



Città di Varedo

Via Vittorio Emanuele II n.1 ó 20814 Varedo (MB) ó tel. 0362.5871 ó fax 0362.544540 - c.f. 00841910151 - p.i. 00696980960

VERBALE INCONTRO PUBBLICO del 25/06/2015
variante generale agli atti del PGT vigente e della documentazione
pianificatoria complementare
ai sensi del comma 3 art.13 L.R.12/2005
consultazioni parti sociali ed economiche

L'anno 2015 il giorno 25 giugno alle ore 21.00 presso la sede comunale del Comune di Varedo in Via Vittorio Emanuele II n.1, si è svolto un incontro pubblico ai sensi del comma 3 art.13 della L.R. 12/2005 con la cittadinanza varedese in merito alla variante generale del PGT e della documentazione pianificatoria complementare convocata con avviso pubblico prot. n.7635 del 08.06.2015.

Come indicato sull'avviso e sui manifesti di convocazione, sul sito istituzionale del Comune di Varedo è stata pubblicata la documentazione di previsione riguardante la variante generale al PGT e la documentazione complementare nonché la documentazione riguardante il processo di VAS che terminerà con la conferenza finale programmata per il 30.07.2015.

Il Sindaco Diego Marzorati apre l'assemblea salutando tutti gli intervenuti all'incontro pubblico e presentando i tecnici incaricati all'estensione della variante generale e della pianificazione complementare che illustreranno i contenuti della variante stessa con tutte le ricadute che porterà sulla città di Varedo. Il Sindaco rammenta che tutti gli elaborati di variante sono stati pubblicati sul sito istituzionale del Comune per poter essere visionata e consultata. In sintesi la variante di piano potrà ad una riduzione di volumi, superfici e numero di abitanti e conformante alle previsioni del PTCP della Provincia di Monza e Brianza e al PTR di Regione Lombardia. Nello studio svolto si è posto particolare attenzione allo stato della perequazione e all'area ex Snia dove non si sono previste attività commerciali di grandi dimensioni ma si vuole dare impulso alle attività artigianali, commerciali di vicinato e medie dimensioni il tutto al fine di favorire nuovi posti di lavoro a discapito dell'incremento della popolazione per non creare una città dormitorio+.

L'Assessore Fabrizio Figini saluta tutti gli astanti e inizia la presentazione degli obiettivi strategici che si è assunta l'amministrazione comunale per spiegare le tappe del percorso di condivisione, gli obiettivi e le quantità della Variante generale al PGT, coadiuvato da slides che saranno pubblicate sul sito istituzionale del Comune e che potranno pertanto essere visionate.

Nell'illustrazione delle tappe del percorso di condivisione l'Assessore si sofferma in particolare sulla possibilità data alla cittadinanza di presentare ulteriori contributi. Istanze dal 02 aprile 2015 al 27 aprile 2015 evidenziando che sono pervenuti una quindicina di contributi a contenuto puntuale.

L'Assessore riassume le principali aree tematiche sulle quali si è imperniato lo studio della variante ovvero i temi di lavoro sviluppati e condivisi all'interno del tavolo di lavoro del PGT, gli obiettivi assunti (DCC n. 8 del 3 aprile 2014) e declinati all'interno della Variante infine le principali quantità della Variante generale al PGT.

Per quanto concerne le quantità particolare attenzione viene posta:

- sulla riduzione del consumo di suolo pari a circa 20.000 mq. rispetto alle previsioni del Vigente PGT ovvero, attraverso la contrazione delle pregresse previsioni di espansione su suoli liberi e la compattazione della le previgenti urbanizzazioni vengono eliminate del 5,5% circa.
- sulla riduzione, pari a circa il 50%, del dimensionamento di Piano vigente pari a 5.164 abitanti insediabili portando con la Variante al PGT la previsione di espansione della popolazione a circa 2.300 abitanti insediabili, con una notevole riduzione in area ex-Snia che si preferisce destinare, nei prossimi 5-10 anni, allo sviluppo in termini di lavoro piuttosto che di abitanti/residenti che andrebbero a gravare inoltre sull'attuale viabilità.
- sull'ampliamento della superficie del PLIS - Grugnotorto Villorosi di circa il 2,7%;
- sull'incremento della Rete Verde Provinciale di circa il 3,3%;



Città di Varedo

Via Vittorio Emanuele II n.1 ó 20814 Varedo (MB) ó tel. 0362.5871 ó fax 0362.544540 - c.f. 00841910151 - p.i. 00696980960

- sulla riduzione di circa il 60% della SLP generabile dalle aree di perequazione (si passa da 100.000 mq. di SLP a circa 13.000 mq. di SLP sollevabile), per una SLP complessivamente da ricollocare pari a 18.000 mq. comprensiva della quota in portafoglio da parte dell'Amministrazione e di privati, in quanto il sistema della perequazione dell'attuale PGT non ha funzionato e conseguentemente non è stato attuato in quanto le ricadute erano tutte sull'area ex-Snia all'interno della quale i progetti previsti per quell'area non sono partiti;
- sulla riduzione di circa il 70% delle aree sui cui gravita la previsione di perequazione si passa da circa 725.000 mq. a circa 145.000 mq.

In sintesi l'Amministrazione Comunale ha voluto tenere quello che nel vigente PGT è risultato valido andando ad agire su quello che invece era in previsione ma non si è concretizzato e, per quanto riguarda la perequazione, si è voluto mantenerla in alcune aree, anche per non andare a togliere diritti a terzi.

La seconda conferenza di VAS chiuderà l'iter procedurale che si terrà il 30/7/2015. Entro il 27/07/2015 sarà possibile ancora far pervenire ulteriori contributi rispetto a ciò che è stato pubblicato.

L'Assessore auspica infine che il PGT possa avere seguito positivo nei prossimi 5 anni a prescindere dall'Amministrazione che verrà eletta e passa la parola al dott. Benedetti.

Arch. Alberto Benedetti, capogruppo del raggruppamento di professionisti incaricato della redazione della variante al PGT e della documentazione complementare ringrazia e puntualizza che la data del 27/07/2015 è importante poiché chiude un ciclo obbligatorio ai sensi dell'art. 13, comma 3, della Legge 12 marzo 2005 ed individua un limite temporale entro il quale far pervenire i contributi, che vanno intesi rispetto all'intero impianto di piano pubblicato sul Sistema informativo lombardo della valutazione ambientale di piani e programmi (SIVAS) e sul sito istituzionale del comune, dalle parti sociali ed economiche.

Il 30/07/2015 invece si terrà la seconda conferenza VAS dopo la quale il Consiglio Comunale procederà all'esame ed all'adozione variante generale al PGT.

Il Professionista passa alla trattazione e all'illustrazione della proposta di variante generale al piano di governo del territorio coadiuvato nella spiegazione da slides che saranno pubblicate e visionabili sul sito internet istituzionale del Comune:

- sono stati fatti degli approfondimenti tecnici specifici prodotti a supporto della formazione delle scelte di variante poiché il piano si sviluppa, oltre che sulla conoscenza specifica, anche su apparati analitici che sono stati sviluppati a vario titolo sia nel quadro analitico-conoscitivo che da analisi sul tessuto urbano consolidato, quindi sul piano delle regole e le verifiche effettuate sul piano dei servizi;
- la redazione della variante ha dovuto conformarsi ai limiti quantitativi imposti dalla normativa vigente in materia di consumo e uso razionale del suolo (L.R. 31/2014 e PTCP provinciale), cosa che non era prevista nel vigente PGT, e questo è stato oggetto di trattazione all'interno del tavolo di lavoro del PGT;
- nella carta DP09 viene indicato lo stato di attuazione delle previsioni di trasformazione dello strumento urbanistico vigente ovvero quello era stato attuato e quello che è ancora in itinere o quanto è ancora da esprimere in termini di SLP e mc.;
- sono stati approfonditi il quadro dei vincoli e i limiti insediativi vigenti, ovvero i limiti entro cui ci si può muovere in termini di scelte di programmazione territoriale piuttosto che in porzioni di territorio dove esistono vincoli di carattere geologico paesaggistico o vincoli di altra natura, che sono stati stratificati nelle Carte DP07 e DP08;
- tutte le istanze pervenute, ovvero gli stimoli e le sollecitazioni per lo sviluppo locale emerse anche nei momenti di consultazione pubblica, sono riassunte nella carta DP06;
- gli assetti socio-economici varedesi, cioè la distribuzione delle attività economiche esistenti e le caratteristiche intrinseche del tessuto sono stati analizzati rispetto alla componente demografica per poter verificare le dinamiche in termini di insediabilità;
- è stata effettuata una ricognizione preliminare dello stato dei luoghi, con censimenti puntuali di talune parti del territorio per approfondire gli aspetti di natura compositiva piuttosto che di dettaglio morfo-compositivo andando a verificare le aree dismesse e/o abbandonate, degradate e sottoutilizzate esistenti ed il contesto di inserimento (con specifico approfondimento operato per l'ambito ex Snia); la presenza di attività produttive ed economiche collocate all'interno di contesti impropri; la verifica delle aree verdi interstiziali e spazi residuali liberi all'interno del sistema antropizzato funzionali alla creazione della rete ecologica alla scala micro-urbana che trovi fattiva realizzazione nel piano;



Città di Varedo

Via Vittorio Emanuele II n.1 ó 20814 Varedo (MB) ó tel. 0362.5871 ó fax 0362.544540 - c.f. 00841910151 - p.i. 00696980960

- le progettualità in corso d'opera e le questioni strategiche aperte sul territorio come già accennato dall'assessore Figini;
- il sistema della mobilità locale, ovvero il piano urbano del traffico, che è stato presentato alla cittadinanza e gli itinerari della mobilità debole, entro cui si sono approfondite le dinamiche del traffico rapportandole con le previsioni introdotte dal nuovo documento di piano. Attraverso indagini di campo puntuali si è voluto traghettare la mobilità dolce raccordando gli elementi di connessione con il contesto sovralocale (Carta DP01);
- il sistema di interesse paesaggistico ed ambientale locale un'analisi delle connessioni tra tessuto verde e costruito (Carta DP10).

All'interno della tavola strategica vengono identificati i macro temi e le riflessioni che hanno dato origine al documento di piano e che si sono riversate nel piano delle regole e dei servizi:

- il tema della rigenerazione urbana: attraverso la ricomposizione, riqualificazione, riuso, ripristino e programmazione all'interno del tessuto urbano quindi non solo l'attenzione sull'area ex snia ma anche sul il Torrente Seveso, sugli elementi di relazione tra porzioni che erano in fase di attuazione, sugli elementi di ricucitura delle fratture generate dalla presenza delle infrastrutture;
- il tema della ricucitura ovvero andare a riannodare il territorio urbano attraverso l'analisi degli spazi aperti residuali, quindi azioni di riarrangiamento degli spazi aperti, la riqualificazione degli spazi aperti con potenzialità agricola, l'individuazione degli spazi urbani e il miglioramento della mobilità al fine di addivenire a una urbanizzazione compatta e meno dispersiva andando anche ad agire sui così detti spazi urbani; anche in un'ottica che preveda la possibilità di andare a creare infrastrutture del sottosuolo a minor consumo di suolo ed ottimizzando anche la distribuzione dei servizi;
- il tema della mobilità lenta cioè della mobilità ciclabile interna con una mobilità che possa essere utilizzata facilmente dalla cittadinanza; si è analizzato il perimetro della città per andare anche a capire le mete del viaggio lungo cioè chi utilizza il passaggio lungo il canale Villoresi per andare dal Parco delle Groane attraverso il Plis Grugnotorto-Villoresi per raggiungere il Parco del Valle del Lambro; i temi fondanti sono stati anche ripresi dall'attuale piano vigente per quanto concerne il ring verde e il tema del Torrente Seveso;
- il tema dei servizi attraverso azioni di sviluppo della fruizione ed azioni di integrazione e valorizzazione ovvero come ottimizzare ed innalzare il livello qualitativo dei servizi presenti anche attraverso una rilocalizzazione degli stessi (es: in zona Valera è volontà dell'Amministrazione Comunale delocalizzare l'attuale scuola materna andando ad ampliare il polo scolastico con palestra e mensa);
- il tema delle attività economiche operando una riflessione a livello di servizi e parcheggi delle stesse;
- il tema del centro storico che è stato analizzato in modo pragmatico cercando di impostare azioni volte alla sua rivitalizzazione dove possibile all'interno di un disegno organico e di ricostruzione rispetto alle tipologie insediate; sono state inoltre indicate delle zone di tutela all'intorno del nucleo di antica formazione con prescrizioni in termini compositivi e di volumetria, senza andare ad incrementare i vincoli.

Dall'illustrazione dell'impianto strategico il Professionista passa ad illustrare le determinazioni di Piano ovvero le azioni che vengono concretizzate sul territorio, dopo i confronti le verifiche e le consultazioni:

- le scelte operative del Documento di Piano ovvero le previsioni di trasformazione di sviluppo strategico per la politica territoriale riconfermano parte delle aree di trasformazione già presenti nel PGT vigente;
- le scelte operative del Piano dei Servizi riguardano una scelta di ottimizzazione ed incremento qualitativo dei servizi volti al cittadino;
- con le scelte operative del Piano delle Regole vengono meglio dettagliati gli aspetti normativi per il governo del territorio (norme tecniche di attuazione) e la trasformazione dei tessuti consolidati.

Il Documento di Piano delle Variante al Pgt vigente prevede:

- n. 7 Aree di Trasformazione (AT) attuabili nel medio periodo (validità quinquennale del Documento di Piano) volte alla riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica e progettuale di previsioni di trasformazione vigenti, a favore della concretizzazione di nuove strategie di interesse generale sia per l'attuazione di azioni strategiche di ricucitura e ricomposizione paesaggistica degli spazi verdi residuali che di rafforzamento degli spazi e funzioni pubbliche insediate sul territorio;



- n. 1 Area di Trasformazione Strategica (ATS) ricomprendente l'ambito di rigenerazione urbana ex SNIA, per la quale si prevede un percorso di attuazione di lungo periodo;
- la rideterminazione delle previsioni di trasformazione vigenti in contrasto con la nuova e intercorsa programmazione provinciale (PTCP);

Nell'allegato 01, pubblicato sul sito del Comune si trovano tutte le schede contenenti i criteri di intervento per l'attuazione delle previsioni di trasformazione.

In merito alle aree di trasformazione (AT):

- **AT1:** era già presente nel PGT vigente determinata dalle attuali previsioni di piano è stata allargata senza comportare consumo di suolo. Servirà per realizzare un corridoio ecologico;
- **AT 2:** rappresenta l'opportunità di insediamento di nuove attività imprenditoria ricettive e legate a settore terziario di richiamo territoriale. Si propone l'aggiornamento della previsione di trasformazione di cui all'ex comparto B11 con destinazioni prevalentemente terziario e ricettivo, a favore della concretizzazione di strategie di interesse generale per l'attuazione di azioni strategiche di ricucitura e ricomposizione paesaggistica degli spazi verdi residui;
- **AT 3:** è articolata in tre sub-comparti denominati %Sub A, Sub B e Sub C+ed è finalizzata a concretizzare l'obiettivo strategico di %accentuare 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 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+;
- **AT 4:** è il ridisegno urbanistico di un'area già prevista nell'attuale PGT (ex area A4) intercluso per funzioni non residenziali e commerciali con realizzazione di connessioni verdi attrezzate e percorribili, da cedere all'Amministrazione Comunale, nonché realizzazione e cessione gratuita di un edificio da adibire a magazzino comunale con relativi spazi per una superficie non inferiore a 1.000 mq. di SLP;
- **AT 5** (ex comparto A2): è funzionale a garantire il trasferimento dei diritti edificatori già acquisiti su altre aree del territorio comunale e strategiche alla concretizzazione delle strategie di interesse pubblico e/o generale dell'amministrazione comunale (aree AT05/a, AT05/b e AT05/c).

In particolare la riconferma dell'area di trasformazione è strategica per concretizzare l'attuazione del polo scolastico della località Valera oltre a garantire, a seguito di pregresse cessioni a fronte di diritti perequativi, l'atterraggio e l'attuazione degli stessi. Inoltre nella medesima area è prevista la realizzazione di una quota significativa di edilizia convenzionata, in grado di rispondere alla domanda locale.

Inoltre nella medesima area è prevista la realizzazione di quota significativa di edilizia convenzionata, in grado di rispondere alla domanda locale. Eventuali ulteriori quote volumetriche residue disponibili a seguito del trasferimento dei diritti edificatori sopra definiti potranno essere usufruite all'interno del comparto facendo ricorso all'istituto perequativo del Piano;

- **AT 6:** è la riconferma di un ambito di trasformazione vigente (ex comparto B8) in cui è in essere un protocollo d'intesa istituzionale sottoscritto tra il Comune di Varedo e la Provincia di Monza e Brianza, ai sensi dell'art. 34 delle norme del PTCP vigente;
- **AT 7:** è la riconferma dell'area di trasformazione vigente (ex comparto B12 . lotto 2VA4 bis Cimep) della Variante puntuale al Pgt approvata con deliberazione di C.C. n 19 del 19/06/2013, quindi va a recepire la variante approvata;
- **ATS AREA EX SNIA** la volontà dell'Amministrazione Comunale per quell'area è di garantire una valorizzazione 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 della green economy e dello sviluppo economico sostenibile dunque addivenire ad una significativa riduzione dello sviluppo residenziale previsto dal vigente PGT e non prevedere l'insediamento di grandi strutture di vendita commerciali; l'ambito richiede l'attivazione di forme di programmazione negoziata regionale, quali l'Accordo di Programma di rilevanza regionale, per lo sviluppo di una proposta di riqualificazione coerente con il territorio in cui l'ambito si inserisce e condivisa dagli enti territoriali interessati. È stata fatta una riflessione riguardante tutto il perimetro dell'area che è stata suddivisa in:



Città di Varedo

Via Vittorio Emanuele II n.1 6 20814 Varedo (MB) 6 tel. 0362.5871 6 fax 0362.544540 - c.f. 00841910151 - p.i. 00696980960

CSF: comparti stralcio funzionali di pianificazione attuativa prioritaria (attuabili nell'arco temporale di 5/10 anni) che possono partire in modo indipendentemente dall'accordo e avranno step per cui raggiunti determinati obiettivi potranno avere degli incentivi premiali;

PP: ambiti di cessione preventiva per la realizzazione di progetti pubblici di interesse strategico che sono elementi fondanti di questa strategia di riqualificazione;

ATE: aree tematiche di intervento oggetto di progettazione nell'ambito dell'accordo di programma regionale.

I comparti stralcio funzionali identificano specifiche porzioni all'interno del perimetro complessivo dell'area di trasformazione strategica ex-Snia dove, per ragioni ambientali, urbanistiche e territoriali di contesto può essere assentita la trasformazione urbanistica, mediante pianificazione attuativa, esclusivamente se si concretizzano le prestazioni richieste così definite:

1. prestazioni vincolate alle procedure di bonifica ambientale (da svolgersi entro e non oltre tre anni dall'efficacia della Variante al PGT);
2. cessione preventiva e progettazione degli ambiti PP di progetti pubblici di interesse prioritario (da svolgersi entro e non oltre cinque anni dall'efficacia della Variante al PGT) quali:
 - o PP1: per avere una porta di ingresso verde al comparto da nord con verde attrezzato e fruibile, funzionale per la creazione di parcheggi di attestamento all'abitato di Varedo;
 - o PP2: garantire l'utilizzo pubblico del sottosuolo al fine di riguardare l'obiettivo della progettazione del sottopasso, come da accordi preliminari con FNM;
 - o PP3: Realizzazione di un parco pubblico, al fine di garantire la continuità ambientale e relazioni di percorribilità con l'area dell'ex depuratore comunale e il sistema urbano comunale;
 - o PP4: Progettazione di un'area verde sperimentale per microclima e riduzione CO2 (es: orti botanici);
3. acquisizione di aree con diritti volumetrici o mediante istituto perequativo di Piano; nelle ATE si prevede di mantenere il nucleo storico industriale più significativo con un taglio di parco scientifico- tecnologico per attività legate alla green economy e tecnologie hi-tech; inoltre a funzioni culturali con possibili accordi con l'università. Per la restante parte dell'area si ipotizza la creazione di un parco industriale. Se le CFS non dovessero partire come in programma verranno ricomprese nel perimetro dell'accordo di programma.

Le scelte operative del Piano dei Servizi, che sono sintetizzate nella carta DP 13, concernono gli ambiti di previsione a servizio e di futura acquisizione pubblica, per il disegno della città pubblica e la costruzione della rete ecologica comunale. Per quanto riguarda gli Ambiti di rifunionalizzazione e rafforzamento dei servizi esistenti all'interno dell'urbanizzato, si pone l'attenzione sull'area dell'ex depuratore con la previsione di attuare il progetto di riconversione ambientale attraverso la progettazione di un'area verde a parco attrezzata polifunzionale, con l'obiettivo di promuovere l'uso collettivo della stessa, e sull'area del plesso scolastico Andersen (ex area di trasformazione A3) dove si prevede una rifunionalizzazione della struttura e il rafforzamento dei servizi esistenti ad interesse pubblico.

Per quanto riguarda le aree con diritti volumetrici (ambiti di perequazione) che si trovano lungo la Milano-Meda, cimitero, parte del viale di villa Bagatti-Valsecchi e zona a sud della piscina, si 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 a verde permanente (ad es. bosco in città, ecc.), pari a una dotazione di aree a verde pubblica pro-capite prevista di circa 10 mq/ab.

A fronte di verifiche economiche si è deciso di dare un taglio alla perequazione in quanto, per come è attualmente predisposta, non garantisce le aspettative generate dal PGT stesso. E' comunque necessario il mantenimento della perequazione nell'impianto attuativo di Piano per:

1. garantire le quantità minime di SLP ad oggi in portafoglio in capo sia ai soggetti privati che all'Amministrazione Comunale, pari a 5.000 mq. di SLP (di cui il 65% in capo all'Amministrazione Comunale), da ricollocare;
2. assolvere, mediante l'istituto perequativo previsto dal PGT, agli obblighi di cessione di aree a verde permanente previsti dalla compensazione territoriale prescritta dall'art. 46 del PTCP provinciale;



Città di Varedo

Via Vittorio Emanuele II n.1 ó 20814 Varedo (MB) ó tel. 0362.5871 ó fax 0362.544540 - c.f. 00841910151 - p.i. 00696980960

3. confermare aree strategiche da acquisire, su cui rimodulare una quota di perequazione, per il disegno di piano di cui alla tavola strategica DP11 per dare attuazione alla rete ecologica locale e pervenire al completamento di sistemi pubblici già consolidati (ad es. ambito Villa Bagatti-Valsecchi) ed alla costruzione del corridoio ecologico di interesse provinciale.

Di seguito vengono illustrati i criteri di applicazione della perequazione per la ricollocazione della SLP generabile:

1. la perequazione come istituto atto ad ottemperare gli obblighi di compensazione territoriale per nuovo consumo di suolo: tutti gli interventi che determinano un passaggio delle aree da *non urbanizzato* ad *urbanizzato* sono assoggettati all'obbligo di reperire mediante perequazione diritti edificatori prodotti nelle aree esterne di perequazione, secondo una graduazione in funzione dell'entità e dimensione dell'intervento;
2. avvalimento della perequazione per l'attuazione dei comparti stralcio funzionali CSF dell'ambito ATS ex-Snia, al fine di permettere l'attuabilità dell'impianto perequativo di Piano nel medio periodo consentendo di traguardare concretamente gli obiettivi di interesse generale di costruzione della rete ecologica comunale;
3. utilizzo della perequazione all'interno degli *ambiti antropizzati da riqualificare* che concorrono alla progettazione del corridoio verde di ricomposizione paesaggistica provinciale, funzionale al raggiungimento di un indice territoriale massimo assentito;
4. utilizzo della perequazione all'interno del tessuto urbano consolidato solo per oculte tipologie di intervento, ossia:
 - demolizione e ricostruzione di manufatti non residenziali dismessi eccedente la SLP esistente ed entro il volume reale esistente;
 - cambi di destinazione d'uso da produttivo a terziario o commerciale all'interno delle zone non residenziali D attraverso la previsione di riduzione dei coefficienti parametrici commisurati all'effettivo carico insediativo aggiuntivo e per interventi oltre i 500 mq;
 - ampliamenti di superfici commerciali oltre i 1.500 mq.

Le scelte operative del Piano delle Regole riguardano:

- gli aspetti normativi per il governo e la trasformazione dei tessuti consolidati ovvero vengono identificati elementi di completamento, le cosiddette porosità, che sono porzioni incompiute all'interno del tessuto urbano consolidato che vanno saturate piuttosto che avere consumo di suolo, il tutto in attuazione della politica di compattazione urbana finalizzata a soddisfare quote insediative endogene espresse con compattazione del tessuto edificato esistente in quanto trattasi di zone adiacenti, contermini ovvero contigue al tessuto urbano consolidato esistente;
- individuazione degli *ambiti antropizzati esistenti* all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale, da riqualificare (e bonificare) per concorrere alla progettazione del corridoio della rete verde di ricomposizione paesaggistica (unità ottimali di intervento) al fine del ripristino della continuità e della funzionalità ecologica del corridoio verde entro cui risultano inserite, attraverso la compensazione del consumo di suolo e la realizzazione di ulteriori opere verdi; pertanto si vuole agevolare il recupero e la riqualificazione in loco mediante la contestuale progettazione di un corridoio verde in grado di ripristinare i valori di permeabilità e connettività ecologica richiesti dalla disciplina provinciale;
- articolazione delle zone B vigenti, identificando due nuovi ambiti denominati *tessuto chiuso della città centrale* e *villie con ampi giardini*, per i quali vengono riconosciuti specifici valori meritevoli di mantenimento e/o valorizzazione;
- la massimizzazione dell'utilizzo del patrimonio edilizio esistente nelle zone residenziali consolidate: si è data la possibilità dell'ampliamento con introduzione di specifiche declinazioni e accorgimenti normativi volte ad ampliare e rendere maggiormente flessibili le modalità di recupero e riutilizzo (anche progressivo) del patrimonio edilizio esistente, 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 e 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;



Città di Varedo

Via Vittorio Emanuele II n.1 ó 20814 Varedo (MB) ó tel. 0362.5871 ó fax 0362.544540 - c.f. 00841910151 - p.i. 00696980960

- la riduzione delle monetizzazioni richieste nei cambi di destinazione d'uso per attività di vicinato;
- l'introduzione della possibilità di ampliamento %una tantum+ per esigenze famigliari oltre l'indice fondiario di base di zona senza il ricorso agli istituti premiali e perequativi;
- l'articolazione delle zone non residenziali D in due macro categorie:
 - o spazi destinati alla produzione di beni D1 per favorire il mantenimento delle attività produttive in essere e lo sviluppo dell'innovazione dei processi produttivi e del ciclo di vita dei prodotti;
 - o zone per attività non residenziali frammiste D2 con specifici obiettivi da traguardare al fine di favorire il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente e di raggiungere una migliore differenziazione funzionale del comparto insediativo 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 (2.500 mq); la disciplina degli spazi verdi non edificati con il progetto di rete ecologica.

In sintesi l'impostazione della variante al PGT prevede:

- A. Riduzione del consumo di suolo pari a circa 20.000 mq. rispetto alle previsioni del vigente PGT attraverso la riduzione delle espansioni su suoli liberi e la compattazione della forma urbana;
- B. significativa riduzione, pari a circa il 50%, del dimensionamento di Piano vigente pari a 5.164 ab. portando con la variante al PGT a circa 2.300 ab insediabili, di cui:
 - B.1. circa 1.000 ab. derivano da %eredità urbanistiche+ ovvero da pianificazione vigente non rideterminabile;
 - B.2. circa 1.050 ab. derivano dalle previsioni attuabili nel medio periodo (dalla variante al PGT ovvero DdP e PdR) le stesse sono state ridotte del 20% rispetto alla vigenti previsioni;
 - B.3. circa 250 ab. derivano dalle previsioni per l'ex. area Snia (prevista come ATS) ovvero una riduzione di ben oltre il 90% rispetto alle previsioni di sviluppo, per la medesima area, del vigente PGT che ne prevedevano circa 3.000 ab;
- C. ampliamento della superficie del PLIS Grugnotorto-Villoresi di circa il 2,7%;
- D. incremento della Rete Verde Provinciale di circa il 3,3%;
- E. riduzione di circa l'80% della SLP generabile dalle aree di perequazione (si passa da 100.000 mq di SLP a circa 13.000 mq di SLP sollevabile), per una SLP complessivamente da ricollocare pari a 18.000 mq comprensiva della quota in portafoglio da parte dell'Amministrazione e di privati;
- F. riduzione di circa il 70% delle aree su cui gravita la previsione di perequazione si passa da circa 725.000 mq a circa 145.000 mq.

Il Sindaco Diego Marzorati ringrazia i tecnici estensori della variante generale al PGT, gli assessori e i consiglieri che hanno partecipato alle riunioni e i tavoli tecnici oltre ai cittadini che hanno proposto i contributi e invita i presenti a proporre domande in merito all'argomento trattato.

Sig. Stefano Zini pone una domanda in merito alle vasche di laminazione previste in zona cimitero adiacente al territorio del Comune di Bovisio Masciago, che pare non vengano costruite poiché AIPo ha dato parere negativo anche in base al fatto che si sarebbero trovate all'interno del PLIS Grugnotorto-Villoresi in area a verde; le stesse sembra debbano essere spostate all'interno dell'area ex Snia, e si chiede se questo è stato preso in considerazione nel progetto presentato per quella area; in merito alla perequazione conviene che in territorio di Varedo non ha avuto gli esiti sperati ma tende a non stigmatizzarla in assoluto poiché ritiene anche il periodo critico contingente parte del problema.

Sig. Giovanni Marzorati dopo aver ascoltato la presentazione si pone in maniera critica nei riguardi dello studio sulla viabilità riferita al passaggio a livello, al viale Brianza per poter superare il problema di allacciamento della Mi-Me con Desio e alleggerire così il traffico in zona Valera; auspica concretezza e risoluzione dei problemi pratici della città, si rammarica della poca partecipazione da parte della cittadinanza all'assemblea, ritiene di non facile comprensione la spiegazione che è stata fatta della variante perché troppo



Città di Varedo

Via Vittorio Emanuele II n.1 ó 20814 Varedo (MB) ó tel. 0362.5871 ó fax 0362.544540 - c.f. 00841910151 - p.i. 00696980960

tecnica; per quanto concerne l'area ex Snia annuncia di avere un progetto degli anni 80 dove già si parlava del problema ma in tanti anni nulla di concreto è stato fatto;

in merito al passaggio a livello, si propone di analizzare la documentazione per valutare se le scelte previste sono a beneficio della città poiché, essendo il territorio già diviso dai tre assi viabilistici si chiede come sia possibile prevedere nuove aperture sulla Saronno Monza già congestionata dal traffico. Pertanto ritiene la presentazione non idonea ad un'assemblea poiché rivolta ad un pubblico di non tecnici.

Sig. Donato Cornali chiede spiegazioni in merito alla delocalizzazione della scuola primaria Agnesi.

Arch. Alberto Benedetti: risponde:

- all'ultima domanda posta che trattasi della scuola primaria dell'infanzia Andersen;
- al sig. Zini che riguardo alla vasca di laminazione vanno ancora avviati i confronti e che rispetto alle previsioni la vasca di laminazione graviterebbe su aree di progettazione pubblica e parco tecnologico e se così fosse si andrebbe a creare una criticità che andrebbe valutata in fase di controdeduzione.

Sig. Zini ribadisce le sue preoccupazioni in merito al posizionamento della vasca sia per le ricadute ambientali che sulla salute e sicurezza dei cittadini per il rischio di esondazioni, senza considerare l'incidenza negativa sull'area come per l'area dell'ex depuratore; richiede pertanto se è stato fatto lo studio sull'invarianza idraulica che già aveva sollevato in un precedente intervento e che auspica possa essere preso in considerazione anche se sa non essere obbligatorio per legge.

Arch. Alberto Benedetti: risponde che nella redazione del PGT non è stato inserito nessun perimetro che preveda le vasche di laminazione, ma che parimenti se Regione Lombardia ritenesse di voler partire con un accordo strategico nel merito poco ci sarebbe da fare per opporsi alle prescrizioni date.

Per l'invarianza idraulica sarà oggetto di approfondimento e comunque già dall'arch. Di Maria Francesca, tecnico incaricato per il PUGSS, in Commissione pianificazione territoriale aperta alla cittadinanza, era stata presa in esame nella trattazione del piano urbanistico generale dei sottoservizi.

Per la perequazione l'esperienza anche di altri Comuni lombardi non ha avuto grande esito anche a causa dell'impianto legislativo urbanistico tipico di Regione Lombardia, con una concretizzazione limitata, mentre si ha avuto un esito più favorevole con la compensazione urbanistica.

Per quanto riguarda l'intervento del Sig. Giovanni Marzorati ringrazia e raccoglie la provocazione come stimolo a voler migliorare professionalmente, per le criticità esposte in merito alla viabilità è stata già data risposta in separata assemblea in cui è avvenuta la trattazione del solo piano urbano del traffico e in base alla L.R. 31/2014 si ricorda che anche le infrastrutture creano consumo di suolo pertanto non è possibile realizzare della nuova viabilità.

Sig. Fabrizio Bin chiede, in merito alla infrastrutturizzazione di mobilità collettiva, come nel piano atterrano le previsioni sovraordinate di Provincia e Regione per la nuova stazione ferroviaria che sarebbe prevista per portare la terza linea a Varedo in ambito ex-snia e per l'infrastruttura della metrotramvia viste le previsioni di eventuale penetrazione all'interno dell'area ex-snia e di apporto e interscambio con la stazione ferroviaria.

Inoltre chiede quali riflessioni sono state fatte per il centro storico ovvero che tipo di centro storico si prevede, uno permeabile alle auto visto anche il progetto di sottopasso veicolare e di posteggi o un centro storico con sola permeabilità pedonale, del commercio e ciclabilità. Al posto del sottopasso veicolare propone 4-5 passaggi ciclo pedonali con sottopassi o passerelle sui binari che permetterebbero una vivibilità migliore al fine di avere un centro storico quasi pedonabile, vista anche l'esperienza di comuni limitrofi.

Arch. Alberto Benedetti: risponde che di fronte a determinate scelte la pianificazione locale altro non può che esprimere le proprie idee nei tavoli preposti di confronto per dare degli indirizzi. Quello della metrotramvia è diventato un progetto molto oneroso per la particolarità del tracciato e sta diventando un progetto molto complesso anche a causa dei problemi dovuti al fatto che per la realizzazione andrebbe bloccato completamente il traffico perché viene richiesta l'interdizione dell'intera tratta. Per l'area ex-Snia sono stati



Città di Varedo

Via Vittorio Emanuele II n.1 ó 20814 Varedo (MB) ó tel. 0362.5871 ó fax 0362.544540 - c.f. 00841910151 - p.i. 00696980960

comunque previste dal trasportista delle valutazioni che sono stati espresse nella trattazione del piano urbano del traffico che si invita a consultare.

Sindaco Diego Marzorati: l'impianto e il progetto del sottopasso è stato realizzato da FNM che hanno tenuto in debita considerazione gli altri loro progetti (stazione nuova e terzo binario) pertanto con lo studio fatto si sono individuate le zone di attraversamento dei binari e non si limita al solo sottopasso veicolare perché va considerata anche la zona del depuratore perché trattasi di zona di interconnessione. Per quanto riguarda la metrotramvia il progetto è stato variato rispetto alle strategie espresse nella domanda con un passaggio solo dalla statale dei giovani con un'unica tratta.

Arch. Alberto Benedetti: rispetto al centro storico per le caratteristiche di Varedo la Zona a Traffico Limitato (ZTL), che sarebbe nel caso dovuta partire 15 anni fa, non avrebbe efficacia anche perché si vuole dare respiro al commercio di vicinato; istituire pertanto la ZTL a Varedo centro con le condizioni socio economiche attuali è molto difficile perché si andrebbe ad affossare il commercio di vicinato residuo per quanto riguarda la località Valera si può studiare la creazione di una zona di traffico temporanea lungo viale Brianza in virtù della realizzazione del PII Varera che andrebbe a creare una nuova viabilità a circuitazione;

Il Sindaco e l'Ass. Fabrizio Figini, visto che non ci sono altri interventi ringraziano per i contributi alla discussione e salutano i presenti.

La conferenza chiude i lavori alle ore 23:55.

Il presente verbale verrà pubblicato sul sito del Comune di Varedo.

Varedo, 25/06/2015

f.to IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
Geom. D. Mariani