scuola materna H.C. Andersen, attualmente nell'area **A3**, all'interno dell'area **B1**. A seguito della dismissione dell'attuale edificio scolastico, nell'area **A3** l'Amministrazione valuterà l'opportunità di realizzare volumi residenziali con localizzazione ai piani terra di funzioni pubbliche o di interesse pubblico.

Poli dei servizi tecnologici da ricollocare

E' previsto inoltre il trasferimento dell'attuale impianto di depurazione delle acque, area **A5**, in parte all'interno dell'area **B6**, e in parte nel Comune di Paderno Dugnano. L'area, di circa 5 ha, è destinata a diventare parco pubblico, che potrà valorizzare il tracciato del Fiume Seveso in continuità con il Parco a sud all'interno del Comune di Paderno Dugnano. Il trasferimento del depuratore permette la riqualificazione dell'edificato residenziale di via F. Crivelli, e la riqualificazione dell'area SNIA sul confine ovest dell'area, altrimenti compromesso dalla fascia di rispetto dell'impianto. Sono previsti inoltre

attraversamenti pedonali di collegamento tra il tessuto residenziale ad est e l'area di riqualificazione ad ovest.

Poli dei servizi di interesse generale da riqualificare o ricollocare su altre aree

L'area **A6**, è caratterizzata da un'alta concentrazione di servizi: Palazzetto dello Sport, Caserma dei Carabinieri, sede della Croce Rossa Italiana e magazzini comunali. è previsto il trasferimento di parte dei servizi di interesse generale provenienti dall'area **A6**, allo scopo di fornire sedi più idonee alle nuove esigenze dimensionali e di accessibilità. I servizi che non verranno trasferiti avranno così l'occasione di essere riqualificati e ampliati secondo le specifiche esigenze funzionali.

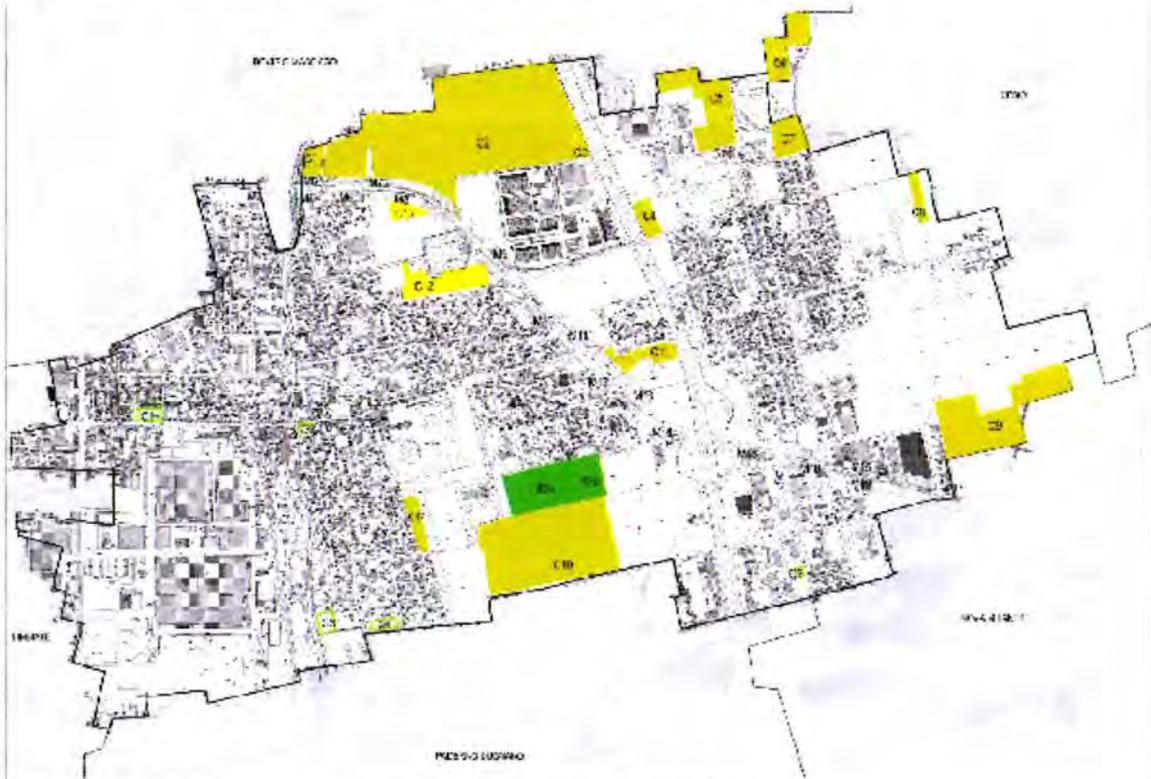
Servizi pubblici da ricollocare con riutilizzo dell'area a fini privati

L'area di trasformazione **A7**, situata ad est del tracciato della superstrada Milano-Meda, in corrispondenza all'intersezione con la Strada Provinciale Monza-Saronno, è individuata come area di concentrazione dei diritti volumetrici provenienti dal sistema perequativo.

Area	Superficie (mq)	Indice (mq/mq)	SLP (mq)	Indice premiale (mq/mq)	SLP premiale (mq)	Indice perequativo (mq/mq)	SLP perequativa (mq)	Totale SLP (mq)
A3	6.012	0,6	3.607	0,0	0		0	3.607
A5	55.733		0		0		0	0
A6	7.744		0		0		0	0
A7	4.601	0,0	0	0,0	0	0,5	2.301	2.301
	Tot		3.607		0		2.301	5.908

Localizzazione di aree per nuovi servizi

(aree coinvolte B1- B3a - B3b - C1 - C2 - C3 - C4 - C5 - C6 - C7- C8 - C9 - C10 - C11 -C12 - C13 - C14 - G1- G2 - G3 - G4 - G5 - M1- M2 - M3 - M4- M5- M6- M7- M8 -M9- M10 - M11 - M12 M13 - M14 - M15- M16 - M17 - M18 - M19 - P1)



Piano attuativo da ricollocare con localizzazione di servizi

Il Comune di Varedo dispone di 4 Poli scolastici formati da più plessi, dislocati in modo omogeneo all'interno del territorio comunale, e sono:

Polo scolastico di Via Verdi e Via Italia, composto da Asilo Nido, scuola materna "Bagatti-Valsecchi", scuola elementare "Bagatti-Valsecchi", scuola media "G.Agnesi".

Polo scolastico di Valera, composto da scuola elementare e scuola media "Aldo Moro".

Plesso scolastico di Bellaria, composto da scuola elementare "J.F. Kennedy".

Plesso scolastico di via Lombardia, composto dalla scuola materna H.C. Andersen.

Il piano prevede la riqualificazione degli edifici esistenti, con interventi di ampliamento e miglioramento prestazionale del patrimonio edilizio sia dal punto di vista dell'accessibilità e fruibilità che da quello energetico. La nuova scuola H.C. Andersen, in trasferimento dall'area **A3** sarà edificata all'interno dell'area **B1**. Il trasferimento è finalizzato alla concentrazione dei plessi scolastici della frazione Valera in un unico Polo (Area **A1** e **B1**) da potenziare inoltre con un nuovo asilo e palestra.

I diritti volumetrici pregressi dell'area B1 saranno ricollocati su altre aree, e in particolare all'interno della prospiciente area **A2**.

In assenza del previsto trasferimento della scuola, l'area B1 mantiene la funzione residenziale.

Aree a servizi sportivi di iniziativa privata o pubblica

All'interno delle aree **B3a** e **B3b**, complessivamente di mq 42.667, il piano prevede la localizzazione di servizi sportivi privati o pubblici, da edificare prevalentemente nella zona ovest del lotto, creando così un polo sportivo strettamente correlato al Parco del Grugnotorto e ai servizi sportivi già esistenti (piscina).

Aree a verde di riqualificazione ambientale con diritti volumetrici

Lo sviluppo urbano di Varedo ha portato ad un consumo di suolo elevato. La percentuale di suolo urbanizzato è pari a circa 63 % del territorio comunale.

Le aree ad uso agricolo presenti all'interno del confine comunale risultano essere un'importante risorsa ambientale da tutelare. Le aree agricole residue sono frammentarie e dislocate principalmente lungo il confine est del territorio comunale, all'interno del PLIS del Grugnotorto.

L'amministrazione comunale, al fine di tutelare l'attuale configurazione dei suoli e valorizzarla nella sua dimensione ambientale, si è data l'obiettivo dell'acquisizione di circa 50 ha di aree private, attribuendo loro un indice volumetrico molto basso, i cui volumi saranno ricollocati in altri ambiti, per facilitare così la cessione delle aree all'amministrazione senza determinare un aggravio di costi altrimenti difficilmente affrontabili da parte dell'Amministrazione stessa.

Aree con vincolo cimiteriale con diritti volumetrici

Il sistema delle aree ad uso agricolo comprende anche le aree non edificate di rispetto al vincolo cimiteriali. Tali aree, di estensione pari a circa 4 ha, sono parte integrante del sistema ambientale di Varedo, quindi meritevoli di tutela e soprattutto di valorizzazione.

Da qui ne discende l'intenzione di acquisizione da parte dell'amministrazione comunale, anche in questo caso praticabile attraverso l'attribuzione di diritti volumetrici da ricollocare.

Aree di riqualificazione ambientale lungo la SP 525

Le aree lungo la SP 525 Monza- Saronno sono interessate al progetto di riqualificazione ambientali provinciali (Dorsale Verde Nord Milano) e sono considerate parte integrante del corridoio ecologico provinciale. Sono previste opere di riqualificazione ambientale delle aree e l'inserimento di percorsi ciclopeditoni secondo quanto previsto nel Progetto Territoriale di Varedo (MiBri) .

Giardini privati meritevoli di tutela

Sono stati individuati cinque giardini oggi privati di alto valore ambientale e localizzati in ambiti strategici per i processi di riqualificazione urbana.

Le aree **G1** e **G2** si collocano lungo l'asse principale di Varedo e rappresentano l'opportunità di creare giardini attrezzati di uso pubblico, incrementando la dotazione di servizi lungo l'asse di via Umberto I – Vittorio Emanuele II.

Le aree **G2** e **G4** invece si riferiscono al sistema di valorizzazione del Lungo Seveso.

L'area **G5** è di fatto l'unico spazio verde all'interno del tessuto produttivo a sud-est del territorio comunale.

L'area **G5** è di fatto l'unico spazio verde all'interno del tessuto produttivo a sud-est del territorio comunale.

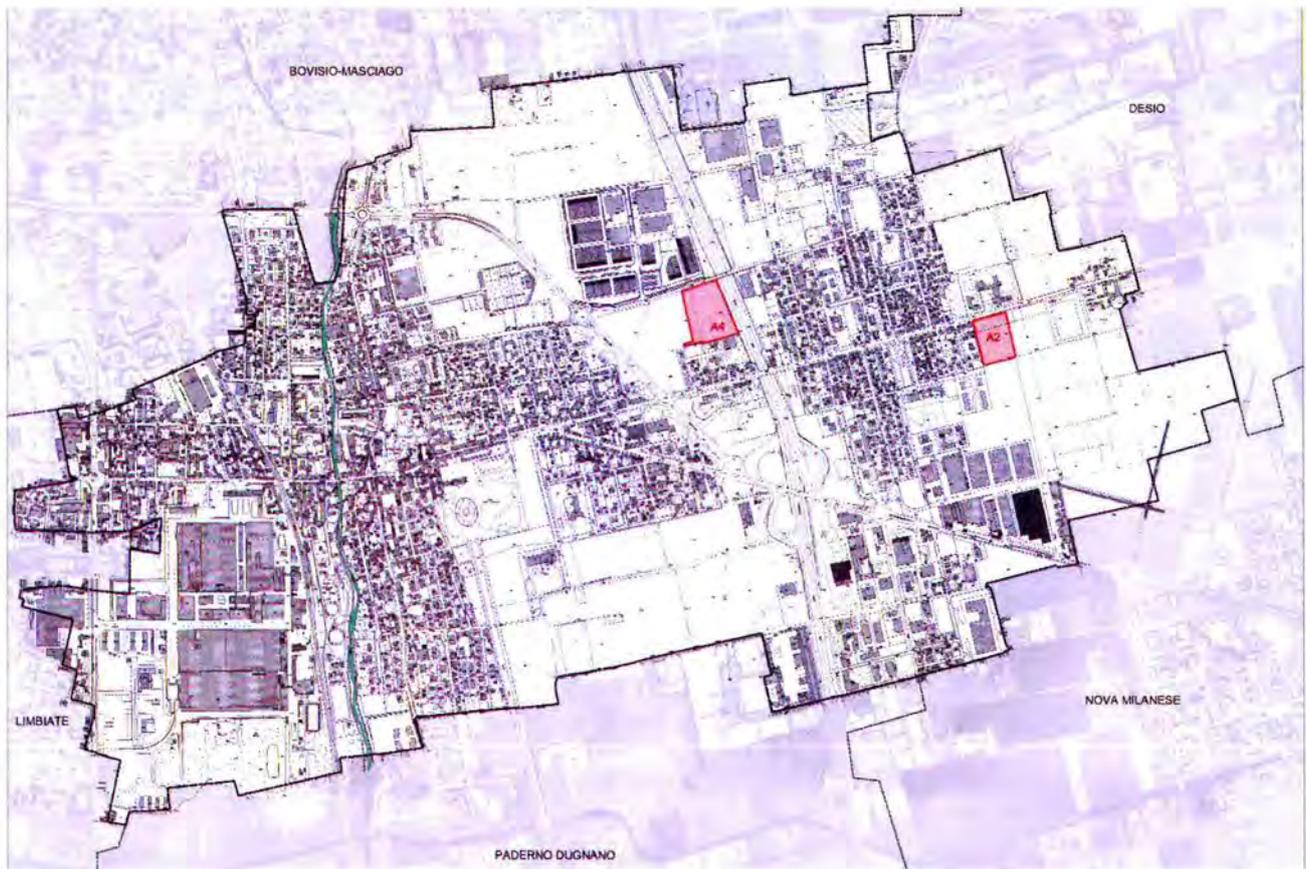
Area a parcheggio e mercato settimanale

L'area, situata ad est delle Villa Bagatti-Valsecchi risulta strategica per la dotazione di servizi a parcheggi nelle aree centrali e per il PLIS del Grugnotorto -Villoresi. L'area per la sua collocazione a margine del nucleo centrale risulta idonea ad ospitare il mercato settimanale.

Area	Superficie (mq)	Diritto volumetrico (mq/mq)	SLP da ricollocare (mq)
B3a*	34.784	0,25	8.696
B3b*	7.883	0,25	1.971
C1	5.491	0,1	549
C2	219.835	0,1	21.984
C3	2.876	0,1	288
C4	6.621	0,1	662
C5	31817	0,1	3.182
C6	17.542	0,1	1.754
C7	11.994	0,1	1.199
C8	5.312	0,1	531
C9	60.633	0,1	6.063
C10	105.632	0,1	10.563
C11	9.839	0,1	984
C12	19.281	0,1	1.928
C13	4.881	0,1	488
C14*	6.600	0,25	1.650
G1	3.185	0,5	1.593
G2	1.176	0,5	588
G3	3.502	0,2	700
G4	2.566	0,2	513
G5	612	0,2	122
M1	494	0,1	49
M2	1.051	0,1	105
M3	999	0,1	100
M4	1.274	0,1	127
M5	1.508	0,1	151
M6	4.020	0,1	402
M7	14.001	0,1	1.400
M8	14.831	0,1	1.483
M9	7.888	0,1	789
M10	9.598	0,1	960
M11	4.382	0,1	438
M12	8.058	0,1	806
M13	7.327	0,1	733
M14	3.430	0,1	343
M15	13.549	0,1	1.355
M16	5.363	0,1	536
M17	1.117	0,1	112
M18	4.303	0,1	430
M19	11.241	0,1	1.124
P1*	5.331	0,25	1.333
TOTALE			78.785

* Stante la necessità di procedere rapidamente all'acquisizione di alcune aree strategiche il diritto volumetrico è maggiorato in funzione della cessione al Comune entro 6 mesi dall'efficacia del PGT

Aree pubbliche di concentrazione volumetrica (aree coinvolte A2 - A4)



Alcune aree, alcune delle quali ad uso agricolo, sono di proprietà pubblica e sono dislocate in posizioni strategiche per la ricomposizione di tessuti marginali, incompleti o comunque interclusi all'interno di contesti urbanizzati, dove l'attività agricola fatica a sopravvivere.

All'interno di queste aree sono previsti trasferimenti volumetrici provenienti da altri ambiti per i quali è prevista la ricollocazione di servizi comunali o comunque una loro rifunzionalizzazione.

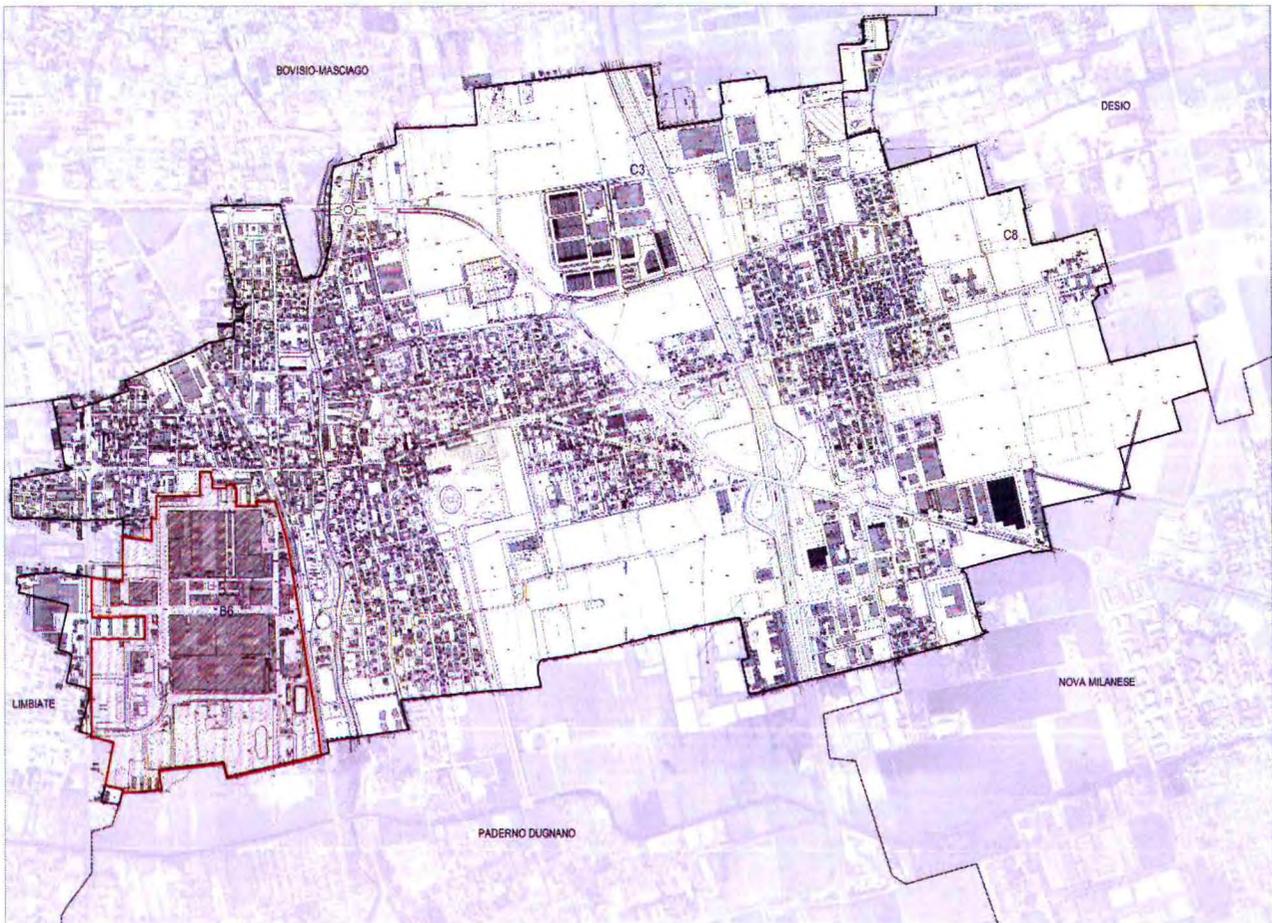
All'interno dell'area **A2**, area ad uso agricolo interclusa fra l'edificato esistente e il nuovo PL in corso di costruzione, a sud del Polo scolastico, è incentivato il trasferimento di diritti volumetrici provenienti dall'area **B1** e del volume ERP non realizzato nel Piano Integrato d'intervento di Villa Agnesi. L'edificazione dell'area **A2** rappresenta il completamento del margine est del tessuto residenziale di Varedo, conseguendo il doppio vantaggio di definizione dei margini urbani e di area di atterraggio di volumi che il Piano ha la necessità di trasferire.

L'area **A4**, ad ovest della superstrada Milano–Meda a sud di via Pastrengo, è invece un'area residuale anche se di ampie dimensioni, chiusa fra tracciati viabilistici che generano effetto barriera e prossima all'area industriale di via Montello. In questo contesto è previsto il trasferimento di parte dei servizi di interesse generale provenienti dall'area **A6**, allo scopo di fornire sedi più idonee alle nuove esigenze dimensionali e di accessibilità. Nel contempo, l'insediamento dei nuovi servizi nell'area **A4**, non comprometterà il traffico

locale e contribuirà a riqualificare tutta l'area in esame. Inoltre ospiterà i diritti volumetrici a destinazione produttiva generati dalla cessione dell'area **B3** (area per attrezzature sportivi).

Area	Superficie (mq)	Destinazione d'uso	Indice massimo (mq/mq)	SLP (mq)
A2	13.704	Residenziale /Servizi	0,45	6.166,8
A4	20.768	Produttivo/terziario/servizi	0,7	14.537,6
TOTALE				20.704,4

Polo strategico da riqualificare (area coinvolta: B6)



Riqualificazione dell'area ex SNIA Viscosa

Il recupero delle aree industriali dismesse, è subordinato alla bonifica dell'area e allo studio dell'immediato intorno urbano.

L'area Snia-Viscosa (**B6**) rappresenta circa un decimo del territorio comunale. Il piano prevede l'inserimento di mix funzionali, residenziali, commerciali e terziari, e la riqualificazione del sistema di accessibilità urbano, oggi insufficiente a sostenere il nuovo insediamento.

Le trasformazioni sono subordinate alla costruzione di un nuovo asse viario, a sud del comparto, che colleghi via Milano alla superstrada Milano-Meda, all'intensificazione dei collegamenti pedonali di superamento del tracciato ferroviario e al trasferimento dell'impianto di depurazione delle acque.

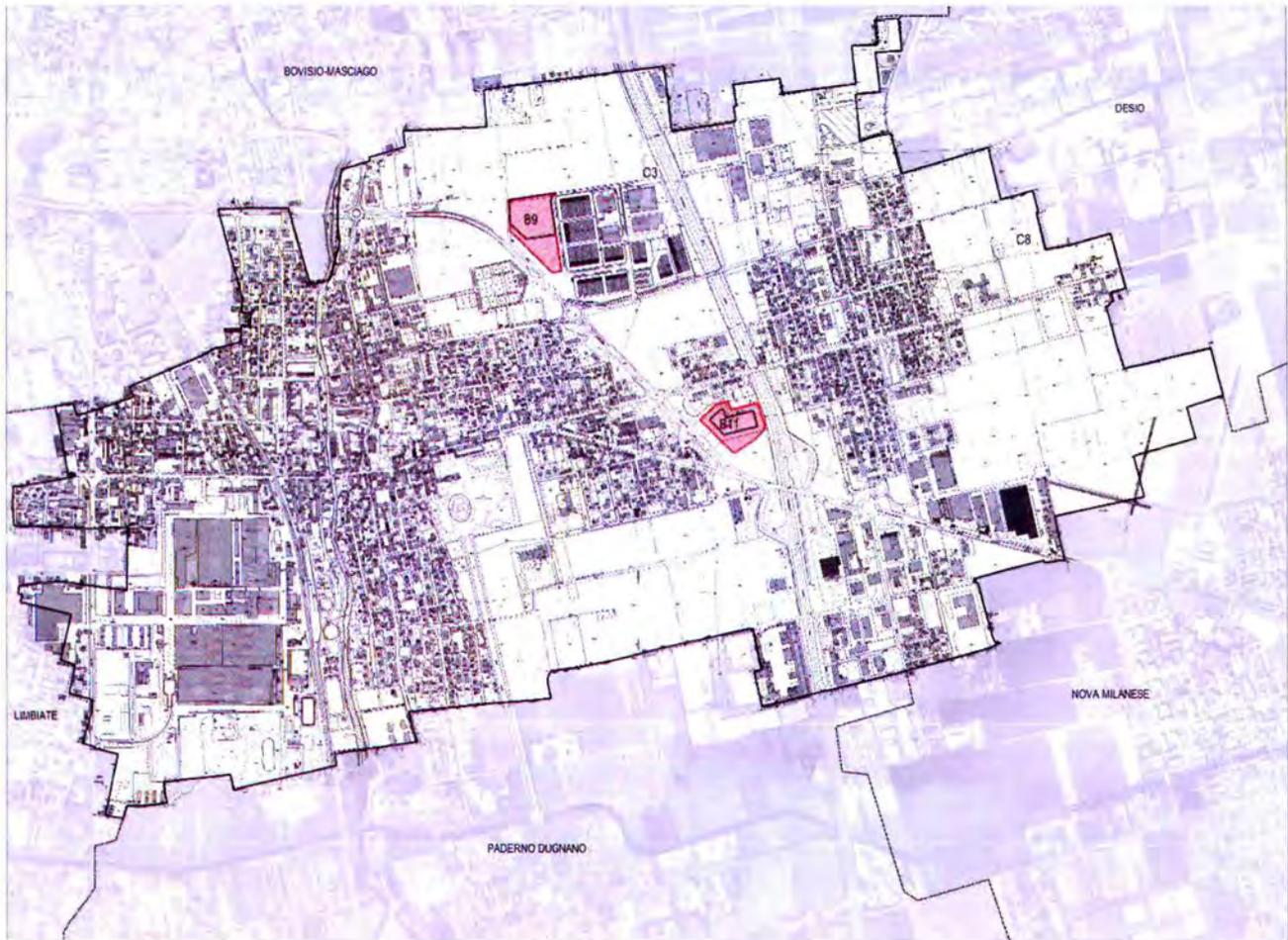
L'area è anche sede di ricollocazione dei diritti volumetrici provenienti da altre aree. E' prevista infine la salvaguardia delle archeologie industriali presenti.

Pagina modificata a seguito della quinta variante al Pgt finalizzata alla modifica delle previsioni urbanistiche connesse all'area di trasformazione B7

Area	Superficie (mq)	Indice (mq/mq)	SLP (mq)	Indice premiale(mq/mq)	SLP premiale (mq)	Indice perequativo (mq/mq)	SLP perequativa (mq)	Totale SLP (mq)
B6	482.786	0,5	241.393	0,2	96.557	0,1	48.279	386.229

Pagina modificata a seguito della quinta variante al Pgt finalizzata alla modifica delle previsioni urbanistiche connesse all'area di trasformazione B7

Aree private di concentrazione volumetrica (aree coinvolte B9 – B11)



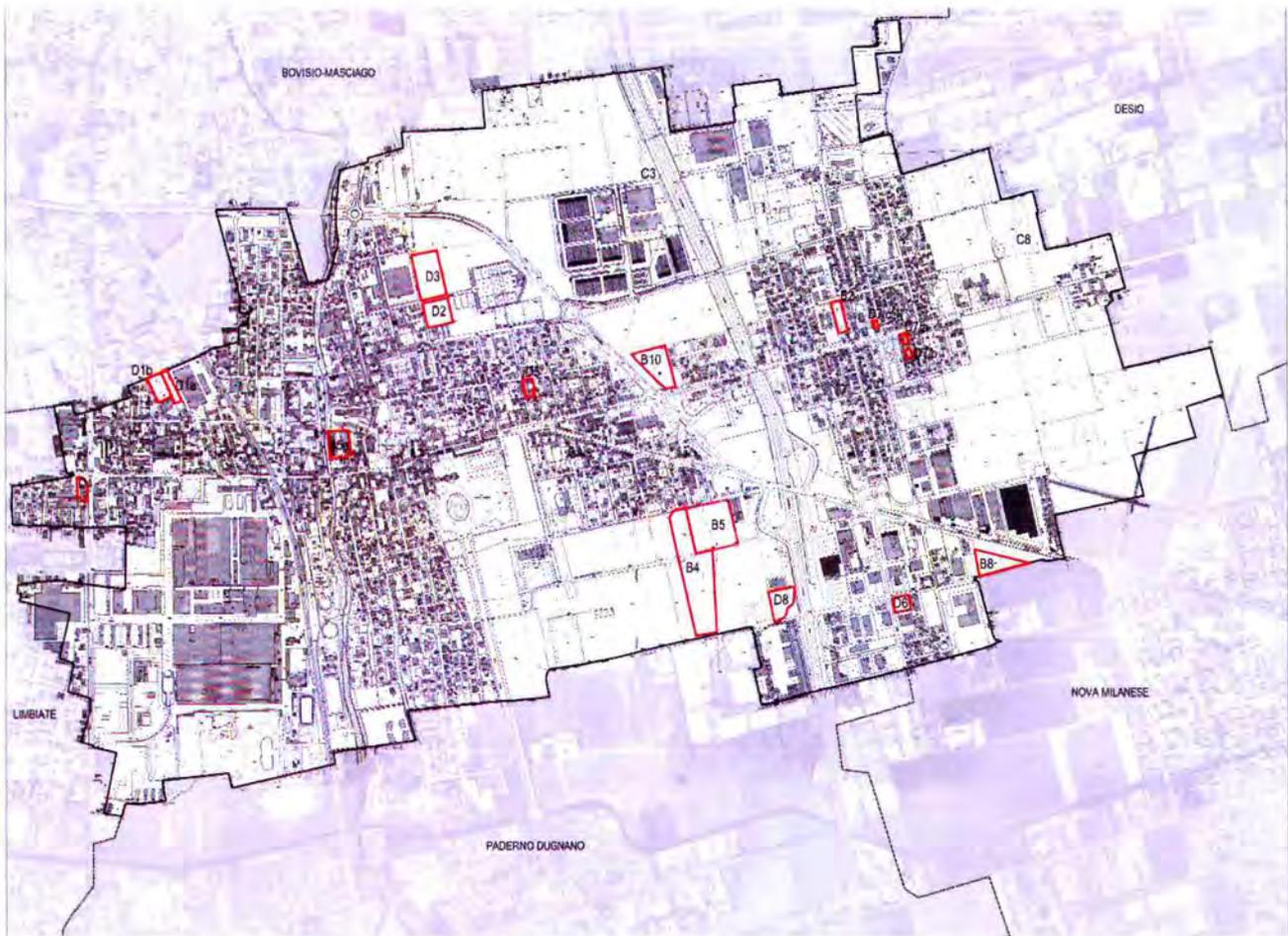
Per i comparti **B11** e **B9** è prevista la possibilità di incremento volumetrico tramite acquisizione di diritti edificatori del sistema perequativo.

L'acquisizione dei diritti volumetrici in decollo dalle altre aree consentirà l'aumento della densità edificatoria e determinerà la possibilità di prevedere una edificazione secondo la tipologia a torre.

Area	Superficie (mq)	Indice (mq/mq)	SLP (mq)	Indice premiale(mq/mq)	SLP premiale (mq)	Indice perequativo (mq/mq)	SLP perequativa (mq)	Totale SLP (mq)
B9	23.224	0,2	4.645	0,1	2.322	0,3	6.967	13.934
B11	18.267	0,1	1.827	0,2	3.653	0,3	5.480	10.960
	Tot		6.472		5.976		12.447	24.895

Aree di riqualificazione del sistema urbano

(aree coinvolte **B2 – B4 – B5 – B5a - B8 - B10 – D1a – D1b – D2 – D3 – D4 – D5 – D6 – D7 – D8**)



La riqualifica del sistema urbano insiste su alcune aree per lo più già conformate dai precedenti piani, con l'introduzione di alcune modifiche normative necessarie a conseguire una piena coerenza con obiettivi individuati dal PGT.

L'area **B2**, correlata all'area A1 residenziale a seguito del trasferimento del polo scolastico, risulta di fatto il completamento del tessuto residenziale di Valera.

L'area **B4** è strategica per il raggiungimento dell'obiettivo di ridisegno del fronte urbano verso il PLIS del Grugnotorto, attualmente caratterizzato dai retro degli edifici conferendogli un confine labile e disomogeneo. Le nuove edificazioni saranno orientate verso il paesaggio non costruito, creando un fronte compatto. Sul lato Ovest l'area C14 a verde di riqualificazione ambientale avrà il compito di migliorare l'impatto visivo dell'asse di accesso alla villa.

La previsione dell'area **B5** è subordinata alla dismissione dell'attività produttiva collocata nell'area **B5a**, al fine di ricollocare la destinazione d'uso produttiva in una zona più idonea alle specifiche esigenze e direttamente collegata al sistema viario di grande scorrimento e di restituire l'omogeneità di funzioni all'interno del tessuto.

Le previste trasformazioni dell'area centrale, a seguito del trasferimento sopra indicato, saranno esclusivamente di tipo residenziale e dovranno prevedere una fascia di rispetto verso il tracciato del fiume Seveso, compatibilmente con la salvaguardia delle archeologie industriali presenti.

La superficie in eccedenza rispetto alle esigenze dell'attività trasferita potrà essere oggetto di ricollocamento di ulteriori attività produttive da decentrare rispetto al sistema residenziale.

La riqualificazione del sistema urbano comporta alcune varianti normative di due aree già conformate nei precedenti piani e mai attuate che determinano modificazioni alle destinazioni d'uso e alla capacità insediativa coerenti con obiettivi individuati.

Per l'area **B10**, precedentemente residenziale, è previsto l'insediamento di funzioni commerciali per medie strutture di vendita, in coerenza al contesto funzionale e al potenziamento dell'attività commerciale lungo gli assi di grande scorrimento territoriali. Analogamente all'interno dell'area **B8** (B12 nel PGT adottato) si prevedono destinazioni commerciali e produttive artigianali.

Le aree denominate con la lettera D, rappresentano i piani attuativi già approvati in fase preliminare e confermati nel vigente piano, salvo alcune modificazioni per coerenza rispetto ai criteri generali del PGT, da attuarsi con Permesso di Costruire Convenzionato se espressamente previsti nella specifica scheda dell'elaborato A24.

Gli interventi previsti in **D1a** e **D5** si riferiscono agli obiettivi di decentramento delle attività produttive esistenti o previsti dal tessuto consolidato, recuperando aree industriali dismesse (**D5**), o aree previste produttive dal precedente piano (D1a), con destinazioni residenziali. Le problematiche connesse con l'accessibilità all'area D1a, nonché l'esigenza di separare le aree produttive da quelle residenziali, hanno comportato la scelta di incentivare la pianificazione coordinata fra le due aree **D1a** e **D1b**, con l'individuazione delle connessioni con la viabilità locale e delle aree verdi. In assenza di pianificazione coordinata ogni area dovrà presentare un proprio Piano attuativo che tenga comunque conto delle esigenze sopra evidenziate.

Le aree **D2** e **D3** a destinazione residenziale, rientrano nel processo di riqualificazione delle aree cimiteriali, già in atto, Gli interventi potranno ridefinire i fronti urbani verso le nuove aree verdi previste nel Piano Cimiteriale.

La riqualificazione dell'area **D4** consente la rifunzionalizzazione e la valorizzazione delle archeologie industriali di valore storico e architettonico.

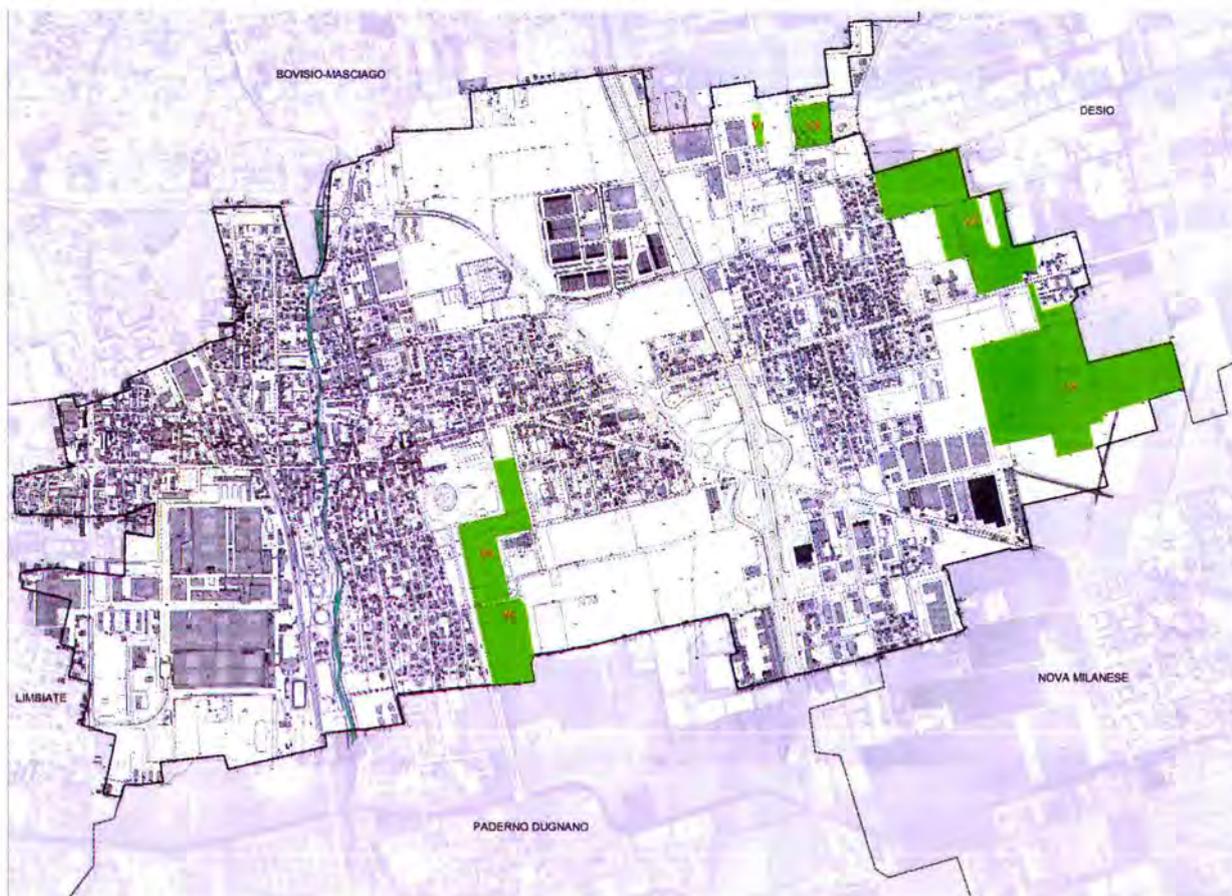
Le disposizioni normative delle aree **D6** e **D7**, già approvate in fase preliminare dall'Amministrazione Comunale, vengono riconfermate nel Piano, in quanto coerenti con obiettivi generali. Le trasformazioni rappresentano potenziamenti dei sistemi principali di Varedo: l'asse centrale e il sistema commerciale e produttivo lungo la SS35 Milano Meda.

Infine, l'area **D8**, con PL già approvato, vede riconfermate le quantità di SLP da realizzare ma con l'introduzione di ulteriori disposizioni che consentono la realizzazione del disegno viabilistico individuato dal Piano.

Area	Superficie (mq)	Indice (mq/mq)	SLP (mq)	Indice premiale(mq/mq)	SLP premiale (mq)	Indice perequativo (mq/mq)	SLP perequativa (mq)	Totale SLP (mq)
B2	2.833	0,2	567	0,1	283	0,3	850	1.700
B4	27.448	0,2	5.490	0,3	8.234	0,2	5.490	19.214
B5	17.678	0,2	3.536	0,3	5.303	0,2	3.536	12.375
B5A	5.091	0,5	2.546	0,2	1.018	0,1	509	4.073
B8	6.428	0,7	4.500					4.500
B10	8.187	0,2	1.637	0,05	409	0,2	1.637	3.684
D1a	2.060	0,5	1.030	0,1	206		0	1.236
D1b	3.439	0,2	688	0,1	344	0,2	688	1.720
D2	5.705	0,2	1.141	0,05	285	0,15	856	2.282
D3	10.840	0,2	2.168	0,05	542	0,15	1.626	4.336
D4	1.800	Recupero SLP		0	0		0	
D5	1.650	0,5	825	0,2	330	0,1	165	1.320
D6	2.159	L'attuazione è vincolata a quanto previsto nella delibera GC n.14/2008						0
D7	1.283	L'attuazione è vincolata a quanto previsto nella delibera GC n.110/2008						0
D8	5.281	L'attuazione è vincolata a quanto previsto nella delibera CC n.61/2005						0
	Tot		24.126		16.956		15.356	56.438

Processi di riqualificazione urbana

Aree a verde di riqualificazione ambientale di proprietà pubblica (aree coinvolte V1 - V2 – V3 – V4 – V5 – V6)



Si tratta di aree con funzione ambientale, da utilizzare per eventuali operazioni di riqualificazione urbana e ambientale, caratterizzate da formazione di ambiti boscati, filari e in generale da processi di ricostituzione di presenze naturaliformi nelle campagne.

Percorsi urbani da riqualificare

L'asse stradale di via Umberto I, via Vittorio Emanuele II e viale Brianza, rappresenta il sistema principale di Varedo: l'asse est-ovest attraversa l'intero territorio comunale ed è il raccordo principale tra le diverse frazioni e sistemi che caratterizzano Varedo. Il viale, quasi completamente alberato, può essere assunto quale luogo centrale che conferisce una identità al comune.

L'attuazione delle politiche di riqualificazione previste, è volta proprio a preservare questa identità e a rafforzarne la fruibilità pubblica.

Sono previsti pertanto interventi per l'incentivazione del commercio diffuso e la riqualificazione dei fronti urbani. Parallelamente è stato individuato come necessario il completamento dei percorsi ciclabili, attualmente presenti esclusivamente nel tratto di Viale Brianza, e il potenziamento dei sistemi di superamento delle barriere (ferrovia, SP Monza-Saronno e la superstrada Milano-Meda) che ad oggi creano dei sub sistemi lungo il percorso dell'asse.

Aree da destinare a nuovi assi urbani

Le nuove trasformazioni urbane, in particolare il previsto recupero dell'area SNIA-Viscosa, determineranno importanti ripercussioni sul sistema viabilistico locale.

Come meglio specificato nei successivi capitoli, il piano prevede la creazione di un nuovo asse stradale a sud del territorio comunale, a confine con il comune di Paderno Dugnano, al fine di decongestionare il traffico su via Umberto I. Il nuovo tracciato collega l'area ad ovest della ferrovia con l'ingresso della Superstrada Milano Meda. Parte dell'asse sarà interrato, al fine di salvaguardare il viale storico di collegamento tra la Villa Bagatti-Valsecchi e Paderno Dugnano.

Aree per la nuova viabilità

(aree coinvolte S1)



Sono aree destinate alla nuova viabilità, costituite dalla nuova tangenziale Sud e dalla rotonda di viale Brianza.

La realizzazione della tangenziale Sud, che ha la funzione di garantire l'accessibilità alle nuove aree di trasformazione limitando la congestione del sistema viabilistico esistente, è strettamente collegata al recupero dell'area SNIA.

7.4 INTERVENTI NELL'AREA SNIA E PREVISIONI DI SVILUPPO COMMERCIALE

7.4.1 Il sistema commerciale di Varedo

Come risulta in maniera evidente dalle considerazioni progettuali fino ad ora svolte, il Piano di Governo del Territorio di Varedo ha come obiettivo la complessiva riqualificazione del sistema urbano promuovendo azioni ed iniziative volte a riqualificare le aree dimesse, potenziare il sistema del verde e la dotazione di servizi urbani ed in generale valorizzare le risorse locali e del territorio a cui appartiene.

Nel quadro di questo insieme coordinato di interventi il progetto di P.G.T prevede la realizzazione di nuove attività commerciali, all'interno di due aree di trasformazione, la B10 e la D8, dove sono previste due medie strutture di vendita come disciplinate dalle schede di cui all'allegato A24, e all'interno del grande comparto industriale ex Snia Viscosa situato al confine ovest del comune, per un'estensione di circa 50 ha. Esso confina a nord con la Via Umberto I e ad est con la ferrovia Milano – Asso; si estende a sud fino al canale Villorosi ed ad ovest fino a Via Milano. La parte sud del comparto Snia è situata nel comune di Paderno Dugnano mentre ad est una piccola porzione è situata nel comune di Limbiate.

Tenendo conto delle analisi sul sistema commerciale svolte nel precedente capitolo 4.4.4 che evidenziano una diffusa presenza commerciale nei comuni confinanti, il progetto del P.G.T. prevede una specifica connotazione per il nuovo intervento attraverso:

- la previsione di strutture espositive complessivamente denominate Expo Design che diano una forte connotazione all'intervento relazionandosi al sistema del mobile di design ed all'artigianato del legno tipico della Brianza;
- una forte connotazione urbana dell'intervento che si differenzi dai centri commerciali esistenti nei comuni limitrofi che, di fatto, costituiscono strutture extra-urbane indifferenti alle specificità territoriali;
- un insieme sistematico di opere che generino forti elementi di attrazione a livello territoriale quali ad esempio:
 - il Parco del Seveso, che comprende al suo interno l'Ecocittà dei Ragazzi e il Parco dell'Energia;
 - il Parco del Grugnotorto la cui attuazione è favorita dalle norme sulla perequazione che ne favoriscono l'acquisizione pubblica;
 - il parco del Villorosi, che verrà realizzato nella parte sud del comparto Snia, cui il Piano assegna funzioni legate alle attività sportive ed in genere legate alla fitness.

Queste previsioni sono il risultato del processo di approfondimento cui è stato sottoposto il Documento di Piano durante tutto il periodo di valutazione ambientale, e tiene conto inoltre delle ipotesi progettuali che sono state elaborate nel Progetto Territoriale di Varedo: riqualificazione urbana e ambientale per Milano e la Brianza, tra il Seveso e il Villorosi - miBRI', approvato con deliberazione GC del 16.03.2009.

E' evidente che l'area della Snia Viscosa, per le dimensioni dell'intervento e per la sua localizzazione, rappresenta una significativa trasformazione urbana non solo per Varedo ma anche per tutti i Comuni con esso confinanti.

Nel P.G.T. sono quindi stati individuati specifici elementi progettuali prescrittivi che hanno lo scopo di promuovere un processo di riqualificazione dell'area compatibile con un equilibrato sviluppo urbano e territoriale ed agiscono attivamente per ridurre gli impatti negativi sui sistemi della mobilità del commercio della residenza e dei servizi.

La localizzazione dell'area nei Comuni di Varedo, Paderno Dugnano e Limbiate anche se in proporzioni molto diversificate, rende inoltre necessaria una condivisione dei criteri e delle modalità di trasformazione e di una valutazione congiunta degli effetti indotti dall'intervento nonché la previsione di eventuali ulteriori misure compensative.

Previsioni dimensionali

Il sistema commerciale che il P.G.T. prevede per l'area Snia Viscosa comprende:

- N. 1 GSV per un totale di SLP pari a 40.000 mq
- Max N. 20 MSV per un max di SLP pari a 40.500 mq di cui 6.000 mq connessi alla realizzazione della stazione come specificato nel Piano dei Servizi
- Max N. 245 Esercizi di vicinato per un max di 29.500 mq di SLP

Tali quantità comprendono anche le superfici commerciali da localizzare all'interno dell'area denominata Expo Design.

7.4.2 Localizzazione dei principali interventi previsti nel Piano Attuativo

Nello schema sotto riportato è individuata la localizzazione delle principali funzioni previste nell'area della Snia Viscosa.

In particolare:

- 1) expo design
- 2) area dove dovranno essere localizzate prevalentemente le attività commerciali di grande e media superficie di vendita,
- 3) nuova stazione ferroviaria
- 4) nuovo depuratore
- 5) tangenziale sud
- 6) aree da destinare a verde
- 7) Nuovo sottopasso veicolare

Va a tale riguardo precisato che le previsioni di trasformazione nell'area, come specificate nella scheda B6, saranno regolate da uno strumento attuativo che potrà avere carattere sovracomunale e che, come previsto dalla L.r. 12/05, può prevedere varianti, se necessarie ed opportune, per assolvere gli obiettivi di riqualificazione urbana, di rilancio occupazionale e di miglioramento della qualità ambientale ed infrastrutturale del territorio.

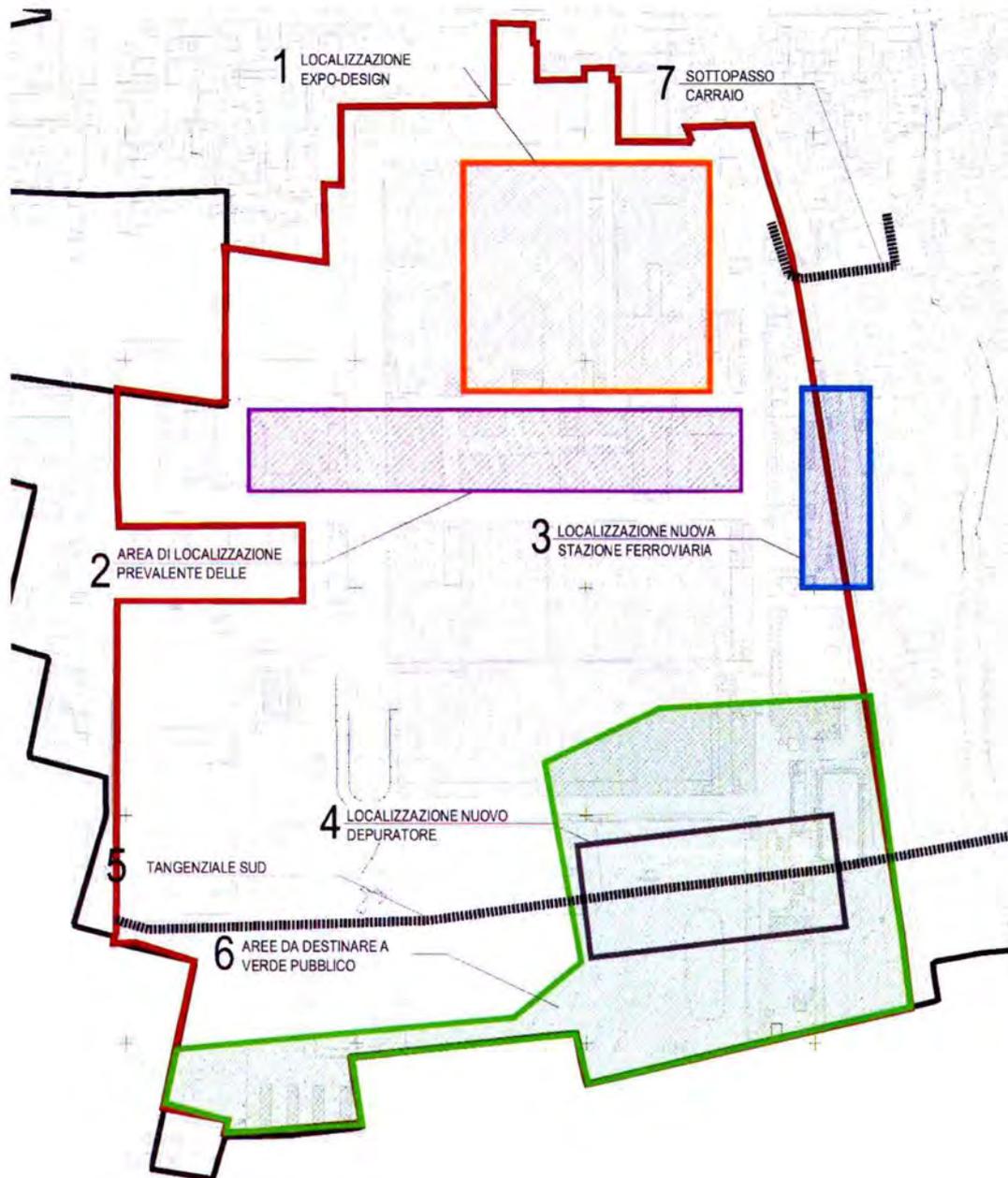
Lo strumento indicato è inoltre idoneo a favorire la partecipazione dei diversi Enti interessati alla puntuale definizione del Piano stesso, garantendo con ciò la verifica delle diverse problematiche e dei diversi interessi.

In ragione delle dimensioni dell'area e della necessaria complessità degli interventi previsti e sottolineati dagli enti e dai cittadini durante il processo di costruzione del P.G.T., il Piano

Attuativo dovrà prevedere uno schema temporale degli interventi che permetta una valutazione attendibile delle conseguenti trasformazioni urbane. Tale documento dovrà inoltre specificare modi e criteri di gestione delle aree libere e degli edifici in attesa delle previste trasformazioni; in particolare potranno essere valutate ipotesi di attuazione prioritaria, eventualmente anche con sub-procedure autonome, per la realizzazione delle parti di rilevanza pubblica e generale quali, ad esempio:

- Candidatura EXPO 2015 (Expo Design, Parco tematico del Seveso ...)
- Rilocalizzazione depuratore;
- Ricadute pubbliche quali: parco urbano, rilocalizzazione parcheggi e terzo binario della linea ferroviaria, linea metro tranviaria, parcheggi, viabilità primaria, sottopassaggio linea ferrovia, scuole.

All'interno del Piano dei Servizi sono infine indicate alcune azioni, la cui attivazione deve avere luogo da subito, nell'attesa della puntuale definizione delle previsioni di realizzazione dell'area SNIA secondo le procedure indicate nella relativa scheda di cui all'elaborato A24.



Schema progettuale

7.4.3 Interventi per favorire l'integrazione urbana e per la mitigazione degli impatti

La realizzazione delle quantità di superficie commerciale illustrata nel paragrafo precedente è vincolata al rispetto di prescrizioni così come di seguito indicato:

- previsioni per la mobilità
- criteri per la realizzazione dell'expo design
- azioni di sostegno al commercio diffuso nelle aree centrali
- coordinamento del nuovo sistema commerciale attraverso l'istituzione di un'associazione per il commercio di varedo
- contributi alla costruzione della città pubblica

7.4.4 Previsioni per la mobilità

La realizzazione dell'intervento è subordinata alla realizzazione della tangenziale sud che è rappresentata a livello schematico nella scheda S1 del sottopasso stradale alla ferrovia individuato nelle tavole di azionamento del Piano dei Servizi (tav. B4) e del Piano delle Regole (tav. C2) ed alla realizzazione della nuova stazione ferroviaria così come indicativamente descritta nel Piano dei Servizi. Particolare attenzione verrà inoltre riservata alla connessione ciclopedonale dell'area con la città e i Comuni limitrofi e quindi la connessione al sistema ciclabile sovra locale.

Previsioni di impatto viabilistico

A completamento di quanto previsto dal PGT in materia viabilistica, l'Amministrazione ha voluto opportunamente valutare in maniera più completa l'impatto che le realizzazioni all'interno dell'Area SNIA avrebbero potuto generare sulla viabilità. Tali considerazioni, contenute nello "studio preliminare della mobilità", si sono prioritariamente attestate sulle informazioni raccolte durante la campagna di rilevamento del traffico veicolare effettuata nel febbraio 2008, in occasione dell'aggiornamento del Piano Urbano del Traffico del Comune di Varedo.

Da tali analisi risulta un già consistente peso del traffico sulle SS 527 e 35, mentre appare più contenuto il flusso di autovetture nei tratti di viabilità centrali dell'ambito urbano.

La riqualificazione dell'ex area Snia rende dunque necessario un intervento di collegamento Est – Ovest tra la SS527/SS35 e la SP44bis in modo da facilitare e moltiplicare l'accessibilità dell'area d'intervento e sgravare la SS527 dal traffico diretto alla parte Sud del comune di Varedo, che non trova altra viabilità importante che scavalchi l'ostacolo dei binari ferroviari.

Dovendo superare diversi ostacoli quali la ferrovia, l'area del depuratore, il torrente Seveso e il viale della villa Bagatti Valsecchi, la viabilità di progetto prevede un andamento altimetrico variabile.

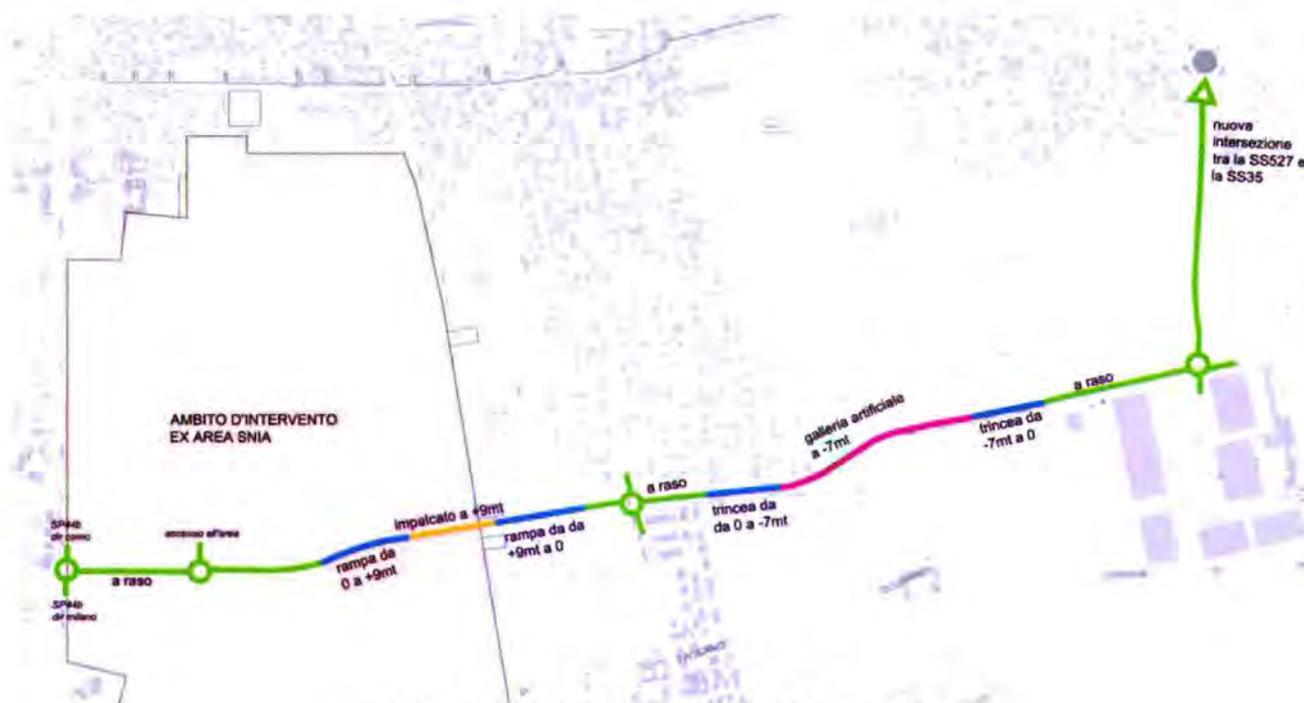


Figura 67 Studio preliminare della viabilità

Per valutare gli impatti sul traffico delle nuove previsioni, si è utilizzato un modello di traffico adoperato in precedenza per la ricostruzione dello scenario di riferimento dello stato di fatto che considera, in termini di rete, le infrastrutture di progetto su gomma e su ferro e in particolare:

- la tangenziale a Sud dell'area
- la metrotranvia sulla SP44b
- il potenziamento del servizio ferroviario con la nuova stazione di interscambio
- di Varedo.

Ai fini della valutazione delle ricadute potenziali del traffico indotto sul sistema veicolare esistente, è stato considerato il fatto che il traffico non è concentrato in un unico accesso, ma ripartito in almeno tre punti di ingresso ed uscita principali della Snia, quindi distribuito su tutta la maglie stradale esistente e di progetto. In linea generale, la mobilità indotta è stata assegnata almeno per il 50% agli itinerari principali rappresentati dalla SS35 e dalla SS527, il rimanente 50% dal resto della rete urbana principale ed extraurbana secondaria.

Alcuni approfondimenti dello studio sono stati condotti in corrispondenza delle intersezioni stradali più sollecitate:

- le intersezioni SP44b-corso Milano
- lo svincolo tra la SS35 e la SS527.

Per quanto attiene la SP44b-corso Milano non sono previsti interventi di adeguamento del nodo esistente, che peraltro non mostra grosse criticità al di là di una certa consistenza evidenziata sui flussogrammi in corrispondenza:

- della rotonda esistente con via Umberto I-via Saronno;
- dell'intersezione con via Turati in comune di Limbiate, dove è prevista la sostituzione dell'impianto semaforico esistente con la nuova rotonda di innesto della tangenzialina Sud.

L'altro ambito oggetto di verifiche e valutazioni più di dettaglio riguarda lo svincolo tra la SS35, la SS527 e la tangenziale Sud di Varedo per il quale è previsto un adeguamento.

La soluzione individuata è scaturita da un confronto allargato, e prevede l'adeguamento e messa in sicurezza del nodo, con una modifica dell'attuale funzionamento delle rampe e l'eliminazione delle svolte a sinistra, in coerenza con il progetto di adeguamento della SS527 connesso con il trasferimento della struttura commerciale Esselunga.

Questo trasferimento comporta inoltre la previsione di una nuova rotatoria lungo la SS527, in corrispondenza di via Desio, e la riqualificazione di quella esistente tra la SS527 e via Palermo, che andranno certamente a migliorare ulteriormente le condizioni della circolazione sulla Bustese e l'accesso in Varedo.

Alle verifiche sulla mobilità privata su gomma vanno poi aggiunte alcune considerazioni relative al trasporto su ferro, che ha anch'esso un rapporto di interdipendenza con le previsioni in atto. Esse infatti includono la riprogettazione della stazione ferroviaria come uno dei momenti di qualificazione pubblica della riqualificazione dell'area, assumendo con ciò un potenziale ruolo attrattore nei confronti delle porzioni di territorio a Nord che non gode della stessa accessibilità trasportistica su ferro.

Il progetto prevede l'accessibilità alla stazione, sia carrabile che pedonale, da entrambi i fronti; quello che si affaccia sul nuovo progetto nella ex area Snia, e quello che guarda verso la città, in entrambi i casi con una dotazione di parcheggi tale da consentire a tutte le utenze provenienti da destinazioni diverse un facile accesso alla ferrovia.

Sul Lato ex Snia la viabilità di accesso alla stazione è costituita da un anello a senso unico a due corsie per senso di marcia, che si innesta sulla rotatoria centrale dell'area d'intervento; sul lato Est l'accesso carrabile alla nuova stazione sfrutta le due vie a senso unico, che danno attualmente accesso alla stazione esistente; inoltre viene creato un nuovo sottopasso alla ferrovia che facilita la connessione oggi assai difficile in quanto soggetto ai tempi del passaggio a livello.

Sempre a livello di accessibilità su ferro, l'ambito gode inoltre della presenza del tram che corre adiacente alla strada SP44b sul lato Ovest dell'area in esame, sul quale insiste un progetto di riqualificazione della linea in modo da trasformarla in metrotranvia e consentire collegamenti frequenti con Milano e Limbiate.

Nel tratto prospiciente l'area, la metrotranvia correrà al centro della carreggiata ed è stata prevista anche una deviazione all'interno dell'area per consentire una fermata di fronte alla stazione di Varedo, in modo da creare un interscambio e aumentare ulteriormente il buon livello attuale di accessibilità su ferro dell'ambito di studio.

In definitiva, sulla base di quanto sinteticamente riportato, lo studio conferma la capacità del sistema viario, comprensivo delle modificazioni introdotte dal Piano, di assorbire il traffico potenzialmente generato dall'insediamento: tutti i valori di traffico sulle sezioni e sui nodi generati dai carichi insediativi previsti nell'area risultano infatti compatibili con la configurazione viabilistica studiata, e i flussi veicolari di previsione sugli archi e sui nodi indagati non comportano il superamento del limite di capacità degli stessi.

7.4.5 Criteri per la realizzazione dell'Expo Design

Il Piano Attuativo prevederà il recupero ed il riuso della fabbrica originaria mantenendo l'impianto tipologico e urbanistico esistente.

L'obiettivo principale è la realizzazione di un centro commerciale naturale che caratterizzi l'insediamento commerciale previsto all'interno del Piano Attuativo.

Le funzioni insediabili in questa specifica zona prevedono: *laboratori, spazi artigianali e funzioni espositive, funzioni commerciali e pubblici esercizi funzioni terziarie e residenziali collegate alle attività artigianali e commerciali*. L'obiettivo dell'Expo Design è quindi quello di ospitare le eccellenze dell'artigianato e della produzione stilistica, ma anche della produzione industrializzata dei complementi e dell'arredo. Possono inoltre essere previsti laboratori, studi fotografici, show room, agenzie di design e di comunicazioni, laboratori di restauro, affiancate da tutte le attività commerciali ad esse connesse: ristoranti, bar, locali di intrattenimento, librerie, luoghi riservati alla vendita della produzione locale.

Tale struttura avrà una Slp complessiva di almeno 60.000 mq.

Le strutture commerciali che verranno previste all'interno di quest'area potranno essere al massimo il 30% delle funzioni insediate. In quest'area è consentita la realizzazione di una media struttura di vendita.

7.4.6 Azioni di sostegno al commercio diffuso nelle aree centrali

Per evitare che la nuova previsione commerciale determini criticità per il commercio di vicinato presente nelle aree centrali di Varedo, il Piano prevede specifici interventi volti a rafforzare i sistemi esistenti aumentandone il numero e arricchendo le categorie merceologiche attualmente presenti.

Per ottenere questo risultato il P.G.T. prescrive all'interno della scheda relativa all'area Snia Viscosa l'apertura e gestione per almeno 10 anni di 25 esercizi di vicinato nelle zone centrali così come individuate Schema progettuale 2 "individuazione del comparto urbano in cui realizzare gli esercizi di vicinato"

Questa prescrizione garantisce quindi il mantenimento del sistema commerciale esistente e spinge la configurazione delle strutture commerciali di nuova previsione verso una integrazione con il sistema urbano.

7.4.7 Coordinamento del nuovo sistema commerciale attraverso l'istituzione di un'associazione per il commercio di Varedo

Per garantire che il processo di integrazione e di cooperazione non si esaurisca dopo la realizzazione degli interventi, il Piano prevede l'adesione e partecipazione per almeno 10 anni delle nuove strutture commerciali ad una associazione per il commercio di Varedo, che avrà lo scopo di coordinare e gestire il sistema commerciale di Varedo in maniera integrata.

7.4.8 Contributi alla costruzione della città pubblica

Di seguito sono riportate altre prescrizioni assegnate all'intervento Snia Viscosa che non riguardano direttamente le strutture commerciali ma che sono fondamentali per assicurare il processo di integrazione con il sistema urbano esistente e quindi a promuovere un contesto territoriale più attrattivo.

Le prescrizioni qui analizzate riguardano:

- prescrizioni per la previsione di funzioni di eccellenza;
- utilizzo dell'indice premiale;
- housing sociale;

- contributo al processo di riqualificazione urbana;
- Sistema dell'istruzione
- salvaguardia delle preesistenze storiche ed ambientali.

Prescrizioni per la previsione di funzioni di eccellenza

Il Piano Attuativo dell'area Snia Viscosa dovrà prevedere un mix funzionale che comprenda:

- strutture pubbliche o private per l'istruzione per la scuola media superiore o per l'università;
- residenze universitarie;
- strutture ricettive;

Tali destinazioni nel loro complesso dovranno occupare una superficie minima di mq. 10.000 di SIp

Utilizzo dell'indice premiale

L'indice premiale previsto dalle norme tecniche è subordinato esclusivamente ad un contributo economico per la realizzazione della nuova stazione ferroviaria e per la realizzazione del nuovo impianto di depurazione. L'entità del contributo per mq di SLP non potrà essere inferiore al valore di mercato che assumeranno i diritti edificatori previsti dal presente P.G.T.

L'utilizzo dell'indice premiale è facoltativo. Le destinazioni d'uso previste dall'indice premiale sono da calcolare con la stessa percentuale prevista per l'indice base ovvero 40% residenziale e 60% non residenziale. Il mix funzionale tra gli usi non residenziali dovrà avere la stessa percentuale di quello previsto per l'indice base.

Housing Sociale

A livello convenzionale dovrà essere previsto l'utilizzo per un periodo di 10 anni da parte dell'Amministrazione Comunale a titolo gratuito di almeno trenta alloggi per favorire il processo di riqualificazione e riammodernamento del patrimonio di edilizia pubblica.

Contributo al processo di riqualificazione urbana

Il Piano Attuativo dovrà prevedere un'area di 2 ha che verrà utilizzata dall'Amministrazione Comunale per favorire i processi di riqualificazione urbana. Tale area, che ai fini dei conteggi urbanistici sarà considerata superficie a standard, avrà una capacità edificatoria pari a 0,8 mq/mq.

Su tale area potranno essere ricollocati diritti edificatori previsti dal presente P.G.T. ovvero volumetrie già esistenti o previste dallo strumento urbanistico con l'obiettivo prioritario di migliorare le condizioni ambientali di aree prossime ad elettrodotti, strade con alti volumi di traffico e per favorire il processo di recupero delle zone storiche e di aree ad alto valore paesistico ed ambientale.

Contestualmente al processo di trasferimento volumetrico le aree interessate dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale.

Sistema dell'istruzione

Il Piano Attuativo dovrà determinare l'entità del fabbisogno aggiuntivo di servizi per l'istruzione che si determineranno con le nuove previsioni residenziali.

L'intervento è subordinato alla preventiva o contestuale realizzazione dei necessari nuovi servizi per la scuola dell'obbligo.

L'intervento dovrà prevedere un nuovo asilo nido ed una nuova scuola materna da localizzare all'interno dell'area ed il necessario ampliamento della scuola elementare e la realizzazione di una nuova scuola media nel polo scolastico di via Kennedy.

Salvaguardia delle preesistenze storiche ed ambientali

Il Piano Attuativo dovrà individuare gli edifici industriali meritevoli di recupero e prevederne un utilizzo compatibile con la salvaguardia dei caratteri morfologici e formali.

Il Piano Attuativo dovrà inoltre proporre la salvaguardia e la valorizzazione delle presenze ambientali (viali alberati, porte di ingresso allo stabilimento) integrandoli opportunamente nel nuovo disegno urbano.

Il progetto dovrà infine tenere conto della presenza della ferrovia, del Torrente Seveso, e del canale Villoresi, come elementi non solo di criticità, ma anche come occasioni per l'opportuna contestualizzazione dell'intervento.

7.5 PEREQUAZIONE TRASFERIMENTI VOLUMETRICI E INCREMENTI PREMIALI

Per raggiungere gli obiettivi fino ad ora illustrati il PGT si avvale di alcuni strumenti innovativi introdotti e disciplinati dalla legge regionale 12/2005:

- la perequazione, come modalità di gestione delle trasformazioni urbane e di realizzazione dei servizi;
- il sistema delle premialità e delle compensazioni come strumenti per raggiungere obiettivi di riqualificazione ambientale, di aumento dei livelli di fruibilità delle aree verdi e di condivisione e sostenibilità economica nella realizzazione degli obiettivi di piano;

Le aree identificate nella Tavola A24, come si è detto, in qualche caso generano volumetrie da ricollocare, e in altri casi costituiscono ambiti di ricollocazione volumetrica, ovvero sono aree che accolgono volumi generati altrove, per un trasferimento di "diritti volumetrici" che deve consentire la ricomposizione della città e la qualificazione dei contesti ambientali e nello stesso tempo creare le risorse per la formazione della città pubblica e per il riequilibrio del territorio.

Il processo di generazione e scambio di diritti volumetrici fra aree diverse e con destino funzionale diverso fa sì che il consueto indice territoriale che indica la quantità di volume da realizzare in un'area sia in realtà un indice composto, ovvero la somma di più indici, che va a identificare la volumetria complessiva di ogni area.

Gli indici, infatti, individuano una volumetria specifica propria dell'area; una volumetria che proviene dall'applicazione della perequazione e quindi da acquistare da parte di chi realizza l'intervento; una volumetria totale, che determina la quantità finale di SLP da insediare in quella determinata area.

Allo scopo di porre in relazione in modo equo gli indici di perequazione con le funzioni da insediare, è stato inoltre individuato un coefficiente di moltiplicazione che tenga conto della diversa destinazione prevista nelle diverse zone. Tale coefficiente ha in particolare il compito di ridurre le quantità di SLP da acquisire obbligatoriamente per le funzioni produttive portandole alla metà di quanto indicato nella scheda, senza con ciò diminuire l'indice totale dell'area. Le quantità di SLP da acquisire per le funzioni produttive dovranno pertanto essere moltiplicate per un coefficiente pari a 0,5, in modo tale che 1 mq di SLP acquisita corrisponda a 2 mq di superficie da realizzare.

Le aree che generano volumetria da ricollocare avranno invece solo un indice proprio, che potrà essere trasferito in una o più aree, e quindi venduto a chi realizzerà gli interventi, in cambio di un vantaggio pubblico, che può essere costituito per esempio dalla cessione di un'area per servizi, dalla realizzazione di un servizio ambientale diffuso, dalla ricollocazione di volumetria con l'obiettivo della riqualificazione urbana.

Più in particolare e in ottemperanza a quanto previsto dalla l.r. 11 marzo 2005, n. 12, art. 11, il Piano definisce alcuni criteri che riguardano:

- a. le aree di trasformazione di nuova previsione o già comprese nel PRG del 2001 ma non realizzate
- b. le aree destinate a servizi pubblici da acquisire
- c. Aree a verde di riqualificazione ambientale del corridoio ecologico di interesse provinciale
- d. le aree interessate da nuovi progetti viabilistici

- e. la fascia di riqualificazione ambientale lungo il fiume Seveso
- f. i giardini privati meritevoli di tutela
- g. l'area del Parco del Seveso

Le aree di trasformazione di cui al punto a) sono quelle all'interno delle quali sono collocati diritti volumetrici generati altrove attraverso un meccanismo perequativo e/o di trasferimento di volumetrie così distinto:

- Le Aree A2 e A4 di proprietà pubblica con volumetrie provenienti dalle aree private B1 e B3 destinate alla realizzazione di servizi pubblici, e volumetrie residue del PII della Valera;
- Le Aree B2, B4, B5, B6, B9, B10, B11, D1b, D2, D3, D5, di proprietà privata con una propria capacità edificatoria ed una volumetria da acquisire dalle aree di cui ai punti da b. a g.
- L'Area A5 già di proprietà comunale con un diritto volumetrico proprio.

Le aree destinate a servizi pubblici di cui al punto b) c), e d) sono quelle che generano diritti volumetrici teorici (espressi in mq di SLP) da collocare altrove attraverso un meccanismo perequativo e/o di trasferimento di volumetrie così distinto:

- a) Aree a servizi esterne ai comparti come individuate nelle Tav. B 4 e specificate nel Piano dei Servizi il cui diritto edificatorio in perequazione (Itp) è pari a 0,2 mq/mq.
- b) Aree a verde di ricomposizione del corridoio ecologico di interesse provinciale come individuate nella Tav. B4 e specificate nel Piano dei Servizi il cui diritto edificatorio in perequazione (Itp) è pari a 0,1 mq/mq.
- c) Aree interessate dalla nuova viabilità come individuate nella Tav. B 4 e specificate nel Piano dei Servizi il cui diritto edificatorio in perequazione (Itp) è pari a 0,2 mq/mq.
- d) Aree di riqualificazione ambientale lungo il fiume Seveso come individuate nelle Tav. B 3 e specificate nel Piano dei Servizi il cui diritto edificatorio in perequazione (Itp) è pari a 0,5 mq/mq.
- e) Giardini privati meritevoli di tutela e di particolare interesse ai fini della fruizione pubblica come individuate nelle tavole del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole il cui diritto edificatorio in perequazione (Itp) è pari a 0,5 mq/mq (giardini su via Umberto I) e di 0,2 mq/mq per i giardini fronte Seveso.
- f) Area "Parco del Seveso" A5 individuata nella Tav. A22 con perequazione (Itp) di 0,2 mq/mq.

La capacità teorica sopraddetta si traduce in diritti volumetrici (Itp) che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime, nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici.

Come si è detto l'indice di edificazione complessivo delle aree di trasformazione contiene anche una quota premiale che può essere conseguita sulla base di alcuni specifici criteri, sintetizzati nella scheda che segue, disciplinata dalla normativa del piano delle Regole e del Documento di Piano.

Analogamente a quanto descritto per il meccanismo della perequazione, anche in questo caso è stato introdotto un coefficiente che ha lo scopo di ridurre gli indici premiali da conseguire da parte delle aree produttive senza con ciò modificare la SLP massima realizzabile. L'indice premiale indicato nelle schede delle aree di trasformazione di cui all'allegato A24 è infatti anch'esso da moltiplicare per 0,5, in modo tale che ad 1 mq di

SLP ottenuta come premialità secondo la tabella, corrispondano 2 mq di SLP da realizzare, fino al conseguimento dell'indice indicato nelle schede di cui allo stesso allegato A24.

Descrizione intervento		Indice premiale per destinazione residenziale, commerciali e terziarie	Indice premiale per destinazioni produttive
1) Nuovi edifici in classe energetica A		0,03	0,06
2) Messa a disposizione di nuove aree a servizi in aggiunta alla dotazione minima		1 mq di nuova SLP per ogni mq di area a servizi aggiuntiva, fino al raggiungimento dell'indice massimo di 0,1 mq/mq	2 mq di nuova SLP per ogni mq di area a servizi aggiuntiva, fino al raggiungimento dell'indice massimo di 0,1 mq/mq
3) Incremento di servizi privati ad uso pubblico		Da valutare caso per caso	Da valutare caso per caso
4) Accorpamento di più superfici fondiari singole (lotto minimo 2.000 mq) con ridisegno della morfo-tipologia esistente limitando il consumo di suolo e quindi con riduzione di almeno il 10% dell'indice di copertura		0,1 mq/mq	0,2 mq/mq
5) Trasferimento di superfici di edifici assentiti incompatibili esistenti nelle aree a servizi e nelle aree dei nuclei storici di antica formazione (come indicati nella tav.B4).		2 mq di nuova SLP ogni 1mq di superficie trasferita di edificio incompatibile fino al raggiungimento dell'indice massimo di 0,1 mq/mq	4 mq di nuova SLP ogni 1mq di superficie trasferita di edificio incompatibile fino al raggiungimento dell'indice massimo di 0,1 mq/mq
6) Realizzazione/Trasformazione dei Piani terra in spazi aperti, porticati o su Pilotis	6.1 porticati di uso pubblico	4 mq di SLP aggiuntiva ogni 10mq di porticato	8 mq di SLP aggiuntiva ogni 10mq di porticato
	6.2 pilotis	1 mq di SLP aggiuntiva ogni 10mq di pilotis	2 mq di SLP aggiuntiva ogni 10mq di pilotis
7) Dismissione di strutture in amianto		1 mq di SLP aggiuntiva ogni 10mq di amianto dismesso	2 mq di SLP aggiuntiva ogni 10mq di amianto dismesso
8) Realizzazione/manutenzione di aree a servizi aggiuntive esterne all'ambito di intervento		1 mq di SLP aggiuntiva ogni 500 € di opere	2 mq di SLP aggiuntiva ogni 500 € di opere
9) Realizzazione di coperture piane piantumate e trattate a verde per tutta l'estensione del tetto (tetti verdi)		1 mq di SLP aggiuntiva ogni 10mq di copertura piana	2 mq di SLP aggiuntiva ogni 10mq di copertura piana
10) Incremento della distanza dagli elettrodotti di almeno 5 metri da quanto stabilito all'art.36 delle norme del Piano delle Regole		0,1 mq/mq fino a 5 metri 0,15 mq/mq da 5 a 10 metri	0,2 mq/mq fino a 5 metri 0,30 mq/mq da 5 a 10 metri

Il configurarsi delle ipotesi di cui ai punti 1), 4), 5), 6), 7), 9 e 10) della tabella sopra riportata comporta automaticamente la facoltà di utilizzo dell'indice premiale.

Nei casi previsti ai punti 2), 3) e 8), si provvederà mediante permesso di Costruire convenzionato o Piano Attuativo.

7.6 CALCOLO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA E VERIFICA DELLE SUPERFICI A STANDARD

La determinazione degli indici sopra indicata comporta nuovo volume destinato alla residenza pari a circa **540.270** mc. Tale volumetria, con l'applicazione del consueto rapporto di 150 mc/abitante, corrisponde a **3.423** nuovi abitanti massimi che si presume possano insediarsi all'interno del Comune.

Area	Superficie (mq)	Indice (mq/mq)	SLP (mq)	Volume (mc)	Abitanti teorici
A2	13.704	0,45	6.167*	18.500,40	123
A3	6.012	0,46	2.766	8.296,56	55
B2	2.833	0,6	1.700	5.099,40	34
B5A	5.091	0,8	4.073	12.218,40	81
B6	193.114	0,8	154.492	463.474,56	3.090
D1a	2.060	0,6	1.236	3.708,00	25
D1b	3.439	0,5	1.720	5.158,50	34
D2	5.705	0,4	2.282	6.846,00	46
D3	10.840	0,4	4.336	13.008,00	87
D5	1.650	0,8	1.320	3.960,00	26
	Tot		171.158	540.270	3.423

* Nota: di questi, 2.200 mq provengono da volumetrie già previste dal precedente PGR ora ricollocate

Dall'analisi sullo stato di attuazione del precedente PRG sono inoltre emersi un certo numero di piani attuativi ancora in corso. Come riportato nella tabella che segue tali piani dovrebbero determinare un incremento volumetrico di circa 230.760 mc, che corrispondono a 1.538 nuovi abitanti.

Pagina modificata a seguito della quinta variante al Pgt finalizzata alla modifica delle previsioni urbanistiche connesse all'area di trasformazione B7

TIPOLOGIA	N. RIF.	AREA		ATTUATO Mq	NON ATTUATO Mq	IN CORSO	ABITANTI
		MQ	V				
PIANI DI LOTTIZZAZIONE	1	5.551	30000			5.551	200
PIANI DI LOTTIZZAZIONE	2	505	2400			505	16
PIANI DI LOTTIZZAZIONE	6	11.817	7260			11.817	48
PIANI DI LOTTIZZAZIONE	7	7.204	3400			7.204	23
PIANI DI LOTTIZZAZIONE	11	837	1700			837	11
PIANI DI LOTTIZZAZIONE	12	2.944	9800			2.944	65
CIMEP	4	69.959	51000			69.959	340
PII	5a	18.320	38000			18.320	253
PII	5b	30.395	29600			30.395	197
PII	5c	31.316	57600			31.316	384
TOTALE RESIDENZIALE		178.848	230.760	0	0	178.848	1.538

Figura 68 Piani attuativi in corso previsti dal precedente PRG

Questi due dati, completati col dato della popolazione residente al 31/12/2008 (ultimo dato disponibile) pari a **12.763**, porta la popolazione totale nel quinquennio di validità del Piano a **17.903** abitanti teorici totali.

Una valutazione relativa alla dotazione di aree per servizi può essere desunta dai dati che seguono. La tabella, già riportata in fase di analisi, descrive la situazione sulla base delle previsioni del precedente PRG con relativo stato di attuazione.

TIPOLOGIA	AREA	PUBBLICO	PRIVATO USO PUBBLICO	DA ACQUISIRE
SERVIZI SCOLASTICI	54.214	54.214	0	0
SERVIZI RELIGIOSI	29.747	0	29.747	0
SERVIZI PUBBLICO-AMMINISTRATIVI	7.385	7.385	0	0
SERVIZI SANITARI-SOCIO- ASSISTENZIALI	6.708	6.708	0	0
SERVIZI CULTURALI	1.228	1.228	0	0
SERVIZI DI INTERESSE GENERALE	15.321	15.321	0	0
PARCHEGGI RESIDENZIALI	49.716	34.814	0	14.902
SERVIZI SPORTIVI	71.300	51.200	0	20.100
VERDE PUBBLICO	302.078	195.219	0	106.859
AREA CIMITERIALE	65.361	0	65.361	0
VERDE PRIVATO USO PUBBLICO	56.386	56.386	0	0
TOTALE ATTREZZATURE A SERVIZIO DELLA RESIDENZA	644.123	407.154	95.108	141.861

Figura 69 Servizi previsti dal precedente PRG e relativo stato di attuazione

Di seguito sono invece indicati i nuovi servizi previsti dal PGT, escludendo da questo conteggio le aree verdi incluse nel sistema del GrugnoTorto, anche se di pubblica acquisizione, attribuendo a queste una funzione sovracomunale. Sono altresì escluse le previsioni di interesse pubblico che incidono sull'offerta qualitativa di servizi ma che risultano di difficile quantificazione, come il recupero del sistema delle ville, le piste ciclabili o alcuni degli interventi nell'area SNIA.

NUOVE AREE		MQ
parte A4	servizi di interesse generale	1.000
A5	parco lungo il Seveso	55.733
B1	scuole	6.586
B3	servizi sportivi	42.633
Villa Bagatti Valsecchi		54.156
TOTALE		160.108

Figura 70 Nuove aree a standard del PGT

Il totale delle aree pubbliche e di interesse pubblico esistenti e previste è pertanto pari a **804.231** mq escluse le aree di cessione nei Piani Attuativi.

La valutazione quantitativa rapportata agli abitanti insediati al 31/12/2008, integrati con gli abitanti previsti come da tabelle precedenti, restituisce il dato di **52** mq/abitanti circa di aree a servizi totali.

PIANI ATTUATIVI PREVISTI	PIANI ATTUATIVI IN CORSO	NUOVI ABITANTI PREVISTI (mc/150) n.	SERVIZI DA PRG	SERVIZI DA PL IN CORSO (26,5 mq/ab)	SERVIZI PREVISTI NEL PGT	SERVIZI STIMATI NEI NUOVI PIANI ATTUATIVI (pop. x 26,5)	TOTALE SERVIZI	TOT POP. (esistente + prevista)	STANDARD
mc	mc	n.	mq	mq/ab	mq	(pop. x 26,5)	mq		Mq/ab
543.870	230.760	5.140	644.123	40.768	160.108	96.084	941.082	17.903	52

Figura 71 Verifica dotazione di standard del PGT

E' evidente che il Parco lungo il Seveso, di considerevoli dimensioni, incide sulla determinazione quantitativa del livello di standard. Anche eliminando quest'area, attribuendole una esclusiva rilevanza sovracomunale, la dotazione resta comunque molto alta, risultando pari a **49** mq/abitanti.

Si riportano infine i dati relativi alle altre trasformazioni, quelle produttive e quelle terziarie, sintetizzate nelle tabelle che seguono.

Area	Superficie (mq)	Indice massimo (mq/mq)	SLP (mq)
A4	20.786	0,7	14.550
B4	27.448	0,7	19.214
B5	17.678	0,7	12.375
B8	6.428	0,7	4.500
SLP TOTALE (mq)			50.638

Area	Superficie (mq)	Indice (mq/mq)	SLP (mq)
A7	49.601,0	0,5	24.801
B6	289.671,6	0,8	231.737
B9	23.224,0	0,6	13.934
B10	8.187,0	0,45	3.684
B11	18.267,0	0,6	10.960
SLP TOTALE (mq)			285.117

Figura 72 Superfici previste per funzioni produttive e terziarie

Da un punto di vista del consumo di suolo va infine riconfermato che le previsioni del PGT non incrementano il consumo di suolo urbanizzato nel comune; confrontando lo stato di fatto riportato nella Tavola A13 con le nuove previsioni (vedi Tav. A27) ne risulta infatti che l'urbanizzato (comprensivo delle infrastrutture) subisce una diminuzione dello **0,57%**.

LEGENDA

	TERRITORIO COMUNALE
	AREE URBANIZZATE
	AREE NON URBANIZZATE
	INFRASTRUTTURE

CALCOLO DEL CONSUMO DI SUOLO PREVISTO:

TERRITORIO COMUNALE	HA 484	100%
AREE URBANIZZATE	HA 327,2	67,61%
AREE NON URBANIZZATE	HA 135,1	27,91%
AREE PER INFRASTRUTTURE	HA 21,7	4,48%

CALCOLO DEL CONSUMO DI SUOLO STATO DI FATTO:

TERRITORIO COMUNALE	HA 484	100 %
AREE URBANIZZATE	HA 332,7	68,74%
AREE NON URBANIZZATE	HA 132,7	27,41%
AREE PER INFRASTRUTTURE	HA 18,6	3,85%

	PRG	PGT	DIFFERENZA
aree urbanizzate	68,74	67,61	-1,13
infrastrutture	3,85	4,48	0,63
TOTALE	72,59	72,09	-0,5
aree libere	27,41	27,91	0,5

Come illustrato nella Tavola A 27 e nello schemino riepilogativo qui sopra, le aree urbanizzate passano da **68,74%** a **67,61%** grazie soprattutto alle tipologie di recupero nell'Area SNIA e a quella del depuratore, con un conseguente aumento delle superfici libere da edificazioni.

8 VARIANTE AL PGT "ex lotto 2VA4bis del Piano di Zona Consortile"

8.1 Localizzazione area oggetto di Variante

Il progetto di Variante interessa l'area individuata come "lotto 2VA4bis" nel Piano di Zona Consortile e classificato dal vigente PGT tra i "piani esecutivi approvati in corso di attuazione" con il numero "4".

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 che offre all'area e all'intero quartiere una rilevante opportunità di miglioramento della qualità dell'ambiente, di fruizione del verde anche mediante la previsione di percorsi ciclopeditoni e di innalzamento del livello qualitativo degli spazi pubblici.

L'ex lotto 2VA4 bis confina:

- 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;
- ad ovest con un insediamento produttivo e con terreni agricoli;
- a sud con l'edificato del quartiere Valera delimitato a nord da Via Pastrengo;
- ad est con l'edificato del quartiere Valera.

L'area è attraversata da sud a nord da via Brennero e via Merano.

Via Longarone, via Aquileia e via Pastrengo la delimitano a nord e a sud.

Essa è caratterizzata da una forma irregolare e può considerarsi suddivisa in tre settori che si attestano sul lato nord di Via Pastrengo, e cioè sull'asse viario che costituisce il collegamento diretto con Varedo Centro.

Le vie Brennero e Merano invece sono il prolungamento degli assi sud-nord che legano l'area di progetto con il centro del quartiere Valera.

I tre settori dianzi citati risultano separati fra loro da tre lotti interclusi, di cui due posti a sud ovest e a sud est e uno posto lungo il lato ovest lungo via Merano.

8.2 Stato di fatto dell'area

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/bi famigliari a due o tre piani fuori terra, aventi carattere disomogeneo.

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.

In genere l'edificazione attuale appare frammentaria e disomogenea e il contesto scarsamente dotato di elementi di aggregazione quali spazi collettivi, strutture ricreative e commerciali di vicinato.

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

I terreni posti ad ovest dell'area oggetto di studio sono gravati da servitù a causa dell'elettrodotto da 380 KVh a doppia linea che li attraversa da nord a sud.

Detti terreni sono pressoché totalmente inclusi nelle fasce di rispetto del conduttore elettrico.

8.3 Normativa urbanistica vigente

Il Comune di Varedo è dotato di un Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con D.C.C. n. 1 del 15-16/01/2010 vigente dal 07/07/2010 data di pubblicazione sul BURL n. 27 del 07/07/2010.

Successivamente alla sua entrata in vigore, detto PGT ha subito alcune varianti.

Precisamente :

- SUAP "Centro Servizi Monte Rosa" in variante al PGT (prima variante) approvato con delibera di C.C. n.30 del 05.05.2011 efficace dal 15.06.2011;
- PII "I TRE TIGLI" in variante al PGT (seconda variante) approvato con delibera di C.C. n.42 del 09.06.201. In data 18/09/2012 è stato emanato provvedimento sindacale di decadenza di detto PII e in data 26/09/2012 con D.C.C. n. 37 è stata formalizzata la presa d'atto del provvedimento;
- Variante al PGT finalizzata all'ampliamento del perimetro del PLIS Grugnotorto Villorosi (terza variante) in itinere.

Nell'azonamento del PGT vigente, l'area in questione è identificata come "Lotto 4" da attuarsi mediante Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (Legge 18/04/1962 n°167 e successive modificazioni), come prescritto dall'art. 10 delle N.T.A. (vedasi variante al PRG approvata con delib. CC n. 62/2004)

Si rammenta che detto Piano per l'Edilizia Economica e Popolare fu adottato dal C.I.M.E.P. (Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare) con Delibera n° 349 del 27.02.90, successivamente modificato con Delibera n° 1589 del 28.11.90 ed approvato con Delibera della Giunta Regionale della Lombardia n°7889 del 16.04.91.

Con delibera di adozione 15/2004 furono introdotte varianti al lotto 2VA4 del vigente Piano di Zona consortile.

Detto provvedimento di variante fu approvato con delibera 76/2004, esecutiva a termini di Legge.

Per effetto della approvazione di detta variante il lotto originariamente denominato 2VA4 viene ora individuato come lotto 2VA4 bis.

Con deliberazione C.C. n° 32 del 15 luglio 2002, avente per oggetto "Linee guida della pianificazione urbanistica comunale", il Consiglio Comunale di Varedo ha approvato l'attuazione del Lotto in questione.

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 13 dell' 8 febbraio 2006, il Comune di Varedo approvava l'avviso pubblico per la formazione di una graduatoria di operatori per l'assegnazione delle aree ricadenti nell'ambito del lotto 2 VA4/bis del Piano Consortile del C.I.M.E.P. La procedura si riferiva all'assegnazione di parte delle predette aree in diritto di superficie per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale convenzionata, come da progetto esecutivo approvato dal Comune di Varedo con deliberazione di Giunta Comunale n. 106 del 3 agosto 2005, nonché, da parte del C.I.M.E.P., con deliberazione del Consiglio Direttivo n. 99 del 6 settembre 2005.

Detta proposta, a sua volta, doveva articolarsi in funzione dei criteri di valutazione delle offerte e dei relativi punteggi, tra cui quello relativo all'impegno a cedere gratuitamente al Comune di Varedo una quota degli alloggi da realizzarsi nell'ambito dell'unità minima di intervento. secondo l'art. 13 dell'avviso, la convenzione da stipularsi con gli operatori avrebbe posto a loro carico, in funzione della volumetria assegnata, una serie di costi, tra cui quelli relativi alla redazione del progetto planovolumetrico e di quello esecutivo, nonché quelli di progettazione, esecuzione e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo quanto previsto dalle norme tecniche di attuazione. Relativamente alle opere di urbanizzazione, i relativi oneri sarebbero stati quantificati al momento del rilascio del titolo abilitativo, scomputando da essi i costi di esecuzione diretta delle opere stesse.

Lo schema di convenzione, oltre a ribadire la previsione di assegnazione delle aree in diritto di superficie per la durata di 99 anni (al termine dei quali la proprietà degli edifici e le pertinenze dei medesimi sarebbe stata automaticamente acquisita al patrimonio dell'ente concedente), prevedeva il versamento del corrispettivo per la concessione del diritto di superficie, sulla base del costo medio di acquisizione delle

aree relative all'intero lotto, in unico versamento, da effettuarsi prima della stipula dell'atto di convezione.

con deliberazione di Giunta Comunale n. 58 del 26 aprile 2006 il Comune di Varedo approvava la graduatoria provvisoria della procedura, formulando altresì proposta al C.I.M.E.P. di assegnazione delle aree a favore dei soggetti selezionati, approvata in via definitiva con deliberazione di Giunta Comunale n. 12 del 5 febbraio 2007.

Successivamente, la maggior parte degli operatori assegnatari formulava richieste di modifica di talune delle condizioni motivate in relazione alle mutate condizioni economiche e strutturali del mercato.

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 20 del 21 febbraio 2011, il Comune di Varedo ha dato mandato al C.I.M.E.P., "anche al fine di rientrare nei costi sostenuti in termini temporali compatibili con la procedura di scioglimento, di trattare direttamente i contenuti convenzionali con gli operatori assegnatari delle aree", indicando quali punti non negoziabili "che afferiscono agli interessi pubblici prevalenti a salvaguardia dell'intervento", la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondo il progetto approvato con le determinazioni n. 16/2007 e n. 23/2009, la cessione degli alloggi al Comune in proprietà e in affitto secondo le misure risultanti dall'esito della gara e la rifusione al Comune delle spese sostenute.

Con successiva deliberazione di Consiglio Comunale n. 63 del 1 dicembre 2011 il Comune di Varedo, preso atto del permanente stato di non attuazione del piano per via delle suddette criticità e ritenuta, a seguito di verifiche legali, la impossibilità di accogliere le istanze di modifica degli operatori, ha assunto un atto di indirizzo finalizzato alla verifica della permanenza delle condizioni per la realizzazione dell'intervento, e, in caso di esito negativo, alla eventuale revoca della procedura di assegnazione. Il Comune recepì il suddetto atto di indirizzo evitando il relativo procedimento con n. 151 del 12 dicembre 2011.

Vista la mancata adesione di tutti gli operatori invitati alla summenzionata richiesta ha precluso la possibilità di procedere con l'intervento, anche in relazione alla prevista gestione unitaria delle relative opere di urbanizzazione e il mutare delle condizioni economiche, sociali, territoriali e di mercato per la realizzazione del lotto 2VA4bis del Piano Consortile, e, in ragione del tempo decorso, l'Amministrazione del Comune di Varedo di poter comunque esprimere una rinnovata valutazione circa l'assetto e lo sviluppo urbanistico dell'area interessata dal lotto medesimo.

Nelle more di quanto sopra, con deliberazione dell'Assemblea Consortile del C.I.M.E.P. n. 14 del 23 febbraio 2010 è stata avviata la fase di scioglimento del Consorzio e l'apertura di una procedura di liquidazione.

Con riferimento all'art. 6 dello Statuto del C.I.M.E.P. che prevede "in caso di scioglimento del consorzio, le aree e gli immobili inclusi nel piano di zona consortile acquisiti dal Consorzio per il raggiungimento dei fini statutari, comprese le accessioni e le pertinenze, di cui il Consorzio risultasse ancora intestatario nei Registri Immobiliari alla data dello scioglimento, saranno attribuiti -salvi i diritti dei terzi- al Comune nel cui territorio sono ubicati, con subentro del Comune in luogo del Consorzio in tutti gli inerenti rapporti".

Il C.I.M.E.P. ha sollecitato la definizione urgente dei rapporti con il Comune di Varedo relativamente al lotto in oggetto, prospettando l'eventualità, nel caso di mancata sottoscrizione della convenzione di assegnazione con gli operatori, del trasferimento delle aree in capo al Comune con contestuale rifusione al C.I.M.E.P. degli oneri sostenuti per l'acquisizione, ovvero, in via alternativa, dell'alienazione dei terreni stessi tramite asta, previo annullamento del relativo bando di assegnazione visto l'esito negativo del succitato invito rivolto dal Comune agli operatori in data 13 dicembre 2011, il Comune stesso, a fronte della esposizione debitoria verso il C.I.M.E.P., ritiene che, vuoi per una migliore valorizzazione dell'area ai fini della sua alienazione, vuoi per una rinnovata diversa valutazione dell'assetto pianificatorio, sia opportuno procedere ad un variazione urbanistica che tenga conto delle mutate situazioni di mercato e di sviluppo rendendo necessaria la presente Variante al PGT relativa alle aree appartenenti al ex lotto 2VA4 bis.

8.4 Finalità della Variante al PGT

Con la presente Variante che individua l'area "ex lotto 2VA4bis" tra le "aree di trasformazione" normate dal vigente PGT con la sigla "B12", l'Amministrazione

Comunale si prefigge l'obiettivo di conseguire effetti di riqualificazione urbana del quartiere Valera mediante un intervento che oltre a fornire spazi e strutture per la residenza assicuri la razionalizzazione del sistema viabile interno e gli accessi prevedendo, inoltre, la realizzazione di una rotatoria sull'incrocio tra Via Pastrengo e Via Brennero con la finalità di razionalizzare il traffico veicolare, specialmente quello pesante, dal centro di Varedo verso nord e viceversa. Inoltre l'intervento dovrà garantire ampia disponibilità di spazi a verde attrezzato ed un adeguato numero di parcheggi pubblici a servizio delle residenze.

La fruizione del sistema del verde dovrà obbligatoriamente prevedere efficaci collegamenti ciclopedonali in prosecuzione di quelli già esistenti o previsti nel quartiere Valera e a nord verso il Parco Locale del Grugnotorto - Villorosi.

Preferibilmente la concentrazione del verde pubblico attrezzato dovrà essere progettata in posizione baricentrica e unitaria rispetto all'area di intervento con lo scopo di costituire preziosa risorsa per le nuove residenze e contemporaneamente elemento di riequilibrio e riqualificazione del contesto urbano.

Rispetto a quanto previsto dal Piano di Zona Consortile la Variante prevede un aumento volumetrico di 13.000 mc per un totale di 64.000 mc comportando un incremento di abitanti teorici pari a 87 e contestualmente un aumento della superficie da destinare a servizi pubblici per un totale di 35.000 mq. Il reperimento di aree da destinare a servizi pubblici stimato è superiore a quello quantificabile utilizzando i parametri del PGT vigente, motivato dal recepimento di quest'ultimo dai dati desunti dall'allora vigente PRG e dall'obiettivo dell'Amministrazione di realizzare all'interno dell'area un polmone verde che, come accennato precedentemente, sia a servizio delle nuove residenze, del commercio compatibile e dell'intera popolazione.

Vista la connotazione dell'area in variante, si indirizza la pianificazione a concentrare la SLP nel lotto con maggiore estensione (lotto centrale) dove si potranno realizzare edifici con un massimo di 5 piani fuori terra. Il complesso dovrà avere un'identità unitaria, non frammentata.

L'area ad ovest di Via Brennero non potrà essere utilizzate per realizzare residenze, essendo totalmente compromessa dal passaggio dell'elettrodotto che la rende inedificabile. Contestualmente detto lotto dovrà essere sfruttato per individuare parte delle aree pubbliche da reperire.

Il terzo lotto, posto ad est, per il contesto che lo circonda, caratterizzato da edificato residenziale di tipo mono/bifamiliare, si predispone per insediamenti con altezze contenute quali villette bi/quadri familiari immerse in aree a verde privato.

Considerando che l'area in oggetto era interamente destinata ad Edilizia Economica e Popolare (Legge 18/04/1962 n°167 e successive modificazioni), l'Amministrazione ritiene coerente destinare una quota parte del volume realizzabile (circa il 20%) ad edilizia convenzionata. La localizzazione e la tipologia costruttiva dovrà essere di gradimento dell'Amministrazione, e soprattutto pianificata e progettata unitariamente all'edilizia libera e agli spazi pubblici, realizzando più edifici di dimensioni contenute, lontane dall'immaginario popolare. Obiettivo dell'Amministrazione è proprio quello di realizzare un'edilizia convenzionata di buona qualità circondata dal verde e ben inserita nel contesto residenziale che si vuole realizzare.

La pianificazione dell'intera area è normata dalla scheda "B12 "ex lotto 2VA4bis" dell'Allegato n. A24 -Schede aree di trasformazione del PGT - Documenti di Piano, nonché dalle Norme Tecniche di Attuazione.

8.5 Ricadute amministrative

La Variante consente all'Amministrazione Comunale di sostenere una procedura pubblica di alienazione dei terreni in variante che avrà come importo minimo la somma corrispondente agli oneri sostenuti dal C.I.M.E.P. per l'acquisizione delle aree e comprensiva delle spese amministrative, tecniche e legali, oltre agli oneri sostenuti dal Comune di Varedo, in via di quantificazione.

La proposta inoltre:

- consentirà di realizzare un progetto dell'intera area più conforme alle mutate situazioni di mercato e di sviluppo;
- di studiare un intervento di riqualificazione urbana, individuando un ampio spazio destinato a verde pubblico attrezzato, all'interno del quale verranno progettati funzionali percorsi ciclopedonali in collegamento a quelli già

esistenti e in progetto nel quartiere, per il quale costituirà, inoltre, completamento dell'edificato;

- si prefigge come obiettivo quello di realizzare un ambito multivalente di ritrovo, non solo dei residenti del quartiere Valera, ma dell'intera popolazione;
- tenendo conto, non solo delle esigenze di mercato odierne, ma cercando di realizzare un complesso residenziale con tipologie architettoniche accattivanti e di buona qualità, soprattutto sotto l'aspetto delle ricadute ecologiche ambientali, secondo le linee guida dell'Allegato al Regolamento Edilizio Comunale "Criteri e prestazioni per la valorizzazione energetica degli edifici", i nuovi insediamenti potranno avere un alto valore di ecosostenibilità;
- è sostenuta sotto l'aspetto dell'impatto ambientale dalla redazione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), procedimento avviato con D.C.C. n.45 del 15/05/2012, studio fondamentale e propedeutico per la redazione della presente Variante al PGT dal quale si recepiscono specifiche prescrizioni inerenti alla nuova destinazione urbanistica dell'area ed all'incremento volumetrico della stessa.

8.6 Calcolo della capacità insediativa e dei servizi pubblici a seguito della Variante

La Variante al PGT comporta incremento volumetrico rispetto a quello previsto dal Piano di Zona Consortile e riconfermato dal PGT vigente pari a mc.13.000, con conseguente aumento della popolazione teorica prevista dal piano pari a 87 abitanti e una maggiore dotazione di servizi pubblici (parcheggi pubblici e aree verdi pubbliche attrezzate) pari a 2.305 mq.

Di seguito riporta la tabella del calcolo della CIR, per il quale si utilizza come base di partenza quello desunto dal PGT essendo decaduta la Variante II denominata "I Tre Tigli" revocata dal Consiglio Comunale in data 26/09/2012.

SERVIZI DA PRG mq	SERVIZI DA PL IN CORSO (26,5 mq/ab)	SERVIZI PREVISTI NEL PGT mq	SERVIZI STIMATI NEI PIANI ATTUATIVI del PGT (pop. x 26,5)	INCREMENTO DEI SERVIZI PREVISTI DALLA PRESENTE VARIANTE mq	TOT POPOLAZIONE (da PGT + prevista dalla presente variante)	TOT SERVIZI PUBBLICI (previsti dal PGT + previsti dalla presente Variante) mq/ab	STANDARD (mq/ab)	incremento/decremento (mq/ab)
644.123	40.768	160.108	96.084	2.305	18.014	943.387	52,37	+ 0,37

Rispetto alle previsioni del PGT, vigente che prevede un reperimento di standard per abitante pari a mq/ab 52,00, il dato a seguito della presente Variante registra un leggero incremento pari a 0,37 mq/ab. Ne consegue una situazione pressochè invariata se non leggermente migliorativa.

9. CALCOLO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA E VERIFICA DELLE SUPERFICI DEI SERVIZI PUBBLICI A SEGUITO DELLE VARIANTI INTERCORSE (2010 - 2013) - (fino alla Quinta Variante - B7)

Successivamente all'approvazione della sopra illustrata Variante (ex CIMEP), a seguito dell'approvazione con successiva deliberazione di C.C. n. 45 del 20.12.2013 della Quinta Variante al Pgt, finalizzata alla modifica delle previsioni urbanistiche connesse all'area di trasformazione B7 - Villa Bagatti Valsecchi (a seguito della quale non viene riconfermato nell'impianto di trasformazione del Documento di Piano l'ambito di trasformazione B7, non dovendosi dunque lo stesso comparto, non più vigente, computarsi ai fini dell'insediabilità residenziale, generando una riduzione di 3.600 mc pari a 24 abitanti teorici insediabili, non riconfermati), il precedente prospetto tabellare di sintesi (di cui a pag. 135) della capacità insediativa di Piano e dei servizi pubblici vigente viene aggiornato alla situazione 31 dicembre 2013, a seguito dell'approvazione della Quinta Variante parziale del vigente Piano di governo del territorio, risultando così definito:

SERVIZI DA PRG mq	SERVIZI DA PL IN CORSO (26,5 mq/ab)	SERVIZI PREVISTI NEL PGT mq	SERVIZI STIMATI NEI PIANI ATTUATIVI del PGT (pop. x 26,5)	INCREMENTO DEI SERVIZI PREVISTI DALLA QUARTA VARIANTE (ex CIMEP) mq	TOT POPOLAZIONE (da PGT + prevista dalle successive Varianti)	TOT SERVIZI PUBBLICI (previsti dal PGT + previsti dalla quarta Variante) mq/ab	STANDARD (mq/ab)	incremento/decremento (mq/ab)
644.123	40.768	160.108	96.084	2.305	17.990	943.387	52,4	+ 0,4

Pagina modificata a seguito della Quarta Variante (modifica destinazione urbanistica lotto 2VA4bis P.d.Z. Consortile) e della Quinta variante al Pgt finalizzata alla modifica delle previsioni urbanistiche connesse all'area di trasformazione B7

Rispetto alle previsioni del PGT, vigente che prevede un reperimento di standard per abitante pari a mq/ab 52,00, il dato a seguito della presente Variante registra un leggero incremento pari a 0,4 mq/ab. Ne consegue una situazione comunque pressoché invariata tuttavia leggermente migliorativa rispetto al vigente Pgt approvato nel 2010.

Ne consegue che i prospetti di sintesi di calcolo della capacità insediativa di Piano e dei Piani attuativi in corso previsti dal precedente Prg vengono così aggiornati:

Area	Superficie (mq)	Indice (mq/mq)	SLP (mq)	Volume (mc)	Abitanti teorici
A2	13.704	0,45	6.167*	18.500,40	123
A3	6.012	0,46	2.766	8.296,56	55
B2	2.833	0,6	1.700	5.099,40	34
B5A	5.091	0,8	4.073	12.218,40	81
B6	193.114	0,8	154.492	463.474,56	3.090
D1a	2.060	0,6	1.236	3.708,00	25
D1b	3.439	0,5	1.720	5.158,50	34
D2	5.705	0,4	2.282	6.846,00	46
D3	10.840	0,4	4.336	13.008,00	87
D5	1.650	0,8	1.320	3.960,00	26
B12 **	63.645	0,34	21.333	64.000,0	427
	Tot		192.491	604.270	3.850

* Nota: di questi, 23.500 mq (12%) provengono da volumetrie già previste dal precedente PRG ora ricollocate in ambiti di trasformazione del PGT

** Nota: ex lotto 2VA4bis P.di.Z. Consortile (ex CIMEP).

TIPOLOGIA	N. RIF.	AREA		ATTUATO Mq	NON ATTUATO Mq	IN CORSO	ABITANTI
		MQ	V				
PIANI DI LOTTIZZAZIONE	1	5.551	30000			5.551	200
PIANI DI LOTTIZZAZIONE	2	505	2400			505	16
PIANI DI LOTTIZZAZIONE	6	11.817	7260			11.817	48
PIANI DI LOTTIZZAZIONE	7	7.204	3400			7.204	23
PIANI DI LOTTIZZAZIONE	11	837	1700			837	11
PIANI DI LOTTIZZAZIONE	12	2.944	9800			2.944	65
Pii	5a	18.320	38000			18.320	253
Pii	5b	30.395	29600			30.395	197
Pii	5c	31.316	57600			31.316	384
TOTALE RESIDENZIALE		108.889	179.760	0	0	108.889	1.198

Piani attuativi in corso previsti dal precedente PRG
(aggiornamento dicembre 2013)

Pagina modificata a seguito della Quarta Variante (modifica destinazione urbanistica lotto 2VA4bis P.d.Z. Consortile) e della Quinta variante al Pgt finalizzata alla modifica delle previsioni urbanistiche connesse all'area di trasformazione B7