



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

PIANO DEI SERVIZI

(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:

B.5

SOMMARIO

1.	INTRODUZIONE	2
2.	LE PREVISIONI DI AREE PER SERVIZI DEL PREVIGENTE P.R.G.	4
2.1.	Analisi dei dati quantitativi	4
2.2.	L'offerta di servizi a Varedo	7
2.3.	Il Piano Regolatore Cimiteriale	14
3.	IL PROGETTO DEI SERVIZI PER IL TERRITORIO DI VAREDO	17
3.1.	Analisi delle previsioni quantitative del Piano	17
3.2.	Il Progetto di sviluppo dei servizi	20
3.3.	Il Piano Urbano del traffico	26
4.	PIANO FINANZIARIO DELLE ACQUISIZIONI - SOSTENIBILITA' DEI COSTI E DEI SERVIZI	28
5.	SISTEMI STRATEGICI DI PROGETTO	29
5.1.	Sistema dei Parchi	30
5.2.	La nuova Stazione	36
5.3.	La tangenziale Sud	37
5.4.	I percorsi ciclopedonali	37
5.5.	Schede aree di trasformazione – trasferimenti volumetrici	39
6	VARIANTE AL PGT "ex lotto 2va4bis del Piano di Zona Consortile"	42
6.1	Localizzazione aree oggetto di Variante	42
6.2	Stato di fatto dell'area	43
6.3	Normativa urbanistica vigente	44
6.4	Finalità della Variante al PGT	47
6.5	Ricadute amministrative	49
6.6	Calcolo della capacità insediativa e dei servizi pubblici a seguito della Variante	50
7	CALCOLO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA E VERIFICA DELLE SUPERFICI DEI SERVIZI PUBBLICI A SEGUITO DELLE VARIANTI INTERCORSE (2010 - 2013) - (fino alla Quinta Variante - B7)	51

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

Uno degli aspetti forse più rilevanti alla base della nuova impostazione formulata dalla l.r. 11 marzo 2005, n. 12, consiste nel superamento del concetto di standard, grazie alle nuove modalità di quantificazione dei servizi.

Il Piano dei Servizi concorre assieme al piano delle regole e al documento di piano alla definizione dell'assetto del territorio comunale occupandosi in particolare di assicurare una adeguata dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. Il piano assicura altresì una adeguata distribuzione ed integrazione degli stessi nel contesto urbano al fine di assicurarne un'adeguata fruibilità e al contempo contribuire ad un processo più ampio di rivitalizzazione urbana, del potenziamento o della creazione di nuove polarizzazioni sul territorio comunale.

Alla base del piano è, pertanto, un nuovo concetto dei servizi che va oltre alle tradizionali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per comprendere oggetti non definibili unicamente in aree e strutture e che non si risolvono, in termini di fruizione e raggio di influenza, esclusivamente dentro ai confini comunali.

Tra gli elementi da sottolineare che sottendono a questo nuovo modo di intendere i servizi vi sono inoltre:

- un ruolo complementare ma non marginale rivestito dai soggetti privati nella realizzazione e gestione dei servizi;
- attenzione sempre maggiore alla coerenza delle previsioni di piano con le reali capacità di realizzazione ed attuazione delle stesse;
- attenzione sempre maggiore all'impatto che la realizzazione di un intervento può avere in termini di sostenibilità ambientale ed urbanistica. Secondo tale logica ad essere posto in alto alla scala delle priorità è la qualità della vita nella sua globalità e non un puro ragionamento quantitativo;
- attenzione sempre maggiore alle condizioni di reale fruibilità e di inserimento del servizio nell'insieme delle relazioni ambientali, di verde e paesaggio, di comunicazione, di mobilità ed accessibilità ciclopedonale e di trasporto: è un tale inserimento che contribuisce in modo sostanziale a determinare il valore di un servizio garantendone il giusto livello di fruizione da parte dei cittadini/utenti. È la presenza di questa rete che determina, assieme alle opportunità di abitazione, di lavoro, di studio, culturali e di tempo libero, i livelli di qualità della vita urbani.

I modelli di vita profondamente mutati, le abitudini, i costumi, e contemporaneamente l'insorgenza strettamente connessa di nuovi bisogni cui la tradizionale strumentazione urbanistica non risponde con capacità di programmazione a breve e medio termine, rendono indispensabile questo mutato approccio.

Ad un delicato compito è dunque chiamato il Piano dei Servizi che dà luogo ad una lettura complessa, complementare a quella del Documento di Piano, nella definizione delle strategie e delle politiche per il governo della città.

Volendo richiamare alcuni aspetti specifici che la legge definisce all'articolo 9, il Piano dei Servizi ha il compito di assicurare *“una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e la dotazione a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione*

*tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate*¹

Oltre a quanto illustrato fin'ora va tuttavia precisato che la legge prevede una dotazione minima di aree per servizi pubblici e per servizi privati di uso pubblico, calcolati sulla base della popolazione insediata e da insediare, pari a diciotto metri quadrati per abitante; l'individuazione di dette aree ha carattere vincolante. Oltre a questi il piano deve indicare i servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione *“con particolare riferimento agli ambiti entro i quali é prevista l'attivazione di strutture di distribuzione commerciale, terziarie, produttive e di servizio caratterizzate da rilevante affluenza di utenti”*.²

Fra gli elementi innovativi introdotti dalla legge vi è l'esplicitazione del rapporto con il Piano Triennale delle Opere pubbliche e, in generale, con le previsioni di spesa dell'Amministrazione, in modo tale da delineare un quadro concreto dei programmi dell'Amministrazione stessa in materia, superando quella modalità un po' velleitaria di soddisfacimento della richiesta di standard per legge, sulla carta più che sul territorio.

Ad integrazione del Piano dovrà essere prodotto il piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGSS), con le disposizioni di cui all'articolo 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26.

¹ Art. 9 L.R. 12/2005

² Art. 9 L.R. 12/2005

2. LE PREVISIONI DI AREE PER SERVIZI DEL PREVIGENTE P.R.G.

2.1. Analisi dei dati quantitativi

Le tabelle che seguono indicano la situazione attuale della previsione di aree all'interno del precedente P.R.G. Ad una previsione complessiva (limitandosi alle aree a standard per funzioni residenziali) di **644.123** mq corrisponde uno standard di **50,5 mq/ab**, riferito ad una popolazione residente al 31/12/2008 pari a **12.763** abitanti.

Se si limita il calcolo alle aree effettivamente esistenti, acquisite o private d'uso pubblico, lo standard scende a **39,4 mq/ab**, rimanendo comunque abbondantemente al di sopra sia dei limiti fissati dalla normativa previgente sia da quella vigente.

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 1 tabella aree a servizi residenziali del precedente P.R.G.

POPOLAZIONE 31 Dicembre 2008	12763	mq/ab
totale standard esistenti e previsti	644.123	50,5
totale standard esistenti pubblici o privati di uso pubblico	502.262	39,4

Gli altri servizi del Comune, per la produzione e tecnologici sono quelli riportati nella tabella che segue.

ATTREZZATURE DI SERVIZIO ALLA PRODUZIONE					
TIPOLOGIA	AREA	in PE in corso	PUBBLICO	PRIVATO USO PUBBL.	DA ACQUISIRE
PARCHEGGI PRODUTTIVI	22.359	14.000	0	8.359	22.359
ATTREZZATURE DI SERVIZIO ALLE ATTIVITA' TERZIARIE E COMMERCIALI					
PARCHEGGI TERZIARI PREVISTI	13.472	13.472	0	0	13.472
TOTALE ATTREZZATURE DI SERVIZIO ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE TERZIARIE E COMMERCIALI	35.831	27.472	0	8.359	35.831
ATTREZZATURE TECNOLOGICHE					
TOTALE ATTREZZATURE TECNOLOGICHE	71.701	71.701	0	0	71.701

Da un punto di vista della tipologia dei servizi nel comune i servizi esistenti o previsti sono così ripartiti:

- ✓ 2 % di aree per attrezzature civiche e di interesse generale;
- ✓ 8 % per l'istruzione;
- ✓ 77 % per verde e attrezzature sportive;
- ✓ 5 % per attrezzature religiose;
- ✓ 8 % per parcheggi.

A completamento dei dati e delle valutazioni fin qui espresse, si osservi il confronto della dotazione pro capite di servizi suddivisa per ripartizione funzionale fra PRG e quanto previsto dalla norma previgente:

ATTREZZATURE	LR 51/75 (mq/ab)	ESISTENTI (mq/ab)	TOTALI PREVISIONI DI PRG (mq/ab)
COLLETTIVE E RELIGIOSE	4,0	3,5	3,5
SCOLASTICHE	4,5	4,3	4,3
PARCHEGGI	3,0	2,8	3,9
VERDE E SPORT	15,0	28,9	38,8

Figura 2 Differenza tra prescrizione di legge (51/75) e previsione di PRG per categoria di attrezzature

Come mostra la tabella di figura 2, le voci indicate dalla legge 51/75 (non più in vigore) trovano sostanziale risposta nella dotazione esistente. L'unica tipologia di attrezzature la cui dotazione è inferiore alle quantità della legge 51 è quella delle attrezzature civiche, che effettivamente risultano leggermente sottodimensionate anche nella distribuzione percentuale delle tipologie di servizi.

Al contrario, i servizi per il verde e per lo sport superano abbondantemente le quantità minime previste. Va evidenziato a riguardo che, contrariamente a quanto normalmente si usa fare, il cimitero è stato assimilato alle aree a verde in virtù delle previsioni del Piano Regolatore Cimiteriale che identifica tutta l'area del cimitero (compresa l'area di rispetto) come un parco e luogo di fruizione.

Oltre che ribadire il carattere meramente orientativo di quanto illustrato, va infine precisato che anche in questo caso i raffronti sono stati operati stralciando le aree a servizi previsti all'interno dei piani esecutivi in corso ma non ancora acquisite.

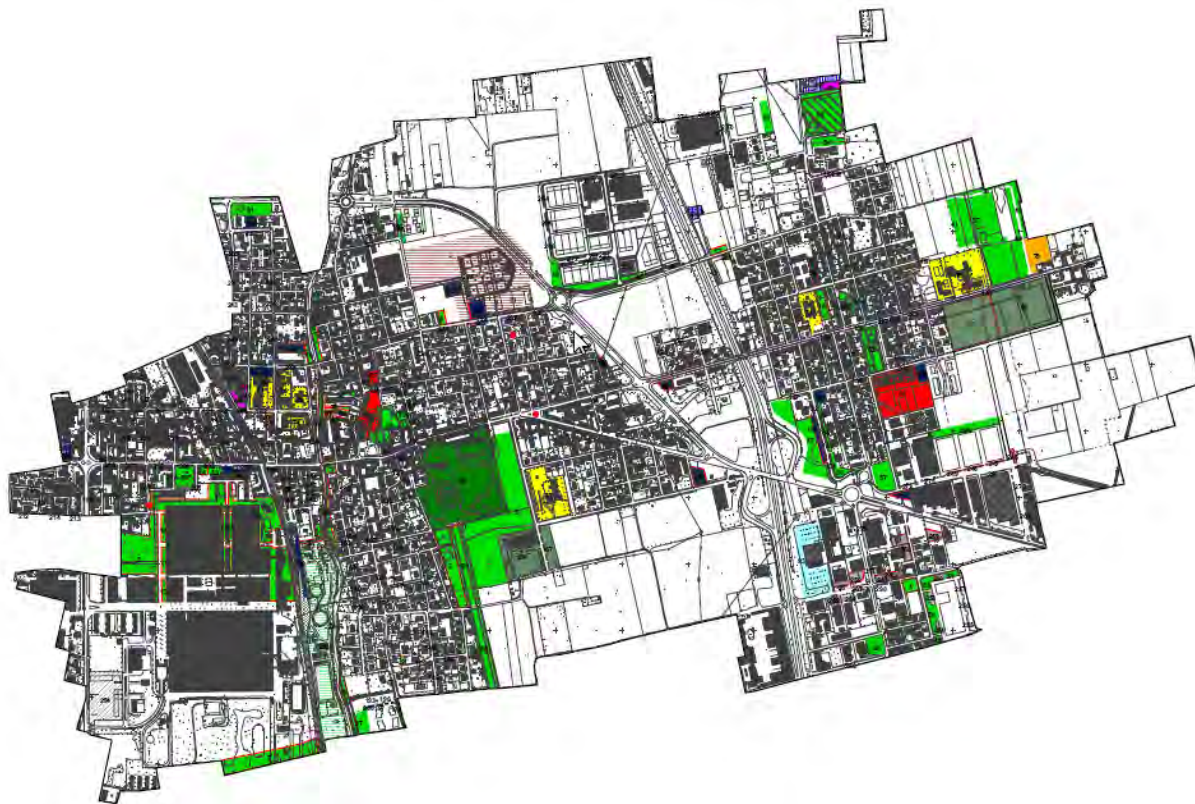


Figura 3 Localizzazione delle Aree a Servizi esistenti e previste



Quanto alla dislocazione sul territorio, come evidenziato dalle carte si riscontra: una relativa concentrazione di aree a standard nella zona del Centro storico, soprattutto con riferimento ai servizi di interesse generale, attrezzature civiche, culturali, sanitarie ecc.; una presenza di aree per l'istruzione nel centro storico, come nell'area della cascina Valera; ed una diffusione di aree a verde di varie dimensioni un po' su tutto il territorio.

In considerazione del livello medio alto di urbanizzazione del territorio comunale, il Piano dovrà porsi l'obiettivo di verificare se, in considerazione dei bacini di utenza, la presenza di servizi per i cittadini sia congrua dal punto di vista delle localizzazioni, oltre che delle quantità, ma dovrà anche andare a verificare se l'accessibilità pedonale e ciclabile, oltre che veicolare, degli stessi servizi sia in grado di compensare una inevitabile concentrazione di funzioni nella zona centrale.

2.2. L'offerta di servizi a Varedo

Oltre alle indagini più strettamente quantitative, prima di entrare nel merito delle indicazioni progettuali del Piano va richiamato l'insieme dell'offerta di cui godono i cittadini del Comune, nei diversi ambiti d'azione, come di seguito indicato.

L'Offerta culturale

In questo settore è da segnalare la Biblioteca, o per meglio dire, "il Sistema Bibliotecario Brianza Biblioteche" cui la biblioteca di Varedo appartiene: la Biblioteca Civica di Varedo è infatti collegata in rete con altre 31 biblioteche a seguito dell'adesione, nel marzo 2003, al sistema bibliotecario Brianza Biblioteche, che raggruppa le biblioteche di 27 Comuni della zona di Desio, Monza e Seregno.

Le 27 biblioteche pubbliche cooperano nell'erogazione dei servizi al pubblico, nella gestione delle raccolte e realizzano una rete capillare di prestito interbibliotecario.

La biblioteca di Varedo è anche la sede di incontri culturali di vario tipo; le altre strutture per attività culturali sono la sala civica o sala polivalente, che ha sede nell'ex Municipio e il cinema teatro Ideal, di proprietà della parrocchia SS. Pietro e Paolo, oltre ai contesti in cui operano le associazioni culturali e di volontariato.

I Servizi Civici

Di seguito sono indicati anche i principali servizi civici e di interesse generale che hanno sede nel Comune di Varedo.

- **Palazzo Municipale**
Via Vittorio Emanuele II, 1
- **Piattaforma Ecologica**
Via Merano
- **Sala civica**
P.zza Biraghi
- **Centro Anziani**
Ex Municipio

- **Ufficio Centro Servizi per il Volontariato**
- **Ufficio Sportello Lavoro**
- **Centro Giovani**
- **Sportello di Consulenza Legale**
- **ASL (MI3) sede operativa di Varedo**
Via San Giuseppe 13
- **Distretto sanitario Poliambulatorio/Consultorio**
Via Dante
- **Ufficio Postale**
Via Umberto I, 103
Viale Brianza

Luoghi di culto

- **Chiesa dei SS. Pietro e Paolo**
Via San Giuseppe
- **Chiesa Santa Maria Regina**
Via Friuli 18
- **Chiesa dell'Annunciazione di Maria**
Villa Agnesi, Valera

L'Istruzione

La dotazione di spazi per l'istruzione nel comune di Varedo può contare sulle seguenti strutture:

Istituto comprensivo Bagatti Valsecchi:

- Scuola per l'infanzia Donizetti;
- Scuola primaria Bagatti Valsecchi;
- Scuola secondaria di primo grado Gaetana Agnesi

Asilo Nido Comunale Arcobaleno di via Verdi

Istituto comprensivo Aldo Moro e Martiri di via Fani:

- Scuola per l'infanzia H. C. Andersen
- Scuola primaria Aldo Moro
- Scuola primaria Kennedy
- Scuola secondaria di primo grado Aldo Moro

E private

- Asilo nido (Via Solari)

Tale dotazione, mediamente di buona qualità sia da un punto di vista quantitativo che qualitativo, è comunque in attesa di essere parzialmente ripensata per creare poli scolastici integrati all'interno dei quali ottimizzare gli spazi e modernizzare le strutture, oltre che migliorare l'offerta quantitativa anche in virtù delle previsioni di sviluppo della popolazione.

Trasporti

Il Comune di Varedo è servito da una rete di collegamenti, dei quali i più importanti sono rappresentati dalle linee delle Ferrovie NORD, da una rete di autolinee verso Monza, verso Milano, e di collegamento fra i comuni limitrofi, e dalla metrotramvia Milano - Limbiate con fermata a Varedo lungo la via Milano sul lato Ovest dell'area SNIA.

I servizi di autolinee di carattere sovracomunale effettuano alcune fermate sul territorio di Varedo come evidenziato nella figura sotto riportata (solo relativa alla Brianza Trasporti).

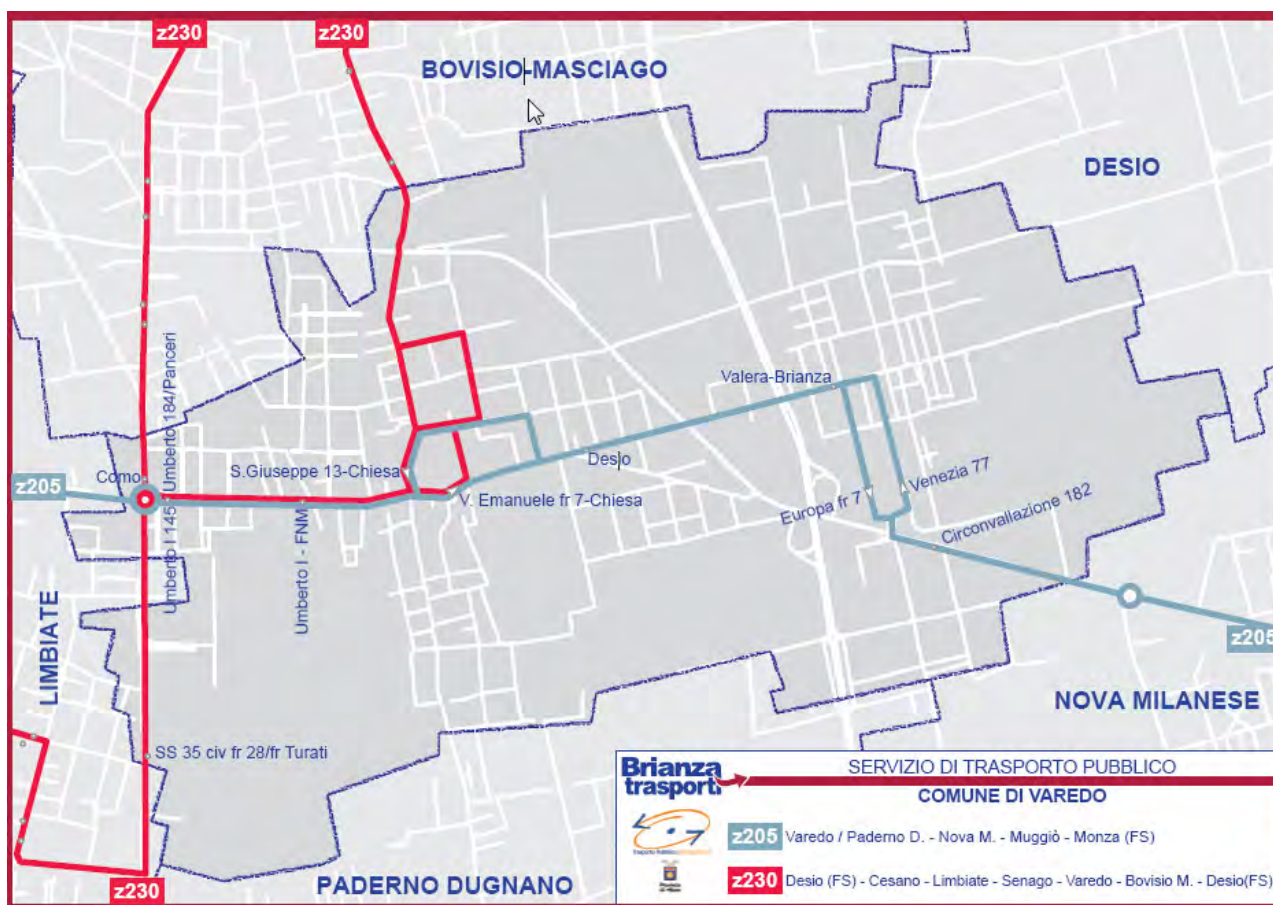


Figura 4 Mappa trasporti su gomma con fermata nel Comune di Varedo

In particolare le linee ferroviarie sono quelle attestata sulla Milano Asso e riguardano:

- Milano Rogoredo - Mariano Comense (S2)
- Milano Cadorna – Seveso-Camnago/Meda (S4)

- Milano-Seveso - (Camnago)-Meda

La metro tranvia, come già detto è la:

- Milano- Limbiate

Le autolinee riguardano le tratte:

- Cantù-Milano
- Monza-Muggiò-Nova-Varedo
- Saronno-Varedo-Palazzolo
- Desio-Limbiate-Varedo-Desio

L'integrazione e l'interscambio fra le linee rappresenta l'elemento centrale per una politica dell'Amministrazione sulla mobilità, oltre naturalmente al potenziamento delle linee stesse, sul quale l'Amministrazione non ha competenze dirette.

In questo senso l'annunciata verifica della possibilità di spostamento della stazione rappresenta un tassello importante di una riconsiderazione della mobilità pubblica sul territorio di Varedo

Il Volontariato

L'offerta globale di servizi e assistenza in Comune è infine arricchita dalla presenza di una serie di Associazioni di volontariato operanti a Varedo³, oltre che da circoli e associazioni culturali o sportive con sedi proprie o ospitate in strutture comunali.

Associazione Nazionale Combattenti e Reduci

Vicolo Corte Seveso, 6 – Varedo

Associazione Mutilati e Invalidi di Guerra

Vicolo Corte Seveso, 6 – Varedo

Associazione Famiglie Caduti e Dispersi in Guerra

Via Donizetti, 3 – Varedo

Associazione Mutilati e Invalidi Civili

Via Donizetti, 3 – Varedo

Associazione A.V.I.S.

Via Donizetti, 3 – Varedo

Associazione A.I.D.O.

Via Donizetti, 3 – Varedo

Croce Rossa Italiana

Sezione di Varedo

Via Scarlatti, 11 – Varedo

Salute Donna Onlus

Sezione di Varedo

³ Dati estratti dal sito del Comune
Relazione del Piano dei Servizi

Gruppo missionario parrocchiale SS. Pietro e Paolo

Vicolo SS. Maurizio e Lazzaro, 6 – Varedo

Associazione Rete Speranza

Via Vittorio Emanuele, 43 – Varedo

Associazione A.C.L.I.

Via Verdi, 5 - Varedo

Associazione ViViVaredo since 2000

Via Cadorna, 2 - Varedo

Associazione di Promozione Sociale Anziani e Pensionati Varedesi

Piazza Biraghi, 2 – Varedo

Associazione Centro Studi Politeama Artiterapie

Via Madonnina, 54

Corpo Musicale Parrocchiale S. Cecilia - Varedo

Via Saronno, 2

Circolo Fotografico Varedese

Via Donizetti, 3

Club Modellisti Varedo

Via S. Michele, 19

Gruppo Culturale Varedese

Istituto Comprensivo "A. Moro" V.le Brianza, 127

UNITRE Università della terza età

Via Donizetti, 3

Le Associazioni Sportive**A.S. Basket Open**

P.zza Volta n. 5 – Varedo

Ass. Amici Sportivi Basket

Via Diaz n. 1 – Varedo

Ass. F.I.D.C. sezione Cacciatori

Co bar Bellaria via Monza – Varedo

Ass. Nord Padania Nuoto

Via Rebuzzini – Varedo

Ass. Polisportiva Varedo

Via Donizetti, 3 – Varedo

Ass. Sportiva la Palestra

Via Foscolo n. 12 – Varedo

Centro Sportivo Karate

Via XXV Aprile n. 9 - Nova Milanese

A.S. Basket Open

P.zza Volta n.5 – Varedo

F.B.C. Varedo

V.le Brianza - campo sportivo – Varedo

Ferrari Club G. Villeneuve

Via Circonvallazione n. 180 – Varedo

Gruppo Amici Sportivi Varedesi

Bar Bellaria via Monza – Varedo

Palio S. Giorgio

Via Friuli n. 18 - Varedo

L'offerta ambientale e paesistica e i percorsi ciclo pedonali

Come risulta dall'analisi del Piano dei Servizi del 2006 e dei dati relativi allo stato di attuazione del previgente PRG, la dotazione di aree a verde è buona e diversamente articolata: dalle aree a Parco e a giardini pubblici comunali, alle aree a verde privato, con particolare riguardo ai parchi delle ville storiche, al verde territoriale e agricolo quasi interamente collocato all'interno del PLIS Grugnotorto.

La scarsità di aree libere del comune, ma anche il generale congestionamento di tutta la zona geografica in cui Varedo è collocato, fanno sì che queste presenze, ancorchè per certi aspetti residuali, assumano una importanza ed un significato particolare per la città, rappresentando l'unica occasione di spazi aperti di cui la città può godere. Non a caso l'Amministrazione ha avviato già da alcuni anni una politica di acquisizione di questi spazi, sia per assicurarne il mantenimento, sia per favorirne la riqualificazione dal punto di vista paesistico e ambientale.

Il PLIS del Grugnotorto rappresenta inoltre l'occasione per mantenere in vita minimi corridoi verdi che per quest'area rappresentano un modo per partecipare al mantenimento/miglioramento della biodiversità e della qualità ambientale del territorio, anche partecipando al progetto della Dorsale Verde Nord Milano che la provincia di Milano ha individuato come struttura portante strategica del sistema di connessione ecologica e ambientale del Nord Milano.

Le aree del PLIS, che se pur in qualche caso di proprietà comunale non rientrano nella contabilità delle aree a standard in senso tradizionale, sono in grado di offrire diverse occasioni di fruizione, dal Bosco Bello di Varedo alla cava di Paderno, dal complesso della Valera al canale Villoresi, e la messa in comunicazione che si verifica attraverso la gestione di un patrimonio comune e la continuità del verde può trasformare le occasioni puntuali in un sistema.

In questa dimensione la rete ciclabile costituisce uno strumento formidabile di messa in relazione di luoghi all'interno al sopradetto sistema: la possibilità di creare piste ciclabili integrando la rete più strettamente urbana con quella sovracomunale (organizzata all'interno del PLIS, ma anche dalla provincia – si pensi a riguardo al progetto MiBici), può contribuire a generare un'offerta di servizi significativa, mettendo in comunicazione le occasioni fruibili realizzate e messe a disposizione da tutti i Comuni interessati, oltre che dall'Ente gestore.

Una adeguata attenzione, nell'ambito del Piano dei Servizi, va infatti dedicata alla rete dei percorsi ciclo pedonali, anche fuori dal Parco del Grugnotorto. In una realtà territoriale quale quella di Varedo, organizzata lungo quattro assi principali e con una rete infrastrutturale (viabile e ferroviaria) che esercita un effetto barriera, i percorsi ciclabili

costituiscono una rete di mobilità tale da consentire una efficiente forma di comunicazione interna al territorio; essi costituiscono inoltre una formidabile occasione di svago a basso impatto ambientale e sostenibile, anche dal punto di vista degli impegni finanziari dell'Amministrazione.

Non va tuttavia dimenticato che i territori del Parco non sono solo aree per la fruizione ricreativa, paesistica e ambientale; i territori agricoli del Parco hanno infatti anche esigenze produttive e di mercato, che possono però essere indirizzati a rispondere a più occorrenze, proponendo nuovi modelli di produzione e di commercializzazione dei beni, più attenti al mercato interno, alla produzione di nicchia e di qualità, all'offerta di servizi diretti al cittadino, che oggi rappresentano un tipo di risposta produttiva e ambientale in queste zone. La presenza del Parco può essere d'aiuto, sia in termini organizzativi che di sostegno a progetti in tal senso mirati.

Un territorio così pensato si configura come uno standard di valore paesistico, non meno importante di altre offerte quantitative di servizi che l'Amministrazione può realizzare per i propri cittadini. Essa può infatti investire su questo tipo di servizio, pur nella consapevolezza della natura privata e produttiva del bene in oggetto, anche mettendo in atto politiche che incentivino un riequipaggiamento delle campagne e una buona qualità dei suoi corsi d'acqua.

Da un punto di vista quantitativo la tabella sotto riportata esemplifica i territori coinvolti dalle diverse funzioni del Parco, come calcolati dallo Schema Direttore condiviso dai Comuni del Parco stesso.

	CINISELLO B.	CUSANO M.	MUGGIO'	NOVA M.	PADERNO D.	VAREDO	TOTALE
PARCO PUBBLICO mq	270.421	258.275	195.582	72.022	255.216	161.797	1.213.313
INTERVENTI DI MITIGAZIONE AMBIENTALE mq	231.419	0	17.371	57.944	326.766	190.102	823.602
AMBITI - CONSOLIDAMENTO DELLA COLTIVAZIONE AGRICOLA mq	726.931	0	268.002	248.714	377.920	226.169	1.847.736
REGOLARIZZAZIONE DELLE COLTIVAZIONI ORTICOLE mq	21.787	0	242.991	116.006	566.575	46.183	993.542
RIQUALIFICAZIONE DEL PAESAGGIO DELLA 'VIABILITA' mq	0	1.024	10.280	0	56.606	0	67.910
COMPARTI DEI PROGETTI UNITARI mq	339.784	0	165.923	292.557	769.938	0	1.568.202
ALTRO mq	412.702	38.331	104.534	117.586	451.294	83.577	1.208.024
SUPERFICIE DEL PARCO mq	2.003.044	297.630	1.004.683	904.829	2.804.315	707.828	7.722.329
ABITANTI	74.597	20.076	21.248	22.080	45.607	12.700	196.308

Figura 5 Lineamenti dello schema di struttura 2003

Altro elemento importante della realtà ambientale di Varedo è rappresentato dal torrente Seveso. Allo stato attuale, anche se la qualità delle sue acque è in graduale miglioramento, per il Comune di Varedo il fiume è poco visibile e poco accessibile, ridotto a poco più di un fosso che scorre lungo i retri delle case.

Un recupero, dove possibile, delle sue sponde e degli spazi annessi contribuirebbe non solo a ridare dignità ad un elemento così importante del territorio, ma anche a creare nuovi spazi da vivere e da godere.

2.3. Il Piano Regolatore Cimiteriale

Il Comune di Varedo ha predisposto il proprio Piano Regolatore Cimiteriale allo scopo di verificare le possibilità di ampliamento e di nuovo assetto dell'area del cimitero.

Tale studio, oltre che valutare e determinare gli ampliamenti, ha individuato una strategia d'azione mirata all'organizzazione di tutta l'area direttamente o indirettamente interessata, con localizzazione di funzioni a Parco e per il tempo libero che consentono un uso integrato dei territori interessati. L'area di rispetto entro la quale sono individuate le funzioni complementari è quella minima di legge, in considerazione delle scelte assunte dal PRG del 2006 (comprensivo delle varianti).

Nell'inquadramento del lavoro è esplicitata la filosofia con la quale si è approcciato al tema:

“L'idea di base su cui si fonda la previsione di sistemazione dell'area di rispetto cimiteriale attuale è quella di integrare la struttura cimiteriale con altre strutture al servizio del cittadino, in modo da:

- ***prevedere una adeguata area di ampliamento*** cimiteriale per affrontare le esigenze dei prossimi 20 anni, riqualificandone l'aspetto
- ***riutilizzare l'area di rispetto cimiteriale***, che altrimenti resterebbe inutile, al servizio dei cittadini
- ***rendere più integrate la città dei vivi e quella dei morti***, anziché contrapporre con effetto repulsivo.

*Obbiettivi che si cerca di raggiungere con manufatti, sistemazioni, collegamenti, recinzioni e attrezzature immerse in un ambiente di verde diffuso che assume complessivamente il nome di **Parco della Memoria**”.*⁴

In premessa è evidenziato che l'analisi geologica svolta per l'approvazione della variante al PRG comunale del gennaio 2005 ha riscontrato in quest'area condizioni idonee all'ampliamento del cimitero nei suoli circostanti.

⁴ Comune di Varedo – Piano Regolatore Cimiteriale 2007-2027 Prime Ipotesi di piano
Relazione del Piano dei Servizi



Figura 6 Ipotesi Piano di Sviluppo Cimiteriale

Come si evince dall'ipotesi sopra riportata il cimitero proposto diventerebbe un luogo in grado di accogliere la funzione primaria per il quale è previsto, ma nello stesso tempo, in una impostazione che è più tipicamente da cimitero anglosassone, conterrebbe al suo interno una serie di spazi pubblici in grado di valorizzare l'intorno, favorendo una frequentazione mista di persone un po' di tutte le età e di animali.

Le funzioni previste sono:

la parte per le sepolture con relativo ampliamento;

- 1 giardino della memoria per la dispersione delle ceneri
- 1 area per sepolture di mussulmani e non cattolici
- 1 cimitero per animali
- 1 parco pubblico composto da:
 - a) un giardino pubblico, con alberi e prati
 - b) un parco giochi
 - c) un area di incontro per i giovani
 - d) un campo di calcetto/basket
 - e) un'area per lo sgambamento dei cani
 - f) un percorso per lo jogging
 - g) un chiosco bar per il ristoro dei frequentatori del parco e del cimitero
 - h) il prolungamento della pista ciclabile dalla rotatoria sulla statale fino a via Agnesi dopo aver percorso in circolo tutta l'area

- i) lo spostamento dell'attuale parcheggio su via Palermo con la realizzazione di 2 parcheggi accessori,

Nel Piano sono poi indicate anche alcune soluzioni di sviluppo delle aree previste come edificabili dal PRG del 2001 e successive varianti, a Nord e a Sud del viale del cimitero, coerenti con l'assetto dell'area.

3. IL PROGETTO DEI SERVIZI PER IL TERRITORIO DI VAREDO

3.1. Analisi delle previsioni quantitative del Piano

La Tavola **B4** contiene l'azzonamento dei servizi sul territorio comunale.

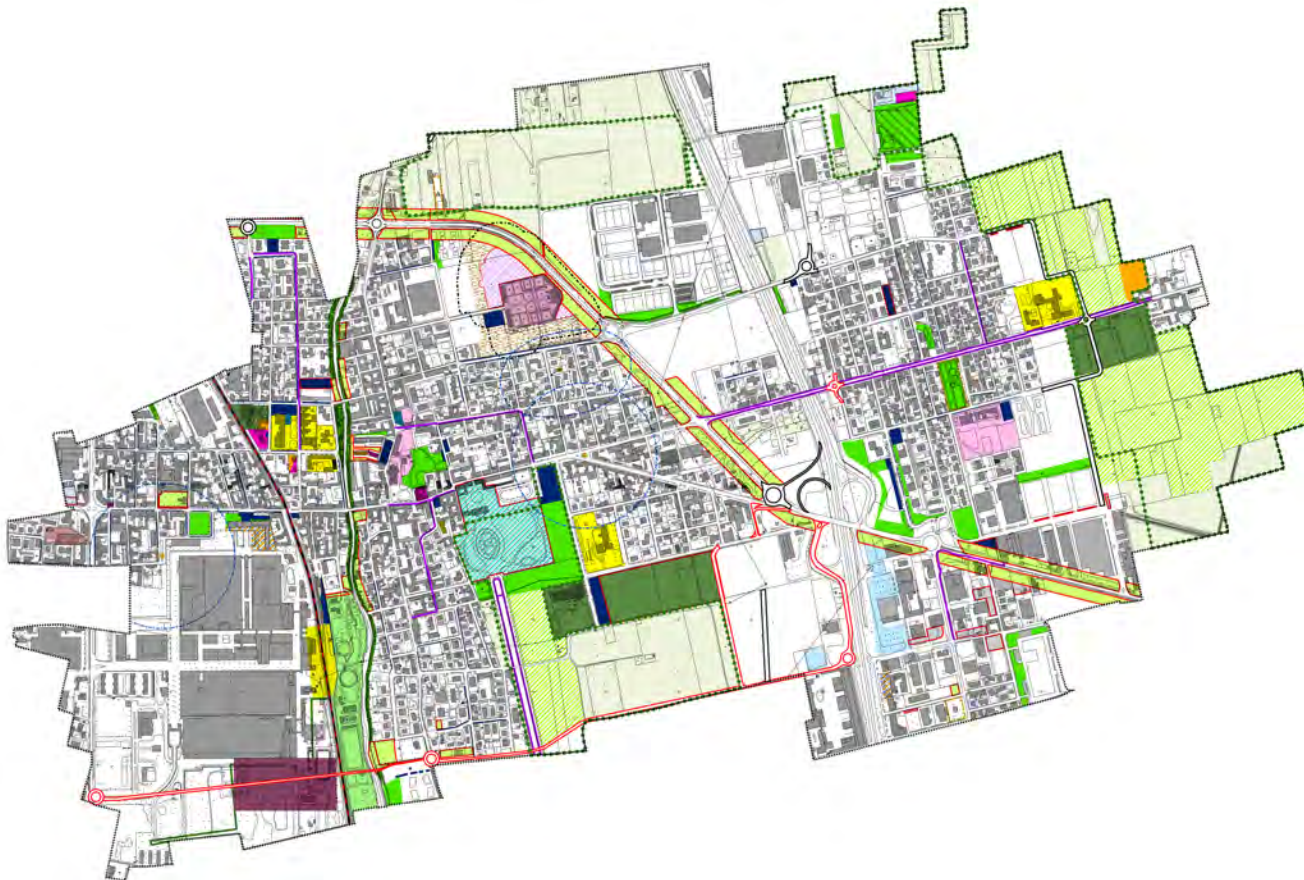


Figura 7 L'azzonamento dei servizi sul territorio (Tav. B4)

Pagina modificata a seguito della Terza Variante (modifica perimetrazione PLis del Grugnotorto - Villorresi) e della Quinta variante al Pgt finalizzata alla modifica delle previsioni urbanistiche connesse all'area di trasformazione B7

LEGENDA**SERVIZI ESISTENTI****ATTREZZATURE A SERVIZIO DELLA RESIDENZA**

-  SERVIZI CULTURALI
-  SERVIZI PUBBLICO-AMMINISTRATIVI
-  SERVIZI RELIGIOSI
-  SERVIZI SANITARI -SOCIO-ASSISTENZIALI
-  SERVIZI SCOLASTICI
-  SERVIZI SPORTIVI
-  VERDE PUBBLICO
-  PARCHEGGI RESIDENZIALI
-  SERVIZI INIZIATIVA PRIVATA

ATTREZZATURE DI SERVIZIO ALLA PRODUZIONE**ATTREZZATURE DI SERVIZIO ALLE ATTIVITA' TERZIARIE E COMMERCIALI****ATTREZZATURE TECNOLOGICHE**

-  CIMITERO
-  ALTRI SERVIZI TECNOLOGICI
-  POZZI DI CAPTAZIONE

SERVIZI PER LA MOBILITA'

-  VIABILITA' IN CORSO DI ATTUAZIONE
-  FERROVIA
-  AUTORIMESSA ATM
-  STAZIONE FERROVIARIA
-  PERCORSI CICLABILI

SERVIZI DI PROGETTO

-  AREE A VERDE DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE DEL CORRIDOIO ECOLOGICO DI INTERESSE PROVINCIALE
-  PARCO LUNGO IL SEVESO
-  PARCO NELL'AREA EX SNIA-VISCOSA
-  AREE A VERDE DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E URBANA DI PROPRIETA' PUBBLICA
-  FASCIA DI RILEVANZA AMBIENTALE LUNGO IL TORRENTE SEVESO
-  AREE DA DESTINARE A VERDE
-  SERVIZI SPORTIVI
-  SERVIZI SCOLASTICI
-  VILLA BAGATTI VALSECCHI
-  PARCHEGGI RESIDENZIALI
-  ATTREZZATURE DI SERVIZIO ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE
-  ATTREZZATURE DI SERVIZIO ALLE ATTIVITA' TERZIARIE E COMMERCIALI
-  AMPLIAMENTO CIMITERIALE
-  AREA A VERDE ATTREZZATO IN AMBITO CIMITERIALE
-  NUOVO DEPURATORE

RIORGANIZZAZIONE DI AREE A SERVIZI

-  A AREA A VERDE DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE DOTATA DI VOLUMETRIA ESISTENTE DA TRASFERIRE NELL'AREA PUBBLICA B
-  B AREA PUBBLICA IN CUI RICOLLOCARE I DIRITTI VOLUMETRICI DELL'AREA A
-  C PIAZZA "NAZIONI UNITE" CON PREVISIONE DI NUOVA VOLUMETRIA COMMERCIALE

SERVIZI PER LA MOBILITA'

-  NUOVA STAZIONE
-  NUOVA VIABILITA'
-  TRACCIATO INDICATIVO NUOVO SOTTOPASSO FERROVIARIO

-  GRUGNOTORTO-VILLORESI

La tabella che segue fornisce il quadro della dimensione quantitativa della previsione di nuovi servizi.

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 8 Tabella previsione nuove aree per servizi

Le aree di nuova previsione e quelle riconfermate prevedono come strumento di acquisizione il ricorso a meccanismi perequativi indicati dalle norme del Documento di Piano e del Piano dei Servizi.

Tale meccanismo prevede l'attribuzione alle aree destinate a servizi esterne a comparti d'intervento edificatorio, di una capacità volumetrica teorica che si genera a favore dei privati proprietari delle stesse aree, nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici. Questa capacità volumetrica teorica, che non può mai comunque essere realizzata in loco (salvo il caso di realizzazione diretta da parte del proprietario dell'area di servizi pubblici) si traduce in diritti volumetrici che possono essere utilizzati altrove o liberamente commerciati.

Rispetto a quest'ultima possibilità le norme del Documento di Piano fanno sì che gli interventi edificatori previsti nei comparti assoggettati a Programmi Attuativi generino fabbisogni di volumetrie aggiuntive rispetto a quelle direttamente correlate alle aree su cui si interviene. In tale modo gli interventi edificatori previsti dal PGT determineranno non solo la dotazione delle aree a servizi interne al comparto di intervento, ma anche, pro quota, di quelle esterne e localizzate dalla Tavola B4.

Il vantaggio in questo caso è evidente: un' equa distribuzione di guadagni e oneri fra tutti i proprietari di aree interessate da processi di trasformazione, e un risparmio per l'Amministrazione, che avrà così la garanzia di entrare in possesso delle aree per servizi e nello stesso tempo potrà più facilmente reperire le risorse per realizzarli.

Ovviamente il medesimo principio troverà applicazione all'interno dei Piani attuativi, che dovranno prevedere la dotazione di servizi necessaria al nuovo insediamento all'interno del comparto stesso.

La previsione complessiva per i servizi alla residenza è pari a circa **941.082 mq**; considerando il previsto incremento demografico, secondo quanto indicato nella relazione del Documento di Piano, che determina una stima di popolazione residente totale pari a **17.927** abitanti, la dotazione pro capite risulta essere di **52 mq/ab**, comprese le aree a servizi da realizzarsi nei comparti, pari a **96.084 mq**.

La tabella che segue riassume schematicamente il dato sopra riportato

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	5.164	644.123	40.768	160.108	96.084	941.082	17.927	52

3.2. Il Progetto di sviluppo dei servizi

Come già accennato, al di là del dato quantitativo, il Piano dei Servizi definisce un programma di interventi in materia, orientato fondamentalmente su alcuni filoni principali, in grande parte fra loro interconnessi. Tale programma può essere di seguito così riassunto:

- rispondere alle esigenze di servizi di base che possono derivare dall'aumento della popolazione;
- mettere in atto una riorganizzazione dei servizi esistenti favorendo riagggregazioni di servizi da una parte e migliore distribuzione e possibilità di espansione dall'altra;
- realizzare poli scolastici per favorire l'incremento della qualità del programma educativo, ottimizzando l'uso degli spazi per consentirne un uso multidisciplinare e diversificato;
- intervenire nel settore sociale, promuovendo interventi di tipo urbanistico ed edilizio per favorire l'aggregazione dei cittadini e promuovere l'integrazione, ma mettendo in campo anche politiche in questo senso mirate;
- incrementare e diversificare l'offerta culturale, dando vita a nuovi spazi di iniziativa privata, intercettando l'iniziativa del mondo associativo locale e promuovendo direttamente occasioni di incontro e di crescita culturale;
- potenziare le aree verdi e ad uso sportivo per migliorare l'offerta di aree attrezzate e a parco di livello urbano;
- agire sul territorio per un miglioramento ambientale diffuso, individuando il territorio, l'ambiente e il paesaggio come uno dei più importanti servizi che l'amministrazione deve garantire ai propri cittadini;
- migliorare la mobilità per favorire gli spostamenti e nello stesso tempo attenuare l'impatto che essi provocano sui cittadini;
- riqualificare gli assi cittadini per valorizzare l'immagine e arricchire l'offerta di scambi.

Verifica delle quantità

Per quanto riguarda il primo punto vale quanto già affermato nei precedenti capitoli ribadendo la dotazione procapite che si attesta su **52 mq/ab** di aree a servizi.

Distribuzione dei servizi sul territorio

A fianco ad un discorso di quantità vanno integrate anche delle considerazioni sulla distribuzione delle aree a standard sul territorio, oltre che sulla loro aggregazione, che deve essere funzionale da una parte a rispondere ad una esigenza di presenza capillare sul territorio, e dall'altra a favorire economie di spesa, mettendo insieme funzioni in grado di determinare sinergie di utilizzo.

Il Piano, a riguardo, ha pertanto previsto di migliorare la presenza di alcune funzioni su tutto il territorio e di riorganizzare il complesso di servizi attualmente localizzato ad Ovest del Seveso, prevedendo un secondo centro in posizione più baricentrica, lungo la Milano Meda, dividendo e riaggregando le funzioni per consentire nello stesso tempo la possibilità di un loro potenziamento.

Formazione di Poli scolastici

Dal punto di vista scolastico è importante fissare l'attenzione sulla complessità del ruolo dell'istruzione, come momento educativo, formativo oltre che scolastico in senso stretto, da perseguirsi anche tramite la riqualificazione e la realizzazione delle strutture.

Per fare sì che la scuola diventi da vivere, e non solo luogo dell'istruzione, come annunciato negli obiettivi del Piano, è necessario che gli spazi siano organizzati in funzione di questo, cercando di perseguire l'obiettivo della massima razionalizzazione dell'esistente, al fine di accrescere il livello qualitativo e nel contempo contenere le spese.

Il nuovo Polo scolastico previsto alla Valera risponde a questa esigenza: con lo spostamento della scuola materna in un unico plesso insieme alle elementari e alle medie esistenti e con la realizzazione di un nuovo asilo nido, si intende rispondere alle esigenze del quartiere, favorire la creazione di spazi ampi e multidisciplinari, determinare una maggiore flessibilità degli usi delle strutture nel tempo, intendendo con ciò la possibilità di rendere le strutture adattabili alle esigenze dei diversi gradi della scuola.

Oltre a ciò si prevede di localizzare una nuova struttura scolastica di tipo secondario, che troverà collocazione nel processo di riqualificazione dell'area SNIA.

Al di là di un aspetto organizzativo, vi è comunque la necessità di verificare le esigenze così come emergono dai dati.

Per quanto riguarda la dotazione esistente, i dati sono quelli riportati nelle tabelle che seguono:

ISTITUTO COMPRENSIVO "ALDO MORO E MARTIRI DI VIA FANI"			
SCUOLA	N. ALUNNI	N. SEZIONI/ CLASSI	N. ALUNNI PER CLASSE D'ETA'
Scuola dell'infanzia Andersen	164	6	54
Scuola primaria Aldo Moro	222	10	44
Scuola primaria Kennedy	157	10	31
Scuola secondaria di primo grado Aldo Moro	142	7	47
TOTALE	685	33	62

ISTITUTO COMPRENSIVO "BAGATTI VALSECCHI"			
SCUOLA	N. ALUNNI	N. SEZIONI/ CLASSI	N. ALUNNI PER CLASSE D'ETA'
Scuola dell'infanzia Donizzetti	208	8	69
Scuola primaria Bagatti Valsecchi	243	12	49
Scuola secondaria di primo grado G. Agnesi	245	11	81
TOTALE	696	31	63

Per ogni scuola è indicato il numero degli alunni, il numero delle sezioni o classi, e quindi il numero degli alunni per classe d'età, ricavandolo dal numero degli alunni diviso per il numero di anni previsti per ogni tipologia di scuola.

Nelle tabelle successive è invece calcolata la capienza massima di ogni Istituto ricavandola dal numero delle sezioni moltiplicato per un numero massimo teorico di studenti per ogni classe, da dividere poi per il numero di anni previsto per ogni tipologia di scuola.

SCUOLE DELL'INFANZIA				
LOCALITA'	N. ALUNNI PER CLASSE D'ETA' PER ISTITUTO	CAPIENZA MASSIMA	DISPONIBILITA' RESIDUA	INCIDENZA PERCENTUALE
VAREDO (DONIZETTI)	69	72	3	
VALERA (ANDERSEN)	54	54	0	
TOTALE	123	126	3	2%

PRIMARIA				
LOCALITA'	N. ALUNNI PER CLASSE D'ETA'	CAPIENZA MASSIMA	DISPONIBILITA' RESIDUA	INCIDENZA PERCENTUALE
VAREDO (BAGATTI V.)	49	81	32*	
VAREDO (KENNEDY)	31	54	23	
VALERA (ALDO MORO)	44	54	10	
TOTALE	124	189	65	52%

* con 15 classi

SECONDARIA				
LOCALITA'	N. ALUNNI PER CLASSE D'ETA'	CAPIENZA MASSIMA	DISPONIBILITA' RESIDUA	INCIDENZA PERCENTUALE
VAREDO (AGNESI)	81	135	54*	
VALERA (ALDO MORO)	47	54	7**	
TOTALE	128	189	61	47%

* con 15 classi

** con 6 classi

Come risulta dai dati per quanto riguarda la scuola dell'infanzia vi è esclusivamente una disponibilità residua minima a Varedo pari a circa il 2%.

Nei casi delle scuole primarie e secondarie invece la disponibilità complessiva, nell'ipotesi di saturare tutti gli istituti esistenti, è di circa il 52% per le primarie e del 47% per le secondarie.

I dati testimoniano di come le disponibilità esistenti siano in grado di assorbire gli aumenti di popolazione che potranno derivare dalle aree di espansione, fatta ovviamente eccezione per l'area SNIA, per la quale dovranno essere previsti interventi specifici, e dalla quale saranno tratte le risorse per il potenziamento della scuola elementare Kennedy e la realizzazione della nuova secondaria.

Sviluppo di una nuova dimensione culturale

Sul fronte culturale le ipotesi di potenziamento dell'offerta sono incentrate prevalentemente sulla messa a disposizione di nuove strutture e di nuovi spazi.

Certamente un punto di rilievo riguarda l'ipotesi di Restauro e rifunzionalizzazione della villa Bagatti Valsecchi con il suo Parco e il viale che prosegue verso le aree agricole del Grugnotorto. In considerazione dell'importanza storica, simbolica e del suo ruolo di cerniera tra l'asse principale di Varedo e il sistema del Parco Grugnotorto, è infatti prevista l'acquisizione della Villa da parte dell'Amministrazione Comunale garantendo con ciò la valorizzazione del sistema urbano e del patrimonio architettonico di pregio. E' previsto il recupero con cambio di destinazione d'uso dell'area di pertinenza delle serre e dell'area del galoppatoio che resta comunque inedificabile.

Anche villa Agnesi di proprietà comunale diventerà sede di un centro socio culturale.

Il recupero dell'area SNIA e il trasferimento del depuratore saranno infine l'occasione per due importanti realizzazioni con funzione didattica, formativa, oltre che culturale in senso più alto.

Gli interventi nelle aree tecnologiche saranno infatti accompagnati dalla realizzazione di due strutture: il museo dell'acqua e l'Eco Shop dell'energia, entrambe con l'obiettivo di costituire occasione permanente di informazione e formazione sul tema delle risorse, sul loro reperimento e sui fenomeni di inquinamento ad essi legati, ma anche sull'innovazione che una loro accurata gestione richiede.

Le realizzazioni all'interno dell'area SNIA

Come descritto nel Documento di Piano, nonché nel capitolo che segue per quanto riguarda il sistema dei parchi, gli interventi previsti all'interno dell'area SNIA hanno importanti ricadute sul sistema dei servizi, sia in termini di offerta e sia in termini di domanda.

Le funzioni principali che troveranno collocazione all'interno dell'area sono quelle indicate nella scheda B6 delle schede delle aree di trasformazione e in particolare comprendono, oltre alla funzione residenziale e a quelle commerciali, funzioni e spazi dedicati a:

- expo design
- nuova stazione ferroviaria
- nuovo depuratore

- tangenziale sud
- aree da destinare a verde
- nuovo sottopasso veicolare

Si tratta di previsioni di interesse pubblico, alle quali saranno naturalmente da aggiungere gli standard dovuti sulla base delle effettive realizzazioni.

La forte valenza pubblica che insiste sull'area, per gli effetti che un intervento di tale ampiezza determina sul territorio, oltre che per le previsioni sopra accennate, ha comportato la previsione di uno schema temporale del quale il Piano Attuativo dovrà dotarsi, 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

Oltre a questo, il presente Piano prevede che vengano messi in atto da subito una serie di interventi qui di seguito sintetizzati:

- 1) Predisposizione di un'area a parcheggio ad uso pubblico in grado di offrire una risposta alle esigenze della zona Nord Est dell'area, confinante con la sede ferroviaria e Via Umberto I;
- 2) piantumazione entro il 31.12.2010 di un albero d'alto fusto per ogni vano autorizzato;
- 3) messa a disposizione in comodato gratuito all'Amministrazione di una parte della zona destinata a expo-design per eventi pubblici entro il 31.12.2010;
- 4) messa a disposizione di un'area temporanea per la costruzione e la sperimentazione di soluzioni abitative ecologiche e altre realizzazioni/installazione in materiali riciclati;
- 5) realizzazione di corridoi ciclopeditoni passanti di collegamento nord/sud.

Gli interventi sopra indicati dovranno trovare attuazione anche nell'attesa della puntuale definizione delle previsioni di realizzazione dell'area SNIA, secondo le procedure indicate nella relativa scheda di cui all'elaborato A24.

Qualità dell'ambiente e fruizione

Il tema dell'ambiente rappresenta una importante occasione di integrazione dei servizi comunali attraverso un processo virtuoso che insieme al miglioramento ambientale diffuso favorisca una fruizione più completa del territorio, frequentabile per le sue qualità i suoi percorsi e i suoi spazi per la sosta.

La salvaguardia della vegetazione arbustiva ed arborea esistente e il suo arricchimento lungo le rogge e i sentieri della campagna rappresenta uno degli aspetti che può essere realizzato attraverso un intervento diretto del comune ma anche attraverso accordi e convenzioni con gli agricoltori della zona. La crescita di attenzione ai prodotti locali e alle

coltivazioni biologiche che può avere luogo anche in un ambiente urbanizzato come questo; l'individuazione di zone a verde per giardini pubblici e/o integrate con i percorsi; una nuova attenzione alle rogge e ai percorsi lungo le rive, rappresentano tutti una occasione di fruizione del territorio.

Il miglioramento ambientale diffuso non può evidentemente prescindere dall'appartenenza al Parco Locale di Interesse Sovracomunale Grugnotorto Villoresi, a sua volta parte della Dorsale Verde Nord prevista nel P.T.C.P, ed alle strategie che ad esso sono legate: dalla tutela e valorizzazione ambientale, al mantenimento della funzione agricola là dove ancora presente e delle cascine, allo sviluppo della rete di fruizione ciclabile e pedonale. Le azioni previste per attuare gli obiettivi indicati sono quelle dello schema direttore del Parco, alle quali l'Amministrazione ha deciso di affiancare una politica di acquisizione di molte delle aree del comune di Varedo, allo scopo di rendere più concreta, e da subito, la riqualificazione ambientale, l'aumento della biodiversità e l'arricchimento paesistico che a queste aree è affidata. Operativamente lo strumento indicato dal Piano è quello della perequazione, la quale, producendo diritti volumetrici da allocare nelle aree di trasformazione individuate, determina la cessione delle aree all'amministrazione senza costi diretti per l'amministrazione stessa.

Anche le aree lungo la Saronno Monza dovranno diventare un corridoio ecologico che tenti di recuperare le connessioni fra le aree verdi nella zona. Nello stesso tempo potranno costituire l'occasione per diminuire l'impatto dell'infrastruttura sulla città e qualificare le possibilità percettive dalla strada.

Un altro tassello importante per l'ambiente e la fruizione a Varedo è rappresentato dal torrente Seveso, che necessita di azioni non solo volte al miglioramento della qualità dell'acqua, ma anche orientate a dare corso ad un processo di rinaturalizzazione 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".

Nell'area del torrente il progetto più importante riguarda lo spostamento del depuratore e la realizzazione, nel territorio liberato e rinaturalizzato, di un parco fluviale, fino a connettersi con il Parco lungo il Seveso di Paderno Dugnano. Per la fascia di 10 ml lungo tutto il corso del fiume è invece previsto un processo incentivante volto al trasferimento delle volumetrie presenti nella fascia stessa e alla cessione delle aree al Comune attraverso l'attribuzione di diritti edificatori.

Le strutture del depuratore saranno in parte demolite e in parte recuperate per la realizzazione del Parco dell'energia e della "Ecocittà dei ragazzi".

Potenziamento e riqualificazione dell'offerta sportiva e di aree verdi

L'ambiente urbano beneficia sensibilmente della presenza di spazi pubblici a verde, per il gioco e per lo sport, godendone sia per gli aspetti percettivi, sia per le possibilità di svago, sia per le occasioni di socializzazione e integrazione che essi offrono.

Il Piano ha pertanto previsto di migliorare la dotazione di aree verdi attrezzate per il gioco su tutto il territorio, utilizzando anche alcune aree del Grugnotorto poste ai margini dell'abitato per le quali si prevede l'acquisizione, e la realizzazione di opere di forestazione, percorsi, attrezzature per il gioco e lo sport.

Mobilità veloce e mobilità lenta

La rete viabilistica e dei trasporti pubblici risponde all'esigenza di consentire gli spostamenti ma determina anche degli impatti, a seconda della scala in cui si esaminano i problemi e in relazione alle funzioni che si attribuiscono ai diversi contesti.

L'Amministrazione ha pertanto evidenziato l'esigenza di migliorare i flussi viabilistici nella zona a Sud, soprattutto in relazione alla prevista riqualificazione dell'area SNIA, prevedendo una nuova arteria in parte interrata (vedi par.5).

Un tema importante è quello del potenziamento/miglioramento del servizio di trasporto pubblico, con riferimento al quale l'Amministrazione ha previsto di incrementare la possibilità di interscambio fra le diverse modalità di trasporto. Il progetto di maggior impatto a riguardo è quello dello spostamento della stazione, che diversamente collocata e meglio attrezzata dal punto di vista dei parcheggi potrà favorire l'interscambio fra le ferrovie ed altri mezzi pubblici e privati.

Da segnalare a riguardo anche la prevista realizzazione del sottopasso ferroviario, che dovrà avere luogo contestualmente alla realizzazione del recupero dell'area ex SNIA.

L'altro campo di azione è quello della mobilità lenta e debole, come quella pedonale e ciclabile, per la quale è previsto il completamento e lo sviluppo di isole pedonali e la realizzazione di una rete di piste, percorsi ed itinerari ciclo pedonali, comunali ed extra comunali, preferibilmente in sede protetta. In particolare il Piano prevede l'incremento dei collegamenti ciclo-pedonali nel centro storico e con il resto del territorio, anche all'interno del processo di riqualificazione del centro stesso.

Va infine evidenziata l'importanza della messa in rete dei servizi tramite percorsi ciclabili, non più solo come collegamento fra funzioni, ma soprattutto come opportunità di svago e di fruizione percettiva dei luoghi, che il sistema di mobilità lenta offre.

Il Piano ha in particolare messo a punto una rete di percorsi in direzione est-ovest e lungo la Monza Saronno.

Gli elementi portanti del sistema sono il centro storico, le aree verdi, a sport e le piazze delle zone abitate, le cascine e ville padronali. Il network dei punti di interesse sopra enunciati non si limita a sommare i singoli elementi ma idealmente a moltiplicarli, perché la creazione di una rete crea uno spazio decisamente maggiore di quanto la somma delle singole occasioni determinerebbe.

Riqualificazione degli assi cittadini

Una attenzione particolare è stata data anche ai principali assi cittadini, luoghi di incontro e di scambi, ma anche luoghi simbolo dell'identità di una comunità, oltre il centro storico e la piazza principale. In questi contesti il Piano delle Regole individua norme e direttive per una riqualificazione e rifunzionalizzazione mirata a migliorarne l'immagine e arricchirne l'offerta di funzioni e servizi commerciali di vicinato e ricettivi.

3.3. Il Piano Urbano del traffico

Il Piano Urbano del Traffico è stato elaborato in due fasi, la prima conoscitiva relativa all'assetto della rete stradale, alla distribuzione del traffico veicolare e all'analisi degli scenari di intervento sulla rete stradale; nella seconda fase, ultimata nel maggio 2009, sono state definite le ulteriori proposte di intervento in relazione alle modifiche infrastrutturali legate alla riqualificazione dell'area Snia Viscosa.

Nello scenario temporale a 5 anni vengono considerate le seguenti opere:

- tangenziale di Nova Milanese che si dirama dalla S.S.527 fino a raggiungere via Brianza
- ipotesi di realizzazione sottopasso tra la S.P. ex S.S527 e le vie Desio e Brianza
- tangenziale sud di Varedo che si innesta a ovest sulla S.P.44 e prosegue parallela lungo il confine sud del comune fino a collegarsi con lo svincolo tra SP ex SS527 e la superstrada Milano-Meda.

Per la tangenziale sud sono state valutate due ipotesi progettuali che pur mantenendo lo stesso tracciato planimetrico, prevedono in un caso la realizzazione della quasi totalità del tracciato in galleria, nell'altro lo scavalcamento con viadotto della ferrovia e del fiume esistente arrivando a raso su via Madonnina con una rotatoria.

- adeguamento dello svincolo previsto per la realizzazione di Esselunga tra SP527 e superstrada Milano-Meda in conseguenza dell'innesto della nuova tangenziale sud.
- nuova viabilità interna relativa alla riqualificazione dell'area ex-Snia



Figura 9: Piano urbano del traffico- planimetria generale: nuovi scenari di progetto a 5 anni

Il Piano è corredato di flussogrammi che riportano lo scenario temporale a 5 anni simulando le due ipotesi di tracciato della tangenziale sud; il Piano urbano del Traffico non permette la verifica della capacità di assorbimento e smaltimento dei flussi esistenti e indotti dalla riqualificazione dell'area SNIA, per la quale è necessaria la redazione di uno studio di impatto viabilistico.

4. PIANO FINANZIARIO DELLE ACQUISIZIONI - SOSTENIBILITA' DEI COSTI E DEI SERVIZI

Le previsioni di sviluppo e acquisizione della dotazione di servizi nel territorio comunale si fondano per la gran parte sui processi innestabili dalle aree di trasformazione, da realizzarsi per il tramite del meccanismo della perequazione. Come illustrato nel Documento di Piano oltre che nel presente Piano dei Servizi, la realizzazione della gran parte degli interventi previsti è vincolata all'acquisto di diritti volumetrici allocati sulle aree a servizi di vario tipo (comprese le fasce di tutela ambientale e i corridoi ecologici), la cui conseguenza è poi la cessione al comune dell'area medesima senza ulteriori oneri.

Gli oneri di urbanizzazione e i contributi sul costo di costruzione derivanti sempre dalle trasformazione destinate ai nuovi insediamenti produrranno infine le entrate economiche necessarie a completare il processo di sviluppo e gestione dei servizi stessi, in modo tale da consentire al Comune, unitamente agli operatori privati e agli enti istituzionali erogatori di contributi per lo sviluppo, la realizzazione dei programmi previsti nel presente Piano.

Una attenzione particolare va invece dedicata alla prevista acquisizione della villa Bagatti Valsecchi, per la quale, al di là delle entrate che dovrebbero discendere dalle operazioni di trasformazione delle aree di proprietà pubblica, si prevede di accendere un mutuo trentennale.

Costo	Mutuo 30 anni	Rata
6.000.000 €	6.000.000 €	300.000 €

Va infine fatto riferimento al piano di Sviluppo Turistico del Sistema turistico Monza e Brianza, riconosciuto e approvato da Regione Lombardia e pubblicato sul BURL del 18.01.2010 n. 3 serie ordinaria.

L'allegato 4 al PST - elenco generale degli interventi, individua ai punti 41, 42, 43 e 44 gli elementi di interesse ai fini turistici presenti nel territorio di Varedo, fra i quali vi è indicata la Villa Bagatti Valsecchi oltre al sistema delle ville e al Parco del Grugnotorto. Tale previsione introduce la possibilità di finanziamenti che al momento non risultano ancora quantificati.



5. SISTEMI STRATEGICI DI PROGETTO

Nel presente paragrafo si riporta uno stralcio dei contenuti principali del *Progetto territoriale di Varedo: riqualificazione urbana ed territoriale per Milano e la Brianza, tra il Seveso e il Villoresi*, (miBRI') con cui il Comune di Varedo insieme a 25 partner ha partecipato al Bando *Expo dei Territori: Verso il 2015* promosso dalla Provincia di Milano.

I progetti di seguito illustrati sono parte integrante del Piano dei Servizi. L'articolazione dei progetti è suddivisa nei seguenti ambiti tematici:

- Il Sistema dei Parchi (Parco ex-SNIA, Parco del Seveso e PLIS del Grugnotorto)
- La nuova stazione
- La tangenziale Sud
- I percorsi ciclopeditoni

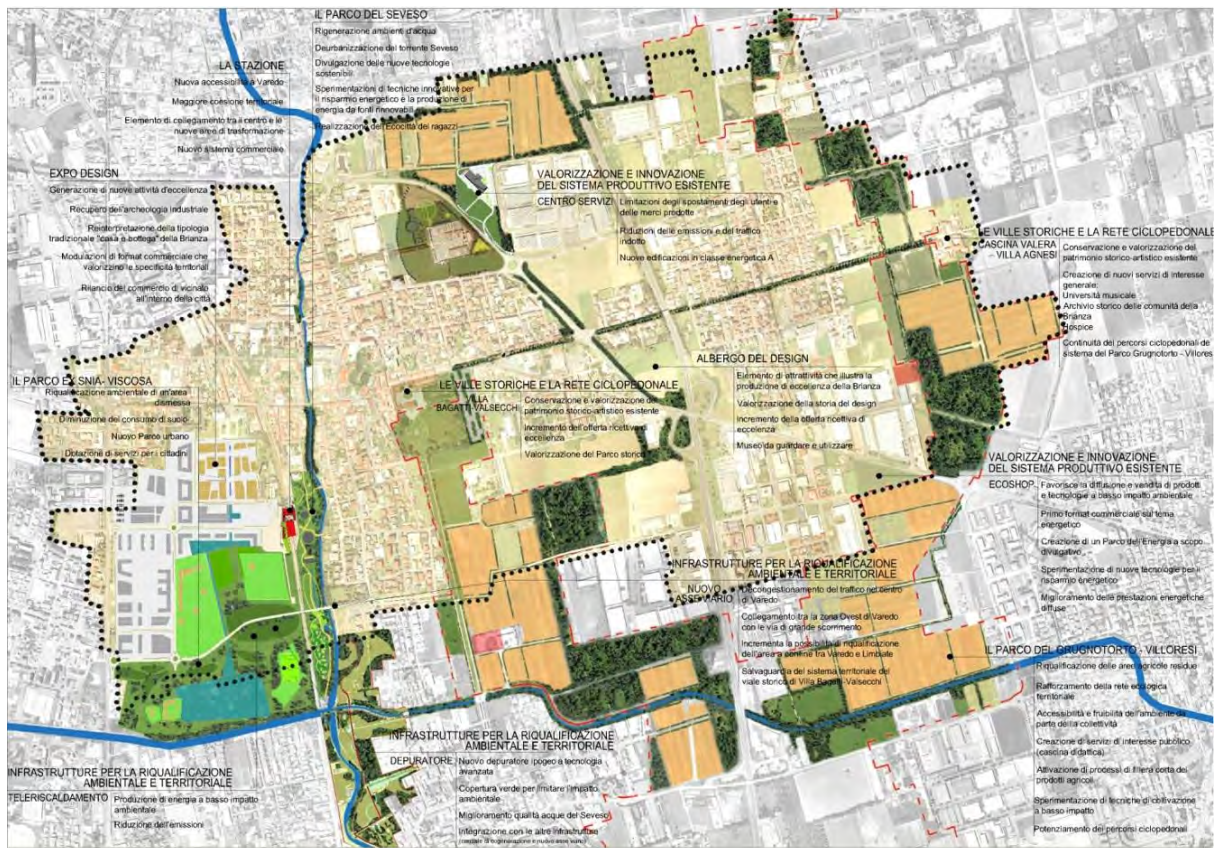


Figura 10: Il Progetto territoriale di Varedo -

L'obiettivo del progetto territoriale di Varedo è quello di migliorare la sostenibilità ambientale del territorio di riferimento delle comunità dell'area, attraverso la diminuzione del consumo di suolo e la realizzazione di interventi di riqualificazione energetica e idrica,

di sviluppo e rinaturalizzazione dell'attività agricola, di ricomposizione paesistica e di riconquista della centralità dei servizi.

Si tratta di un programma urbanistico con ricadute d'area vasta, basato su un'idea di sviluppo che riduce il consumo di suolo e che trasforma la città e il territorio migliorandone le performance.

A questo scopo si prevede di dare avvio ad una serie di interventi finalizzati alla riqualificazione di alcuni contesti urbani e sovracomunali (SNIA Viscosa, depuratore), allo sviluppo della centralità della città pubblica, al miglioramento in termini ecologici e di biodiversità del Parco sovracomunale, con un rafforzamento della Dorsale Verde Nord Milano.

5.1. Sistema dei Parchi

Il nuovo sistema dei Parchi comprende tre aree funzionali: Parco ex Snia, Parco del Seveso e il PLIS Grugnotorto-Villoresi

- Parco ex SNIA

Il nuovo parco dell'ex Snia, che nasce dalla riqualificazione dell'area a sud dell'ex fabbrica, si struttura come un grande parco a servizio della collettività con una superficie di 329.754 mq. (parzialmente sul territorio comunale di Paderno Dugnano) attrezzato con centri sportivi, per il benessere e il tempo libero e un grande bacino artificiale che sarà utilizzato per le competizioni sportive su acqua. Grazie alla rete ciclopedonale lungo il Canale Villoresi e i nuovi collegamenti di progetto, la nuova area verde si relaziona in modo diretto con il Parco del Seveso a Varedo dove saranno realizzati il parco dell'Energia e l'Ecocittà dei Ragazzi e il Parco del Seveso in Paderno Dugnano, già esistente.



Figura 11 - Il sistema dei parchi urbani

Il Sistema dei Parchi è composto dalle due nuove aree verdi (Parco dell'ex-SNIA e Parco del Seveso) che si caratterizzano da diverse destinazioni d'uso e utenza. Il sistema diventa un forte polarità all'interno del tessuto consolidato della Città Brianza. Il Parco ex-Snia si caratterizza per la dotazione di servizi per il tempo libero, centri benessere e centri sportivi.

- Il Parco del Seveso

Il progetto ha come obiettivo la creazione di un parco lungo il Seveso promuovendo nel contempo la cultura dell'acqua e del risparmio energetico, per restituire il fiume al territorio e alla collettività. Esso si fonda sul trasferimento dell'attuale depuratore, oggi collocato lungo il Seveso, all'interno dell'area ex SNIA Viscosa. Il recupero dell'area industriale dismessa prevede infatti la riorganizzazione di un comparto, nella parte a sud, come sede per il nuovo depuratore.

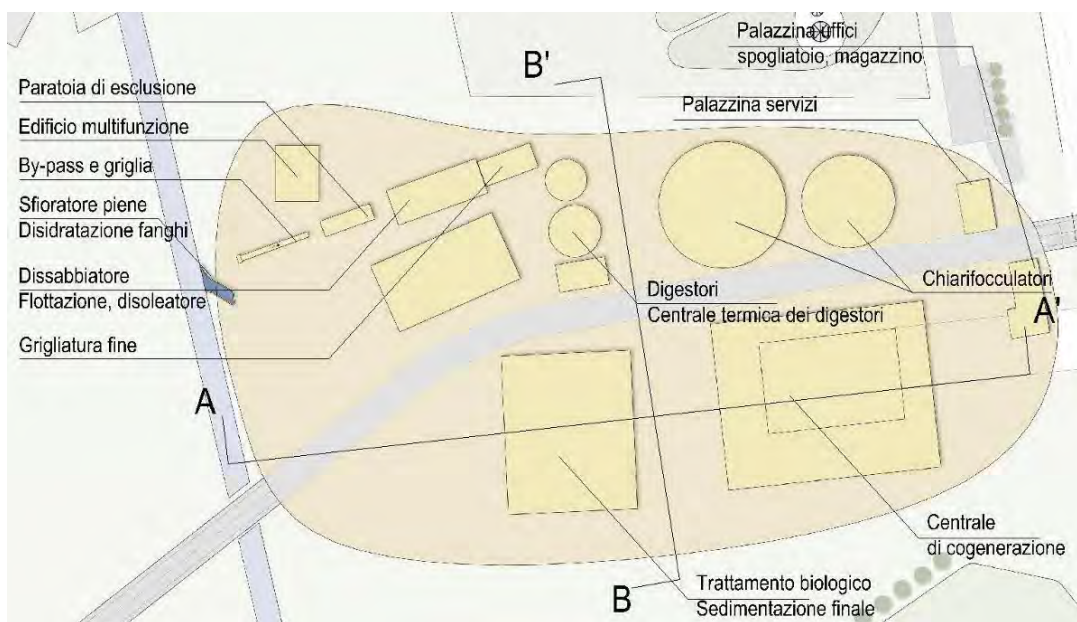


Figura 12 - Depuratore: layout funzionale.

Il nuovo impianto di depurazione è previsto all'interno di un'area a confine tra il Comune di Paderno Dugnano e Varedo. La struttura è parzialmente ipogea e con copertura a verde per limitare l'impatto sul sistema ambientale all'interno del Parco ex-SNIA.

La rilocalizzazione dell'impianto consentirà di realizzare un Parco lineare lungo il fiume, il Parco del Seveso, per favorire il collegamento dell'area ai percorsi ciclabili del canale Villoresi e al Parco fluviale già realizzato in Comune di Paderno Dugnano.

Il nuovo Parco è il risultato della sovrapposizione ed integrazione di progetti caratterizzati da tre tematiche differenti: ambientali, didattiche ed energetiche.

L'area liberata, oltre che rinaturalizzata e qualificata ambientalmente e paesisticamente, diventerà la sede del Parco dell'Energia che riutilizzerà alcune delle strutture dell'impianto attuale per la sperimentazione e la divulgazione delle tecniche e dei prodotti per il risparmio energetico anche mediante installazioni sperimentali. Il Parco dell'Energia potrebbe essere realizzato e gestito da una struttura commerciale denominata EcoShop che sarà anche il luogo di informazione per l'installazione di strumentazione per la produzione di energia, per la realizzazione di strutture ad alto risparmio energetico e per la diffusione delle tecniche di bioarchitettura nelle costruzioni.



Figura 13 - Il parco dell'energia

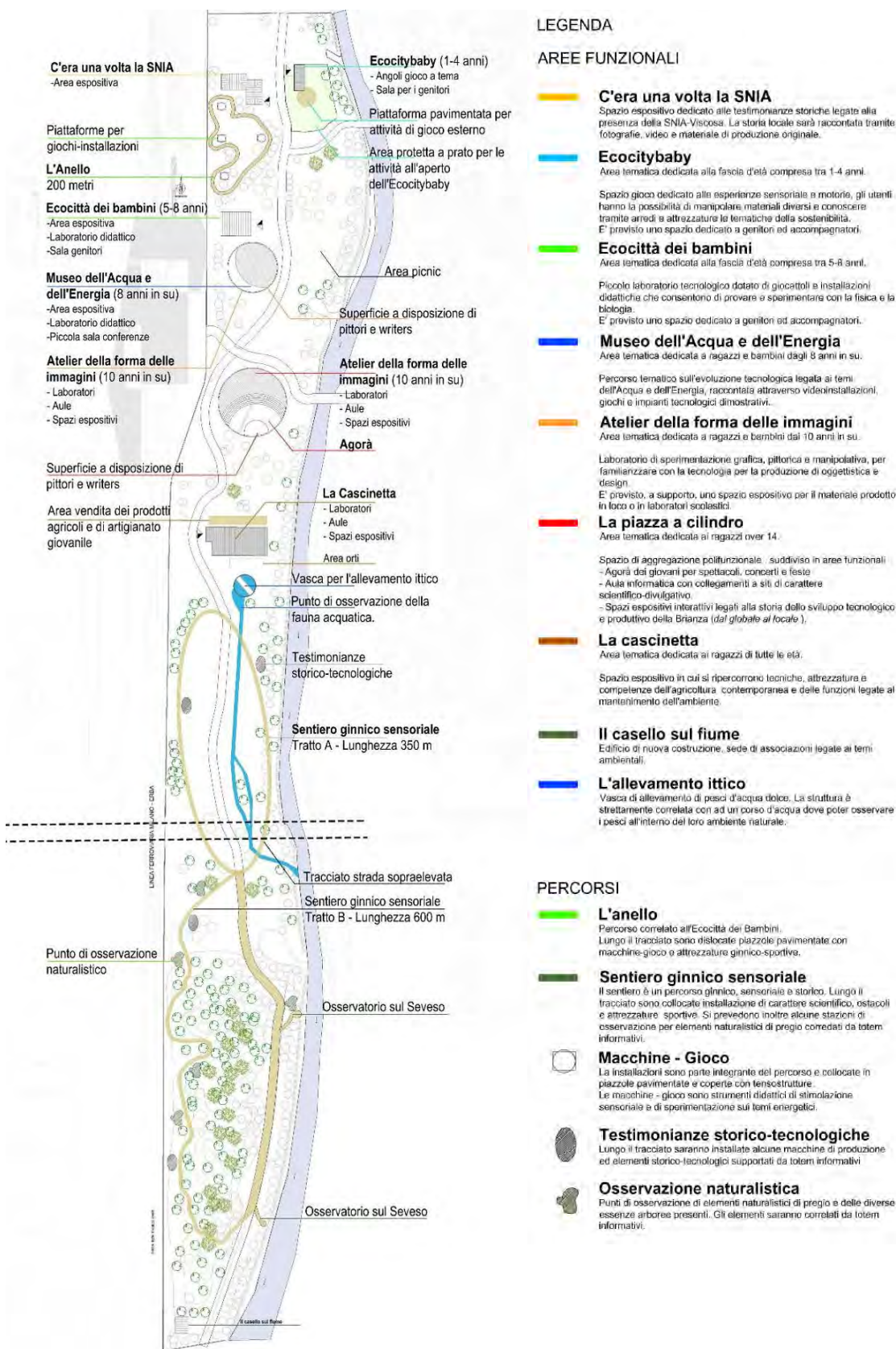


Figura 14 – Ecocittà dei ragazzi



Figura 15 – Il Parco del Seveso

- Il PLIS Grugnotorto- Villoresi

Il PLIS del "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 688.982 mq di territorio a parco nel comune di Varedo rappresentano circa l'8,35 % dell'intera area protetta (8,26 milioni di mq)

La presenza del PLIS del Grugnotorto gioca un ruolo che va molto al di là della sua estensione, sia in termini territoriali che, a livello comunale, per la quantità di aree presenti a Varedo. La riconnessione funzionale delle aree verdi, costituisce un proposito importante e necessario per moltiplicare le opportunità che le aree verdi offrono. E' il concetto del corridoio ecologico, che si realizza con la riqualificazione ambientale e con l'inserimento di elementi di naturalità come acqua, alberi, siepi ecc.. che rendono più attrattivo e variegato il paesaggio.

L'acquisizione pubblica delle aree e la loro valorizzazione rappresenta uno degli obiettivi principali del Progetto, che prevede una convinta riappropriazione da parte della città del proprio territorio. La realizzazione del Parco del Grugnotorto rappresenta la possibilità di considerare le residue aree agricole in un sistema di valenza ambientale dalla dimensione territoriale; tale sistema è volto alla riorganizzazione della città e contribuisce a ridefinire il margine dell'edificazione nelle zone agricole, valorizzando e trasformando i retri in fronti.



Figura 16 - Il percorso del Parco

La riqualificazione del sistema agricolo residuo prevede la creazione di aree funzionali diversificate per tipologie di interventi, strutturate lungo un percorso. Gli interventi previsti si dividono in 3 categorie: valorizzazione e consolidamento della coltivazione agricola, intensificazioni delle aree boscate e dotazioni di servizi a scopi didattici e sportivi. Alcuni interventi, quali la riqualificazione del Canale Villoresi e la realizzazione del Parco del Seveso nel Comune di Paderno Dugnano sono già in fase d'attuazione.

5.2. La nuova Stazione

Il potenziamento della linea ferroviaria Milano – Asso consentirà di dare una nuova accessibilità al sistema urbano di Varedo, fornendo un servizio regolare e cadenzato ogni 15 minuti contribuendo a migliorare la qualità dell'abitare. Collegata alla trasformazione urbanistica dell'area ex Snia, viene prevista una nuova Stazione a ponte sul fascio ferroviario.

L'ipotesi progettuale prevede lo sviluppo della Stazione con due corpi allungati e disposti parallelamente all'andamento della linea ferroviaria, con un elemento a ponte che li collega e che sarà destinato a galleria di servizio e commerciale.

L'accessibilità alla stazione verrà garantita da entrambi i lati: dalla viabilità del comparto ex Snia sul lato occidentale, da un nuovo sottopasso viabilistico sul lato orientale. Anche i parcheggi saranno collocati su entrambi i lati della ferrovia: un grande parcheggio multipiano per circa 750 posti auto ed un parcheggio a raso, per circa 100 posti auto sul lato urbano della città.

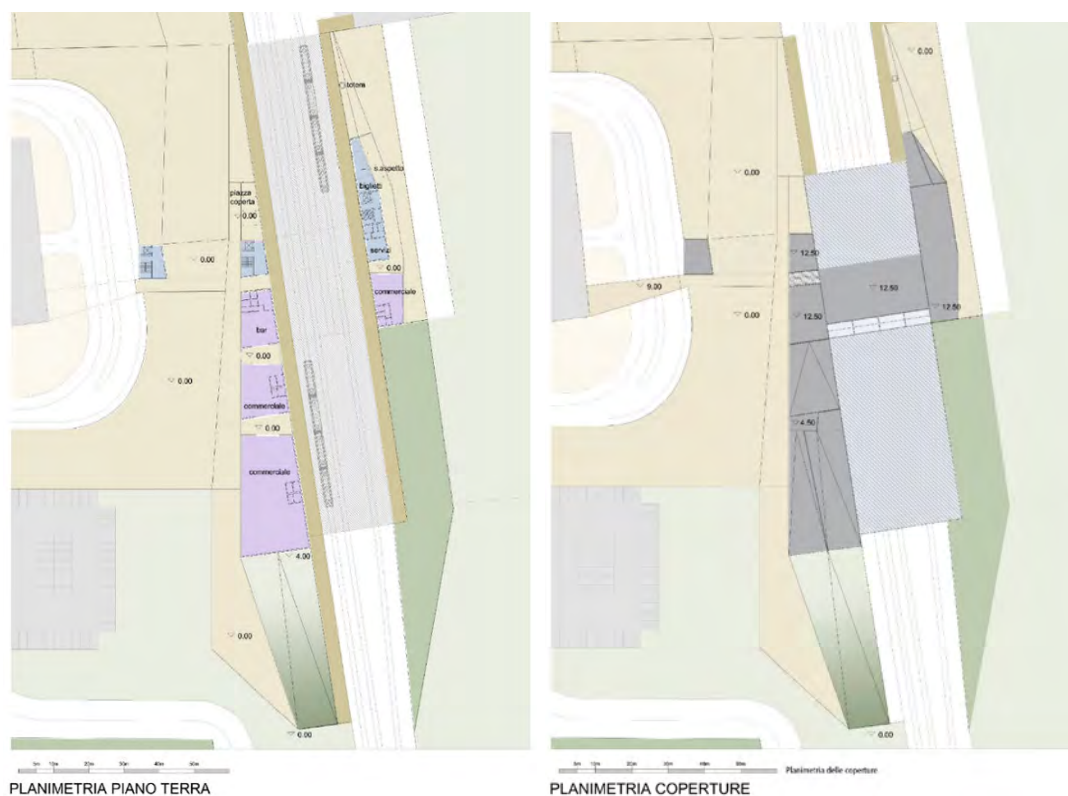


Figura 17: Nuova stazione:

La nuova stazione ponte diventa l'elemento di raccordo tra il nuovo tessuto urbano e la città consolidata, facilmente raggiungibile sia dal centro di Varedo che dai comuni limitrofi in particolare da Limbiate e Bovisio. La stazione ospita destinazioni commerciali e servizi.

5.3. La tangenziale Sud

Si prevede un nuovo asse di collegamento viario tra via Milano e la SS35 (Superstrada Milano-Meda), decongestionando così il traffico all'interno del centro di Varedo. Il nuovo asse di collegamento est-ovest verrà realizzato in parte interrato al fine di garantire continuità del sistema verde del PLIS del Grugnotorto e la salvaguardia dell'asse storico di Villa Bagatti Valsecchi.

Sono state valutate due ipotesi che si differenziano sul tratto in corrispondenza del Parco del Seveso, relative alla possibilità di parziale interrimento dell'opera. Il PGT ha orientato la propria scelta sul superamento del Parco con un ponte perché questa soluzione consente una migliore connessione con la viabilità locale.

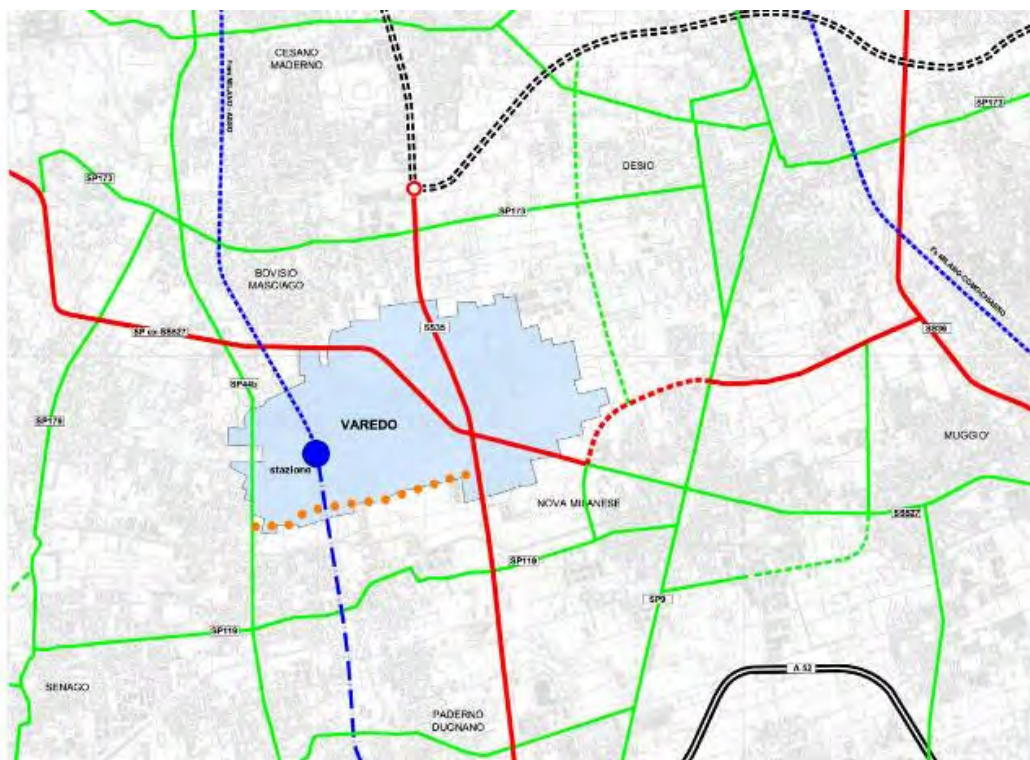


Figura 18 – Accessibilità urbana

5.4. I percorsi ciclopedonali

Il sistema di piste ciclo-pedonali si inserisce in un ambito sovracomunale, che si estende dalla Villa Reale di Monza al Parco delle Groane.

Nell'ambito territoriale di Varedo, è possibile accedere al Parco del Grugnotorto da tutti i comuni aderenti allo stesso, attraverso piste ciclopedonali che ne hanno migliorato la fruibilità anche se la rete interna al parco risulta ancora frammentaria.

L'accessibilità ciclistica al Parco è consentita sfruttando la rete strategica della mobilità ciclistica MiBici realizzata dalla Provincia di Milano.

I percorsi di progetto a completamento della rete esistente costituiscono un circuito di connessione dei principali poli di interesse: il sistema dei parchi urbani, il PLIS del Grugnotorto e il sistema delle ville storiche che comprende un'insieme di edifici di valore storico-architettonico distribuiti sul territorio della Brianza da Muggiò a Limbiate.

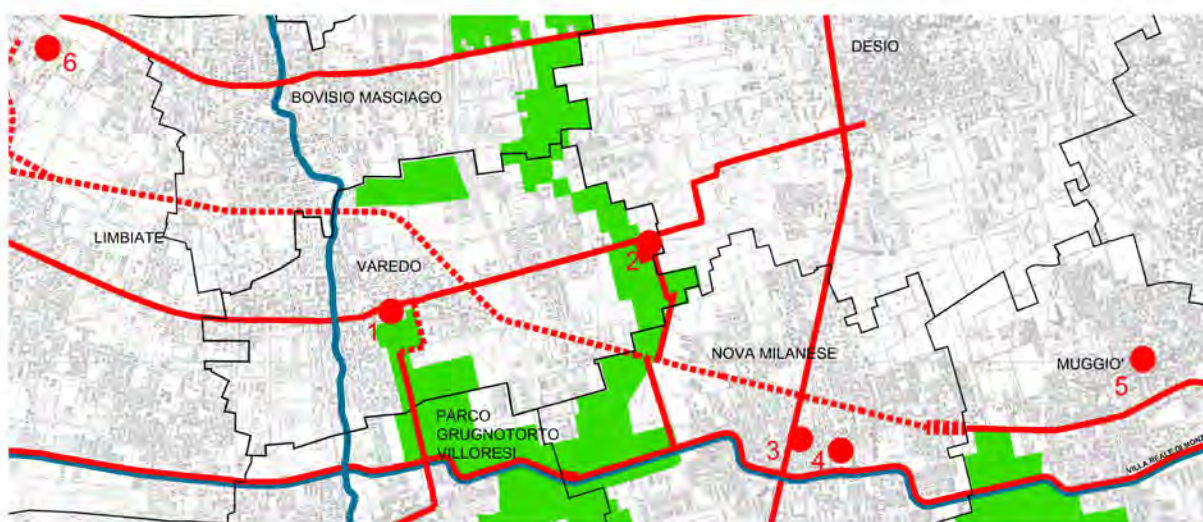
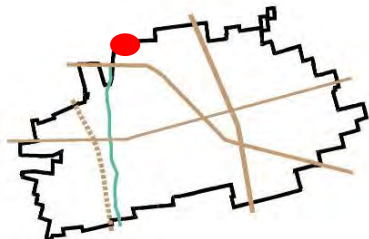


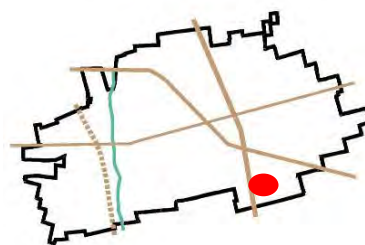
Figura 19 – I percorsi ciclopedonali

Tale sistema si innesta all'interno del progetto di rete ecologica comunale e provinciale, che il Piano ha previsto di salvaguardare e potenziare non solo attraverso le previsioni che riguardano il Parco del Grugnotorto e le relative acquisizioni, ma anche con l'individuazione di fasce di tutela e connessione lungo la viabilità e/o in modesti comparti strategici appositamente individuati con lo scopo di garantire la continuità del verde. In molti casi, come per la fascia lungo la ex SS 527, sono previsti anche percorsi pedonali e ciclabili a completamento delle opere di mitigazione ambientale.

5.5. Schede aree di trasformazione – trasferimenti volumetrici

Le schede che seguono illustrano infine alcune situazioni specifiche di trasferimento volumetrico connesso ad interventi di trasformazione già previsti all'interno del Piano delle regole

SCHEDA A													
													
	<table><tr><td>Proprietà</td><td>Privata</td></tr><tr><td>Superficie</td><td>2.224 mq</td></tr><tr><td>Indice (mq/mq)</td><td>0</td></tr><tr><td>Indice premiale (mq/mq)</td><td>0</td></tr><tr><td>Indice perequativo (mq/mq)</td><td>0</td></tr><tr><td>Destinazioni d'uso</td><td>uS</td></tr></table>	Proprietà	Privata	Superficie	2.224 mq	Indice (mq/mq)	0	Indice premiale (mq/mq)	0	Indice perequativo (mq/mq)	0	Destinazioni d'uso	uS
Proprietà	Privata												
Superficie	2.224 mq												
Indice (mq/mq)	0												
Indice premiale (mq/mq)	0												
Indice perequativo (mq/mq)	0												
Destinazioni d'uso	uS												
DESCRIZIONE DELL'AREA Le area oggetto di intervento si colloca a nord del territorio Comunale nell' ambito della zona a verde di riqualificazione ambientale del corridoio ecologico dell'interesse provinciale. OBIETTIVO DELL'INTERVENTO Valorizzazione dell'ambito di riqualificazione ambientale con il trasferimento dei diritti edificatori pregressi. PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI I diritti volumetrici pregressi per complessivi mq. 1.036,79 di SIp produttiva potranno essere ricollocati all'interno dell'area individuata nella scheda B collocata nel tessuto prevalentemente produttivo – commerciale a sud di Varedo. Gli interventi in queste aree, già conformate dal precedente strumento di pianificazione, seguono le modalità attuative previste dal Piano delle Regole per le destinazioni residenziali e non residenziali, di cui agli articoli da 18 a 21 della normativa del Piano delle Regole stesso.													

SCHEDA B

Proprietà	Pubblica
Superficie	3.197 mq
Indice (mq/mq)	0,5
Indice premiale (mq/mq)	0,1
Indice perequativo (mq/mq)	0,1
Destinazioni d'uso	ul

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area a standard nel PRG è situata a sud nel territorio di Varedo, in un ambito commerciale-produttivo in prossimità della SP Milano - Meda

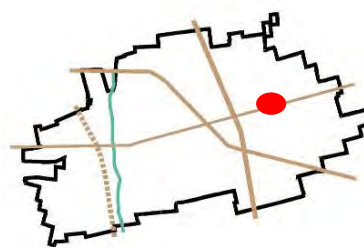
OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

Trasferimento dello standard esistente nell'area B all'interno dell'area A limitando le trasformazioni della zona a nord di Varedo considerata di riqualificazione ambientale come previsto nel Documento di Piano.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

All'interno dell'area di proprietà pubblica (B), nei limiti della Slp ammissibile, troveranno collocazione i diritti volumetrici pregressi dell'area A.

Gli interventi in queste aree, già conformate dal precedente strumento di pianificazione, seguono le modalità attuative previste dal Piano delle Regole per le destinazioni residenziali e non residenziali, di cui agli articoli da 18 a 21 della normativa del Piano delle Regole stesso.

SCHEDA C

Proprietà	Pubblica
Superficie	8151 mq
Indice (mq/mq)	0
Indice premiale (mq/mq)	0
Indice perequativo (mq/mq)	0
Destinazioni d'uso	uT,uS

DESCRIZIONE DELL'AREA

Piazza Nazioni Unite è situata nel centro della zona Valera lungo viale Brianza.

OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

Riqualificazione della piazza tramite l'inserimento di nuove attività commerciali e servizi.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

E' consentito l'inserimento di 3 nuove volumetrie commerciali con SLP complessiva massima pari a 600 mq.

Le volumetrie di cui sopra dovranno essere disposte in modo da favorire il disegno e l'uso della piazza, nel rispetto delle condizioni architettoniche e ambientali del contesto storico della Valera.

Gli interventi in queste aree, già conformate dal precedente strumento di pianificazione, seguono le modalità attuative previste dal Piano delle regole per le destinazioni residenziali e non residenziali, di cui agli articoli da 18 a 21 della normativa del Piano delle regole stesso.

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

6.1 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 ciclopedonali 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.

6.2 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.

6.3 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 PGTG. 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 Villoresi (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 statuari, 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 una 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.

6.4 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 ciclopeditoni 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 utilizzata 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.

6.5 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 ciclopeditoni 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.

6.6 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 TO 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 pressoché invariata se non leggermente migliorativa.

7. 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 TO 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.

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