

CITTA' DI VAREDO
Provincia di Monza Brianza



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

Variante generale al PGT Documento di Piano

ex art. 8 L.r. 12/2005 s.m.i.



Relazione tecnica MAGGIO 2015

Sindaco

Segretario comunale

Adozione degli atti di Variante al Pgt

D.C.C. n. _____ del ____/____/_____

Approvazione degli atti di Variante al Pgt

D.C.C. n. _____ del ____/____/_____

Maggio 2015

Gruppo di lavoro

Studio SosTer
Alberto Benedetti
Giorgio Graj
Roberto Raimondi

Progettisti variante generale PGT

Studio Arco
Giuseppe Tremolada
Giorgio Tremolada

Luca Terlizzi

Redazione VAS

Geo Sfera – Studio associato di geologi
Ferruccio Tomasi
Andrea Strini

Redazione Studio Geologico

Francesca Di Maria

Redazione PUGSS

Società di ricerca e pianificazione
Mauro Anzini

Approfondimenti disciplina commerciale

Stefano Riva

Approfondimenti mobilità e trasporti

Studio Tecnico Bassani – Lodi Rizzini
Federico Bassani

Approfondimenti acustica

Città di Varedo

Diego Marzorati
Fabrizio Figini

Sindaco
Assessore alla Pianificazione Territoriale -
Edilizia Pubblica e Privata – Commercio e
Attività Produttive

Mirco Bellè

Settore Lavori Pubblici e Pianificazione
Territoriale



INDICE

Parte I

Il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento

1. La costruzione degli obiettivi e delle strategie	pag. 03
1.1. Il tavolo di lavoro sul PGT	pag. 05
1.2. Le istanze pervenute	pag. 05
1.3. Gli indirizzi amministrativi	pag. 07
2. Il quadro degli obiettivi degli strumenti sovraordinati	pag. 11
2.1. Il Piano territoriale regionale	pag. 11
2.2. Il Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Monza e Brianza	pag. 27
2.3. Il PLIS del Grugnotorto Villaresi	pag. 39

Parte II

Il quadro conoscitivo del territorio comunale

1. Lo stato delle trasformazioni avvenute: l'attuazione del PGT	pag. 45
2. Il sistema della mobilità locale, sovra locale e degli itinerari della mobilità debole	pag. 51
3. I beni di interesse paesaggistico, storico monumentale e le aree di interesse archeologico	pag. 64
4. Il quadro dei vincoli	pag. 74
5. La lettura dell'assetto territoriale varedese	pag. 79
6. La lettura degli assetti socio-economici varedesi e la stima dell'effettivo fabbisogno residenziale	pag. 80

Parte III

Le scelte operative del Documento di Piano

1. La definizione delle strategie della Variante generale al Piano di Governo del Territorio	pag. 91
2. Le quantità di sviluppo complessivo previste	pag. 97
2.1. La determinazione della capacità insediativa del Documento di Piano	pag. 97
2.2. La domanda dei soggetti che non possono accedere al mercato libero	pag. 99
2.3. Il quadro delle politiche per le attività produttive e per le attività commerciali	pag. 99
3. La riqualificazione del territorio e la minimizzazione del consumo di suolo	pag. 100
4. L'ottimizzazione delle risorse territoriali	pag. 107
4.1. Le politiche di riuso dell'esistente	pag. 107
4.2. Le politiche di attuazione della rete ecologica comunale	pag. 111
5. I criteri di perequazione e di incentivazione	pag. 120



Impianto cartografico del Documento di Piano

Quadro conoscitivo (scala 1:10.000)

- DP01 - Carta delle infrastrutture e della mobilità
- DP02 - Carta della verifica dell'accessibilità sostenibile
- DP03 - Carta del sistema insediativo
- DP04 - Carta del sistema agricolo
- DP05 - Carta delle aree e dei beni di particolare rilevanza

Quadro ricognitivo (scala 1:5.000)

- DP06 - Carta delle istanze pervenute
- DP07 - Carta dei vincoli
- DP08 - Carta dei vincoli amministrativi
- DP09 - Carta dello stato di attuazione del PGT
- DP10 - Carta condivisa degli elementi del paesaggio

Quadro progettuale (scala 1:5.000)

- DP11 - Carta strategica degli indirizzi
- DP12 - Carta delle determinazioni di Piano
- DP13 - Carta delle previsioni di Piano

Assetto geologico, idrogeologico e sismico (scala 1:5.000)

- Tav.1 - Carta geologia e geomorfologica
- Tav.2 - Carta idrogeologia
- Tav.3 - Sezioni idrogeologiche (scala grafica)
- Tav.4 - Carta di prima caratterizzazione geotecnica
- Tav.5 - Carta di pericolosità sismica locale
- Tav.6 - Carta del dissesto con legenda unificata a quella del PAI (scala 1:10.000)
- Tav.7 - Carta dei vincoli geologici sovraordinati
- Tav.8 - Carta di sintesi degli elementi conoscitivi
- Tav.9 - Carta di fattibilità geologica
- Tav.10 - Carta di fattibilità geologica con sovrapposizione delle aree di pericolosità sismica locale

Allegati del Documento di Piano

- Allegato 1 - Gli Ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano
- Allegato 2 - Valutazione di sostenibilità dei carichi urbanistici sulla rete di mobilità
- Allegato 3 - Relazione della componente geologica, idrogeologica e sismica
- Allegato 4 - Schede pozzi acquedotto di Varedo
- Allegato 5 - Indagini geotecniche di documentazione
- Allegato 6 - Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (Allegato 15 alla d.g.r. n. IX/2616 del 30/11/2011) (sarà presente in adozione)
- Allegato 7 - Approfondimento commerciale (sarà presente in adozione)



Parte I

Il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento

I. La costruzione degli obiettivi e delle strategie

Il percorso di condivisione e di formazione del quadro degli obiettivi e delle strategie a preso avvio dalla delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 3 aprile 2014 in cui si definiscono "linee di indirizzo ed obiettivi della Variante Generale", successivamente sono stati declinati ed approfonditi all'interno gruppo di lavoro Variante Generale PGT, dando, sin da subito, dei temi entro cui collocare le riflessioni e l'impianto programmatico di analisi della Variante Generale al PGT.

Il tema degli spazi aperti

Spazi agricoli con potenzialità

Spazi tutelati da tutelare

Spazi intraurbani e periurbani



Il tema della mobilità sostenibile

Mobilità esistente

Mobilità prevista non locale

Mobilità di potenziamento



Il tema dei servizi

Servizi esistenti

Servizi da prevedere





Il tema della città storica

Valorizzare e riqualificare quello che effettivamente è riconoscibile come storico oppure merita un'attenzione particolare in quanto concorre ad un disegno di recupero più esteso



Il tema del fiume Seveso

La definizione dello spessore (ovvero dei possibili spazi limitrofi al fiume di relazione) quale elemento aggregatore di possibili connessioni e riqualificazioni.



Il tema delle potenzialità urbane sottoutilizzate

Porzioni del tessuto urbano consolidato in cui è prioritario conseguire una riqualificazione funzionale e recupero degli spazi anche per finalità pubbliche.



Il tema delle progettualità in corso

Studio di fattibilità sottopasso FNM

Dismissione con conseguente rinaturalizzazione del depuratore



Quanto in precedenza illustrato ha, di fatto, dato avvio al del processo di valutazione ambientale strategica attraverso l'elaborazione del Documento di Scoping che è stato illustrato nella prima conferenza VAS tenutasi in 25 marzo 2015



1.1. Gruppo di lavoro Variante Generale PGT

Un momento di confronto e discussione, rispetto ai temi precedentemente illustrati, importante e proficuo è stato prodotto all'interno del *Gruppo di lavoro Variante Generale PGT* voluto dall'Amministrazione al fine di condividere al meglio le scelte di programmazione territoriale per la Città di Varedo. Complessivamente si sono avuti quattro incontri, regolarmente verbalizzati, i quali hanno prodotto importanti stimoli ed idee rispetto ai temi posti come traccia di lavoro per l'approfondimento del Gruppo.

La sintesi dei tavoli è stata una complessiva condivisione degli aspetti di carattere generale di confronto ponendo attenzione soprattutto ai temi degli spazi aperti, delle aree sotto utilizzate oltre ad un approfondimento puntuale sull'area ex Snia su cui si è cercato, con la scheda denominata Area di Trasformazione Strategica, di mettere a sintesi i singoli contributi oltre a sviluppare un'ipotesi di trasformazione attenta alla dimensione degli spazi aperti, a quella servizi e valutare possibile che tale area possa svolgere la funzione di "interruttore", ovvero che un luogo della produzione possa nuovamente offrire spazi di nuova, attualizzata ed innovativa produzione.

1.2. Le istanze pervenute

A seguito dell'avvio del procedimento di Variante del Piano di Governo del Territorio vigente (secondo le disposizioni di cui all'art. 13 c. 2 della Lr. 12/2005 e smi) in data 10/06/2014, sono stati definiti i termini della consultazione pubblica tesa alla presentazione delle proposte e dei suggerimenti dei cittadini ai fini della tutela degli interessi pubblici. Il periodo di 60 giorni continuativi è avvenuto dal 2 luglio 2014 al 1 settembre 2014.

Su un totale di 30 istanze, suddivise in 38 stimoli complessivi, si evidenzia una triplice ripartizione degli stessi che determina un profilo delle proposte come segue:

- a.) quasi nullo di proposte di interesse privatistico volte a richiedere una riclassificazione d'ambito per nuova edificabilità a favore di azioni sul costruito e sulle previsioni già in essere. Al momento, le uniche due richieste sono comunque correlate ad esigenze di attività già insediate;
- b.) proposte con specifiche problematiche connesse all'impianto attuativo/conformativo della disciplina di Piano, volte dunque a richiedere criteri di semplificazione/rivisitazione della normativa di Piano per l'impianto previsionale, ovvero la risoluzione di specifiche criticità attuative attraverso la definizione di soluzioni alternative (si veda grafico sottostante);
- c.) nonché proposte volte a richiedere una riclassificazione della disciplina d'ambito all'interno del tessuto esistente, onde permettere un migliore riuso dell'esistente e/o avviare a classificazioni d'ambito improprie ovvero maggiormente aderenti allo stato dei luoghi.

Il tutto dunque al fine di rendere attuabili le previsioni di trasformazione del vigente Piano, ovvero a rideterminare la disciplina d'ambito all'interno del tessuto esistente, onde permettere un migliore riuso dell'esistente.

Da una lettura più attenta emerge come il 25% circa delle istanze pervenute sia inerente a proposte di riclassificazione funzionale, a favore dell'insediamento di medie strutture di vendita. Difatti si rileva che ben n. 7 istanze su 30 (quasi un quarto dei contributi complessivi pervenuti) ha avanzato richiesta di cambio di destinazione d'uso ovvero di apportare le più opportune modifiche alla normativa (art. 21 zona D "aree non residenziali" e art. 30 delle norme del Piano delle Regole Pgt), al fine di consentire l'insediamento di attività commerciali per medie strutture di vendita, ad oggi resa non possibile sia dalle determinazioni di piano (schede di attuazione delle aree di trasformazione) che dalle norme di Piano.

Le richieste di insediamento di attività commerciali afferenti alla media struttura di vendita rappresentano dunque lo stimolo emerso con maggior frequenza dalla consultazione pubblica all'avvio del procedimento di redazione della Variante ("data la situazione di profonda crisi in cui versa il mercato immobiliare per gli utilizzi afferenti alle attività manifatturiere e di deposito, il settore del commercio al dettaglio è l'unico che esprime ancora richieste di nuove opportunità insediative" istanza n. 14). Tali richieste si collocano prevalentemente lungo l'asse viario della Milano - Meda, mentre una sola lungo l'ex Comasina, all'altezza dell'area ex Snia.

Dalla lettura dei testi dei contributi, risulta come un terzo delle istanze interessi ambiti con disciplina urbanistica già predeterminata (ambiti di trasformazione e piani attuativi in itinere o non ancora posti in attuazione), ovvero si tratta di istanze volte ad evidenziare criticità attuative per le quali è richiesta la verifica dei meccanismi attuativi vigenti o nuovi criteri di concertazione a seguito anche del mutato quadro economico, al fine di agevolare e consentire la piena attuazione delle trasformazioni previste dallo strumento urbanistico vigente.



I temi di rilievo generale concorrenti alla definizione del disegno strategico di Variante desumibili dai contributi pervenuti dalla cittadinanza e dai soggetti interessati all'avvio del procedimento di redazione della variante possono essere così di seguito sintetizzati:

- i.) istanze tese ad evidenziare problematiche insite nei meccanismi attuativi delle norme di Piano legate ai cambi di destinazione d'uso e connessi in particolare all'applicazione di coefficienti parametrici per la stima del peso insediativo delle superfici a seconda delle destinazioni d'uso, ritenuti poco adeguati alla particolare congiuntura economica, al fine ultimo di agevolare i cambi di destinazione d'uso per esigenze endogene e favorire l'insediamento di nuove attività economiche compatibili con il tessuto urbano esistente; richiesta che può corrispondere con l'obiettivo di massimizzare l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente agevolando la rifunzionalizzazione e la ristrutturazione edilizia, traguardando obiettivi di incremento dell'attrattività/vitalità del tessuto socio-economico locale;
- ii.) istanze tese ad evidenziare problematiche e criticità applicative insite nei meccanismi attuativi delle norme di Piano legate all'istituto perequativo previsto, richiedendo l'eliminazione o la parziale rideterminazione dei meccanismi perequativi di Piano all'interno delle norme, al fine di rendere maggiormente attuabile le previsioni di trasformazione vigenti;
- iii.) istanze tese a evidenziare fabbisogni fisiologici di sviluppo delle attività economiche esistenti;
- iv.) istanze tese ad ottenere una modifica delle destinazioni urbanistiche su ambiti consolidati maggiormente aderenti allo stato dei luoghi ovvero funzionali al raffittimento insediativo, ovvero maggiormente consoni a nuove prospettive di sviluppo che si discostano dallo scenario urbanistico vigente;
- v.) istanze tese a ridefinire i termini della concertazione all'interno degli ambiti di trasformazione non ancora attuati, nonché a richiedere una revisione e/o semplificazione attuativa dei criteri di intervento;
- vi.) istanze tese a richiedere la possibilità di utilizzo a destinazione commerciale - per la localizzazione di medie strutture di vendita senza nessuna limitazione (fino dunque a 2.500 mq) - delle zone consolidate D "aree non residenziali" e di tutti gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano di carattere non residenziale con "caratteristiche dimensionali e localizzative analoghe", rilevando che all'interno delle aree di trasformazione produttive definite dal Documento di Piano la sola previsione di esercizio commerciali di vicinato "non possa rispondere all'obiettivo di raggiungere una migliore differenziazione funzionale del comparto insediativo"; evidenziando nel complesso la necessità di una disciplina commerciale maggiormente chiara ed adeguata alla contingenza economica.

E' opportuno sottolineare in ogni modo come i contributi pervenuti **interessano in ogni modo prevalentemente ambiti già urbanizzati e consolidati** (per cui prevale il tema del mutamento di destinazione d'uso dell'esistente ovvero del rinnovo/razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente) o con disciplina urbanistica già predeterminata (per i quali prevale il tema della risoluzione delle criticità attuative riscontrabili in questo primo lustro di vigenza del Piano di governo del territorio comunale, ovvero della rinegoziazione dei contenuti delle schede di Piano vigenti ritenute non adeguate in virtù del mutato scenario socio economico locale e territoriale). Le richieste di nuova edificazione su aree libere risultano esigue e correlate prevalentemente a fabbisogni fisiologici di sviluppo di attività economiche già insediate, pertanto tali da non determinare significative interferenze con gli assetti non insediati, che pertanto la Variante intende salvaguardare.

Ulteriore spazio ai contributi per un periodo, questa volta maggiormente limitato ovvero di soli 15 giorni, è stato comunicato durante l'incontro pubblico avvenuto in data 01 aprile 2015 per illustrare i contenuti del Documento di Scoping alla cittadinanza. Durante tale periodo sono pervenute 15 contributi che, a differenza delle precedenti, hanno messo in evidenza aspetti di ricomposizione ed opportunità di frangia, ovvero di quelle aree compromesse localizzate in contesti di prossimità con il Parco Locale del Grugnotorto Villorresi oppure completamente contenute che, da una lettura ed analisi rispetto alla costruzione della rete ecologica comunale, potrebbero essere utilizzate come volano per la fattiva costruzione della rete ecologica andando, nella maggioranza dei casi, a frammentare e connettere i territori.

Considerando la totalità dei contributi emerge ad ogni modo **come le spinte espansive esterne siano molto limitate**, difatti la determinante che animerà questa variante anche rispetto alle sollecitazioni dei cittadini è proprio quella di **andare ad agire sul costruito e sui meccanismi già vigenti per incrementare l'attuazione o semplificare l'attuazione** di quanto già previsto dal Piano vigente.



Rappresentazione delle istanze pervenute escluse quelle di carattere generale (non cartografabili)



Le istanze pervenute a seguito dell'avvio, del procedimento di variante generale al Piano di Governo del Territorio, con Delibera di Giunta Comunale n. 49 del 27.05.2014 e successiva Delibera di Giunta Comunale n. 72 del 21.07.2014 per proroga dei termini



Le istanze pervenute successivamente alla scadenza del 30.09.2014 definite dalla Delibera di Giunta Comunale n. 72 del 21.07.2014 per proroga dei termini



Le istanze pervenute entro il termine di riapertura del 27.04.2015

Carta delle istanze pervenute DP06

1.3. Gli indirizzi amministrativi

Con Delibera di Giunta Comunale n. 49 del 27 maggio 2014 l'Amministrazione comunale di Varedo ha disposto formalmente l'avvio del procedimento di variante generale agli atti del PGT vigente e delle documentazione pianificatoria complementare ed il contestuale avvio del processo di Valutazione ambientale strategica (Vas), improntata su un sistema di obiettivi e linee di indirizzo di valore strategico per la politica territoriale delineati con apposito atto di indirizzo di cui alla Delibera di C.C. n. 8 del giorno 3 aprile 2014, al fine di dare risposta agli aspetti di specifica rilevanza per il territorio comunale di Varedo, formalizzati poi all'interno del presente documento di scoping, anche a seguito dell'avvio delle procedure di partecipazione e confronto di cui al par. 1.5., attraverso la definizione di specifiche linee d'indirizzo strategiche strutturali del disegno del nuovo piano, espressive dell'impianto da raggiungere per l'intero territorio. Contestualmente alla redazione della Variante al Pgt vigente, con Delibera di giunta comunale n. 17 del 12 febbraio 2015, recante "Procedimento di Valutazione ambientale strategica (Vas) della Variante generale agli atti del Piano di Governo del Territorio (Pgt) vigente e alla documentazione pianificatoria complementare. Nomina delle autorità proponente, procedente e competente", l'amministrazione comunale ha dato formalmente avvio alle procedure di Valutazione relative alla Variante al Pgt vigente, attraverso la nomina dell'autorità procedente e competente per la valutazione ambientale strategica, identificando altresì i soggetti interessati alla procedura di Vas e il pubblico interessato, nonché le modalità di informazione, partecipazione pubblicazione e pubblicizzazione.



ATTO	DATA	DENOMINAZIONE	CONTENUTI DI MAGGIORE RILIEVO
Delibera di Giunta Comunale n. 128	16 dicembre 2013	Redazione della Variante generale agli atti del PGT vigente: approvazione linee di indirizzo	Approvazione da parte della Giunta comunale delle linee di indirizzo relative alla Variante generale
Deliberazione di Consiglio Comunale n. 8	3 aprile 2014	Redazione della Variante generale agli atti del PGT vigente: approvazione linee strategiche di indirizzo ed avvio del procedimento	Approvazione da parte del Consiglio comunale delle linee strategiche di indirizzo relative alla Variante generale e disposizione da parte della Giunta comunale (Allegato A) di dare avvio al procedimento relativo alla Variante generale agli atti del PGT e del processo di Valutazione ambientale Strategica
Delibera di Giunta Comunale n. 49	27 maggio 2014	Avvio del procedimento redazione della Variante generale agli atti del PGT vigente e documentazione pianificatoria complementare e processo di valutazione ambientale strategica	L'Amministrazione comunale ha disposto l'avvio del procedimento di variante generale agli atti del PGT vigente e delle documentazione pianificatoria complementare ed il contestuale avvio del processo di Valutazione ambientale strategica (Vas), affidando la responsabilità del procedimento al Responsabile dei Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale, e demandando a successivo atto formale l'individuazione, all'interno dell'Ente, delle Autorità procedente e competente per la Vas, nonché un primo elenco di soggetti competenti in materia ambientale e degli enti territorialmente interessati.
Atto: avviso pubblico	10 giugno 2014	Avviso di avvio del procedimento relativo alla variante generale al Piano di Governo del Territorio vigente e documentazione pianificatoria complementare e processo di VAS	Avviso di avvio del procedimento diffuso secondo le disposizioni di cui all'art. 13 comma 2 della LR 12/2005 e smi, <i>definendo anche i termini della consultazione pubblica per la presentazione delle proposte e dei contributi da parte di chiunque ne abbia interesse, anche per la tutela degli interessi diffusi</i> (60 giorni continuativi, dal 2 luglio 2014 al 1 settembre 2014)
Delibera di giunta comunale n. 17	12 febbraio 2015	Procedimento di Valutazione ambientale strategica (Vas) della Variante generale agli atti del Piano di Governo del Territorio (Pgt) vigente e alla documentazione pianificatoria complementare. Nomina delle autorità proponente, procedente e competente.	Attraverso tale delibera l'Amministrazione comunale dà avvio ufficialmente alle procedure di Valutazione relative alla Variante al Pgt vigente, attraverso la nomina l'autorità dell'precedente e competente per la valutazione ambientale strategica, identifica i <i>soggetti interessati</i> alla procedura di Vas e il pubblico interessato, nonché le <i>modalità di informazione, partecipazione pubblicazione e pubblicizzazione</i> .
Atto: avviso pubblico	23 febbraio 2015	Avviso di avvio del procedimento della valutazione ambientale strategica (Vas) della Variante generale agli atti del Piano di governo del territorio vigente e della pianificazione complementare	Specifico atto formale di avvio del procedimento di Vas del vigente PGT e della pianificazione complementare da parte dell'autorità procedente nominata.
Atto: avviso pubblico	23 febbraio 2015	Definizione soggetti interessati da coinvolgere nel processo di VAS definito dall'autorità procedente, d'intesa con l'autorità competente per la VAS	Specifico atto formale di definizione dei soggetti interessati da coinvolgere nel processo di VAS definito dall'autorità procedente, d'intesa con l'autorità competente per la VAS



Deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 3 aprile 2014: "Approvazione linee strategiche di indirizzo ed av-vio del procedimento"

1. TEMI DI CARATTERE GENERALE

Allegato A

- 1.1 Adeguamento dello strumento urbanistico rispetto all'aggiornamento annuale del Piano Territoriale Regionale (PTR) inserito nel Programma Regionale di Sviluppo (PRS) di cui alla D.C.R. n. 78 del 09/07/2013, implementando gli obiettivi di PTR nelle politiche ed azioni strategiche di Piano assumendo come obiettivo prioritario l'obiettivo fondamentale del PTR, ovvero il miglioramento della qualità di vita e della fruibilità del territorio;
- 1.2 Miglioramento della qualità dell'abitare attraverso il miglioramento della qualità urbana, della viabilità stradale, pedonale, ciclabile, la riduzione dei consumi di energia e dei fattori inquinanti anche attraverso l'incremento della viabilità sostenibile, recupero architettonico ed energetico del patrimonio edilizio, incremento dell'utilizzazione di fonti energetiche rinnovabili ed il recupero delle acque piovane, miglioramento nella disponibilità e fruibilità di spazi a verde e dei servizi;
- 1.3 Miglioramento delle condizioni di vivibilità del territorio (riduzione dei fattori inquinanti, mitigazione dell'inquinamento da traffico, incremento della viabilità sostenibile, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili ed il recupero delle acque piovane);
- 1.4 Aggiornamento ed adeguamento alla strumentazione urbanistica sovracomunale del Piano Territoriale Regionale (PTR) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP);
- 1.5 Correzione errori materiali presenti nel vigente PGT;
- 1.6 Attuazione a livello locale delle disposizioni normative in materia di valorizzazione dei nuclei storici;
- 1.7 Miglioramento ed integrazione dei criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione già previsti nel PGT vigente;
- 1.8 Integrazione della componente paesistica con la disciplina di Piano considerandola insieme all'ambiente ed al paesaggio bene primario da salvaguardare, e preservamento delle aree non edificate attraverso il contenimento del consumo del suolo ;
- 1.9 Attuazione di sistemi incentivanti e premiali per il recupero e la riconversione delle aree dismesse all'interno del tessuto urbano consolidato e degli edifici degradati presenti nel centro storico;
- 1.10 Rimodulazione e rivisitazione delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e miglioramento delle regole relative al cambio di destinazione d'uso degli immobili ed al reperimento delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (ex aree standards);
- 1.11 Rivisitazione area di trasformazione B6 (area ex Slnia) considerando la delocalizzazione del depuratore e la fattibilità tecnica del sottopasso ferroviario;
- 1.12 Valutazione delle aree di trasformazione non attuate;
- 1.13 Integrazioni al Documento di Piano, al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole delle funzioni commesse al Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile (PAES);

**PIANO DI GOVERNO
DEL TERRITORIO
LINEE DI INDIRIZZO ED
OBIETTIVI VARIANTE
GENERALE**



2. LISERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

- 2.1 Incremento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale idonei ad assicurare un miglioramento della vita individuale e collettiva, e che rispondono alla domanda espressa dalle funzioni insediate nel territorio comunale e a parametri qualitativi di accessibilità e fruibilità;
- 2.2 Implementazione delle facoltà sussidiarie concesse dalla vigente legislazione in materia promuovendo l'identificazione degli interventi a completamento e/o integrazione della rete dei servizi esistenti;
- 2.3 Ottimizzazione della localizzazione delle superfici commerciali, soprattutto di quelle di media distribuzione, in attuazione dei dispositivi della normativa regionale vigente;
- 2.4 Riqualificazione e valorizzazione urbanistica dei quartieri correlate al grado di copertura dei servizi esistenti;
- 2.5 Miglioramento del patrimonio edilizio scolastico e conferma del polo scolastico in località Valera;
- 2.6 Individuazione di un'area attrezzata per feste, manifestazioni e spettacoli viaggianti in posizione idonea rispetto all'abitato.

3. LO SVILUPPO DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI E TERZIARIE

- 3.1 Sensibilità al tema dello sviluppo economico in termini di nuova occupazione e massimo sostegno di quella esistente;
- 3.2 Esclusione di insediamenti di grandi dimensioni (grandi strutture di vendita) e sviluppo del cosiddetto "presidio territoriale", con esercizi di piccola (esercizi di vicinato) e media dimensione (medie strutture di vendita) e con funzioni di servizio di prossimità;
- 3.3 Miglioramento delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (ex aree standards) quali elementi qualitativi della rete esistente, soprattutto sul versante dell'accessibilità (viabilità e parcheggi, esperienze di pedonalizzazione) e della qualità ambientale (arredo urbano, pavimentazione, illuminazione, ecc.).

4. GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

- 4.1 Ottimizzazione delle localizzazioni di nuovi insediamenti artigianali e produttivi al fine di ampliare l'offerta lavorativa;
- 4.2 Delocalizzazione delle attività incompatibili con il tessuto edilizio consolidato al fine di "liberare" opportunità e spazi in zone con una bassa dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (ex aree standards) e ricollocazione delle aree residuali destinate alle attività produttive in ambiti consolidati;
- 4.3 Recupero delle aree di attività produttive dismesse favorendo l'insediamento di funzioni nuove e flessibili di completamento delle realtà esistenti e propedeutiche ad uno sviluppo legato strettamente alle contingenze del mondo del lavoro industriale ed artigianale.

5. IL SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE E LO SVILUPPO SOSTENIBILE

- 5.1 Realizzazione di un nuovo sistema del verde pubblico, ed attuazione della "rete ecologica" che colleghi tra di loro le aree con valore ambientale esistenti e di progetto e quelle con gli ambiti di valore naturalistico e ambientale presenti nel territorio;
- 5.2 Valorizzazione del territorio per lo svolgimento di funzioni di tipo fruitivo pubblico;
- 5.3 Incentivazione della qualità progettuale e della sostenibilità ambientale degli insediamenti attraverso:
 - utilizzazione di fonti energetiche rinnovabili,
 - sviluppo di tecnologie innovative a basso impatto,
 - sviluppo ed incentivazione delle tecnologie di bioedilizia e architettura bioclimatica,
 - promozione delle azioni di risparmio energetico e l'isolamento acustico in edilizia.

6. IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ

- 6.1 Individuazione della nuova rete viaria che possa far fronte al nuovo assetto territoriale, stabilendo nel contempo la compatibilità del sistema della mobilità, di tutte le componenti di traffico;
- 6.2 Implementazione della rete ciclo-pedonale urbana presente nell'abitato con i percorsi di rilevanza passaggiata posti in zona agricola e ambientale del PLIS Grugnotorto-Villorese la rete urbana deve inoltre trovare le necessarie connessioni con le progettualità, anche di sistema, a livello intercomunale al fine di ridurre il traffico veicolare e favorire la libertà di movimento.



2. Il quadro degli obiettivi degli strumenti sovraordinati

In tale sezione si da conto della selezione e relativa organizzazione di tutti gli obiettivi, della Pianificazione sovraordinata, che deve trovare necessaria e concreta relazione e raccordo con la programmazione urbanistica e territoriale comunale.

2.1. Il Piano paesaggistico regionale e il Piano territoriale regionale

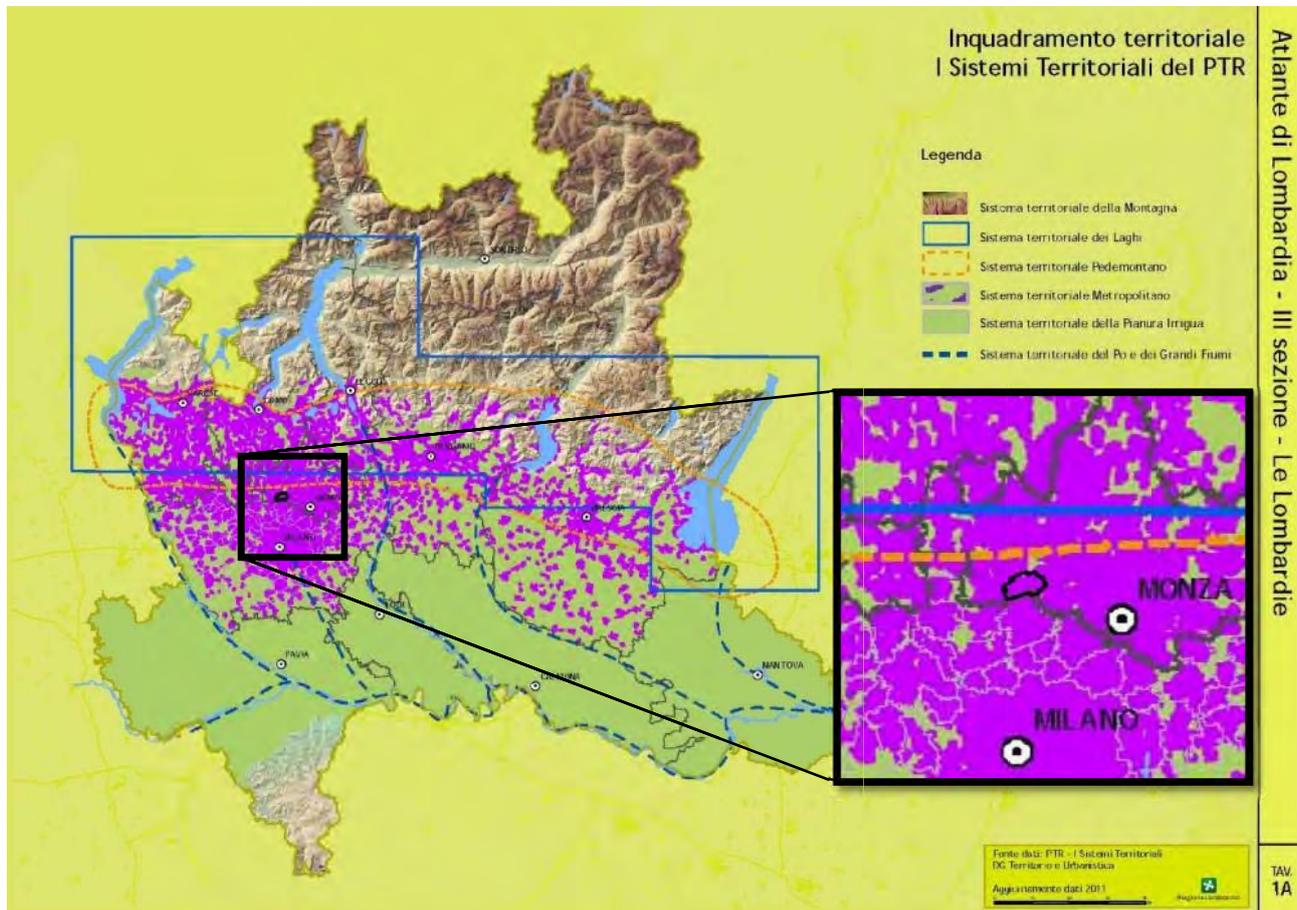
Le indicazioni regionali di tutela dei paesaggi di Lombardia¹, nel quadro del PTR, consolidano e rafforzano le scelte già operate dal PTPR pre-vigente in merito all'attenzione paesaggistica estesa a tutto il territorio e all'integrazione delle politiche per il paesaggio negli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale, ricercando nuove correlazioni anche con altre pianificazioni di settore, in particolare con quelle di difesa del suolo, ambientali e infrastrutturali. Il Piano territoriale regionale definisce specifici obiettivi tematici TM volti al raggiungimento di uno sviluppo degli assetti territoriali regionali sostenibile. Si riportano di seguito gli obiettivi assumibili alla scala locale di maggiore pertinenza nell'ambito della redazione di una Variante generale

I. Gli obiettivi tematici del Piano territoriale regionale (TM)	
<i>Ambiente (aria e fattori climatici, acqua, suolo, flora, fauna e biodiversità, rumore, radiazioni)</i>	
TM 1.1.	Migliorare la qualità dell'aria e ridurre le emissioni climateranti ed inquinanti
TM 1.2.	Tutelare e promuovere l'uso razionale delle risorse idriche, con priorità per quelle potabili, per assicurare l'utilizzo della "risorsa acqua" di qualità, in condizioni ottimali (in termini di quantità e di costi sostenibili per l'utenza) e durevoli
TM 1.3.	Prevenire i fenomeni di erosione, deterioramento e contaminazione dei suoli
TM 1.4.	Tutelare e aumentare la biodiversità, con particolare attenzione per la flora e la fauna minacciate
TM 1.5.	Promuovere un'organica valorizzazione delle aree verdi in quanto componente territoriale di forte caratterizzazione paesaggistico/ambientale e di potenziale fruizione ricreativa
TM 1.6.	Conservare e valorizzare gli ecosistemi e la rete ecologica regionale
<i>Assetto territoriale (infrastrutture e mobilità, diffusione urbana, utilizzo del suolo, rifiuti, reti commerciali, rischio integrato)</i>	
TM 2.1.	Ridurre i carichi di traffico nelle aree congestionate
TM 2.2.	Mettere in atto politiche di innovazione a lungo termine nel campo della mobilità
TM 2.3.	Promuovere la pianificazione integrata delle reti infrastrutturali e una progettazione che integri paesisticamente e ambientalmente gli interventi infrastrutturali
TM 2.4.	Intervenire sulla capacità del sistema distributivo di organizzare il territorio affinché non si creino squilibri tra polarità, abbandono dei centri minori e aumento della congestione lungo le principali direttrici commerciali
TM 2.5.	Garantire un'equilibrata dotazione di servizi nel territorio e negli abitati al fine di permettere la fruibilità da parte di tutta la popolazione [...]
TM 2.6.	Garantire la qualità progettuale e la sostenibilità ambientale degli insediamenti
TM 2.7.	Realizzare un servizio di trasporto pubblico d'eccellenza e sviluppare forme di mobilità sostenibile
<i>Assetto economico/produttivo (energia, agricoltura, industria, turismo, competitività, fiere)</i>	
TM 3.1.	Sostenere le pratiche agricole a maggiore compatibilità ambientale e territoriale, riducendo l'impatto ambientale dell'attività agricola, in particolare di carattere intensivo
<i>Paesaggio e patrimonio culturale</i>	
TM 4.1.	Salvaguardare e promuovere il recupero dei centri e nuclei di antica formazione e degli insediamenti rurali tradizionali, nel rispetto delle specifiche connotazioni identitarie legate agli aspetti storico-architettonici e ai consolidati sistemi ed elementi di relazione con il contesto
TM 4.2.	Attuare la tutela del paesaggio non solo attraverso la tutela e la qualificazione del singolo bene, ma anche attraverso la tutela e la qualificazione del suo contesto, inteso come spazio necessario alla sua sopravvivenza, alla sua identificabilità e alla sua leggibilità
TM 4.3.	Riqualificare e recuperare dal punto di vista paesaggistico le aree degradate o compromesse e mettere in campo azioni utili a impedire o contenere i processi di degrado e compromissione in corso o prevedibili
<i>Assetto sociale</i>	
TM 5.1.	Adeguare le politiche abitative alla crescente vulnerabilità sociale di strati di popolazione sempre più vasti

¹ Il Piano Paesaggistico Regionale è sezione specifica del PTR, disciplina paesaggistica dello stesso, mantenendo comunque una compiuta unitarietà ed identità.



L'ambito di Varedo è inquadrabile nel sistema territoriale metropolitano, come è possibile osservare dalla Tavola 3 sotto riportata del PTR².



Il sistema territoriale metropolitano non corrisponde ad un ambito geografico-morfologico, tuttavia si possono descrivere le caratteristiche che tratteggiano le peculiarità di tale sistema tramite un'analisi SWOT.

a. PUNTI DI FORZA

Ambiente

- Abbondanza di risorse idriche
- Presenza o prossimità di molti Parchi regionali e aree protette

Territorio

- Morfologia territoriale che facilita gli insediamenti e gli scambi
- Posizione strategica, al centro di una rete infrastrutturale importante di collegamento al resto d'Italia, all'Europa e al mondo
- Dotazione di una rete ferroviaria locale articolata, potenzialmente in grado di rispondere ai bisogni di mobilità regionale
- Dotazione di un sistema aeroportuale significativo

Economia

- Presenza del polo fieristico italiano a maggiore attrattività e di un importante sistema fieristico
- Eccellenza in alcuni campi produttivi ed innovativi (es. moda e design)
- Presenza di molte e qualificate università e centri di ricerca
- Presenza di forza lavoro qualificata e diversificata

² Il Piano Territoriale Regionale, già approvato con la deliberazione di Consiglio Regionale del 19/01/2010 n.951 e pubblicato sul BURL n.13 del 30 marzo 2010, 1° Supplemento Straordinario, è stato poi aggiornato, come previsto dall'art. 22 della legge regionale 12/05, sulla base dei contributi derivanti dalla programmazione regionale per l'anno 2011. Tale aggiornamento costituisce allegato fondamentale del Documento Annuale Strategico, che è stato approvato con dCR 276 pubblicata sul BURL n.48 in data 01/12/2011.



- Presenza del principale centro finanziario italiano, sede della borsa
- Sistema ricettivo importante e presenza di fattori di attrazione turistica di rilievo (affari e cultura)
- Forte attrattività della città di Milano dal punto di vista turistico
- Presenza di un vivace centro di produzione culturale, editoriale, teatrale e televisiva
- Elevata propensione all'imprenditorialità
- Apparato produttivo diversificato, diffuso e spesso avanzato

Paesaggio e patrimonio culturale

- Presenza di parchi di considerevoli dimensioni e di grande interesse naturalistico
- Numerose città d'arte e prestigiose istituzioni espositive (Triennale)
- Aste fluviali di grande interesse dal punto di vista ambientale, paesaggistico e turistico
- Presenza di una realtà paesaggistica di valore, centri storici con una propria identità culturale, rete di navigli di interesse storico-paesaggistico

Sociale e servizi

- Sistema scolastico complessivamente buono, anche in termini di diffusione sul territorio
- Integrazione di parte della nuova immigrazione
- Rete ospedaliera di qualità

b. PUNTI DI DEBOLEZZA

Ambiente

- Elevato livello di inquinamento: atmosferico, delle acque, acustico, elettromagnetico, del suolo
- Presenza di impianti industriali a rischio di incidente rilevante

Territorio

- Elevato consumo di suolo determinato da una forte dispersione degli insediamenti
- Elevata congestione da traffico veicolare e dei mezzi pubblici nei principali poli e sulle vie di accesso ai poli principali
- Inadeguatezza delle infrastrutture per la mobilità rispetto ad una domanda sempre più crescente
- Spostamenti nelle conurbazioni e nelle aree periurbane fondati prevalentemente sul trasporto su gomma
- Scarsa considerazione nei nuovi collegamenti delle polarità di nuova formazione (es. Malpensa rispetto alla rete nazionale)
- Trasporto merci ferroviario di attraversamento che penetra nel nodo milanese
- Difficoltà di "fare rete" tra le principali polarità del Sistema Metropolitano
- Mancanza di una visione d'insieme e difficoltà di coordinamento tra enti locali per la pianificazione di area vasta e la gestione degli impianti di scala sovra comunale

Economia

- Mancanza di un polo congressuale di rilevanza internazionale
- Percezione mancata o debole della complessità e dei problemi emergenti e irrisolti che devono essere affrontati per far fronte alle sfide della competitività internazionale
- Diffusione produttiva e tessuto caratterizzato da aziende di piccole dimensioni che non facilita ricerca e innovazione
- Elevata presenza di un'agricoltura di tipo intensivo ambientalmente non sostenibile

Paesaggio e patrimonio culturale

- Bassa qualità degli insediamenti e dell'edificazione recente, dal punto di vista formale, funzionale e della vivibilità
- Scarsa attenzione alla tutela del paesaggio e tendenza alla tutela del singolo bene paesaggistico estraniandolo dal contesto
- Edificazione diffusa a bassa densità, che porta all'erosione di aree verdi, a parco, agricole o di pregio
- Scarsa qualità architettonica e inserimento paesaggistico delle opere infrastrutturali che contribuisce al loro rifiuto da parte delle comunità interessate
- Percezione di un basso livello di qualità della vita, in particolare per la qualità dell'ambiente e la frenesia del quotidiano, in un'economia avanzata in cui l'attenzione a questi aspetti diventa fondamentale

Sociale e servizi

- Difficoltà a facilitare l'integrazione di parte della nuova immigrazione



- Presenza di sacche di marginalità e disparità sociale, in particolare in alcune zone delle grandi città

c. OPPORTUNITÀ

Ambiente

- Possibilità di ottenere buoni risultati nella riduzione delle differenti tipologie di inquinamento cui è sottoposta l'area attraverso la ricerca, in particolare sfruttando le modalità innovative
- EXPO - concentrare in progetti di significativo impatto le compensazioni per la realizzazione di EXPO, attivando sinergie con progetti di Sistemi Verdi, strutturazione delle reti verdi ed ecologiche, azioni per la valorizzazione del sistema idrografico e per la riqualificazione dei sottobacini

Territorio

- Riconsiderazione del sistema di mobilità regionale e conseguente riduzione dell'uso dell'automobile, oltre all'avvio di una seria politica territoriale di potenziamento dei poli esterni al capoluogo connessa all'entrata a regime del Servizio Ferroviario Regionale
- Maggiore funzionalità del nodo ferroviario di Milano per il SFR e allontanamento di quote significative di traffico pesante dal nodo metropolitano centrale con risvolti positivi anche sulla qualità dell'aria attraverso la realizzazione di un sistema logistico lombardo con le relative infrastrutture ferroviarie di scorrimento esterne
- Sviluppo della rete ferroviaria nazionale per il traffico merci in cooperazione con la realizzazione delle nuove vie ferroviarie transalpine svizzere (San Gottardo, Sempione-Lötschberg)
- Valorizzazione della polarità urbane complementari rendendo l'assetto territoriale più sostenibile rispetto all'attuale modello insediativo
- Possibilità di attuare la riconversione di aree dismesse di grandi dimensioni
- Ridisegno in senso multipolare della regione metropolitana con uno sviluppo insediativo più sostenibile attraverso la realizzazione del corridoio V
- Riequilibrio territoriale e produttivo connesso al pieno funzionamento di Malpensa
- EXPO - rafforzare le connessioni dell'Area EXPO e nuova Fiera Rho-Pero con Milano, promuovendo una nuova centralità vitale; recuperare contesti degradati e di dismissione valorizzando le progettualità e l'azione di rinnovamento per migliorare i contesti paesaggistici e ambientali

Economia

- Presenza di aree industriali dismesse di grandi dimensioni e di elevata accessibilità per l'insediamento di impianti produttivi e di servizio (verde compreso)
- Possibilità di valorizzazione territoriale e produttiva connesse all'operatività della nuova fiera
- Possibilità di cooperazione con altri sistemi metropolitani italiani ed europei finalizzata a obiettivi di innovazione, condivisione di conoscenza, di competitività, di crescita sostenibile
- Ottimizzazione nell'utilizzo delle risorse, condivisione di servizi e intervento comune nell'affrontare i problemi del sistema, migliorandone nel complesso la competitività attraverso la cooperazione con le altre realtà che fanno parte del Sistema Metropolitano del Nord Italia
- EXPO - sviluppare e promuovere il sistema dei servizi, riorganizzare e rafforzare il sistema della ricettività nelle diverse tipologie, privilegiando la qualità dell'offerta

Paesaggio e patrimonio culturale

- Maggiore fruizione e visibilità anche in termini turistici attraverso la creazione di una rete tra istituzioni culturali, anche al di fuori della regione
- Miglioramento della qualità di vita attraverso la realizzazione di una rete di parchi e aree a verde pubblico
- EXPO: garantire che l'allestimento dell'area EXPO sia l'occasione per promuovere la qualità progettuale dell'inserimento paesistico, in particolare per le realizzazioni permanenti; strutturare la rete del verde regionale, mettendo a sistema le risorse ambientali e paesistiche e coordinando le iniziative a partire dall'impulso delle realizzazioni EXPO; promuovere la messa a sistema del patrimonio culturale e identificare opportunità sostenibili nel lungo periodo per il recupero e la valorizzazione del patrimonio storico culturale presente



d. MINACCE

Ambiente

- Ulteriore riduzione della biodiversità a causa della tendenza alla progettazione di insediamenti e infrastrutture su un territorio saturo
- Rischio idraulico elevato in mancanza di un'attenta pianificazione territoriale e di una maggiore tutela della naturalità dei corsi d'acqua
- Peggioramento della qualità ambientale verso limiti irreversibili a causa del mancato intervento decisionale in materia di sostenibilità
- EXPO – aggravare la delicata situazione idraulica e di qualità paesistico/ambientale dell'area

Territorio

- Rischio di non affrontare direttamente il problema della generazione del traffico alla radice a causa della rincorsa continua al soddisfacimento della domanda di mobilità individuale
- Rischio di un depotenziamento del polo di Milano a causa della mancanza di un progetto complessivo per il Sistema Metropolitano
- Congestione da traffico merci per un mancato sviluppo della rete nazionale prima dell'entrata in funzione a pieno regime delle nuove vie ferroviarie transalpine svizzere (San Gottardo, Sempione-Lötschberg)
- EXPO – incrementare la congestione delle aree in carenza del coordinamento e dell'armonizzazione delle iniziative di rafforzamento dell'accessibilità

Economia

- Rischio che le città e aree metropolitane europee in competizione con Milano attuino politiche territoriali, infrastrutturali e ambientali più efficaci di quelle lombarde e che di conseguenza l'area metropolitana perda competitività nel contesto globale
- Abbandono da parte di investitori e organizzazioni scientifiche avanzate, e incapacità di attrarne di nuovi a causa di problemi legati alla qualità della vita
- EXPO – benefici sullo sviluppo di nuove attività limitato all'evento e alle aree più prossime

Paesaggio e patrimonio culturale

- Rischio di una banalizzazione del paesaggio con perdita di importanti specificità storiche e culturali a causa della mancata attenzione al tema paesaggistico
- Riproduzione delle caratteristiche negative che hanno spinto all'allontanamento dai luoghi di intensa urbanizzazione per ricercare una migliore qualità della vita (ambientale, sociale) nelle località di destinazione
- Diffusione, anche all'estero, di una percezione distorta del vivere nel Sistema Metropolitano lombardo, un' "immagine grigia che potrebbe oscurare la bellezza del grande patrimonio storico culturale ivi presente
- EXPO – limitata attenzione al contesto paesistico/ambientale nella realizzazione degli interventi permanenti



Per i territori ricadenti all'interno del suddetto sistema territoriale il Piano territoriale regionale definisce specifici obiettivi (St) di declinazione locale all'interno della pianificazione comunale. di seguito definiti:

2. Gli Obiettivi del sistema territoriale di riferimento del Ptr (ST)	
ST 1.1.	Tutelare la salute e la sicurezza dei cittadini riducendo le diverse forme di inquinamento ambientale (ob. PTR 7,8,17)
ST 1.2.	Riequilibrare il territorio attraverso forme di sviluppo sostenibili dal punto di vista ambientale (ob. PTR 14, 17)
a)	Sviluppare la rete ecologica regionale attraverso la tutela e il miglioramento della funzionalità ecologica dei corridoi di connessione e la tutela e valorizzazione delle aree naturali protette, con particolare riguardo a quelle di cintura metropolitana, che rivestono un ruolo primario per il riequilibrio per la fruizione e la ricreazione dei residenti costituendo ambiti privilegiati per la sensibilizzazione ambientale e fattore di contenimento delle pressioni generate dalla tendenza insediativa
b)	Favorire uno sviluppo rurale nelle aree periurbane in grado di presidiare gli spazi aperti e di contrastare il consumo di suolo, attraverso la capacità dell'attività agricola di generare funzioni multiple oltre a quella produttiva, contribuendo al riequilibrio ecosistemico, ambientale e paesaggistico oltre a creare occasioni di servizio alla città (manutenzione del territorio, punti vendita, fruizione, turismo, etc)
c)	Promuovere l'efficienza energetica nel settore edilizio e della diffusione delle fonti energetiche rinnovabili: in particolare il solare termico
ST 1.3.	Tutelare i corsi d'acqua come risorsa scarsa migliorando la loro qualità (ob. PTR 16, 17)
ST 1.4.	Favorire uno sviluppo e il riassetto territoriale di tipo policentrico mantenendo il ruolo di Milano come principale centro del nord Italia (ob. PTR 2, 13)
ST 1.5.	Favorire l'integrazione con le reti infrastrutturali Europee (ob. PTR 2, 12, 24)
ST 1.6.	Ridurre la congestione da traffico privato potenziando il trasporto pubblico e favorendo modalità sostenibili (ob. PTR 2, 3, 4)
ST 1.7.	Tutela delle caratteristiche del territorio
a)	Applicare modalità di progettazione integrata tra paesaggio urbano, periurbano, infrastrutture e grandi insediamenti a tutela delle caratteristiche del territorio (ob. PTR 3, 4, 5, 9, 14, 19, 20, 21)
b)	Recuperare e rifunzionalizzare le aree dismesse o degradate, con attenzione a previsioni d'uso che non si limitino ad aree edificate ma prendano in considerazione l'insediamento di servizi pubblici e di verde
c)	Tutelare il suolo libero esistente e preservarlo dall'edificazione e dai fenomeni di dispersione insediativa, in particolare per quanto riguarda le aree agricole periurbane
d)	Valorizzare il sistema del verde e delle aree libere nel ridisegno delle aree di frangia, per il miglioramento della qualità del paesaggio urbano e periurbano ed il contenimento dei fenomeni conurbativi, con specifica attenzione alle situazioni a rischio di saldatura
e)	Mantenere la riconoscibilità dei centri urbani
ST 1.8.	Riorganizzare il sistema del trasporto merci (ob. PTR 2, 3)
ST 1.9.	Sviluppare il sistema delle imprese lombarde attraverso la cooperazione verso un sistema produttivo di eccellenza (ob. PTR 11, 23, 24)
ST 1.10.	Valorizzare il patrimonio culturale e paesistico del territorio (ob. PTR 5, 12, 18, 19, 20)
ST 2.1	Uso ottimale e razionale della risorsa suolo
a)	Limitare l'ulteriore espansione urbana: coerenza le esigenze di trasformazione con i trend demografici e le dinamiche territoriali in essere, impegnando solo aree direttamente legate ai ritmi effettivi del fabbisogno insediativo
b)	Favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio
c)	Limitare l'impermeabilizzazione del suolo
d)	Favorire il recupero delle aree periurbane degradate con la riprogettazione di paesaggi compatti, migliorando il rapporto tra spazi liberi e edificati anche in relazione agli usi insediativi e agricoli
e)	Nelle aree periurbane e di frangia, contenere i fenomeni di degrado e risolvere le criticità presenti



Il Piano paesistico regionale (PPR)

Il Piano paesistico regionale (PPR) è sezione specifica del PTR, disciplina paesaggistica dello stesso, mantenendo comunque una propria compiuta unitarietà ed identità³, e presenta una duplice natura (art. 10 c. 1 Nta):

- a) il PPR come quadro di riferimento per la costruzione del Piano del Paesaggio Lombardo (QRP);
- b) il PPR come strumento di disciplina paesaggistica del territorio.

La disciplina paesaggistica del Piano paesistico regionale si sviluppa rispetto a un concetto di paesaggio più ampio⁴ maturato a seguito della Convenzione Europea del paesaggio (2001)

1. Il paesaggio come gestione delle trasformazioni e dello sviluppo

Per cui spetta al paesaggio una particolare tutela, la cui attuazione deve costituire la premessa ineludibile di ogni programma di sviluppo che si proponga di conseguire gli obiettivi di sostenibilità e durevolezza

2. Il paesaggio come fenomeno culturale (ampiezza e complessità del tema)

Gli Enti locali, nello sviluppare considerazioni di compatibilità paesaggistica [omissis] si dovranno sempre rapportare ad una concezione del paesaggio quanto più possibile ampia nella spessore tematico e nella complessità delle relazioni, perché questo è il solo modo di cogliere un fenomeno culturale complesso come il paesaggio

3. Il paesaggio come "contesto"

Per cui la tutela del paesaggio "si attua non solo attraverso la tutela e la qualificazione del singolo bene, ma anche attraverso la tutela e la qualificazione del suo contesto, inteso come spazio necessario alla sua sopravvivenza, alla sua identificabilità e alla sua leggibilità.

4. Il paesaggio come "sistema di relazioni"

"passare da una rappresentazione del paesaggio come mero "repertorio di beni" a una lettura che metta adeguatamente in evidenza le relazioni tra i beni stessi, e in particolare quelle relazioni di continuità e di contiguità spaziale e visiva che costituiscono lo specifico della dimensione paesaggistica in quanto distinta dalle dimensioni storica, naturalistica, geomorfologica ecc." Contesto che costituisce anche lo spazio utile a garantire la conservazione della trama relazionale di vario ordine (biosistemico, di struttura storica, di configurazione visuale ed estetica, di connessione sociale), considerata quale struttura portante del contesto stesso".

Il PPR come quadro di riferimento paesaggistico

Il Q.R.P. contribuisce alla programmazione regionale, in quanto costituisce quadro di orientamento (c. 2 art. 12) della tutela paesaggistica. Nello specifico:

- a.) tratta i temi relativi alle specificità paesaggistiche del territorio lombardo, alle sue articolazioni interne, alle strategie utili a conseguire gli obiettivi di tutela;
- b.) propone, nel dettaglio, letture strutturate e articolate del territorio e dei paesaggi lombardi, segnalando i valori e i fattori di identità, ovvero i processi di degrado [omissis] proponendo le opportune azioni di tutela e di recupero;
- c.) i contenuti del Quadro di Riferimento Paesaggistico hanno in generale valore indicativo.

Nello specifico, il quadro di riferimento paesaggistico del Piano paesistico regionale (art. 11 Nta) con cui la Variante deve confrontarsi per la costruzione del quadro di riferimento paesaggistico locale, è costituito dai seguenti elaborati:

- a) I paesaggi della Lombardia: ambiti e caratteri tipologici (Volume 2)⁵
- b) L'immagine della Lombardia (Volume 2)⁶

³ Il PTR in tal senso recepisce e consolida e aggiorna il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) vigente in Lombardia dal 2001, integrandone e adeguandone contenuti descrittivi e normativi e confermandone impianto generale e finalità di tutela.

⁴ Contenuti nella Dgr. 2727/2011.

⁵ Elaborato contenente la descrizione degli ambiti geografici e delle unità tipologiche di paesaggio rilevate a scala regionale entro cui vengono collocati i territori comunali e i corrispettivi indirizzi di tutela (trovano rappresentazione nella Tavola A).



- c) Osservatorio paesaggi lombardi (Volume 2 bis)
- d) Principali fenomeni regionali di degrado e compromissione del paesaggio e situazioni a rischio di degrado (volume 2)⁷
- e) Analisi delle trasformazioni recenti (Volume 3)⁸
- f) Cartografia di piano (si veda di seguito)
- g) Abachi delle principali informazioni di carattere paesistico - ambientale articolato per comuni
 - volume 1 - "Appartenenza ad ambiti di rilievo paesaggistico regionale"
 - volume 2 - "Presenza di elementi connotativi rilevanti"
- h) Repertori (Volume 2)⁹

È possibile dunque ricostruire l'inquadramento paesaggistico territoriale dall'analisi della Cartografia di Piano di corredo al Piano paesistico, la quale permette di individuare in modo mirato gli elementi paesaggistici di rilevanza naturale presenti sul territorio comunale, ovvero permette di accedere in modo mirato alla lettura dei documenti del quadro paesaggistico regionale, rimandando non solo ai principali strumenti ed elaborati descrittivi ovvero prescrittivi di riferimento per desumere le principali prescrizioni, ma anche alle linee di indirizzo per la tutela e valorizzazione delle rilevanze paesaggistiche esistenti sul territorio comunale.

Elaborato		Inquadramento comunale	Riferimenti per indirizzi di tutela
Tavola A	Ambiti geografici e Unità Tipologiche di paesaggio di riferimento	▪ Fascia Alta Pianura: paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta	(cfr. indirizzi di tutela Paesaggi Lombardia Vol. 2 par. 4.4., par. VIII) (cfr. Indirizzi tutela, Parte I, punti 4.1)
Tavola B	Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico	Ferrovie e idrografia superficiale	(cfr. artt. 20 e 26 delle Nta PPR Titolo III)
Tavola C	Istituzioni per la tutela della natura	Ferrovie e strade statali	
Tavola D	Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale	-	(cfr. Indirizzi Tutela Parte II p.to I.1.)
Tavola D.1a	Quadro di riferimento delle tutele dei laghi insubrici: Lago Maggiore e Ceresio	-	
Tavola D.1b	Quadro di riferimento delle tutele dei laghi insubrici: Lago di Lugano, Lago di Como e di Lecco	-	
Tavola D.1c	Quadro di riferimento delle tutele dei laghi insubrici: Lago d'Iseo	-	
Tavola D.1d	Quadro di riferimento delle tutele dei laghi insubrici: Lago di Garda e Lago d'Idro	-	
Tavola	Viabilità di rilevanza paesaggistica ¹⁰	Idrografia superficiale	(cfr. art. 26 delle Nta PPR Titolo III)

⁶ Illustrazione fotografica esemplificativa delle forme fisiche, ambienti naturali, paesaggio storico, paesaggio agrario, i paesaggi della montagna e i paesaggi della trasformazione.

⁷ Fenomeni che trovano rappresentazione nelle tavole F, G e H del Piano paesistico regionale.

⁸ Le tavole evidenziano le trasformazioni rilevate dal confronto tra le due edizioni 1980/83 e 1994 della Carta Tecnica Regionale. La comparazione di queste tavole con le cartografie e le foto aeree più recenti permette di comprendere le tendenze trasformative che si sono poi arrestate o modificate e quelle che invece risultano confermate anche nei successivi 10/15 anni.

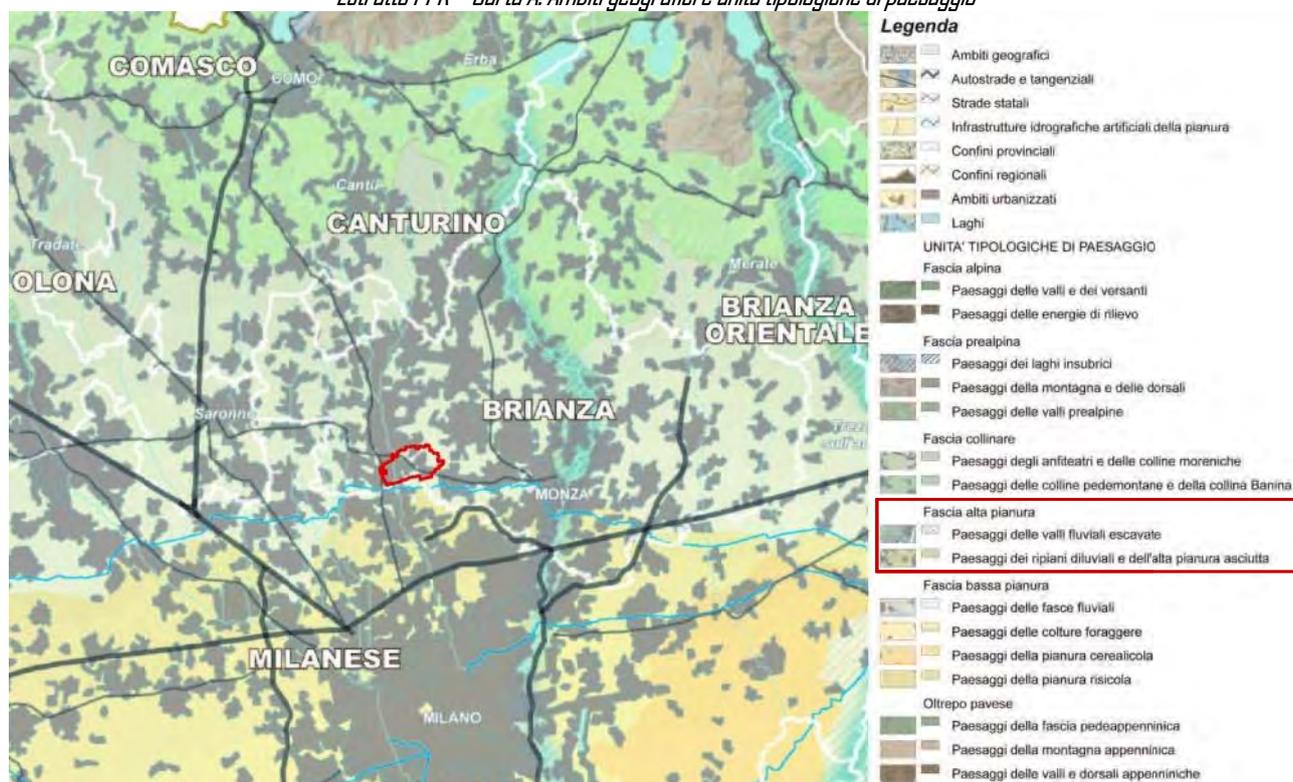
⁹ Elenco articolato per comune degli elementi di interesse paesaggistico di interesse regionale, rappresentati nella rispettiva cartografia di Piano (Tavola B, C, D ed E), articolati in: i.) Luoghi dell'identità, ii.) paesaggi agrari tradizionali, iii.) geositi e siti unesco, iv.) strade panoramiche, tracciati guida paesaggistici, belvedere, visuali sensibili, punti di osservazione del paesaggio; v.) infrastrutture idriche artificiali e principali navigli storici, vi.) canali di bonifica e irrigui, vii.) monumenti naturali, viii.) riserve naturali, parchi regionali e nazionali, ix.) Siti Natura 2000 e aree di particolare interesse ambientale-paesistico.

¹⁰ Da "Repertori", Piano paesistico regionale (2010).



Elaborato	Inquadramento comunale	Riferimenti per indirizzi di tutela	
E			
Tavola F	Riqualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale	Area del sistema metropolitano lombardo con forte presenza di aree di frangia destrutturate, elettrodotti, aree industriali logistiche	par. 2.3. Indirizzi di Tutela Parte IV
Tavola G	Contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale	Area del sistema metropolitano lombardo con forte presenza di aree di frangia destrutturate, interventi di grande viabilità programmati, elettrodotti, aree industriali logistiche	-
Tavola H	Contenimento dei processi di degrado paesaggistico: tematiche rilevanti	Area del sistema metropolitano lombardo con forte presenza di aree di frangia destrutturate, neo-urbanizzazioni (incremento della superficie urbanizzata maggiore del 1% nel periodo 1999-2004), interventi di grande viabilità programmati, distretti industriali	(Cfr. Elaborato "Principali fenomeni di degrado e compromissione del paesaggio e situazioni a rischio di degrado") (cfr. Indirizzi Tutela, Parte IV, p.ti 2.3., 2.9, 4.1..)
Tavole I	Quadro sinottico tutele paesaggistiche di legge - articoli 136 e 142 del D. Lgs. 42/04	Aree di rispetto dei corsi d'acqua tutelati	

Estratto PPR - Carta A: Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio



All'interno del Piano paesistico regionale, il territorio comunale di Varedo è inquadrato all'interno dell'ambito geografico della Brianza e nell'unità tipologica dell'alta pianura¹¹, ambiti di modesta rilevanza sotto il profilo paesaggistico regionale, per i quali non sono previste particolari predisposi-

¹¹ Il paesaggio dell'alta pianura è stato quello più intensamente coinvolto nei processi evolutivi del territorio lombardo. È un paesaggio costruito, edificato per larghissima misura, che si caratterizza per la ripetitività anonima degli artefatti, peraltro molto vari e complessi. Questi si strutturano intorno alle nuove polarità del tessuto territoriale: i grandi supermerca-



zioni e indicazione se non una particolare attenzione a quelle che sono le preesistenze storico-paesaggistiche e alla salvaguardia dei nuclei storici¹².

La classica distinzione fra alta pianura asciutta e bassa irrigua, e la posizione di Milano nella fascia intermedia fra queste due importanti regioni agrarie, ha determinato in passato il vero assetto del paesaggio, ma anche le forme dell'insediamento (accentrate e lineari nella pianura asciutta, disperse e apparentemente casuali in quella irrigua), quelle culturali e dunque economiche. Tale segno distintivo, di fronte alla macroscopica espansione metropolitana, non è oggi più avvertibile in quanto altri segni, altri elementi dominanti, di esito più o meno discutibile, caratterizzano il paesaggio del Milanese: in sostanza, un paesaggio edilizio di scarsa identità a cui sottostanno i segni deperiti di un paesaggio industriale, ovvero vetero industriale in via di trasformazione o abbandono, e quelli del tutto incontrollabili di un paesaggio commerciale, per sua stessa definizione effimero, transitorio, ma in grado di trasmettere un fortissimo messaggio ideologico.

Il paesaggio agrario nonché storico e culturale è caratterizzato da dimore rurali ('cassine') pluri aziendali dell'alta pianura, a portico e loggiato, ville e residenze nobiliari e parchi dell'alto Milanese (villa Reale e parco di Monza, Arcore, villa Castelbarco di Vaprio d'Adda, Senago, Varedo, Brugherio).

Per la specifica realtà territoriale, il PPR prevede dunque misure volte alla tutela delle preesistenze e recupero e riqualificazione dei complessi monumentali e specifici indirizzi di tutela dei nuclei storici e le preesistenze architettoniche. Si tratta invece, nei centri storici, di applicare negli interventi di recupero delle antiche corti criteri di omogeneità constatata l'estrema parcellizzazione proprietaria degli immobili che può dar luogo a interventi isolati fortemente dissonanti. Come pure vanno riabilitati i complessi monumentali (ville, chiese parrocchiali, antiche strutture difensive) che spesso si configurano come fulcri ordinatori di un intero agglomerato.

Tavola B - Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico

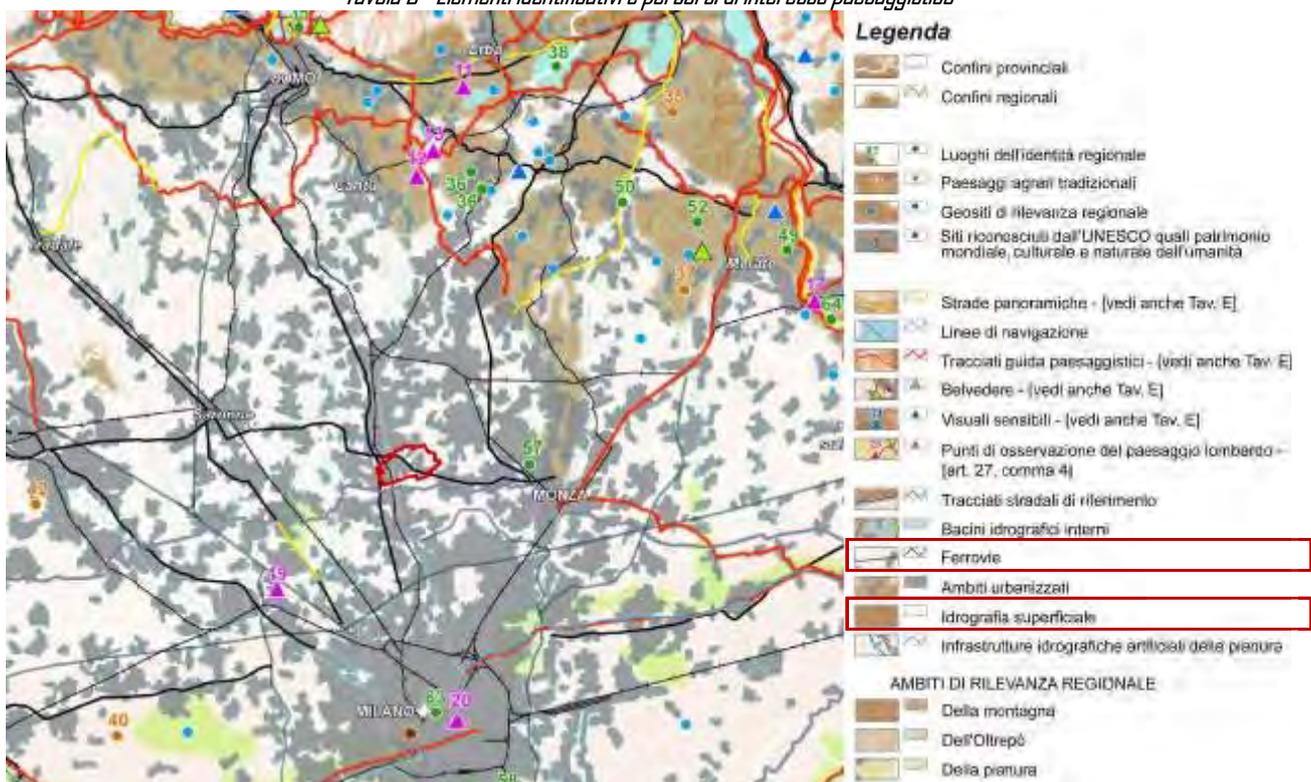


Tavola C - Istituzioni per la tutela della natura

ti, le oasi sportive e di evasione, gli stabilimenti industriali, le nuove sedi terziarie, i nuovi centri residenziali formati da blocchi di condomini o di casette a schiera e, in alcune zone più vicine alla città, vere e proprie unità insediative tipo new town.

¹² Il forte addensamento infatti di questi abitati e la loro matrice rurale comune - si tratta in molti casi dell'aggregazione di corti - costituisce un segno storico in via di dissoluzione per la generale saldatura degli abitati e le trasformazioni interne ai nuclei stessi.

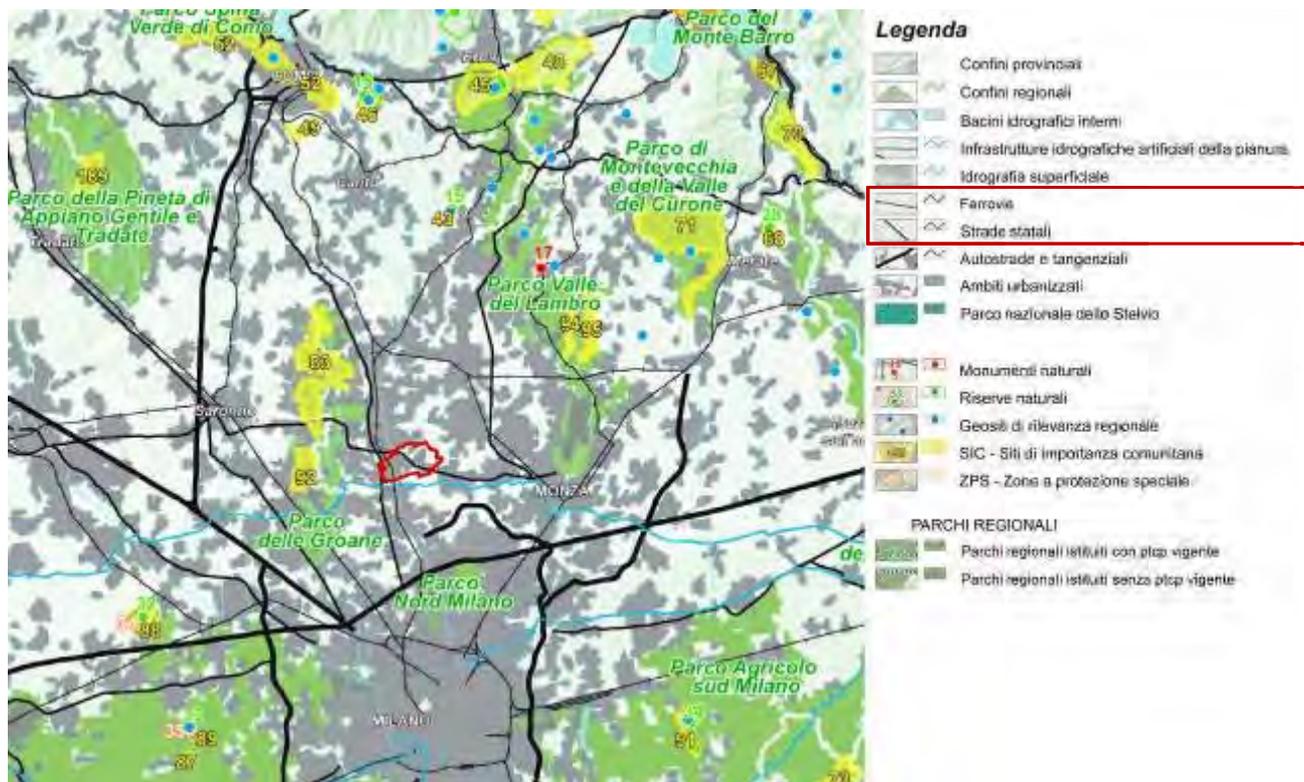


Tavola D - Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale

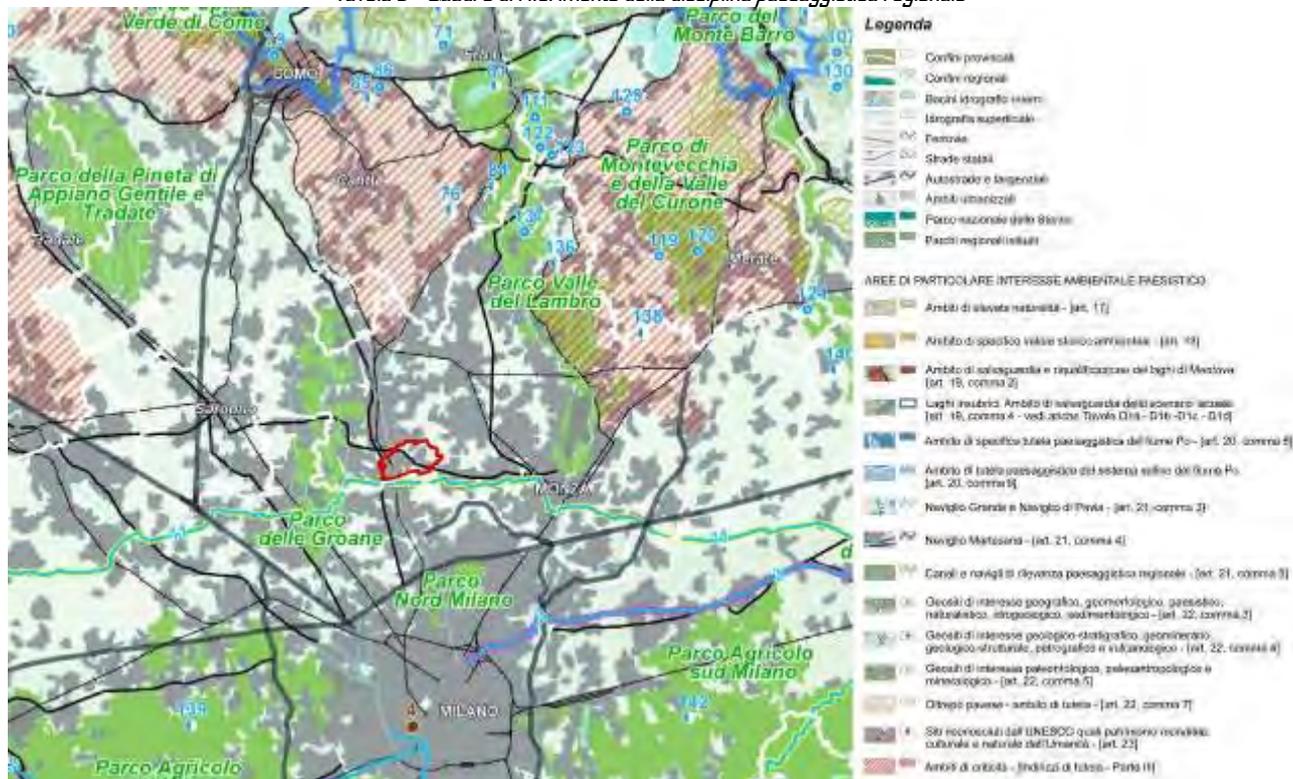




Tavola E - Viabilità di rilevanza paesaggistica

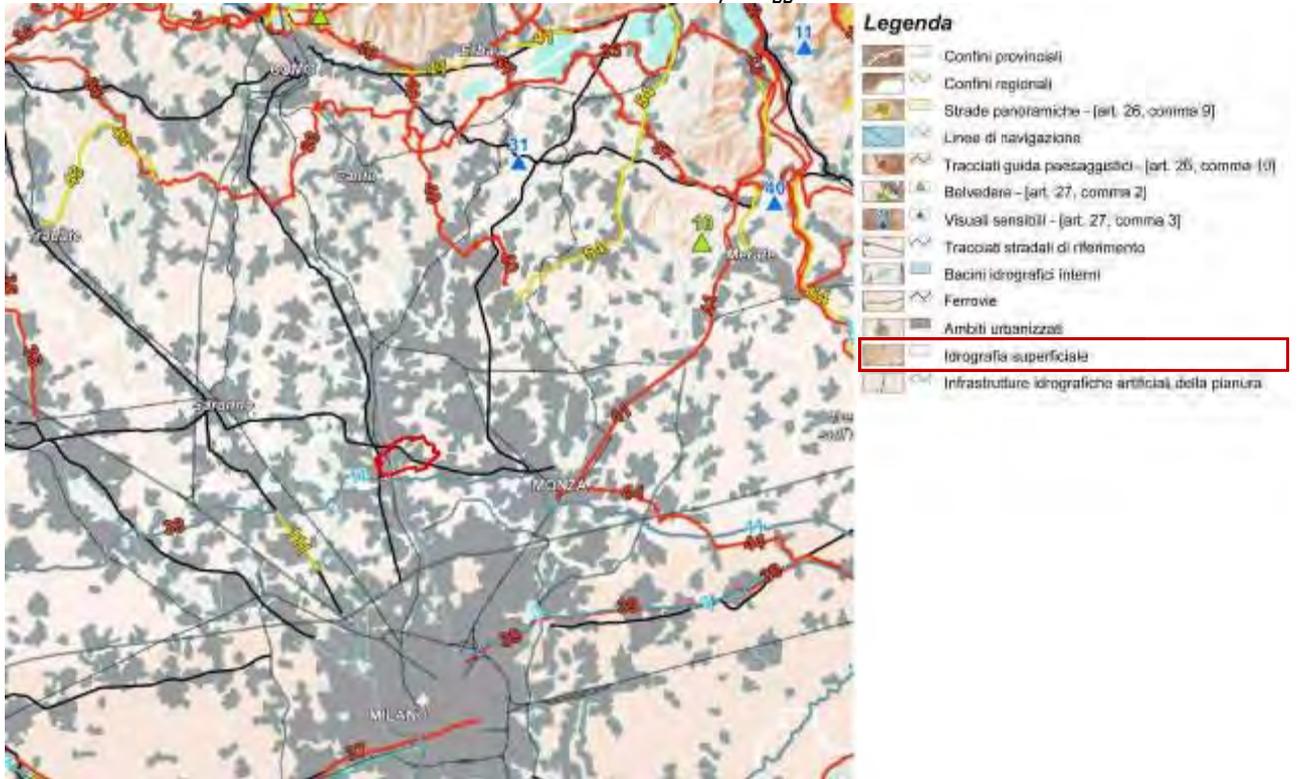


Tavola F - Riqualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale

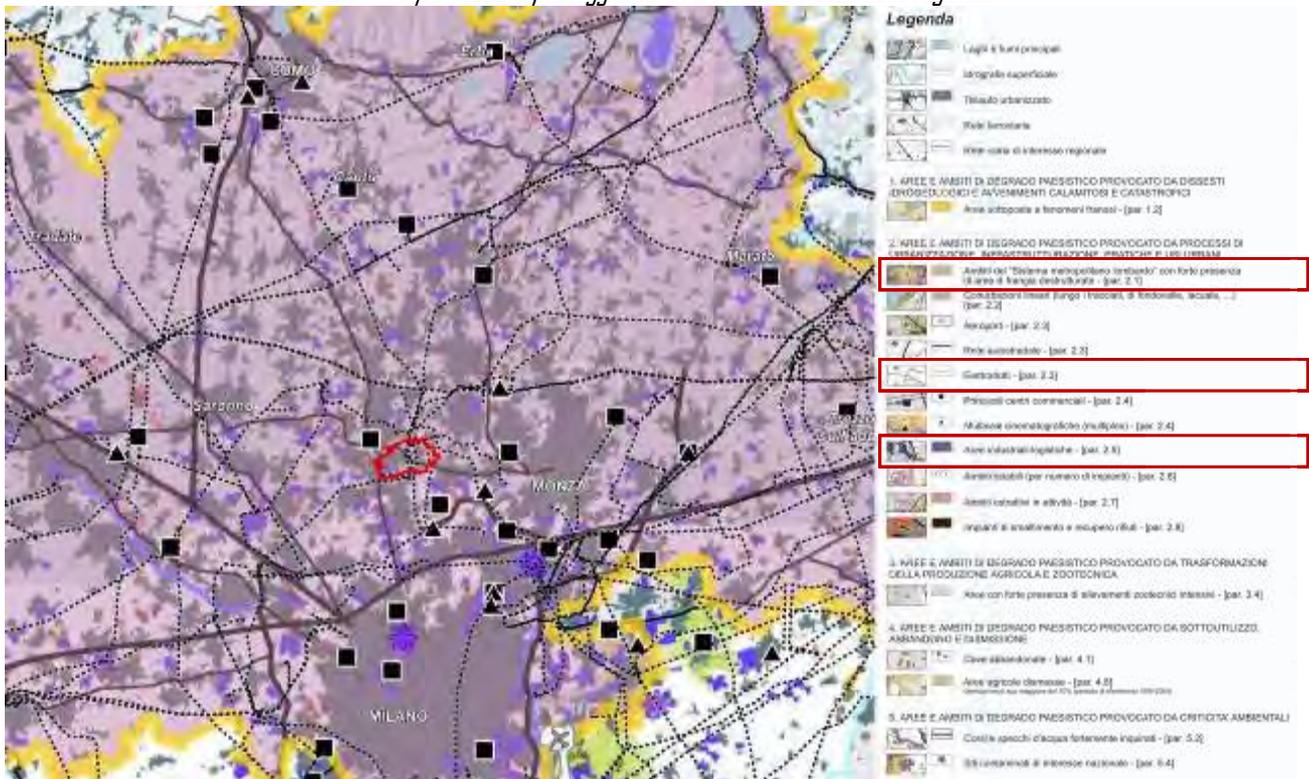




Tavola G – Contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale

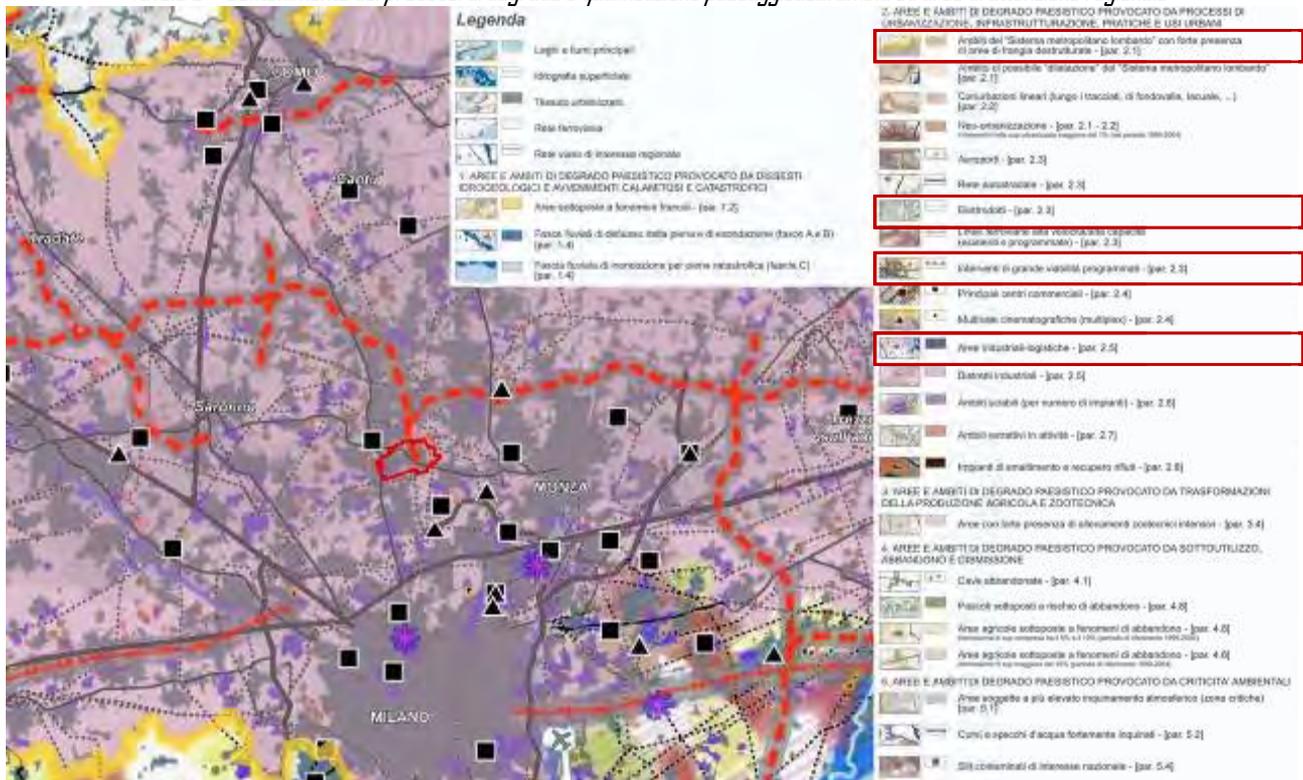


Tavola H – Contenimento dei processi di degrado paesaggistico: tematiche rilevanti

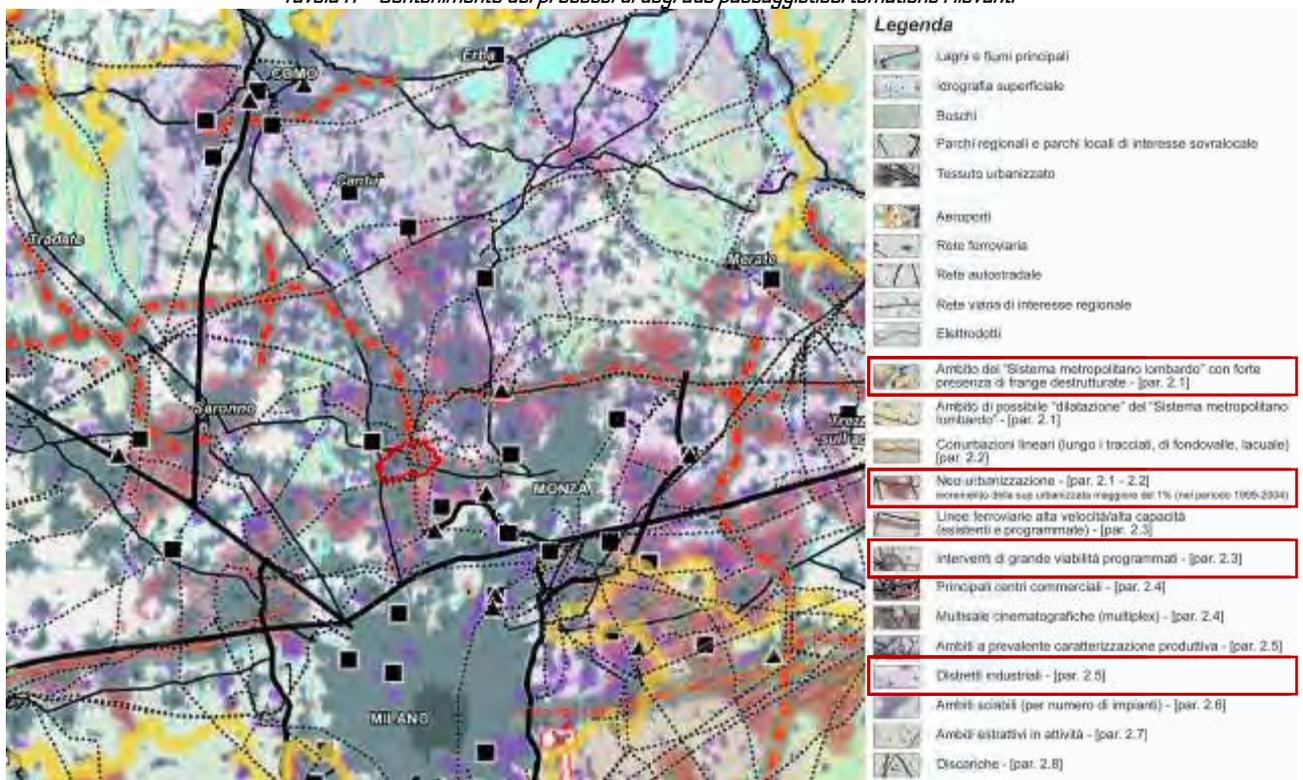
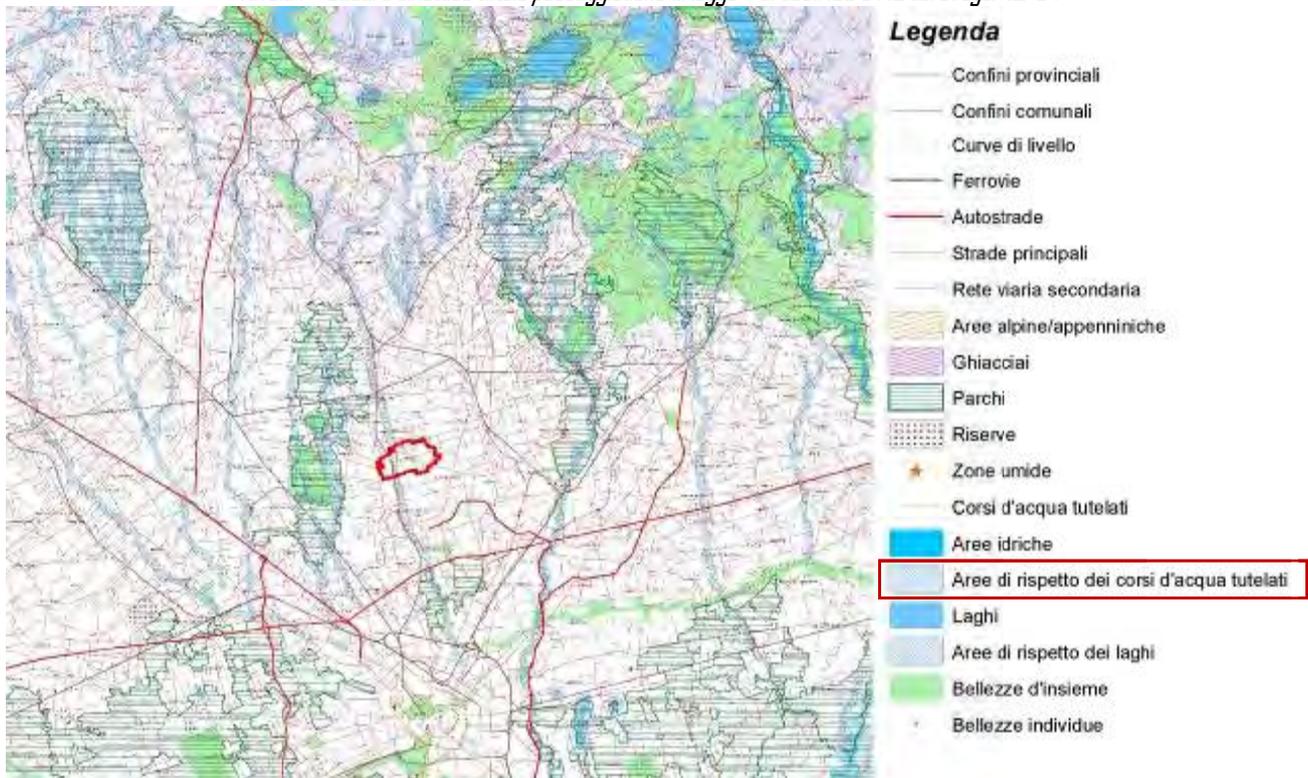


Tavola I - Quadro sinottico tutele paesaggistiche di legge - articoli 136 e 142 del D. Lgs. 42/04



Gli indirizzi di tutela del Piano paesaggistico regionale (PPR) desumibili dagli atti di programmazione regionale possono essere così sintetizzati:

<i>Tav. A: Fascia Alta Pianura: paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta</i>	
PPR 1.1.	Indirizzi di tutela: vanno tutelate le residue aree di natura e la continuità degli spazi aperti. Vanno riabilitati i complessi monumentali (ville, chiese parrocchiali, antiche strutture difensive) che spesso si configurano come fulcri ordinatori di un intero agglomerato.
PPR 1.2.	Il suolo e le acque: Devono essere previste adeguate operazioni di salvaguardia dell'intero sistema dell'idrografia superficiale e sotterranea; gli interventi di riqualificazione e/o valorizzazione territoriale e paesistica devono essere indirizzati al mantenimento dei solchi e delle piccole depressioni determinate dallo scorrimento dei corsi d'acqua minori (p.e. la Molgora) che, con la loro vegetazione di ripa, sono in grado di variare l'andamento abbastanza uniforme della pianura terrazzata
PPR 1.3.	Gli insediamenti storici e le preesistenze: Vanno previsti criteri di organicità e coerenza da applicare negli interventi di recupero delle antiche corti, infatti, l'estrema parcellizzazione proprietaria degli immobili può dare luogo a interventi isolati fortemente dissonanti con le caratteristiche proprie del contesto. Gli interventi di riorganizzazione o riqualificazione territoriale devono, inoltre, evitare l'accerchiamento e "l'annegamento" di tali nuclei e abitati nel magma delle urbanizzazioni recenti, anche tramite un'adeguata e mirata pianificazione del sistema degli spazi pubblici e del verde
PPR 1.4.	Brughiere: Occorre salvarle nella loro residuale integrità e impedirne l'aggressione ed erosione dei margini, favorendone, per esempio, la loro riforestazione e, comunque, difendendoli da interventi di trasformazione o di urbanizzazione che possano comprometterne l'estensione e l'equilibrio
PPR 1.5.	Coltivi: È nell'alta pianura compresa fra la pineta di Appiano Gentile, Saronno e la valle del Seveso che in parte si leggono ancora i connotati del paesaggio agrario: ampie estensioni colturali, di taglio regolare, con andamento ortogonale, a cui si conformano spesso strade e linee di insediamento umano. Un paesaggio comunque in evoluzione se si deve dar credito a immagini fotografiche già solo di una trentina d'anni or sono dove l'assetto agrario risultava senza dubbio molto più parcellizzato e intercalato da continue quinte arboree. Un paesaggio che non deve essere ulteriormente eroso, proprio per il suo valore di moderatore delle tendenze urbanizzative. In alcuni casi all'agricoltura potrà sostituirsi la riforestazione come storica inversione di tendenza rispetto al plurisecolare processo di depauperazione dell'ambiente boschivo dell'alta pianura.



PPR 1.6.	<p>Percorrenze: Si impongono consistenti interventi di ridefinizione paesaggistica delle maggiori direttrici stradali essendo ormai quasi del tutto compromessi gli orizzonti aperti e i traguardi visuali sul paesaggio. È il caso, emblematico, della statale 35 dei Giovi, nel tratto da Milano a Como, lungo la quale, ancora fino a una ventina d'anni fa, l'automobilista poteva apprezzare la tenue ma significativa modulazione del paesaggio: dalle campiture ancora segnate da rivi e colatori, bordate di gelsi e pioppi, dell'immediata periferia milanese all'attraversamento lineare dei borghi d'incrocio (Varedo) o di strada (Barlassina), dai lievissimi salti di quota (a Seveso, a Cermenate) che stabiliscono le giaciture estreme delle lingue alluvionali alle tessiture agrarie più composite degli orli morenici che già preludono all'ambiente collinare, infine alla discesa nell'anfiteatro comasco e nella conca lariana. Occorre riprendere e conferire nuova dignità a questi elementi di riferimento paesaggistico, tutelando gli ultimi quadri visuali, riducendo l'impatto e la misura degli esercizi commerciali.</p>
<i>Tav. F: Area del sistema metropolitano lombardo con forte presenza di aree di frangia destrutturate, elettrodotti, aree industriali logistiche</i>	
PPR 2.1.	<p>Indirizzi di riqualificazione: i) Interventi di mitigazione anche tramite equipaggiamenti verdi in grado di relazionarsi con il territorio; ii) Interventi correlati alle infrastrutture esistenti attenti alle zone marginali e volti a ridurre la loro estraneità al contesto e l'effetto frattura che generano; iii) Attenta considerazione degli interventi di servizio alle infrastrutture cercando di evitare la possibile accentuazione dell'effetto di frattura indotto, operando riconessioni funzionali tra i territori separati e recuperando gli ambiti marginali con la massima riduzione dell'impatto intrusivo; in particolare: a) le barriere antirumore dovranno avere caratteristiche di qualità paesaggistica, oltretutto ambientale, sia per quanto riguarda il lato interno, verso l'infrastruttura stessa, sia per quanto riguarda il lato esterno, rivolto verso il territorio circostante; b) gli interventi di manutenzione e adeguamento delle aree di servizio dovranno porsi obiettivi di riqualificazione paesaggistica.</p>
PPR 2.2.	<p>Indirizzi di contenimento e prevenzione del rischio: i) Progettazione integrata del tracciato, comprensivo del suo equipaggiamento verde, attenta ai caratteri paesaggistici dei contesti; ii) Progettazione unitaria dei manufatti e delle relative aree di servizio attenta ai caratteri paesaggistici dei contesti; iii) Eventuale acquisizione delle aree laterali all'infrastruttura in misura adeguata allo sviluppo e attuazione di un progetto di valorizzazione paesaggistica dei territori attraversati.</p>
<i>Tav. G: Area del sistema metropolitano lombardo con forte presenza di aree di frangia destrutturate, interventi di grande viabilità programmati, elettrodotti, aree industriali logistiche</i>	
<i>Tav. H: Area del sistema metropolitano lombardo con forte presenza di aree di frangia destrutturate, neo-urbanizzazioni (incremento della superficie urbanizzata maggiore del 1% nel periodo 1999-2004), interventi di grande viabilità programmati, distretti industriali</i>	
PPR 3.1.	<p>Indirizzi di riqualificazione: i) Interventi di mitigazione degli effetti di degrado paesistico e ambientale durante la realizzazione delle opere; ii) rimozione degli eventuali manufatti e interventi di riqualificazione paesistica nei casi di mancato risarcimento delle aree di cantiere; iii) Rimozione degli impianti e dei manufatti dismessi; iv) Recupero, distinguendo tra le diverse situazioni e contesti territoriali, attraverso progetti integrati di ricomposizione e valorizzazione che le trasformino in elementi positivi del territorio con possibili riutilizzi turistico-fruttivi e ambientali in raccordo con la Rete verde provinciale e i sistemi comunali del verde; in particolare: a) Cave di monte: valorizzazione in termini di nuova connotazione del paesaggio e della struttura geomorfologica finalizzata anche a utilizzi turistico-ricreativi e culturali (ad. es. geoparchi, musei, teatri all'aperto, palestre di roccia, interventi di landart etc.); b) Cave di pianura: inserimento nelle strategie più generali di ricomposizione paesaggistica e ambientale dei contesti di riferimento valutando, dove possibile, l'opportunità di un loro mantenimento come specchi d'acqua o viceversa la necessità di loro riempimento, finalizzando gli interventi anche a utilizzi turistico-ricreativi, culturali, oltretutto ambientali ed ecosistemici (ad. es. realizzazione di parchi, zone umide, elementi del sistema del verde, zone per attività sportive, per spettacoli all'aperto, interventi di land-art etc.).</p>
PPR 3.2.	<p>Indirizzi di contenimento e prevenzione del rischio: i) attività di monitoraggio e prevenzione per evitare il mancato risarcimento dei cantieri; ii) progettazione contestuale delle opere di mitigazione paesistica e ambientale da realizzare nella fase di esecuzione delle opere; iii) Attività di monitoraggio e prevenzione per evitare il ripetersi di eventi simili al di fuori della programmazione e della pianificazione.</p>
<i>NTA del Piano paesistico: Disposizioni immediatamente operative (titolo III)</i>	
PPR 4.1.	<p><i>Art. 20 - Rete idrografica naturale</i> L'idrografia naturale superficiale viene proposta quale riferimento per la costruzione della rete verde regionale; Viene promossa la tutela e riqualificazione paesaggistica ed ambientale dell'idrografia naturale superficiale e di tutti gli ambiti ad essa collegati; Viene incentivata l'integrazione e la cooperazione tra la pianificazione degli Enti locali (Enti Parco e Comuni, anche attraverso strumenti sovracomunali) con politiche e programmazione paesaggistica e di bacino.</p>



PPR 2.2.	<p><i>Art. 25 - Individuazione e tutela dei Centri, Nuclei e Insediamenti Storici</i></p> <p>Viene promossa l'individuazione di nuclei e centri storici a partire dalla prima levata delle tavolette IGM. Viene lasciata facoltà ai Comuni di utilizzare riferimenti anche precedenti;</p> <p>I Comuni devono individuare le misure e le azioni più idonee per salvaguardare e promuovere il recupero dei centri e nuclei di antica formazione e degli insediamenti rurali tradizionali. Tali misure devono considerare anche le politiche di riqualificazione del sistema del verde e degli spazi pubblici.</p>
PPR 4.3.	<p><i>Art. 26 - Riconoscimento e tutela della viabilità storica e d'interesse paesaggistico</i></p> <p>Viene tutelata la rete fondamentale di grande comunicazione con l'obiettivo di farne veicolo di efficace comunicazione della realtà socio-economica e territoriale della Lombardia;</p> <p>Viene tutelata la viabilità storica, una volta opportunamente individuata, non soltanto evitando interventi che materialmente cancellino ed interrompano i percorsi, ma anche conservando, per quanto possibile, la loro struttura (pavimentazioni, muri in pietra, ponti) e mantenere leggibili i segni storicamente legati alla loro presenza;</p> <p>Per la viabilità di fruizione panoramica e ambientale viene assunto l'obiettivo di mantenerne il carattere di strade panoramiche e di percorsi nel verde, conseguibile attraverso la definizione di fasce di rispetto di adeguata ampiezza, inedificabili o edificabili secondo opportuni criteri e limitazioni, in relazione allo stato di fatto e al giusto contemperamento delle esigenze di tutela e di funzionalità; al fine di valorizzare il carattere di panoramicità e facilitarne la fruizione, su tali strade deve essere favorita la predisposizione di aree di sosta attrezzate e devono essere attentamente riconsiderati barriere e limitatori di traffico laterali al fine di contenerne l'impatto, nel rispetto delle normative vigenti, privilegiando, nelle situazioni di maggiore naturalità, i prodotti ecocompatibili.</p>

Le misure di indirizzo e prescrittività paesaggistica del Piano paesistico regionale si sviluppano in stretta e reciproca relazione con le priorità del PTR al fine di salvaguardare e valorizzare gli ambiti e i sistemi di maggiore rilevanza regionale. Tra questi particolare attenzione viene posta ai centri e nuclei storici, la cui prescrittività della disciplina paesaggistica viene sancita dal Titolo III della Parte Seconda della Normativa recante "Disposizioni immediatamente operative", pertanto di carattere prevalente sulla disciplina dello strumento urbanistico comunale, all'art. 25 (Individuazione e tutela dei Centri, Nuclei e Insediamenti Storici), di cui l'"elenco delle località comprese nell'abaco, volume 2 - "Presenza di elementi connotativi rilevanti", costituisce un primo inventario del sistema insediativo storico del territorio regionale.

A tal fine si riscontra come il nucleo di antica formazione del comune di Varedo risulti ricompreso all'interno dell'Abaco Vol. 2 del PTR, il quale riconosce la valenza di "Centro dotato di un significativo patrimonio storico-architettonico e/o con un interessante impianto urbanistico", identificando tra le Architetture, monumenti o altri beni isolati di particolare rilevanza paesaggistica il comparto monumentale di Villa Bagatti Valsecchi.



Carta storica - IGM 1924



2.2. Il Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Monza e Brianza

Il Piano territoriale di coordinamento provinciale (Ptcp) recepisce il Piano paesaggistico regionale e integra il Piano del paesaggio lombardo per il territorio interessato¹³, configurandosi come atto paesaggistico di maggior definizione rispetto al Piano paesaggistico regionale¹⁴. Assume, da un lato, le indicazioni di carattere ricognitivo, valutativo e dispositivo contenute nel Ppr¹⁵ e, dall'altro, le precisa, arricchisce e sviluppa formando il quadro di riferimento per i definitivi contenuti paesaggistici della pianificazione comunale, definendo i diversi gradi di cogenza delle proprie prescrizioni cui il PGT deve adeguarsi sulla base dei suddetti criteri ed in coerenza con le norme e gli indirizzi del Piano Territoriale Paesistico Regionale vigente¹⁶.

Il principale riferimento per il quadro degli obiettivi su cui si fonda la pianificazione provinciale è il Documento Allegato degli Obiettivi. Si riportano di seguito gli obiettivi di pianificazione e programmazione pertinenti per la valutazione di coerenza esterna della variante con gli obiettivi programmatici della provincia di Monza e Brianza., integrati a seguito di una lettura mirata e finalizzata degli obiettivi che la Provincia definisce per ogni elemento di disciplina all'interno delle specifiche norme tecniche di attuazione del Ptcp

Brianza che fa sistema: rilanciare lo sviluppo economico

Obiettivi generali	Obiettivi specifici	Norme
2.1. Competitività e attrattività del territorio	Valorizzazione del patrimonio storico artistico di pregio, per renderlo un punto di attrazione internazionale e formare, assieme all'autodromo, al sistema dei parchi e delle ville storiche, percorsi di fruizione turistica.	Artt. 13-27
2.2. Qualità e sostenibilità degli insediamenti per attività economiche e produttive	Riqualificare dal punto di vista ambientale le aree produttive e favorire interventi di finanziamento per l'infrastrutturazione delle aree industriali; [Obiettivo integrato con la lettura delle Norme del Piano]. Realizzare insediamenti produttivi che rispettino i principi di compatibilità urbanistica, logistica, infrastrutturale e paesaggistico-ambientale. I PGT conseguono l'obiettivo della compatibilità degli insediamenti produttivi assicurando la compatibilità urbanistica (che riguarda i rapporti tra l'insediamento produttivo e i tessuti urbani e residenziali circostanti, con riferimento ai possibili impatti determinati dalla presenza delle attività produttive nei confronti della vivibilità dei centri abitati e alle possibili limitazioni all'efficienza e allo sviluppo delle attività produttive stesse derivanti dalla promiscuità con altre funzioni) e la compatibilità logistica (che presuppone la possibilità di accedere alla rete stradale di grande comunicazione e alle piattaforme logistiche intermodali senza attraversare centri abitati e zone residenziali e riguarda, inoltre, le condizioni di accessibilità al trasporto pubblico per gli addetti ed al sistema ferroviario per le merci).	Artt. 43, 47
2.3. Razionalizzazione e sviluppo equilibrato del commercio	Promozione di Sistemi integrati del Commercio, in grado di garantire un giusto equilibrio tra media e grande distribuzione e rete degli esercizi di vicinato; Coerenza dei nuovi progetti con gli indirizzi fissati dal PTCp per l'impatto paesaggistico.	Art. 44

Brianza sostenibile: contenere il consumo di suolo

¹³ Ai sensi degli artt. 30 e 31 Nta del Piano paesistico regionale.

¹⁴ Per la parte inerente alla tutela paesaggistica, il PTCp dispone quanto previsto dall'articolo 78, individua le previsioni atte a raggiungere gli obiettivi del piano territoriale regionale e può inoltre individuare gli ambiti territoriali in cui risulti opportuna l'istituzione di parchi locali di interesse sovracomunale. Fino all'approvazione del PTR, i PTCp sono approvati o adeguati, per la parte inerente alla tutela paesaggistica, in coerenza con le previsioni del PTR e nel rispetto dei criteri a tal fine deliberati dalla Giunta regionale. (c. 6 art. 15 Lr. 12/2005)

¹⁵ Con il piano territoriale di coordinamento provinciale, dunque, la provincia definisce, di rango provinciale o sovracomunale o costituenti attuazione della pianificazione regionale; sono interessi di rango provinciale e sovracomunale quelli riguardanti l'intero territorio provinciale o comunque quello di più comuni (c. 1 art. 15 Lr. 12/2005 e smi).

¹⁶ Secondo i contenuti di cui al comma 2 art. 15 della Lr. 12/2005.



Obiettivi generali	Obiettivi specifici	Norme
3.1. Contenimento del consumo di suolo	Controllo delle previsioni insediative: quantitativo: minore espansione dei tessuti urbani e produttivi; qualitativo: tutela delle aree agricole più produttive e della permeabilità ecologica del territorio; localizzativo: mantenere la compattezza degli insediamenti, evitare le urbanizzazioni lineari lungo le strade. [Obiettivo derivato dalla lettura delle Norme del Piano]. Il PGT determina la capacità insediativa assicurando la sostenibilità del consumo di suolo nonché l'organizzazione razionale del sistema insediativo attraverso il soddisfacimento della domanda prioritariamente mediante il recupero di aree urbane dismesse o sottoutilizzate e l'individuazione di aree passibili di trasformazione presenti all'interno del tessuto urbano consolidato.	Artt. 45, 46, 47
		Art. 45

Brianza che si sviluppa ordinatamente: la razionalizzazione del sistema insediativo

Obiettivi generali	Obiettivi specifici	Norme
3.2. Razionalizzazione degli insediamenti produttivi	Ridurre le incompatibilità tra insediamenti produttivi e residenziali; Ridurre le incompatibilità tra insediamenti produttivi e valori ambientali e paesaggistici.	Artt. 43, 47
3.3. Promozione della mobilità sostenibile attraverso il supporto alla domanda	Evitare che si realizzino insediamenti i cui abitanti o utenti siano nelle condizioni di non potere servirsi agevolmente del TPL, mantenendo i nuovi insediamenti residenziali, produttivi e di servizio entro distanza di agevole accesso pedonale dal trasporto pubblico; Collocare i servizi di rango elevato entro distanza di agevole accesso pedonale dai nodi di interscambio di rango più elevato del trasporto su ferro; [Obiettivo derivato dalla lettura delle Norme del Piano]. La possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovra comunale. [Obiettivo derivato dalla lettura delle Norme del Piano].	Art. 39
		Promuovere l'accessibilità sostenibile come criterio per la localizzazione dei servizi pubblici con ampio bacino di utenza nonché le attività e funzioni che concentrano un rilevante numero di addetti o utenti.
3.4. Migliorare la corrispondenza tra domanda e offerta nel mercato residenziale	Corretta valutazione della domanda per la determinazione della capacità insediativa residenziale; [Obiettivo derivato dalla lettura delle Norme del Piano]. Valutazione degli effetti delle previsioni di piano sulla rete viabilistica sulla base delle modalità stabilite dalle Linee guida per la valutazione di sostenibilità dei carichi urbanistici sulla rete di mobilità contenute nell'Allegato A.	Art. 42

**Brianza del muoversi in libertà: infrastrutture e sistemi di mobilità**

Obiettivi generali	Obiettivi specifici	Norme
4.1. Rafforzamento della dotazione di infrastrutture viarie per rispondere alla crescente domanda di mobilità	Favorire le relazioni trasversali in direzione est-ovest, sia quelle interne al territorio della provincia che quelle di più lungo raggio; [Obiettivo derivato dalla lettura delle Norme del Piano]. Garantire lungo la rete stradale di rilevanza sovracomunale corridoi di salvaguardia per eventuali futuri allargamenti del corpo stradale che consentano, ove possibile, per gli itinerari l'uniformazione della piattaforma stradale alle dimensioni minime previste.	Artt. 38-41
4.2. Potenziamento del trasporto pubblico per favorire il trasferimento della domanda di spostamento verso modalità di trasporto sostenibili	<i>Con particolare riferimento allo scenario programmatico</i> Incrementare l'offerta di servizio ferroviario e metropolitano grazie al miglioramento dell'offerta infrastrutturale.	Art. 39

Brianza che riscopre la bellezza: tutele e costruzione del paesaggio

Obiettivi generali	Obiettivi specifici	Norme
5.1. Limitazioni del consumo di suolo; promozione della conservazione degli spazi liberi dall'edificato e creazione di una continuità fra gli stessi attraverso il disegno di corridoi verdi	<i>5.1.1. Rete verde di ricomposizione paesistica</i> Assicurare il mantenimento degli spazi non costruiti esistenti, il potenziamento e il recupero del verde forestale e delle attività agricole, la conservazione delle visuali aperte, al fine di soddisfare obiettivi di sostenibilità ecologica e di fruizione paesaggistica di rilevanza provinciale; Assicurare, attraverso la conservazione di tali spazi, la funzione di ricarica della falda acquifera sotterranea evitando una eccessiva impermeabilizzazione dei suoli; Valorizzare e consolidare il ruolo dei PLUS nella struttura della rete verde di ricomposizione paesaggistica.	Artt. 31, 32, 36, 37
	<i>5.1.2. Ambiti di azione paesaggistica</i> Tutelare attivamente gli spazi aperti residui; Promuovere un disegno unitario di ricomposizione paesaggistica e ambientale degli spazi aperti che induca una riqualificazione urbanistica dei tessuti edificati dei loro margini.	Artt. 33, 37
	<i>5.1.3. Ambiti di interesse provinciale</i> Mantenimento spazi in edificati tra tessuti urbani limitrofi.	Art. 34
5.2. Conservazione dei singoli beni paesaggistici, della loro reciproche relazioni e del rapporto con il contesto, come capisaldi della più complessa struttura dei paesaggi della provincia e dell'identità paesaggistica/ culturale della Brianza	<i>5.2.1. Beni storico-architettonici</i> Tutelare gli ambiti, le architetture e i manufatti identificabili come permanenze del processo storico/insediativo che ha caratterizzato il territorio provinciale.	Art. 13
	<i>5.2.2. Aggregati storici</i> Conservare i caratteri architettonici (tipologici, morfologici e materici) dei fronti prospettanti verso gli spazi pubblici.	Art. 14
	<i>5.2.3. Parchi e giardini storici</i> Salvaguardare i parchi e i giardini individuati al pari delle ville come patrimonio storico/culturale della Brianza.	Art. 16
	<i>5.2.4. Architettura militare</i> Tutelare le architetture militari come beni culturali e come testimonianza della storia civica locale restaurandone le testimonianze materiali ancorché residue.	Art. 18



Obiettivi generali	Obiettivi specifici	Norme
	<i>5.2.5. Architettura e manufatti della produzione industriale</i> Salvaguardare edifici e manufatti di maggiore caratterizzazione che documentano l'attività produttiva che ha storicamente improntato il territorio della Brianza e caratterizzato il suo paesaggio con pregevoli soluzioni architettoniche.	Art. 20
	<i>5.2.6. Beni archeologici</i> Tutelare i beni archeologici come traccia storica, che conferisce al contesto un particolare significato simbolico/culturale di memoria antica, apprezzabile intellettualmente più che visivamente, per questo il PGT deve facilitare questo sottile rapporto con il sito archeologico, conservandone il contesto per quanto possibile libero da interventi di disturbo.	Art. 21
	<i>5.2.7. Paesaggio agrario</i> Conservare i caratteri storici residui dell'impianto agrario, in particolare: maglia fondiaria, rete irrigua e stradale, edificato storico, manufatti idraulici, alberature, colture agricole, etc.	Art. 22
	<i>5.2.8. Architettura e manufatti della produzione agricola</i> Promuovere la conservazione delle cascine nella loro integrità tipologica particolarmente per gli episodi di maggiore rappresentatività testimoniale dell'evoluzione locale del prototipo.	Art. 23
	<i>5.2.9. Idrografia artificiale</i> Mantenimento dei caratteri tipologici storici del sistema idrico rurale, con particolare riferimento alle dimensioni, alla sezione e ai materiali di rivestimento del reticolo principale e derivato, alla rete di strade arginali, alla vegetazione ripariale, valorizzazione del tracciato esistente come percorso di connessione per la mobilità lenta.	Artt. 10, 24
	<i>5.2.11. Componenti vegetali</i> Tutela del sistema delle componenti vegetali del territorio come base della rete verde provinciale di ricomposizione paesaggistica e come condizione di sussistenza di habitat favorevoli alla conservazione della biodiversità; Tutela delle aree a bosco esistenti, riconoscendone uno specifico valore naturalistico ed ecologico.	Artt. 12, 15
	<i>5.2.13. Sistema della viabilità storica</i> Conservare e valorizzare i tratti stradali aventi sostanza storica per manufatti e caratteristiche plano-altimetriche.	Art. 27
	<i>5.2.14. Mobilità dolce</i> Recuperare infrastrutture territoriali dismesse/sottoutilizzate.	Artt. 35, 37
5.3. Promozione della conoscenza dei valori paesaggistici del territorio e della loro fruizione da parte dei cittadini	<i>5.3.2. Aggregati storici</i> Promuovere la ricognizione sistematica degli elementi di caratterizzazione del tessuto storico di inizio '900 al fine di favorire la valorizzazione degli episodi singoli o aggregati più rappresentativi della cultura architettonica e urbanistica del tempo; Riconoscere e valorizzare gli insediamenti rurali con particolare riferimento al rapporto con il contesto agricolo identificato. <i>5.3.9. Sistema della viabilità storica</i> Mantenere e diffondere il livello di conoscenza e consapevolezza delle direttrici stradali antiche anche mediante interventi di valorizzazione culturale.	Art. 14 Art. 27
5.4. Promozione della qualità progettuale, con particolare riguardo agli interventi di recupero e trasformazione in ambiti di segnalata sensibilità in rapporto alla presenza di elementi e sistemi costitutivi del patrimonio paesaggistico/ambientale	<i>5.4.1. Beni storico-architettonici ed archeologici</i> Valorizzare la loro organizzazione in sistemi storico/culturali evocativi dell'identità paesaggistica della Brianza. <i>5.4.2. Aggregati storici</i> Promuovere il recupero del patrimonio edilizio dei centri storici mediante progetti adeguati alla tipologia preesistente. <i>5.4.10. Sistema della viabilità storica</i> Mantenere e recuperare la toponomastica originaria delle vie di comunicazione antiche.	Art. 14 Art. 14 Art. 27
5.5. Individuazione e salvaguardia di ambiti e percorsi di fruizione paesaggistica del territorio, con parti-	<i>5.5.1. Aggregati storici</i> Salvaguardare i fronti dei centri storici verso spazi ineditati dai quali è possibile fruire della visione complessiva della struttura urbana storicizzata.	Art. 14



Obiettivi generali	Obiettivi specifici	Norme
colare riferimento alla mobilità eco-compatibile e al rapporto percettivo con il contesto	<i>5.5.8. Sistema della viabilità storica</i> Favorire la pedonalizzazione o la moderazione del traffico veicolare, in prospettiva di una fruizione più allargata, degli assi fondativi dei centri storici.	Art. 27
	<i>5.5.9. Mobilità dolce</i> Favorire la percezione e il godimento del paesaggio e dell'ambiente naturale con mezzi e forme ecologiche Favorire flussi turistici, spostamenti quotidiani per lavoro, scuola, consumi con mezzi e modalità ecologiche Connettere il sistema delle aree naturali protette e le polarità urbane con mezzi di trasporto alternativi all'auto; Promuovere e coordinare la realizzazione di un anello brianteo di mobilità dolce connesso con il sito espositivo di Expo 2015.	Artt. 35, 37
	<i>5.5.10. Viabilità d'interesse paesaggistico</i> Salvaguardare la panoramicità degli assi stradali tutelando la viabilità di interesse paesaggistico, costituita dalle strade panoramiche e dalle strade rurali.	Art. 28

Brianza ritrovata: conservazione e valorizzazione del territorio rurale

Obiettivi generali	Obiettivi specifici	Norme
6.1. Conservazione del territorio rurale	Conservazione dell'integrità, della continuità e dell'estensione del sistema rurale esistente come condizione basilare per garantire il mantenimento e lo sviluppo delle attività agricole e forestali.	Artt. 6, 7
6.2. Valorizzazione del patrimonio esistente	Difesa del territorio rurale periurbano secondo gli Indirizzi del Programma di Sviluppo Rurale, Regione Lombardia, 2007-2013 (PSR) e del PTR (TM 3.4, 3.5 e 3.6); Riconoscimento della multifunzionalità dell'attività agricola che acquista particolare rilievo e sinergia per la sua collocazione all'interno di un territorio densamente abitato ed urbanizzato, con particolare riferimento alla funzione ecologica, paesaggistica, ambientale, ricreativa e turistico educativa.	Artt. 6, 7



Obiettivi generali	Obiettivi specifici	Norme
6.3. Individuazione e salvaguardia degli ambiti agricoli di interesse strategico (Obiettivo derivato dalla lettura delle Norme del Piano)	<p>Per gli AAS ricadenti in ambiti qualificati a prevalente valenza ambientale e naturalistica si richiama la disciplina prevista dagli atti di pianificazione e programmazione degli enti gestori, oltre che gli artt. 8 e 9 delle norme del Ptcp;</p> <p>Per gli AAS ricadenti in ambiti qualificati di valenza paesaggistica (ambiti di rilevanza paesaggistica provinciale) si richiama la disciplina di cui agli artt. da 10 a 28 delle norme del Ptcp;</p> <p>Per gli AAS ricadenti in sistemi a rete (sistemi di tutela paesaggistica) si richiama la disciplina di cui agli artt. 31, 32, 33, 36 delle norme del Ptcp;</p> <p>Il Pgt deve individuare le aree destinate all'agricoltura assumendo obbligatoriamente la distinzione tra gli ambiti destinati all'attività agricola d'interesse strategico e le altre aree agricole di interesse comunale;</p> <p>Il Pgt deve precisare la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia delle aree destinate all'agricoltura in conformità con le norme contenute negli articoli 6 e 7 del Ptcp.</p>	Artt. 6, 7

Brianza come territorio sicuro: previsione, prevenzione e mitigazione dei rischi idrogeologici

Obiettivi generali	Obiettivi specifici	Norme
7.2. Riqualificazione, tutela e valorizzazione delle risorse idriche	<p><i>7.2.1.</i> Valorizzare le caratteristiche qualitative e quantitative della risorsa idrica sotterranea nell'ottica della sostenibilità e responsabilità ambientale; Favorire lo sfruttamento della risorsa idrica sotterranea differenziandone gli usi - potabile, produttivo, geotermico - compatibilmente con le sue caratteristiche qualitative e quantitative; Prevenire e ridurre l'inquinamento delle risorse idriche sotterranee; Favorire l'apertura di nuovi pozzi a scopo potabile nelle aree di ricarica diretta degli acquiferi.</p>	Art. 9
	<p><i>7.2.2.</i> Migliorare la capacità di laminazione delle piene delle aree prospicienti i corsi d'acqua;</p>	Art. 10
7.3. Valorizzazione dei caratteri geomorfologici	Valorizzare i caratteri che connotano il territorio dal punto di vista morfologico, attraverso la conservazione e tutela degli elementi geomorfologici quali parti integranti del paesaggio naturale, concorrendo altresì alla stabilizzazione di potenziali fenomeni di instabilità idrogeologica.	Art. 11
7.4. Contenimento del degrado	<p>Favorire progetti di recupero delle attività estrattive tesi a integrare le aree oggetto di modificazioni dovute all'attività estrattiva rispetto al contesto circostante migliorando la qualità paesistica ed ambientale dei luoghi;</p> <p>Favorire, attraverso i progetti di recupero, la rinaturazione e contribuire alla costituzione della rete verde di ricomposizione paesaggistica.</p>	Artt. 29, 30



Analizzando gli elaborati cartografici allegati al Ptcp della provincia di Monza e della Brianza, è possibile rilevare come all'interno del comune di Varedo si riscontrino i seguenti elementi:

Tavola 1. Caratteristiche del sistema insediativo e interventi di trasformazione urbana di rilevanza sovracomunale

<i>La città consolidata</i>		
1	La città storica	Insedimenti rurali Nuclei di antica formazione [IGM 1888] Nuclei di antica formazione [IGM 1930]
2	La città dell'abitare	Tessuto residenziale continuo mediamente denso (> 80%) Tessuto residenziale discontinuo, rado e nuclei forme, sparso (10-80%) Cascine
3	La città della produzione	Insedimenti industriali, artigianali, commerciali GSV – grandi strutture di vendita MSV – medie strutture di vendita
4	La città dei servizi	Strutture ricettive e impianti sportivi Parchi e giardini Cimiteri e aree degradate (non utilizzate)
5	La città delle trasformazioni	Grandi progetti di recupero e trasformazione urbana AT – Ambiti di Trasformazione da Pgt vigenti

Tavola 3a. Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica

<i>Sistemi ed elementi di prevalente valore naturale</i>		
1	Sistemi di particolare rilevanza geomorfologica	Orli di terrazzo
2	Idrografia naturale	Fiumi Laghi
3	Aree di rilevanza ambientale	Boschi (Pif vigente) art. 12 Fasce boscate art. 12
<i>Sistemi ed elementi di prevalente valore storico e culturale</i>		
4	Beni storico architettonici art. 13	Aggregati storici (art. 14). Nuclei storici, comparti urbani al 1930, insediamenti rurali Architettura civile residenziale (art. 15). Villa, Casa, palazzo, Architettura civile non residenziale, Parco storico, giardino (art. 16) Architettura religiosa (art. 17). Chiesa o edificio per culto Architettura e manufatti della produzione industriale (art. 20). Setificio, filanda, cotonificio, e altri impianti del settore tessile Architettura e manufatti della produzione agricola (art. 23). Cascina, casa colonica, stalla, fienile, altro edificio rurale
5	Altri elementi	Filari (dusaf 3.0) art. 25 Siepi (dusaf 3.0) art. 25 Presenza di alberi monumentali art. 26
6	Viabilità di interesse storico (Igm 1888) art. 27	Rete stradale principale
7	Beni archeologici art. 21	Siti archeologici (per la localizzazione si veda il relativo repertorio)

Tavola 3b. Rete della mobilità dolce

<i>Rete della mobilità dolce art. 35</i>		
1	Elementi della rete	Percorsi ciclopedonali

Tavola 4. Ambiti, sistemi ed elementi di degrado e compromissione paesaggistica

<i>Ambiti di degrado o compromissione paesaggistica in essere</i>		
---	--	--



1	Processi di pianificazione, infrastrutture, pratiche e usi urbani	Elettrodotti
<i>Elementi detrattori</i>		
2	Impianti di depurazione	(in fase di dismissione)
3	Criticità ambientali	Corsi d'acqua fortemente inquinati
<i>Ambiti di degrado/detrattori potenziali</i>		
4	Trasformazione della produzione agricola e zootecnica	Aree sterili e incolti
		Serre e orti
5	Dissesti idrogeologici e avvenimenti calamitosi e catastrofici	Aree allagabili con tempo di ritorno 100 anni (Studio di fattibilità della sistemazione idraulica dei corsi d'acqua naturali e artificiali all'interno dell'ambito idrografico di pianura Lambro-Olona)

Tavola 5a. Sistema dei vincoli e delle tutele paesaggistico-ambientali

<i>Ambiti, aree, sistemi ed elementi assoggettati a specifica tutela dal codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs. 42/2004)</i>		
1	Bani di interesse storico architettonico	(D.lgs. 42/2004 artt. 10 e 116; già L. 1089/39)
2	Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde	(D.lgs. 42/2004 art. 142, comma 1 lettera c; già L. 1089/39)
3	Foreste e boschi (Pif vigente)	(D.lgs. 42/2004 art. 142, comma 1 lettera g; già L. 1089/39)
<i>Sistema delle aree protette</i>		
4	Parchi locali di interesse sovracomunale riconosciuti (Plis)	(L. 86/83)

Tavola 5b. Parchi locali di interesse sovracomunale

<i>Ambiti, aree, sistemi ed elementi assoggettati a specifica tutela dal codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs. 42/2004)</i>		
1	Parchi locali di interesse sovralocale art. 36	

Tavola 6a. Viabilità di interesse paesaggistico

<i>Elementi della viabilità</i>		
1	Tratti panoramici lungo la viabilità esistente art. 28	

Tavola 6b. Ambiti di azione paesaggistica

<i>Ambiti di azione</i>		
1	Ambiti di riqualificazione art. 33	

Tavola 6c. Ambiti di interesse provinciale

<i>Ambiti di interesse provinciale</i>		
1	Ambiti di interesse provinciale art. 34	
<i>Altri tematismi</i>		
2	Parchi locali di interesse sovracomunale	
3	Rete verde di ricomposizione paesaggistica	

Tavola 7a. Rilevanze del Sistema rurale

<i>Rilevanze del sistema rurale</i>		
1	Attività giovani imprenditori	
2	Vendita diretta	
3	Allevamenti	
4	Altre coltivazioni	



<i>Altri tematismi</i>	
5	Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico

Tavola 7b. Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico

<i>Ambiti destinati all'attività agricola</i>	
1	Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico art. 6

Tavola 8. Assetto idrogeologico

<i>Ricognizione ulteriori criticità idrogeologiche</i>		
1	Aree allagabili con tempo di ritorno 100 anni	
2	Opere interferenti - alta criticità	
3	Opere interferenti - media criticità	
4	Grado di suscettività al fenomeno degli "occhi pollini"	Molto basso - nullo

Tavola 9. Sistema geologico e idrogeologico

<i>Sistema delle acque superficiali art. 10</i>	
1	Reticolo idrografico naturale
<i>Sistema delle acque sotterranee art. 9</i>	
2	Pozzi pubblici
3	Area di ricarica degli acquiferi
4	Area di ricarica diretta degli acquiferi
<i>Elementi geomorfologici art. 11</i>	
5	Orli di terrazzo
<i>Sistema di collettamento / depurazione</i>	
6	Collettori
7	Impianti di depurazione (in fase di dismissione)

Tavola 10. Interventi sulla rete stradale nello scenario programmatico

<i>Interventi di competenza di altri enti</i>	
1	Riqualificazione e/o potenziamento di tracciato esistente
<i>Rete di trasporto pubblico su ferro, scenario programmatico</i>	
2	Rete ferroviaria e stazioni
3	Metrotramvie

Tavola 11. Interventi sulla rete del trasporto su ferro nello scenario programmatico

<i>Stadio di progettazione / concertazione meno avanzato</i>	
1	Nuovo tracciato
2	Potenziamento infrastrutturale lineare
3	Riqualificazione tecnologica lineare
4	Riqualificazione stazione

Tavola 12. Schema di assetto della rete stradale nello scenario di piano

<i>Autostrade, strade extraurbane principali e svincoli a più livelli art. 40</i>	
1	Da riqualificare e/o potenziare (da quadro programmatico)
<i>Strade extraurbane secondarie e viabilità urbana principale di I livello art. 40</i>	
2	Esistenti



<i>Strade extraurbane secondarie e viabilità urbana principale di III livello art. 40</i>		
3	Esistenti	
4	Nuove connessioni/corridoi da salvaguardare	(Indicazioni da Ptcp)

Tavola 13. Schema di assetto della rete del trasporto su ferro nello scenario di piano

<i>Linee di I livello</i>		
1	Linee ferroviarie esistenti	
2	Potenziamento infrastrutturale linee ferroviarie	
<i>Linee di II livello</i>		
3	Riqualificazione metrotramvie	
4	Nuovi tracciati metrotramvie	

Tavola 14. Ambiti di accessibilità sostenibile

<i>Ambiti di accessibilità delle stazioni del servizio di trasporto pubblico su ferro art. 39</i>		
1	Stazioni di interscambio	
<i>Ambiti di accessibilità del servizio di trasporto pubblico su gomma</i>		
2	Ambiti di accessibilità del servizio di trasporto pubblico su gomma	
<i>Altri ambiti</i>		
3	Insedimenti industriali, artigianali, commerciali esistenti	
4	Grandi strutture di vendita	
5	Viabilità urbana ed extraurbana percorsa dalle linee del trasporto pubblico su gomma	

Tavola 15. Classificazione funzionale delle strade nello scenario programmatico: individuazione delle strade a elevata compatibilità di traffico operativo

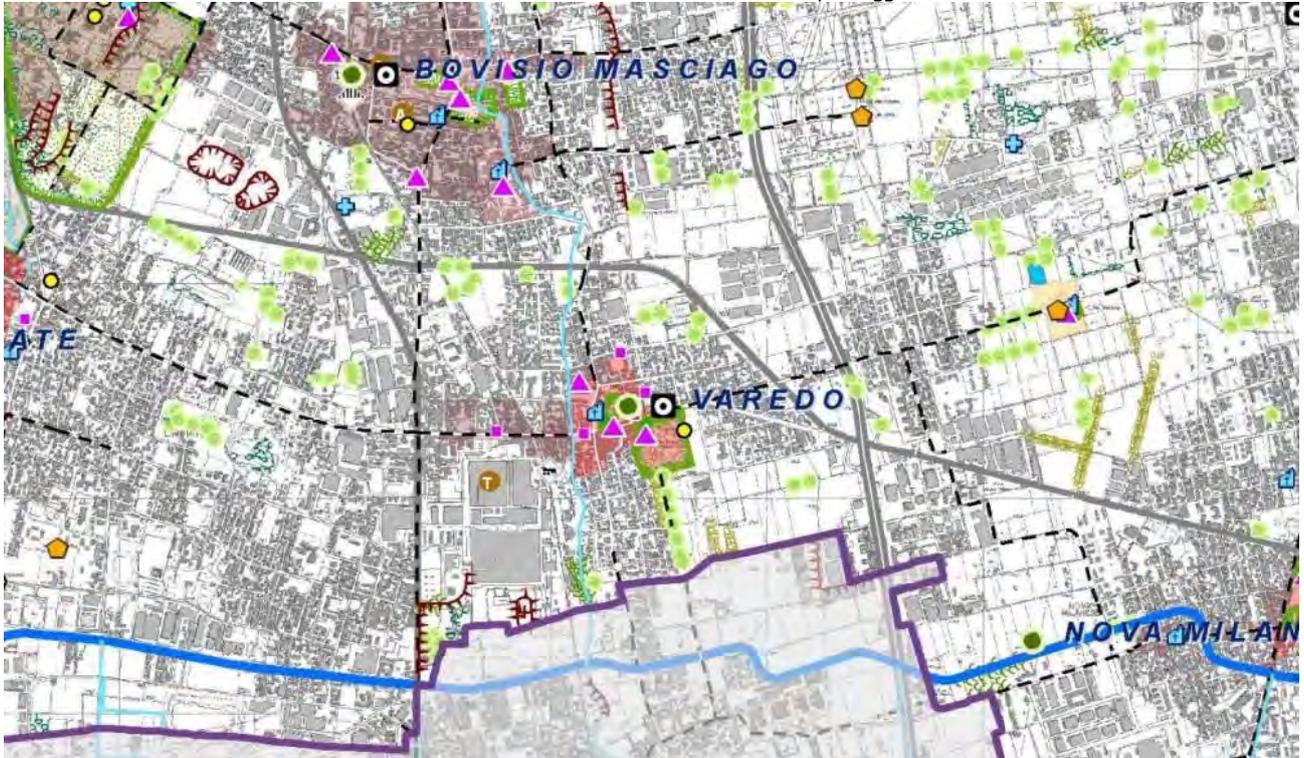
<i>Viabilità ad elevata compatibilità di traffico operativo art. 43</i>		
1	Strade a elevata compatibilità di traffico operativo già classificate nella rete dello stato di fatto	
2	Insedimenti industriali, artigianali, commerciali esistenti	
3	Tessuto residenziale e misto esistente	
<i>Viabilità di grande comunicazione</i>		
4	Viabilità di grande comunicazione esistente e relativi svincoli	

Tavola 16. Aree urbane dismesse e aree urbane sottoutilizzate

<i>Aree urbane</i>		
1	Aree urbane dismesse art. 47	

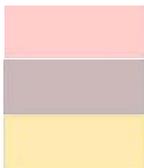
Quanto alla classificazione del paesaggio il PTCP di Monza e Brianza individua i sistemi di prevalente valore naturale e storico culturale alla tavola 3a "Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica".

Tavola 3a. Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica



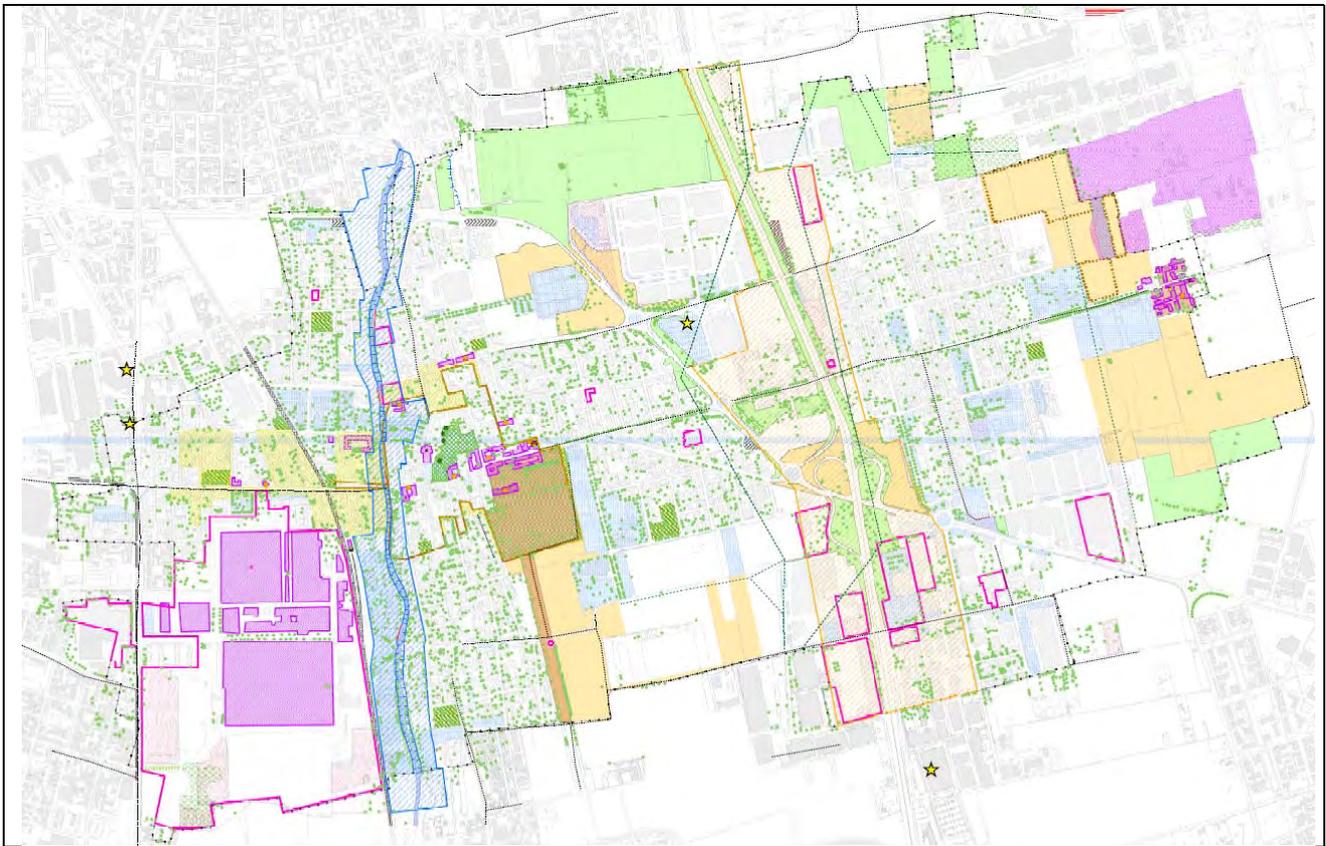
Si esamina ora la legenda della tavola relativa ai soli elementi presenti sul territorio comunale di Varedo.

Legenda Tavola 3a. Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica presenti nel Comune di Varedo

Sistemi ed elementi di prevalente valore naturale		
1	Sistemi di particolare rilevanza geomorfologica	Orli di terrazzo 
2	Idrografia naturale	Fiumi Laghi
3	Aree di rilevanza ambientale	Boschi (Pif vigente) art. 12  Fasce boscate art. 12 
Sistemi ed elementi di prevalente valore storico e culturale		
4	Beni storico architettonici art. 13	Aggregati storici (art. 14). Nuclei storici Comparti urbani al 1930 Insediamenti rurali 
		Architettura civile residenziale (art. 15). Villa, Casa, palazzo, Architettura civile non residenziale, Parco storico, giardino (art. 16) 



		Architettura religiosa (art. 17). Chiesa o edificio per culto	
		Architettura e manufatti della produzione industriale (art. 20). Setificio, filanda, cotonificio, e altri impianti del settore tessile	
		Architettura e manufatti della produzione agricola (art. 23). Cascina, casa colonica, stalla, fienile, altro edificio rurale	
5	Altri elementi	Filari (dusaf 3.0) art. 25	
		Siepi (dusaf 3.0) art. 25	
		Presenza di alberi monumentali art. 26	
6	Viabilità di interesse storico (lgm 1888) art. 27	Rete stradale principale	
7	Beni archeologici art. 21	Siti archeologici (per la localizzazione si veda il relativo repertorio)	



Carta condivisa degli elementi del paesaggio DPID



2.3. Il PLIS del Grugnotorto Villorresi

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 del 28.12.2012 avente come oggetto *l'Adozione della Variante parziale al PGT finalizzata all'ampliamento del perimetro del PLIS Grugnotorto-Villorresi* è stata adottata la terza Variante al PGT vigente del Comune di Varedo¹⁷, con la quale l'Amministrazione comunale recepisce, nel proprio strumento urbanistico, gli indirizzi e gli obiettivi del Programma Pluriennale degli Interventi del Plis Grugnotorto Villorresi, volti alla tutela e valorizzazione delle risorse ambientali locali, e al contempo il nuovo perimetro del PLIS Grugnotorto-Villorresi identificato con deliberazione Giunta Provinciale n.18 del 06.02.2012.

Tale documento riguarda la proposta di ampliamento del perimetro del Plis Grugnotorto Villorresi, a seguito della volontà amministrativa d'inserire due aree, comprese nel territorio comunale, all'interno dei confini del parco. La prima area è interessata dalla presenza del galoppatoio, ed è parte integrante del giardino storico di villa Bagatti; la seconda area ospita attualmente funzioni agricole ed è attigua al viale d'accesso principale alla villa. Per le suddette caratteristiche localizzative e tipologiche, si vorrebbe preservare lo stato dei luoghi, dalla possibile edificazione. La volontà espressa dall'Amministrazione sfocerebbe inoltre in interventi mirati volti alla mitigazione ambientale, preservando e potenziando il carattere ambientale dei luoghi. Lo stralcio seguente mostra l'identificazione delle due aree oggetto di variante, localizzate lungo il confine nord-ovest del Plis Grugnotorto Villorresi e site nel comune di Varedo.

Le due aree del previsto ampliamento sono perimetrate di rosso. La prima area, interessata dalla presenza del galoppatoio, viene considerata come polo strategico da riqualificare ed è identificata, nel previgente scenario attuativo di piano, come ambito di riqualificazione all'interno del complesso Villa Bagatti-Valsecchi. La seconda area viene considerata come generica area verde di riqualificazione ambientale con diritti volumetrici, identificata, nello scenario di piano dal codice C14. Sempre nella rappresentazione si può constatare come il Plis e le due aree siano attigue al nucleo storico cittadino.



Inquadramento territoriale del Plis Grugnotorto Villorresi



¹⁷ Il cui avvio è avvenuto con deliberazione n. 84 del 6 giugno 2011.



programma pluriennale degli interventi | fase propositiva

Intervento di **porta parco da via buonaroli**
 di **via buonaroli** - **varedo**
 tipologia **portale** **P_45**

Breve descrizione dell'iniziativa

L'Intervento di **porta parco da via buonaroli** è un intervento di **portale** che ha lo scopo di **realizzare un'area di sosta e di parcheggio per i ciclisti e per i pedonatori** che si trova in **via buonaroli** a **varedo**. L'opera è stata progettata e realizzata dalla **Associazione Ciclisti Varesini** e dalla **Associazione Pedonatori Varesini**. L'opera è stata finanziata dalla **Comune di Varedo** e dalla **Associazione Ciclisti Varesini**.

Stato della progettazione

- Finalizzato**
- Intenzionale**
- Strutturato**

Necessità di acquisto, esproprio o servizi terreni

- Sì**
- No**

Soggetto attuatore

- Comune Varedo - Gruppo 10**
- Comuni diversi**
- Ente Varedo - Consorzio 10**
- Privato**

Costo presunto

- € 4.150,00**
- Superiore a € 10.000,00**
- Superiore a € 4.150,00**

Costo a carico del soggetto attuatore e rilevante in sede di programmazione

Anno di programmazione

- breve periodo**
- medio periodo**
- lungo periodo**



programma pluriennale degli interventi | fase propositiva

Intervento di **ingresso parco da via monte tre croci**
 di **via monte tre croci** - **varedo**
 tipologia **portale** **P2_61**

Breve descrizione dell'iniziativa

L'Intervento di **ingresso parco da via monte tre croci** è un intervento di **portale** che ha lo scopo di **realizzare un'area di sosta e di parcheggio per i ciclisti e per i pedonatori** che si trova in **via monte tre croci** a **varedo**. L'opera è stata progettata e realizzata dalla **Associazione Ciclisti Varesini** e dalla **Associazione Pedonatori Varesini**. L'opera è stata finanziata dalla **Comune di Varedo** e dalla **Associazione Ciclisti Varesini**.

Stato della progettazione

- Finalizzato**
- Intenzionale**
- Strutturato**

Necessità di acquisto, esproprio o servizi terreni

- Sì**
- No**

Soggetto attuatore

- Comune Varedo - Gruppo 10**
- Comuni diversi**
- Ente Varedo - Consorzio 10**
- Privato**

Costo presunto

- € 3.000,00**
- Superiore a € 10.000,00**
- Superiore a € 3.000,00**

Costo a carico del soggetto attuatore e rilevante in sede di programmazione

Anno di programmazione

- breve periodo**
- medio periodo**
- lungo periodo**





programma pluriennale degli interventi | fase propositiva

denominazione **ingresso parco da via pastrengo**
 comuni interessati **varedo**
 tipologia concessa **finanziaria**

P2_62

Breve descrizione dell'iniziativa

L'ingresso nel parco è in linea con le opere di completamento che si svolgono nel 2018 e che prevedono la realizzazione di una nuova strada, la realizzazione di un percorso ciclabile e la realizzazione di un'area di parcheggio per i visitatori del parco.

Stato della progettazione

- Definitiva
- Definitiva LI
- Definitiva Borsello

Necessità di acquisto, esproprio o servizi terreni

- Sì
- No

Soggetti attuatore

- Consorzio Parco Guagnolato/Varedo
- Comuni interessati
- Di Torino/Varedo - Consorzio di Borsello
- Privati

Costo presunto

€ 3.000,00

Finanziamento: 100% LI

Finanziamento: 100% LI

Finanziamento: 100% LI

I costi di gestione e gestione sono a carico del ente di programmazione.

Anno di programmazione

- Brevi periodo
- Medio periodo
- Lungo periodo



programma pluriennale degli interventi | fase propositiva

denominazione **percorso via monte le croci**
 comuni interessati **varedo**
 tipologia concessa **finanziaria**

RE_34

Breve descrizione dell'iniziativa

L'iniziativa consiste nell'attuare le opere di completamento del parco, in particolare la realizzazione di un percorso di 2,2 km, di cui 1,2 km sono a carico del ente di programmazione e 1,0 km sono a carico del ente di programmazione. L'opera è in linea con le opere di completamento del parco e prevede la realizzazione di un nuovo percorso ciclabile e la realizzazione di un'area di parcheggio per i visitatori del parco.

L'opera è in linea con le opere di completamento del parco e prevede la realizzazione di un nuovo percorso ciclabile e la realizzazione di un'area di parcheggio per i visitatori del parco.

Stato della progettazione

- Definitiva
- Definitiva LI
- Definitiva Borsello

Necessità di acquisto, esproprio o servizi terreni

- Sì
- No

Soggetti attuatore

- Consorzio Parco Guagnolato/Varedo
- Comuni interessati
- Di Torino/Varedo - Consorzio di Borsello
- Privati

Costo presunto

€ 96.000,00

Finanziamento: 100% LI

Finanziamento: 100% LI

Finanziamento: 100% LI

I costi di gestione e gestione sono a carico del ente di programmazione.

Anno di programmazione

- Brevi periodo
- Medio periodo
- Lungo periodo





Vengono infine riconosciuti due obiettivi progettuali strategici, identificati come:

- Ambito di intervento R_23 - per la promozione di un centro polifunzionale d'iniziativa e partecipazione territoriale presso Cascina Valera (scheda R_23).
- Ambito di intervento R24 - per la promozione e sviluppo ricreativo, didattico e culturale del polo di Villa Bagatti - Valsecchi e del suo parco storico (scheda R_24).

Ambito di intervento R_23 presso Cascina Valera

L'obiettivo strategico di Piano è la trasformazione della cascina Valera in un nuovo spazio pubblico, "un centro polifunzionale d'iniziativa e partecipazione territoriale" in rapporto con il Parco Grugnotorto - Villoresi. Una rete di attori territoriali potrebbe sviluppare un progetto che preveda per esempio orti e serre didattici, una bottega a filiera corta, una trattoria, un'agenzia per il turismo agricolo - territoriale, spazi per ospitalità temporanea, laboratori, incontri e esposizioni, spazio per l'educazione ambientale e lo sviluppo sostenibile, spazio per i centri estivi e i laboratori scolastici, "art & polis", uno spazio dove è possibile la rielaborazione e trasmissione di una cultura centenaria relativa al rapporto con l'ambiente ed il territorio - fattoria didattica, spazio di aggregazione (informagiovani/centro anziani/casa delle associazioni/università della terza età/ informalavoro/areaparco). Qui può trovare posto anche il previsto infopoint del parco



programma pluriennale degli interventi | fase propositiva

denominazione **Infopoint presso cascina valera**
comuni interessati **varedo**
tipologia intervento **R_23**

Breve descrizione dell'iniziativa

Tale iniziativa ha finalità di valorizzazione del territorio della Cascina Valera di Varedo con l'obiettivo di creare un nuovo spazio pubblico polifunzionale in rapporto con il Parco Grugnotorto - Villoresi. L'obiettivo strategico di Piano è la trasformazione della cascina Valera in un nuovo spazio pubblico, "un centro polifunzionale d'iniziativa e partecipazione territoriale" in rapporto con il Parco Grugnotorto - Villoresi. Una rete di attori territoriali potrebbe sviluppare un progetto che preveda per esempio orti e serre didattici, una bottega a filiera corta, una trattoria, un'agenzia per il turismo agricolo - territoriale, spazi per ospitalità temporanea, laboratori, incontri e esposizioni, spazio per l'educazione ambientale e lo sviluppo sostenibile, spazio per i centri estivi e i laboratori scolastici, "art & polis", uno spazio dove è possibile la rielaborazione e trasmissione di una cultura centenaria relativa al rapporto con l'ambiente ed il territorio - fattoria didattica, spazio di aggregazione (informagiovani/centro anziani/casa delle associazioni/università della terza età/ informalavoro/areaparco). Qui può trovare posto anche il previsto infopoint del parco

Localizzazione



Stato della progettazione

- Preliminare
- Preliminare
- Definitivo
- Definitivo

Necessità di acquisto, esproprio o servizi terziari

- Si
- No

Soggetto attuatore

- Comune Varedo
- Comune Varedo
- Comune Varedo
- Comune Varedo

Costo presunto

- € 110.000,00
- Superiori a € 100.000,00
- Complessivo € 100.000,00

Fonte di finanziamento

- I fondi propri del soggetto attuatore
- I fondi propri del soggetto attuatore
- I fondi propri del soggetto attuatore

Anno di programmazione

- Anno precedente
- Medio periodo
- Lungo periodo





Ambito di intervento R24 - per la promozione e sviluppo ricreativo, didattico e culturale del polo di Villa Bagatti - Valsecchi e del suo parco storico

Ambito di intervento R_24 (fruizione ricreativa, didattica e culturale) – Sono al momento aperte molte ipotesi di utilizzo che vanno ben oltre alla previsione di poteri, in questo ambito, realizzare un infopoint del parco. Uno compatibile con lo sviluppo del parco è di seguito ipotizzato. Con altri enti si può avviare un progetto teso a promuovere la cultura dell'innovazione e la competitività delle aziende del territorio sul tema del florovivai-smo e dell'agricoltura d'impresa agraria per l'agricoltura del Nord Milano. Nel cuore della Brianza perché non sviluppare una sorta di Parco Tecnologico, cioè luogo dove si promuove lo sviluppo economico delle regioni e delle città con la creazione di nuove aziende e l'aumento di valore delle aziende mature, avvicinandole ad un utilizzo sistematico delle nuove tecnologie, la promozione di nuovi imprenditori e di consorzi di piccole e medie aziende per lo sviluppo di nuove idee, l'incubazione di aziende innovative, la generazione di nuovi posti di lavoro basati sulla conoscenza, lo stimolo delle sinergie tra istituti che svolgono ricerca scientifica (università, politecnici, centri di ricerca) e le aziende, l'attrazione di reparti di ricerca e sviluppo di medie aziende. Accanto al Parco Scientifico Botanico potranno poi essere sviluppate attività divulgative ed eventi tra cui "Frutti & Colori", "giardini tematici", "visite guidate, mostre e manifestazioni", collezioni botaniche e laboratori per bambini".



programma pluriennale degli interventi | fase propositiva

Localizzazione: **Infopoint presso villa bagatti valsecchi**
Comuni interessati: **varedo**
Polo Agrario

R_24

Breve descrizione dell'iniziativa

L'iniziativa "Polo Agrario" della Provincia di Milano (n. 178) ha l'obiettivo di creare un polo agrario nel Comune di Varedo. Sono di momento aperte molte ipotesi di utilizzo che vanno ben oltre alla previsione di poteri. In questo ambito, realizzare un infopoint del parco. Uno compatibile con lo sviluppo del parco è di seguito ipotizzato. Con altri enti si può avviare un progetto teso a promuovere la cultura dell'innovazione e la competitività delle aziende del territorio sul tema del florovivai-smo e dell'agricoltura d'impresa agraria per l'agricoltura del Nord Milano. Nel cuore della Brianza perché non sviluppare una sorta di Parco Tecnologico, cioè luogo dove si promuove lo sviluppo economico delle regioni e delle città con la creazione di nuove aziende e l'aumento di valore delle aziende mature, avvicinandole ad un utilizzo sistematico delle nuove tecnologie, la promozione di nuovi imprenditori e di consorzi di piccole e medie aziende per lo sviluppo di nuove idee, l'incubazione di aziende innovative, la generazione di nuovi posti di lavoro basati sulla conoscenza, lo stimolo delle sinergie tra istituti che svolgono ricerca scientifica (università, politecnici, centri di ricerca) e le aziende, l'attrazione di reparti di ricerca e sviluppo di medie aziende. Accanto al Parco Scientifico Botanico potranno poi essere sviluppate attività divulgative ed eventi tra cui "Frutti & Colori", "giardini tematici", "visite guidate, mostre e manifestazioni", collezioni botaniche e laboratori per bambini".

Localizzazione



Stato della progettazione

- Partita
- Esclusa
- Qualificata / Descritta

Esigenze di acquisto, ospersione o servizio terzi

- Sì
- No

Soggetto attuatore

- Consorzio Parco Giardiniato (M&P)
- Comune Varedo (M&P)
- Ed. Parco Varedo - Consorzio Villa M&P
- Provincia (M&P)
- Altro (specificare):

Costo presunto

€ 80.000,00

- Disponibilità accertata (€ 0,00)
- Da verificare (€ 80.000,00)

- Partita in transizione

Il costo di riferimento (€ 80.000,00) rappresenta il costo di riferimento di progetto.

Anno di programmazione

- Breve periodo
- Medio periodo
- Lungo periodo





Parte II Il quadro conoscitivo del territorio comunale

I. Lo stato delle trasformazioni avvenute: l'attuazione del PGT

La prospezione dello stato di attuazione delle previsioni di trasformazione dello strumento urbanistico comunale vigente¹⁸ (che ha interessato sia gli ambiti di previgente previsione attuativa del PRG comunale riconfermati all'interno del nuovo Pgt, che quelli di nuova previsione) ha fatto emergere:

- a.) una significativa quota di volume insediativo *insorgente/atteso*¹⁹ (realizzabile nel breve periodo a seguito dell'attuazione di strumenti attuativi approvati e/o con convenzione già in vigore alla data di avvio della Variante, ma non ancora conclusi o solo parzialmente realizzati) e di volume *residuo*²⁰ (derivante dalle previsioni di trasformazione contenute nel Pgt vigente, non ancora poste in attuazione e non ancora formalizzate²¹), aspetto che pone l'attenzione sulle possibili modalità di gestione od eventuali necessità di rideterminazione delle quote residenziali all'interno delle previsioni non ancora realizzate, in funzione sia dei fabbisogni residenziali espressi dal territorio che rispetto alle dinamiche/tendenze demografiche attese, al fine di addivenire ad un dimensionamento di Piano coerente²² rispetto anche alla validità della programmazione del Documento di Piano, nonché l'occasione per la verifica di possibili ambiti territoriali di particolare criticità per il carico insediativo insorgente²³;
- b.) la presenza di numerose incompiutezze attuative, derivanti da ambiti di trasformazione non attuati²⁴ o piani attuativi in itinere con criticità attuative da portare a compimento, la maggior parte delle quali su aree allo stato di fatto libere, che dovranno dunque essere verificate a seguito dell'intervenuta disciplina paesaggistico-ambientale regionale e provinciale prevalente; fenomeno rilevabile altresì all'interno del tessuto urbano consolidato, dove alcune previsioni non attuate o in itinere con criticità attuative interessano spazi urbani consolidati ovvero interstiziali, generando vere e proprie porosità urbanistiche, a cui occorre dare una soluzione sotto il profilo urbanistico, rappresentando una occasione di ridisegno e riorganizzazione dell'assetto urbano consolidato, anche attraverso una ridefinizione/semplificazione dei meccanismi attuativi e dell'istituto pere-

18 In aggiunta alle previsioni attuative contenute nel previgente Piano regolatore generale comunale con convenzione vigente o strumento attuativo già formalizzato alla data di redazione del Piano di governo del territorio comunale (approvato nel 2010), e dunque confermate all'interno dell'impianto trasformativo di Piano, il Pgt del 2010 ha previsto, in parte a riproposizione di previsioni attuative contenute nel previgente Piano regolatore generale comunale e non ancora poste in attuazione alla data di approvazione del Pgt, ulteriori n. 26 ambiti di trasformazione disciplinati dal Documento di Piano, di cui n. 21 che identificano "aree strategiche di trasformazione" con utilizzo delle aree dunque a fini privati, n. 3 per la previsione di riqualificazione o ricollocazione delle attrezzature a servizio comunale, dunque a fini pubblici, e infine n. 2 di trasformazione strategica, interessanti il comparto della Snia Viscosa e l'area dell'ex depuratore consortile, volte alla riqualificazione urbanistica di vasti comparti di territorio urbanizzato). Il Pgt identifica inoltre specifici ambiti con diritti volumetrici usufruibili mediante l'istituto della perequazione urbanistica, correlandolo al sistema delle trasformazioni previste, al fine della loro acquisizione pubblica per finalità pubbliche e/o di interesse generale. Nello specifico si riconoscono: n. 2 ambiti B3 "aree a servizi sportivi di iniziativa privata o pubblica"; n. 14 Ambiti Gx "Aree a verde di riqualificazione ambientale" o "con vincolo cimiteriale" con diritti volumetrici; Ambiti Mx "aree a verde di riqualificazione ambientale lungo la SP ex SSS27 "Bustese".

19 Si è stimato a tal fine un volume insorgente, atteso nel breve periodo, derivante dalle previsioni di trasformazione con piano attuativo approvato e vigente, e/o in corso di realizzazione, e non ancora ultimati, è pari a circa 135 mila mc., ovvero a circa 950 ab insediabili nel breve periodo da pianificazione attuativa in corso di attuazione (con parametro 150 mc/ab)

20 Si è stimato a tal fine un volume residuo da previsioni di trasformazione non attuate, con strumento attuativo non formalizzato o in corso di formalizzazione (in itinere) è pari a quasi 150 mila mc., ovvero 980 ab. insediabili (con parametro 150 mc/ab), escludendo dal computo la quota residenziale prevista all'interno del comparto di trasformazione B6 della Snia Viscosa, pari a circa 460 mila mc, e dunque pari a più di 3.000 abitanti insediabili previsti.

21 Ovvero con strumento attuativo in corso di formalizzazione con procedure in itinere preliminari all'adozione dei Piani attuativi.

22 In funzione delle dinamiche demografiche registrate per il decennio 2001 - 2011 e delle proiezioni SIS.EL riguardo la previsione futura della popolazione al 2025, è possibile stimare una domanda insediativa attesa per i prossimi due lustri (dunque al 2025) pari a n. 400 famiglie * 2,44 ab. = 976 abitanti. (fonte: Rapporto ambientale Quinta Variante al Pgt, pagg. 108 - 110). A fronte di suddetta domanda insediativa attesa, l'incremento demografico previsto dalle previsioni del Documento di Piano vigente determina una stima di popolazione residente prevista totale pari a 7.927 abitanti, prevedendo dunque un incremento della popolazione esistente di 5.164 abitanti. Ne risulta come l'insediabilità prevista dal vigente strumento urbanistico comunale, che presenta quote di trasformazione residenziali residue e insorgenti in corso di attuazione per quasi 1.900 ab. insediabili risulti dunque più che sufficiente a coprire la domanda insediativa attesa nell'arco del periodo di validità del Documento di Piano, considerando che dal suddetto computo risultano escluse: i.) le quote di sviluppo residenziale previste all'interno del comparto Snia Viscosa; ii.) gli abitanti di prossimo insediamento derivanti dai Piani attuativi appena ultimati, quali PII Monte Bianco.

23 Si riscontra infatti la presenza di alcune zone territoriali interessate non solo da previsioni di trasformazione del Documento di Piano previste, ma anche da piani attuativi derivanti dal previgente PRGC comunale che presentano uno stato di attuazione parziale o in itinere, pertanto espressivi di ulteriore carico insediativo insorgente.

24 Si riscontra che solo tre previsioni di trasformazione del vigente Pgt risultano ad oggi realizzate ed ultimate.



quativo di Piano, ove non adeguati alla dimensione territoriale comunale e/o non ritenuti strategici per la concretizzazione della strategia pubblica di rafforzamento della rete dei servizi;

c.) la presenza di aree con previsione a servizio o assoggettate a vincolo perequativo non attuate che non rivestono più carattere di strategicità ai fini del disegno del sistema dei servizi comunale e della rete di ricomposizione paesaggistica comunale, potendosi dunque eventualmente rideterminare all'interno della disciplina del Piano delle Regole;

d.) la presenza di previsioni viabilistiche di futura realizzazione: *i*./derivanti da convenzioni urbanistiche, non ancora poste in attuazione (a riarrangiamento del fronte urbano est, zona Valera); *ii*./non ancora attuate, in assenza di convenzioni attuative (by-pass sud), per la quale verificarne, a seguito di appositi approfondimenti di settore viabilistico, l'attualità per l'eventuale riconferma o meno della stessa all'interno dell'impianto trasformativo di Variante..

Previsioni PRG 2001

Id	Delibera C.C. Adoz.	Delibera C.C. Appr.	Efficacia BURL	Stipula convenzione	Scadenza convenzione	V/Slp convenz.	V/Slp realizzata	V/Slp residua	Destinazione
01	n.57 del 15/10/03	n.10 del 23/03/04	n. 16 del 14/04/2004	13/05/2004	13/05/2017	mq 56.606,55	mq 40.000,00	mq. 16.606,55	industriale
02	n.34 del 20/09/05	n.60 del 19/12/05	n. 02 del 04/01/2006	22/03/2006	22/03/2016	mq 33.491,00	mq 23.570,00	mq. 9.921,00	industriale
03	n.53 del 30/11/2005	n.8 del 25/03/06	n. 06 del 26/04/2006	24/05/2006	24/05/2019	mc. 30.771,35	mc. 26.000,00	mc. 4.771,35	residenziale
04A	n.36 del 20/09/05	n.65 del 19/12/05	n. 01 del 04/01/2006	05/04/2006	05/04/2019	mc. 33.476,23	mc. 16.938,68	mc. 16.537,55	Ambito A residenziale
						mc. 5.305,04	mc. 5.272,20	mc. 32,84	Ambito A residenziale conv.
04B	n.36 del 20/09/05	n.65 del 19/12/05	n. 01 del 04/01/2006	05/04/2006	05/04/2019	mc. 17.759,50	--	mc. 17.759,50	Ambito B residenziale
						mc. 2.968,39	--	mc. 2.968,39	Ambito B Residenziale ristruttur.
						mc. 1.032,76	--	mc. 1.032,76	Ambito B commerciale
						mc. 3.773,91	--	mc. 3.773,91	Ambito B Residenziale conv.
04C	n.36 del 20/09/05	n.65 del 19/12/05	n. 01 del 04/01/2006	05/04/2006	05/04/2019	mc. 26.763,51	mc. 7.286,00	mc. 19.477,51	Ambito C residenziale
						mc. 30.921,50	--	mc. 30.921,50	Ambito C residenziale conv.
05	n. 36 del 20/09/06	n.10 del 28/02/07	n. 21 del 21/03/2007	03/12/2007	03/12/2020	mc. 2.391,14	--	mc. 2.391,13	
06	n.53 del 05/11/08	n.11 del 15/04/09		02/08/2011	02/08/2024	mc. 1.699,48	--	mc. 1.699,48	residenziale
07	n.54 del 05/11/08	n.12 del 15/04/09	n. 20 del 20/05/2009	15/10/2009	15/10/2022	mc. 9.929,35	--	mc. 9.929,35	residenziale



08	n.40 del 25/06/2008	n.52 del 05/11/08	n. 53 del 31/12/2008	04/05/2009	04/05/2022	mq. 12.541,00	--	mq. 12.541,00	industriale
09	n.35 del 20/09/05	n. 61 del 19/12/05	n. 02 del 04/01/2006	01/03/2006	01/03/2019	mq. 2.654,28	--	mq. 2.654,28	industriale
10	n.4 del 18/02/09	n.25 del 06/05/09		20/11/2009	21/03/2022	mc. 27.500,00	mc. 25.309,00	mc. 2.191,00	residenziale
11	n.36 del 20/09/05	n.65 del 19/12/05	n. 01 del 04/01/2006	05/04/2006	05/04/2019	mc. 5.305,04	mc. 5.272,20	mc. 32,84	Ambito A residenziale conv.
12	n.64 del 28/11/07	n.30 del 21/05/07	n. 23 del 04/06/2008	13/12/2010	13/12/2023	mc. 3.486,35	--	mc. 3.486,35	residenziale
13	n.40 del 24/07/07	n.63 del 28/11/07	n. 50 del 12/12/07	04/03/2008	04/03/2021*	mq. 18.000,00	mq. 9.842,66	mq. 8.157,34	commerciale
28	n. 45 del 21/07/04	n. 63 del 16/11/04	n. 52 del 22/12/04	11/05/2005	--	mc. 7.090,22	mc. 7.080,52	--	residenziale

P. di C. convenzionati

Id	P. di C.	Delibera G.C. Appr.	Stipula convenzione	Scadenza convenzione	V/Slp convenz.	V/Slp realizzata	V/Slp residua	Destinazione
18	175/10 urbanizzazioni 167/10 edificio	n. 115 del 18/10/10	29/12/2010	chiuso	mq. 1.456,86	mq. 1.455,45	mq. 1,41	industriale
19	37/12 urbanizzazioni 36/12 edifici	n. 74 del 09/05/11 n. 146 del 29/11/11	22/12/2011	22/12/20124	mq. 1.227,00	--	mq. 1.227,00	industriale

Previsioni PGT

Id	Delibera C.C. Adoz.	Delibera C.C. Appr.	Efficacia BURL	Stipula convenzione	Scadenza convenzione	V/Slp convenz.	V/Slp realizzata	V/Slp residua	Destinazione
14	Determina n.159 del 10/03/11	n.30 del 05/05/11	15/06/2011	27/07/2011	27/07/2024	mq. 6.967,20	mq. 4.792,00	mq. 2.175,20	terziario
15	n.7 del 22/03/11	n.32 del 05/05/11		13/05/2021	13/05/2024	mq. 1.438,52	mq. 1.424,64	mq. 13,88	residenziale
16	n.41 del 26/11/14	n.02 del 18/02/15				mq. 12.521,27	--	mq. 12.521,27	industriale
17	n.47 del 20/12/13	n.05 del 03/04/14				mq. 52.700,00	--	mq. 52.700,00	residenziale
						mq. 11.200,00	--	mq. 11.200,00	residenziale conv.
20						--	--	mq. 154.491,52	residenziale
						--	--	mq. 231.737,28	commerciale



21					--	--	mq. 233,98	residenziale
					--	--	mq. 1.156,42	produttivo
22					--	--	--	servizio
23					--	--	--	decaduto
24					--	--	mq. 4.072,8	residenziale
25					--	--	mq. 4.336,00	residenziale
26					--	--	mq. 2.282,00	residenziale
27					--	--	mq. 2.654,28	produttivo
29					--	--	mq. 1.236,00	residenziale
30					--	--	mq. 1.719,50	residenziale
31					--	--	mq. 6221,40	residenziale
32					--	--	mq. 3.607,20	residenziale
33					--	--	mq. 2.963,70	residenziale
34					--	--	mq. 14.000,00	produttivo
35					--	--	--	cessione
36					--	--	mq. 2.300,50	servizio
37					--	--	mq. 12.374,60	produttivo
38					--	--	mq. 4.499,60	produttivo
39					--	--	mq. 3.852,40	terziario commercia- le
40					--	--	mq. 9.133,50	terziario commercia- le
41					--	--	mq. 1.320,00	residenziale
42					--	--	mq. 669,22	terziario
					--	--	--	servizio
					--	--	mq. 897,58	servizio
43					--	--	mq. 4.986,80	produttivo
44					--	--	mq. 2.521,20	produttivo



Verifica residuo di Piano (parametro assunto 150 mc/ab)

A. Volume residuo da previsioni di trasformazione (somma categorie 1 e 2):

Cat. 1. Previsioni di trasformazione non attuate, con strumento attuativo non ancora formalizzato:

(ad esclusione del comparto B6 - area ex SNIA) $39.873,5 \text{ mq} = 119.620 \text{ mc} = 797 \text{ ab. insediabili}$

(comparto B6 - area ex SNIA) $154.491,52 \text{ mq} = 463.474,56 \text{ mc} = 3.089 \text{ ab. insediabili}$

Cat. 2. Previsioni di trasformazione non attuate, con strumento attuativo in corso di formalizzazione:

$9419,08 \text{ mq} = 28.257,24 \text{ mc} = 188 \text{ ab. insediabili}$

B. Volume residuo da previsioni di trasformazione (somma categorie 3, 4 e 5b) :

Cat. 3. Previsioni di trasformazione non attuate, con piano attuativo approvato vigente

$22.396,74 \text{ mq} = 67.190,22 \text{ mc} = 447 \text{ ab. insediabili}$

Cat. 4. Previsioni di trasformazione, con piano attuativo approvato vigente, in corso di realizzazione non ancora ultimate

$22.302,19 \text{ mq} = 66.906,57 \text{ mc} = 446 \text{ ab. insediabili}$

Cat. 5b. Previsioni di trasformazione attuate e concluse a seguito di collaudo delle opere con presenza di quota Volumetria residua usufruibile

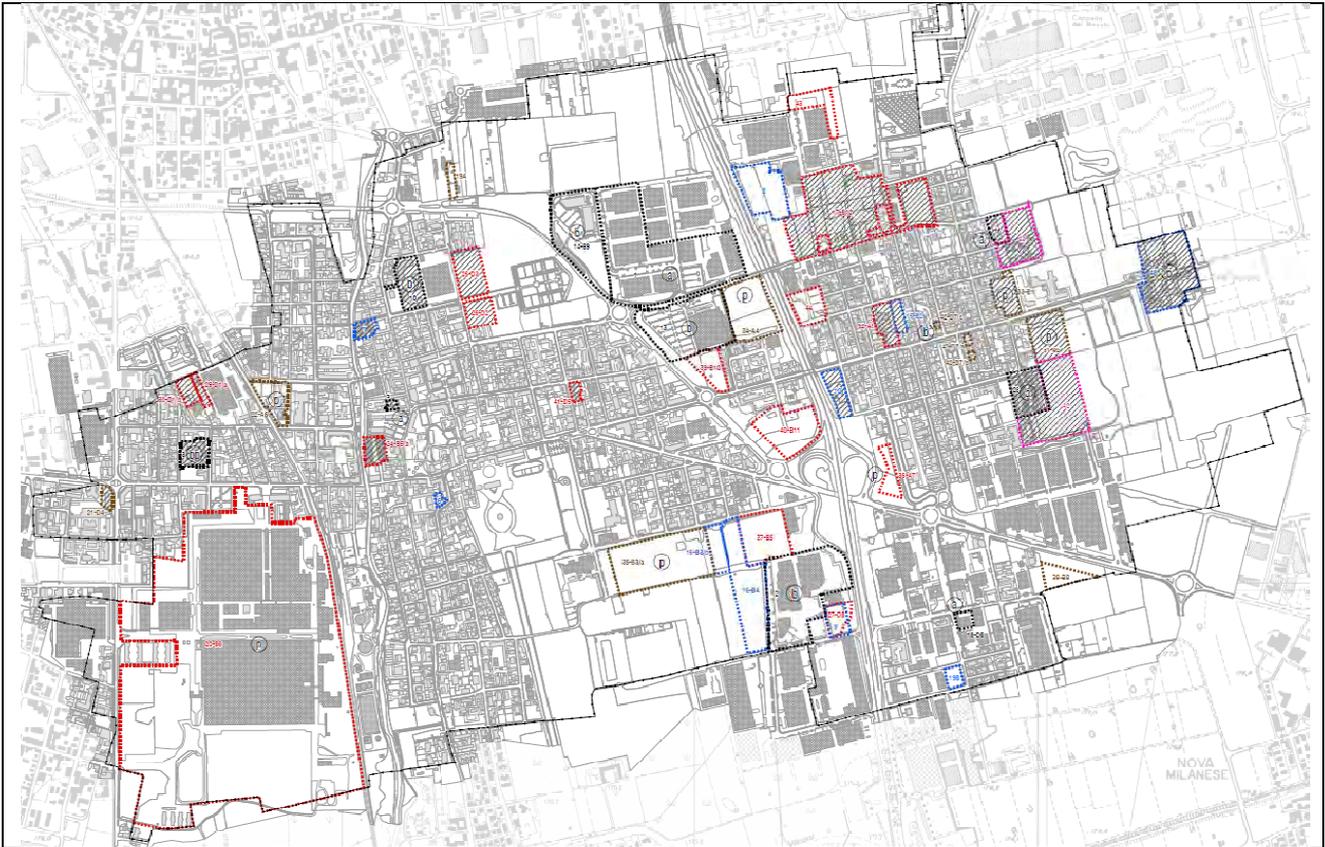
$2.320,78 \text{ mq} = 6.962,35 \text{ mc} = 46 \text{ ab. insediabili}$

Totale (A + B) volume residenziale complessivo non attuato o in corso di attuazione, escluso comparto B.6 area ex SNIA:

$281.974 \text{ mc} = 1.879 \text{ ab. insediabili}$

Totale (A + B) volume residenziale complessivo non attuato o in corso di attuazione, compreso comparto B.6 area ex SNIA:

$745.448 \text{ mc} = 4.968 \text{ ab. insediabili}$



Le categorie dello stato di attuazione a marzo 2015 del PGT

-  1. Previsioni di trasformazione non attuate, con strumento attuativo non ancora formalizzato
-  2. Previsioni di trasformazione non attuate, con strumento attuativo in corso di formalizzazione
-  3. Previsioni di trasformazione non attuate, con piano attuativo approvato vigente
-  4. Previsioni di trasformazione, con piano attuativo approvato vigente, in corso di realizzazione non ancora ultimate
-  5. Previsioni di trasformazione attuate e concluse a seguito di collaudo delle opere
 -  a) Sature
 -  b) Con presenza di quota volumetrica residua usufruibile
 -  p) Previsione di trasferimento di diritti volumetrici attraverso l'istituto perequativo di Piano
-  Previsioni di trasformazione con quote di residenziale



2. Il sistema della mobilità locale, sovra locale e degli itinerari della mobilità debole

L'offerta di trasporto è l'insieme delle caratteristiche fisiche e organizzative che realizzano il servizio di trasporto e permettono agli utenti di effettuare gli spostamenti. Il modo in cui l'insieme degli spostamenti, ovvero la domanda di trasporto, utilizza l'offerta disponibile determina lo stato del sistema di trasporto, che è dunque la conseguenza di una serie di scelte effettuate dagli utenti in relazione alle caratteristiche del sistema di offerta, nonché alle caratteristiche del sistema delle attività e al quelle proprie dell'individuo. La ricostruzione dell'offerta di trasporto richiede, pertanto, la definizione e la caratterizzazione dei principali elementi della rete infrastrutturale o dell'organizzazione dei servizi offerti, in rapporto al sistema da analizzare. Se si analizza il sistema di trasporto privato presente in un territorio con specifico riferimento alla propria rete stradale bisogna risalire alle seguenti informazioni: caratteristiche geometriche della rete, quali lunghezza degli archi stradali, numero di corsie, pendenza, ecc.; caratteristiche funzionali della rete, quali la tipologia dell'infrastruttura e la sua classificazione secondo la normativa vigente, i limiti di velocità imposti, ecc.; la regolamentazione delle intersezioni, con l'indicazione delle manovre di svolta consentite, i diritti di precedenza, i cicli semaforici.

La rete infrastrutturale che compone l'armatura portante del sistema insediativo di Varedo può essere scomposta, per una più immediata lettura delle potenzialità e dell'efficienza del sistema infrastrutturale, secondo l'attuale schema della circolazione, in termini di funzione principale che ogni tratto stradale riveste all'interno del più ampio sistema della mobilità. Come già, sinteticamente anticipato, nel precedente capito, inerente la descrizione dell'inquadramento territoriale, nel quale si inserisce la municipalità di Varedo, il territorio comunale è attraversato, nella sua porzione Nord-Ovest, dai tracciati di collegamento che rivestono importanza sovracomunale.

Viabilità Extraurbana

Nello specifico, la componente principale di collegamento Est-Ovest è supportata dal tracciato della SP527: denominata "Bustese", l'infrastruttura ha origine a Monza, e attraversa l'area densamente urbanizzata del Monzese (Muggiò, Nova Milanese, Varedo, Limbiate), dell'alto milanese (Solaro, Rescaldina) ed attraversa la parte bassa della provincia di Varese nei comuni di Saronno, Uboldo, Castellanza, Busto Arsizio e Lonate Pozzolo, dove interseca la SS336 dir dell'Aeroporto della Malpensa. Termina infine ad Oleggio, dove si immette sulla strada statale 32 Ticinese. La sua conformazione territoriale, serve ed unisce inoltre altre importantissime arterie quali la SS33 del Sempione, la SS35 (Superstrada Milano-Meda), la SS36 (Superstrada Milano-Lecco), la SS233 Varesina, l'Autostrada A8 Milano-Varese e l'Autostrada A9 Milano-Como-Chiasso. Il suo tratto di percorrenza all'interno del territorio comunale, ha inizio all'altezza dell'intersezione con Via Ponchielli (punto nel quale, le previsioni urbanistiche del Piano di governo del territorio, precedono la realizzazione di una rotatoria per ottimizzare i flussi di traffico provenienti da Saronno e Monza), provenendo dalla municipalità di Limbiate, e ha termine all'altezza dell'intersezione con Via Sondrio, immettendosi nel territorio di Nova Milanese. Le caratteristiche geometriche del tracciato, nel suo sviluppo locale, sono a corsia singola per senso di marcia ed è previsto il limite di velocità a 70Km/h.

La SP527 in ingresso nel comune, in prossimità di Via Ponchielli



La SP527 in uscita dal comune, in prossimità di Via Sondrio



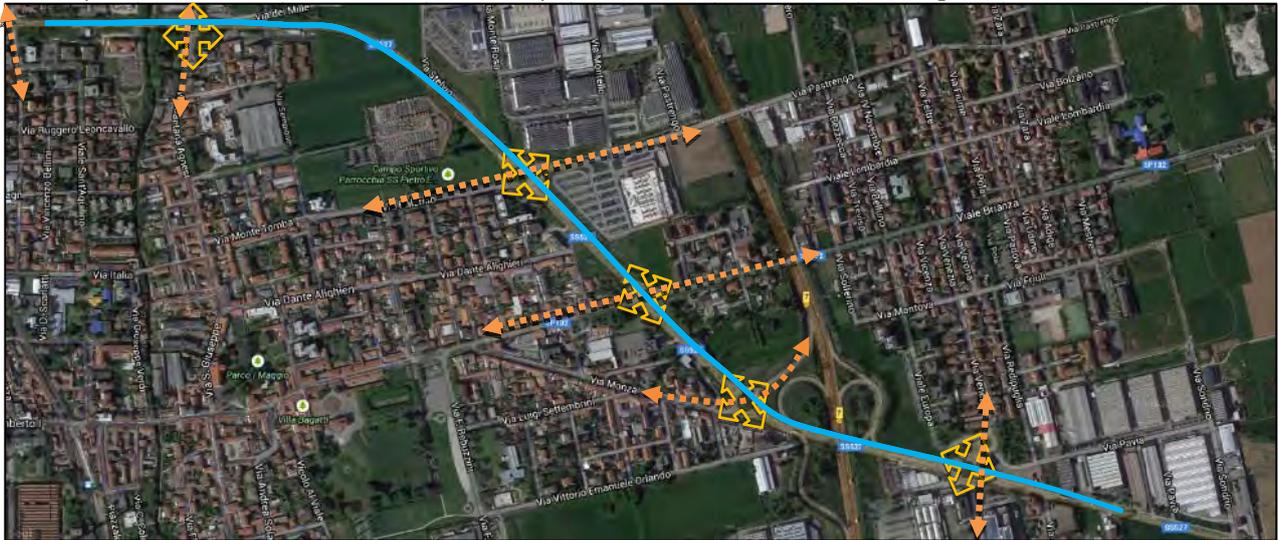
L'attraversamento comporta l'intersezione, con i principali collegamenti Est-Ovest, fondamentali per la movimentazione veicolare da e per la località Valera. Le intersezioni sono regolate da rotatorie, opportunamente dimensionate e con particolare attenzione agli attraversamenti della mobilità debole.

I tracciati coinvolti sono, da Nord:

- Via Pastrengo e Via Palermo che si connettono in prossimità dei nuovi interventi commerciali;
- Viale Brianza e Via Desio che compongono la SPI32, il principale attraversamento Est-Ovest;
- Via Monza e il raccordo con la SS35;
- Via Torino e Via Venezia, che collegano l'ambito commerciale/industriale a Sud della SP527, con gli ambiti industriali della Valera.



Il tratto di percorrenza nel territorio di Varedo, caratterizzato dalla presenza delle rotonde di intersezione con i collegamenti locali Est-Ovest



Il principale collegamento Nord-Sud è garantito dalla SP35. La superstrada Milano-Meda, lunga ufficialmente 22 km, è attualmente l'asse portante delle comunicazioni stradali nella Brianza assieme all'altra superstrada, la SS36 Milano-Lecco. È mantenuta dalla Provincia di Milano, a parte il succitato tratto finale di 5 km che, per la sua complessità, fu realizzato ed è oggi di proprietà della società Milano Serravalle-Milano Tangenziali. È una strada a scorrimento veloce a carreggiata doppia con due corsie per ogni senso di marcia. La superstrada si origina a Milano da Viale Enrico Fermi, proseguendo fino allo svincolo di interscambio di Cormano della A4 con due chilometri preliminari chiamati Viale Rubicone, classificati come strada urbana di scorrimento con limite di velocità a 70 km/h. Dalla svincolo di Cormano in poi è classificata come strada extraurbana principale con il limite di velocità fissato agli 80 km orari, ed è provvista di uscite numerate in modo progressivo come sulle tangenziali di Milano, cosa piuttosto insolita sulle autostrade e superstrade italiane. La seconda parte del tracciato, dallo svincolo di Cesano Maderno in poi, sarà interessata nei prossimi anni dall'adeguamento agli standard autostradali e diventerà parte integrante della nuova autostrada Pedemontana Lombarda.

L'arteria attraversa, ad Est, il territorio comunale e determina una netta separazione tra l'urbanizzato consolidato della Valera con il più denso ed articolato di Varedo. Il tratto comunale, ha inizio a Nord, al confine con la municipalità di Bovisio Masciago, in prossimità dell'area a destinazione agricola, parte del Plis Grugnotorto Villoresi e termina, a Sud, in prossimità di Via Cuneo/Via Bergamo, immettendosi nel territorio di Nova Milanese. Nel suo percorso in trincea, da Nord a Sud, presenta tre passaggi di attraversamento con i già citati tracciati, costituiti da Via Pastrengo, Viale Brianza. Lo scambio con la SP527 è definito dal sistema di raccordo che, in prossimità di Via Monza, permette l'immissione e l'uscita dai veicoli dalla stessa SS35.



La Milano-Meda in ingresso nel comune



La SS35 in uscita dal comune in prossimità di Via Bergamo



Il tratto di percorrenza nel territorio di Varedo, caratterizzato dalla presenza dei passaggi Est-Ovest e dello scambio con la SP527



Ad Ovest del tracciato della SS35 Milano-Meda, lambisce il territorio di Varedo, l'infrastruttura viaria della SP ex SS35 Dei Giovi. Il tracciato ha origine nella municipalità di Milano come prosecuzione di Via Carlo Imbonati/Via Comasina. Nel territorio di Cormano si innesca, mediante raccordo autostradale con l'arteria dell'A4 per poi proseguire a Nord passando per Paderno Dugnano ed inserendosi nel territorio di Varedo oltrepassando il corso del Canale Villoresi. La principale intersezione con l'armatura viaria di Varedo si ha con la rotatoria di Piazza Panceri. Prosegue poi il proprio tragitto a Nord passando le municipalità di Bovisio Masciago, Cesano Maderno e Barlassina, innescandosi con l'arteria della Milano-Meda, prima all'altezza della municipalità di Lentate sul Seveso per poi immettersi definitivamente sulla SS35 nel territorio di Geremate.

La SS35 in ingresso nel comune dopo il bivio con Corso Milano

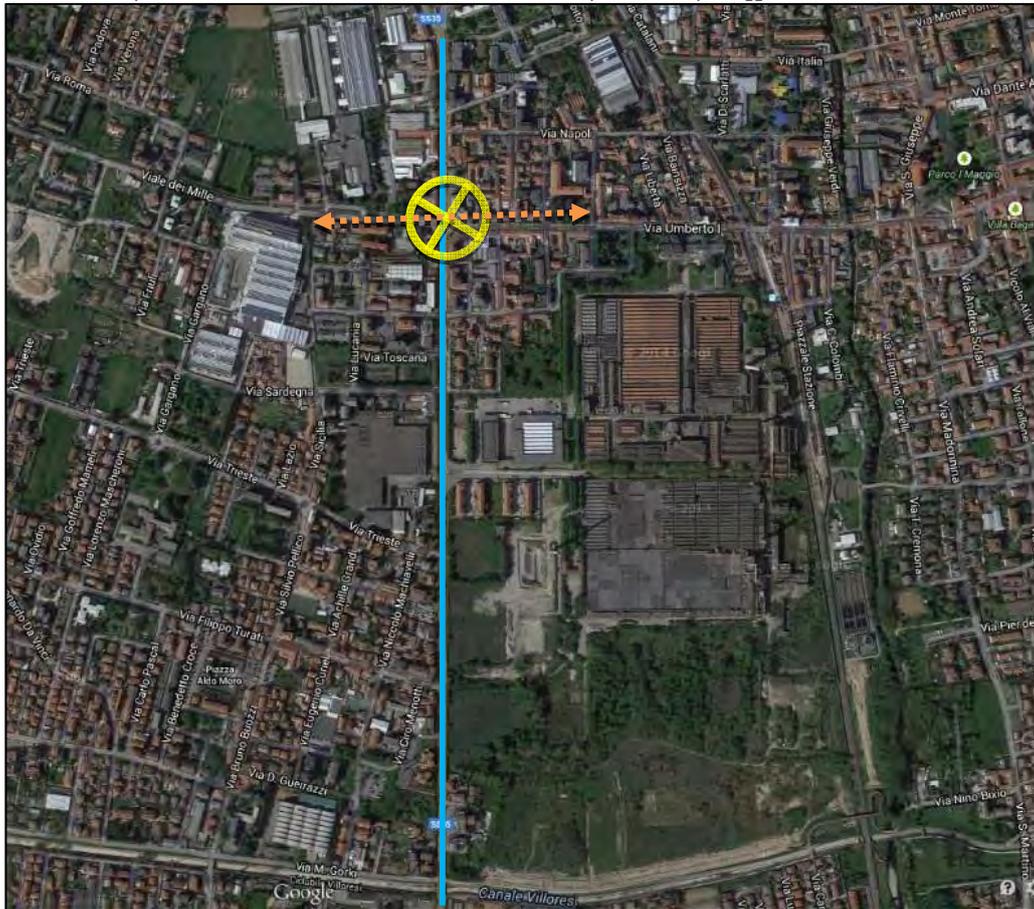


La SS35 in uscita dal comune in prossimità del Canale Villoresi





Il tratto di percorrenza nel territorio di Varedo, caratterizzato dalla presenza dei passaggi Est-Ovest con Via Umberto I



Le direttrici primarie

I precedenti tracciati, che compongono i collegamenti di livello sovralocale, si innestano al tessuto urbano mediante gli assi viabilistici principali. Il collegamento Nord-Sud primario, con funzioni di attraversamento è garantito dall'asse costituito da Via Gaetana Agnesi, Via San. Giuseppe e Via Madonnina. La prima raccoglie i veicoli provenienti dalla SP527 e dalla municipalità di Bovisio Masciago (da Via Comasinella) mediante una rotatoria posta nelle vicinanze del corso del Fiume Seveso. La seconda si innesta nel comune di Paderno Dugnano tramite il tracciato di Via S. Martino nel territorio confinante. La percorrenza all'interno del tessuto storico è regolata da sensi unici che garantiscono una migliore distribuzione e regolamentazione del traffico, decongestionando la viabilità più interna. La sezione stradale ha inizio, a Nord, con il doppio senso di marcia fino all'innesto con Via Papa Giovanni Paolo II, lungo la quale diviene a senso unico, continuando con tale percorrenza fino in Via Madonnina all'intersezione con Via Michelangelo Buonarroti, dove ritorna a d essere a doppio senso di marcia.

Il principale collegamento Est-Ovest, è garantito dal tracciato di attraversamento costituito da Viale Brianza, Via Desio e Via Umberto I (SP132), il cui scambio veicolare avviene tramite l'incrocio esistente in P.zza Parrocchiale. Ad Est, l'infrastruttura raccoglie il traffico proveniente da Desio, procedendo lungo Via Carlo Cattaneo. Ad Ovest, il comune riceve il traffico proveniente da Limbiate mediante Viale Dei Mille, innescandosi con Viale Umberto I tramite una rotatoria che regola la circolazione anche con la più trafficata SS35 Dei Giovi. L'arteria si innesta con il tracciato extraurbano tramite una rotatoria posta tra Via Desio e Viale Brianza. La percorrenza è a doppio senso di circolazione, per l'intero tratto di Viale Brianza e Via Desio, divenendo a senso unico sul tratto di Via Vittorio Emanuele II, fino all'innesto con Via San. Giuseppe. Via Umberto I si mantiene a doppio senso di marcia.



Il tratto di Via Agnesi in ingresso a Varedo



La Via Madonnina nel tratto urbano



La Via Madonnina in uscita dal comune, verso Paderno Dugnano



Viale Brianza in ingresso a Varedo



Viale Brianza in località Valera



Via Vittorio Emanuele II



Via Umberto I



Via San Giuseppe



Le direttrici secondarie

Le direttrici primarie di livello locale, si connettono con le parti del tessuto urbano, mediante gli assi secondari di attraversamento. Il traffico proveniente dal comune di Desio, alternativo al tracciato di Viale Brianza, percorre l'arteria costituita da Via Peschiera, in grado di portare il flusso veicolare nella parte più centrale di Varedo mediante Via Pastrengo e, una volta superata la SS35, prosegue su Via Palermo e Monte Tomba intersecando, in ultimo, Via Gaetana Agnesi. Le caratteristiche della careggiata si presentano a doppio senso di marcia per tutto il percorso, tranne per la Via Monte Tomba, dove la percorrenza è consentita in un unico senso. I flussi di scambio tra le direttrici principali urbane e gli assi extraurbani vengono sostenuti dai tracciati di Via Monza, che collega la SP527 con Via Desio e, Viale Europa/Via Venezia che permettono di collegare, a Sud, la località Valera con la SP527. Anche in questo caso la circolazione è permessa nei due sensi di marcia. Il superamento del tessuto storico è consentito mediante la fruizione del tracciato costituito da Via Rebuzzini e Via Vercellino. Quest'ultima scambia con Via Madonnina, in prossimità di Via Tiepolo, i flussi provenienti da Nord e da Sud. Le careggiate si mantengono per tutto il percorso a doppio senso di circolazione. A Nord, la SP527 trova la sua prima intersezione con la viabilità di Varedo, all'incrocio con Via Ponchielli, mediante la quale ci si immette nel tessuto urbano di Varedo. Il proseguimento in direzione Est, è consentito tramite Via Italia, permettendo inoltre di superare il corso del Fiume Seveso e convogliare i veicoli, sulla direttrice principale Nord-Sud, di Via Agnesi. Su tutto il tracciato vige il senso unico.



Il tratto di Via Peschiera in ingresso a Varedo



La Via Pastrengo



La Via Palermo



La Via Monza in direzione della SP527



Il Viale Europa in direzione della SP527



La Via Venezia in uscita dalla SP527 ed in direzione Valera



Via Rebuzzini in direzione ed alla Piscina comunale



Via Vercellino



La Via Ponchielli in ingresso a Varedo



La Via Milano verso il superamento del Fiume Seveso



Gli assi di distribuzione

Il raggiungimento degli ambiti urbani è garantito dai tracciati locali che collegano le direttrici secondarie con la viabilità di quartiere. La Via Dante Alighieri, con sviluppo Est-Ovest, permette lo scambio veicolare nel tessuto a Nord di Via Vittorio Emanuele II, permettendo, al contempo, l'interscambio di veicoli tra le principali direzioni di attraversamento Nord-Sud (Agnesi/Madonnina) ed Est-Ovest (Viale Brianza/Umberto I). Il tessuto a sud di Via Desio è servito mediante i tracciati di Via Settembrini e via Vittorio Emanuele Orlando, raccogliendo il traffico in uscita dalla SP527. In appoggio a Via Madonnina, i flussi diretti al tessuto urbano nella porzione a Sud del comune, vengono convogliati mediante l'arteria costituita da Via Solari, Via Tallone, Via Giotto, Via delle Gardenie, Via Glicini e Via dei Mille. Il tratto permette di collegare l'asse di attraversamento Est-Ovest con quello Nord-Sud, analogamente al tracciato di Via Alighieri.



In località Valera gli assi di distribuzione sono costituiti dalla Via Solferino, Via Mantova e Via Friuli che distribuiscono i flussi provenienti dalla SP527 e da Viale Brianza sui tracciati di quartiere a Sud del predetto Viale. Lo smistamento veicolare per gli ambiti a nord del Viale Brianza è garantito dallo sviluppo Est-Ovest del Viale Lombardia e dai tracciati Nord-Sud di Via Feltre/Aquileia e Via Zara.

Il tratto di Dante Alighieri



La Via Luigi Settembrini



La Via Vittorio Emanuele Orlando



La Via Solari in direzione del centro storico



Via Tallone in direzione Sud



Via Giotto in prosecuzione di Via Tallone



Via dei Mille in ingresso su Via Madonnina



La Via Mantova in direzione di Via Friuli



Viale Lombardia

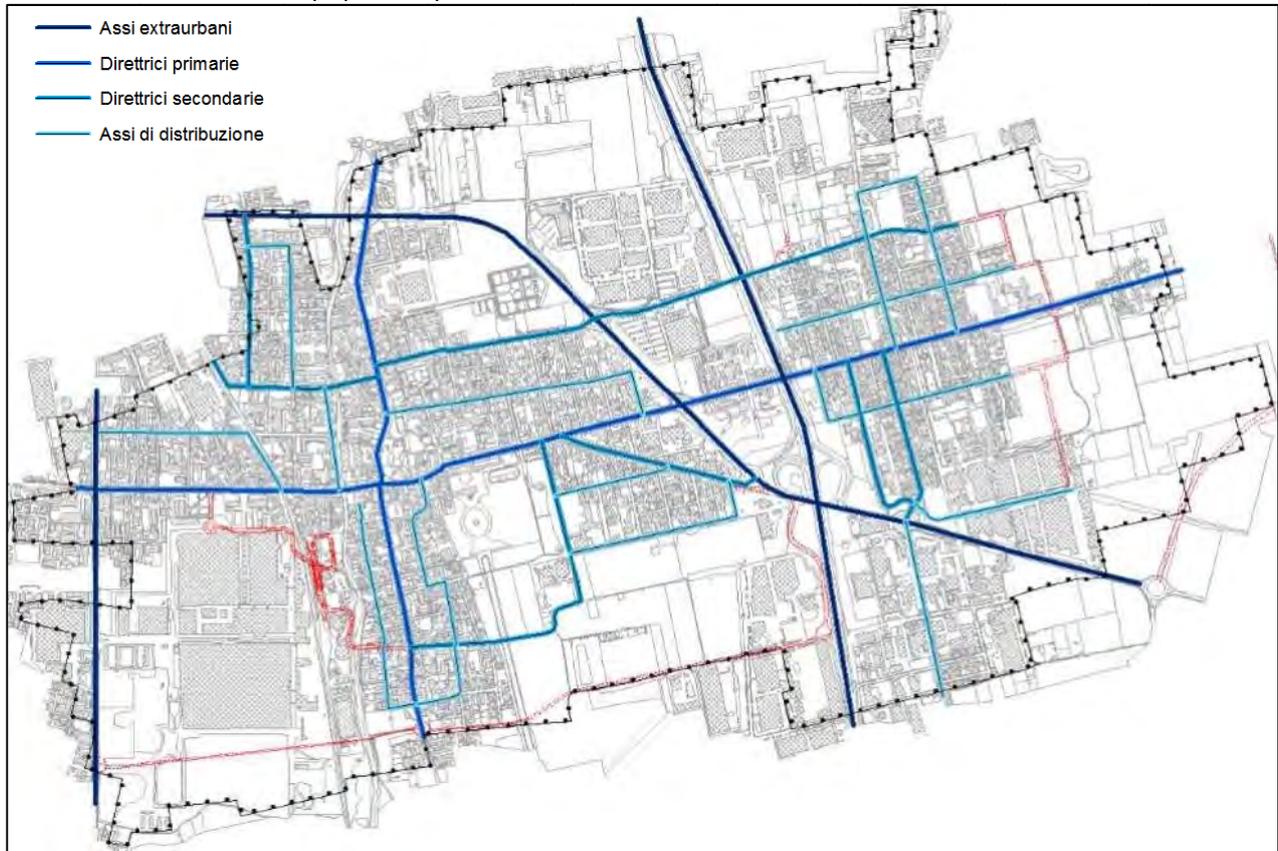


Via Zara





La sintesi dell'inventario delle rete, propedeutico per la successiva definizione della classificazione funzionale delle strade



Gli itinerari della mobilità debole

L'efficacia della pianificazione rispetto alla mobilità debole è legata al grado di soddisfazione dell'utente e all'appetibilità delle infrastrutture, perciò il progettista deve conoscere degli elementi che influenzano le scelte del ciclista. Il Comune di Varedo risulta dotato di una rete ciclopedonale estesa sulla quasi totalità del territorio ma si manifestano in taluni casi la mancanza di compiutezza. Il tessuto urbano si caratterizza dalla presenza di itinerari in grado di supporto della mobilità debole nella percorrenza dei principali collegamenti locali, ma presentano significative discontinuità legate alla mancanza di adeguati collegamenti tra i tracciati, oltre che carenze legate alla visibilità dei percorsi, in termini di adeguatezza delle segnalazioni e alle necessarie manutenzioni sistematiche.

L'itinerari della mobilità debole che si sviluppano nel settore Nord-Ovest, porzione territoriale compresa tra il tracciato della Sp527 e il collegamento Via Umberto I/Vittorio Emanuele II/Dante, si caratterizza dall'essere un percorso misto auto-bici la cui segnaletica orizzontale di separazione delle componenti di traffico, risulta in molte parti sufficiente. L'unico rilevato in sede propria è il tracciato esistente lungo Via Papa Giovanni Paolo II, qui realizzato in promiscuità con lo spazio dedicato ai pedoni. Si sottolinea inoltre il breve tratto presente lungo Via Sempione, anch'esso realizzato sulla sede dedicata ai pedoni con termine all'intersezione (senza però possibilità di immissione) con la SP527. In questo caso si necessita il collegamento con il precedente percorso di Via Papa Giovanni Paolo II, per darne efficacia.

Ben segnalato risulta il percorso di Via Petrarca e Via Dante Alighieri, tuttavia si evidenzia la poca visibilità della continuità del percorso all'incrocio tra la Via Dante Alighieri, Via Fogazzaro e Via Petrarca. Quest'ultima, presenta alla sua intersezione con Via Vittorio Emanuele II, dubbia soluzione nella segnalazione di inizio tracciato ciclopedonale.



L'itinerario lungo Via Ponchielli



La separazione delle componenti di traffico sulla sede stradale, lungo Via Aquilino



La sede promiscua lungo Via Papa Giovanni Paolo II



Il ponte ciclopedonale sul Seveso sito in Via Italia



L'itinerario da sviluppare in Via Sempione



L'itinerario su sedime stradale in P.zza Volta, passaggio da Via Alighieri a Via Agnesi





Via Petrarca in direzione area mercato



"lo snodo" dell'itinerario tra Via Alighieri e Via Petrarca



La parte iniziale dell'itinerario in Via Agnesi



La separazione delle componenti di traffico in Via Dante Alighieri



Le previsioni di itinerari per la mobilità debole per il settore Nord-Ovest del Comune sono rivolte a rendere serviti gli ambiti residenziali lungo Via Palermo, Via Nicotera e Via Foscolo, oltre a rendere efficaci il breve tratto di Via Sempione con la realizzazione del collegamento con la viabilità di accesso all'area cimiteriale.

La porzione comunale Sud-Ovest si connota con un itinerario per la mobilità debole più esteso, derivante verosimilmente dalla volontà Amministrativa di permettere la fruizione degli spazi a Parco e il collegamento alla stazione ferroviaria, incentivando di conseguenza l'intermodalità. Nel dettaglio si evidenzia il valore aggiunto del tracciato Est-Ovest in grado di connettere l'area marcata di Via Rebuzzini con il piazzale della stazione: fruendo del sedime dei percorsi podistici presenti nell'area verde della Villa Bagatti Valsecchi, l'itinerario per la mobilità debole si inserisce nel tessuto urbano percorrendo Vicolo al Viale e Via Galvani, intersecando il vecchio galoppatoio della Villa. In tale punto si pone attenzione alla necessità di una maggiore riconoscibilità del tracciato. Passando per Via Marconi, la mobilità debole raggiunge, mediante il ponte sul Fiume Seveso il percorso, su sede propria, che permettere l'arrivo in Piazza Stazione. Tranne per il tratto terminale del percorso ed il tratto su sedime podistico dell'area verde della Villa, la tipologia progettuale è quella promiscua in sede stradale e il riconoscimento del percorso è in taluni casi di difficile riconoscibilità per la mancanza di un numero sufficiente di segnaletica verticale e una mancanza di manutenzione per la componente orizzontale. Il completamento dell'itinerario è garantito dai percorsi longitudinali siti in Via Crivelli, Via Cremona e Via Solari, realizzati anch'essi su sedime stradale. La Via Madonnina, si caratterizza dalla presenza, ambo i lati, dell'itinerario per la mobilità debole in sede promiscua con i pedoni. Il tracciato si presenta di non immediati riconoscibilità e caratterizzato dalla forte presenza di intersezioni viabilistiche e di passi carrai, che suggeriscono un'attenta analisi del fattore sicurezza. Si evidenzia la presenza del tracciato di fruizione degli spazi verdi limitrofi al corso del fiume Seveso, con innesto da Via Madonnina (prossimità di Via della Francesca). Il sedime è in sede propria su fondo sterrato. Si sottolinea il fattore manutenzione per gli elementi complementari del tracciato, per la messa in sicurezza delle sponde del Fiume. La fruizione degli ambiti prettamente commerciali ed industriali è limitata al solo tracciato posto lungo Via Parma con scelta progettuale su sede propria ed opportunamente identificata. Si prevede la connessione con l'itinerario precedentemente descritto mediante il tracciamento del percorso lungo i sedimi delle strade bianche, raggiungendo Via Rebuzzini, in prossimità della piscina comunale.



Il tratto di Via Crivelli



Itinerario in Via Madonnina, sul marciapiede, in direzione Sud

Il tratto di ingresso al Parco della Villa Bagatti Valsecchi, da Via Galvani



Itinerario tra Via Madonnina ed il tratto di fruizione delle sponde del Seveso

L'itinerario alla Villa, da Via Buonarroti



Via Piepolo con, in lontananza, il tratto di fruizione delle sponde del Seveso

L'itinerario per la mobilità debole in Via Madonnina, sul marciapiede



Itinerario sul Fiume Seveso con accesso da Via Tiepolo



Il tratto fine verso la stazione, in sede propria



La promiscuità presente in Via Buonarroti



Il difficile riconoscimento dell' Itinerario in Via Solari





Le previsioni al sostegno della mobilità debole, sono rivolte all'ottimizzazione dei collegamenti ciclopedonali tra il tessuto urbano, prevalentemente residenziale, e gli ambiti industriali/commerciali localizzati lungo la SP527. L'attenzione viene inoltre posta sul completamento dei tracciati provenienti dalla località Valera, al fine di ottenere un itinerario più efficiente per la fruizione dei principali poli attrattori locali.

L'itinerario configurato in località Valera trova il principale collegamento ciclopedonale lungo Viale Brianza, il cui tracciato è presente in ambe le due direzioni di marcia. La scelta progettuale è stata quella dell'identificazione sul sedime dedicato ai pedoni, con particolare attenzione alla visibilità in prossimità delle intersezioni, con la restante viabilità veicolare. La sicurezza al pedone viene riscontrata alla rotatoria di smistamento del traffico veicolare tra il tracciato della SP527 e lo stesso Viale Brianza con Via Desio. In tale contesto si sono realizzati gli attraversamenti ciclopedonali su sedime proprio. Gli ambiti prettamente industriali e commerciali si caratterizzano per la presenza di percorsi ciclopedonali in sede propria, ben identificati. I tracciati viari di Via Rovereto, Via Fiume, Via Zara e Via Venezia, ortogonali a Viale Brianza, si caratterizzano dalla separazione delle componenti di traffico con l'identificazione dello stesso su sedime stradale. La segnaletica, sia essa orizzontale che verticale si presenta di buon livello.

In fase di completamento sono i tracciati legati ai nuovi insediamenti residenziali di Via Fiume e di Via Mestre, che saranno realizzati in sede propria e collegheranno i nuovi ambiti con il Centro Sportivo Comunale.

L'itinerario, in sede propria, lungo Via Torino, ambito prettamente industriale



L'itinerario ben visibile presene lungo Via Venezia



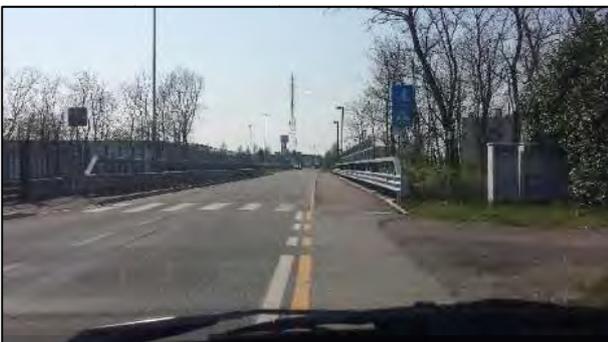
L'itinerario, in sede propria, in completamente in Via Friuli.



L'itinerario in Via Mestre



L'itinerario lungo Via Pastrengo, in prossimità del ponte sulla SS35



L'itinerario, in sede propria, di recente realizzazione definito a completamento dei nuovi centri commerciali, in prossimità della SP725

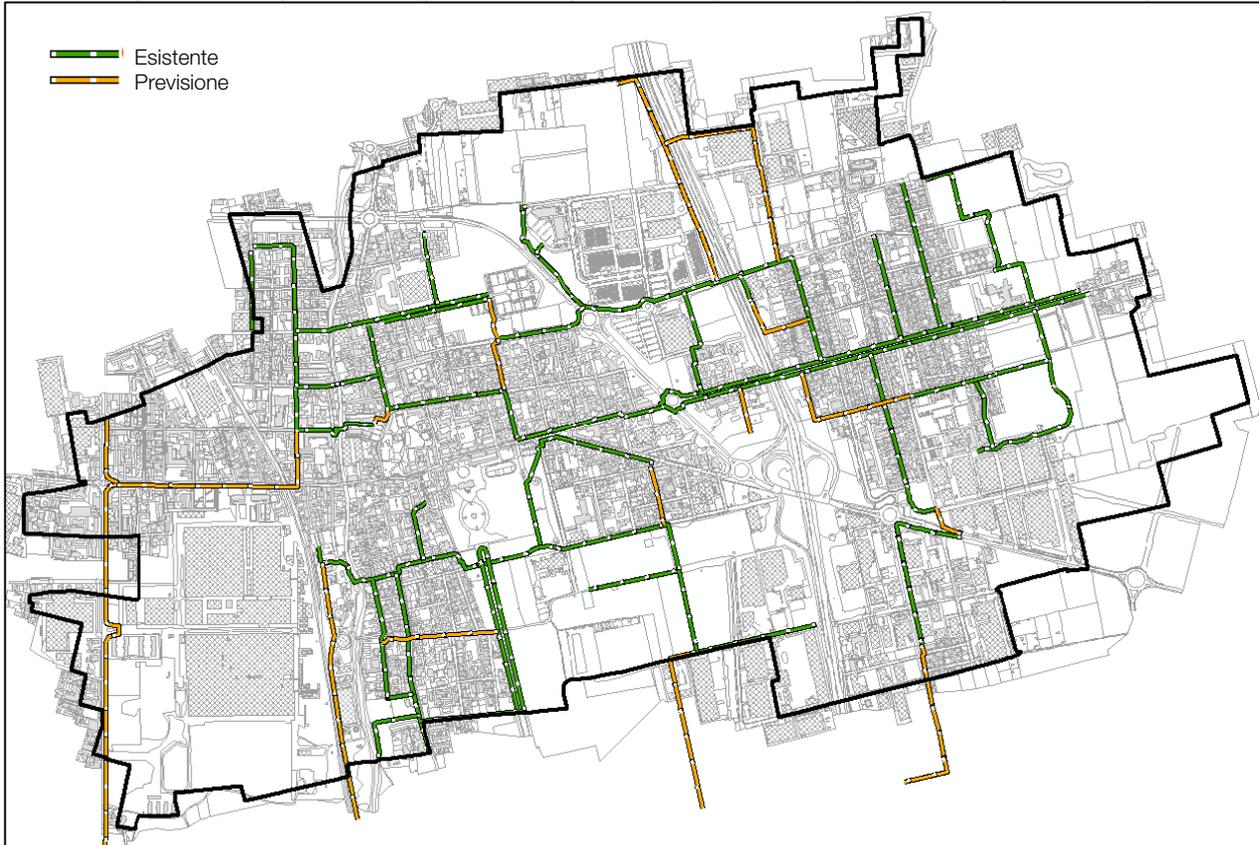


In sintesi, gli itinerari si presentano, nella maggior parte dei casi, su sedime stradale. Le sezioni stradali, spesso ridotte, non permettono un più efficace dimensionamento dei tracciati, ne consegue la necessità di porre attenzione all'immediato riconoscimento degli spazi dedicati alla mobilità debole. La successiva fase progettuale dovrà inoltre tenere conto della sicurezza alle intersezioni con i tracciati più trafficati, dove il fattore sicurezza diviene fondamentale. Le ipotesi progettuali dovranno inoltre favorire il riaggiungimento dei collegamenti esistenti, al fine di costruire un itinerario unico per la fruizione degli spazi locali e il raggiungimento dei principali poli attrattori. L'assenza di tracciati ciclopedonali nella porzione



più occidentale del comune, oltre il corso del Fiume Seveso, suggeriscono un'attenta analisi progettuale per valorizzare, in primis, il tracciato di Via Umberto I, il principale asse commerciale della Città. Necessaria sarà l'analisi dei collegamenti da instaurare con le municipalità contermini, itinerari di più ampio respiro rivolto alla fruizione degli spazi verdi e all'attività sportiva.

Gli itinerari della mobilità debole esistenti ed in previsione



La sensibilità che l'Amministrazione ha posto negli anni alla mobilità debole ha avuto riscontro con la riqualificazione ed il potenziamento dei parcheggi per biciclette già esistenti presso la stazione ferroviaria. La volontà di favorire l'intermodalità bici-ferro si è tramutata con l'installazione di un sistema di accesso controllato, attivabile mediante la Carta regionale dei servizi, combinato ad uno specifico apparato di videosorveglianza, preservando i mezzi a pedale. Mediante il progetto "Pedali&Pendolari", l'Amministrazione intende raggiungere l'obiettivo di aumentare il numero di pendolari che utilizzeranno la bicicletta per recarsi in stazione. Contestualmente si pone l'obiettivo di ridurre le emissioni di anidride carbonica derivanti dal traffico locale. Infatti, il sistema di accesso mediante Carta regionale consentirà la stima delle emissioni di anidride carbonica "evitate" dai pendolari in bicicletta: il risparmio di CO₂ è visibile su un tabellone luminoso all'entrata delle velostazioni. In questo modo ogni utente contribuirà a sostenere quotidianamente l'impegno che le amministrazioni, firmando il Patto dei Sindaci, hanno sottoscritto per ridurre di più del 20% le emissioni di anidride carbonica entro il 2020.



3. I beni di interesse paesaggistico, storico monumentale e le aree di interesse archeologico

Le rilevanze del sistema antropico rilevate a livello locale, dalla lettura dei repertori del Ptcp della provincia di Monza e della Brianza, ne risulta che a Varedo siano presenti:

Alberi monumentali

<i>Specie</i>	<i>N. esemplari presenti</i>	<i>N. scheda</i>
<i>Celtis australis</i> (Bagolaro)	9	1042
<i>Taxus baccata</i> (Tasso comune)	1	1044

Beni archeologici

<i>Denominazione</i>	<i>Tipologia</i>	<i>Datazione</i>
Area funeraria	A2	Età longobarda
Sito non identificato	A1	Età romanizzazione

Repertorio Beni

<i>Denominazione</i>	<i>Macro Tipologia (²⁵)</i>	<i>Cod. tipo (²⁶)</i>	<i>Ambito Tematico (²⁷)</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Vincolo (²⁸)</i>
Villa Bagatti Valsecchi	C	C1	Frp	Via Vittorio Emanuele II, 48	SI
Villa Medici di Marignano	C	C1	Frp	Via Vittorio Emanuele II, 3	
Villa Cotta	C	C1	Frp	Vicolo Maurizio e Lazzaro, 30	
Villa Agnesi	C	C1	Frp	Viale Brianza, 180	
Casa Villanova	C	C2		Via Umbero I, 9	
Casa a corte detta "court quadrata"	C	C2	Aci	Via Vittorio Emanuele II, 41 - Via Giusti	
Casa a corte detta "curt dal pedret"	C	C2	Aci	Via Vittorio Emanuele II, 45	
Casa a corte detta "curt dal spiezie"	C	C2	Aci	Via Bagatti, 6 ang. Via Vittorio Emanuele II	
Casa a corte detta "ul curturn" o "curtascia" o "curt del castel"	C	C2	Aci	Via Monte Tomba	
Casa	C	C2		Via Umberto I, 114	
Parco e viale d'accesso di Villa Bagatti Valsecchi	C	C4	Frp	Via Vittorio Emanuele II, 48	SI
Giardino di Villa Medici di Marignano	C	C4	Frp	Via Vittorio Emanuele II, Via Bagatti	
Giardino di Villa Agnesi	C	C4	Frp	Viale Brianza, 184	
Stazione ferroviaria	I	I3	Via	P.zza Stazione	
Impianto di produzione tessile Snia Viscosa	P	PI	Ind	Via Umberto I	
Chiesa dei SS. Apostoli Pietro e Paolo	R	RI	Rel	Via San Giuseppe	
Chiesa dell'Annunciazione dell'angelo a Maria	R	RI	Rel	Viale Brianza, 186	
Cascina Valera	RU	RU1	Agr	Margine dell'abitato	
Lazzaretto presso Villa Bagatti Valsecchi	S	SS	Aci	Via Vittorio Emanuele II, 48	
Centro storico	U	U1	Amm		
Aggregato rurale storico	U	U4	Agr		

25 (C) Architettura civile e residenziale; (I) Infrastrutture; (P) Architettura e manufatti della produzione industriale e artigianale; (R) Architettura religiosa; (RU) Architettura e manufatti della produzione agricola; (S) Architettura civile non residenziale; (U) Centri urbani.

26 (C1) Villa; (C2) Casa, Palazzo; (C4) Parco storico o giardino; (I3) Stazione ferroviaria; (PI) Setificio, filanda, cotonificio, e altri impianti del settore tessile; (RI) Chiesa o edificio per culto; (RU1) Cascina, casa colonica o altro edificio rurale; (SS) Cimitero, lazzaretto; (U1) Centro storico; (U4) Nucleo rurale.

27 (Frp) Fruizione paesaggistica; (Aci) Architettura di caratterizzazione locale per tipologia e/o datazione omogenee e significative; (Via) Viabilità; (Ind) Industria e artigianato; (Rel) Religione o culto; (Agr) Agricoltura; (Amm) Struttura amministrativa.

28 D. Lgs. 42/2004, art.10, comma 4, lett. F (ex 1089/39)



Beni tutelati con provvedimento di vincolo diretto monumentale: Villa Bagatti - Valsecchi (Sirbec cod. MI100-09213 e cod. MI100-09228)

All'interno del nucleo di antica formazione si può notare un bene storico culturale vincolato, si tratta della Villa Bagatti Valsecchi. Il complesso come si presenta oggi giorno venne costruito nel 1878, trasformando una piccola cascina che sorgeva già dal 1721, dagli architetti Fausto e Giuseppe Bagatti Valsecchi, discendenti della nobile famiglia milanese Bagatti che si stabilì in campagna a partire dal 1523 per sfuggire alla peste. L'attuale Villa Bagatti Valsecchi, è dunque frutto di una ristrutturazione in chiave eclettica, che viene realizzata dalla Famiglia Bagatti Valsecchi, che ne fa la loro dimora di campagna, facendo coesistere elementi di gusto neo-barocco e neo-rinascimentale. Si sviluppa secondo un corpo a blocco lineare con vasta corte d'onore antistante porticata e ingresso di carattere scenografico. La loggia posta sulla sommità della villa, in posizione centrale, è stata realizzata con i resti della torre campanaria del distrutto convento di S. Erasmo a Milano. La villa conserva il vasto giardino originale suddiviso in due zone, all'inglese ai lati della villa, e all'italiana, nella parte retrostante, con lungo viale prospettico. Nel parco si conservano i resti del Lazzaretto di Milano (XV secolo), qui trasportati e attentamente ricostruiti. (*Fonte scheda vincolo Sirbec - complesso Villa Bagatti Valsecchi - Varedo*)

Villa Bagatti-Valsecchi



Ne consegue che tale bene è iscritto in un quadro di disposizioni paesaggistiche derivanti dalla disciplina prevalente. Innanzitutto si sottolinea il perimetro di vincolo monumentale apposto all'intero compendio della Villa Bagatti Valsecchi sin dal 1912, ambito dunque oggetto di tutela e conservazione ad opera del precedente vincolo 1089/39 ora disciplinato dalla Parte II del D.Lgs 42/2004 (beni culturali di interesse storico e architettonico), nonché interessato da disposizioni provinciali per la tutela e valorizzazione dei parchi e giardini storici, in quanto ambito costitutivo del giardino privato di pertinenza della Villa sin dalla data di storica creazione (1887). L'area risulta infine inserita a pieno titolo all'interno dei confini del nucleo storico di antica formazione, in quanto storicamente formata, assieme al complesso di Villa Bagatti - Valsecchi, già alla prima leva storica Igm



1888, per i quali i vari livelli di pianificazione, prima di tutto la pianificazione paesaggistica regionale²⁹, stabiliscono interventi di recupero e salvaguardia dei caratteri originari e una particolare attenzione allo studio del contesto di inserimento delle trasformazioni. L'ambito inoltre si attesta su una direttrice da considerarsi "viabilità storica"³⁰ ed è limitrofo e immediatamente confinante su due lati con gli ambiti del PLIS del Grugnotorto che le varie disposizioni sovralocali e locali intendono preservare e incrementare, ponendo dunque particolare attenzione alle trasformazioni del contesto limitrofo.

Beni di interesse storico culturale a seguito di decreto ministeriale attestante l'interesse culturale: Villa Agnesi e pertinenze (Sirbec cod. MI00-09241).

Inoltre, in data 5.12.2005 come da decreto della soprintendenza, Villa Agnesi e relative pertinenze (sita in Viale Brianza) è stata dichiarata bene di interesse storico artistico ai sensi dell'art.10 comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42.

Si tratta di un pregevole complesso architettonico composto da una villa padronale, dalle abitazioni per il personale agricolo, da numerosi manufatti rustici e da un piccolo edificio chiesastico. Il corpo di fabbrica a "L" attestato a nord dalla cascina e della Via Brianza (particella 10), che ospita nell'ala nord le abitazioni di tipo popolare, con distribuzione a ballatoio, e nell'ala sud la stalla ed il soprastante fienile. Le aree pertinenziali dell'antica cascina sono punteggiate da numerosi corpi accessori, edificati in gran parte durante il secolo XX, che denotano caratteri di minor pregio.

²⁹ La prescrivibilità della disciplina paesaggistica dei nuclei storici viene sancita dal Titolo III della Parte Seconda della Normativa recante "Disposizioni immediatamente operative", pertanto di carattere prevalente sulla disciplina dello strumento urbanistico comunale, all'art. 25 (Individuazione e tutela dei Centri, Nuclei e Insediamenti Storici). All'interno di tali spazi trovano dunque applicazione gli indirizzi di tutela di cui alla let. a), c.3 art. 11 del PPR, contenuti nel documento "Indirizzi di Tutela" alla Parte II - strutture insediative e valori storico-culturali del paesaggio, Insediamenti e sedi antropiche, Centri e nuclei storici.

³⁰ Ai sensi della disciplina paesaggistica regionale prevalente (c. 7 art. 26) "E'considerata viabilità storica quella i cui tracciati attuali, anche pedonali o mulattieri, confermano quelli presenti nella prima levata delle tavolette I.G.M. 1/25.000; la permanenza, la continuità e la leggibilità del tracciato antico, anche in presenza di modifiche e varianti, sono considerate di per sé valori meritevoli di tutela; una volta riconosciuti tali tracciati sulla cartografia aggiornata, si avrà cura non soltanto di evitare interventi che materialmente li cancellino e interrompano, ma anche di conservare, per quanto possibile, la loro struttura (pavimentazioni, muri in pietra, ponti ecc.) e mantenere leggibili i segni storicamente legati alla loro presenza, quali allineamenti di edifici, alberature, muri di contenimento, edicole sacre, recinzioni e cancelli, opere di presidio e simili".



Beni di interesse storico culturale non sottoposti a specifico provvedimento di tutela ministeriale, segnalati da Regione Lombardia all'interno della banca dati Sirbec (Sistema informativo regionale beni culturali)

01. Stabilimento Snia Viscosa
Sirbec cod. AMI100-09233

Tipologia generale:
Architettura industriale e produttiva

Tipologia specifica:
Complesso produttivo



02. Stazione ferroviaria
Sirbec cod. AMI100-09230

Tipologia generale:
Infrastrutture e impianti

Tipologia specifica:
Stazione



03. Casa Villanova
Sirbec cod. AMI100-09215

Tipologia generale:
Architettura per la residenza, terziario e servizi

Tipologia specifica:
Palazzo





04. Casa di Via Umberto, 114
Sirbec cod. AMI100-09225

Tipologia generale:
Architettura per la residenza, terziario e servizi

Tipologia specifica:
Casa



05. Casa di Via San Michele, 4
Sirbec cod. AMI100-09226

Tipologia generale:
Architettura per la residenza, terziario e servizi

Tipologia specifica:
Casa



06. Villa Medici di Marignano
Sirbec cod. AMI100-09214

Tipologia generale:
Architettura per la residenza, terziario e servizi

Tipologia specifica:
Villa





07. Curt del Campée
Sirbec cod. AMI100-09217

Tipologia generale:
Architettura per la residenza, terziario e servizi

Tipologia specifica:
Casa a corte



08. La curt lunga
Sirbec cod. AMI100-09221

Tipologia generale:
Architettura per la residenza, terziario e servizi

Tipologia specifica:
Casa a corte



09. La curt dal Spizié
Sirbec cod. AMI100-09222

Tipologia generale:
Architettura per la residenza, terziario e servizi

Tipologia specifica:
Casa a corte





Città di Varedo

Variante generale al Piano di Governo del Territorio
Relazione del Documento di Piano

10. Chiesa dei SS. Pietro e Paolo
Sirbec cod. AMI100-09235

Tipologia generale:
Architettura religiosa e rituale

Tipologia specifica:
Chiesa



11. La curt dal Fator
Sirbec cod. AMI100-09218

Tipologia generale:
Architettura per la residenza, terziario e servizi

Tipologia specifica:
Casa a corte



12. La curt dal Pedret
Sirbec cod. AMI100-09220

Tipologia generale:
Architettura per la residenza, terziario e servizi

Tipologia specifica:
Casa a corte





13. La curt Quadrata
Sirbec cod. AMI100-09219

Tipologia generale:
Architettura per la residenza, terziario e servizi

Tipologia specifica:
Casa a corte



14. Scuole elementari
Sirbec cod. AMI100-09231

Tipologia generale:
Architettura per la residenza, terziario e servizi

Tipologia specifica:
Scuola



15. ex Municipio
Sirbec cod. AMI100-09229

Tipologia generale:
Architettura per la residenza, terziario e servizi

Tipologia specifica:
Palazzo





Città di Varedo

Variante generale al Piano di Governo del Territorio
Relazione del Documento di Piano

72

16. Villa Cotta
Sirbec cod. AM100-09216

Tipologia generale:
Architettura per la residenza, terziario e servizi

Tipologia specifica:
Villa



17. Ul curtum
Sirbec cod. AM100-09223

Tipologia generale:
Architettura per la residenza, terziario e servizi

Tipologia specifica:
Casa a corte



18. Cascina Valera – complesso
Sirbec cod. AM100-09242

Tipologia generale:
Architettura rurale

Tipologia specifica:
Cascina





Città di Varedo

Variante generale al Piano di Governo del Territorio
Relazione del Documento di Piano

19. Chiesa dell'annunciazione
Sirbec cod. AM1100-09244

Tipologia generale:
Architettura religiosa e rituale

Tipologia specifica:
Chiesa



20. Cascina Viale Brianza – complesso
Sirbec cod. AM1100-09243

Tipologia generale:
Architettura rurale

Tipologia specifica:
Cascina





4. Il quadro dei vincoli

Poiché ai sensi di legge il Documento di Piano " *individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale*", è necessario dunque che - già sin dalla fase di impostazione ed orientamento di Piano per la formazione del quadro strategico di Variante - le politiche di Piano si confrontino, oltre ai limiti di carattere "quantitativo" imposti agli obiettivi di sviluppo della Variante (di cui al precedente paragrafo), anche con i limiti insediativi specifici di carattere prevalente, emergenti in materia ambientale e paesaggistica, che incidono sulle scelte di piano sotto il profilo localizzativo, riducendo i margini di operatività della Variante, aspetto che ha dunque richiesto un'attenta prospezione del sistema di prescrizioni, vincoli ed ambiti di tutela, rispetto e cautela desunti dalla normativa ambientale e paesaggistica vigente come elementi imprescindibili per la sostenibilità ambientale delle future scelte di Variante, individuando sul territorio comunale il sistema di restrizioni alla trasformabilità dei suoli, distinguendo gli spazi coinvolgibili espressivi dei possibili margini di libertà locale, da quelli con disciplina ambientale già predeterminata e dunque incidenti, a vario titolo, sul contenimento della dimensione insediativa.

Il sistema di restrizioni connotante il territorio comunale di Varedo con cui si è preliminarmente dovuta confrontare l'azione amministrativa, nella formulazione del quadro strategico di Variante, risulta di seguito così caratterizzato³¹:

A.) Vincoli determinanti condizioni di inedificabilità (elementi di invalicabilità e/o di carattere escludente)

Id	Elementi	Fonte
1	Classe 4 di fattibilità geologica: fattibilità con gravi limitazioni	Variante Pgt – Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica
2	Vincolo di polizia idraulica - reticolo idrico superficiale minore (ex R.D. 25 luglio 1904, n. 523) ³²	Variante Pgt – Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica
3	Spazi di tutela assoluta per pozzi d'acqua (ex D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, Dgr. 10 aprile 2003, n. 7/12693)	Variante Pgt – Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica
4	Fascia di rispetto degli impianti di depurazione 100 mt (Delibera del Comitato dei Ministri, 4 febbraio 1977, allegato 4, punto 1.2)	PGT – carta vincoli A26 Ufficio tecnico
5	Fascia di rispetto cimiteriale (R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, come modificato dalla Legge n. 166 del 01.08.2002, Dpr. 10 settembre 1990, n. 28, art. 57 e Regolamento Regionale n. 6 del 09.11.2004)	Piano cimiteriale vigente (maggio 2010)
6	Fascia di rispetto viabilità stradale (ex Dpr. 495/92 in base alla classificazione contenuta nell'art.2 del D.Lgs. 285/92 "Nuovo Codice della Strada")	PGT – carta vincoli A26 Ufficio tecnico
7	Fascia di rispetto ferroviario (ex Dpr. n. 753 del 1980)	PGT – carta vincoli A26 Ufficio tecnico
8	Fascia di rispetto elettrodotti (Distanza di prima approssimazione), ex Dm. 29 maggio 2008	Dati Terna
9	Fascia di rispetto metanodotti (gas alta pressione) (Dm. 24 maggio 2008 e il Dm. 17 aprile 2008)	Dati SNAM

³¹ Per la ricostruzione spaziale degli ambiti di limite elencati in relazione sono stati utilizzati gli archivi informativi vettoriali disponibili dei seguenti strumenti:

i.) strumenti di programmazione territoriale regionale: Piano territoriale regionale (Ptr) e Piano paesistico regionale (Ppr) vigenti, rete ecologica regionale (Rer); strati informativi disponibili all'interno dell'archivio informativo Geoportale, anche per ciò che concerne gli ambiti di criticità idraulica;
ii.) strumenti di programmazione territoriale provinciale: Piano territoriale di coordinamento provinciale della Monza e Brianza (approvato con Deliberazione Consiliare n.16/2013, efficace dal 23 ottobre 2013 (Burl n.43 del 23/10/2013); piano di indirizzo forestale della Provincia di Milano (vigente) e della provincia di Monza e Brianza (adottato); programma di previsione e prevenzione dei rischi e piano di emergenza;
iii.) strumenti di programmazione territoriale intercomunali: progetto redatto dall'AIPD "Studio idraulico del Torrente Seveso", Piano pluriennale Plis Parco Grugnotorto Villorosi, Contratto di Fiume Seveso – Olona;
iv.) Strumenti di programmazione territoriale comunale: tavola delle previsioni del Piano di governo del territorio vigente, Pgt vigente vettoriale (aggiornato all'ultima Variante approvata con DCC. n. 45 del 20 dicembre 2013)
v.) Strumenti di programmazione settoriale: i.) studio geologico ed idrogeologico comunale, ex Dgr. n. 8/7374 del 2008; ii.) Piano cimiteriale comunale (approvato con DCC. n. 15 del 26 maggio 2010); iii.) Piano di zonizzazione acustica comunale (approvato con DCC. n. 73 del 30 novembre 2004); iv.) elaborati eRir.

³² Coincidente con classe di fattibilità geologica 4.



10	Ambiti soggetti a provvedimento diretto di tutela monumentale (ex L. 1089/39) o altro Decreto Ministeriale	Ministero dei beni culturali
11	Parchi e giardini storici (ex art. 10 D.Lgs. 42/2004 e smi; art. 16 Nda Ptcp)	Sit Prov MB
12	Alberi monumentali (singoli e in filari) – art. 26 Nda Ptcp MB	Sit Prov MB (Repertorio Allegato A)
13	Siti di interesse regionale: perimetro Cava Parravicini (art. 29 Nda Ptcp)	Sit PGT comunale – carta vincoli A26
14	Aree verdi comunali con vincolo trentennale ad uso boschivo ³³ per la realizzazione di boschi polivalenti nella cintura periurbana (Programma REB)	ERSAF

Tabella di classificazione dei limiti strutturali sulla base della restrittività espressa

Non si rilevano a tal fine sul territorio comunale:

- Ambiti assoggettati a specifica tutela da Rete Natura 2000 (Siti di Importanza comunitaria SIC e zone di protezione speciale ZPS) ex Direttiva Habitat 92/43/Cee;
- Aree naturali protette ex L. 349/91;
- Aree a rischio idrogeologico molto elevato (Zone I e B – Pr), fascia fluviale A e ambiti di dissesto, non rilevate da Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI);
- ambiti, aree, sistemi ed elementi assoggettati a specifica tutela dalla pianificazione paesaggistica regionale determinanti fasce di rispetto di in edificabilità (ex art. 21 Titolo III Nda Piano paesistico regionale);
- zone umide ed aree di rilevanza ambientale di cui al Paragrafo I sezione III delle Nda del Ptcp;
- Fontanili e relativi ambiti di rispetto (ex Dpr. 24 maggio 1988, n.236)
- Aree boscate³⁴ non trasformabili, ai sensi dell'art. 26 del Pif della Provincia di Milano vigente e applicabile³⁵
- insediamenti a rischio di incidente rilevante e fasce di rispetto eRIR (aziende a rischio di incidente rilevante) anche su territori comunali contermini con ricadute all'interno del territorio comunale

B.) Ambiti di limite ambientale: ambiti di significativa restrittività alla trasformazione, evidenze pianificatorie, ambiti di segnalato interesse paesaggistico-ambientale e/o ecologico di interesse non locale

Id	Elementi	Fonte
15	Aree a rischio ex Direttiva alluvioni 2007/60/CE	Variante Pgt – Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica
16	Esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio lungo le aste dei corsi d'acqua (proposta Pai)	Variante Pgt – Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica
17	Parco locale di interesse sovra comunale - Parco del Grugnotorto Villoresi	Tavola delle Previsioni - Pgt
18	Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (Tav. 7b, artt. 6 e 7 Nda Ptcp)	Sit Ptcp MB
19	Elementi della rete ecologica regionale RER (Dgr VIII/10962 del 30 Dicembre 2009)	Geoportale – SHP RER
	corridoio regionale primario a bassa o moderata antropizzazione (elemento primario della Rete ecologica regionale)	(³⁶)
20	Elementi della rete ecologica provinciale REP (Tav. 2 e 6a del Ptcp)	Sit Ptcp
20.1	Rete verde di ricomposizione paesaggistica (art. 31), articolata in:	(³⁷)
	principali linee di continuità ecologica: corridoi ecologici di interesse provinciale primari e secondari	
20.2	Corridoio trasversale della rete verde (art. 32)	(³⁸)

³³ Convenzione sottoscritta dal Comune di Varedo con ERSAF riguardante alcune aree verdi di proprietà comunali con vincolo trentennale ad uso boschivo (art. 5 della convenzione) per la realizzazione di interventi di ottimizzazione ecologica e incremento della biodiversità nell'ambito delle "Ricostruzioni ecologiche compensative Expo 2015".

³⁴ Da intendersi quali "aree aventi connotazione di bosco ai sensi delle vigenti normative".

³⁵ La Provincia di Monza e della Brianza ha avviato il procedimento per la elaborazione del proprio PIF e, nel frattempo, applica quello redatto dalla Provincia di Milano.

³⁶ Strato informativo oggetto di rielaborazione, al fine di estrapolare gli ambiti effettivamente liberi costitutivi della rete verde al netto degli ambiti già urbanizzati appartenenti al tessuto urbano consolidato ricompresi all'interno degli ambiti di interesse ecologico.

³⁷ Ibidem



20.3	Dorsale verde nord milano (DVNM)	
21	Sistemi di tutela paesaggistica - Ambiti di interesse provinciale (Tav. Gd, art. 34)	Sit Ptcp MB
22	Ambiti di azione paesaggistica - Ambiti di riqualificazione (Tav. Gc, art. 33 Ptcp MB)	Sit Ptcp MB
23	Aree e fasce boscate ³⁸ (art. 12) (da Pif provinciale) - per la cui trasformazione occorre il rilascio di apposita autorizzazione	Sit Prov. Mi Sit Prov. MB
24	Fascia di rispetto impianti per la telecomunicazione e radiotelevisione (SRB): 100 mt (ex art.4, c.2, lett. a della L. 36/2001 e dal Dpcm 8 luglio 2003).	Catasto Radio Impianti Arpa Lombardia Ufficio tecnico
25	Beni o siti archeologici (art. 21 Nda Ptcp)	Sit Prov MB (Repertorio)
26	Viabilità di interesse paesaggistico - strade panoramiche di rilevanza provinciale (art. 28 Nda) e fasce di rispetto	Sit Ptcp MB

Tabella di classificazione dei limiti strutturali sulla base della restrittività espressa

Non si riscontrano sul territorio comunale:

- parchi naturali e regionali
- Varchi ecologici di interesse regionale (da rete ecologica regionale Rer)
- Fasce B e C del Piano stralcio di assetto idrogeologico
- ambiti soggetti a vincolo idrogeologico (ex R.D. 30 dicembre 1923 n.3267)
- Ambiti assoggettati alla disciplina di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 e smi: aree di notevole interesse pubblico
- ambiti vallivi, di cui all'art. 11 del Ptcp provinciale vigente.

C.) Ambiti di ulteriore restrittività alla trasformazione

27	Spazi di rispetto per pozzi d'acqua (ex D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, Dgr. 10 aprile 2003, n. 7/12693)	Variante Pgt - Componente Geologica, I-drogeologica e Sismica
28	Ambiti assoggettati alla disciplina di cui all'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e smi: beni paesaggistici - aree tutelate per legge	Regione Lombardia: Geoportale - Vincoli paesaggistici
	150 mt fiumi e torrenti (let. c)	Anche Carta vincoli A26
	Territori foreste e boschi (let. g)	
29	Nuclei di antica formazione (lgm 1888)	Tavola delle previsioni vigente
30	Beni culturali e edifici di interesse storico architettonico	Geoportale RL Sit Prov MB
31	Classificazione acustica comunale: zone acustiche classe I	Aggiornamento Piano di zonizzazione acustica
32	Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico (aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero e aree di ricarica dell'acquifero)	Variante Pgt - Componente Geologica, I-drogeologica e Sismica
33	Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico: area a pericolosità media o moderata per esondazioni per tempi di ritorno $T_r = 100$ anni e aree allagate nell'evento di piena del Seveso nel luglio 2014.	Variante Pgt - Componente Geologica, I-drogeologica e Sismica
34	Aree vulnerabili dal punto di vista geotecnico (moderata suscettività al fenomeno degli occhi pollini)	Variante Pgt - Componente Geologica, I-drogeologica e Sismica

Tabella di classificazione dei limiti strutturali sulla base della restrittività espressa

In tal senso è possibile attribuire ad ognuno degli strati informativi elencati e spazializzati sul territorio, un grado di limitazione alla trasformazione operabile in funzione della normativa specifica del limite, applicando quindi un giudizio rispetto alla limitazione espressa dal vincolo e, di conseguenza, individuando quattro macro-ambiti espressivi di limitazioni sull'operatività di Piano in termini crescenti di cogenza così definiti:

³⁸ Ibidem

³⁹ Da intendersi quali "aree aventi connotazione di bosco ai sensi delle vigenti normative".

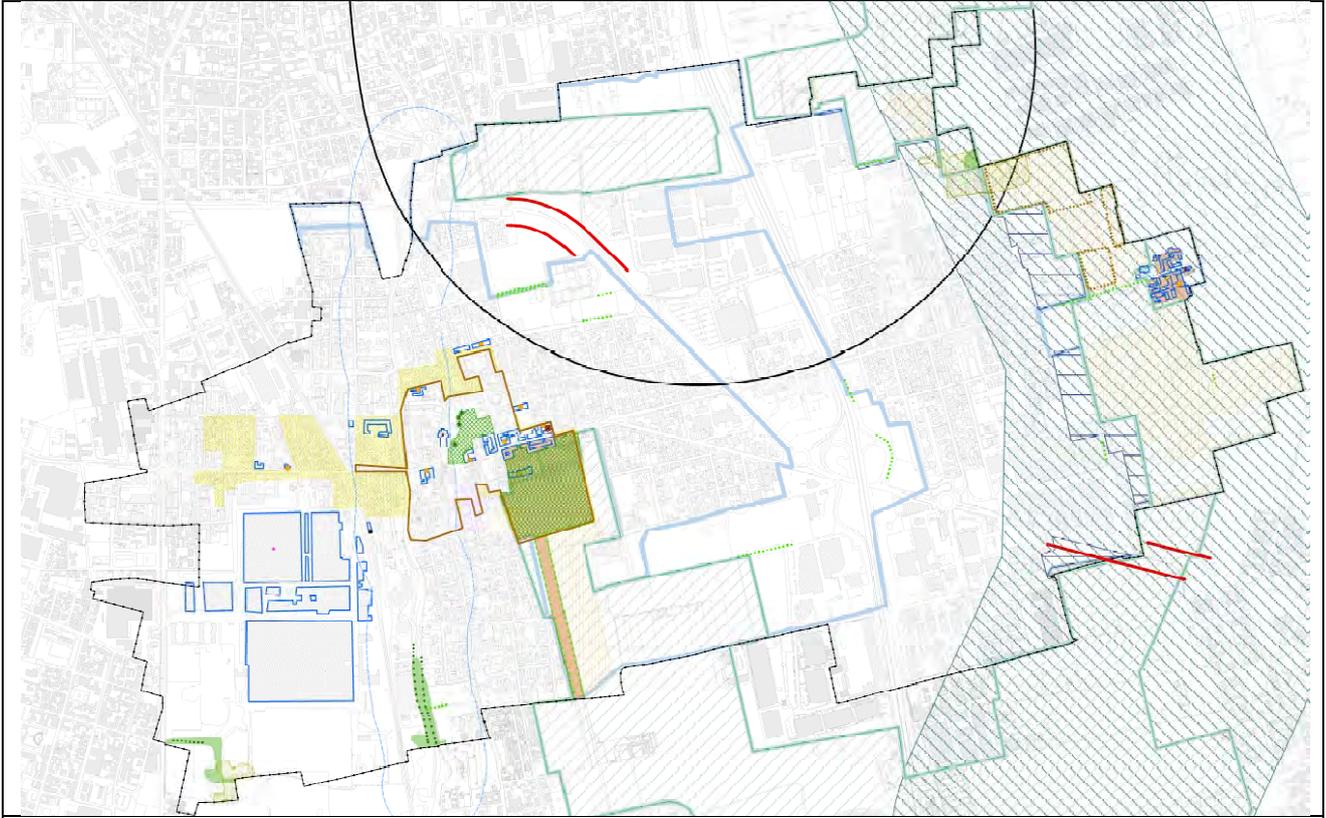


Livello 4	Ambiti interessati a vario titolo da vincoli di inedificabilità, elementi di invalicabilità e/o di carattere escludente, non operabili ai fini della trasformazione dei suoli. <i>Ambiti di limite ambientale, non operabili.</i>
Livello 3	Ambiti di segnalata sensibilità ed evidenze pianificatorie afferenti al sistema delle reti ecologiche di interesse non locale espressivi di significative limitazioni alla trasformazione dei suoli, anche per la stratificazione di più ambiti di disciplina prevalente e prescrittiva, tali da rendere obbligatoria l'attivazione di verifiche tecniche nonché procedure concertative con gli enti non comunali per la riproposizione delle trasformazioni contenute nello strumento urbanistico. <i>Ambiti di significativa cautela ambientale.</i>
Livello 2	Ambiti di interesse paesistico-ambientale, anche di livello provinciale, interessati da prescrizioni che richiedono approfondimenti tecnici e adeguamenti in fase normativa. <i>Ambiti di approfondimento ambientale.</i>
Livello 1	Ambiti con presenza di spazi di rispetto che richiedono una parziale limitazione degli usi ovvero l'attivazione di procedure autorizzative amministrative specifiche, senza precluderne l'insediabilità. <i>Spazi di verifica e valutazione progettuale</i>
Livello 0	Aree non predeterminate dalla normativa ambientale vigente. <i>Spazi preferibilmente coinvolgibili dalle previsioni</i>

Dalla carta interpretativa così ottenuta e di seguito raffigurata, emerge come quasi tutto lo spazio comunale libero da edificazione risulti interessato da classi di limitazione ambientale di livello 3 o 4, collocazione che comporta nella più parte dei casi la presenza di vincoli d'inedificabilità o, quantomeno, una presenza (o compresenza) di prescrizioni o di cautele derivanti da ambiti di segnalata criticità idraulica o sensibilità ed evidenze pianificatorie afferenti al sistema delle reti ecologiche di interesse regionale e/o provinciale e/o consortile (Plis), tali da limitare notevolmente l'operatività.

Dalle prospezioni effettuate si può osservare dunque che la dimensione insediativa del comune di Varedo abbia raggiunto, anche dal punto di vista "qualitativo", i limiti esterni possibili della crescita espansiva, riscontrando nelle immediate prossimità dei margini urbani esistenti la presenza di ambiti di segnalata sensibilità ed evidenze pianificatorie di interesse non locale, afferenti al sistema delle reti ecologiche di interesse regionale e/o provinciale e/o consortile (Plis), che identificano una cintura di tutela verde a stretto contatto con il sistema del costruito comunale, per cui eventuali ulteriori previsioni di trasformazione all'esterno del tessuto urbano consolidato esistente, pur non essendo vietate, risultano possibili solo attraverso procedure d'intesa con gli enti competenti.





Carta dei limiti insediativi DP07



Carta dei limiti amministrativi DP08



5. La lettura dell'assetto territoriale varedese

Dall'attività di ricognizione preliminare dello stato dei luoghi, in chiave di potenziale lettura conformativa dello stato dei luoghi, sono emersi i seguenti punti di rilievo:

- i.) la permanenza di **aree dismesse e/o abbandonate, degradate e sottoutilizzate**, di differente dimensione, prevalentemente di precedente utilizzo produttivo/artigianale, su cui intervenire prioritariamente al fine di agevolare e incentivarne il recupero e la rifunzionalizzazione, al fine di attualizzarne le destinazioni alla luce anche del mutato contesto di inserimento che richiede un ripensamento della vocazione dei luoghi;
- ii.) la presenza di **attività produttive collocate all'interno di contesti urbani centrali** ormai poco adeguati ad ospitare funzioni non residenziali, tali da generare conflitti tra destinazioni (clima acustico, traffico, accessibilità, reperimento di ulteriori spazi per la produzione), per le quali verificare possibili localizzazioni alternative incentivandone la rilocalizzazione;
- iii.) la presenza di **aree verdi interstiziali e spazi residuali liberi** all'interno del tessuto urbano consolidato funzionali, seppur fortemente frammentate e destrutturate, alla ricomposizione paesaggistica volta alla ricucitura/riammagliamento insediativo, al fine di configurare un sistema connesso di spazi verdi urbani quale elemento ordinatore del nuovo disegno di Variante, in sinergia con la rete dei servizi pubblici e di interesse generale di fruizione collettiva;
- iv.) la presenza **dell'area Snia-Viscosa** è inserita quale sito di interesse regionale definitivamente perpetrato con D.G. Ambiente, energia e reti n. 21133 del 07.11.2002. Il comparto ex industriale denominato Snia Viscosa è situato al confine ovest del comune e presenta un'estensione di circa 50 Ha. Confina a nord con la Via Umberto I ad est con la ferrovia Milano - Asso. Si estende a sud in Comune di Paderno Dugnano fino al canale Villorresi ed ad ovest fino a Via Milano. La parte sud del comparto Snia è situata nel comune di Paderno Dugnano mentre ad est una piccola porzione è situata nel comune di Limbiate. Lo sviluppo dell'Area di Trasformazione BG - ex area Snia Viscosa è fortemente condizionato sia dalla diversificazione delle proprietà (ad oggi frazionata in n. 6 proprietà differenti) sia dalle tempistiche legate al completamento delle operazioni di bonifica ambientale. Si riscontra come ad oggi risultino in itinere le procedure di caratterizzazione ambientale solo per una parte dei suoli interessati (per la metà inferiore dell'ambito); di questa tuttavia solo una più limitata parte del comparto risulta anche completamente bonificata ed operabile dal punto di vista delle trasformazioni urbanistiche. Per la parte superiore del comparto, interessata prevalentemente da fabbricati (ex proprietà della Marconi 2000) le procedure di bonifica risultano ancora da avviare. Si riscontra inoltre una problematica legata alla presenza di una discarica autorizzata di fanghi nella porzione inferiore dell'ambito, dove non insistono i capannoni.

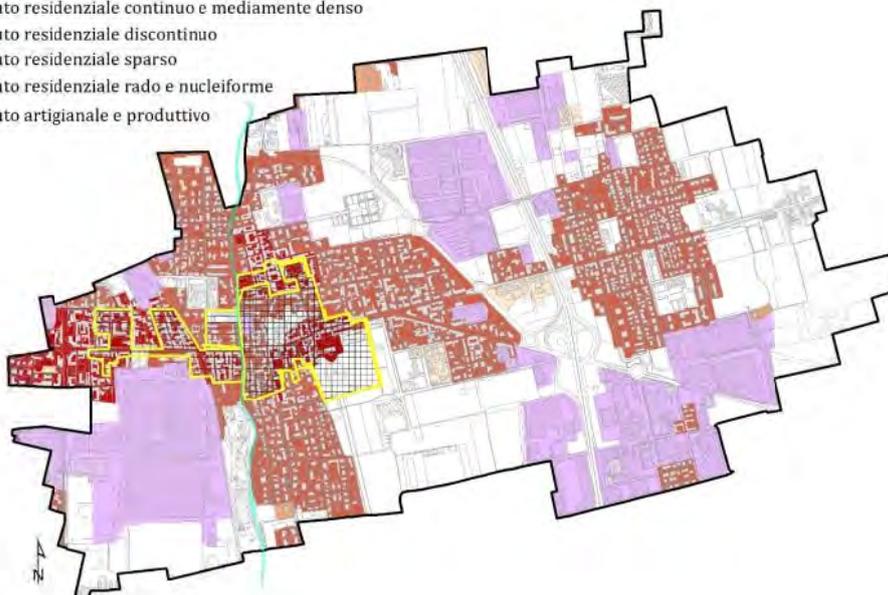
Come si evince dalla carta degli ambiti urbani, il tessuto residenziale più denso si ha nel centro storico e a ridosso dello stesso. In termini generali si sottolinea come il 76% del tessuto residenziale di Varedo risulti discontinuo, a fronte del 20% di tessuto mediamente denso.

Carta degli ambiti urbani

-  Nuclei di antica formazione (1888)
-  Comparti storici (1930)

Ambiti urbani

-  Tessuto residenziale continuo e mediamente denso
-  Tessuto residenziale discontinuo
-  Tessuto residenziale sparso
-  Tessuto residenziale rado e nucleiforme
-  Tessuto artigianale e produttivo



Le possibilità di completamento del tessuto edificato come elemento di ricucitura e riammagliamento urbano, risulta auspicabile, anche a fronte della volontà di evitare ulteriore consumo di suolo.



6. La lettura degli assetti socio-economici varedesi e la stima dell'effettivo fabbisogno residenziale

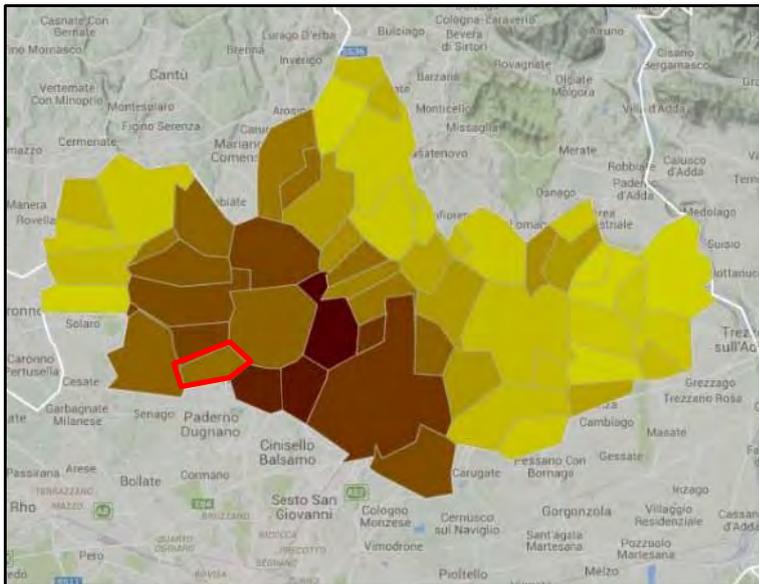
La struttura della popolazione italiana sta subendo, da alcuni anni a questa parte, notevoli stravolgimenti che impongono alla Pubblica Amministrazione un'attenzione particolare per rivedere la natura e l'entità dei servizi offerti. I principali caratteri generali dell'evoluzione demografica sono essenzialmente, nella più parte dei comuni italiani, s'assiste all'arresto dell'accrescimento naturale della popolazione, e ci s'avvicina sempre di più al tasso zero; di conseguenza, s'incrementa significativamente la popolazione anziana, anche a seguito dell'allungamento dell'aspettativa media di vita. Nonostante una crescita così contratta di popolazione, il numero assoluto di famiglie è in continuo aumento anche per l'incidenza di quelle a ridottissime dimensioni (monocomponente, anziani, divorziati, single, etc.). La domanda abitativa non è più solo riconducibile a fattori quantitativi, come nei periodi del grande fabbisogno residenziale della prima casa, ma coinvolge sempre più elementi di redistribuzione qualitativa del patrimonio esistente e di adeguamento a migliorate condizioni economiche. In costante aumento è la mobilità temporanea per esigenze professionali (domanda abitativa di residenza temporanea) ed esiste un'elevata incidenza dell'immigrazione extracomunitaria, tale da generare una domanda di servizi di base assai differente rispetto ai tipi di fabbisogno della popolazione originaria.

Sul fronte delle attività produttive, la conoscenza del dinamismo economico di un territorio, inteso nel senso della sua capacità di attrarre investimenti e di offrire soluzioni economiche che rafforzino i servizi di carattere finanziario, professionale, terziario, commerciale, rappresenta un tassello fondamentale nella definizione delle scelte di sviluppo urbanistico di un comune; a tale conoscenza si può pervenire attraverso l'analisi dell'andamento temporale del numero, in termini assoluti, delle attività economiche, e della loro dimensione e tipologia, così da far emergere le effettive potenzialità esistenti sul territorio comunale.



Città di Varedo

Variante generale al Piano di Governo del Territorio
Relazione del Documento di Piano



La città di Varedo con poco più di 13 mila abitanti è parte della provincia di Monza e della Brianza, rispetto alla quale, condivide la trasformazione insediativa che, dopo gli anni 50, ha caratterizzato tutto il territorio dell'hinterland milanese, quest'ultimo interessato da una forte industrializzazione alla quale seguì una forte immigrazione di persone soprattutto dal Veneto e dal sud d'Italia. La dimensione demografica di Varedo, se comparata con i restanti comuni brianzoli, si attesta su medi livelli, scostandosi lievemente rispetto a quello riscontrabile nelle municipalità che, direttamente e/o indirettamente subiscono le influenze dei principali collegamenti Nord-Sud tra la provincia di Milano e quella comasca (SS36 e SS35). La valutazione tra l'estensione territoriale e il quantitativo di popolazione residente (densità demografica), evidenzia come l'effetto indotto dal processo insediativo, lungo le principali infrastrutture di collegamento, risulti maggiormente marcato, collocando Varedo al 15° tra i comuni provinciali, con una quota pari a 2.723 ab/Km².

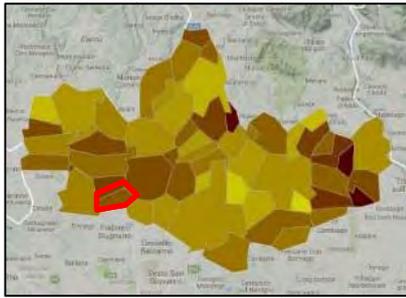
collocando Varedo al 15° tra i comuni provinciali, con una quota pari a 2.723 ab/Km².

P	Comuni	Densità demografica (N° abitanti per Km ²)
1°	Lissone	4.767
2°	Muggiò	4.263
3°	Nova Milanese	4.032
4°	Veduggio al Lambro	3.769
5°	Monza	3.732
6°	Bovisio-Masciago	3.479
7°	Seregno	3.401
8°	Cesano Maderno	3.307
9°	Brugherio	3.306
10°	Seveso	3.141
11°	Limbate	2.856
12°	Villasanta	2.834
13°	Meda	2.830
14°	Desio	2.806
15°	Varedo	2.723
16°	Verano Brianza	2.649
17°	Sovico	2.597
18°	Biassono	2.457
19°	Giussano	2.447
20°	Barlassina	2.387
21°	Macherio	2.284
22°	Albate	2.172
Provincia di MONZA E DELLA BRIANZA		2.128
23°	Carnate	2.121
24°	Arcore	1.914
25°	Bernareggio	1.838
26°	Concorezzo	1.829
27°	Carate Brianza	1.784
28°	Lesmo	1.646
29°	Cavenago di Brianza	1.587
30°	Renate	1.483
31°	Luzzate	1.463
32°	Roncello	1.375
33°	Agrate Brianza	1.361
34°	Veduggio con Colzano	1.285
35°	Campearada	1.271
36°	Burago di Molgora	1.270
37°	Vimercate	1.244
38°	Cogliate	1.213
39°	Correzzana	1.141
40°	Bellusco	1.135
41°	Ronca Briarino	1.133
42°	Lentate sul Seveso	1.124
43°	Busnago	1.124
44°	Misinto	1.058
45°	Caponago	1.056
46°	Triuggio	1.046
47°	Mezzago	1.024
48°	Usmate Velate	1.019
49°	Besana in Brianza	986
50°	Briosco	911
51°	Ceriano Laghetto	910
52°	Omago	845
53°	Alcurzio	826
54°	Subiate	791
55°	Comate d'Adda	779

La densità di popolazione di Varedo comparata con l'intera provincia di Monza e Brianza

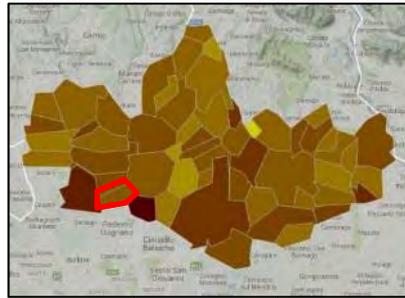


Analizzando le variabili delle componenti di crescita, ed in particolare il tasso di natalità, si osserva la tipica condizione di essere, ancora una volta, una municipalità tra le più distinguibili della Brianza, riscontrando un tasso di natalità che si attesta a circa 10 punti permille. Un dato rilevante, è altresì riscontrabile dalla bassa capacità di subire forti variazioni nelle quote di popolazione, sia in termini di movimentazione dei residenti che in termini di migrazione straniera. La lettura delle dinamiche, rileva di fatto, un Tasso di crescita straniera (Tasso di Natalità Stranieri - Tasso di Mortalità Stranieri + Tasso Migratorio Stranieri) tra le più basse della provincia ed un Tasso migratorio (Saldo Migratorio / Popolazione media * 1.000) che si attesta su medi-bassi livelli, attestati, rispettivamente a -18,3 ab/‰ per gli stranieri e a 10,2‰ per la quota migratoria.



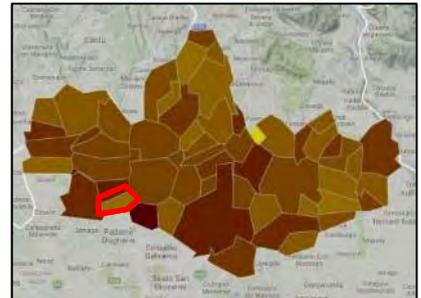
Comuni	Tasso di Natalità (%)
1° Monza	12,1
2° Rovello	12,0
3° Concesio	11,5
4° S. Maria	11,2
5° Omegna	11,1
6° Bernareggio	10,8
7° Truggio	10,8
8° Bovisio-Masciago	10,7
9° Milano	10,5
10° Sesto	10,3
11° Desio	10,4
12° Busnago	10,3
13° Veduggio con Cobenate	10,3
14° Lissone	10,2
15° Varedo	10,1
16° Arcore	9,7
17° Albate	9,7
18° Mantova Vallette	9,7
19° Bellusco	9,4
20° Caronno Lappeggia	9,4
21° Rozzano	9,4
22° Agrate Brianza	9,4
23° Cesano Maderno	9,4
24° Cologno di Brianza	9,3
25° Camparada	9,3
26° Giussano	9,3
27° Sesto San Giovanni	9,3
28° Brissago	9,0
Provincia di Monza e della Brianza	8,4
29° Brugherio	9,0
30° Caponago	8,9
31° Meda	8,5
32° Cogliate	8,7
33° Limbiate	8,7
34° Macherio	8,6
35° Monza	8,5
36° Bultrione	8,5
37° Senegaglia	8,4
38° Varano Brianza	8,3
39° Muggiò	8,3
40° Vimercate	8,3
41° Lesmo	8,3
42° Nova Milanese	8,2
43° Corsico d'Adda	8,2
44° Arcore	8,2
45° Linate sul Sereno	8,2
46° Sorico	8,0
47° Carate Brianza	7,8
48° Comerio	7,7
49° Carnate	7,6
50° Bicocca di Brianza	7,4
51° Veduggio di Lambro	7,2
52° Linate	7,0
53° Ronzo Brianza	6,8
54° Villanova	4,7
55° Burago di Molgora	6,0

Tasso di natalità



Comuni	Tasso Migratorio (%)
1° Nova Milanese	45,5
2° Limbiate	29,3
3° Rovello	29,3
4° Anzano	24,8
5° Monza	24,4
6° Comebate	22,4
7° Barlassina	20,4
8° Agrate Brianza	20,5
9° Cologno di Brianza	18,7
10° Brugherio	16,8
11° Mestrò	16,3
12° Bovisio-Masciago	16,1
13° Villanova	15,7
14° Macherio	13,4
15° Cesano Maderno	13,3
16° Carate	14,8
17° Sesto	14,8
18° Corsico d'Adda	14,3
19° Soresina	12,7
Provincia di Monza e della Brianza	10,2
20° Bernareggio	12,2
21° Giussano	12,4
22° Desio	11,4
23° Bissolte	11,4
24° Vimercate	10,8
25° Carate Brianza	10,8
26° Lissone	10,4
Varedo	9,4
27° Meda	9,4
28° Lissone	8,3
29° Veduggio di Lambro	8,4
30° Linate sul Sereno	7,8
31° Soresina	7,7
32° Burago di Molgora	7,4
33° Veduggio con Cobenate	7,2
34° S. Maria	7,2
35° Concesio	6,3
36° Omegna	6,3
37° Mantova Vallette	5,4
38° Brissago	5,9
39° Busnago	4,2
40° Melegnano	4,9
41° Truggio	2,4
42° Caronno Lappeggia	2,2
43° Ronzo Brianza	2,2
44° Bicocca di Brianza	2,2
45° Desio	1,7
46° Arcore	1,5
47° Albate	0,3
48° Muggiò	0,2
49° Bellusco	0,1
50° Mantova Vallette	-0,4
51° Cogliate	-1,4
52° Rozzano	-4,1
53° Lissone	-4,3
54° Comerio	-6,2

Tasso Migratorio



Comuni	Tasso di Crescita Straniera (%)
1° Nova Milanese	27,4
2° Arcore	162,9
3° Bovisio-Masciago	150,8
4° Monza	145,4
5° Mestrò	145,5
6° Limbiate	142,7
7° Agrate Brianza	142,1
8° Concesio	122,0
9° Cogliate	120,1
10° Arcore	118,1
11° Carnate	116,0
12° Carate Brianza	116,7
13° Sesto	116,2
14° Brugherio	115,9
15° Barlassina	115,0
16° Corsico d'Adda	113,5
Provincia di Monza e della Brianza	110,4
17° Ronzo	110,0
18° Vimercate	93,1
19° Veduggio con Cobenate	90,7
20° Cesano Maderno	83,1
21° Lissone	88,7
22° Macherio	86,6
23° Villanova	82,0
24° Lissone	80,9
25° Soresina	77,2
26° Desio	76,9
27° Seregno	74,5
28° Veduggio di Lambro	72,3
29° Soresina	71,4
30° Meda	65,9
31° Giussano	56,4
32° Cologno di Brianza	56,0
33° S. Maria	50,8
34° Bernareggio	45,3
35° Mantova Vallette	39,9
36° Lissone	38,3
37° Melegnano	32,9
38° Anzano Brianza	36,2
39° Ronzo	21,0
40° Linate sul Sereno	30,8
41° Muggiò	24,9
42° Concesio	23,7
43° Cologno	21,8
44° Brugherio	18,3
45° Truggio	12,7
46° Varano Brianza	10,9
47° Albate	1,9
48° Caronno Lappeggia	0,0
49° Bicocca di Brianza	-4,1
50° Burago di Molgora	-7,4
Varedo	-14,4
51° Brissago	-20,2
52° Omegna	-36,1
53° Camparada	-136,2

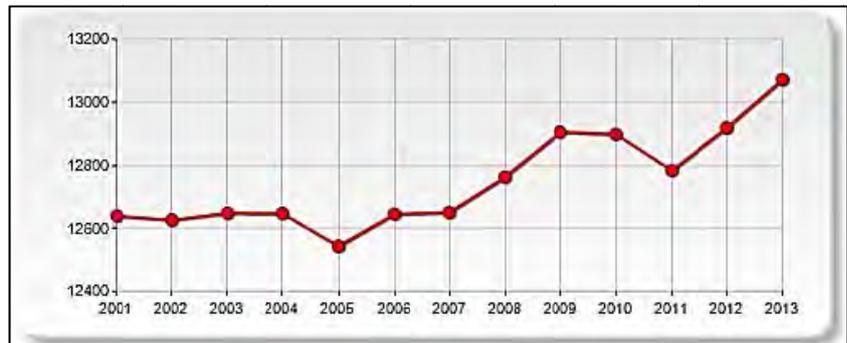
Tasso di crescita straniera

I fattori di crescita, inevitabilmente, riversano i propri effetti sulla struttura della popolazione: i dati rilevati sul territorio di Varedo e comparati con la provincia di Monza e della Brianza, riportano la municipalità in esame, ai vertici rispetto all'età media dell'individuo, identificando Varedo, con 44,11 anni di età, tra le più giovani dell'intera area provinciale. Per contro il rapporto tra la sfera di popolazione anziana e quella giovane, evidenzia una condizione tipica rinvenibile, nell'ultimo decennio, nella maggior parte dei comuni italiani, con forte incidenza dei residenti in età avanzata. L'indice di vecchiaia, di fatto, si attesta a circa 162 punti percentuali, differenziandosi di gran lunga dai valori rinvenibili nelle municipalità contermini quali Desio, Nova Milanese, Bovisio Masciago, Limbiate e Cesano Maderno, per citarne alcune, quantificate non oltre i 130 punti percentuali. La situazione descritta porta alla necessità di intraprendere un'analisi mirata volta alla lettura dei trend che hanno caratterizzato, negli ultimi anni, la Città, al fine di evincere se a livello locale, le manifestazioni riscontrate dalla comparazione con la provincia di appartenenza, trovano conferma



tra le dinamiche interne. Il peso demografico della città si attesta dall'ultimo decennio sopra i 12 mila abitanti, mantenendosi costante dal 2001 al 2007, per poi subire una percentuale di variazione poco al di sopra del punto percentuale, dal 2009 ad oggi, flettendo negli anni 2010 e 2011. Questo andamento spiega verosimilmente come l'incidenza che le vicissitudini economiche che hanno investito il nostro Paese, si è manifestata anche nella municipalità di Varedo sia in termini di assetto urbano che di contrazione demografica.

Anno	Popolazione (N.)	Variatione % su anno prec.
2001	12.640	-
2002	12.627	-0,10
2003	12.649	+0,17
2004	12.648	-0,01
2005	12.544	-0,82
2006	12.646	+0,81
2007	12.651	+0,04
2008	12.763	+0,89
2009	12.906	+1,12
2010	12.899	-0,05
2011	12.784	-0,89
2012	12.919	+1,06
2013	13.072	+1,18

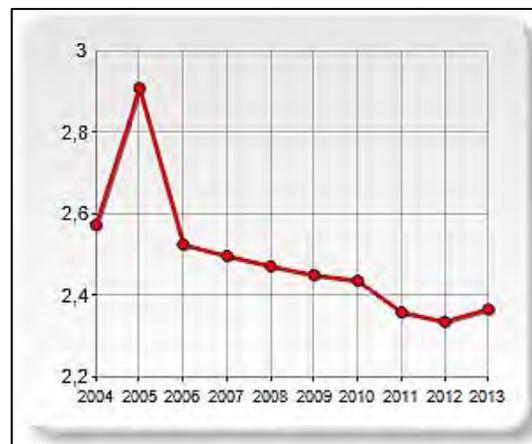


Il trend evolutivo della popolazione di Varedo, nel decennio intercorso

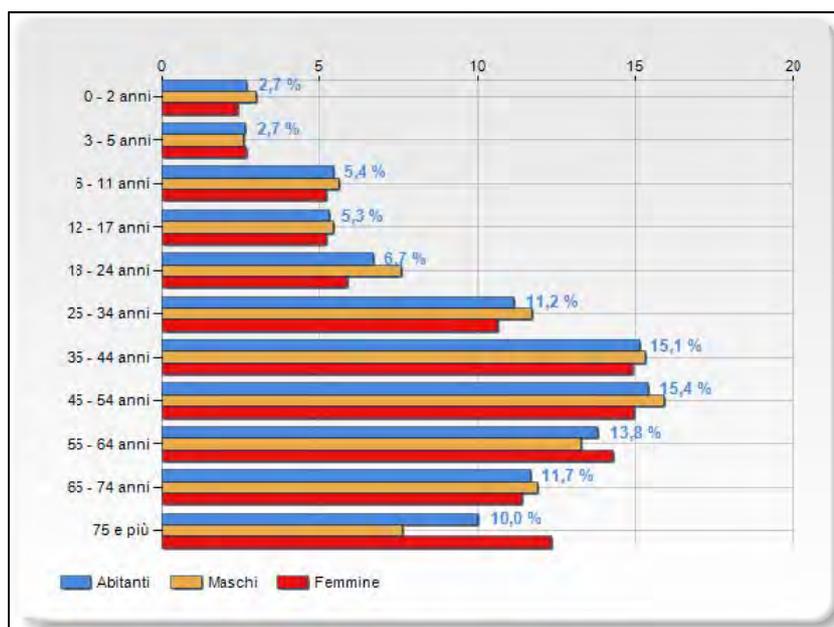
La lettura del quadro demografico locale mette in luce come il numero delle famiglie abbia riscontrato un aumento rilevante (16%) nel corso del 2006 per poi crescere di circa 500 unità dal 2007 al 2012, con una variazione di circa 1,60%. Dal 2013 ad oggi si è registrata una lieve flessione di circa 0,3 punti percentuali. La ripartizione della popolazione per classi di età si caratterizza dalla forte incidenza dei residenti in età avanzata con circa il 30% occupato da individui con età compresa tra i 35 e i 54 anni. Un dato rilevante è altresì riscontrabile nel netto squilibrio tra donne e uomini della popolazione più anziana.

Anno	Famiglie (N.)	Variatione % su anno prec.	Componenti medi
2004	4.915	-	2,57
2005	4.312	-12,27	2,91
2006	5.008	+16,14	2,53
2007	5.066	+1,16	2,50
2008	5.163	+1,91	2,47
2009	5.267	+2,01	2,45
2010	5.294	+0,51	2,44
2011	5.419	+2,36	2,36
2012	5.531	+2,07	2,34
2013	5.524	-0,13	2,37

Variatione % Media Annua (2006/2012): **+1,67**
Variatione % Media Annua (2009/2012): **+1,64**



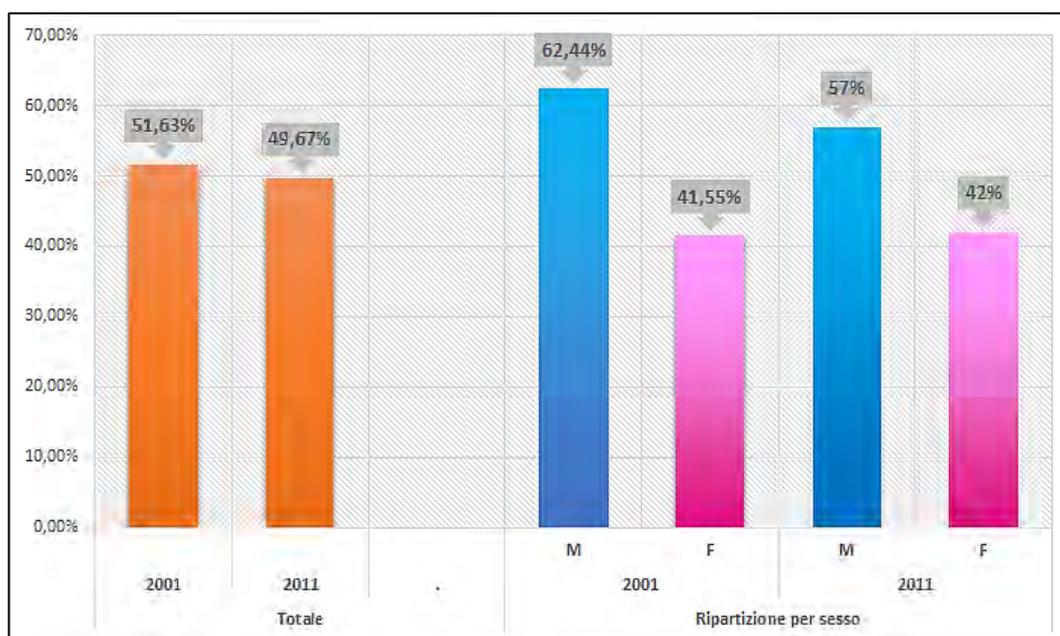
Il trend della famiglie di Varedo



La distribuzione della popolazione per classi di età

In sede di analisi della mobilità, la determinazione della domanda, passa anche attraverso la lettura dei dati economici che caratterizzano il territorio in esame, al fine di addivenire al potenziale di fruizione del sistema infrastrutturale, derivante dalla mobilitazione degli addetti, da e per, il posto di lavoro.

Per quanto riguarda le caratteristiche dell'attività lavorativa, l'analisi dei dati relativi al lavoro, evidenzia un tasso di occupazione pari al 49,67% con una ripartizione per sesso a favore della compagine maschile con il 57,69% contro il 42,15% di quella femminile. Contenuto è il valore percentuale del tasso di disoccupazione che, a livello comunale è pari al 6,61% suddiviso, a sua volta tra sessi, al 7,95% per quanto riguarda le femmine e al 5,53% per i maschi. Diversamente è la situazione della disoccupazione se analizzata per la sola compagine giovane: se i punti percentuali per l'intera comunità di Varedo sono attestati poco al di sotto dei 7 punti, il quantitativo rilevato tra i giovani sale al 22,15% con un'equa distribuzione tra i sessi.



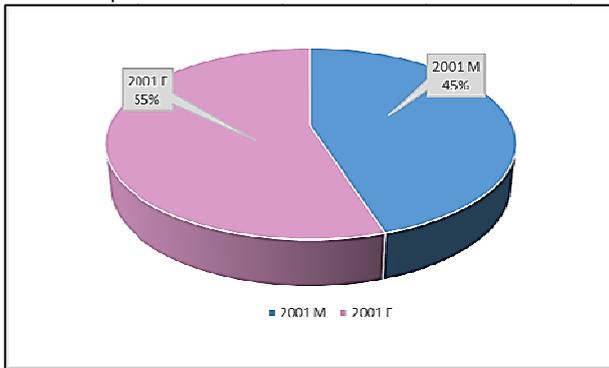
Tasso di occupazione totale e per sesso



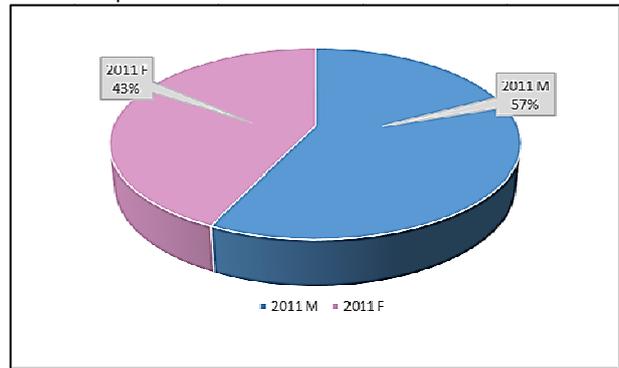
Il confronto con la situazione al 2001, porta alla constatazione che, la situazione lavorativa risulta peggiorata sulla totalità dei dati analizzati: se da un lato il livello di occupati si discosta di 2 punti percentuali, riducendosi dal 51,63% del 2001 al 49,67% del 2011, il gap risulta ancora più evidente dalla ripartizione tra sessi. La compagine femminile vede la percentuale aumentata di un punto percentuale rispetto al 2001, attestata al 41,45%, mentre il dato per i maschi ha subito una evidente regressione passando dal 62,44% al 2001 al 57,69% del 2011, come precedentemente descritto. La tendenza al peggioramento, per quanto riguarda il benessere lavorativo, si conferma con il confronto del tasso di disoccupazione, risultante in regressione rispetto al valore del 2001. Se, come abbiamo descritto, al 2011 si collocava a poco meno dei 7 punti percentuali, al 2001 si attestava al 4,47%. Tale lettura si rileva anche con la disaggregazione per sesso passando dal 3,13% del 2011 al 5,53% del 2001 per i maschi, e dal 6,68% del 2001 al 7,9% del 2011.

Se l'indagine si sposta sulla fascia di popolazione compresa tra i 15 ed i 65 anni di età ovvero il potenziale lavorativo della popolazione, si rileva che nell'ultima decade l'occupazione della predetta fascia di individui si è ridotta di poco più di un punto percentuale passando dal 54,05% del 2001 al 43,19% del 2011. Tanto singolare, quanto significativa è la lettura del tasso di attività per sesso: se la sfera femminile si vede ridotta in modo consistente la percentuale di attività dal 54,05% del 2001 al 45,79% del 2011, per contro, la sfera maschile si vede aumentare in modo significativo la copertura occupazionale, passando dal 44,33% del 2001 al 61,07 del 2011.

Tasso di occupazione in età lavorativa 2001



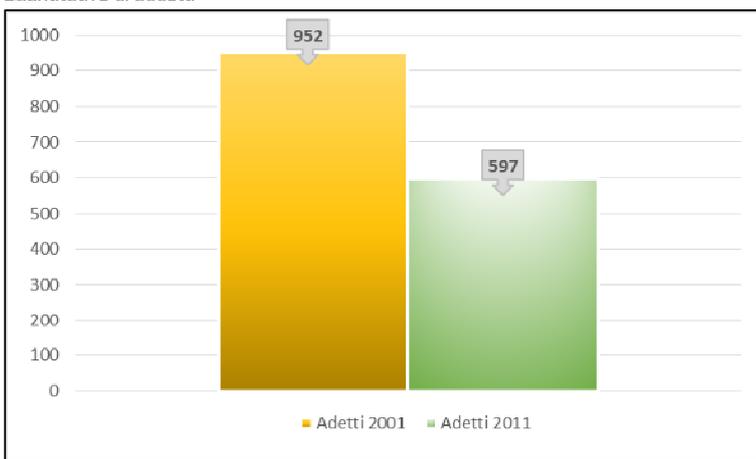
Tasso di occupazione in età lavorativa 2011



La dimensione economica delle attività, localizzate sul territorio di Varedo, può essere analizzata considerando le caratteristiche delle sedi e delle risorse umane: considerando la presenza delle sedi centrali di impresa, si rileva un presenza sul territorio di 952 sedi all'anno 2011, poco al di sotto

delle 597 unità che hanno caratterizzato l'anno 2001.

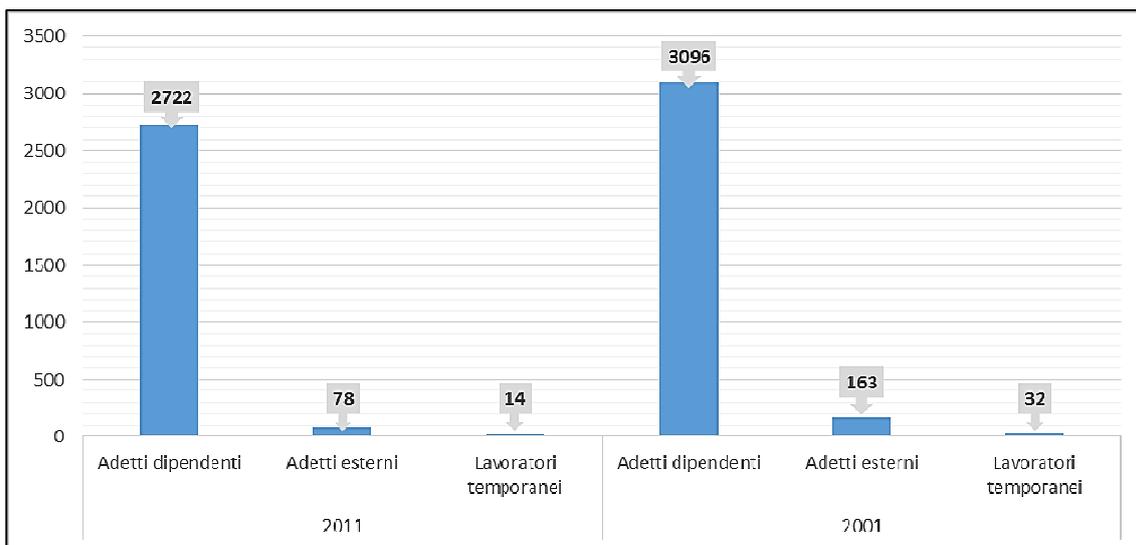
Quantitativo di addetti



Osservando la composizione delle imprese, il numero di addetti complessivi ammonta a 2.722 individui, ai quali si aggiungono 78 lavoratori esterni e 14 lavoratori temporanei.

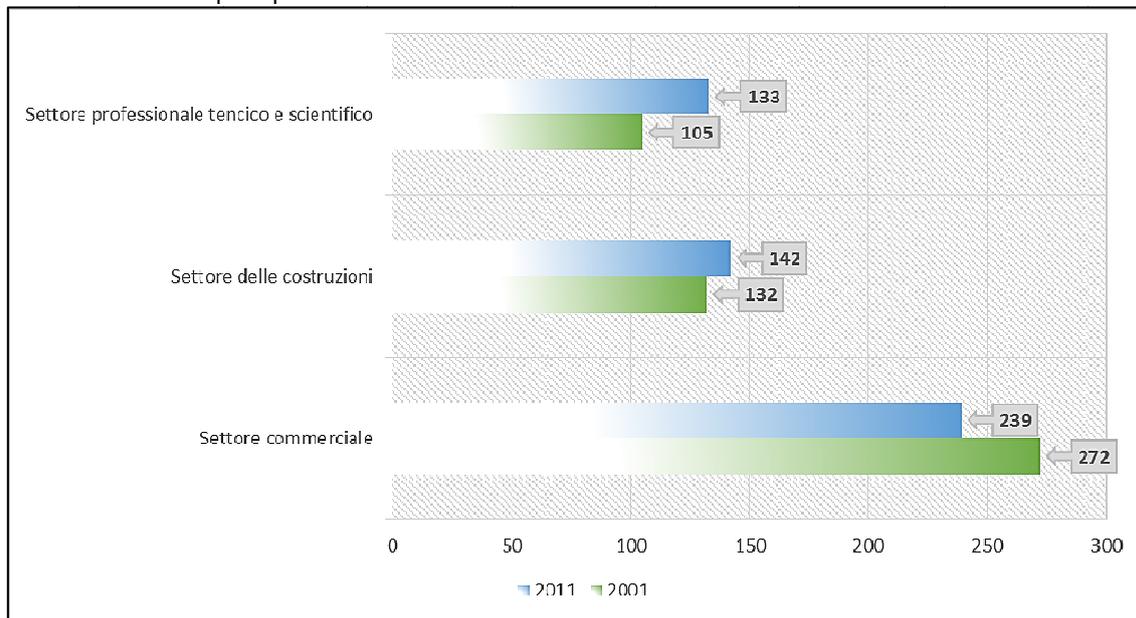
Il confronto con l'anno 2001, permette di evidenziare una forte regressione che la compagine lavorativa ha subito nel corso della decade. Gli addetti si sono ridotti del 12% passando da 3.096 individui del 2001 a poco più di 2700 del 2011. Anche il quantitativo dei lavoratori non dipendenti ha subito una regressione significativa passando dai 163 ai 78 addetti per gli esterni e dai 32 ai 14 addetti per i temporanei.

Il numero di addetti per tipologia di rapporto lavorativo

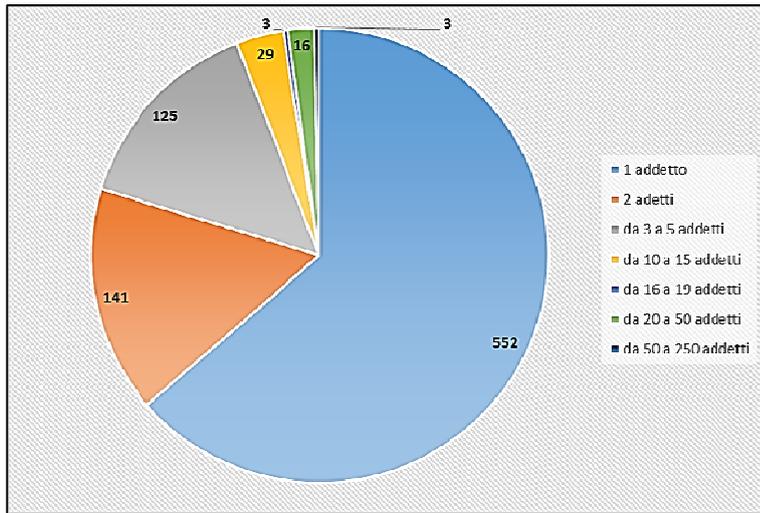


Disaggregando i quantitativi totali di impresa per i settori di attività esistenti, si constata una maggior presenza per il settore commerciale con 239 imprese al 2011, seguito dal settore delle costruzioni con 142 presenze e dal settore professionale, tecnico-scientifico con 133 presenze. Il confronto con l'anno 2001 permette di constatare che, se da un lato, si è manifestato un aumento del settore delle costruzioni e delle attività professionali, passando rispettivamente da 132 a 142, e da 105 a 133 presenze, dall'altro il settore commerciale ha subito un rallentamento, perdendo 33 imprese nel corso della decade. Quest'ultimo dato, può essere letto verosimilmente con l'avanzata, sempre più massiccia del commercio all'ingrosso che inevitabilmente, penalizza la piccola distribuzione ed il commercio di vicinato.

La distribuzione delle imprese per settore di attività economica



Un altro fattore utile per comprendere la fattezze del settore economico, è la lettura del dato relativo alla struttura dell'impresa, in termini di classi di addetti. Evidente è la composizione a singolo soggetto dell'attività economica, con ben 552 imprese su 952 rilevate sul territorio. La maggiore composizione rilevata conta un organico di micro impresa con 141 imprese composte da 2 individui e 125 imprese composte dai 3 ai 5 addetti. La struttura dell'impresa al 2011



La piccola impresa è presente con 48 attività così ripartire: 29 imprese il cui organico si attesta dai 10 ai 15 addetti, 3 imprese composte da 16 a 19 addetti e 16 imprese con addetti compresi tra 20 e 50. Solo 3 attività rappresentano la media impresa (dai 50 a 250 addetti). I dati raccolti portano alla considerazione che, le attuali condizioni economiche e la difficoltà che, oggi giorno, sussiste nel settore occupazionale e lavorativo, non permettano di avviare e di mantenere un'attività economica, il cui tenore lavorativo e di guadagno effettivo, permetta di avere forme di dipendenza. Ne consegue che, l'unica forma lavorativa oggi garantita è la ditta individuale, acquisendo forme occasionali di collaborazione, solo in caso di necessità.

La disponibilità dello strumento informativo territoriale, come supporto oggettivo alla lettura delle dinamiche insite nel territorio comunale, e la conseguente implementazione della banca dati relativa alla popolazione residente, ha permesso di spazializzare la distribuzione degli individui rispetto alla maglia stradale esistente. Ne ha conseguito una lettura oggettiva dei carichi demografici che verosimilmente gravano sui rispettivi assi stradali.

Portano le scelte viabilistiche di razionalizzazione e ottimizzazione dei flussi, che pongono come elemento fondante la valutazione della domanda di trasporto, determinata la valutazione dei possibili carichi antropici che possano fruire dell'infrastruttura viaria esistente, e quali possibili motivazioni spingono gli individui a spostarsi all'interno e/o all'esterno dei confini comunali.

Ne ha derivato pertanto una lettura spaziale delle entità in gioco al fine di evincere quali tracciati manifestano i più alti carichi antropici, e quali caratteri contraddistinguono le compagini rilevate.

La classificazione della popolazione rispetto alla distribuzione sugli assi viabilistici ha determinato, in località Valera, importanti concentrazioni sui tracciati Ovest-Ovest di Viale Brianza e Via Lombardia e al contempo, tra gli assi di collegamento Nord-Sud spiccano le quantità constatate su Via Zara, Via Redipuglia, Via Venezia e Viale Europa, l'unico, quest'ultimo, a registrando un numero di individui residenti oltre le 400 unità.

Parallelamente tra i tracciati che compongono l'ossatura viaria del tessuto urbanizzato di Varedo, spiccano gli assi di Via Dante Alighieri, tra i collegamenti orizzontali. Gli assi di Via Agnesi, Via Aquilino, Via Bagatti Valsecchi e Via Madonna emergono tra i collegamenti verticali. In quest'ultimo si constatato oltre 500 individui residenti. Meritano attenzione le quantità evidenziate sui tracciati di Via Umberto I, Via Monte Tomba/Via Palermo e Via Monza, le cui quantità spaziano tra i 170 ed i 200 individui residenti.

Dall'analisi del sistema distributivo comunale a cura dei professionisti incaricati per la predisposizione del Piano urbano commerciale del comune di Varedo sono emerse le seguenti considerazioni:

- i.) il sistema distributivo caratterizzato dalla presenza storica della grande distribuzione organizzata. Emergono 3 realtà commerciali complementari: 1. il sistema del centro storico (via Umberto I) che configurano un centro commerciale spontaneo capace di porsi come riferimento rispetto ai residenti dell'intero Comune; 2. gli ambiti di rilievo sovracomunale, localizzati lungo la via Circonvallazione, a ridosso della Superstrada Milano-Meda; 3. il sistema commerciale interno all'abitato, che assicura un servizio di prossimità, seppur limitato nella sua entità;
- ii.) le dinamiche di sviluppo della rete di vendita a partire dall'anno 2003 mostrano un andamento discontinuo, le variazioni sono di fatto concentrate negli anni che hanno registrato cessazioni o aperture di grandi o medie strutture di vendita. Il sistema distributivo nell'ultimo decennio ha registrato un saldo positivo mentre le superfici di vendita sono diminuite, registrando un andamento costantemente positivo per il settore alimentare, grazie all'inserimento di esercizi moderni ed attrattivi, a differenza del settore non alimentare, per il quale si è registrata la cessazione di diverse medie strutture di vendita;
- iii.) la rete di vendita di Varedo risulta essere composta da n. 112 esercizi di vicinato, di cui un quarto per il settore alimentare, per una superficie di vendita pari a 218 mq ogni 1.000 ab.; n. 10 medie strutture di vendita, per un totale di quasi 9.000 mq e una grande struttura di vendita;
- iv.) per gli esercizi di vicinato in Varedo si riscontra una dotazione inferiore rispetto alla media regionale e provinciale, per il settore non alimentare; mentre per quanto riguarda la disponibilità di mq appartenenti a medie strutture di vendita il comune di Varedo presenta una dotazione nel



complesso superiore alla media sia regionale, che provinciale; mentre si riscontra una dotazione di attività di somministrazione aperte al pubblico inferiore ai valori regionali;

v.) in particolare è bassa l'offerta degli esercizi di somministrazione di alimenti. La presenza di ambiti produttivi e industriali con forte presenza di piccole e medie industrie prive di mensa, nonché la rete di vie di comunicazione sovracomunale che attraversano il Comune, interessato da un significativo traffico di attraversamento diurno, hanno favorito l'insediamento di attività che propongono un servizio sostitutivo del pasto meridiano, diretto prevalentemente ai lavoratori privi di servizio mensa ed ai consumatori in transito, che richiedano un servizio veloce e basso costo, tipico del bar-paninoteca-tavola calda piuttosto che del ristorante-trattoria;

vi.) la rete di vendita tradizionale del Comune di Varedo ha conosciuto, in passato, in misura rilevante, la concorrenza esercitata dalle attività della distribuzione organizzata che si sono inserite nel territorio comunale; tali esercizi, che si localizzavano in posizione sicuramente periferica al momento del loro insediamento, sono ora parte integrante del tessuto urbano consolidato, agevolmente raggiungibili da tutto il Comune. Questi esercizi al momento della loro apertura rappresentavano le attività più moderne della distribuzione organizzata, ma nel corso degli anni sono sorti, nei Comuni anche limitrofi, strutture commerciali di più ampie dimensioni, che hanno portato ad una ristrutturazione dell'esistente, attraverso ampliamenti e trasferimenti, che gli ha permesso di rimanere competitive.

Presenza di 4 impianti autorizzati di distribuzione al pubblico di carburanti per autotrazione, 3 dei quali risultano attualmente (gennaio 2015) attivi e localizzati lungo la Monza Saronno.

Dalle elaborazioni effettuate su base dati Istat si riscontra come la popolazione, nonostante nell'arco del precedente decennio presenti un trend generalmente in crescita, con un flessò nel saldo annuo nel biennio 2005-2006, risulta oscillante tra i 12.500 abitanti circa (minimo riscontrabile per l'anno 2006) e un massimo di 13.072 circa, registrato nel 2014. Nel complesso dunque nel precedente decennio il tasso di crescita della popolazione risulta pari a poco più del 3%, per un totale di poco più di 433 abitanti, con un saldo migratorio riscontrato spesso negativo (valori 2009 - 2011). Tali dinamiche trovano conferma dall'analisi del prospetto demografico comunale fornito dalla banca dati SIS.EL (Sistema Informativo Statistico degli Enti Locali)⁴⁰

⁴⁰ Banca dati SIS.EL (Sistema Informativo Statistico degli Enti Locali) aggiornamento dati anagrafici, in Portale BI Regione Lombardia.

*Movimenti anagrafici Comune di Varedo (Si:SEL Regione Lombardia)*

Comune di VAREDO												
Movimento anagrafico della popolazione												
	2000			2005			2009			2010		
	FEMMINE	MASCHI	TOTALE									
RESIDENTI AL 31/12	6.487	6.213	12.700	6.410	6.134	12.544	6.624	6.282	12.906	6.625	6.274	12.899
CANCELLATI PER ESTERO	6	11	17	3	4	7	2	9	11	1	3	4
CANCELLATI PER ALTRO COMUNE	179	194	373	240	231	471	212	189	401	214	218	432
ISCRITTI DA ESTERO	16	22	38	17	18	35	38	38	76	49	32	81
ISCRITTI DA ALTRO COMUNE	178	178	356	149	175	324	229	256	485	153	172	325
MORTI	31	44	75	42	41	83	53	49	102	48	47	95
NATI	50	56	106	45	53	98	49	47	96	62	56	118
RESIDENTI AL 1/1	6.459	6.206	12.665	6.484	6.164	12.648	6.575	6.188	12.763	6.624	6.282	12.906
SALDO TOTALE PER 1000 RES.	4,33	1,13	5,45	-11,48	-4,88	-16,36	7,42	15,08	22,50	0,15	-1,27	-1,12
SALDO NATURALE PER 1000 RES.	2,94	1,93	4,87	0,47	1,95	2,42	-0,61	-0,32	-0,93	2,11	1,43	3,55
SALDO MIGRATORIO PER 1000 RES.	1,39	-0,81	0,59	-11,94	-6,83	-18,77	8,03	15,40	23,43	-1,96	-2,71	-4,67

In funzione delle dinamiche demografiche registrate per il decennio precedente, è ipotizzabile un trend della popolazione prevista⁴¹ al 2020 (assunto come orizzonte temporale di possibile attuazione delle previsioni del Documento di Piano) poco superiore ai 13.000 abitanti. Stima peraltro confermata dalle proiezioni SIS.EL riguardo la previsione futura della popolazione (come riportato nella seguente tabella), che prevedono nello scenario di maggior incremento il raggiungimento di una dimensione demografica complessiva di non più di 13.400 abitanti.

Comune di VAREDO					
Previsioni della Popolazione					
	IPOTESI 1	IPOTESI 2	IPOTESI 3	IPOTESI 4	
POPOLAZIONE AL 2010		12.659	12.663	12.733	12.737
POPOLAZIONE AL 2015		12.582	12.649	12.796	12.866
POPOLAZIONE AL 2020		12.527	12.706	12.912	13.109
POPOLAZIONE AL 2025		12.474	12.801	13.004	13.373
POPOLAZIONE AL 2030		12.374	12.876	12.978	13.548
DI CUI FEMMINE AL 2010		6.517	6.518	6.564	6.566
DI CUI FEMMINE AL 2015		6.431	6.464	6.580	6.614
DI CUI FEMMINE AL 2020		6.388	6.474	6.665	6.760
DI CUI FEMMINE AL 2025		6.384	6.543	6.748	6.927
DI CUI FEMMINE AL 2030		6.329	6.572	6.737	7.013

Previsioni della popolazione (SIS.EL)

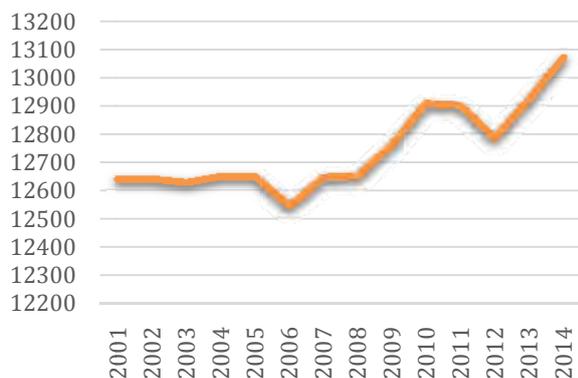
Analoga tendenza è riscontrabile per l'andamento dei nuclei familiari, in progressivo aumento anche sul territorio comunale soprattutto per la diminuzione del numero medio dei componenti, ma con un incremento medio annuo dal 2003 pari a +1,4%, equivalente a un incremento di sole 400 unità familiari negli ultimi 8 anni (50 nuclei familiari annui).

41 Mediante interpolazione lineare della popolazione registrata dal 2001 al 2011.

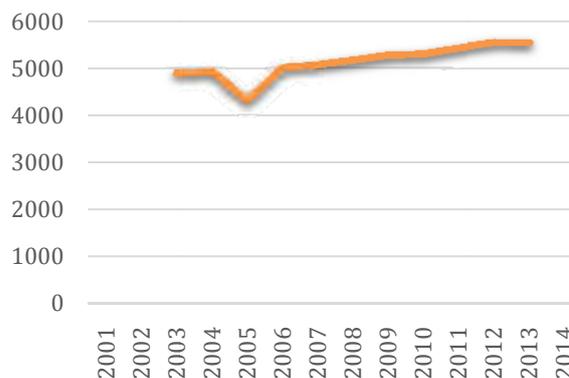


TREND POPOLAZIONE			
2001	12639		
2002	12640	+1	+0,01%
2003	12627	-13	-0,1%
2004	12649	+22	+0,2%
2005	12648	-1	-0,01%
2006	12544	-104	-0,8%
2007	12646	+102	+0,8%
2008	12651	+5	+0,04%
2009	12763	+112	+0,9%
2010	12906	+143	+1,1%
2011	12899	-7	-0,1%
2012	12784	-115	-0,9%
2013	12919	135	+1,0%
2014	13072	153	+1,2%

TREND FAMIGLIE			
Anno	n. famiglie	Variazione (%)	Componenti medi
2003	4.893		2,59
2004	4.915	+0,45%	2,57
2005	4.312	-13,98%	2,91
2006	5.008	+13,90%	2,53
2007	5.066	+1,14%	2,50
2008	5.163	+1,88%	2,47
2009	5.267	+1,97%	2,45
2010	5.294	+0,51%	2,44
2011	5.419	+2,31%	2,38
2012	5.531	+2,02%	2,31
2013	5.524	-0,13%	2,34
2014			

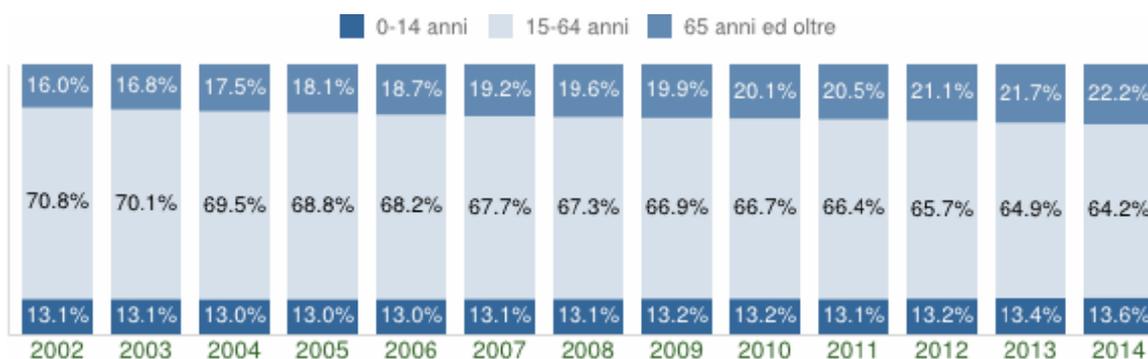


Trend della popolazione residente (anno 2001 - 2014)



Trend dei componenti medi familiari (anno 2003 - 2014)

Struttura per età della popolazione (Dati Istat al 1° gennaio di ogni anno)



Assumendo questo ultimo dato sull'incremento dei nuclei familiari sul territorio comunale, è possibile stimare indicativamente una domanda attesa per i prossimi due lustri pari (al 2025) a n. 400 famiglie * 2,44 ab. = **976 abitanti**

Ciò comporterebbe il raggiungimento di una dimensione insediativa prossima a 13.875 abitanti.



Parte III Le scelte operative del Documento di Piano

1. La definizione delle strategie della Variante generale al Piano di Governo del Territorio

Le previsioni della Variante al Pgt vigente oggetto di valutazione ambientale strategica, definite nel loro complesso all'interno della Tavola delle Previsioni di Piano - DP_13 e Carta di sintesi del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi - PR_02 vengono così codificate ai fini di una loro valutazione sistematica.

Previsioni del Documento di Piano (codice DDP)

DDP.1: aree di trasformazione vigenti su aree libere in contrasto con l'intercorsa programmazione provinciale e rideterminate all'interno della rete ecologica comunale al fine della riduzione del consumo di suolo.

DDP.2: aree di trasformazione su aree libere riconfermate al fine della "riorganizzazione plani volumetrica, morfologica, tipologica e progettuale di previsioni di trasformazione vigenti"

DDP.2.1: nella rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale (AT_02, AT_03 Sub B, AT_04, AT_05)

DDP.2.2: fuori dalla rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale (AT_01, AT_06, AT_07)

DDP.3: aree di trasformazione strategica in ambiti urbani (AT_03)

DDP.4: ambito di rigenerazione urbana strategica ex SNIA (ATS)

DDP.4.1: individuazione dei "comparti stralcio funzionali" di pianificazione attuativa autonomi (CSF)

DDP.4.2: individuazione degli ambiti tematici di progettazione soggetti ad accordo di programma di rilevanza regionale (ATp)

DDP.5: previsioni di nuova viabilità

DDP.1: aree di trasformazione vigenti su aree libere in contrasto con l'intercorsa programmazione provinciale e rideterminate all'interno della rete ecologica comunale al fine della riduzione del consumo di suolo.

Nell'ambito della "prioritaria riflessione sulle porosità urbanistiche e le incompiutezze attuative" prevista dall'amministrazione mediante la Variante al Pgt al fine di "pervenire ad una rideterminazione delle quote di trasformazione non attuate a favore della concretizzazione di strategie di interesse generale per la ricomposizione paesaggistica degli spazi verdi residui e dunque la declinazione progettuale a livello locale dell'intervenuto disegno di rete verde del Ptcp vigente (Ob. 5.1. e 5.1.1.), è stata effettuata una disamina critica della coerenza delle previsioni di trasformazione vigenti rispetto al quadro programmatico sovra locale vigente, verificando l'opportunità di rideterminare quegli ambiti di trasformazione la cui riconferma, risultando in contrasto con gli obiettivi dell'intercorsa programmazione provinciale vigente, identificati in Ob. 5.1. costruzione della rete verde di ricomposizione paesaggistica (ex artt. 31 e 32 delle Nta del Ptcp) e Ob. 3.4. "migliorare la coerenza tra dimensionamento di Piano e una corretta valutazione della domanda per la determinazione della capacità insediativa residenziale"⁴², non risultasse più strategici per la politica territoriale, tralasciando in tal modo l'auspicata riduzione del consumo di suolo prevista della Lr. 31/2014, da operare rispetto alle politiche di espansione su suoli liberi (ai sensi dell'Allegato A, sezione n. 4 del Ptcp) previste dal vigente strumento urbanistico.

Ne consegue che la proposta di Variante perviene alla rideterminazione di ambiti di vigente previsione di trasformazione collocati su aree libere di espansione (ai sensi dell'allegato A del Ptcp provinciale) all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale (di cui alcune anche all'interno del corridoio trasversale di cui all'art. 32 delle Nta del Ptcp) a favore della concretizzazione di strategie di interesse generale per la ricomposizione paesaggistica e dunque della declinazione progettuale a livello locale del disegno di rete verde del Ptcp, anche attraverso i più adeguati istituti perequativi.

⁴² Il dimensionamento del Pgt vigente, relativamente ai soli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano, ammonta a 1.328 abitanti teorici insediabili, oltre a una insediabilità residenziale derivante dalle previsioni di riqualificazione della Snia pari a 3.090 ab., e quelle derivanti dalla pianificazione attuativa in corso di attuazione all'adozione del Pgt vigente, per un incremento complessivo della popolazione esistente al 2010 pari a 5.164 abitanti. Tali dati sono espressivi di un sovra dimensionamento delle previsioni della domanda insediativa offerta, posto che domanda attesa stimabile per il comune (cfr. Rapporto ambientale V Variante al Pgt) si attesta attorno a non più di mille abitanti (si consideri in tal senso che la quota di volume insorgente derivante dalla pianificazione attuativa copre già una quota di quasi 1.000 ab. insediabili).



L'immagine seguente individua gli ambiti di trasformazione rideterminati a favore della concretizzazione di strategie di interesse generale per la ricomposizione paesaggistica e dunque della declinazione progettuale a livello locale del disegno di rete verde del Ptcp, attraverso il ricorso dell'istituto perequativo di Piano al fine del trasferimento dei diritti volumetrici teorici assegnati (cfr. ambiti di ricomposizione paesaggistica ARP che concorrono alla costruzione della rete ecologica provinciale)



Tale previsioni concorrono dunque ai seguenti obiettivi strategici di sostenibilità ambientale:

- a.) riduzione del consumo di suolo su aree libere di espansione;
- b.) riduzione dell'offerta insediativa residenziale, al fine di migliorare la coerenza tra dimensionamento di Piano e una corretta valutazione della domanda per la determinazione della capacità insediativa residenziale;
- c.) concretizzazione della rete ecologica comunale di interesse provinciale, mediante il ricorso all'istituto della perequazione (cfr. par. XX criteri di attuazione della rete ecologica comunale).

Analogamente, nell'ambito della "prioritaria riflessione sulle porosità urbanistiche e le incompiutezze attuative" prevista dall'amministrazione mediante la Variante al Pgt al fine di "pervenire ad una rideterminazione delle quote di trasformazione non attuate a favore della concretizzazione di strategie di interesse generale per la ricomposizione paesaggistica degli spazi verdi residui e dunque la declinazione progettuale a livello locale dell'intervenuto disegno di rete verde del Ptcp vigente (Ob. 5.1. e 5.1.1.), **nelle more delle vigenti disposizioni della Lr. 31/2014**, a seguito della disamina critica della coerenza delle previsioni di trasformazione vigenti rispetto al quadro programmatico sovra locale vigente, sono state identificati gli ambiti di previsione vigenti che rappresentano l'occasione di ridisegno e riorganizzazione urbanistica per la concretizzazione di strategie di interesse generale per l'attuazione di azioni strategiche di ricucitura e ricomposizione paesaggistica degli spazi verdi residui. Suddette previsioni, di seguito rappresentate, sono dunque da intendersi dirette "alla riorganizzazione plani volumetrica, morfologica, tipologica e progettuale di previsioni di trasformazione vigenti", come previsto dalla Lr. 31/2014, nello specifico al fine di concorrere al disegno dei corridoi verdi all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale. (cfr. successiva sezione DDP.2)



DDP.2: aree di trasformazione su aree libere riconfermate al fine della "riorganizzazione plani volumetrica, morfologica, tipologica e progettuale di previsioni di trasformazione vigenti"

DDP.2.1: nella rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale (AT_02, AT_03 Sub B, AT_04, AT_05)

DDP.2.2: fuori dalla rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale (AT_01, AT_06, AT_07)

La rappresentazione seguente individua le aree di trasformazione riconfermate dalla Variante al fine della "riorganizzazione plani volumetrica, morfologica, tipologica e progettuale di previsioni di trasformazione vigenti" a favore della concretizzazione di strategie di interesse generale per l'attuazione di azioni strategiche di ricucitura e ricomposizione paesaggistica degli spazi verdi residui.

Ai fini della valutazione ambientale e dei meccanismi di compensazione previsti (cfr. par. 4.1) si opera la seguente distinzione:

- aree di trasformazione vigenti riconfermate su aree libere di espansione nella rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale (DDP.2.1);
- aree di trasformazione vigenti riconfermate su aree libere di espansione fuori dalla rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale (DDP.2.2);
- aree di trasformazione vigenti in parte riconfermate all'interno dell'urbanizzato (si veda prossima sezione DDP.3).



Obiettivi principali di tali previsioni risultano:

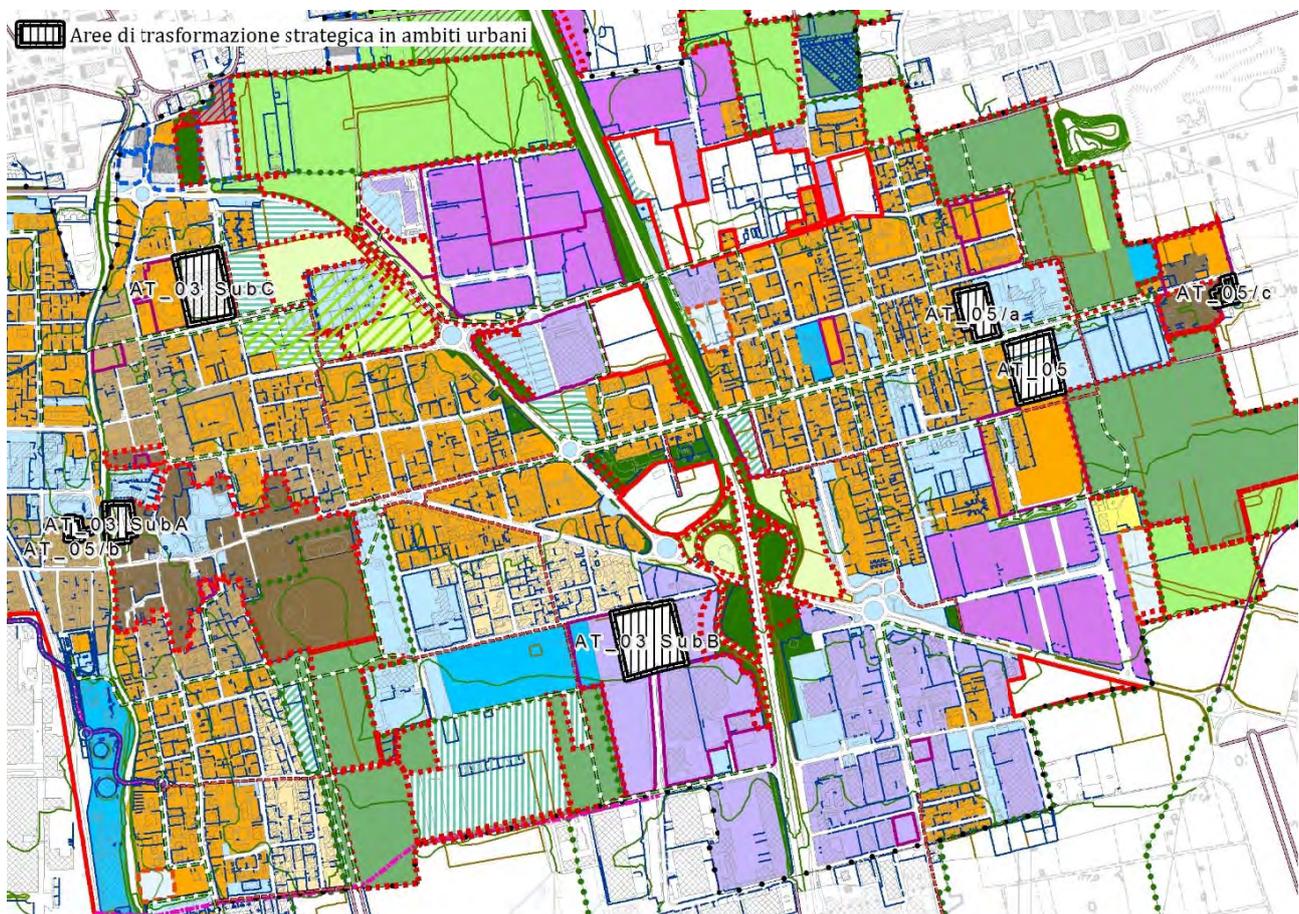
- concretizzazione di strategie di interesse generale entro cui attuare azioni strategiche di ricucitura e ricomposizione paesaggistica degli spazi verdi residui comprendenti essenze arboree sempreverdi. (DDP.2.1);
- ridisegno urbanistico di un ambito urbano intercluso per il miglioramento della qualità dell'impianto morfologico previsto, sia in termini di organicità e coerenza con il contesto di intorno (DDP.2.2);
- tali ambiti, ai sensi della Lr. 31/2014, non comportano nuovo consumo di suolo; vengono invece computati ai fini della stima del consumo di suolo provinciale, ai sensi dell'Allegato A, pertanto risultano soggetti ai meccanismi di compensazione territoriale obbligatori definiti dalla valutazione ambientale strategica (cfr. par. 4.1 Parte II dell'RA).



DDP.3: aree di trasformazione strategica in ambiti urbani (AT_03, AT_05a/b/c)

La Variante identifica con la sigla AT_03 un sistema complessivo di trasformazione articolato in tre sub-comparti denominati "Sub A, Sub B e Sub C" finalizzato a concretizzare l'obiettivo strategico di incentivare la rilocalizzazione di attività produttive collocate impropriamente all'interno di contesti centrali poco adeguati allo svolgimento delle funzioni produttive in corrispondenza di assi meglio attrezzati, verificando eventualmente la disponibilità di aree comunali, al fine anche di "liberare", in funzione della centralità e accessibilità dei luoghi, opportunità e spazi per la collettività e/o di carattere culturale, attraverso l'insediamento di funzioni di interesse collettivo e/o di carattere ambientale, utili anche per concretizzare lo "spessore verde" del Torrente Seveso.

Il sistema di trasformazioni contrassegnato con la sigla AT_05/z identifica ambiti di prioritario trasferimento di diritti edificatori già acquisiti all'interno dell'ambito AT_05, strategiche dunque alla concretizzazione delle strategie di interesse pubblico e/o generale dell'amministrazione comunale. All'interno di tali ambiti sono dunque assentite esclusivamente funzioni a servizio.



Gli obiettivi di sostenibilità ambientale perseguiti attraverso le suddette previsioni possono essere così definite:

- i.) riqualificazione e rifunzionalizzazione del tessuto insediativo esistente;
- ii.) concretizzare lo "spessore verde" del torrente Seveso: mettere a valore le molteplici occasioni di riqualificazione urbana e riconversione funzionale lungo l'asta fluviale;
- iii.) azioni di sviluppo e valorizzazione della città pubblica da realizzare.



DDP.4: ambito di rigenerazione urbana strategica ex SNIA (ATS)

DDP.4.1: individuazione dei "comparti stralcio funzionali" di pianificazione attuativa autonomi (CSF)

DDP.4.2: individuazione degli ambiti tematici di progettazione soggetti ad accordo di programma di rilevanza regionale (ATp)

L'obiettivo strategico prioritario per l'ambito relativo alla cosiddetta "area ex Snia-Viscosa", inserita quale sito produttivo dismesso di interesse regionale definitivamente perpetrato con D.G. Ambiente, energia e reti n. 21133 del 07.11.2002, è quello di pervenire alla sua progressiva riqualificazione, recupero e rifunzionalizzazione, attraverso un insieme sistematico di azioni di riassetto e riorganizzazione complessiva del comparto volte a garantire una valorizzazione dell'area di carattere occupazionale e d'attrattiva per l'imprenditoria e attività economiche volte a infittire il tessuto economico e sociale, orientato anche allo sviluppo e sperimentazione di nuove tecnologie nel campo dell'energia, dell'ambiente e dello sviluppo economico sostenibile.

Per entità e portata strategica delle previsioni, l'ambito richiede l'attivazione di forme di programmazione negoziata regionale, nello specifico nella modalità dell'Accordo di programma di rilevanza regionale, quale strumento volano per lo sviluppo di una proposta di riqualificazione coerente con il territorio in cui l'ambito si inserisce e condivisa dagli enti territoriali interessati.

Poiché nell'ambito di attuazione di tale strumento verrà garantita l'attuazione delle più adeguate procedure di valutazione ambientale (valutazione ambientale strategica o valutazione di impatto ambientale) ai sensi della normativa vigente. Pertanto il presente Rapporto ambientale, stante lo stato embrionale della proposta, fornisce per l'ambito ex Snia (aree tematiche di intervento) indicazioni di massima in merito ai possibili limiti di carico derivanti dalla localizzazione del contesto all'interno del sistema urbano di scala sovra comunale, in termini di mobilità, accessibilità, carichi indotti e pressioni generabili sul bilancio idrico, clima acustico, etc... al fine di configurare un intervento il più possibile coerente con i limiti ambientali del contesto di inserimento.

La valutazione ambientale strategica di carattere specifico viene invece effettuata per i comparti stralcio funzionali di pianificazione autonoma identificati dalla variata per cui si prevede la possibile esclusione dal perimetro di accordo di programma regionale qualora si inverassero specifiche condizioni correlate alla bonifica dei suoli, cessione di ambiti per la progettazione pubblica strategica (P.P) e acquisizione di aree da cedere all'amministrazione comunale mediante l'istituto perequativo.

L'immagine seguente identifica l'insieme degli ambiti disciplinati dal documento di Piano della variante, per il cui dettaglio dei contenuti si rimanda alle specifiche schede di intervento allegate alle norme del Documento di Piano.

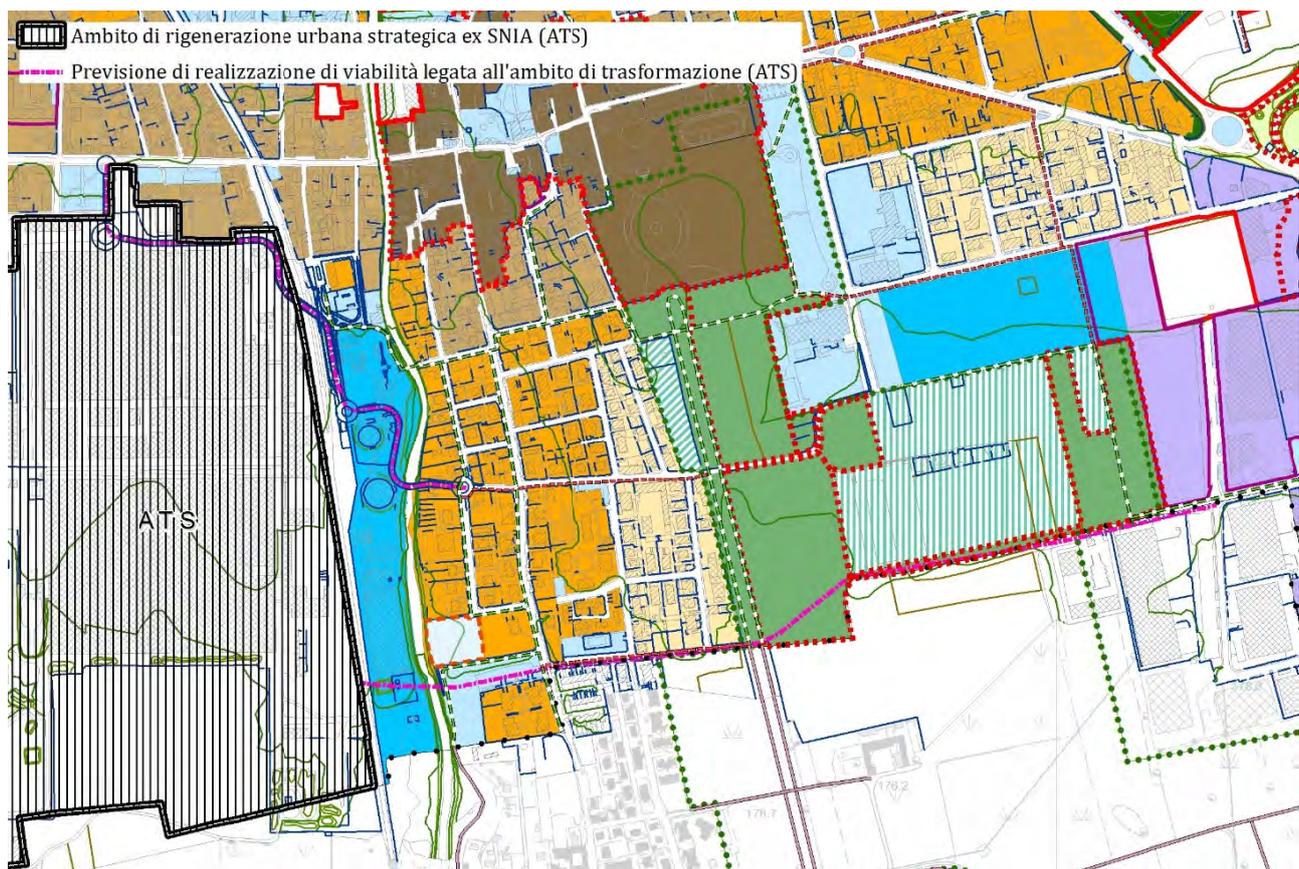




Tali ambiti saranno dunque oggetto sia di valutazione generale per ciò che concerne gli effetti complessivi della variante (consumo di suolo, insediabilità teorica residenziale, carichi antropici complessivi sulle idroesigenze nonché sul sistema della mobilità⁴³, criteri di attuazione della rete ecologica comunale, compensazione territoriale) sia di valutazione specifica rispetto ai caratteri e peculiarità paesistico-ambientali interessate ai fini della idoneità localizzativa, gli effetti ambientali generabili attesi nonché rispetto agli approfondimenti operati sull'assetto geologico e idrogeologico, sul traffico, sul clima acustico, accessibilità sostenibile e grado di infrastrutturazione dei sottoservizi, onde derivare il giudizio sintetico di sostenibilità ambientale e le conseguenti misure di mitigazione e compensazione ambientale (cfr. par. 4.1. Parte II del RA)

DDP.5: previsioni di nuova viabilità

Non vengono previste previsioni di nuova viabilità all'esterno del tessuto urbano consolidato rispetto a quelle già previste dal Pgt vigente e all'interno della pianificazione attuativa vigente in itinere. Dunque non sono previsti impatti ambientali aggiuntivi sul sistema suolo e paesaggio derivanti da ulteriori previsioni di mobilità su suoli liberi non urbanizzati oltre agli interventi già programmati all'interno della pianificazione attuativa vigente. Per ciò che concerne la previsione di realizzazione della bretella di by-pass a sud, funzionalmente correlata all'attuazione della previsione di trasformazione strategica ATS, la stessa dovrà essere soggetta a valutazione di impatto ambientale dell'accordo di programma previsto mediante il quale è prevista l'attuazione, fermo restando le valutazioni preliminari specifiche sul traffico e mobilità condotte in sede di aggiornamento del Piano urbano del traffico e riversate nel presente Rapporto ambientale all'interno della scheda di intervento dell'ambito ATS.



La realizzazione della previsione di viabilità di by-pass a sud del territorio comunale, posto in capo ai soggetti attuatori dell'Accordo di programma di riqualificazione del comparto ex Snia Viscosa, potrà prevedere il ricorso all'istituto perequativo, tuttavia solo a seguito della definizione di specifico progetto definitivo che ne stabilisca il tracciato definitivo. A tal fine, alle aree interessate dalla realizzazione della nuova viabilità secondo il progetto definitivo è attribuito un diritto edificatorio in perequazione (Itp) pari a 0,15 mq/mq per una fascia di 10 metri dall'asse stradale. I diritti edificatori così reperiti potranno essere usufruiti all'interno degli interventi previsti all'interno dell'accordo di programma, ovvero eventualmente all'esterno mediante l'istituto della permuta, ove disponibili aree di proprietà comunale funzionali.

⁴³ Ai sensi di quanto prescritto dall'Allegato A sezione 4 del Ptcp provinciale vigente.



2. Le quantità di sviluppo complessivo previste

Secondo le previsioni ridimensionate della variante (previsioni Documento di Piano assommate a quelle del Piano delle Regole), la città di Varedo crescerà:

- di all'incirca 1.000 abitanti (940 ab.), per le politiche di programmazione urbanistica ereditate dai precedenti strumenti urbanistici e in corso di attuazione
- di poco più di 1.000 abitanti (1.050 ab.) per le politiche di programmazione urbanistica derivanti dal Pgt e ridimensionate dall'amministrazione comunale attraverso una oculata politica di compattazione urbana
- di ulteriori solo 230 (o al più 250) abitanti derivanti dalla riqualificazione dell'area ex SNIA.
- per un totale di 2.250 abitanti (pari al + 17% di crescita della popolazione prevista ad attuazione completa di tutte le trasformazioni ipotizzabili sul territorio), per **una riduzione dell'insediabilità complessiva prevista dal Pgt vigente superiore al 50% (più della metà).**

2.1. La determinazione della capacità insediativa del Documento di Piano

L'incremento demografico previsto dalle previsioni del **Documento di Piano vigente** determina una stima di popolazione residente prevista totale pari a 17.927 abitanti, **prevedendo dunque un incremento della popolazione esistente di 5.164 abitanti**. In funzione delle dinamiche demografiche registrate per il decennio 2001 - 2011 e delle proiezioni SIS.EL riguardo la previsione futura della popolazione al 2025, dalle quali è possibile stimare **una domanda insediativa attesa per i prossimi due lustri (dunque al 2025) pari a n. 400 famiglie * 2,44 ab. = 976 abitanti**⁴⁴, risulta come l'insediabilità prevista dal vigente strumento urbanistico comunale, solo per la quota di trasformazione residenziale residua insorgente, ossia in corso di realizzazione e derivante prevalentemente dalla pianificazione attuativa ereditata dal previgente Piano regolatore comunale⁴⁵, pari a quasi 1.000 ab. insediabili di prossimo insediamento, risulti di per sé già sufficiente a coprire la domanda insediativa attesa nell'arco del periodo di validità del Documento di Piano.

Ne consegue che l'incremento della popolazione teorica insediabile aggiuntiva derivante dalle previsioni di trasformazione del Pgt vigente, comprensivi anche dei 3.000 abitanti insediabili all'interno del comparto ex Snia, **è espressivo di un'offerta insediativa poco coerente rispetto alla domanda espressa dal territorio**, esprimendo, in concomitanza con la previsione di espansione su suoli liberi non antropizzati, un uso non razionale della risorsa suolo.

Pertanto, al fine di migliorare la coerenza tra dimensionamento di Piano attraverso una corretta valutazione della domanda per la determinazione della capacità insediativa residenziale, meglio calibrando dunque l'offerta insediativa di Piano con l'effettiva domanda attesa (ossia "*all'effettivo fabbisogno residenziale*") come prescritto dalla Lr. 12/2005 e smi, **la Variante ha avviato una politica di riduzione degli abitanti teorici insediabili nei termini di seguito indicati.**

Le previsioni di trasformazione attuabili con la Variante, comprensive del recepimento dei piani attuativi vigenti alla data di adozione della variante, vedono infatti i seguenti incrementi⁴⁶:

- 1.) Nel breve periodo, cioè residenti insorgenti a seguito di previsioni di trasformazioni già in corso di realizzazione od attuazione alla data di adozione della variante⁴⁷, di **939 abitanti**.

44 fonte: Rapporto ambientale Quinta Variante al Pgt, pagg. 108 - 110).

45 Si faccia riferimento alla Tavola del Documento di Piano DP_08 Carta dello stato di attuazione del Pgt, voce B "Volume residuo da previsioni di trasformazione" quale somma delle categorie n. 3 (previsioni di trasformazione non attuate, con piano attuativo approvato vigente), n. 4 (previsioni di trasformazione con piano attuativo approvato vigente, in corso di realizzazione, non ancora ultimate) e n.5b (previsione di trasformazione attuate e concluse a seguito di collaudo delle opere con quota di volumetria residua usufruibile a termini di convenzione).

46 Si assume una popolazione residente di partenza pari a 13.109 abitanti (fonte dato: servizi demografici del comune di varedo)

47 Si faccia riferimento alla Tavola del Documento di Piano DP_08 Carta dello stato di attuazione del Pgt, voce B "Volume residuo da previsioni di trasformazione" quale somma delle categorie n. 3 (previsioni di trasformazione non attuate, con piano attuativo approvato vigente), n. 4 (previsioni di trasformazione con piano attuativo approvato vigente, in corso di realizzazione, non ancora ultimate) e n.5b (previsione di trasformazione attuate e concluse a seguito di collaudo delle opere con quota di volumetria residua usufruibile a termini di convenzione).



2.) Nel medio periodo, cioè di quanto crescerà il Comune di Varedo rispetto alle previsioni della Variante attuabili nel medio periodo di validità del documento di piano pari a 5 anni, di **1.053 abitanti**

3.) Nel lungo periodo, a seguito dell'attuazione dello scenario strategico SNIA, di **230 abitanti**

Questo comporterà che la popolazione residente in Comune di Varedo sarà pari a:

- a.) 14108 abitanti nel breve periodo;
- b.) 15161 abitanti nel medio periodo;
- c.) 15391 abitanti nel lungo periodo.

Prospetto di sintesi della insediabilità teorica di Variante derivante dalle previsioni disciplinate dal Documento di Piano

Ambito	Destinazione d'uso prevalente	Ab. teorici insediabili (parametro 150 mc/ab)	Note
AT_01	Non residenziale	0	
AT_02	Non residenziale	0	
AT_03 Sub A	Residenziale. Volumetria assegnata controllata rispetto all'ingombro massimo ammesso.	63 ab.	
AT_03 Sub B	Non residenziale	0	
AT_03 Sub C	Residenziale. Indice massimo attuabile = 0,7 mq/mq	193 ab.	* non computato nel PGT vigente nonostante comportasse la medesima insediabilità
AT_04	Non residenziale	0	
AT_05	Residenziale. Indice massimo attuabile = 0,6 mq/mq + trasferimento 1.257,7 mq da ERP Pii Valera (TOT 8.997 mq SLP)	180 ab.	
AT_05 (a, b, c)	Ambiti di delocalizzazione volumetrica. Non generano superficie edificata in loco	0	
AT_06	Non residenziale	0	
AT_07	Ex area B12 del PGT vigente (ex Ci-mep). Riconferma delle quantità riportate all'interno della Tavola DP_08	426 ab.	
TOTALE AT attuabili nel medio periodo		862 ab.	
ATS (SNIA)	In CSF.1 residenziale	126 ab.	
	In CSF.2 prevalentemente non residenziale (quota di residenza massima 20%)	103 ab.	
	TOT SNIA	230 ab.	



2.2. La domanda dei soggetti che non possono accedere al mercato libero

La Città di Varedo rientra tra le municipalità ad alta tensione abitativa, si registra che (dati forniti dagli uffici comunali) vi è un patrimonio esistente di alloggi edilizia residenziale pubblica di n. 99 di cui 6 liberi da ristrutturare. Vi sono n. 0 di soggetti non aventi titolo e n.4 soggetti in corso di verifica. Infine la lista d'attesa è composta da n. 90 soggetti.

Visti i dati emersi si è previsto di attivare, per gli interventi edilizi con destinazione residenziale, un quota non inferiore al 30% da destinare ad edilizia sociale convenzionata, così da potere sopperire alla eventuale richiesta.

2.3. Il quadro delle politiche per le attività produttive e per le attività commerciali

La variante si è posta il problema e l'obiettivo di approfondire e traguardare a puntuali politiche al fine di meglio agevolare e rafforzare, nel merito:

- a.) agevolare il rafforzamento *in loco* della dinamicità produttiva e della vitalità imprenditoriale esistente. Consentire dunque adeguate possibilità di ampliamento endogene delle attività produttive ed economiche esistenti mediante procedure semplificate, consentendo dei margini fisiologici di adeguamento, ampliamento e potenziamento degli spazi e dei cicli produttivi delle aziende esistenti per le quali gli attuali rapporti risultano ridotti, ovvero favorire investimenti volti all'innalzamento della qualità tecnologica ed ambientale delle attività insediate (in un'ottica di rete di impresa, aree produttive ecologicamente attrezzate APEA, innovazioni tecnologiche di produzione, ecc.) mediante procedure abilitative semplificate;
- b.) consentire ed agevolare il naturale sviluppo dei comparti produttivi esistenti, in funzione dei fabbisogni espressi, mediante adeguati istituti compensativi;
- c.) consentire il recupero delle aree di attività produttive dismesse favorendo l'insediamento di funzioni nuove e flessibili di completamento delle realtà esistenti e propedeutiche ad uno sviluppo legato strettamente alle contingenze del mondo del lavoro industriale ed artigianale;
- d.)⁴⁸ definire specifici criteri localizzativi per ridiscutere, in concerto con l'ente provinciale, gli spazi di limite/vincolo ambientale in corrispondenza delle aste infrastrutturali di maggior attrattività comunale (S.P. 527 Saronno – Monza) per l'insediamento di attività economiche, dove già previste dallo strumento urbanistico, declinando gli obiettivi dell'accessibilità sostenibile della provincia di Monza e Brianza;
- e.) ottimizzare la localizzazione delle superfici commerciali, soprattutto di quelle di media distribuzione, in attuazione dei dispositivi della normativa regionale vigente, attraverso la revisione e la declinazione operativa a livello locale dei criteri per il rilascio dell'autorizzazione definiti dal D.G.R. 5 dicembre 2007 n. VII/6024;
- f.) traguardare una più idonea armonizzazione delle funzioni non residenziali complementari localizzabili in ambiti a vocazione non residenziale;
- g.) raggiungere una migliore differenziazione funzionale del comparto insediativo anche attraverso la razionalizzazione del sistema della distribuzione commerciale, introducendo adeguati criteri di flessibilità per la localizzazione di eventuali medie strutture di vendita all'interno di ambiti produttivi consolidati (zone D);
- h.) verificare l'opportunità di adibire spazi pubblici non utilizzati o sotto utilizzati per l'attivazione di iniziative sociali per lo sviluppo dell'imprenditoria indipendente (co-working).

⁴⁸ Obiettivi e le linee strategiche di indirizzo derivanti dal tema di esplorazione progettuale discusso all'interno dell'attività del tavolo di lavoro "Il tema del commercio".



3. La riqualificazione del territorio e la minimizzazione del consumo di suolo

In considerazione della grande criticità, in particolare per la nostra provincia, del fenomeno del consumo di suolo, la Provincia di Monza e della Brianza ha ritenuto di tradurre il tema del "contenimento" del consumo di suolo in un obiettivo centrale e generale nella redazione del proprio piano territoriale di coordinamento.

Lo strumento fondamentale di conoscenza e controllo del consumo di suolo è la carta degli usi del suolo, redatta sulla base della classificazione del database Dusaf (Destinazione d'Uso dei Suoli Agricoli e Forestali), il quale adotta una metodologia di rilievo e classificazione standardizzata a livello europeo.

CSDI Usi del suolo comunale

Categoria		Denominazione (classi dusaf)		
URBANIZZATO	ANTROPIZZATO	Urbanizzato	Aree prevalentemente residenziali, a servizi, per attività produttive, cave, discariche, cantieri, aree degradate/urbane dismesse o sottoutilizzate e reti infrastrutturali, ecc.	1 "aree antropizzate" Escluse: cat. 1411 cat. 1412
		Aree in trasformazione	Nuovi cantieri aperti alla data di aggiornamento	133
		Aree libere urbane	Parchi e giardini Aree verdi incolte	1411 1412
NON URBANIZZATO	AGRICOLO	Seminativi, colture e prati		2
	NATURALE E SEMI-NATURALE	Aree boscate e altro		3
	ZONE UMIDE	Vegetazioni delle aree umide		4
	CORPI IDRICI	Sistema delle acque		5

Rispetto alla definizione di "urbanizzato" e "non urbanizzato", si evidenzia che il PTCP, considera urbanizzato la sola sottocategoria "urbanizzato" dell'antropizzato DUSAF. Tutte le altre categorie, compresa la sottocategoria "aree libere urbane" dell'antropizzato DUSAF, sono considerate non urbanizzato ai fini della determinazione del consumo di suolo.

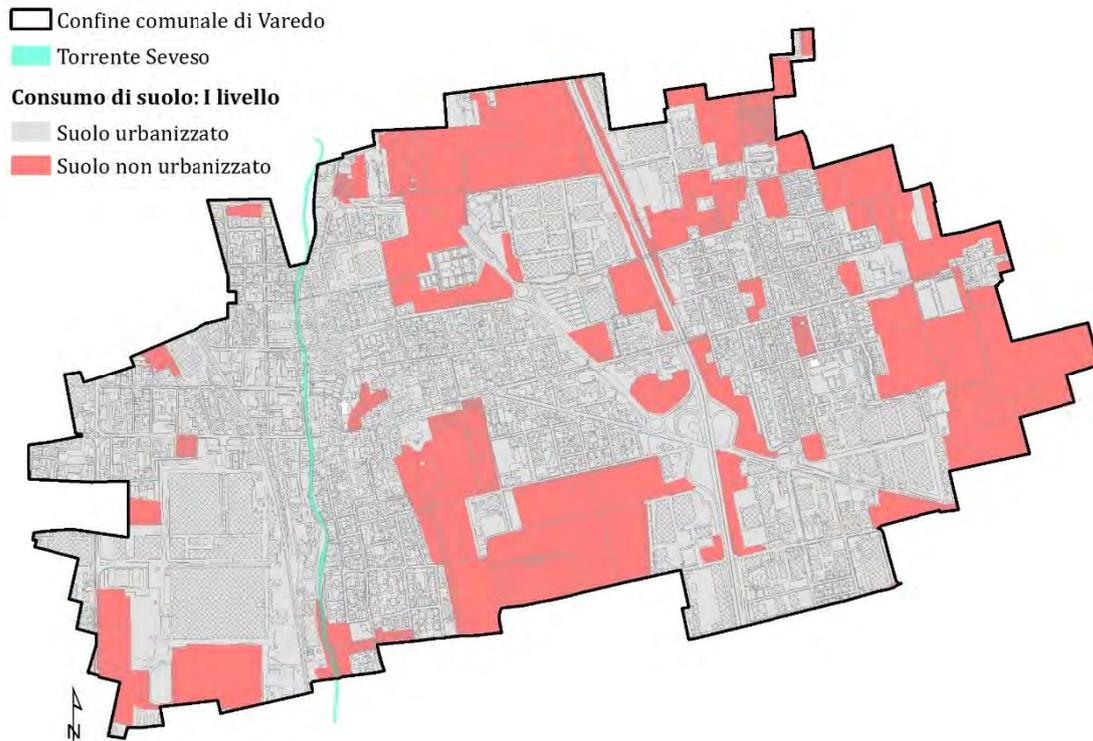
A livello operativo, la costruzione di questa prima carta prevede alcune operazioni di individuazione preliminari e sostanziali per lo sviluppo delle successive operazioni:

- i.) individuare cartograficamente il **suolo antropizzato**, articolato in urbanizzato e aree libere urbane (parchi e giardini e aree verdi incolte);
- ii.) individuare cartograficamente il **suolo agricolo**, il **suolo naturale e semi-naturale**, le **aree umide** e i **corpi idrici**.

Alla luce di questa prima classificazione risulta che il territorio di Varedo si articola per il 68% in suolo urbanizzato, mentre solo il 32% risulta non urbanizzato.

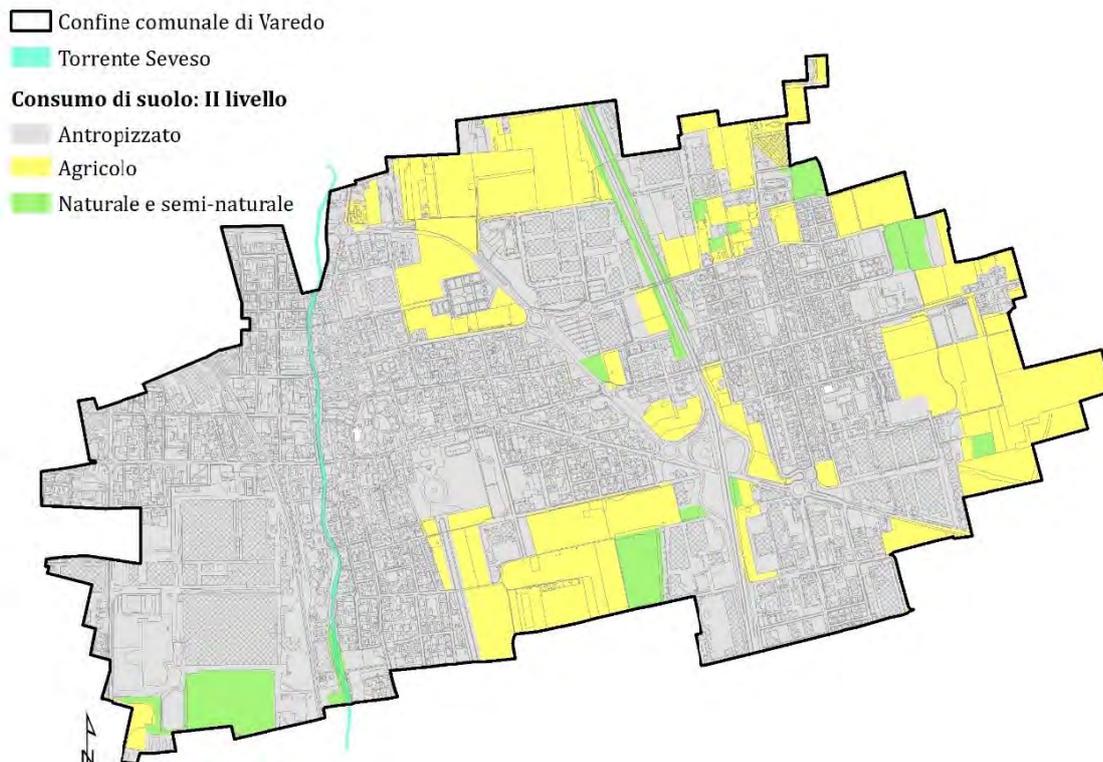


Carta del consumo di suolo: suolo urbanizzato e suolo non urbanizzato



Seguendo invece il secondo livello di classificazione, si ha una percentuale del 73% di suolo antropizzato, il suolo agricolo è ridotto al 4% dell'intera superficie comunale e il 23% di suolo naturale e semi-naturale, presumibilmente grazie alla presenza del Plis del Grugnotorto.

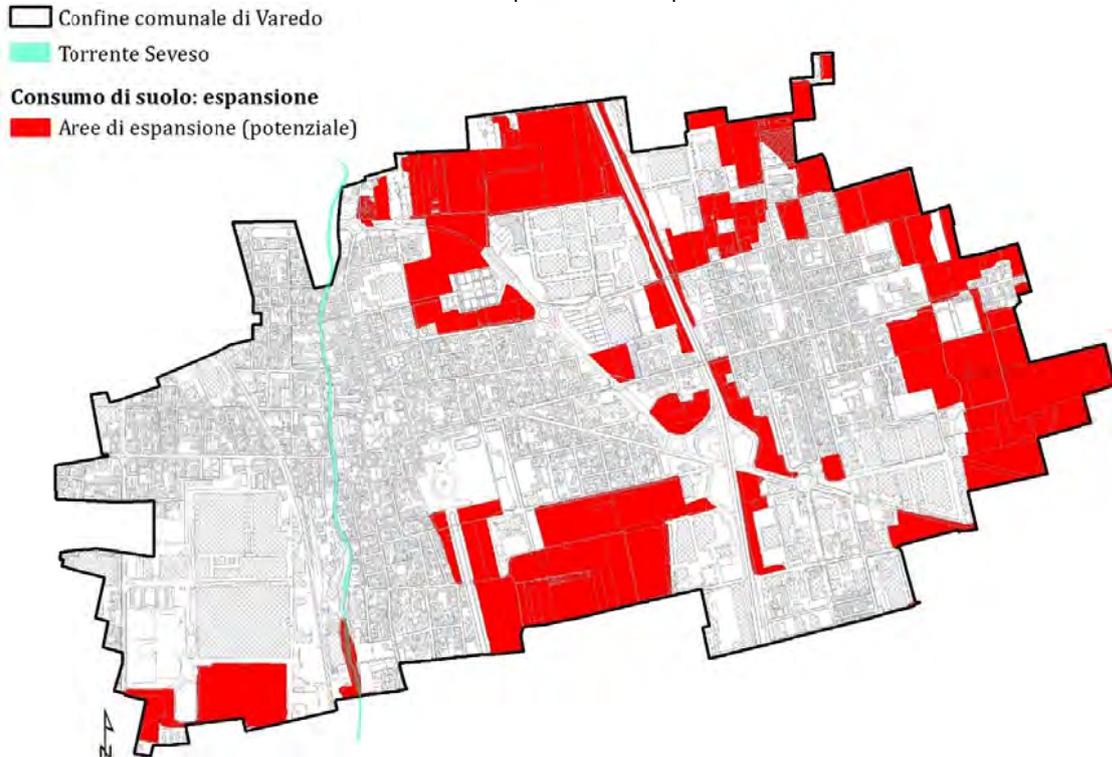
Carta del consumo di suolo: suolo antropizzato, agricolo, naturale e semi-naturale



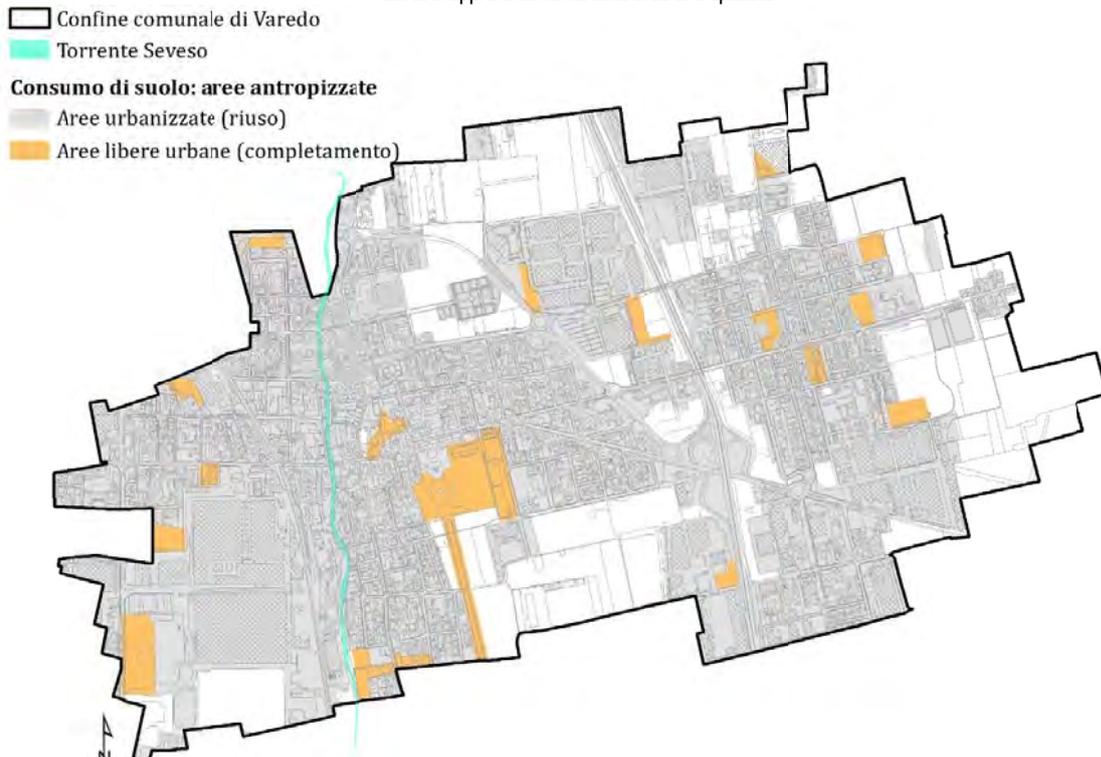


Da ciò ne consegue che, in caso di previsioni di trasformazione degli usi del suolo, le aree agricole e naturali si configurano come aree di espansione dell'urbanizzato.

Carta delle potenziali aree di espansione



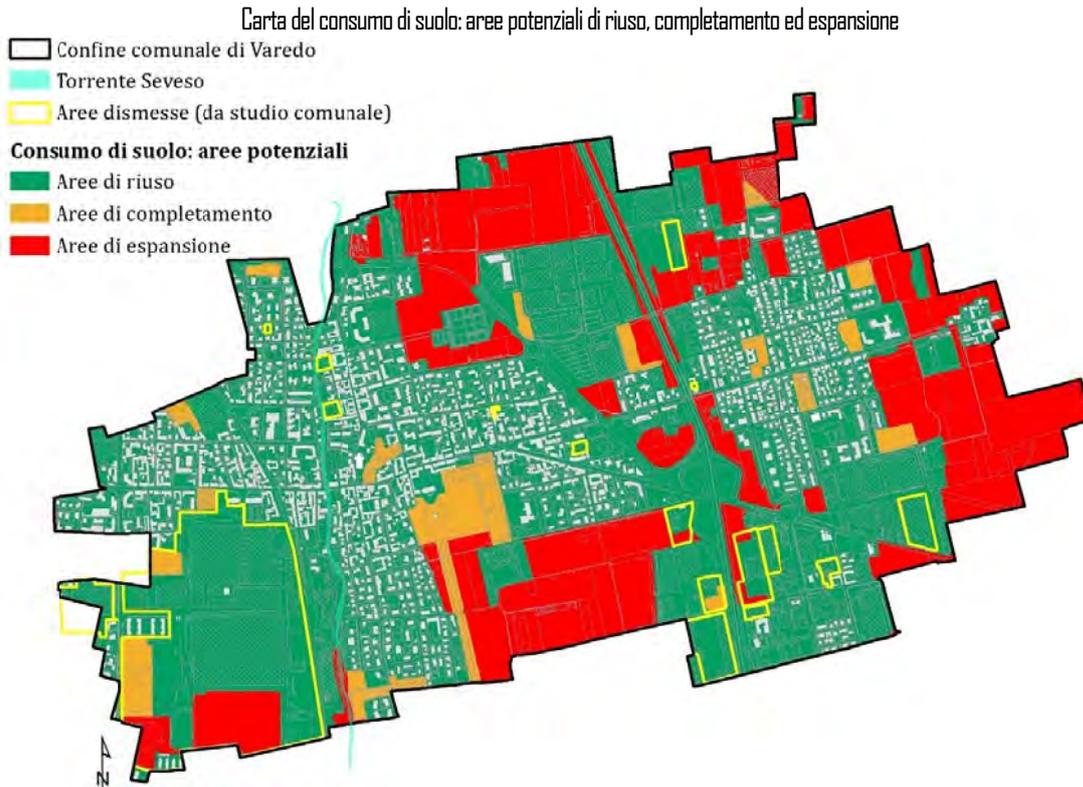
Carta di approfondimento delle aree antropizzate





Come si vede invece dalla carta di approfondimento delle aree antropizzate, all'interno delle aree antropizzate si collocano le aree di potenziale ri-uso (ovvero le aree urbanizzate e le aree attualmente in trasformazione) e le aree di completamento costituite dalle aree libere urbane (ovvero parchi e giardini e aree verdi incolte, che si ricordano appartenere alle aree antropizzate ma non urbanizzate).

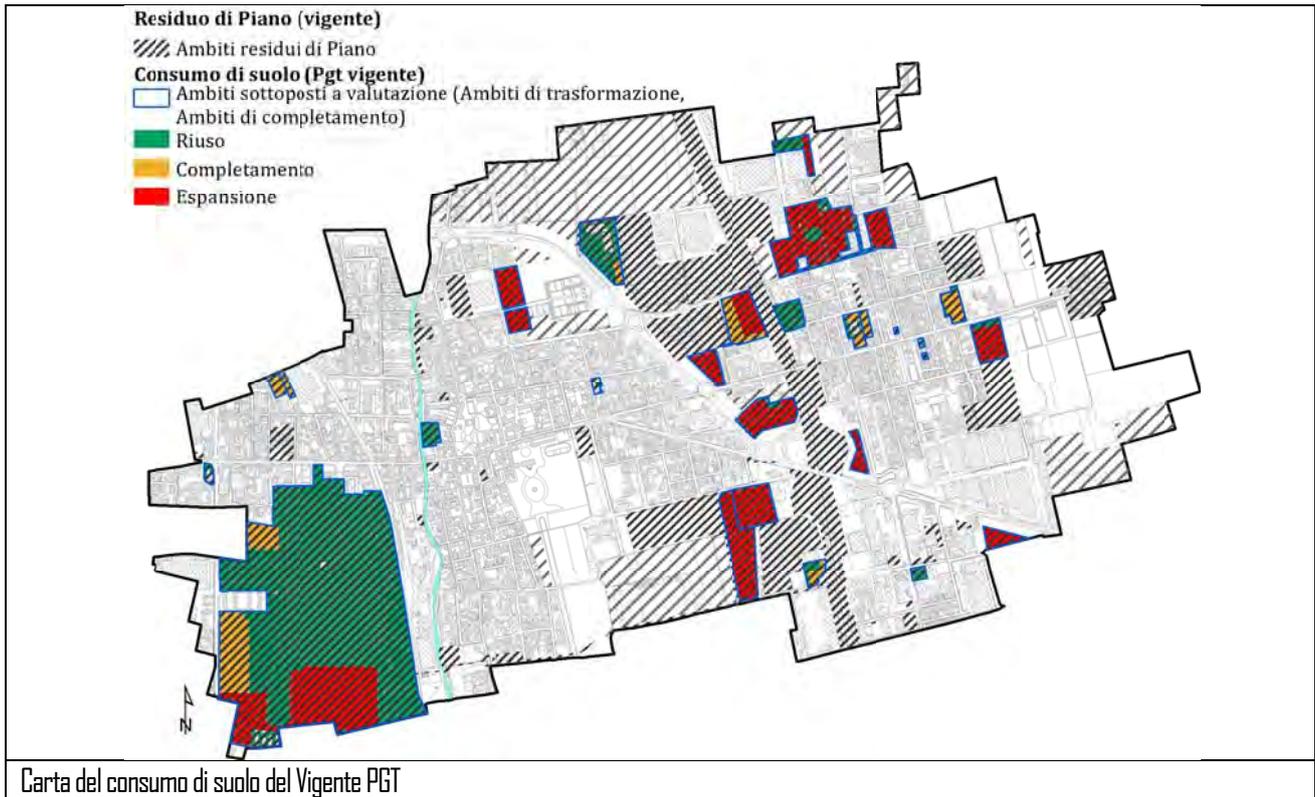
Alla luce delle precedenti considerazioni, ne consegue la carta delle aree potenziali nella loro totalità. Come di evince dalla carta, le aree dismesse comunali si collocano talvolta a cavallo delle tre tipologie di aree potenziali.



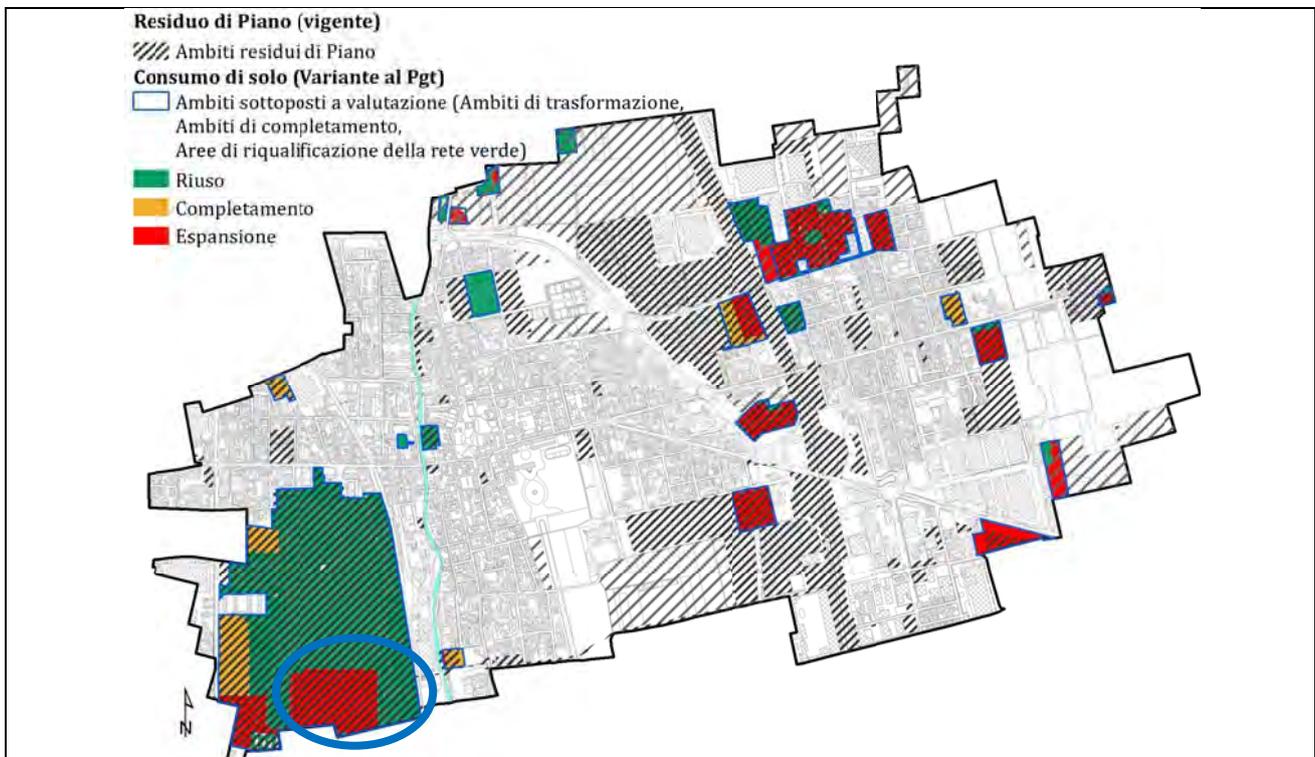
La seconda fase consiste nella costruzione di una carta interpretativa per la valutazione e il governo degli usi e delle trasformazioni del suolo che costituisce la connessione tra la costruzione analitica del quadro conoscitivo determinata dalla tavola degli usi del suolo e la preparazione dello scenario progettuale di trasformazione del PGT.

CSD2 Possibilità di variazione degli usi del suolo

<i>Categoria</i>	<i>Denominazione</i>
Aree non urbanizzate interne all'antropizzato	Parchi e giardini
	Aree verdi incolte
Aree urbanizzate interne all'antropizzato	Aree dismesse e/o sottoutilizzate
	Aree con incompatibilità funzionali
Residuo di piano	Completamenti
	Pianificazione esecutiva
	Ambiti di trasformazione del DdP
	Servizi
	Infrastrutture



Carta del consumo di suolo del Vigente PGT



Carta del consumo di suolo della Variante Generale. Si precisa che all'interno del perimetro dell'ATS (ex. Snia) la porzione rossa, nella proposta di programmazione (ATE_Q5 ellissi di colore blue) la previsione è verde a parco, ovvero un polmone verde per il potenziamento della rete ecologica che permetta di connettere anche attraverso il Canale Villoresi il Parco Regionale delle Groane, il Plis del Grugnotorto Villoresi ed il Parco Regionale della Valle del Lambro (cfr. Progetto Nexus)



Si riportano di seguito le verifiche finali condotte sul consumo di suolo mediante il raffronto delle superfici di consumo di suolo (per tipologia di classi definite dalla Provincia di Monza e Brianza all'interno del vigente Ptcp) apportate dalle previsioni di variante rispetto a quelle del Pgt vigente. In grigio vengono indicate le previsioni, a riconferma delle vigenti previsioni (residuo di Piano) che ai sensi del Ptcp vigente generano consumo di suolo e che dovranno essere soggette alle misure di compensazione territoriale previste dalla variante ed illustrate all'interno del paragrafo 4.1. Parte II del RA. In verde invece le quote di trasformazione rideterminate in riduzione, dunque da sottrarre alla quantificazione finale del consumo di suolo previsto.

<i>Ambito Pgt vigente</i>	<i>Ambito Variante</i>	<i>Raffronto di previsione</i>	<i>Residuo di Piano</i>	<i>Classi di consumo di suolo della provincia⁴⁹</i>		
				<i>Aree urbanizzate</i>	<i>Aree non urbanizzate all'interno dell'antropizzato</i>	<i>Aree non antropizzate</i>
A2	AT_05	Riconfermata con medesima perimetrazione	SI			12.897 mq
A4	AT_04	Riconfermata con medesima perimetrazione	SI		10.300 mq	10.500 mq
A7	Non riconfermata	Riclassificata all'interno della rete verde provinciale	SI			4.944 mq
B1	AT_05/a	Riconfermata con medesima perimetrazione	SI		6.786 mq	
B5	AT_03 Sub B	Riconfermata con medesima perimetrazione	SI			17.653 mq
B5a	AT_03 Sub A	Riconfermata con medesima perimetrazione	SI	4.596 mq		
B6	ATS	Riconfermata con medesima perimetrazione	SI		40.000 mq	80.000 mq ⁵⁰
B8	AT_06	Riconfermata con perimetrazione derivante da protocollo di intesa Comune-Provincia	X			15.520 mq
B10	Non riconfermata	Riclassificata all'interno degli ambiti di ricomposizione paesaggistica ARP	X			11.864 mq
B11	AT_02	Riconfermata con medesima perimetrazione	X			22.754 mq
B12	AT_07	Riconfermata con medesima perimetrazione	X			63.304
D1	Ambito di completamento del tessuto urbano consolidato	Riclassificata con medesima perimetrazione d'ambito	X		5.447 mq	
D2	Non riconfermata	Riclassificata all'interno degli ambiti di ricomposizione paesaggistica ARP	X			5.758 mq
D3	Non riconfermata	Riclassificata all'interno degli ambiti di ricomposizione paesaggistica ARP	X			10.194 mq

49 Definito ai sensi delle indicazioni contenute all'interno dell'Allegato A sezione 5 del Ptcp provinciale.

50 Sul totale dei quali la Variante prevede la realizzazione di un parco "polmone verde" di interesse generale sovra locale.



D8	Ambito di completamento del tessuto urbano consolidato	Riclassificata nel tessuto urbano consolidato in virtù della presenza di un piano attuativo in essere	X		6.300 mq	
PDL.3.2	AT_OI	Riorganizzazione planivolumetrica dei due ambiti vigenti	X		17.467 mq ⁵¹	
C4			X			
Scheda B Piano delle Regole	Ambito di completamento del tessuto urbano consolidato	Riorganizzazione piani volumetrica	X		6.887 mq	
Scheda A Piano delle Regole	Ambito di completamento del tessuto urbano consolidato	Riorganizzazione piani volumetrica	X	2.500 mq		

A queste previsioni si devono poi aggiungere le previsioni di riclassificazione di aree libere all'interno di ambiti del tessuto urbano consolidato disciplinati dal piano delle regole o dal piano dei servizi, funzionali al completamento dell'edificato esistente (gruppo PDR.I), e non considerate nel prospetto tabellare precedente, distinguendo un completamento su aree non antropizzate⁵², per una superficie complessiva pari a 9.500 mq circa, e un ulteriore completamenti residenziale su "aree non urbanizzate all'interno dell'antropizzate" per una superficie complessiva pari a 3.700 mq, classificato dal vigente Pgt come area a servizio di previsione.

Dunque, rispetto alla quota di previsioni di trasformazione previste dal vigente PGT e non ancora poste in attuazione, in parte mutate anche dal previgente strumento urbanistico comunale PRGC, espressive di un consumo di suolo⁵³ complessivo ereditato pari a 341.688 mq (pari al 10% della superficie urbanizzata esistente allo stato di fatto⁵⁴), la Variante prevede le seguenti previsioni:

- 1.) riduzione di consumo di suolo a seguito di rideterminazione di previsioni di trasformazione vigenti incidenti su aree libere non antropizzate = **32.760 mq**
- 2.) nuove quote di consumo di suolo⁵⁵ incidenti su aree libere non antropizzate = **10.300 mq**
- 3.) nuove quote di consumo di suolo⁵⁶ in incremento delle potenzialità edificatorie all'interno del tessuto urbano consolidato, incidenti su aree non urbanizzate interne all'antropizzato (politiche di compattazione urbana) = **3.700 mq**

Ne consegue che la verifica della riduzione del consumo di suolo fa emergere un bilancio complessivo positivo pari a **18.760 mq** di aree non antropizzate urbanizzabili dal Pgt vigente non più consumate dalle previsioni di Variante, pari a una **riduzione di ben il 5,5% della quota di consumo di suolo prevista dal vigente Pgt**.

Dunque un obiettivo ambientale, quello della riduzione del consumo di suolo, raggiunto non solo dal punto di vista meramente quantitativo (**riduzione di ben il 5,5% della quota di consumo di suolo prevista dal vigente Pgt**) ma anche sotto l'aspetto qualitativo e localizzativo, evidenziando un incremento della sostenibilità delle previsioni insediative di Variante, espressive di scelte di compattazione urbana volte a utilizzare maggiormente gli spazi non urbanizzati all'interno del sistema antropizzato, piuttosto che riconfermare previsioni di trasformazione vigenti su suoli liberi di espansione, non strategiche per il soddisfacimento della domanda insediativa stimata e in contrasto per ciò che concerne l'attuazione degli obiettivi di costruzione della rete verde di ricomposizione paesaggistica locale, configurandosi in tal senso scelte maggiormente virtuose in termini di "utilizzo ottimale delle risorse territoriali".

51 La previsione ATOI è diretta "alla riorganizzazione piani volumetrica, morfologica, tipologica e progettuale di previsioni di trasformazione vigenti", come previsto dalla Lr. 31/2014, per il completamento delle connessioni verdi e infrastrutturali al fine di concorrere al disegno della rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale. Pertanto la previsione ATOI della Variante prevede esclusivamente una ricomposizione planimetrica dell'ex ambito C4 del Pgt vigente destinato a "verde di riqualificazione ambientale" all'interno del più ampio comparto AT_OI prevedendone una riorganizzazione e rimodulazione, di pari estensione, per rendere maggiormente attuabile la previsione di corridoio verde. Ne consegue che il saldo di consumo di suolo generabile dalla previsione rispetto alle vigenti trasformazioni del Pgt è a saldo zero. Ciò che era previsto a "verde di riqualificazione ambientale" (ex C4) viene previsto in ugual superficie nella conformazione planimetrica del comparto ARLI di Variante, da considerare anch'essa come "area di non consumo di suolo" per la piantumazione di essenze arboree sempre verdi.

52 Identificato al fine di garantire l'ampliamento delle attività economiche esistenti localizzate sul territorio, nelle more di quanto previsto dal c. 4 art. 5 della Lr. 31/2014.

53 Verificato ai sensi della Provincia di Monza e Brianza.

54 Rilevata secondo la banca dati Dusat 4.0

55 Assentite dalla Lr. 31/2014 e indirizzi applicativi conseguenti al fine di consentire l'ampliamento di attività economiche esistenti.

56 Assentite dalla Lr. 31/2014 e indirizzi applicativi conseguenti in quanto "aree disciplinate dal piano dei servizi e dal piano delle regole all'interno del tessuto urbano consolidato".



4. L'ottimizzazione delle risorse territoriali

4.1. Le politiche di riuso dell'esistente

In coerenza con i disposti della Lr. 12/2005 e smi (art. 8, c. 2, lett. e-bis e e-quinquies; art. 10 c.l. let. b – bis) la Variante individua all'interno di appositi elaborati cartografici di corredo le aree dismesse e/o degradate, non utilizzate o sotto utilizzate esistenti alla data di adozione della Variante, nelle quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale "prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano" in funzione della strategicità e della rilevanza per la politica territoriale che tali ambiti rivestono all'interno del territorio comunale.

Dunque, in funzione dell'entità degli interventi previsti nonché della differente strategicità delle suddette aree a configurarsi all'interno del sistema pubblico e di interesse generale, la Variante articola le strategie di recupero delle aree dismesse attraverso le seguenti declinazioni:

- Area di trasformazione strategica comparto ex Snia.

L'ambito relativo alla cosiddetta "area ex Snia-Viscosa", situato nella zona sud-ovest del territorio comunale, si differenzia dalle restanti aree dismesse esistenti sul territorio per portato strategico, quale sito produttivo dismesso di interesse regionale definitivamente perpetrato con D.G. Ambiente, energia e reti n. 21133 del 07.11.2002, e rilevanza degli interventi, estendendosi all'interno del territorio comunale per una superficie di circa 50 Ha, interessando dunque 1/10 dello stesso

L'obiettivo strategico prioritario è quello di pervenire alla sua progressiva riqualificazione, recupero e rifunzionalizzazione, attraverso un insieme sistematico di azioni di riassetto e riorganizzazione complessiva del comparto volte a garantire una valorizzazione dell'area di carattere occupazionale e d'attrattiva per l'imprenditoria e attività economiche volte a infittire il tessuto economico e sociale, orientato anche allo sviluppo e sperimentazione di nuove tecnologie nel campo dell'energia, dell'ambiente e dello sviluppo economico sostenibile.

Per la complessità dell'intervento, per l'importanza delle procedure di bonifica ambientale del sito⁵⁷, nonché i soggetti territoriali da coinvolgere, l'ambito richiede l'attivazione di forme di programmazione negoziata regionale, nello specifico nella modalità dell'Accordo di programma di rilevanza regionale, quale strumento volano per lo sviluppo di una proposta di riqualificazione coerente con il territorio in cui l'ambito si inserisce e condivisa dagli enti territoriali interessati.

L'ipotesi di riqualificazione dell'ambito ricompreso all'interno del perimetro con sigla ATS da assoggettarsi ad Accordo di programma di rilevanza regionale è articolato in sub-ambiti di intervento, denominati aree tematiche AT.n di intervento oggetto di progettazione nell'ambito dell'accordo di programma regionale identificano gli ambiti all'interno del comparto di riqualificazione della ex Snia Viscosa deputati alla valorizzazione dell'area in chiave occupazionale e d'attrattiva per favorire l'imprenditoria e lo sviluppo di sistemi di impresa tecnologici ed innovativi, volte a infittire il tessuto economico e sociale, orientato anche allo sviluppo e sperimentazione di nuove tecnologie nel campo dell'energia, dell'ambiente e dello sviluppo economico sostenibile. La progettazione delle aree tematiche di intervento all'interno dell'ambito dell'accordo di programma persegue i seguenti obiettivi:

- a.) mantenere il nucleo storico industriale, destinandone le parti più significative a Parco scientifico tecnologico per attività legate alla green economy e tecnologie hi tec (ricerca, produzione, sperimentazione, etc...), oltre che funzioni culturali e di interesse generale di pregio (poli di servizi) in corrispondenza degli spazi prospicienti le stazioni di interscambio;
- b.) destinare la restante area a Parco industriale, così svolgere un ruolo primario per il potenziamento della rete ecologica tra il Parco delle Groane il Plis del Grugnotorto Villorosi ed il Parco della Valle del Lambro.

⁵⁷ Le previsioni di riqualificazione, recupero e rifunzionalizzazione dell'area sono fortemente condizionate sia dalla diversificazione delle proprietà (ad oggi frazionata in n. 6 proprietà differenti) sia dalle tempistiche legate al completamento delle operazioni di bonifica ambientale. Si riscontra come ad oggi risultino in itinere le procedure di caratterizzazione ambientale solo per una parte dei suoli interessati (per la metà inferiore dell'ambito); di questa tuttavia solo una più limitata parte del comparto risulta anche completamente bonificata ed operabile dal punto di vista delle trasformazioni urbanistiche. Per la parte superiore del comparto, interessata prevalentemente dai fabbricati del cuore storico del comparto produttivo le procedure di bonifica risultano ancora da avviare.



Al fine di innescare processi di riqualificazione di start up che possano fungere da volano per il complesso degli interventi che si rendono necessario per il recupero dell'intero complesso, nonché rendere attuabile nel medio periodo la previsione di perequazione legata al comparto⁵⁸, la Variante individua all'interno del perimetro ATS due "Comparti stralcio funzionali di pianificazione attuativa prioritaria - CSF" (attuabili nell'arco temporale di 5/10 anni) all'interno dei quali viene assentita la trasformazione urbanistica autonoma, dunque svincolata dalla previsione di accordo di programma, esclusivamente ove si concretizzino specifiche prestazioni, su richiesta di sollecito comunale, di carattere premiale (inerenti lo svolgimento delle procedure di bonifica ambientale), perequativo (attraverso l'acquisizione di aree con diritti volumetrici definiti dal Piano) e compensativo, nello specifico queste ultime correlate alla cessione preventiva di ambiti per la realizzazione di "progetti pubblici" **PP** di interesse strategico, garantendo dunque significative ricadute sia ambientali che pubbliche di carattere diffuso correlate dallo sviluppo previsto.

Nello specifico le ricadute pubbliche attese dall'attuazione dei comparto stralcio funzionale risultano essere:

PP.1	Garantire una porta di ingresso "verde" al comparto da nord, per verde attrezzato e fruibile, d'interesse anche per la creazione di un cannocchiale visivo sulla facciata d'ingresso del comparto, e funzionale per la creazione di parcheggi di attestamento all'abitato di Varedo.
PP.2	Garantire l'utilizzo pubblico del sottosuolo al fine di traguardare l'obiettivo della progettazione del sottopasso, come da accordi preliminari con Frm
PP.3.	Realizzazione di un parco pubblico, al fine di garantire la continuità ambientale e relazioni di percorribilità con il sedime dell'ex deputatore comunale e il sistema urbano comunale.
PP.4	Progettazione di un'area verde sperimentale per microclima e riduzione CO2

Come si evince dal prospetto tabellare sopra riportato, le compensazioni richieste sono prevalentemente per la realizzazione di aree verdi e corridoi ambientali, la cui funzione è quella di creare sia un tessuto connettivo verde osmotico in grado di dialogare con il contesto urbano in cui l'ambito si inserisce, che di configurare degli spazi "tampone" per la tutela delle funzioni prevalentemente residenziali insediato nell'intorno della Snia rispetto all'ipotesi di rifunionalizzazione.

Poiché infatti il comparto ex Snia si trova oggi giorno di fatto completamente inserito all'interno di un contesto urbanizzato e densamente abitato, l'ipotesi di riqualificazione, recupero e rifunionalizzazione dell'intero comparto non ha potuto esimersi dall'effettuare le seguenti valutazioni, che poi hanno inciso sulla proposta finale di variante:

1. Traguardare infine obiettivi di relazioni e dialogo costante al fine di garantire un rapporto osmotico tra l'ambito e il contesto insediativo in cui si inserisce, ponendo attenzione dunque alla progettazione dei margini dell'ambito, in termini di possibili relazioni e connessioni con il sistema insediativo esistente. In tal senso vi è l'intento di localizzare nell'ambito le aree verdi presenti nelle vicinanze dell'esistente area residenziale al fine di prevederle come aree a servizi e verde attrezzato di fruizione pubblica (si veda la localizzazione degli ambiti di progetto pubblico PP funzionalmente deputati a tale ruolo);

2. garantire l'insediamento di destinazioni d'uso coerenti con il grado di accessibilità del comparto, che risulta dal punto di vista viabilistico inserito in un contesto piuttosto saturo e trafficato. Pertanto l'accordo di programma dovrà prevedere innanzitutto l'obbligatorietà della realizzazione dell'intero asse stradale di collegamento a sud tra la direttrice ex statale dei Giovi e la Milano-Meda indicato all'interno della Tavola delle previsioni di Variante con apposita simbologia. L'accordo di programma potrà rappresentare inoltre l'occasione per sviluppare uno studio di fattibilità della nuova stazione ferroviaria di interscambio all'interno del comparto ATS. In ogni modo sia lo scenario di intervento definito dall'attuazione dei comparti stralcio funzionali CSF, sia quello di lungo periodo definito dal recupero dell'intero ex comparto produttivo storico, sono stati oggetto di specifiche ed accurate analisi dal punto di vista del traffico e della mobilità, derivandone le più opportune prescrizioni ed indicazioni di breve e lungo periodo da attuare al fine di configurare un intervento sostenibile con il sistema infrastrutturale esistente (cfr. par. 3.5.2.4. Parte II del RA).

3. dunque, non fare leva esclusivamente sull'accessibilità privata, ma anche su quella pubblica. Si riscontra, infine, come il portato strategico del comparto è espresso anche da livello di accessibilità pubblica, determinato dalla prossimità alla stazione ferroviaria Frm, per la quale si prevede l'attestamento del terzo binario della tratta Bovisa - Seveso - Asso in previsione, alla linea del trasporto pubblico degli autobus, nonché alla metro tranvia, per la quale nel 2009 è stato definito il progetto definitivo di trasformazione dell'attuale impianto tranviario lungo la direttrice Milano-Limbiato in una moderna metro tranvia, che andrebbe a servire il comparto oggetto di intervento.

⁵⁸ Si rimanda alla relazione tecnico illustrativa della Variante al Documento di Piano per la definizione dell'impianto progettuale di perequazione e la necessità di riconfermare la perequazione anche all'interno dell'ambito Snia.



L'ambito nel suo complesso si configura dunque come ambito preferenziale per l'applicazione degli obiettivi di accessibilità sostenibile definiti dal Ptcp provinciale.

4. garantire l'insediamento di destinazione d'uso coerenti con una programmazione acustica dell'intero settore comunale (cfr. par. 3.5.2.1. Parte II del RA) che configuri una progressiva graduazione dalle classi acustiche più elevate, dove è attesa una rifunzionalizzazione più simile ai "luoghi della produzione" a quelle più coerenti con il contesto residenziale di intorno (classi III o IV) in prossimità dell'edificato esistente; ne è derivata la scelta di ipotesi di localizzazione delle funzioni di carattere terziario e d'ufficio nella parte più a nord del comparto prossima alle abitazioni, mentre la protezione acustica lungo la direttrice della comasina potrà avvenire mediante la realizzazione di rilevati verdi con terrapieni.

5. garantire un carico antropico generabile coerente con i limiti delle risorse ambientali esistenti, con specifico riferimento alla disponibilità delle risorse idriche, dunque optare per destinazioni prevalentemente non residenziali, o in ogni modo ridurre significativamente la previsione di sviluppo residenziale dell'ambito, al fine di ridurre - rispetto alle previgenti previsioni - le idroesigenze attese. In tal senso a seguito dell'approfondimento operato all'interno dello studio geologico ed idrogeologico, le previsioni di variante hanno ridotto significativamente l'insediabilità residenziale, al fine di ricondurre l'insediabilità prevedibile per l'intero comparto ai limiti della disponibilità della risorsa idrica; pertanto, per ciò che concerne la proposta di riqualificazione del comparto storico si dovrà tenere in considerazione delle seguenti prescrizioni: *"In considerazione della situazione di lieve deficit, pari a 0,15% nel medio periodo e 1,6% nel lungo periodo, ipotizzabile rispetto alla risorsa idrica effettivamente disponibile oltre il valore di 59,15 l/s, che costituisce il massimo immesso nel periodo 2009-2014, si prescrive di effettuare uno studio idrogeologico più dettagliato, di completamente al monitoraggio di cui al paragrafo 7.3 della relazione geologica della Variante al Pgt, rivolto alla determinazione delle caratteristiche dell'acquifero, tramite prove in pozzo, necessarie nel caso in cui si debba provvedere alla perforazione di nuovi pozzi"*

Si configura dunque, seppur stante lo stato embrionale della progettazione, una proposta di Variante di maggior sostenibilità rispetto alla previsione vigente, soprattutto dal punto di vista della coerenza con gli assetti territoriali e i limiti ambientali esistenti, maggiormente contestualizzata nel contesto di intervento in cui si opera.

- Aree dismesse strategiche per il perseguimento di finalità pubbliche, dunque inserite nel Documento di Piano

In secondo luogo, la Variante identifica con la sigla AT_03 un sistema complessivo di trasformazione articolato in tre sub-comparti denominati "Sub A, Sub B e Sub C" finalizzato a concretizzare l'obiettivo strategico di incentivare la rilocalizzazione di attività produttive collocate impropriamente all'interno di contesti centrali poco adeguati allo svolgimento delle funzioni produttive in corrispondenza di assi meglio attrezzati, verificando eventualmente la disponibilità di aree comunali, al fine anche di "liberare", in funzione della centralità e accessibilità dei luoghi, opportunità e spazi per la collettività e/o di carattere culturale, attraverso l'insediamento di funzioni di interesse collettivo e/o di carattere ambientale, utili anche per concretizzare lo "spessore verde" del Torrente Seveso.

L'articolazione dell'operazione nel suo complesso, volta a perseguire obiettivi di rilocalizzazione di funzioni esistenti, cercando di garantire una giusta flessibilità affinché si configurino le condizioni di attuabilità della proposta, garantendo al contempo la realizzazione degli obiettivi pubblici connessi, ha portato alla scelta di inserire le aree interessate all'interno della disciplina del Documento di Piano mediante il ricorso a modalità attuative concertate.

- Le rimanenti aree dismesse

Le rimanenti aree dismesse alla data di adozione, di minore complessità dal punto di vista delle dinamiche e dei processi territoriali, nonché di minor strategicità dal punto di vista dell'interesse generale, vengono collocate all'interno della disciplina generale dei tessuti consolidati individuati dal Piano delle Regole dove, a seconda della destinazione prevalente degli ambiti (residenziale e non residenziale), attraverso specifiche declinazioni e accorgimenti normativi, alla luce della particolare contingenza socio-economica, vengono ampliate e rese maggiormente flessibili le modalità di recupero e riutilizzo (anche progressivo) del patrimonio edilizio esistente, correlando le stesse a specifiche ricadute pubbliche in funzione del differente portato dell'intervento che si andrebbe a configurare.



all'interno del tessuto residenziale

sia in termini di possibile ristrutturazione edilizia dell'esistente senza demolizione, al fine di consentire l'insediamento di nuove attività anche economiche compatibili con il contesto urbano di inserimento, fino alla sostituzione edilizia a seguito di demolizione e ricostruzione, mediante l'accesso a quote graduate della volumetria preesistente commisurate alla ricaduta pubblica derivante dall'intervento, il tutto dunque volto a garantire una maggiore flessibilità di intervento per il recupero e/o la rigenerazione dell'esistente in coerenza con gli obiettivi di sviluppo ambientale sostenibile

all'interno del tessuto non residenziale

la riconversione dei numerosi manufatti edilizi produttivi dismessi viene agevolata, in particolare modo all'interno delle zone già caratterizzate da forte frammistione di attività non produttive (zona D2), sia attraverso una sostanziale revisione dei coefficienti parametrici di conversione delle destinazioni d'uso per destinazioni terziarie e commerciali previsti dalla normativa vigente, sia consentendo nel caso di strutture produttive esistenti la possibilità di utilizzo a destinazione commerciale di medie strutture di vendita sino al limite normativo delle medie strutture di vendita (dunque: fino a 2.500 mq di superficie di vendita), dove le norme vigenti nel caso di strutture produttive esistenti limitano la dimensione delle medie strutture di vendita insediabili a una soglia massima di 400 mq di superficie lorda di pavimento, dimensione non ritenuta adeguata ad attivare adeguati interventi di recupero e riutilizzo di edifici dismessi. Ciò anche al fine di rispondere all'obiettivo di raggiungere una migliore differenziazione funzionale del comparto insediativo

Dunque, l'orientamento generale strategico della Variante per agevolare la riqualificazione, il riuso o il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente, in attuazione della politica di agevolare il riuso urbano, è dunque quello di incrementare le possibilità di utilizzo, anche attraverso una maggiore utilizzazione edificatoria delle aree dismesse esistenti all'interno del consolidato urbano sia residenziale che non, rispetto a quanto previsto dalla vigente normativa, aspetto che consentirebbe di raggiungere significativi obiettivi di densificazione e concentrazione insediativa, minimizzando le spinte dispersive e salvaguardando le aree libere da interventi di espansione urbana. Si riscontra come le maggiori possibilità di intervento all'interno delle aree dismesse, sia in termini di destinazioni d'uso assentite che di capacità edificatoria usufruibile, risultano commisurate rispetto a specifiche prescrizioni in termini di mitigazione e compensazione ambientale definite dalla Variante, soprattutto in termini di aree da acquisire e cedere attraverso l'istituto perequativo di Variante per la costruzione della rete ecologica comunale. Fondamentale in tal senso la riconversione degli ambiti produttivi dismessi lungo il torrente Seveso, in concomitanza con gli obiettivi di cessione a verde degli ambiti contermini perseguibili anche con modalità premiali in funzione dell'estensione della fascia ambientale garantita lungo il Seveso oltre la quota di 10 metri prescritta dalla normativa vigente, al fine di concretizzare strategici obiettivi di riqualificazione verde del sistema insediativo lungo il torrente Seveso.

Rispetto alla valutazione condotta, si riscontra la necessità, ai fini di mitigazione e compensazione degli effetti ambientali generabili di carattere cumulativo derivanti dalla previsione generale di Variante di consentire, nel caso di strutture produttive esistenti, la possibilità di utilizzo a destinazione commerciale di medie strutture di vendita sino al limite normativo delle medie strutture di vendita (dunque: fino a 2.500 mq di superficie di vendita), di prevedere le seguenti specifiche condizioni di intervento limitatamente all'insediamento di strutture di vendita superiori a 1.500 mq di superficie di vendita:

1. che le aree oggetto di acquisizione e cessione mediante il ricorso all'istituto perequativo vengano adeguatamente piantumate con essenze arboree sempreverdi
2. che le nuove attività insediate adottino le migliori soluzioni progettuali in termini di risparmio energetico, contenimento delle emissioni inquinanti in atmosfera, risparmio idrico e di riutilizzo delle acque in loco, con specifica attenzione alle azioni e sistemi incidenti sulla varianza idraulica, volti al recupero e alla canalizzazione dell'acqua piovana, nonché all'auto smaltimento in loco delle acque piovane e il riutilizzo dell'acqua piovana stessa per le acque di scarico.
3. utilizzo di illuminazione led ad elevato efficientamento energetico
4. evidenziare all'interno della normativa l'obbligatorietà della predisposizione di "una analisi della domanda e dell'offerta all'interno del bacino di attrazione commerciale dell'insediamento che giustifichi la necessità di garantire un servizio al consumatore" così come previsto dal p.to 2.3. della dgr. 5 dicembre 2007, n. 8/6024, dunque previa redazione, a cura del proponente, di apposito studio ed elaborati richiesti dalla normativa regionale per l'ubicazione di MSV di cui alla dgr. 5 dicembre 2007, n. 8/6024 afferenti alla verifica di impatto commerciale, verifica della compatibilità infrastrutturale, urbanistica, ambientale e paesaggistica per la valutazione integrata degli impatti delle medie strutture, con particolare riguardo agli effetti derivanti sul sistema della viabilità e accessibilità locale, definendo gli interventi necessari all'adeguamento del sistema viabilistico esistente



5. si ritiene in tal senso necessario introdurre l'obbligatorietà di espletamento della procedura di "verifica di assoggettabilità alla Vas" ai sensi della normativa ambientale vigente, al fine che possano essere valutati nel dettaglio gli impatti derivanti sul sistema ambientale in funzione delle condizioni specifiche del contesto di intervento.

Si sottolinea come, in attesa dell'applicabilità delle misure di incentivazione di cui all'art. 4 della Lr. 31/2014, ossia fino all'avvenuto adeguamento dello strumento urbanistico comunale in recepimento della soglia di riduzione del consumo di suolo regionale e provinciale, al fine di incentivare i processi di rigenerazione urbana e dunque agevolare il recupero e/o il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente dismesso a rischio di compromissione e degrado, anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, per gli interventi interessanti le aree dismesse identificate in apposito elaborato grafico del Documento di Piano e disciplinate dal Piano delle Regole, ovvero anche fabbricati che si trovano in uno "stato fisico di degrado non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria", è possibile prevedere, in quanto applicabili secondo i disposti normativi vigenti, le seguenti agevolazioni di carattere fiscale, tra cui:

- riduzione dei costi di costruzione⁵⁹, a seguito delle facoltà concesse ai comuni dalla Legge 11 novembre 2014, n. 164, rispetto ad una graduazione correlata ad esempio alle prestazionali energetiche ed ambientali raggiunte dagli interventi di riqualificazione;
- riduzione del contributo di costruzione⁶⁰, nelle modalità previste dalla Legge 11 novembre 2014, n. 164, rispetto ad una graduazione correlata ad esempio alle prestazionali energetiche ed ambientali raggiunte dagli interventi di riqualificazione;
- riduzione dei contributi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo quanto previsto dal c. 10 - bis art. 44 della Lr. 12/2005 e smi.

E' possibile inoltre prevedere ulteriori incentivazioni fiscali, ad esempio avvalendosi della definizione di "volume amministrativo" delle disposizioni attuative del piano delle regole, prevedendo un'altezza virtuale da applicare inferiore a quella applicata per le nuove costruzioni (ad es. 2,5 mt al posto di 3 mt).

4.2 Le politiche di attuazione della rete ecologica comunale

Il tema della ricucitura territoriale ("ricucire per riorganizzare, identificando un telaio") approfondito in fase di scoping che identificava la rete ecologica comunale come telaio verde del nuovo disegno urbano, quale struttura per la ricomposizione del paesaggio, la connessione ambientale e l'incremento della fruizione ricreativa, ha sviluppato una visione strategica di rete verde locale quale elemento di coagulo interstiziale per la riorganizzazione e il riammagliamento dell'assetto urbano, la ricucitura territoriale, la ricomposizione del paesaggio, la connessione ambientale, nonché di potenziale fruizione ricreativa, attraverso una grande infrastruttura ecologica e ambientale in grado di ricomporre, non solo sotto il profilo ecologico ma anche paesaggistico-ambientale, il sistema degli spazi periurbani e intra-urbani fortemente destrutturato con gli ambiti verdi di maggiore rilevanza.

Ciò ha richiesto operativamente di lavorare negli spazi interstiziali del costruito per progettare e sviluppare un disegno di relazione degli spazi aperti finalizzata alla costruzione delle reti verdi di ricomposizione paesaggistica ambientale comunale, avvalendosi di specifiche letture sviluppate all'interno della valutazione ambientale strategica, al fine di valutare l'opportunità di riappropriarsi o meglio disciplinare spazi attualmente marginali o poco utilizzati per sviluppare un disegno compiuto e sistemico di relazioni verdi che, oltre alle aree tutelate riconosciute (PLIS), si ponga l'obiettivo di ricucire le aree agricole esterne con gli spazi peri-urbani e urbani all'interno della città consolidata, e che individui pertanto, rispetto allo schema direttore del PLIS del Grugnotorto

59 Per cui ai sensi del c. 10 art. 16 Dpr. 380/2001 e smi: "al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), i comuni hanno la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni"

60 Per cui "Al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore al venti per cento rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria. I comuni definiscono, entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente disposizione, i criteri e le modalità applicative per l'applicazione della relativa riduzione"



Rispetto a tale impostazione, la Variante ha formalizzato, sotto forma di corema, lo schema direttore della rete ecologica verde comunale.



Obiettivo del presente paragrafo è l'illustrazione delle modalità con cui le previsioni di Variante concorrono alla configurazione della rete ecologica comunale in progetto, sviluppata muovendo appunto dallo schema strutturale sopra riportato.

1. la rideterminazione delle aree di trasformazione vigenti su aree libere in contrasto con l'intercorsa programmazione provinciale e rideterminate all'interno della rete ecologica comunale al fine della riduzione del consumo di suolo

Nell'ambito della "prioritaria riflessione sulle porosità urbanistiche e le incompiutezze attuative" prevista dall'amministrazione mediante la Variante al Pgt al fine di "pervenire ad una rideterminazione delle quote di trasformazione non attuate a favore della concretizzazione di strategie di interesse generale per la ricomposizione paesaggistica degli spazi verdi residui e dunque la declinazione progettuale a livello locale dell'intervenuto disegno di rete verde del Ptcp vigente (Ob. 5.1. e 5.1.1.), è stata effettuata una disamina critica della coerenza delle previsioni di trasformazione vigenti rispetto al quadro programmatico sovra locale vigente, verificando l'opportunità di rideterminare quegli ambiti di trasformazione la cui riconferma, risultando in contrasto con gli obiettivi dell'intercorsa programmazione provinciale vigente riguardando in tal modo l'auspicata riduzione del consumo di suolo prevista della Lr. 31/2014

Ne consegue che la proposta di Variante perviene alla rideterminazione di ambiti di vigente previsione di trasformazione collocati su aree libere di espansione (ai sensi dell'allegato A del Ptcp provinciale) all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale (di cui alcune anche all'interno del corridoio trasversale di cui all'art. 32 delle Nta del Ptcp) a favore della concretizzazione di strategie di interesse generale per la ricomposizione paesaggistica e dunque della declinazione progettuale a livello locale del disegno di rete verde del Ptcp, anche attraverso i più adeguati istituti perequativi.



2. Le aree di trasformazione su aree libere riconfermate al fine della "riorganizzazione plani volumetrica, morfologica, tipologica e progettuale di previsioni di trasformazione vigenti" nella rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale (AT_02, AT_03 Sub B, AT_04, AT_05)

Per le aree di trasformazione vigenti che vengono riconfermate dalla Variante al fine della "riorganizzazione plani volumetrica, morfologica, tipologica e progettuale di previsioni di trasformazione vigenti" a favore della concretizzazione di strategie di interesse generale per l'attuazione di azioni strategiche di ricucitura e ricomposizione paesaggistica degli spazi verdi residui, la Variante identifica specifiche modalità attuative avvalendosi della concertazione urbanistica prevista all'interno del Documento di Piano nonché ricorrendo agli istituti della perequazione e della compensazione territoriale

1. Concertazione urbanistica

Per ogni previsione di trasformazione la variante predispone una apposita scheda contenente i criteri di intervento in cui vengono definite anche le specifiche prescrizioni a carico del proponente in termini di costruzione della rete verde.

2. Compensazione territoriale

In generale attraverso l'istituto della compensazione territoriale (secondo i "Criteri attuativi della compensazione ambientale e territoriale" illustrati nel precedente paragrafo) articolata su tre livelli (consumo di suolo, rete verde di ricomposizione paesistica provinciale e aree agricole allo stato di fatto) l'attuazione delle previsioni di trasformazione e anche degli interventi all'interno del tessuto urbano consolidato che comportano consumo di suolo da "non-urbanizzato" a "urbanizzato, viene correlata direttamente alla realizzazione della rete ecologica comunale, in termini di acquisizione di terreni non alienabili e destinati a verde permanente, cessione di superfici a verde drenante profondo, impianto di dotazioni arboree e progettazione di corridoi verdi di connettività locale al fine di garantire elevati obiettivi di ricomposizione paesaggistica nonché di connessione con le aree non urbanizzate all'interno dell'antropizzato o le aree non antropizzate.

3. Perequazione (aree private con diritti volumetrici da acquisire)

La Variante identifica le aree destinate all'acquisizione da parte dell'Amministrazione Pubblica appartenenti al sistema agricolo e ambientale deputati alla connessione ambientale con il PLIS del Grugnotorto, che nel loro insieme definiscono, in coerenza con i contenuti del Piano dei servizi di cui al c. 1 art. 9 della Lr. 12/2005 e smi, il "sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato" alle quali viene riconosciuto, in funzione della loro strategicità rispetto agli obiettivi di costruzione della rete ecologica comunale, un diritto volumetrico teorico, da trasferire, per le quali la traduzione della capacità edificatoria teorica in diritto edificatorio perequativo avviene all'atto della cessione secondo i criteri di applicazione della perequazione definiti dalla Variante.

Attraverso l'attuazione dell'istituto della perequazione previsto dalla Variante, il cui ricorso obbligatorio è previsto per differenti interventi non solo di nuova trasformazione ma anche all'interno del tessuto urbano consolidato, si prevede un'acquisizione complessiva al demanio pubblico di aree private per una superficie pari a **144.760 mq**, non alienabili e da mantenere a verde permanente, sulle quali attivare progetti di interesse pubblico e/o generale coerentemente con il vincolo d'uso a verde permanente (ad es. bosco in città, etc...) fatta salva la prioritaria funzione ambientale, che sarà perseguita attraverso i rimboschimenti, il riequipaggiamento di rogge e sentieri, il miglioramento della biodiversità vegetale.

Tali aree svolgono, a differente titolo, uno specifico ruolo ecologico e paesaggistico funzionale alla qualità degli insediamenti residenziali e alla vita degli abitanti, nonché consentono la creazione di una continuità delle aree verdi di rilevanza sovra comunale con quelle di rilevanza locale. In funzione della differente potenzialità conformativa del regime giuridico dei suoli, la Variante articola le aree in perequazione secondo la seguente declinazione:

Ambiti di ricomposizione paesaggistica (ARP) che concorrono alla costruzione della rete ecologica comunale, interni alla rete verde provinciale

Aree inserite nella rete verde di ricomposizione paesistica provinciale, non urbanizzate, all'interno dell'antropizzato, di una certa ampiezza, connodate da valori di moderata connettività e continuità ambientale, funzionali dunque a concorrere alla ricomposizione paesistica di un certo respiro all'interno dell'urbanizzato a seguito dell'attivazione di progetti di verde pubblico (ad es. bosco in città). Identificano nel loro insieme una dorsale verde urbana, con funzioni sia di fruizione pubblica che di mantenimento delle relazioni percettive esistenti di spazi aperti, di strategico interesse per la "discesa" della rete verde da nord a sud del territorio comunale.



A seguito di acquisizione da parte dell'amministrazione gli ambiti di ricomposizione paesaggistica (ARP) che concorrono alla costruzione della rete ecologica comunale acquisiranno la disciplina urbanistica degli ambiti "verde urbano di connessione ambientale della rete verde di ricomposizione paesaggistica" per ciò che concerne le "aree verdi comunali di ricomposizione paesaggistica"

Aree di riqualificazione e consolidamento ambientale (ACA) della rete verde

Identificano gli ambiti non antropizzati, esterni al tessuto urbano consolidato, interni alla rete verde provinciale, con connotazione prevalentemente rurale, che possono fattivamente concorrere, in funzione anche della progressiva acquisizione delle aree a demanio pubblico nell'intorno, e alla luce del loro inserimento all'interno di un Parco locale di interesse sovra locale, al consolidamento e rafforzamento della rete delle aree pubbliche nel suo insieme, dunque a completamento di un sistema pubblico già in atto attorno al compendio monumentale di Villa Bagatti Valsecchi.

All'interno di questi ambiti prevalgono le esigenze di miglioramento e consolidamento ambientale ed ecologico rispetto allo stato esistente (ad es. bando Ersaf per impianti di forestazione permanente, etc...) o di fruizione leggera (percorsi vita, palestre all'aperto, etc...)

A differenza delle altre aree non antropizzate, esterne al tessuto urbano consolidato, ricadenti prevalentemente anch'esse nel Plis, non risultano interessate da progetti di corridoi verdi di interesse regionale e provinciale, risultando, per localizzazione, all'interno di un cuneo verde di attestamento del paese, dunque meno funzionali e meno deputati al mantenimento dei valori di connettività e permeabilità ambientale che caratterizzano i corridoi ecologici. Mentre, a differenza degli ambiti di ricomposizione paesaggistica ARP, identificano comparti maggiormente integri, di minor grado di deframmentazione, e con vocazione prevalentemente rurale, dunque con un minore grado di antropizzabilità dei suoli, differentemente dalle aree ARP che si prestano per progetti e interventi di parchi e progetti pubblici.

All'interno delle aree di consolidamento ambientale (ACA) della rete verde le funzioni dovranno essere compatibili con quanto previsto dalla normativa regionale vigente dei Parchi locali di interesse sovra comunale nonché della rete verde provinciale di cui all'art. 31 delle norme di attuazione del Ptcp vigente. Il perseguimento degli obiettivi e la realizzazione degli interventi sarà concordato con il Parco del Grugnotorto-Villoresi per le aree ricadenti nel perimetro del parco Grugnotorto-Villoresi. E' altresì possibile lo svolgimento di alcune specifiche attività agricole e florovivaistiche, a fini didattici e/o di ricerca o produttive, da concordare con l'amministrazione nelle varie modalità previste dalla legislazione vigente fra le quali i Piani attuativi, i Permessi di costruire convenzionati o altre forme di convenzionamento. In queste aree sarà incentivato il ricorso a tecniche di coltivazione biologica, anche in collaborazione con aziende agricole della zona

A seguito di acquisizione da parte dell'amministrazione gli ambiti di consolidamento ambientale (ACA) della rete verde acquisiranno la disciplina urbanistica delle "aree verdi comunali di ricomposizione paesaggistica, all'interno del Plis"

Ambiti di ricomposizione paesaggistica locale (ARL)

Identificano aree non urbanizzate di carattere residuale all'interno dell'antropizzato, complementari al disegno della rete ecologica comunale di fruizione pubblica prevista dal progetto di Variante, esterne alla rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale, tuttavia funzionali al "prolungamento" della rete verde provinciale all'interno del tessuto urbano consolidato, in chiave di micro-connettività intra-urbana, per il completamento del disegno di rete.

A seguito di acquisizione da parte dell'amministrazione gli ambiti di ricomposizione locale (ARL) acquisiranno la disciplina urbanistica degli ambiti "verde urbano di connessione ambientale della rete verde di ricomposizione paesaggistica" per ciò che concerne le "aree verdi comunali di ricomposizione paesaggistica"

Lo schema del disegno progettuale che ha portato alla individuazione delle aree con diritti volumetrici di perequazione da acquisire.



3. Di rilevanza al fine dell'attuazione del disegno di rete ecologica comunale risultano due previsioni di trasformazione

AT 03 Sub A

Identifica un sistema di trasformazione articolato in tre sub ambiti finalizzato a concretizzare l'obiettivo strategico di incentivare la rilocalizzazione di attività produttive collocate impropriamente all'interno di contesti centrali poco adeguati allo svolgimento delle funzioni produttive in corrispondenza di assi meglio attrezzati, al fine di liberare una significativa porzione di fascia lungo il Seveso da adibire a verde ad oggi completamente edificata e non permeabile dal punto di vista della continuità ambientale.

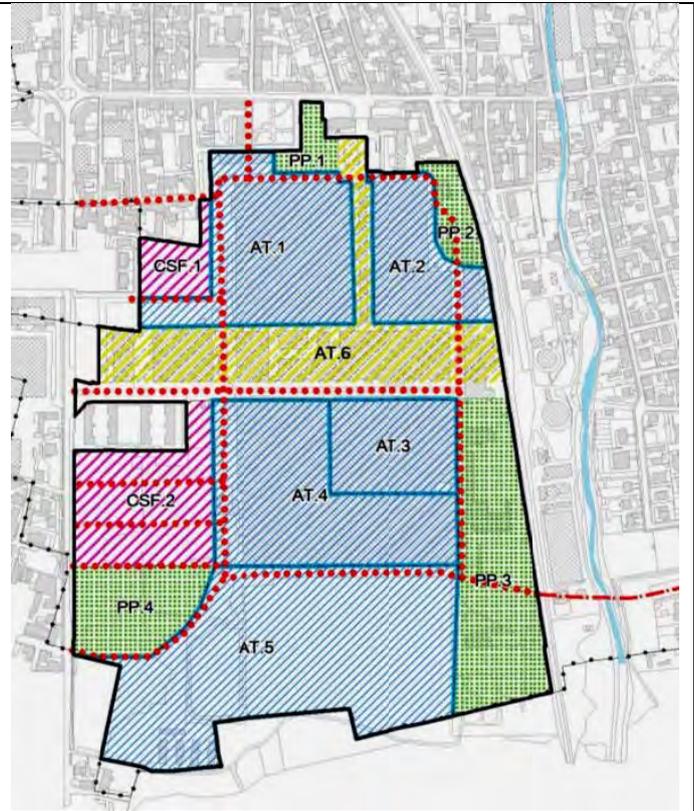




ATS ex Snia

Al fine di traguardare obiettivi di relazioni e dialogo costante al fine di garantire un rapporto osmotico tra l'ambito e il contesto insediativo in cui si inserisce, ponendo attenzione dunque alla progettazione dei margini dell'ambito, in termini di possibili relazioni e connessioni con il sistema insediativo esistente, è derivata la previsione di inserire nell'ambito le aree di progetto pubblico P.P. da destinare prevalentemente come aree a servizi e verde attrezzato di fruizione pubblica, in corrispondenza dei margini urbani, al fine di massimizzare i valori di permeabilità e connettività urbana tra settori urbani.

Si riscontra inoltre la rilevanza della previsione di adibire a parco industriale, secondo l'impianto strutturale del cardo e decumano, una parte del nucleo di storica produzione, di minor rilevanza storico-architettonica, nonché di destinare l'intero ambito tematico di progettazione A.Te. n. 5 a "polmone verde" in attuazione del Progetto Nexus di connessione ecologica tra il Parco delle Groane il Plis del Grugnotorto Villaresi ed il Parco della Valle del Lambro, fondamentale nell'economia del disegno progettuale complessivo di rete verde comunale.



4. Ambiti antropizzati da riqualificare che concorrono alla progettazione del corridoio della rete verde di ricomposizione paesaggistica (unità ottimali di intervento)

Con la suddetta terminologia il Piano delle Regole individua specifici ambiti situati all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale che risultano allo stato di fatto già urbanizzati, con presenza di manufatti e/o attività economiche esistenti e attive, con autorizzazioni e licenze vigenti per lo svolgimento delle attività insediate, in parte dismessi o sotto utilizzati, o ambiti degradati e compromessi che hanno perso le funzionalità ambientali ed ecologiche dei suoli, che rappresentano allo stato di fatto delle vere e proprie "barriere" antropiche che precludono la connettività ecologico-ambientale auspicata dalla programmazione provinciale mediante l'apposizione della previsione di corridoio ecologico secondario, e per i quali la Variante ammette interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, volti alla riorganizzazione plani volumetrica complessiva dei manufatti regolarmente assentiti, purchè determinino una riduzione dei rapporti di copertura e degli ingombri in pianta esistenti, e subordinati alla presentazione di permesso di costruire convenzionato volto a definire, d'intesa con l'amministrazione comunale e l'ente provinciale, le necessarie azioni per garantire il ridisegno delle connessioni verdi all'interno dell'unità di intervento con la rete verde entro cui si collocano.

A tal fine, per ogni ambiti territoriale ottimale di intervento (contrassegnato da apposita sigla Ul_n), il Piano delle Regole definisce la superficie di consumo di suolo ammissibile, entro cui deve avvenire la concentrazione dei sedimi edificati e gli standard dovuti per parcheggi e viabilità, destinando la rimanente porzione a superficie drenante profonda (secondo quanto definito dalle norme del Piano delle Regole) e da cedere all'amministrazione comunale a seguito del completo ripristino ambientale dei luoghi.

All'interno del par. 5.5 della presente sezione del rapporto ambientale è stata effettuata una simulazione dello scenario progettuale a cui la Variante intende traguardare, valutato di carattere migliorativo rispetto allo stato esistente

In funzione delle differenti quote edificatorie a cui è consentito l'accesso, gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica all'interno delle unità ottimali di intervento definite comparteciperanno a vario titolo anche all'acquisizione di aree verdi, da reperire attraverso l'istituto della perequazione, o in alternativa alla cessione gratuita all'amministrazione comunale di quote stabilite di "aree verdi di rilevanza paesistico ambientale che concorrono alla costruzione dei corridoi della reti ecologiche regionale e provinciale" per l'attuazione delle previsioni di corridoio secondario



provinciale interessante suddetti ambiti di intervento, incentivando in tal senso la cessione di suddette aree all'interno degli ambiti per cui la variante prevede l'annessione al perimetro di Plis del Grugnotorto.



5. A compensazione degli interventi di trasformazione insediativa che la norma di variante assente secondo l'impianto attuativo previsto

Proposta di rideterminazione del perimetro del PLIS Grugnotorto-Villoresi:

- in riduzione, correlata esclusivamente alla proposta di riqualificazione del sito di interesse regionale Cava Parravicini inserito all'interno dell'area di riqualificazione che concorre alla costruzione del corridoio verde provinciale (Codice PDR.2, UI.4) al fine di consentire la concentrazione volumetrica dei diritti edificatori maturati come premialità all'attuazione degli obiettivi legati alla bonifica e ripristino ambientale di una quota significativa del sito all'interno della rete verde = 5.870 mq
- in ampliamento, correlata alla compensazione degli interventi con codice PDR.2 = 29.400 mq

per un saldo totale positivo espressivo di una previsione di ampliamento del PLIS pari a 23.530 mq (pari a un incremento del 2,7 % del perimetro vigente)

Proposta di rideterminazione del perimetro della rete verde di ricomposizione paesaggistica

- In riduzione: 0 mq
- in ampliamento = 55.156 mq

per un saldo totale positivo espressivo di una previsione di ampliamento della rete verde provinciale pari a un incremento del 3,3 % del perimetro vigente.

6. La Variante individua poi il sistema delle aree non urbanizzate all'interno dell'antropizzato (interne al tessuto urbano consolidato) e delle aree non antropizzate (esterne al tessuto urbano consolidato) disciplinate dal Piano delle Regole ai sensi del c. 8 art. 10 della Lr. 12/2005, dunque non edificabili, secondo le seguenti declinazioni:

a. Aree non urbanizzate del tessuto urbano consolidato che concorrono alla costruzione della rete ecologica comunale



VERDE URBANO DI CONNESSIONE AMBIENTALE DELLA RETE VERDE DI RICOMPOSIZIONE PAESAGGISTICA

Identifica il sistema di spazi a verde non insediati all'interno dell'antropizzato complementare al tessuto urbano consolidato esistente, deputati a salvaguardare le relazioni cogli spazi aperti di preminente interesse paesistico-ambientale e/o naturalistico e a mantenere i varchi percettivi esistenti a tutela dei valori percettivi e paesistici esistenti in prossimità degli elementi antropici. Ricomprendono spazi in parte pertinenziali adiacenti alle strutture di viabilità di livello sovracomunale, gravati, di norma, da vincolo di rispetto stradale ai sensi di legge oltre che le aree verdi pubbliche di ricomposizione paesistica esterne al perimetro del Plis Grugnotorto Villoresi disciplinate dal Piano dei servizi. La corretta utilizzazione di tali ambiti può far conseguire loro un ruolo di verde di connessione con funzione ecologica e di filtro a tutela dall'inquinamento acustico ed ambientale. In particolare tali aree sono da intendersi come "aree non soggette a trasformazione urbanistica" ai sensi della let. c) c. 4 art. 10 della Lr. 12/2005 e smi, essendovi ammesso soltanto il mantenimento e/o la formazione di giardini e parchi privati, nonché sistemazione a parco mediante siepi, recinzioni, percorsi pedonali, cordature di vialetti e simili, ammettendo in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici e di interesse pubblico, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali., al fine di costituire zone ecotonali utili al progetto di rete ecologica sviluppato nel piano dei servizi

b. Aree non antropizzate all'esterno del tessuto urbano consolidato

AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA (AAS) DI INTERESSE STRATEGICO

Identificano sul territorio le aree di applicazione delle disposizioni prescrittive prevalenti di cui agli artt. 6 e 7 delle norme del vigente Ptcp. La destinazione principale è agricola, comprendendovi tutte le funzioni ammesse ai sensi della disciplina regionale vigente di cui al titolo terzo della parte seconda della Legge regionale 12/2005 e smi, ed escludendo tutte le altre destinazioni

AREE VERDI DI RILEVANZA PAESISTICO AMBIENTALE CHE CONCORRONO ALLA COSTRUZIONE DEI CORRIDOI DELLA RETI ECOLOGICHE REGIONALE E PROVINCIALE

Identificano sul territorio le aree non antropizzate esterne al tessuto urbano consolidato con preminente valenza paesistico ed ecologica, rimarcata dalla significativa stratificazione della disciplina paesaggistica sovra locale vigente, nello specifico l'apposizione delle previsioni di corridoi ecologici sia della rete ecologica regionale (corridoio di bassa e moderata antropizzazione) sia della rete ecologica provinciale (corridoio ecologico secondario).

Per tali ambiti la funzione ambientale prevale sulla funzione produttiva, e dunque, dovendosi assimilare alle "aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche" di cui alla let. b) c. 4 art. 10 della Lr. 12/2005 e smi, non è consentito realizzare nuove edificazioni a qualsivoglia titolo, dovendosi perseguire azioni di miglioramento ecologico-ambientale. In tali ambiti essendo assegnata la funzione connettiva della rete ecologica comunale principale, possono essere realizzati percorsi ciclo pedonali di collegamento tra le diverse parti del paese. Sono previsti interventi di conservazione dei fontanili e dei canali, ed ogni altro intervento teso a consentire l'aumento della biodiversità complessiva e la ricostruzione di un autentico paesaggio campestre. Sono ammesse coltivazioni a prato, seminativi, colture legnose specializzate, colture orticole e floricole, siepi campestri di piccole dimensioni. In particolare si vuole favorire la ricostruzione di ecosistemi naturali e semi-naturali, la protezione delle acque sotterranee attraverso la limitazione degli usi di pesticidi e concimi chimici, il mantenimento e il ripristino della presenza vegetazionali significativi a carattere lineare lungo le strade anche con finalità di qualificazione paesistica, la diffusione di pratiche agronomiche secondo protocolli di agricoltura biologica, il mantenimento di percorsi interpoderali e di sentieri.

c. Sono ricomprese all'interno di suddetti ambiti anche le AREE A VERDE COMUNALI DI RICOMPOSIZIONE PAESAGGISTICA, che identificano le aree di proprietà pubblica comprese nel sistema della rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale di cui all'art. 31 delle norme del Ptcp vigente, da valorizzare da un punto di vista della connettività ambientale, per la connessione con il verde urbano, anche di interesse storico, attraverso interventi di ricomposizione ambientale e paesistici funzionali anche alla fruizione pubblica.

7. Completano il disegno di rete ecologica:

a. le "VILLE CON AMPI PARCHI E GIARDINI"

zone costituite da giardini privati di interesse ambientale, con presenza di edifici a bassa densità fondiaria, che il PGT intende mantenere e consolidare per la funzione paesaggistico-ambientale di carattere strategico al fine della salvaguardia della vivibilità dell'aggregato urbano, connesse



dunque al giusto equilibrio tra spazi edificati e spazi di verde nell'ambito dell'urbano consolidato, nonché la presenza di corridoi di visuali libere o tra le cortine di edificato, per cui vi è l'interesse pubblico a mantenerli in detta condizione.

b. La normativa di rispetto del torrente Seveso

Obiettivo dell'Amministrazione Comunale in questi ambiti è la riqualificazione del Seveso con interventi di rinaturalizzazione della fascia ripariale e l'eventuale creazione di percorsi lungo le sponde. Pertanto, in tutti gli interventi attuabili con permesso di costruire convenzionato o Piano attuativo che ricomprendono, all'interno della superficie di intervento, le fasce lungo il torrente, per una profondità di 10 m, dovrà essere garantita e ceduta all'amministrazione comunale una fascia verde di ampiezza minima di 10 metri. Cessioni afferenti ad ampiezze maggiori potranno avvalersi delle premialità definite dalle norme di Piano. Sono fatte salve la SLP o il Volume di ricostruzione come da punto precedente, da ricollocarsi dunque oltre la fascia di arretramento del torrente Seveso, od eventualmente trasferibile in altre aree di ricollocazione private.

Per i rimanenti interventi che si configurano oltre la manutenzione straordinaria è fatto obbligo la cessione delle aree interessate dalla fascia di 10 mt del Seveso, ai fini del rilascio del titolo abilitativo.

Per ogni altra tipologia di intervento ammissibile entro la fascia di rispetto dei 10 metri dal torrente Seveso

Fino al recepimento del Documento di Polizia Idraulica negli strumenti urbanistici comunali vigenti mediante apposita variante urbanistica, sul reticolo principale e minore valgono le disposizioni di cui al R.D. 25 luglio 1904 n. 523 "Testo unico sulle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie" articoli 96 e 97, in particolare il divieto assoluto di edificazione e scavi a distanza inferiore di 10 metri

8. Riconversione ambientale dell'ambito dell'ex depuratore

Infine, è volontà dell'Amministrazione Comunale attuare il progetto di riconversione ambientale dell'ambito interessato dalla dismissione dell'impianto di depurazione consortile attraverso la progettazione di un area verde a parco attrezzata polifunzionale, con l'obiettivo di promuovere l'uso collettivo della stessa in relazione alla presenza della vicina stazione ferroviaria e soprattutto al fine di dare "spessore" all'asta del Torrente Seveso, configurando così una vera e propria direttrice verde che si innesti nel disegno di rete ecologica comunale e che funga da collegamento verde tra le aree del PLIS Grugnotorto-Villoresi (e il canale Villoresi) e il nucleo insediato cittadino, in rapporto sinergico con l'asta del Torrente Seveso (ad est) e del tracciato ferroviario FNM, sviluppando dunque un rapporto osmotico con il prospiciente comparto dismesso della ex SNIA attraverso la progettazione delle più opportune direttrici di permeabilità urbana.

La carta di seguito raffigurata evidenzia la sostanziale coerenza tra lo schema direttore della rete ecologica verde comunale definita in fase di scoping con il progetto della rete ecologica comunale, costituita dai differenti ambiti costitutivi a differente titolo secondo quanto illustrato precedentemente, da attuarsi secondo la disciplina attuativa della variante.

Dal progetto di rete ecologica comunale emerge:

- un significativo sforzo progettuale nel concretizzare i corridoi verdi interni all'urbanizzato lungo la Milano_Meda e la Saronno-Monza, volte a garantire un corridoio di connessione verde tra gli ambiti del Plis a nord oltre la Saronno Monza con quelli a sud attorno al compendio di Villa Bagatti Valsecchi, volti ad attestarsi lungo la direttrice del canale Villoresi.
- Un significativo contributo alla progettazione della rete verde di ricomposizione paesistica provinciale per la porzione ricompresa tra le due direttrici stradali della Milano-Meda e della Saronno -Monza, al fine di garantire la "percolazione verde" degli spazi liberi tra territorio nord e sud del comune, anche attraverso la previsione di ampliamento della rete verde di ricomposizione paesistica provinciale in corrispondenza delle aree libere attorno al cimitero.
- Un concreto sforzo progettuale nel "ristrutturare" il corridoio ecologico provinciale a nord del territorio comunale sia attraverso la previsione degli interventi all'interno delle "aree di riqualificazione" che concorrono alla progettazione del corridoio verde di connessione latitudinale est-ovest che la previsione di ampliamento del perimetro del Plis vigente

La possibile concretizzazione dello spessore del Seveso anche attraverso la progettazione degli spazi verdi in corrispondenza del sedime dell'ex depuratore e all'interno dell'ambito Snia econdo gli ambiti di progetto pubblico P.P. identificati dalla Variante.



5. I criteri di perequazione e di incentivazione

Il vigente PGT identifica le aree private che l'amministrazione comunale intendeva acquisire per l'uso e la fruibilità pubblica attraverso l'istituto della perequazione, disciplinato dal vigente art. 12 delle norme del Piano delle Regole. A tal fine definisce le aree con diritti volumetrici teorici da trasferire, per le quali la traduzione della capacità edificatoria teorica in diritto edificatorio perequativo avviene all'atto della cessione. Il diritto perequativo è funzionale meramente all'acquisizione pubblica delle aree.

Le aree con diritti volumetrici teorici del Pgt vigente⁶¹

		SLP sollevabile
Area C	Verde di riqualificazione ambientale, volte all'acquisizione aree agricole dentro il PLIS	51.844 mq
Area G	Acquisizione di giardini privati meritevoli di tutela da rendere accessibili al pubblico	3.518 mq
Area M	Riqualificazione ambientale lungo le fasce stradali Saronno – Monza	11.399 mq
Area PI	Parcheggio area mercato	1.335 mq
Area SI	Cessione spazi per previsioni infrastrutturali (bretella sud)	6.345 mq
	Fascia di riqualificazione del torrente Seveso	12.000 mq
	Altre destinazioni a servizio, suddivise in:	3.500 mq
	- Realizzazione impianti sportivi in area B3a	2.000 mq
	- Aree destinate a servizio da cedere o acquisire	1.500 mq

TOT SLP sollevabile = 100.000 mq (300.000 mc)

All'interno del Pgt vigente emerge la quota preponderante dell'obiettivo di acquisizione delle aree agricole private all'interno del PLIS, che rappresenta il principale sforzo a cui è correlato l'intero meccanismo della perequazione comunale.

Al fine di consentire la ricollocazione dei diritti edificatori perequativi il vigente Pgt identifica differenti modalità di atterraggio:

- all'interno delle aree di trasformazione, dove specificato l'ltp (obbligatorio)
- all'interno del tessuto urbano consolidato (zone B e D), tuttavia facoltativo (obbligatorio solo se sopra l'indice fondiario di zona)
- nei cambi di destinazione d'uso, attraverso l'applicazione dei coefficienti parametrici definiti dall'art. 21 c. 5 delle Nta del PdR) per la definizione della SLP incrementale teorica da acquisire mediante perequazione, ammettendone tuttavia la possibilità di monetizzazione del controvalore.

IL PROGETTO DI PEREQUAZIONE DELLA VARIANTE

Criteri e finalità generali

I presupposti tecnici che hanno portato a mantenere in essere l'impianto perequativo del vigente Pgt sono fondamentalmente due:

i.) la necessità di garantire le quantità minime di SLP ad oggi in portafoglio⁶² in capo sia a soggetti privati che all'amministrazione comunale (per un complesso di 5.000 mq di SLP, di cui il 65% in capo all'amministrazione comunale), derivanti dall'attuazione dell'istituto perequativo nei precedenti quattro anni di gestione del Pgt vigente, dunque da ricollocare obbligatoriamente all'interno dell'impianto trasformativo di variante. Dunque, la necessità di reperire almeno una quota di SLP di pari entità, reperibile sul territorio, al fine di garantire il rispetto dei principi di libero mercato

61 Cfr. ex Tavola C4 del Piano delle Regole vigente Pgt, oltre che contenuti dell'art. 12 delle norme del Piano delle Regole.

62 Il volume complessivo dei diritti edificatori sollevati (SLP generata) trascritto nel registro dei diritti edificatori è pari a 14.000 mq circa, così ripartito:

- 8.636 mq: già vincolati da convenzione in itinere per atterraggio in area ex A4 (derivante dalla permuta con l'area ex B3a)
- 3.235,36 mq: in portafoglio nelle disponibilità del comune, da far atterrare;
- 370,35 mq: non atterrati, nelle disponibilità dei privati, da far atterrare;
- 1.758,29 mq: diritti edificatori già atterrati all'interno degli interventi attuati nelle more del Documento di Piano o del Piano delle Regole (solo il 13%)
- A queste quantità, va aggiunta infine la SLP da trasferire da convenzione PL San Michele, pari a 1.591 mq, ancora in attesa di atterrare.



ii.) l'opportunità di assimilare gli obblighi derivanti dall'istituto perequativo di acquisizione di aree in cessione agli obblighi di compensazione territoriale prescritti dal vigente art. 46 del Ptcp provinciale, concorrendo a traguardare gli obiettivi strategici di concretizzare la rete ecologica comunale, evitando altresì superflue duplicazioni di compensazioni in grado di inficiare l'attuabilità delle previsioni di trasformazione previste.

Tuttavia, le prospezioni effettuate all'interno della Variante sull'impianto perequativo vigente⁶³, nonché i nuovi obiettivi strategici che l'amministrazione comunale intende traguardare con la Variante al Pgt⁶⁴, sia in termini di riduzione del consumo di suolo che in termini di nuove strategie con finalità pubbliche, hanno richiesto una significativa rivisitazione del modello perequativo del vigente Pgt, innanzitutto al fine di renderlo attuabile rispetto al mutato scenario socio-economico esistente, in secondo luogo ricalibrando i criteri e gli obiettivi rispetto a cui definire le aree oggetto di acquisizione, verso un modello di acquisizione delle aree mirato rispetto ad obiettivi di costruzione della città pubblica e non diffuso per l'acquisizione indistinta del complesso delle aree libere private esistenti sul territorio comunale

Pertanto, la disamina critica dei possibili scenari progettuali di perequazione prefigurabili (si veda paragrafo seguente)⁶⁵ ha portato alla individuazione dei seguenti indirizzi strategici condivisi da traguardare con il nuovo impianto di perequazione, così definiti:

- Perseguire un modello di acquisizione delle aree mirato rispetto ad obiettivi di costruzione della città pubblica e non diffuso per l'acquisizione indistinta del complesso delle aree libere private esistenti sul territorio comunale
- Pervenire ad una significativa riduzione delle quantità espresse dall'impianto perequativo del Pgt vigente, sia in decollo - per ciò che concerne la SLP complessivamente sollevabile dalle aree con diritti volumetrici⁶⁶ - e di conseguenza l'entità della SLP ricollocabile negli ambiti di atterraggio, al fine di rendere le previsioni di trasformazione, rilevanti per la politica territoriale, attuabili e coerenti con lo scenario economico e territoriale attuale, anche a seguito del sistema di compensazione ambientale e territoriale intercorso a seguito delle nuove normative vigenti⁶⁷. Quindi oltre al progetto urbanistico, traguardare l'attuazione delle previsioni, nello specifico:

63 Il complesso delle aree con diritti volumetrici identificate dal vigente PGT generano una SLP sollevabile complessiva di quasi 100 mila mq di SLP (300 mila mc) di cui solo una esigua parte, il 30% circa, poteva essere ricollocata all'interno degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano attuabili nel periodo di validità quinquennale, mentre ben il 50% dei diritti edificatori prodotti nelle aree di decollo può essere ricollocato esclusivamente nell'ambito ex Snia, ambito per il quale in fase di scoping si sono evidenziate le criticità attuative di lungo periodo. L'ulteriore quota non coperta dalle aree disciplinate dal Documento di Piano veniva ricollocata nel sistema di attuazione degli interventi all'interno del tessuto urbano consolidato, dove la stessa tuttavia è resa facoltativa o monetizzabile, inverando importanti criticità attuative soprattutto negli interventi di cambio di destinazione d'uso all'interno delle zone consolidate non residenziali D, per i quali è richiesta l'acquisizione a titolo perequativo di una SLP incrementale a seguito dell'applicazione di coefficienti parametrici assegnati ad ogni destinazione funzionale.

Infine, l'ingente portata della SLP generabile dalle aree con diritti volumetrici, al fine di poter essere ricollocata compiutamente, ha richiesto la definizione di indici perequativi obbligatori per le aree di trasformazione, atte alla ricollocazione di suddetta SLP, con incidenze fino al 40% della SLP realizzabile, con una conseguente aggravio della sostenibilità economica degli interventi previsti.

Suddetti aspetti hanno dunque concorso sulla situazione di stallo generata dall'impianto attuativo, che si caratterizza per i seguenti dati di attuazione: i.) attuazione di solo il 6% dei diritti edificatori complessivamente generabili dalle aree con diritti volumetrici; ii.) attuazione dell'10% delle previsioni di trasformazione vigenti.

64 Si faccia riferimento ai contenuti di scheda delle aree di trasformazione della Variante allegate alle norme del Documento di Piano.

65 Nel complesso emerge come, pur rivedendo gli indici perequativi delle aree con diritti volumetrici, non risulti tecnicamente possibile garantire le aspettative che si genererebbero con il vigente PGT. Quindi oltre al progetto urbanistico si deve traguardare l'attuazione delle previsioni.

66 Si riscontra come a fronte dell'attualizzazione delle aree con diritti volumetrici assegnati a titolo perequativo, a seguito sia della quota di SLP acquisita a seguito dell'attuazione delle previsioni, oltre che la decaduta strategicità di riconfermare i diritti volumetrici sull'ambito ex A5 del depuratore di proprietà di Cap Holding), la SLP ancora generabile con il concorso dei diritti edificatori teorici di piano e da ricollocare ammonta a 83.000 mq circa, oltre alla quota di SLP ancora in portafoglio di soggetti pubblici e dell'amministrazione comunale, derivante dall'attuazione della perequazione nell'arco temporale di gestione del vigente Pgt, per una SLP complessiva da ricollocare pari a 88.000 mq. A fronte di tale quantità, si rileva invece come le disponibilità di atterraggio, a seguito dell'attuazione del PGT vigente nell'arco temporale di gestione dalla sua vigenza, sia invece notevolmente contratta ed espressiva di una SLP ancora ricollocabile all'interno delle aree di trasformazione vigenti non ancora attuate pari a soli 65.777 mq, di cui solo 17.498 mq in aree di trasformazione attuabili nel medio periodo (dunque esclusa la SNIA), corrispondente solo al 20% della SLP da ricollocare sollevata dal PGT. Lo scenario D di riferimento per la revisione dell'impianto di perequazione del Pgt vigente è caratterizzato dunque dalle seguenti quantità, espressive di una sostanziale carenza di equilibrio tra diritti edificatori generabili in decollo e diritti edificatori ricollocabili in atterraggio: i.) 88.000 mq (180 mila mc circa) di SLP da ricollocare; ii.) 17.498 mq di SLP ricollocabili nelle aree di trasformazione vigenti non ancora poste in attuazione (a copertura di solo il 20% della SLP da ricollocare); iii.) 48.279 mq (quasi 150 mila mc) di SLP ricollocabile all'interno dell'ambito ex Snia di lungo scenario di attuazione (a copertura di oltre il 55% della SLP da ricollocare); iv.) 22.000 mq circa di SLP che non trovano copertura, mediante previsioni obbligatorie, all'interno delle aree disciplinate dal Documento di Piano, ma per cui si prevede la ricollocazione all'interno del tessuto urbano consolidato, all'interno del quale l'accesso all'istituto della perequazione è reso facoltativo, dunque non fattivamente usufruibile.

67 Nello specifico: i.) compensazione territoriale per nuovo consumo di suolo, ai sensi dell'art. 46 del Ptcp vigente; ii.) compensazione ambientale prevista dall'art. 31 del Ptcp vigente per gli ambiti collocati all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale; iii.) obbligatorietà della duplice maggiorazione del contributo di costruzione per consumo di aree agricole allo stato di fatto, ai sensi del c.2-bis art. 43 della Lr. 12/2005 e smi e del c. 10 art. 5 della Lr. 31/2014 e indirizzi applicativi conseguenti.



- ridurre le incidenze percentuali dell'indice di perequazione sull'indice di fabbricabilità territoriale, contenendole entro una percentuale maggiormente contenuta del 10-15%;
- non confermare interamente la perequazione nell'area Snia, ma valutare la possibilità di una attuazione per comparti stralcio funzionali che siano in grado di assorbire una quota maggiormente contenuta di perequazione nel medio periodo;
- non confermare interamente la quota di perequazione all'interno del tessuto urbano consolidato, ma finalizzare una quota più contenuta ad oculati tipologie di interventi che concorrano al raggiungimento degli obiettivi definiti dalla tavola DP11, senza inverare aggravii superflui incidenti sui processi di riutilizzo del patrimonio edilizio esistente.
- definire una ipotesi progettuale maggiormente equilibrata tra possibilità di ricollocazione (in atterraggio) rispetto all'impianto trasformativo delineato dalla Variante⁶⁸ e ambiti di produzione di diritti edificatori (sollevato), verosimilmente volta a bilanciare la SLP ad oggi già in capo a soggetti privati e al comune (si veda registro dei diritti edificatori) con una quota di SLP aggiuntiva che si rende necessaria, rispetto alle politiche di programmazione comunale di valore territoriale, per:
- concretizzare i nuovi obiettivi pubblici e/o di interesse generale ritenuti strategici dall'amministrazione, in termini di reperimento di aree da rendere disponibili per l'attivazione di progetti/previsioni di servizi (ad es. aree di trasformazione 5a/b/c, AT_03 SubA, ATS Snia);
- far concorrere le trasformazioni previste su suoli non urbanizzati al reperimento di aree da mantenere a verde permanente, in ottemperanza agli obblighi di compensazione territoriale imposti dalla Provincia per gli interventi che determinano consumo di suolo ai sensi del Ptcp vigente
- far concorrere alcune limitate previsioni all'interno del tessuto urbano consolidato alla realizzazione della rete ecologica comunale, ovvero:
 - attuazione dei comparti stralcio funzionali di pianificazione autonoma all'interno del comparto ex SNIA, al fine di poter attuare il progetto di perequazione nel medio periodo;
 - attuazione degli interventi di riqualificazione all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica al fine di concorrere alla realizzazione del corridoio verde ecologico,
 - Interventi di rigenerazione urbana di significativo carico antropico (anche al fine di sopperire al mancato reperimento di servizi)

La formalizzazione tecnica, nell'impianto attuativo di Variante, dei predetti obiettivi strategici espressivi del progetto di perequazione a cui tendere, ha dunque configurato un impianto di perequazione attestabile **a non oltre 18 mila mq di SLP ricollocabile**, identificata come massima soglia ammortizzabile dal sistema delle trasformazioni complessive assentite dall'impianto attuativo di Variante, anche all'interno del tessuto urbano consolidato, prefigurando dunque ad una riduzione della SLP generabile da aree con diritti volumetrici pari all'80% di quella prevista dal Pgt vigente. Oltre suddetta soglia, si ritiene che possano inverarsi distorsioni applicative del modello, simili a quelle del vigente Pgt e sopra descritte, derivanti da un carico eccessivo della SLP da trasferire rispetto a quella effettivamente ricollocabile, alla luce dei criteri maggiormente stringenti in atterraggio, e di seguito illustrati

I criteri generali di applicazione della perequazione per le aree di ricollocazione dei diritti edificatori ltp

L'impianto di perequazione definito dalla Variante prevede i seguenti criteri generali per la definizione degli ambiti di applicazione della perequazione funzionali alla ricollocazione dei diritti edificatori prodottisi nelle aree con diritti volumetrici esterni da acquisire:

1. La perequazione come istituto atto a ottemperare agli obblighi di cui all'art. 46 del Ptcp vigente di compensazione territoriale del consumo di suolo

La proposta di Variante è volta a mantenere l'impianto perequativo di Pgt apportandone una conseguente rivisitazione in funzione dell'obbligatorietà di compensazione territoriale del consumo di suolo ai sensi dell'art. 46 del Ptcp vigente. Dunque: al fine di ottemperare agli obblighi di compensazione della provincia art. 46 Nta Ptcp, tutti gli interventi che determinano un passaggio da "non urbanizzato" ad "urbanizzato" di aree sia non antropizzate che antropizzate, sia in attuazione delle previsioni di trasformazione del Documento di Piano, che in attuazione di inter-

⁶⁸ La conferma, come da indirizzi, della riduzione del consumo di suolo su aree libere non antropizzate al fine di dare piena attuazione alle previsioni del Ptcp di MB ed alla rete ecologica locale (obiettivi strategici provinciali Ob.5.1 e Ob. 3.4.) determina, di fatto, a seguito della non riconferma delle aree di trasformazioni B.10, D.2, D.3 e A.7, una capacità di accoglimento della SLP di perequazione di ulteriori 4.119 mq.



venti disciplinati dal Piano delle regole, limitatamente agli interventi di nuova costruzione, attuabili con Piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, all'interno del tessuto urbano consolidato, su lotti liberi non asseverati volumetricamente⁶⁹, sono assoggettati all'obbligo di reperire, mediante perequazione, diritti edificatori prodottisi in ambiti esterni indicati dalla Variante come "aree con diritti volumetrici" secondo specifici parametri commisurati alle classi di "potenzialità trasformativa dei suoli" definite in applicazione del vigente Ptcp e di seguito definiti:

- Interventi in aree disciplinate dal Documento di Piano su "aree non antropizzate" di espansione = secondo i contenuti di scheda, per un minimo del 15% SLP (1,5 mq ogni 10 mq di SLP realizzabile da indice di fabbricabilità territoriale (It)) fino al 30% SLP (3 mq ogni 10 mq di SLP realizzabile da indice di fabbricabilità territoriale (It), in funzione della estensione, localizzazione e strategicità della previsione di trasformazione;
- Interventi in aree disciplinate dal Documento di Piano su "aree non urbanizzate all'interno dell'antropizzato" di completamento, o interventi in aree disciplinate dal Piano delle Regole su "aree non antropizzate" di espansione = 10% SLP (1 mq ogni 10 mq di SLP realizzabile da indice di fabbricabilità territoriale (It));
- Interventi in aree disciplinate dal Piano delle Regole su "aree non urbanizzate all'interno dell'antropizzato" di completamento = 5% SLP (0,5 mq ogni 10 mq di SLP realizzabile da indice di fabbricabilità territoriale (It)).

Le quote sopra definite, da ritenersi ridotte del 50% per interventi collocati all'interno di aree dismesse di cui alla Tavola DP_XX, dovranno essere reperite con il concorso dei diritti edificatori negli ambiti esterni (da trasferire nei comparti di trasformazione) definiti dalla Variante (aree di decollo), o in alternativa potranno essere acquisite dalla SLP in portafoglio, secondo quanto riportato dal registro dei diritti volumetrici dell'amministrazione comunale; è fatta salva la possibilità di monetizzazione del valore equivalente delle aree da acquisire per interventi con superfici di SLP perequativa fino a 250 mq, qualora il registro dei diritti edificatori risultasse esaurito. Sarà cura dell'amministrazione provvedere all'acquisizione di aree (ovvero destinare una percentuale di tali quote al fondo aree verdi di cui al comma 2-bis art. 43 della Lr. 12/2005 e smi).

2.

Non si ritiene invece applicabile la perequazione sulle aree di rigenerazione urbana all'interno dell'urbanizzato o che concorrono, secondo le condizioni stabilite dalla Variante, alla riqualificazione di brani di tessuto urbano, ad eccezione dei seguenti casi:

- In area ex SNIA, per cui è prevista l'attuazione di "comparti stralcio funzionali" CSF.n di pianificazione autonoma, pari ad un'estensione complessiva non superiore al 10% dell'intero comparto soggetto ad accordo di programma regionale, e attuabili senza l'obbligo di accordo di programma solo a seguito di specifiche condizioni, tra cui il reperimento di un indice perequativo almeno pari a 0,2 mq/mq da applicarsi sulla superficie territoriale complessiva dei comparti di cui si ammette lo stralcio
- All'interno degli ambiti antropizzati da riqualificare che concorrono alla progettazione del corridoio della rete verde di ricomposizione paesaggistica, qualora vengano posti in essere interventi di demolizione e ricostruzione in attuazione della disciplina del Piano delle Regole, al fine di usufruire di ulteriori quote volumetriche oltre la SLP esistente comunque non oltre il raggiungimento dell'indice It = 0,4 mq/mq.

3. È previsto obbligatoriamente infine il ricorso all'istituto perequativo per oculati tipologie di interventi di riutilizzo o sostituzione del patrimonio edilizio esistente, nei seguenti casi:

- demolizione e ricostruzione di manufatti non residenziali dismessi, al fine di usufruire di quote insediative eccedenti la SLP esistente, nella misura di acquisizione mediante ricorso alla perequazione di 1/3 della capacità edificatoria eccedente la SLP esistente (o preesistente) fino al massimo al volume reale dei manufatti, da stimarsi secondo il criterio vuoto per pieno;
- cambi di destinazione d'uso da produttivo a terziario o commerciale all'interno delle zone non residenziali D, attraverso l'applicazione di specifici coefficienti parametrici di conversione commisurati al carico insediativo aggiuntivo derivanti dalle nuove funzioni all'interno di una situazione esistente e consolidata rispetto alla funzione originale. In tal senso la Variante prevede, oltre a specifiche barriere di abbattimento delle quantità derivanti dall'applicazione dei coefficienti di conversione, anche una significativa ricalibrazione, in riduzione, dei parametri vigenti, e di conseguenza della SLP incrementale da reperire mediante il ricorso alla perequazione, definendo i seguenti scostamenti incrementali:
 - da produttivo a terziario: incremento del carico antropico pari al 5%
 - da produttivo a commerciale: incremento del carico antropico pari al 10%
 - da terziario a commerciale: incremento del carico antropico pari al 5%
- Al contrario, sono previste delle maggiorazioni correlate al carico antropico aggiuntivo insediabile per gli interventi, ove ammessi, di riconversione terziaria e commerciale dei luoghi individuati dalla Variante come "luoghi della produzione", entro cui il Pgt salvaguarda e incentiva la conduzione delle attività legate alla produzione di beni di cui ai gruppi funzionali Gf.2.1 e Gf.2.2 ove esistenti.

⁶⁹ Sono dunque esclusi gli ampliamenti di edifici già esistenti ove rispettino la verifica dell'indice di zona.



- ampliamenti di superfici di vendita commerciali esistenti, entro la categoria ammessa dalla zona urbanistica di riferimento, superiori ai 500 mq, mediante l'applicazione dei coefficienti parametrici di cui sopra.

4.

Vengono infine esclusi dall'applicazione della perequazione gli ambiti con piani attuativi vigenti (che andranno a modificare la convenzione) o ambiti di trasformazione vigenti non attuati ma in itinere. Per tali ambiti si propone la commutazione dell'obbligo di compensazione del consumo di suolo: i.) o in cessione di aree a mantenimento verde all'interno dell'area di intervento (se gli ambiti di intervento sono fuori dalla rete verde) per una superficie da cedere pari alla quota che in teoria si sarebbe dovuta reperire tramite perequazione secondo la collocazione provinciale di consumo di suolo dell'ambito; ii.) o in opere (da porre in carico al proponente) se gli ambiti di intervento risultano collocati all'interno della rete verde, posto che in questi casi la cessione di aree verdi prevista per i casi precedenti risulta già obbligatoria per il principio di compensazione territoriale all'interno della rete verde.

Le quantità espresse in atterraggio risultano le seguenti:

1. SLP ricollocabile all'interno delle aree di trasformazione disciplinate dal Documento di Piano

Ambito	ltp	ST	lt	SLP da reperire con istituto perequativo
AT_02 (ex BII)	2,2 mq/10 mq SLP	22.754 mq	0,4 mq/mq	2.000 mq
AT_03	1 mq/10 mq ⁷⁰ SLP	17.653 mq	0,7 mq/mq	1.300 mq
AT_05	-	-	-	1.000 mq ⁷¹
AT_05/a	0,5 mq/10 mq SLP	6.786 mq	0,6 mq/mq	200 mq
ATS (in CSF)	0,2 mq/mq ST	45.000 mq		9.000 mq ⁷²
TOT				13.500 mq

2. SLP ricollocabile all'interno delle aree di disciplina del Piano delle regole

a) ambiti di completamento all'interno del tessuto urbano consolidato.

La Variante prevede l'obbligo di reperire una quota di SLP con il concorso dell'istituto perequativo per gli interventi in aree disciplinate dal Piano delle Regole interessanti "aree non antropizzate" di espansione, nella misura del 10% della SLP realizzabile a seguito dell'applicazione dell'indice di zona (1 mq ogni 10 mq di SLP realizzabile da indice di fabbricabilità territoriale (lt)) o interessanti "aree non urbanizzate all'interno dell'antropizzato" di completamento nella misura del 5% della SLP realizzabile a seguito dell'applicazione dell'indice di zona (0,5 mq ogni 10 mq di SLP realizzabile da indice di fabbricabilità territoriale (lt)).

Da una preliminare stima delle aree disciplinate all'interno del tessuto urbano consolidato definito dalla Variante, incidenti su "aree non antropizzate" o "aree non urbanizzate all'interno dell'antropizzato", dunque ricadenti nella casistica di interventi da assoggettare a perequazione è possibile desumere una SLP ricollocabile **pari a 300 mq**

b) ambiti antropizzati da riqualificare che concorrono alla progettazione del corridoio della rete verde di ricomposizione paesaggistica

All'interno degli ambiti antropizzati da riqualificare, che concorrono alla progettazione del corridoio della rete verde di ricomposizione paesaggistica, qualora vengano posti in essere interventi di demolizione e ricostruzione nelle modalità definite dalla specifica disciplina del Piano delle Regole, la Variante prevede l'obbligatorio ricorso alla perequazione al fine di usufruire di ulteriori quote volumetriche eccedenti la SLP esistente, comunque non oltre il raggiungimento dell'indice lt = 0,4 mq/mq.

⁷⁰ A seguito dell'attuazione delle incentivazioni previste dalla scheda.

⁷¹ quote volumetriche residue ricollocabile a seguito del trasferimento dei diritti edificatori previsto all'interno dell'ambito AT_05 e usufruibili all'interno del comparto a seguito del ricorso all'istituto perequativo

⁷² Secondo i contenuti di scheda sono ricollocabili all'interno dei comparti stralcio funzionali di pianificazione autonoma quantità minime di SLP reperite attraverso il ricorso all'istituto perequativo pari a 9.000 mq



Da una preliminare stima della capacità di ricollocazione di SLP perequativa all'interno di tali ambiti, è possibile stimare una quantità minima pari a **3.000 mq di SLP** ricollocabile mediante l'attuazione delle previsioni di riqualificazione degli ambiti all'interno della rete verde.

Dunque, la SLP complessivamente ricollocabile all'interno degli ambiti di intervento previsti dalla Variante⁷³ assomma a **16.500 mq**.

Tale valore, sottratto dei 5.000 mq di SLP attualmente disponibili in portafoglio nel registro dei diritti edificatori comunali, identifica la quota di SLP che può essere generata dalle aree con diritti volumetrici teorici da trasferire. Ne deriva dunque che la rideterminazione delle aree in grado di generare diritti volumetrici teorici da trasferire dovrà necessariamente attestarsi tra i 10 - 12 mila mq di SLP.

I criteri generali di applicazione della perequazione per le aree di con diritti volumetrici teorici (aree di decollo)

La sensibile riduzione delle aree con diritti volumetrici a cui è stata chiamata la Variante, come diretta conseguenza della significativa contrazione della SLP ricollocabile in atterraggi, a seguito della formalizzazione nel progetto di Variante dei criteri di programmazione territoriale definiti dall'amministrazione comunale illustrati nelle precedenti sezioni di relazione, dovendosi pertanto non oltrepassare il limite di 12.000 mq di SLP sollevabile da suddette aree, ha richiesto una significativa attività di rideterminazione delle aree con diritti volumetrici del vigente Pgt fondata su specifici criteri generali di rideterminazione delle stesse⁷⁴.

Secondo il principio cardine assunto di perseguire un modello di acquisizione delle aree mirato rispetto ad obiettivi di costruzione della città pubblica e non diffuso per l'acquisizione indistinta del complesso delle aree libere private esistenti sul territorio comunale, il ricorso alla perequazione legato all'attuazione delle trasformazioni insediative previste dalla variante si configura dunque come prioritario istituto per l'attuazione e concretizzazione dapprima del sistema dei servizi pubblici e di interesse generale, nonché in secondo luogo della rete ecologica comunale.

In tal senso, la declinazione e l'articolazione delle (necessariamente più ridotte) aree con diritti volumetrici di decollo individuate dalla Variante si è fondata sulla effettiva strategicità delle stesse, anche in funzione del grado progressivo di acquisizione dei comparti perequativi raggiunto, a configurarsi all'interno del disegno di rete verde comunale come spazi di progettazione e completamento del sistema pubblico esistente o in atto, escludendo dunque quegli ambiti che per la stratificazione degli elementi di programmazione prevalente afferenti a rete ecologica (corridoi) e tute-

⁷³ Sia disciplinati dal Documento di Piano come aree di trasformazione, che dal Piano delle Regole come ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato su aree non urbanizzate all'interno dell'antropizzato e come aree di riqualificazione che concorrono alla costruzione del corridoio ecologico all'interno della rete verde di ricomposizione paesistica provinciale. Sono esclusi dal computo solo gli interventi sul patrimonio edilizio esistente all'interno del tessuto urbano consolidato, ossia cambi di destinazione d'uso di manufatti produttivi e demolizione e ricostruzione manufatti esistenti oltre la SLP esistente, per i quali risulta difficile in questa fase stimare l'entità complessiva della SLP perequativa ricollocabile, rimandando per questi ambiti ai computi metrici che dovranno essere svolti in fase attuativa degli interventi. In ogni modo, in considerazione dei manufatti produttivi dismessi esistenti alla data di adozione della variante che possono dar luogo sia a interventi di riutilizzo all'interno della zona D2 di variante, oltre che la demolizione e ricostruzione se in ambiti residenziali, si ritiene che, in applicazione dei meccanismi attuativi previsti dalla Variante, la SLP reperibile mediante l'istituto perequativo derivante da questa tipologia di interventi sia in grado di coprire una quota complessiva di 2.000 mq SLP generabili con il concorso delle aree con diritti volumetrici definite dalla Variante.

⁷⁴ Dunque: i.) per ciò che concerne il sistema delle aree a verde di riqualificazione ambientale del corridoio ecologico di interesse provinciale (zone C) si è meglio declinato quelle che sono effettivamente "aree verdi" che necessitano di interventi di riqualificazione ambientale e quelle che sono effettivamente interne al corridoio ecologico di interesse provinciale, essendo talune esterne e decontestualizzate rispetto all'obiettivo strategico assunto, distinguendo dunque ciò che potenzialmente può configurarsi come un "area a verde" da attrezzare ad uso pubblico, da ciò che, per la stratificazione di elementi della programmazione sovra locale, risulta vocazionalmente deputato al mantenimento dello stato ambientale ed ecologico dei suoli, escludendo di conseguenza le aree non ricadenti all'interno del corridoio ecologico provinciale; ii.) altresì, non risulta obiettivo strategico dell'amministrazione l'acquisizione delle aree ricomprese nell'intera fascia di rispetto stradale della Monza - Saronno, data anche la difficoltà di acquisizione organica delle quote complessive e dei numerosi edifici esistenti lungo l'asse stradale, ritenendo ugualmente perseguibile l'obiettivo di riqualificazione e miglioramento ambientale delle aree contermini all'asse stradale attraverso una più dettagliata azione di riclassificazione delle aree contermini all'infrastruttura stradale in qualità di aree verdi complementari al tessuto urbano consolidato di connessione ambientale, impegnando porzioni più ristrette di aree per la creazione di un filare di alberi e un percorso per la mobilità debole, previsione che può essere perseguita con azioni di cessione e/o compensazione più minute, senza inverare problematiche derivanti dalla sovrapposizione della fascia di rispetto stradale con l'istituto perequativo soprattutto in caso di presenza di edificato costruito già esistente; iii.) non si ritiene opportuno identificare già in questa fase le aree interessate dal tracciato a cui attribuire diritti volumetrici teorici, posto che non si disponga di un progetto definitivo che stabilisca il tracciato definitivo e di conseguenza le aree che saranno effettivamente interessate e funzionali all'acquisizione per la realizzazione del tracciato. Per tale motivo si rimanderà l'applicazione dell'istituto perequativo all'approvazione del tracciato definitivo, posto in capo all'attuazione dell'intervento di riqualificazione del comparto ex Snia da attuarsi mediante l'Accordo di Programma di valenza regionale, attribuendo un diritto edificatorio in perequazione (Itp) pari a 0,15 mq/mq per una fascia di 10 metri dall'asse stradale che potrà essere usufruito dai soggetti promotori dell'accordo di programma stesso ai fini della riqualificazione del comparto ex Snia nelle modalità definite dall'apposita scheda; iv.) la variante riclassifica i giardini privati effettivamente meritevoli di tutela all'interno del tessuto consolidato quali "ville con ampi giardini" per le quali è previsto il mantenimento e la conservazione del verde esistente, mentre le restanti aree vengono più opportunamente riclassificate all'interno del tessuto urbano in quanto non strategiche per collocazione ad una effettiva fruizione pubblica di interesse generale; iv.) per la fascia di riqualificazione del Seveso la Variante prevede una differente declinazione normativa per la progressiva acquisizione delle aree private all'interno della fascia di rispetto dei 10 metri, prevedendo contestualmente incentivazioni per l'acquisizione delle aree contermini al torrente all'interno degli ambiti di ristrutturazione edilizia o sostituzione a seguito di demolizione.



la del paesaggio (Plis), risultano maggiormente idonei a ricevere una disciplina urbanistica prettamente ambientale all'interno del Piano delle Regole e non all'interno del Piano dei servizi

Sono state in tal senso individuate tre principali categorie di ambiti di perequazione, che nel loro insieme definiscono, in coerenza con i contenuti del Piano dei servizi di cui al c. 1 art. 9 della Lr. 12/2005 e smi, il "sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato":

1. Ambiti di ricomposizione paesaggistica (ARP) che concorrono alla costruzione della rete ecologica comunale, interni alla rete verde provinciale

Identificano aree libere non urbanizzate esterne al perimetro del Plis, interne invece alla rete verde di ricomposizione paesistica provinciale, inserite in contesti prevalentemente urbanizzati e/o fortemente interclusi, dunque all'interno dell'antropizzato (ai sensi dell'Allegato A del Ptcp vigente) nel complesso dunque deframmentati, ma funzionali alla ricomposizione paesistica di un certo respiro all'interno dell'urbanizzato a seguito dell'attivazione di progetti di verde pubblico (ad es. bosco in città).

Dunque: aree della rete verde di ricomposizione paesistica provinciale, non urbanizzate, all'interno dell'antropizzato, di una certa ampiezza, connettate da valori di moderata connettività e continuità ambientale, funzionali dunque a concorrere alla ricomposizione paesistica di un certo respiro all'interno dell'urbanizzato a seguito dell'attivazione di progetti di verde pubblico. Identificano nel loro insieme una dorsale verde urbana, con funzioni sia di fruizione pubblica che di mantenimento delle relazioni percettive esistenti di spazi aperti, di strategico interesse per la "discesa" della rete verde da nord a sud del territorio comunale.

In funzione anche della stratificazione del sistema dei limiti insediativi vigente (cfr. Tav. DP_07), il diritto edificatorio in perequazione attribuito dalla Variante è pari a 0,175 mq/mq per gli ambiti ARP.2, ARP.3 e ARP.5, mentre è pari a 0,1 mq/mq per i rimanenti ambiti

Ambito	Area ST	ltp	SLP
ARP.1	11.222 mq	0,1 mq/mq	1.122,2
ARP.2	10.194 mq	0,175 mq/mq	1.783,95
ARP.3	5.758 mq	0,175 mq/mq	1.007,65
ARP.4	9.520 mq	0,1 mq/mq	952
ARP.5	11.864 mq	0,175 mq/mq	2.076,2
		TOT	6.942

Suddetti ambiti, a seguito di acquisizione da parte dell'amministrazione, acquisiranno la disciplina urbanistica degli ambiti "verde urbano di connessione ambientale della rete verde di ricomposizione paesaggistica" per ciò che concerne le "aree verdi comunali di ricomposizione paesaggistica"

2. Aree di riqualificazione e consolidamento ambientale (ACA) della rete verde

Identificano gli ambiti non antropizzati, esterni al tessuto urbano consolidato, interni alla rete verde provinciale, con connotazione prevalentemente rurale, che possono fattivamente concorrere, in funzione anche della progressiva acquisizione delle aree a demanio pubblico nell'intorno, e alla luce del loro inserimento all'interno di un Parco locale di interesse sovra locale, al consolidamento e rafforzamento della rete delle aree pubbliche nel suo insieme, dunque a completamento di un sistema pubblico già in atto attorno al compendio monumentale di Villa Bagatti Valsecchi. All'interno di questi ambiti prevalgono le esigenze di miglioramento e consolidamento ambientale ed ecologico rispetto allo stato esistente (ad es. bando Ersaf per impianti di forestazione permanente, etc...) o di fruizione leggera (percorsi vita, palestre all'aperto, etc...)

A differenza delle altre aree non antropizzate, esterne al tessuto urbano consolidato, ricadenti prevalentemente anch'esse nel Plis, non risultano interessate da progetti di corridoi verdi di interesse regionale e provinciale, risultando, per localizzazione, all'interno di un cuneo verde di attestamento del paese, dunque meno funzionali e meno deputati al mantenimento dei valori di connettività e permeabilità ambientale che caratterizzano i corridoi ecologici. Mentre, a differenza degli ambiti di ricomposizione paesaggistica ARP, identificano comparti maggiormente integri, di minor grado di deframmentazione, e con vocazione prevalentemente rurale, dunque con un minore grado di antropizzabilità dei suoli, diversamente dalle aree ARP che si prestano per progetti e interventi di parchi e progetti pubblici.



In funzione anche della stratificazione del sistema dei limiti insediativi vigente (cfr. Tav. DP_07), il diritto edificatorio in perequazione attribuito dalla Variante agli ambiti ACA è pari a 0,05 mq/mq.

Ambito	Area ST	ltp	SLP
ACA.1	4.576 mq	0,05 mq/mq	274
ACA.2	71.413 mq	0,05 mq/mq	3.570
		TOT	3.844

Suddetti ambiti, a seguito di acquisizione da parte dell'amministrazione, acquisiranno la disciplina urbanistica delle "aree verdi comunali di ricomposizione paesaggistica all'interno del Pils".

3. Ambiti di ricomposizione paesaggistica locale (ARL)

Identificano aree non urbanizzate di carattere residuale all'interno dell'antropizzato, complementari al disegno della rete ecologica comunale di fruizione pubblica prevista dal progetto di Variante, esterne alla rete verde di ricomposizione paesistica provinciale, tuttavia funzionali al "prolungamento" della rete verde provinciale all'interno del tessuto urbano consolidato, in chiave di micro-connettività intra-urbana, per il completamento del disegno di rete.

Il diritto edificatorio in perequazione attribuito dalla Variante agli ambiti ARL è pari a 0,15 mq/mq solo se esterni al perimetro della aree di trasformazione previste dalla Variante. Il diritto così generabile può essere usufruito anche come premialità per quegli interventi non soggetti a obbligo di perequazione, purchè entro i termini stabiliti dall'indice premiale attribuito dalla zona, a seguito di cessione all'amministrazione comunale.

Ambito	Area ST	ltp	SLP
ARL.1	5.304 mq	* ambito ricompreso all'interno dell'AT_01 disciplinata dal Documento di Piano, dunque da cedere gratuitamente	0
ARL.2	1.365 mq	0,15 mq/mq	204,75
ARL.3	5.900 mq	0,15 mq/mq	885
ARL.4	6.744 mq	0,15 mq/mq	1.011,6
		TOT	2.101,35

Suddetti ambiti, a seguito di acquisizione da parte dell'amministrazione, acquisiranno la disciplina urbanistica degli ambiti "verde urbano di connessione ambientale della rete verde di ricomposizione paesaggistica" per ciò che concerne le "aree verdi comunali di ricomposizione paesaggistica".

In sintesi, il progetto di perequazione della Variante prevede:

- un'acquisizione complessiva al demanio pubblico di aree private per una superficie pari a **144.760 mq** da mantenere a verde permanente, sulle quali attivare progetti di interesse pubblico e/o generale coerentemente con il vincolo d'uso (ad es. bosco in città, etc), pari a una dotazione di aree a verde pubblica pro-capite prevista di circa 10 mq/ab.
- una SLP complessiva pari a **12.888 mq** (37 mila mc circa) che deve essere obbligatoriamente reperita con il concorso dei diritti edificatori prodotti sulle aree con diritti volumetrici (aree di perequazione) da trasferire, pervenendo ad una riduzione di oltre l'85% della SLP generabile dalle previsioni del vigente PGT, che prevedeva invece una capacità edificatoria teorica traducibile in quasi 100 mila mq di SLP.
- una SLP complessivamente da ricollocare, unitamente ai 5.000 mq di SLP in portafoglio di soggetti privati e dell'amministrazione comunale secondo quanto riportato all'interno del registro dei diritti edificatori comunale, pari a quasi **18.000 mq** (54 mila mc)
- una SLP ricollocabile all'interno degli ambiti di intervento previsti dalla Variante:
 - disciplinati dal Documento di Piano (ad eccezione del comparto ex Snia) = 4.500 mq (pari al 25% della SLP da ricollocare);
 - all'interno dei comparti stralcio funzionali di pianificazione autonoma definiti all'interno del comparto ex Snia = 9.000 mq (pari al 50% della SLP da ricollocare), al fine di consentire la concretizzazione degli obiettivi legati all'istituto perequativo di Piano nel medio periodo,



dunque non legarli allo scenario di intervento di lungo periodo della riqualificazione complessiva del comparto ex Snia a seguito di accordo di programma regionale;

- disciplinati dal Piano delle Regole = 3.300 mq (pari al 18% della SLP da ricollocare)

- per una quota residua disponibile ammortizzabile all'interno degli interventi diffusi all'interno del tessuto urbano consolidato pari a **1.500 mq di SLP**, pari al 7% della SLP da ricollocare (ampliamenti oltre indice territoriale di zona, cambi di destinazione d'uso di manufatti produttivi e interventi di demolizione e ricostruzione eccedenti la SLP preesistente).

Dall'esame delle suddette quantità, si riscontra come l'impianto di perequazione risponda appieno ai criteri progettuali tecnici nonché agli obiettivi dell'amministrazione comunale sopra illustrati, esprimendo il massimo equilibrio raggiungibile tra diritti volumetrici teorici generabili e diritti edificatori effettivamente ricollocabili nonché una ripartizione sostenibile ed attuabile della SLP sollevabile all'interno degli ambiti di intervento, riducendo nel complesso il portato del progetto di Variante da 100 mila mq di SLP a 18.000 mq, traguardando obiettivi strategici anche di riduzione del carico antropico generabile dalle previsioni di variante.

Gli scenari alternativi di perequazione prefigurati propedeutici alla scelta del progetto di perequazione finale

Gli scenari alternativi di perequazione prefigurati e sottoposti al vaglio critico sia tecnico che politico risultano definibili dalle possibili combinazioni ottenibili rispetto a tre macro orientamenti strategici:

1. **Grado di riduzione del consumo di suolo perseguibile**, articolato in tre gradi di modalità a cui si può pervenire, ossia: A. riproposizione integrale delle AT del Pgt vigente; B. una riduzione parziale delle AT di espansione in contrasto con la programmazione provinciale; C. traguardare la riduzione del consumo di suolo attraverso una rideterminazione, in riduzione, di tutte le AT vigenti su suoli liberi in espansione e in contrasto con la programmazione provinciale;

2. **Strategia per l'area ex Snia**, articolato in tre gradi di modalità a cui si può pervenire, ossia: A. Riproporre la medesima quota di 55 mila mq di SLP perequativa ricollocabile vincolata all'attuazione dell'intera previsione di riqualificazione; B. eliminare completamente dal meccanismo perequativo l'ambito ex Snia per l'evidente inattuabilità delle previsioni di riqualificazione nel medio periodo; C. mantenere la previsione di perequazione in SNIA, ma identificare un meccanismo maggiormente flessibile ed attuabile nel medio periodo, riducendo in ogni modo l'entità del sollevato ricollocabile, ossia vincolare alla perequazione solo alcune porzioni del comparto che possono essere trattate in modo separato;

3. **Modalità di perequazione all'interno del tessuto urbano consolidato cittadino**, articolato in tre gradi di modalità a cui si può pervenire, ossia: A. mantenere invariata l'ingente quota di SLP riversata all'interno del tessuto urbano consolidato senza dunque risolvere le criticità attuative generate dall'utilizzo obbligatorio della perequazione nei cambi d'uso di manufatti dismessi, in contrasto con l'obiettivo strategico dell'amministrazione di agevolare il riuso del patrimonio edilizio esistente; B. Eliminare completamente la perequazione all'interno del tessuto urbano consolidato. Svincolare completamente l'ambito dalla perequazione, posto che già il meccanismo in se è facoltativo; C. limitare il più possibile lo scarico di quote volumetriche nel TUC, al fine di non aggravare l'attuazione degli interventi nell'urbanizzato, intervenire sul meccanismo dei coefficienti parametrici del cambio d'uso. Dunque: riservarsi dei margini limitati dove avvalersi dell'istituto della perequazione individuando specifici casi in cui rendere obbligatorio l'avvalimento della perequazione.

Al fine di addivenire allo scenario perseguibile condiviso, sono dunque stati esaminati e valutati sia alcuni singoli vettori isolatamente (1.B, 2.A e 2.C, 3.A) al fine di fare emergere il vettore maggiormente preferibile tra le tre alternative fornite, e successivamente le seguenti combinazioni: i.) combinazione 1.A – 2.A – 3.A che definisce lo scenario di massimo scarico della perequazione ancora attuabile, la combinazione 1.C – 2.C – 3.C che identifica lo scenario di minimo scarico della perequazione, passando per differenti scenari intermedi, tra cui quello identificato come "tecnicamente perseguibile" identificato nella combinazione 1.C – 2.B – 3.B, che ha fissato i principali obiettivi strategici condivisi dall'amministrazione comunale, ossia: i.) traguardare la riduzione del consumo di suolo attraverso una rideterminazione, in riduzione, di tutte le AT vigenti su suoli liberi in espansione e in contrasto con la programmazione provinciale; ii.) mantenere la previsione di perequazione in SNIA, ma identificare un meccanismo maggiormente flessibile ed attuabile nel medio periodo, riducendo in ogni modo l'entità del sollevato ricollocabile, ossia vincolare alla perequazione solo alcune porzioni del comparto che possono essere trattate in modo separato (da cui è scaturita la proposta dei "comparti stralcio funzionali CSF"); iii.) limitare il più possibile lo scarico di quote volumetriche nel TUC, al fine di non aggravare l'attuazione degli interventi nell'urbanizzato, intervenire sul meccanismo dei coefficienti parametrici del cambio d'uso. Dunque: riservarsi dei margini limitati dove avvalersi dell'istituto della perequazione individuando specifici casi in cui rendere obbligatorio l'avvalimento della perequazione).



Tale scenario cerca di massimizzare lo scenario di attuazione del PGT di medio periodo, riduce inevitabilmente l'ambito di applicazione della perequazione (sia in termini di riduzione di aree di decollo che di atterraggio, oltre che degli indici perequativi assegnati), per "alleggerire" l'ambito della SNIA (per cui si prevede una riduzione della SLP ricollocabile di almeno il 50%) al fine di scaricare una quota di SLP non coperta dal Documento di Piano assai più contenuta nel tessuto urbano consolidato, e che dunque cerca nel complesso di evitare l'inverarsi di meccanismi collaterali che rendono di fatto (numeri alla mano) non attuabile la perequazione, dunque senza creare false aspettative.

Lo studio operato al fine di concretizzare nel progetto urbanistico quest'ultimo scenario ha dato luogo alla formalizzazione di due progetti tecnici di perequazione, uno denominato di tipo "distribuito" in cui si ipotizzava una maggiore estensione delle aree con diritti volumetrici ma con indici perequativi assegnati inferiori, e uno denominato di tipo "mirato" in cui si è operato una maggiore selezione, attraverso l'assunzione di specifici criteri discriminanti, delle aree con diritti volumetrici, mantenendo degli indici perequativi più elevati. Gli scenari così prodotti presentavano quantità di SLP da ricollocare che si attestavano corrispettivamente tra i 40 e i 30 mila mq di SLP, quantità che, sebbene rappresentavano già una significativa riduzione rispetto a quelle previste dal Pgt vigente (pari a 100 mila mq), tuttavia per poter essere ricollocate richiedevano ancora l'assegnazione di significativi indici di perequazione in atterraggio, con incidenze che ancora non rendevano tecnicamente attuabili le trasformazioni per cui era previsto il ricorso all'istituto perequativo.

Dunque, al fine di corrispondere, in ultima istanza, all'orientamento dell'amministrazione comunale di configurare un modello di perequazione che non incidesse eccessivamente sull'attuabilità tecnica delle trasformazioni previste, evitando dunque incidenze delle quote di SLP da reperire rispetto all'indice complessivo superiori al 15-20%, a differenza di quanto prevede il Pgt vigente per alcuni ambiti, si è dovuto effettuare un'ulteriore riduzione delle quote di SLP da ricollocare caratterizzanti i precedenti scenari "distribuito" e "mirato" prodotti, che si attestavano tra i 30 e i 40 mila mq di SLP da ricollocare, arrivando fino allo scenario proposto dalla Variante, che identifica una SLP massima di perequazione pari a 18.000 mq, che identifica, rispetto al complesso delle alternative studiate, la massima soglia ammortizzabile dal sistema delle trasformazioni complessive assentite dall'impianto attuativo di Variante, anche all'interno del tessuto urbano consolidato, secondo i criteri definiti dall'amministrazione comunale. Ciò ha comportato una ulteriore contrazione e selezione delle aree con diritti volumetrici a cui attribuire un indice edificatorio perequativo, attenuando all'obiettivo finale di perseguire un modello di acquisizione delle aree mirato rispetto ad obiettivi di costruzione della città pubblica e non diffuso per l'acquisizione indistinta del complesso delle aree libere private esistenti sul territorio comunale.

Prospetto di sintesi di rideterminazione dei comparti di perequazione del vigente Pgt

Ambito	% non att	SLP residua da ricollocare	Riconferma	Scenario di progetto
A5 (depuratore)	100%	11150	NO	Decaduto interesse del soggetto attuatore. Riclassificata in ambiti di disciplina del Piano dei Servizi
B3a (*)	0	0	Attuata	Riclassificata in ambiti di disciplina del Piano dei Servizi
B3b (*)	0	0	Attuata	Riclassificata in ambiti di disciplina del Piano dei Servizi.
C1	100%	549	NO	Riclassificata in ambiti di riqualificazione che concorrono alla costruzione del corridoio ecologico della rete verde provinciale
C2	100%	21992	NO	Riclassificato all'interno delle "aree verdi di consolidamento ambientale che concorrono alla costruzione dei corridoi della reti ecologiche regionale e provinciale", ad eccezione di alcuni ambiti urbanizzati e/o degradati riclassificati come "ambiti di riqualificazione che concorrono alla costruzione del corridoio ecologico della rete verde provinciale"
C3	100%	288	NO	Riclassificato all'interno delle "aree verdi di consolidamento ambientale che concorrono alla costruzione dei corridoi della reti ecologiche regionale e provinciale"
C4	100%	663	NO	Riclassificato all'interno della disciplina del Documento di Piano (AT_OI)
C5	100%	3183	NO	Riclassificato all'interno delle "aree verdi di consolidamento ambientale che concorrono alla costruzione dei corridoi della reti ecologiche regionale e provinciale"



C6	100%	1755	NO	Riclassificato all'interno delle "aree verdi di consolidamento ambientale che concorrono alla costruzione dei corridoi della reti ecologiche regionale e provinciale"
C7	100%	1200	NO	Riclassificato all'interno delle "aree verdi di consolidamento ambientale che concorrono alla costruzione dei corridoi della reti ecologiche regionale e provinciale"
C8	100%	532	NO	Riclassificato all'interno delle <i>aree agricole strategiche (AAS) di interesse provinciale</i>
C9	100%	6065	NO	Riclassificato all'interno delle "aree verdi di consolidamento ambientale che concorrono alla costruzione dei corridoi della reti ecologiche regionale e provinciale"
C10	72%	7.666	SI	Riconferma della previsione di perequazione. <i>Aree di riqualificazione e consolidamento ambientale (ACA) della rete verde</i>
C11	100%	984	NO	Riclassificato in verde complementare di connessione ambientale
C12	100%	1928	Parzialmente	Riconferma parziale della previsione di perequazione in <i>Ambiti di ricomposizione paesaggistica (ARP) che concorrono alla costruzione della rete ecologica comunale</i>
C13	93%	452,3	SI	Riconferma della previsione di perequazione in <i>Ambiti di ricomposizione paesaggistica (ARP) che concorrono alla costruzione della rete ecologica comunale</i>
C14	100%	1650	SI	Riconferma della previsione di perequazione in <i>Ambiti di ricomposizione paesaggistica locale (ARL)</i>
G1	100%	1593	NO	Riclassificato nel Piano delle Regole in tessuto "ville con ampi giardini"
G2	100%	588	NO	Riclassificato nel Piano delle Regole in tessuto "ville con ampi giardini"
G3	100%	701	NO	Riclassificato in tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale
G4	100%	513	NO	Riclassificato in tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale
G5	100%	123	NO	Riclassificato in tessuto urbano consolidato prevalentemente non residenziale
M1	-	-	NO	Riclassificata in ambiti di disciplina del Piano dei Servizi
M2	100%	105	NO	* aree pertinenziali di edificato privato. Riclassificato in ambiti del tessuto urbano consolidato
M3	100%	100	NO	Riclassificata in ambiti di disciplina del Piano dei Servizi a seguito di asseverazione stato di fatto
M4	100%	128	NO	* aree pertinenziali di edificato privato. Riclassificato in ambiti del tessuto urbano consolidato
M5	100%	151	NO	Riclassificata in ambiti di riqualificazione che concorrono alla costruzione del corridoio ecologico della rete verde provinciale
M6	100%	402	NO	* aree pertinenziali di edificato privato. Riclassificato in ambiti del tessuto urbano consolidato
M7	100%	394	NO	Riclassificato all'interno delle "aree verdi di consolidamento ambientale che concorrono alla costruzione dei corridoi della reti ecologiche regionale e provinciale"
M7	100%	1007	NO	Riclassificato all'interno delle "aree verdi di consolidamento ambientale che concorrono alla costruzione dei corridoi della reti ecologiche regionale e provinciale"
M8	100%	1009	SI	Riconferma della previsione di perequazione in <i>Ambiti di ricomposizione paesaggistica (ARP) che concorrono alla costruzione della rete ecologica comunale</i>
M9	0%	0	Attuata	Riclassificato in verde complementare di connessione ambientale



M10	100%	960	NO	* aree pertinenziali di edificato privato. Riclassificato in ambiti del tessuto urbano consolidato e in parte in verde complementare di connessione ambientale
M11	95%	418,3	SI	Riconferma della previsione di perequazione in <i>Ambiti di ricomposizione paesaggistica (ARP) che concorrono alla costruzione della rete ecologica comunale</i>
M12	96%	776,1	NO	* aree pertinenziali di edificato privato. Riclassificato in ambiti del tessuto urbano consolidato e in parte in verde complementare di connessione ambientale
M13	85%	626,19	NO	Riclassificata all'interno della Disciplina del Documento di Piano (AT_02)
M16	100%	536	NO	* aree pertinenziali di edificato privato. Riclassificato in ambiti del tessuto urbano consolidato
M14	100%	343	NO	* aree pertinenziali di edificato privato. Riclassificato in ambiti del tessuto urbano consolidato
M15	100%	1356	NO	* aree pertinenziali di edificato privato. Riclassificato in ambiti del tessuto urbano consolidato
M17	100%	112	NO	* aree pertinenziali di edificato privato. Riclassificato in ambiti del tessuto urbano consolidato
M18	100%	431	NO	Prevalentemente proprietà già pubbliche, da riclassificare in tessuto urbano per la restante parte interessata da aree pertinenziali di edifici
M19	100%	1124	NO	* riclassificato in parte in AT_06 (metà) e in parte da riclassificare tessuto consolidato (rimanente metà)
PI	0%	0	attuata	Riclassificata all'interno della disciplina del Piano dei servizi
SI	93%	5909,07	NO	Subordinata a progetto definitivo, da porre in carico ad ambito ATS
Fascia fiume Seveso	100%	12000	NO	Declinazione normativa della fascia di in edificabilità 10 mt per Regio Decreto