

CITTA' DI VAREDO
Provincia di Monza Brianza



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

Variante generale al PGT

Piano dei Servizi

ex art. 9 L.r. 12/2005 s.m.i.



Relazione tecnica

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 ___/___/_____

31 luglio 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

La lettura delle dinamiche in essere

1. L'impostazione per la variante generale al Piano dei Servizi	pag. 03
2. Le caratteristiche del territorio varedese: un primo approfondimento	pag. 04
3. La lettura delle dotazioni	pag. 08
3.1. <i>L'istruzione</i>	pag. 08
3.2. <i>I servizi alla persona</i>	pag. 10
3.3. <i>La cultura e gli eventi</i>	pag. 12
3.4. <i>Il volontariato e le associazioni</i>	pag. 15
3.5. <i>Le attrezzature sportive</i>	pag. 17
3.6. <i>Il verde e le reti ecologiche</i>	pag. 19
3.7. Il Piano cimiteriale	pag. 20
4. La lettura della mobilità	pag. 21
5. Lo stato dell'edilizia residenziale pubblica	pag. 29

Parte II

La città dei servizi: il progetto

1. Lo stato delle previsioni del Pgt	pag. 30
2. Una questione di obiettivi	pag. 31
3. Il progetto del Piano dei Servizi	pag. 35
3.1. <i>Scuola</i>	pag. 35
3.2. <i>Altre previsioni a servizio</i>	pag. 37
3.3. <i>La mobilità debole</i>	pag. 39
3.4. <i>Edilizia residenziale pubblica</i>	pag. 40
3.5. <i>La perequazione</i>	pag. 41
4. La rete ecologica comunale	pag. 45
5. I servizi generati dall'impianto trasformativo prefigurato nel Documento di Piano	pag. 52
6. I servizi generati dall'impianto trasformativo prefigurato dalla riqualificazione del comparto ex Snia (ATS)	pag. 55
7. Le dotazioni minime da garantire negli interventi: la compartecipazione alla città pubblica	pag. 58
8. Il numero degli utenti dei servizi e dotazioni di previsione	pag. 60
9. La valorizzazione delle eccellenze paesistiche mediante possibili strategie di interesse generale	pag. 63

E' da intendersi parte integrante del variante generale al Piano dei Servizi il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo redatto ai sensi del c. 8 art. 9 della Lr. 12/2005 s.m.i composto della relazione e dall'apparato cartografico a cura di Francesca Di Maria oltre al Regolamento Comunale per l'organizzazione dei servizi a rete nel sottosuolo e per la manomissione del suolo pubblico a cura dell'Ufficio Lavori Pubblici del Comune di Varedo.



Impianto cartografico del Piano dei Servizi (1:5.000)

PS01 – Carta delle proprietà comunali e di altri enti pubblici

PS02 – Atlante dei servizi esistenti

PS03 – Il progetto del Piano dei Servizi

PS04 – Elementi della rete ecologica

Impianto cartografico del PUGSS (1:5.000) (a cura di Francesca Di Maria)

Tav.1. Carta della rete acquedottistica

Tav.2. Carta della rete fognaria

Tav.3. Carta della rete elettrica

Tav.4. Carta della rete di distribuzione del gas

Tav.5. Carta della rete del teleriscaldamento

Tav.6. Carta della rete delle telecomunicazioni

Tav.7. Carta della criticità del sistema viabilistico

Tav.8. Carta di sintesi del Pugss

Tav.9. Carta della rete progettuale del Pugss

Allegati del Piano dei Servizi

Allegato 1 - Atlante dei servizi esistenti



Parte I La lettura delle dinamiche in essere

1. L'impostazione per la variante generale al Piano dei Servizi

La legge 12/2005 s.m.i. attribuisce al Piano dei Servizi il compito di affrontare quattro argomenti principali:

- a. la verifica dell'adeguatezza del sistema dei **servizi e delle attrezzature pubbliche** e di interesse pubblico o generale, ossia i servizi propriamente detti, sia a gestione pubblica che privata (scuole, attrezzature sportive, ecc.), con una particolare attenzione al sistema del verde;
- b. la verifica dell'efficienza del sistema della **viabilità e dei parcheggi**, per la quale, parallelamente al PGT, sono sviluppate elaborazioni, valutazioni e proposte che trovano la loro corretta collocazione nel Piano Urbano del Traffico redatto contestualmente alla Variante generale al Pgt a cui si rimanda;
- c. la verifica dell'adeguatezza del sistema dei **servizi di rete** (reti di distribuzione dell'energia, dell'acqua, di telecomunicazione, reti fognarie, ecc.), che costituisce l'oggetto specifico delle elaborazioni contenute nel Piano Urbano Generale dei Servizi Sottosuolo (**PUGSS**), prodotto quale componente del Piano dei Servizi;
- d. l'analisi della domanda di alloggi a costo contenuto e la messa a punto di azioni per il suo soddisfacimento attraverso interventi di **edilizia sociale**.

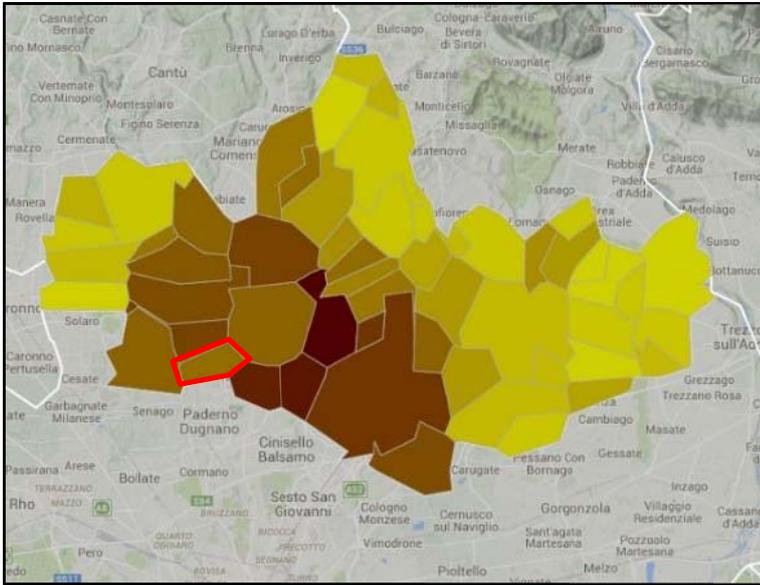
Spetta inoltre al Piano dei Servizi definire il fabbisogno di aree per attrezzature e infrastrutture pubbliche riferite agli insediamenti produttivi ed in generale alle funzioni diverse dalla residenza.

La legge, ai sensi del c. 3 art. 9, limita le indicazioni per il dimensionamento delle aree per servizi pubblici alla sola prescrizione che il Piano dei Servizi debba comunque assicurare "*... una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a diciotto metri quadrati per abitante.*"

Infine il Piano dei Servizi costituisce lo strumento specifico per sancire l'interesse pubblico delle aree necessarie alla realizzazione dei servizi e delle infrastrutture pubbliche: indicazione indispensabile per poter procedere all'acquisizione pubblica di dette aree, con le modalità individuate dal Piano stesso.



2. Le caratteristiche del territorio varedese: un primo approfondimento



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

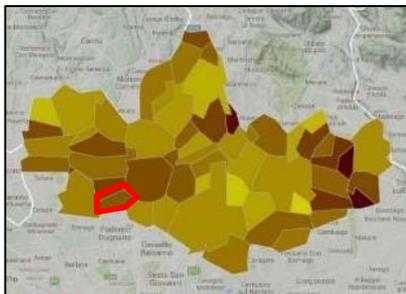
le influenze dei principali collegamenti Nord-Sud tra la provincia di Milano e quella comasca (SS36 e SS35). La valutazione tra l'estensione territoriale e il quantitativo di popolazione residente (densità demografica), evidenzia come l'effetto indotto dal processo insediativo, lungo le principali infrastrutture di collegamento, risulti maggiormente marcato, collocando Varedo al 15° tra i comuni provinciali, con una quota pari a 2.723 ab/Km².

P	Comuni	Densità demografica (N° abitanti per Km ²)
1°	Lissone	4.767
2°	Muggiò	4.265
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°	Limbiate	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°	Albiate	2.172
Provincia di MONZA E DELLA BRIANZA		2.178
23°	Cornate	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°	Lazrate	1.465
32°	Roncello	1.375
33°	Agrate Brianza	1.361
34°	Veduggio con Colzano	1.285
35°	Camparada	1.271
36°	Burago di Molgora	1.270
37°	Vimercate	1.244
38°	Cogiate	1.213
39°	Correzzana	1.141
40°	Bellusco	1.135
41°	Ronco Briantino	1.133
42°	Lentate sul Seveso	1.124
43°	Buisnago	1.124
44°	Misinto	1.058
45°	Caponago	1.036
46°	Truggio	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°	Aicurzio	826
54°	Sulbiate	791
55°	Cornate d'Adda	779

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

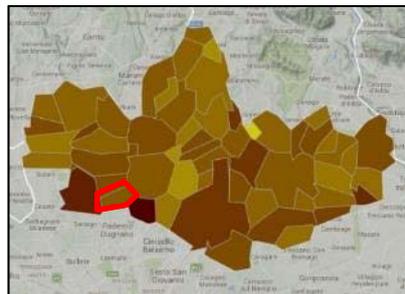


Analizzando le variabili delle componenti di crescita, ed in particolare il tasso di natalità, si osserva la tipica condizione di essere, ancora una volta, una municipalità tra le più distinguibili della Brianza, riscontrando un tasso di natalità che si attesta a circa 10 punti permille. Un dato rilevante, 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.



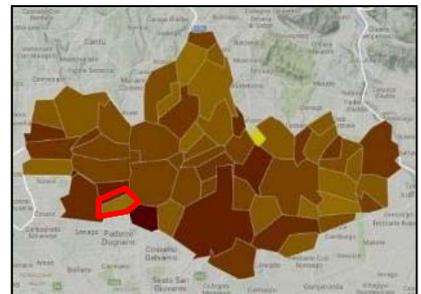
#	Comuni	Tasso di Natalità (%)
1 ^o	Melegnano	13,1
2 ^o	Rovello	12,5
3 ^o	Comesana	12,5
4 ^o	Sulbiate	11,3
5 ^o	Omaggio	11,3
6 ^o	Barnesago	10,8
7 ^o	Truggio	10,7
8 ^o	Bovio-Resciago	10,7
9 ^o	Milano	10,5
10 ^o	Sesona	10,5
11 ^o	Desio	10,4
12 ^o	Bunago	10,3
13 ^o	Veduggio con Colzano	10,3
14 ^o	Lissone	10,2
15 ^o	Varedo	10,2
16 ^o	Alcorno	9,7
17 ^o	Albiate	9,7
18 ^o	Umanza Valerate	9,7
19 ^o	Belfusco	9,6
20 ^o	Carliano Lughetto	9,6
21 ^o	Ranzate	9,6
22 ^o	Agrate Brianza	9,6
23 ^o	Cesano Maderno	9,4
24 ^o	Covergno di Brianza	9,3
25 ^o	Compendo	9,3
26 ^o	Gussano	9,3
27 ^o	Seveso	9,0
28 ^o	Brioso	9,0
Provincia di MONZA E DELLA BRIANZA		9,8
29 ^o	Brughiero	9,0
30 ^o	Copomonte	8,9
31 ^o	Meda	8,9
32 ^o	Cogliate	8,7
33 ^o	Limbiate	8,7
34 ^o	Macherio	8,6
35 ^o	Monza	8,5
36 ^o	Barbassina	8,5
37 ^o	Seregno	8,5
38 ^o	Variano Brianza	8,3
39 ^o	Muggiò	8,3
40 ^o	Vimercate	8,3
41 ^o	Lesmo	8,3
42 ^o	Nove Milanese	8,3
43 ^o	Comate d'Adda	8,3
44 ^o	Arone	8,1
45 ^o	Lentate sul Seveso	8,0
46 ^o	Soico	8,0
47 ^o	Carate Brianza	7,9
48 ^o	Concozzo	7,7
49 ^o	Carate	7,6
50 ^o	Beccaria in Brianza	7,5
51 ^o	Veduggio di Lambro	7,2
52 ^o	Lussino	7,0
53 ^o	Rozzano Brianza	6,8
54 ^o	Vilcasiano	6,7
55 ^o	Burigo di Molgora	6,6

Tasso di natalità



#	Comuni	Tasso Migratorio (%)
1 ^o	Nove Milanese	45,0
2 ^o	Limbiate	26,3
3 ^o	Rovello	26,3
4 ^o	Arone	24,8
5 ^o	Monza	23,4
6 ^o	Comesana	22,4
7 ^o	Barbassina	20,4
8 ^o	Agrate Brianza	20,3
9 ^o	Covergno di Brianza	19,2
10 ^o	Brughiero	16,8
11 ^o	Milano	16,3
12 ^o	Bovio-Resciago	16,1
13 ^o	Vilcasiano	15,7
14 ^o	Macherio	15,6
15 ^o	Cesano Maderno	15,3
16 ^o	Carate	14,9
17 ^o	Seregno	14,9
18 ^o	Comate d'Adda	14,0
19 ^o	Soico	13,7
Provincia di MONZA E DELLA BRIANZA		13,3
20 ^o	Barnesago	13,2
21 ^o	Gussano	12,4
22 ^o	Desio	11,6
23 ^o	Bassano	11,4
24 ^o	Vimercate	10,9
25 ^o	Carate Brianza	10,8
26 ^o	Lesmo	10,8
27 ^o	Varedo	10,2
28 ^o	Alcorno	9,8
29 ^o	Albiate	9,8
30 ^o	Lentate sul Seveso	8,4
31 ^o	Veduggio di Lambro	8,4
32 ^o	Lentate sul Seveso	7,9
33 ^o	Seveso	7,7
34 ^o	Burigo di Molgora	7,4
35 ^o	Veduggio con Colzano	7,2
36 ^o	Sulbiate	7,0
37 ^o	Concozzo	6,8
38 ^o	Omaggio	6,3
39 ^o	Umanza Valerate	5,4
40 ^o	Brioso	5,0
41 ^o	Bunago	4,2
42 ^o	Melegnano	4,0
43 ^o	Truggio	2,4
44 ^o	Carliano Lughetto	2,2
45 ^o	Rozzano Brianza	2,1
46 ^o	Sevana in Brianza	2,0
47 ^o	Copomonte	1,7
48 ^o	Alcorno	1,3
49 ^o	Albiate	0,3
50 ^o	Muggiò	0,2
51 ^o	Belfusco	0,1
52 ^o	Variano Brianza	-0,6
53 ^o	Cogliate	-1,4
54 ^o	Ranzate	-6,8
55 ^o	Lissone	-8,3
56 ^o	Compendo	-36,2

Tasso Migratorio



#	Comuni	Tasso di Crescita Straniera (%)
1 ^o	Nove Milanese	274,4
2 ^o	Arone	160,9
3 ^o	Bovio-Resciago	160,8
4 ^o	Monza	160,4
5 ^o	Maderno	148,5
6 ^o	Limbiate	142,7
7 ^o	Agrate Brianza	142,1
8 ^o	Comesana	132,8
9 ^o	Cogliate	126,1
10 ^o	Alcorno	113,1
11 ^o	Carate	109,0
12 ^o	Carate Brianza	108,7
13 ^o	Sesona	100,2
14 ^o	Brughiero	107,9
15 ^o	Barbassina	105,0
16 ^o	Comate d'Adda	103,5
Provincia di MONZA E DELLA BRIANZA		103,4
17 ^o	Rovello	100,0
18 ^o	Vimercate	97,1
19 ^o	Veduggio con Colzano	96,7
20 ^o	Cesano Maderno	93,3
21 ^o	Lesmo	88,7
22 ^o	Macherio	88,4
23 ^o	Vilcasiano	82,0
24 ^o	Lissone	80,9
25 ^o	Seveso	77,2
26 ^o	Desio	76,9
27 ^o	Seregno	74,5
28 ^o	Veduggio di Lambro	72,5
29 ^o	Socico	72,4
30 ^o	Meda	66,9
31 ^o	Gussano	58,4
32 ^o	Covergno di Brianza	56,5
33 ^o	Sulbiate	50,8
34 ^o	Barnesago	45,3
35 ^o	Umanza Valerate	39,9
36 ^o	Beccaria in Brianza	39,8
37 ^o	Melegnano	33,9
38 ^o	Rozzano Brianza	26,2
39 ^o	Ranzate	21,0
40 ^o	Lentate sul Seveso	20,8
41 ^o	Muggiò	24,9
42 ^o	Concozzo	23,7
43 ^o	Copomonte	21,8
44 ^o	Burigo	18,3
45 ^o	Truggio	12,7
46 ^o	Variano Brianza	10,9
47 ^o	Albiate	1,9
48 ^o	Carliano Lughetto	0,0
49 ^o	Beccaria in Brianza	-6,1
50 ^o	Burigo di Molgora	-7,4
51 ^o	Varedo	-18,3
52 ^o	Brioso	-20,2
53 ^o	Omaggio	-36,1
54 ^o	Compendo	-296,2

Tasso di crescita straniera

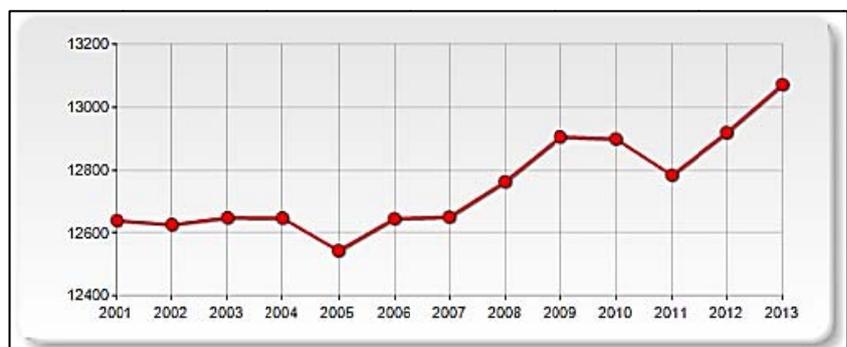
I fattori di crescita, inevitabilmente, riversano i propri effetti sulla struttura della popolazione: i dati rilevati sul territorio di Varedo e comparati con la provincia di Monza e della Brianza, riportano la municipalità in esame, ai vertici rispetto all'età media dell'individuo, identificando Varedo, 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 contemine 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.

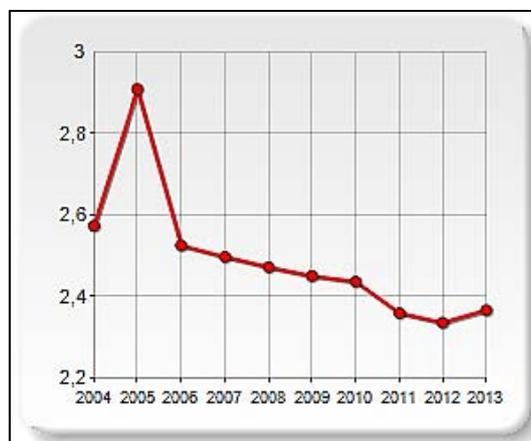
Anno	Popolazione (N.)	Variatione % su anno prec.
2001	12.640	-
2002	12.627	-0,10
2003	12.649	+0,17
2004	12.648	-0,01
2005	12.544	-0,82
2006	12.646	+0,81
2007	12.651	+0,04
2008	12.763	+0,89
2009	12.906	+1,12
2010	12.899	-0,05
2011	12.784	-0,89
2012	12.919	+1,06
2013	13.072	+1,18



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
Variazione % Media Annuale (2006/2012): +1,67			
Variazione % Media Annuale (2009/2012): +1,64			

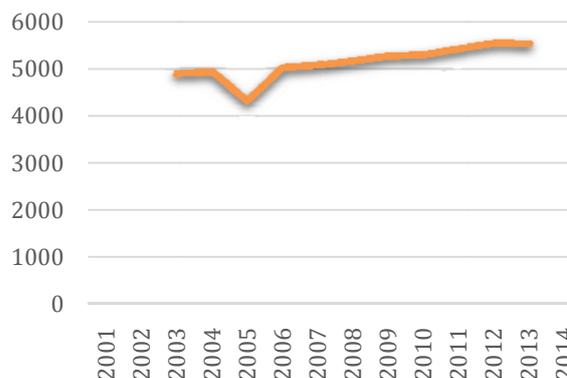
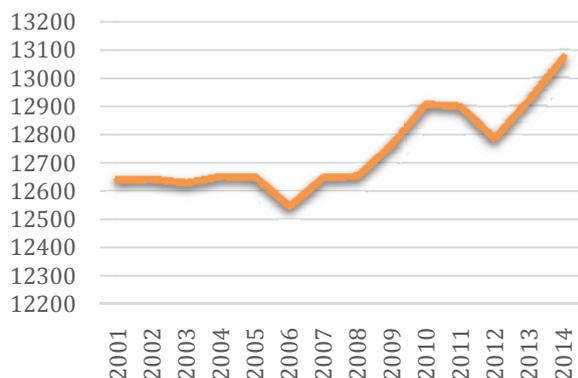


Il trend della famiglie di Varedo



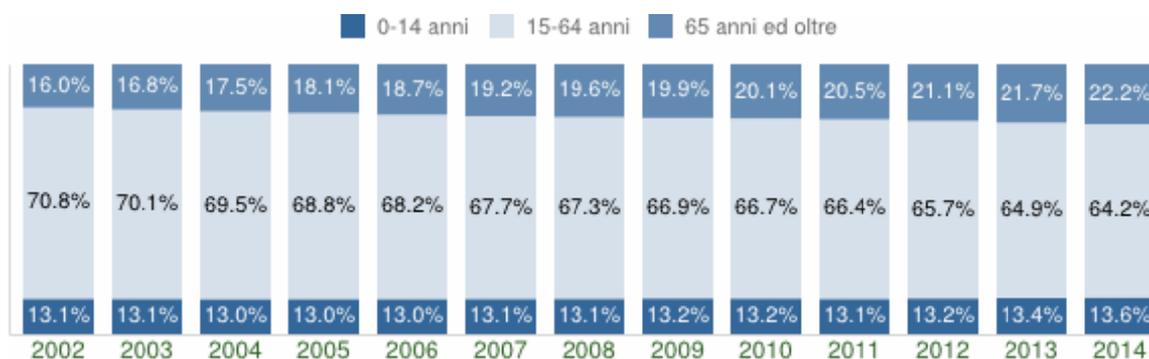
TREND POPOLAZIONE			
2001	12639		
2002	12640	+1	+0,01%
2003	12627	-13	-0,1%
2004	12649	+22	+0,2%
2005	12648	-1	-0,01%
2006	12544	-104	-0,8%
2007	12646	+102	+0,8%
2008	12651	+5	+0,04%
2009	12763	+112	+0,9%
2010	12906	+143	+1,1%
2011	12899	-7	-0,1%
2012	12784	-115	-0,9%
2013	12919	135	+1,0%
2014	13072	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	5419	+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 – 2011) – Trend dei componenti medi famigliari (anno 2003 – 2010)

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



Assumendo questo ultimo dato sull'incremento dei nuclei famigliari 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.



3. La lettura delle dotazioni

La verifica delle dotazioni è stato condotto sinergicamente attraverso tre momenti, ovvero:

i.) l'intervista ai responsabili¹ degli uffici: lavori pubblici e ambiente, scuola, cultura, sport e tempo libero e servizi alla persona;

ii.) approfondimento del materiale fornito dai responsabili a seguito delle interviste;

iii.) approfondimento del materiali derivante dalla relazione del Piano di Governo del Territorio vigente.

3.1. L'istruzione

Suddivisione della popolazione residente² per le tre classi di età relative all'obbligo scolastico, vale a dire:

Anno (al 01/01)	Residenti 3 – 5 anni	Residenti 6 – 10 anni	Residenti 11 – 16 anni
2011	326	577	691
2012	344	562	673
2013	343	571	704
2014	347	589	686
2015	375	579	692

Di seguito viene fornita una rappresentazione³ completa della rete di scuole presenti sul territorio comunale per l'anno scolastico 2014/2015:

SCUOLE STATALI

Scuola dell'Infanzia

Scuola dell'Infanzia Donizetti N. 8 sezioni N. 205 alunni (di cui 195 residenti e 14 non residenti)

Scuola dell'Infanzia Andersen N. 6 sezioni N. 156 alunni (di cui 118 residenti e 38 non residenti)

Scuola Primaria

Scuola Primaria Bagatti N. 10 classi N. 232 alunni (di cui 192 residenti e 31 non residenti)

Scuola Primaria Kennedy N. 10 classi N. 182 alunni (di cui 146 residenti e 36 non residenti)

Scuola Primaria Aldo Moro N. 10 classi N. 205 alunni (di cui 169 residenti e 38 non residenti)

Scuola Secondaria di 1° grado

Scuola Sec. 1°gr. Agnesi N. 12 classi N. 298 alunni (di cui 98 residenti e 33 non residenti)

Scuola Sec. 1°gr. Aldo Moro N. 6 classi N. 126 alunni (di cui 103 residenti e 21 non residenti)

Totale Istituto Bagatti : alunni n. 735

Totale Istituto Aldo Moro : 669

¹ Si ringrazia per la cortese collaborazione e disponibilità Mirco Bellè, Giancarla Lanzani e la dott.ssa Sonia Novi

² Fonte <http://demo.istat.it>

³ Fonte Piano Scolastico Comunale



I pasti vengono preparati nel centro di cottura unificato, presso la scuola primaria Kennedy, da dove vengono poi trasportati ai singoli plessi scolastici. Le principali funzioni della Ditta aggiudicataria del servizio sono le seguenti:

- fornitura dei generi alimentari e preparazione dei pasti nel centro cottura;
- gestione dei refettori (apparecchiatura, scodellamento, pulizia dei refettori, lavaggio stoviglie e gestione rifiuti);
- manutenzione ordinaria, integrazione ed eventuale sostituzione delle attrezzature di cucina e delle stoviglie;
- acquisizione delle prenotazioni delle scuole e registrazione informatica delle stesse.

Il numero di alunni che hanno usufruito del servizio nell'anno scolastico 2013/2014 è stato 1.242 con una produzione annua di circa 175.000 pasti.

Il servizio di trasporto è fornito con il necessario completamento di assistenza e sorveglianza sui pulman. Il servizio trasporto è affidato con unico appalto per entrambi gli Istituti Comprensivi alla ditta Scambus di Monza con scadenza 31/07/2015.

Il servizio di trasporto scolastico ha visto, negli ultimi anni, una forte e progressiva flessione della richiesta. In particolare per l'anno scolastico 2014/2015, il numero minimo di iscritti è stato raggiunto solo per l'Istituto Comprensivo Bagatti accorpendo le corse della scuola primaria e secondaria di primo grado.

L'Amministrazione Comunale garantirà l'inserimento al servizio di pre e post scuola degli alunni delle scuole primarie che abbiano richiesto il servizio di trasporto, per le corse non attivate per mancanza del numero minimo.

Il Pre scuola

Il servizio di pre scuola consiste nella possibilità offerta agli alunni di entrare anticipatamente nei plessi scolastici prima dell'inizio delle lezioni. Rappresenta il primo momento di incontro con l'utente e svolge quindi una funzione importante per stabilire un dialogo ed una relazione di fiducia.

Deve essere posta attenzione ai piccoli frequentanti la scuola dell'infanzia: per loro questo è il momento del distacco dai genitori ed è necessario assicurare attenzione alle necessità dei bambini e dei loro familiari, in un clima sereno e collaborativo. Nella scuola primaria il pre scuola cerca di favorire un ambiente accogliente e ricco di situazioni nuove (giochi e laboratori) che involino il bambino a rimanere volentieri a scuola.

Il Post scuola

Il servizio di post scuola consiste nella possibilità offerta agli alunni di rimanere nel proprio plesso scolastico al termine delle lezioni. È il tempo del gioco. È necessario consentire ai bambini di scaricare le tensioni accumulate durante la giornata, quindi tanti giochi: se possibile, di movimento, di tipo ludico/motorio oppure di gruppo per socializzare ed imparare a stare insieme. È previsto uno spazio anche per coloro che vogliono mettersi seduti per leggere o studiare ed a coloro che vogliono continuare eventuali lavoretti iniziati durante il pre scuola. All'inizio del servizio le educatrici/tori si occupano del consumo della merenda controllando gli alunni che necessitano di dieta speciale.



3.2. I servizi alla persona (a cura di Sonia Novi)

Si riporta il contributo che è stato fornito in merito alle principali attività svolte dal Settore – Servizi alla Persona

Asilo nido comunale “arcobaleno”: processo verso classi “miste”

Recentemente abbiamo maturato l’idea, anche per necessità considerando le richieste dell’utenza, di fare un percorso che vada verso la realizzazione e gestione di classi miste. In realtà è un percorso parzialmente già in atto in quanto, considerate le iscrizioni, per dare maggiore accesso all’utenza all’utilizzo di un servizio importante quale è il nido, si fanno già una serie di valutazioni che portano ad es. l’inserimento di un bambino “medio - grande” nella classe dei grandi o di un “medio - piccolo” nella classe dei piccoli ecc.

Queste esigenze ci hanno portato a pensare ad un percorso di formazione delle educatrici verso questo processo, per aiutarle a *pensarsi e viverci come educatrici di tutto il nido* e non solo di una determinata sala, “piccoli” o “grandi” che sia.

Questo porterebbe anche ad una tale integrazione di gruppo da permettere alle educatrici di avere una “trasversalità” all’interno della realtà del nido, da permettere **che questo servizio possa avere un’organizzazione sempre più rispondente ai bisogni dell’utenza**, che negli anni mutano.

Proprio in questa direzione, nella recente gara d’appalto effettuata, è stata richiesta una professionalità specifica in tal senso, per accompagnare e formare le educatrici in questo percorso.

Operativamente, già in questo anno scolastico, si sta realizzando un laboratorio di attività pratico-didattiche per tutti i bambini di tutte le sale. Le educatrici hanno scelto un’attività (laboratorio di favole) che è stata modulata su tutti i bambini frequentanti il nido, proporzionata alla loro età e al loro sviluppo di crescita, permettendone così la realizzazione in maniera trasversale. La scelta delle educatrici per la gestione di questo laboratorio è stata fatta sulla base delle specifiche preparazioni formative/specializzazioni di cui hanno usufruito in questi anni.

Altri servizi integrativi al nido

Il servizio “*Spazio Gioco*” è stato avviato indicativamente nel 1999. È dedicato a bambini di età compresa tra gli 0 e i 3 anni, non frequentanti l’asilo nido comunale “Arcobaleno” (minimo 7 bambini massimo 12 bambini). Partecipano insieme ai bimbi anche i genitori, o una figura di riferimento significativa per i piccoli (es. nonni, ecc.).

Si svolge due giorni alla settimana, dalle 16.30 alle 18.30, durante tutto l’anno scolastico, da ottobre a giugno, e segue il calendario scolastico dell’asilo nido.

In questo contesto si realizzano attività ludico - ricreative ed educative, condotte da un’educatrice, per permettere una crescita psico - affettiva più armoniosa e positiva per i bambini. Inoltre per i bambini è l’opportunità di iniziare a sperimentare la socializzazione con altri coetanei e per i genitori/adulti di confrontarsi su argomenti/ problemi inerenti la crescita dei loro figli.

Lo “*Spazio d’ascolto*” è un momento di colloqui individuali, su richiesta spontanea, dedicato ai genitori di bambini da 0 a 3 anni frequentanti l’asilo nido “Arcobaleno” o lo “Spazio Gioco”. I colloqui sono condotti da una psicologa/pedagogista con l’obiettivo di creare un luogo di accoglienza dei bisogni individuali rispetto all’esperienza genitoriale e per situazioni più particolari accompagnare le persone verso servizi specialistici del territorio a cui rivolgersi per risolvere le loro difficoltà.



Il servizio “*Mi fermo ancora un po’*” è iniziato nel 2009 - 2010 ed è stato organizzato “avvicinandosi” e valutando attentamente la richiesta di un bisogno inizialmente espresso solo da 2 - 3 genitori.

Si sono analizzate le possibilità organizzative di rispondere a questa necessità, prendendo atto del fatto che le educatrici erano già in servizio ed il nido non era a pieno regime ad inizio anno scolastico poiché gli inserimenti si effettuano con gradualità, considerando le ricadute economiche sull’amministrazione comunale che erano pari a zero. Sulla base di queste considerazioni si è quindi proceduto alla sua organizzazione e realizzazione. Le educatrici del nido, infatti all’inizio dell’anno scolastico, possono occuparsi di massimo 10 bambini che vengono iscritti a questo servizio, tra giugno e luglio.

Nel corso degli anni le adesioni a questo servizio sono state sempre buone, segno di un bisogno che non era ancora esplicitamente dichiarato, ma comunque presente nelle famiglie.

Il servizio “*Mi fermo ancora un po’*” permette, solo ai bambini frequentanti l’ultimo anno di nido, di usufruirne anche nel mese di settembre, in attesa che si concretizzi l’inserimento alla scuola materna. Diventa un sostegno alle famiglie che non hanno risorse familiari/parentali a cui rivolgersi, nell’attesa del nuovo inserimento alla scuola materna, che generalmente si realizza nel mese di ottobre, evitando ai loro figli di avere nuove figure di riferimento (es. baby sitter) per un così limitato periodo di tempo.

Le graduatorie

Anno 2008 - 2009	12 bambini in lista d’attesa
Anno 2009 - 2010	21 bambini in lista d’attesa
Anno 2010 - 2011	10 bambini in lista d’attesa
Anno 2012 - 2013	12 bambini in lista d’attesa
Anno 2013 - 2014	6 bambini in lista d’attesa

Si precisa che questi sono bambini in lista d’attesa al momento della graduatoria definitiva (giugno) ma che, durante l’anno, vengono inseriti al nido; negli anni passati inseriti parzialmente, **dal 2012 vengono soddisfatte tutte le domande di inserimento.**

Servizi sociali

I Servizi Sociali, operando anche in una progettualità d’ambito, sono sempre attivabili progettualità relative a bisogni “nuovi” che, a seconda anche dei periodi storici (es. come quello attuale), cambiano e/o emergono. Di conseguenza si potrebbero realizzare iniziative di vario genere: dalle Politiche Giovanili, a raccordi con terzo settore ecc.

In questo senso è già attivo il servizio sportello stranieri, organizzato e realizzato a livello di ambito, dove operatori competenti ricevono il pubblico che necessita di avere informazioni su procedure, argomenti o modulistica (es. permessi di soggiorno, ricongiungimenti familiari ecc.), il servizio è offerto presso la Casa Comunale ogni sabato mattina.

Per le tematiche trattate ed affrontate corre la necessità di un numero sufficiente di uffici per i diversi operatori sociali. Questo perché gli operatori sociali (3 assistenti sociali e 2 psicologhe - quest’ultime si alternano) per la professione che esercitano, hanno necessità di effettuare *colloqui individuali ed avere quindi spazi individuali*. Inoltre attualmente due operatori, (assistente sociale e psicologo) si occupano di Tutela Minori condividono un unico ufficio, per tre giorni alla settimana.



3.3. La cultura e gli eventi

Elementi importanti circa l'educazione alla cultura si evincono dal Piano scolastico comunale, in cui l'Amministrazione Comunale, promuove, in collaborazione e condivisione con gli Istituti Scolastici, **azioni di promozione del benessere scolastico e di educazione alla cultura, prendendone in carico i costi, la gestione e ricorrendo, quando possibile, a forme di sponsorizzazione.** L'Amministrazione ritiene infatti importante che l'attenzione al benessere e l'arricchimento del Piano dell'Offerta Formativa siano focalizzate fin dall'inizio del percorso scolastico.

A) ARTE – MUSICA – LETTURA

A.1) - Promozione della lettura:

Nel corso del precedente anno scolastico sono state sperimentate due iniziative che hanno riscosso il gradimento da parte degli alunni e del corpo docente e che si intendono riproporre per l'anno scolastico 2014/2015.

Per le classi terze della scuola primaria è stato organizzato un "BIBLIOQUIZ", un modo per conoscere giocando le attività della biblioteca e le possibilità che il sistema bibliotecario offre.

Per le classi seconde delle scuole secondarie di primo grado è stata proposta la lettura di alcuni libri. Le classi si sono battute cercando di rispondere a tante domande sul contenuto delle letture proposte.

Accogliendo la richiesta del corpo docenti, il progetto sarà esteso anche alle classi prime.

A.2) - Attività ludiche e di promozione della lettura organizzate dalla Biblioteca Comunale:

In base alle disponibilità di Bilancio, sarà organizzato un pomeriggio d'intrattenimento ludico/teatrale per bambini delle scuole dell'Infanzia e Primarie, nel periodo natalizio.

Vengono confermate per l'estate 2014 le letture presso lo spazio esterno della Biblioteca, che aderisce all'iniziativa Flashbook.

La partecipazione a questi eventi è gratuita e le attività avranno luogo presso la Biblioteca.

A cura del personale della Biblioteca in collaborazione con l'Ufficio Cultura/Istruzione verranno inoltre organizzati momenti di lettura dedicati ai bambini della Scuola dell'Infanzia.

Verranno inoltre riproposti gli incontri con i più piccoli che frequentano gli asili nido.

A.3) - Viaggio nel mondo del libro:

Dedicato ai ragazzi di quinta delle scuole primarie. Brevi laboratori/giochi attraverso i quali i ragazzi potranno avvicinarsi al mondo del libro in modo divertente e coinvolgente. Attraverso l'esplorazione di vari mestieri (autore, tipografo, restauratore, editore, libraio, ecc.) i ragazzi scopriranno il processo produttivo del libro e i luoghi pubblici del sapere, come biblioteche e librerie. Gli incontri si svolgeranno presso la Biblioteca a cura del personale della Biblioteca e dell'Ufficio Cultura/Istruzione.

A.4) - Tecniche espressive

Il progetto si svilupperà in collaborazione con il Circolo Culturale Varedese lungo tutto il ciclo della scuola secondaria di I grado, così articolato:

- i.) per le classi prime: visita guidata alla scoperta dei beni culturali del nostro territorio;
- ii.) per le classi seconde: approfondimento di alcune tecniche espressive attraverso la realizzazione di elaborati dal vivo dei luoghi visitati;
- iii.) per le classi terze: esercitazioni pratiche di fotografia del territorio.



B) NUOVE TECNOLOGIE E COMUNICAZIONE

Le aree progettuali relative a questa categoria di finalità sono le seguenti:

B.1) - Conosciamo la scienza:

In base alle disponibilità di Bilancio, si intende proporre agli Istituti comprensivi attività per avvicinare i ragazzi agli aspetti divertenti ed istruttivi nel campo delle discipline scientifiche.

B.2) - Progetto di formazione per uso responsabile di Internet:

Verrà proposto alle scuole Secondarie di primo grado un percorso di sensibilizzazione rivolto agli alunni delle scuole secondarie di primo grado ed ai loro genitori.

C) RICONOSCIMENTO VALORI E MEMORIA STORICA

Le aree progettuali relative a questa categoria di finalità sono le seguenti:

C.1) - I momenti della storia:

- Giornata della memoria – 27 gennaio
- Giornata del ricordo – 10 febbraio
- Celebrazioni in occasione del centenario della prima guerra mondiale
- Attività di sensibilizzazione alla partecipazione in occasione delle ricorrenze del XXV Aprile, IV Novembre e 2 giugno

D) PROGETTUALITÀ FINALIZZATE ALLA PROMOZIONE DEL BENESSERE SCOLASTICO

Le aree progettuali relative a questa categoria di finalità sono le seguenti:

D.1) - Educazione Alimentare (in collaborazione con Sodexo)

Piano di educazione alimentare che prevede la realizzazione di corsi diversificati per fascia di utenza (partendo dall'ultimo anno delle Scuole dell'Infanzia fino alla Scuola Secondaria di 1° grado). Il programma dei corsi, diversificato per ciascuna classe di età, consentirà di coinvolgere nei 5 anni, tutta l'utenza scolastica. Il progetto dedicato alle classi II delle Scuole Secondarie di Primo grado affronterà i problemi legati ai disturbi del comportamento alimentare.

D.2) - Educazione Alimentare (in collaborazione con Sodexo)

Sono previsti per tutta l'utenza scolastica i seguenti appuntamenti:

- La prima colazione a scuola, quale stimolo e buon esempio per l'inizio di una corretta giornata alimentare;
- Merendiamo insieme, per festeggiare la fine dell'anno scolastico consumando una merenda sana e nutrizionalmente equilibrata.

D.3) - Sensibilizzazione alla riduzione degli sprechi (in collaborazione con l'Associazione Banco Alimentare)

La positiva esperienza degli incontri tenutisi nei precedenti anni scolastici e gli ottimi risultati raggiunti nella Giornata della colletta alimentare, ci consentono di confermare il progetto estendendo l'iniziativa della raccolta a tutti i plessi scolastici.

Il Banco Alimentare recupera eccedenze alimentari e le ridistribuisce gratuitamente ad associazioni ed enti caritativi, soddisfacendo il bisogno di migliaia di persone. Con la collaborazione dei servizi sociali e delle associazioni del territorio, parte del cibo raccolto viene destinato a famiglie varedesi.

Il progetto di conoscenza e sensibilizzazione coinvolgerà in particolare le classi seconde della scuola primaria e della scuola secondaria di primo grado.



D.4) - Tecniche espressive (arte, teatro, musica)

L'Amministrazione intende sostenere le iniziative culturali e le attività promosse dalle Scuole (proposte dei genitori, feste di fine anno, spettacolo teatrale ecc.) mediante l'erogazione di un contributo da concordarsi preventivamente con ciascun Istituto Comprensivo, in relazione alle disponibilità di Bilancio.

D.5) – Educazione allo sport

In collaborazione con l'Ufficio Sport e le Società Sportive aderenti al Tavolo dello Sport comunale, sarà proposta agli alunni delle scuole primarie e secondarie di primo grado la conoscenza delle diverse discipline (ginnastica artistica, danza, calcio, karate, tennis, basket). Il progetto si svolgerà nella settimana di inizio della attività scolastica e si concluderà con la Festa dello Sport programmata per domenica 21 settembre 2014. Il progetto si inserisce nel percorso di sensibilizzazione dei ragazzi all'adozione di corretti stili di vita fin dalla più giovane età.

E) PROGETTUALITÀ FINALIZZATE ALLA PROMOZIONE DEL SUCCESSO FORMATIVO

Le aree progettuali relative a questa categoria di finalità sono le seguenti:

E.1) - Interventi relativi a Disturbi Specifici di Apprendimento (DSA)

La Biblioteca Civica, in collaborazione con gli insegnanti degli Istituti Scolastici cittadini, ha potenziato la sezione di audio libri e libri particolarmente adatti agli alunni con disturbi di apprendimento ed ha realizzato una guida per facilitarne il prestito.

E.2) - Valorizzazione del merito e delle eccellenze - borse di studio comunali

L'assegnazione di borse di studio agli studenti che concludono la Scuola secondaria di primo grado con votazione massima è un intervento tradizionale.

La borsa di studi sarà erogata:

- agli alunni che avranno ottenuto la votazione di 10/10, nella misura di Euro 350;
- agli alunni che avranno ottenuto la votazione di 9/10, nella misura di Euro 150.

Previsione di Bilancio anno 2014: € 3.000,00

Previsione di Bilancio anno 2015: € 3.000,00

F) PROGETTUALITÀ FINALIZZATE ALLA PROMOZIONE DELLA CITTADINANZA ATTIVA

Le aree progettuali relative a questa categoria di finalità sono le seguenti:

F.1 - Partecipazione e cittadinanza attiva, sviluppo di comunità

F.1.a) - Consiglio Comunale dei Ragazzi:

Al termine dell'anno scolastico 2013/2014 è stato eletto il nuovo Consiglio Comunale dei Ragazzi che resterà in carica fino a giugno 2015 e raccoglierà il documento di intenti proposto dai predecessori ed approvato dal Consiglio Comunale degli adulti nella seduta dell'11 maggio 2013. I lavori del Consiglio Comunale dei Ragazzi affronteranno contenuti legati all'alimentazione ed ai corretti stili di vita in coerenza con i temi di Expo2015.

F.2 - Educazione alla legalità (civica, stradale)

F.2.a) - Progetto Sicurezza (con la collaborazione della Polizia Locale):

Il progetto è rivolto a tutti gli ordini di scuola e consente di avvicinare tutti gli alunni, con modalità diverse in base all'età, alla conoscenza dei colori e rumori della strada, al concetto di "regola", ai primi rudimenti sulla circolazione stradale da pedone e da ciclista, alle responsabilità connesse alla conduzione dei veicoli.

F.2.b) - Progetto Sicurezza (con la collaborazione della Protezione civile):

Il progetto è rivolto alle scuole primarie ed è così articolato:



per le classi prime: con la collaborazione della Provincia i volontari giocheranno con i bambini sui quattro elementi: acqua, aria, terra e fuoco e ne illustreranno l'importanza per la vita dell'uomo, ma anche i danni che ne possono derivare.

Per le classi terze: nel corso di due incontri si illustrerà il ruolo della protezione civile e del volontariato, si ragionerà sui pericoli quotidiani, su come attivarsi per chiamare i soccorsi, come evacuare un edificio.

Per le classi quinte: con la collaborazione della Provincia, si costruirà un tabellone in cui saranno evidenziati i compiti della protezione civile e dei corpi (Croce Rossa, Carabinieri, ecc.) chiamati ad intervenire in situazioni di emergenza. Con l'ausilio di immagini, si parlerà dei pericoli causati dall'uomo.

F.3 - Sostenibilità ambientale

F.3.a) in collaborazione con GELSIA - progetto raccolta differenziata - Ragionamento in classe sulla raccolta differenziata, consigli utili per evitare gli sprechi e riflessione sulle buone pratiche di gestione dei rifiuti, rivolto alle classi 4 delle scuole primarie;

F.4 b) in collaborazione con il Parco Grugnotorto – Sarà riproposto il progetto “Su e giù per il Villorosi” una passeggiata alla scoperta di questa via d'acqua e dell'ambiente naturale che la circonda. Il progetto è rivolto alle classi quinte delle scuole primarie.

3.4. Il volontariato e le associazioni

Si descrive il patrimonio del volontariato e delle associazioni derivando le informazioni dal sito internet del Comune di Varedo.

La dimensione del volontariato

Associazione Nazionale Combattenti e Reduci

Vicolo Corte Seveso, 6 - Varedo

Associazione Mutilati e Invalidi di Guerra

Vicolo Corte Seveso, 6 - Varedo

Associazione Famiglie Caduti e Dispersi in Guerra

Via Donizetti, 3 - Varedo

Associazione Mutilati e Invalidi Civili

Via Donizetti, 3 - Varedo

02865883

Associazione A.V.I.S.

Via Donizetti, 3 - Varedo

Associazione A.I.D.O

Via Donizetti, 3 - Varedo

Croce Rossa Italiana

Comitato locale di Nova Milanese - Delegazione di Varedo

Via Scarlatti, 11 - Varedo

Salute Donna Onlus

Via Donizetti 3 – Varedo

Gruppo missionario parrocchia SS. Pietro e Paolo Varedo onlus

Via San Giuseppe n. 2

Associazione Rete Speranza onlus

Via Vittorio Emanuele, 43

Associazione A.C.L.I.

Via Verdi, 5



APS Associazione di Promozione Sociale Varedo

Piazza Biraghi n. 2

Protezione Civile

Via Donizetti n. 3

Associazione "Mai più Cernobyl"

Viale Lombardia n. 70

Auser Filo d'Argento Varedo

Via Monza n. 8

Associazione Famiglie per il Senegal - AMRE onlus

Via Nazario Sauro n. 3

Cooperativa Sociale Varedo Soccorso onlus

Via Rimembranze n. 10

Istituto per la Famiglia onlus - sez. zonale 398 Monza

Via Sondrio n. 19

Associazione no profit "Senza Veli sulla Lingua"

Via Mauro Macchi n. 44 - Milano

Associazione "Cuore di Donna"

Via Nazionale n. 101 - Casazza (BG)

Associazioni culturali

Associazione Centro Studi Politeama Artiterapie

Via Madonnina, 54 – Varedo

Corpo Musicale Parrocchiale S. Cecilia - Varedo

Via S. Giuseppe, 2 - Varedo

G.C.V. - Gruppo Culturale Varedese

c/o Istituto Comprensivo "A. Moro V.le Brianza, 127 - Valera di Varedo

UNITRE Università delle tre età

Via San Giuseppe n. 15

V.V.V. - Volontari Versiera Varedo

Via Umberto I n. 102

Associazioni del tempo libero

Palio S. Giorgio

Via Friuli n. 18

Circolo Fotografico Varedese

Via Donizetti, 3

Club Modellisti Varedo

Via Donizetti, 3

Comitato Operatori Economici del Comune di Varedo

Via Umberto I

Associazione Contrada Airone Valera

Via Vicenza n. 8

Associazione Contrada GRIFONE

Viale Brianza n. 82



Associazioni – società sportive

A.S. Basket Open

P.zza Volta n. 5

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

C/o bar Bellaria via Monza

A.S. Valera

Via Friuli n. 20

A.S.D. Nord Padania Nuoto

Via Rebuzzini n.20

A.S.D. Nord Padania Sub

Via Rebuzzini n.20

Ass. Polisportiva Varedo

Via Donizetti, 3

Centro Sportivo Karate

Via XXV Aprile n. 9 - Nova Milanese

Alain e Cinzia Dance

Via Bassano del Grappa n.2/a

Club La Madonnina

Viale Europa n.7

Centro Studio Danza L'étoile

Via Napoli n.18

F.B.C. Varedo

V.le Brianza - campo sportivo

La Madonnina - Associazione Sportiva di Danza

Viale Europa n. 7

3.5. Le attrezzature sportive

PALAZZETTO DELLO SPORT

Indirizzo: Via Italia

Gestione: Polisportiva Varedo - Via Donizetti, 3

Orari: tutti i giorni dalle ore 09.00 alle ore 24.00

Attività: Basket maschile - Pallavolo femminile - Ginnastica per adulti - Corsi di avviamento allo sport e ginnastica artistica (per bambini fino a 12 anni) - Tennis.

CAMPO DI CALCIO

Indirizzo: V.le Brianza

Gestione: FBC VAREDO

Orari: dal lunedì al venerdì dalle ore 17.00 alle ore 20.00

Attività: calcio dalla "Scuola Calcio" (a partire dai 5 anni di età) fino alla "Prima Squadra" (dai 16 anni in poi) - Scuola portieri (IM PARA): esclusivamente mirata alla formazione dei portieri con appositi istruttori.



PISCINA LIDO AZZURRO

Indirizzo: Via Rebuzzini

Orari: tutti i giorni dalle ore 09.00 alle ore 23.00

Attività e servizi: Nuoto libero - Corsi di nuoto - Corsi subacquei di tutte le federazioni - Acqua Gym - Hydrosporting - Palestra - Bagno turco - Idromassaggio.

PALESTRE COMUNALI

Al fine di promuovere l'attività sportiva sul territorio, l'Amministrazione Comunale mette a disposizione delle società sportive le palestre degli istituti scolastici (al di fuori dell'orario dedicato alle attività didattiche) secondo un planning (disponibile sul sito del Comune alla sezione Palestre Comunali) stilato prima dell'inizio dell'anno scolastico.



Rappresentazione delle strutture sportive presenti a Varedo



3.6. Il verde e le reti ecologiche

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 rete verde 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.

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





3.7. Il Piano cimiteriale

Il Piano cimiteriale risulta vigente ed approvato con D.C.C. n. 15 del 26 maggio 2010. In tale Piano si prevede l'ampliamento del Cimitero esistente le cui aree risultano già nelle disponibilità dell'Amministrazione.



L'area prevista nel piano è largamente superiore a quella minima necessaria, visto che per gran parte è destinata a cimitero parco, e potrà fungere da serbatoio e riserva ben oltre i 20 anni di piano.

Si tratta di:

- cimitero edificato tradizionale pari a circa 4.990 mq
- giardino della memoria pari a circa 452 mq
- cimitero acattolico pari a circa 510 mq
- struttura del commiato pari a circa 650 mq
- cimitero parco e riserva futura pari a circa 7.633 mq

per un totale di circa 14.235 mq, a cui si devono aggiungere i 2.500 mq dell'area destinata a cimitero per animali.

Per quanto riguarda i servizi cimiteriali, il piano prevede di dotare il cimitero di una "struttura per il commiato" da collocare in ampliamento degli attuali spazi adibiti a servizi nell'angolo sud - ovest del cimitero. Si definisce "struttura per il commiato" la struttura atta a consentire una dignità a tutti i riti di commiato, quindi anche non religiosi, nell'ambito della quale, su richiesta del familiare del defunto, si possono tenere i riti per la commemorazione e il commiato.



La struttura si compone di:

- a) camera mortuaria attrezzata per osservazione dei cadaveri
- b) reparto per la vestizione del cadavere e tanatoprassi
- c) saletta di sosta
- d) sala per il commiato grande
- e) sala per il commiato piccola

Tale struttura può essere utilizzata anche per la custodia e l'esposizione delle salme. Sono previsti anche reparti di vestizione e tanatoprassi utilizzabili anche dalle imprese di pompe funebri.

4. La lettura della mobilità

Si da conto di una breve sintesi rispetto alla verifica dell'efficienza del sistema della **viabilità e dei parcheggi**, per la quale, parallelamente al PGT, sono sviluppate elaborazioni, valutazioni e proposte che trovano la loro corretta collocazione nel Piano Urbano del Traffico redatto contestualmente alla Variante generale al Pgt a cui si rimanda.

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 a 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 capitolo, 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



ogni senso di marcia. La superstrada si origina a Milano da Viale Enrico Fermi, proseguendo fino allo svincolo di interscambio di Comano della A4 con due chilometri preliminari chiamati Viale Rubicone, classificati come strada urbana di scorrimento con limite di velocità a 70 km/h. Dallo svincolo di Comano 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 rotonda 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 Cernusca.

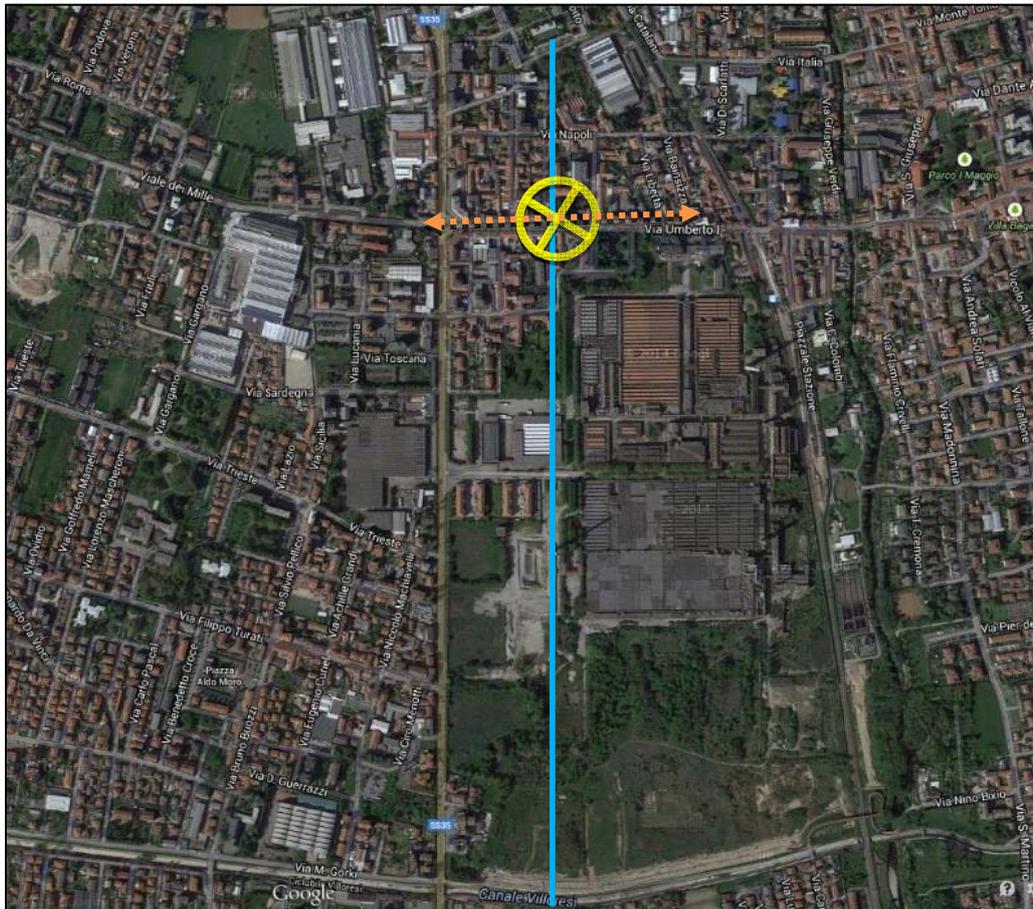
La SS35 in ingresso nel comune dopo il bivio con Corso Milano



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 rotonda 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 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 rotonda che regola la circolazione anche con la più trafficata SS35 Dei Giovi. L'arteria si innesta con il tracciato extraurbano tramite una rotonda 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 Giotti in prosecuzione di Via Tallone



Via dei Mille in ingresso su Via Madonnina



La Via Mantova in direzione di Via Friuli



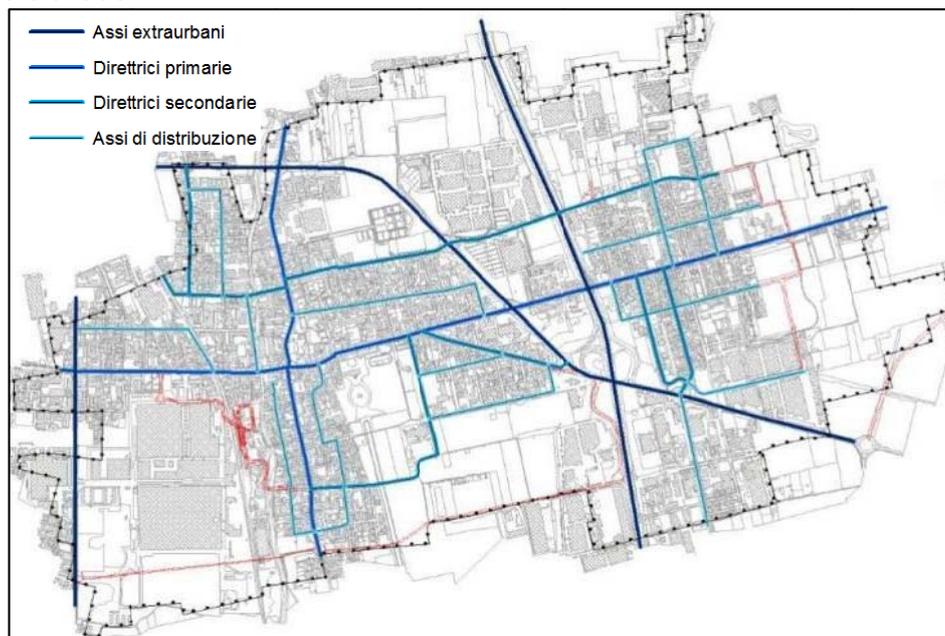
Viale Lombardia



Via Zara



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





5. Lo stato dell'edilizia residenziale pubblica

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.



Rappresentazione degli edifici ERP presenti a Varedo



Parte II La città dei servizi: il progetto

1. Lo stato delle previsioni del Pgt

Il vigente Pgt determina una previsione di nuove aree a servizio rispetto allo stato esistente rilevato al 2009 pari a 941 mila mq circa, di cui ben il 78% mediante aree di aree da acquisire a seguito di perequazione (738.450 mq). Di queste quasi il 70% (508 mila mq) rappresentano aree di acquisizione al demanio pubblico di aree all'interno del Plis. Per una dotazione prevista pari a 52 mq/ab in funzione delle previsioni di insediabilità teorica a cui il Piano addiveniva.

PIANI ATTUATIVI PREVISTI	PIANI ATTUATIVI IN CORSO	NUOVI ABITANTI PREVISTI (mc/150)	SERVIZI DA PRG	SERVIZI DA PL IN CORSO (26,5 mq/ab)	SERVIZI PREVISTI NEL PGT	SERVIZI STIMATI NEI NUOVI PIANI ATTUATIVI (pop. x 26,5)	TOTALE SERVIZI	TOT POP. (esistente + prevista)	STANDARD
mc	mc	n.	mq	mq/ab	mq		mq		Mq/ab
543.870	230.760	5.164	644.123	40.768	160.108	96.084	941.082	17.927	52

Si specifica che allo stato attuale (luglio 2015) risultano attuate solo il 15% delle previsioni a servizio, per una superficie complessiva di 146.520 mq, di cui l'85% delle aree risultano solo acquisite al demanio pubblico ma sulle quali non è ancora stata realizzato la previsione a servizio.

Pertanto si pone una triplice questione di:

- verificare l'attualità e la strategicità delle previsioni di acquisizione di aree al demanio pubblico mediante il ricorso all'istituto perequativo
- verificare l'attualità e la strategicità delle previsioni a servizio non interessate da perequazione, posto quanto previsto dai cc. 11 e 12 art. 9 della Lr. 12/2005 e smi per cui "le previsioni contenute nel piano dei servizi e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante" e "hanno la durata di cinque anni".
- come attuare nel concreto le previsioni di servizio sulle aree acquisite nel lustrò di attuazione del Pgt vigente



2. Una questione di obiettivi

Con deliberazione di C.C. 8 del 03.04.2014 l'amministrazione comunale ha approvato le linee strategiche di indirizzo relative alla Variante generale da declinarsi all'interno della Variante. Di rilievo per il tema dei servizi si riscontrano i seguenti obiettivi strategici:

- i.) migliorare qualitativamente l'impianto dei servizi esistenti con una attenzione particolare alle scuole e alla località Valera;
- ii.) valorizzare e meglio potenziare, mediante interconnessioni non solo locali, i percorsi della mobilità debole
- iii.) dare concretezza alla rilocalizzazione o potenziamento dei servizi attualmente in difficoltà

Tali obiettivi sono stati poi approfonditi e formalizzati, nell'ambito del Tavolo di lavoro del Pgt, all'interno del documento di scoping, dove il tema dei servizi, sintetizzato nella visione progettuale "il miglioramento attivo e il presidio diffuso quale elemento cardine della qualità dell'abitare" ha costituito un ampio ed importante tema di discussione che ha portato alla definizione delle seguenti linee di indirizzo strategiche:

- eleggere il tema dei servizi come elemento cardine della qualità dell'abitare e di presidio sociale del territorio, da rafforzare e ri-equilibrare;
- Sviluppare e potenziare i principali sistemi locali di servizi, incrementando le relazioni di interconnessione, percorribilità e fruibilità ciclo-pedonale al loro interno, al fine di perseguire un disegno di rete capillare e diffusa di servizi di differente rango, volta al perseguimento di obiettivi di riqualificazione e valorizzazione urbanistica dei singoli quartieri correlate al grado di copertura dei servizi esistenti.

Dunque:

- valutare l'adeguatezza degli spazi e le strutture esistenti a servizio, consentendo adeguati spazi per lo svolgimento delle attività di interesse collettivo e/o generale anche valutando alternative di collocazione di alcuni servizi insediati in spazi più adeguati dal punto di vista dell'accessibilità, privilegiando il riuso degli spazi esistenti. Valutare dunque le potenzialità offerte dalle strutture esistenti o sottoutilizzate o in progetto.
- valutare l'opportunità di garantire nuovi spazi per funzioni non insediate sul territorio in funzione degli effettivi bisogni territoriali, sollecitando significative ricadute infrastrutturali mediante l'attuazione del Piano stesso, favorendo l'approccio sussidiario e qualitativo nella compartecipazione alla realizzazione della città pubblica avvalendosi della negoziazione urbanistica, promuovendo ad es. il concetto di "servizio qualitativo" o della "destinazione a servizio", ponendo in capo al privato, ove possibile, la realizzazione stessa delle prestazioni richieste a titolo compensativo/concertativo.
- costruire la rete verde di ricomposizione paesaggistica attraverso i più adeguati istituti compensativi e perequativi: riverificare di conseguenza la strategicità degli ambiti soggetti a perequazione vigenti a configurarsi come elementi costitutivi della rete di ricomposizione paesaggistica e dei servizi di interesse pubblico e/o generale di nuova previsione.

Ne consegue che a suddetto tema si affiancano inoltre:

- i.) il tema della circuitazione territoriale e della mobilità debole, da concretizzarsi all'interno della Variante nell'impegno al rafforzamento dell'accessibilità e della fruibilità locale attraverso la razionalizzazione delle connessioni ciclo/pedonali esistenti e previste (anche a seguito di interventi di compensazione territoriale connessi all'attuazione delle previsioni di trasformazione di Piano), da attestarsi preferibilmente in coerenza con il disegno dello schema direttore della rete verde, al fine di consentire la creazione di una rete di circuitazione ad anello con percorsi dedicati in grado di interconnettere le



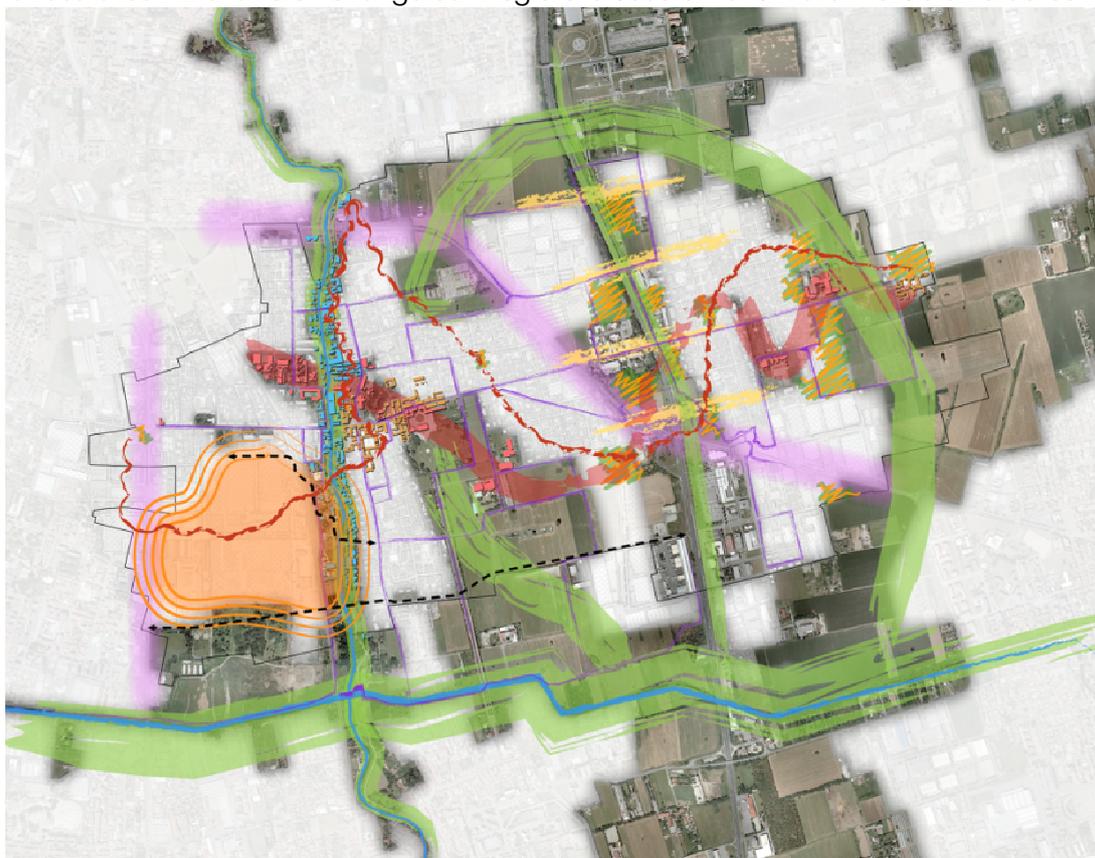
piste presenti nel Plis Grugnotorto Villoresi e lungo il Canale Villoresi con i centri civici di Varedo, per una valorizzazione e fruizione diffusa del territorio;

- ii.) il tema dell'acquisizione di aree soggette a perequazione, per il quale, anche a seguito delle prospezioni effettuate dalla Variante sul vigente impianto perequativo⁴, emerge la volontà amministrativa di perseguire un modello di acquisizione delle aree mirato rispetto ad obiettivi di costruzione della città pubblica, e non di tipo diffuso come quello configurato dal vigente Pgt per l'acquisizione indistinta del complesso delle aree libere private esistenti sul territorio comunale.

La formalizzazione delle linee d'indirizzo strutturali strategiche del disegno della Variante al Piano di governo del territorio del Comune di Varedo, espressive dell'impianto da raggiungere per l'intero territorio, è avvenuta all'interno della *Carta strategica degli indirizzi* del Documento di Piano⁵ (ai sensi della let. a) c. 2 art. 8 della Lr. 12/2005 e smi, per cui il Documento di Piano definisce "gli obiettivi di valore strategico per la politica territoriale") volta a restituire spazialmente, in forma corematica, le ricadute del disegno strutturale di piano derivante dalle scelte strategiche da concretizzarsi attraverso l'attuazione della Variante al Piano di governo del territorio, al fine di dare risposta agli aspetti di specifica rilevanza per Varedo.

Suddetta tavola evidenzia un duplice sforzo strategico progettuale attribuito al Piano dei Servizi:

- i.) Azioni di sviluppo della fruizione, intendendo il "miglioramento attivo" così da sviluppare e potenziare l'interconnessione dei principali servizi locali.
- ii.) Azioni di integrazione e valorizzazione: il "presidio diffuso" ovvero perseguire un disegno di rete capillare e diffusa di servizi di differente rango ed integrare le eccellenze territoriali nel sistema dei servizi.



4 Cfr. cap. 5 Parte III relazione del Documento di Piano.

5 Cfr. Tavola DP.11.



Tali azioni sono state dunque articolate in un sistema di obiettivi ed azioni strategiche:

D.1. Confermare e concretizzare le previsioni di rafforzamento dei poli a servizio insediati e previsti, onde consentire interventi di rafforzamento e potenziamento delle funzioni insediate sia dal punto di visivo quantitativo (reperimento di spazi e dotazioni) che qualitativo (per attività complementari e sussidiarie). Dunque:

- D.1.1. rivalutare lo spazio in cui è stato previsto il centro sportivo di Viale Brianza ed identificare azioni per il suo potenziamento;
- D.1.2. verificare le procedure più opportune per la realizzazione dell'area sportiva attrezzata di Via Vittorio Emanuele Orlando a seguito dell'avvenuta acquisizione dei terreni in cessione;
- D.1.3. agevolare l'attuazione delle previsioni di Piano che prevedono il trasferimento dei diritti volumetrici al fine di consentire di raggiungere obiettivi strategici quali l'acquisizione di spazi a servizio funzionali al rafforzamento delle attività pubbliche e/o di interesse generale insediate.

D.2. Valutare l'adeguatezza degli spazi e le strutture esistenti a servizio, consentendo adeguati spazi per lo svolgimento delle attività di interesse collettivo e/o generale anche prendendo in considerazione alternative di collocazione di alcuni servizi insediati in spazi più adeguati dal punto di vista dell'accessibilità, privilegiando il riuso degli spazi esistenti. Verificare dunque l'opportunità e la fattibilità di meglio dislocare sul territorio alcune funzioni di interesse generale insediate (croce rossa italiana, magazzino comunale, sala civica, uffici comunali).

- D.2.1. la necessità di identificare un'alternativa all'attuale magazzino comunale prevedendone la realizzazione in carico all'operatore privato mediante l'istituto della "standard qualitativo", all'interno degli ambiti di trasformazione previsti, con conseguente rilocalizzazione della struttura esistente.

D.3. Valutare le potenzialità offerte dalle strutture pubbliche esistenti e sottoutilizzate, nonché dalle progettualità in divenire, per reperire nuovi spazi da adibire a funzioni/attività di interesse collettivo e generale ad oggi non presenti sul territorio, così da poter rispondere alla domanda espressa dal territorio, rispetto a parametri qualitativi di accessibilità e fruibilità.

D.4. Sollecitare altresì significative ricadute infrastrutturali mediante l'attuazione del Piano stesso, implementando le facoltà sussidiarie concesse dalla vigente legislazione in materia nella partecipazione alla realizzazione della città pubblica avvalendosi della negoziazione urbanistica, promuovendo ad es. il concetto di "servizio qualitativo" o della "destinazione a servizio", ponendo in capo al privato, ove possibile, la realizzazione stessa delle prestazioni richieste a titolo compensativo/concertativo.

- D.4.1. L'opportunità di programmare nuovi spazi comunali da adibire a: sala civica, centro giovanile, centro diurno anziani, uffici amministrativi, segreteria scolastica.
- D.4.2. L'opportunità di programmare nuovi spazi comunali per l'incremento dell'assistenza sanitaria: valutare l'opportunità di effettuare una programmazione per un presidio sanitario per il territorio, nonché verificare la possibilità di favorire la localizzazione di Residenze Sanitarie Assistite, ecc.).
- D.4.3. L'opportunità di programmare delle zone verdi attrezzate con percorsi diffuse per i vari quartieri.

D.5. Prevedere quote di edilizia residenziale sociale all'interno dell'offerta complessiva della Variante, al fine di allentare la tensione sociale del problema della casa in costante aumento, secondo gli obiettivi del Programma triennale per l'edilizia residenziale pubblica (Prep 2014/2016) con il fine di incrementare l'offerta abitativa di alloggi in locazione mediante la diffusione dei contratti a canone moderato.



D.6. Costruire la rete verde di ricomposizione paesaggistica attraverso i più adeguati istituti compensativi e perequativi: riverificare di conseguenza la strategicità degli ambiti soggetti a perequazione vigenti a configurarsi come elementi costitutivi della rete di ricomposizione paesaggistica e dei servizi di interesse pubblico e/o generale di nuova previsione:

- D.6.1. L'acquisizione di aree lungo il Torrente Seveso a seguito dei processi di sostituzione e riconversione funzionale attraverso interventi di demolizione e ricostruzione al fine della progressiva rinaturazione verde dell'asta.
- D.6.2. Rideterminare aree con destinazione a servizio di previsione o assoggettate a vincolo perequativo che non rivestono più carattere di strategicità ai fini del disegno della costruzione del sistema dei servizi comunale.

D.7 Il ripensamento di ambiti strategici deputati ad ospitare destinazioni a servizio

- D.7.1. La previsione di recupero delle strutture ex depuratore e destinarle a servizio pubblico.
- D.7.2. Riconsiderare la disciplina urbanistica del compendio di Villa Bagatti -Valsecchi nel suo impianto unitario, in considerazione del suo ruolo strategico l'insediamento di funzioni di eccellenza e/o di interesse pubblico e/o generale nel settore culturale amministrativo, direzionale, pubblico e socio-assistenziale, con l'esigenza di fruizione pubblica del parco, al fine di non depauperare il bene acquisito dall'amministrazione e quindi valorizzarlo nel suo complesso così da incrementare la ricaduta pubblica del bene acquisito.
- D.7.3. La cascina Valera come centro polifunzionale d'iniziativa e partecipazione territoriale, in rapporto con il PLIS Grugnotorto -Villoresi.



3. Il progetto del Piano dei Servizi

Si rende conto di seguito dei principali elementi progettuali del Piano dei servizi, rimandando alla specifica tavola PS03 – Il progetto del Piano dei Servizi l'individuazione degli ambiti di disciplina del Piano dei Servizi funzionali alla costruzione, completamento e rafforzamento della città pubblica del comune di Varedo.

3.1. Scuola

Mediante la previsione di trasferimento di diritti edificatori già acquisiti, avvalendosi dell'istituto della perquazione/permuta, attraverso l'identificazione di due ambiti di trasformazione AT_05/a e AT_05/b, la Variante persegue il duplice obiettivo strategico di acquisire aree strategiche alle strategie di interesse pubblico dell'amministrazione comunale per il rafforzamento e l'ampliamento di spazi da adibire a servizi complementari ed integrativi dei poli scolastici già insediati. Nello specifico:

AREA DI TRASFORMAZIONE – AT_05/a: la riconferma dell'area di trasformazione è strategica per concretizzare l'attuazione del polo scolastico in località Valera, al fine di reperire gli spazi per la realizzazione di una nuova struttura scolastica per consentire il trasferimento della scuola primaria dell'infanzia H. C. Andersen, la realizzazione di una nuova struttura per un asilo nido pubblico e di una palestra comunale.



Stralcio su ortofoto 2012 AGEA UTM32N WMS tratta da www.cartografia.regione.lombardia.it - scala 1:5.000

AREA DI TRASFORMAZIONE – AT_05/b

l'individuazione dell'area di trasformazione, su un ambito già predeterminato ex D3a, è strategica per garantire alla scuola primaria "Bagatti - Valsecchi" uno spazio per il proprio potenziamento. L'acquisizione a demanio comunale avverrebbe a seguito di permuta a fronte di trasferimento della capacità edificatoria derivante da DIA n. 307/2008 del 24 dicembre 2008. A fronte del trasferimento dei diritti edificatori si dovrà provvedere alla cessione gratuita all'Amministrazione dell'ambito di scheda. Inoltre, la compartecipazione alla definizione dei nuovi spazi pubblici di servizio al plesso scolastico (ad es. parco della scienza e dell'educazione) da luogo ad un diritto volumetrico premiale pari a 0,25



mq/mq (da applicarsi alla ST del presente comparto) da usufruire all'interno dell'ambito di atterraggio AT05 (ex A2), ovvero in altre aree di atterraggio di diritti edificatori.



Stralcio su ortofoto 2012 AGEA UTM32N WMS tratta da www.cartografia.regione.lombardia.it - scala 1:5.000

Per tali previsioni l'amministrazione comunale si riserva di definire la più opportuna modalità di finanziamento tra quelle in essere (ad es. Lising in costruire), verificando anche il possibile accesso a bandi regionali.



3.2. Altre previsioni a servizio

Rifunzionalizzazione del plesso scolastico Andersen (ex area A3) per finalità pubbliche e collettive di interesse generale

In corrispondenza dell'attuale plesso scolastico Andersen, di proprietà pubblica, alla luce della previsione del trasferimento delle funzioni legate all'istruzione ad oggi dislocate nel plesso all'interno del polo scolastico della Valera (mediante l'attuazione della sopra illustrata previsione in area AT5/a), la Variante non riconferma la vigente previsione di trasformazione a fini privati contenuta nell'area di trasformazione A3 del Pgt vigente, a favore di una previsione di rifunzionalizzazione e rafforzamento dei servizi esistenti. Ne consegue che il nuovo scenario progettuale che si configurerà successivamente al trasferimento delle funzioni legate all'istruzione ad oggi insediate nel plesso scolastico esistente non sarà più quello di prevedere più la cessione dell'area ad operatori privati per trasformazione residenziale, ma quello del mantenimento della struttura in capo all'amministrazione pervenendo ad una rifunzionalizzazione per l'insediamento di funzioni pubbliche e/o di interesse generale.

Attraverso tale scelta l'amministrazione intende corrispondere agli obiettivi strategici assunti di:

- consentire adeguati spazi per lo svolgimento delle attività di interesse collettivo e/o generale anche prendendo in considerazione alternative di collocazione di alcuni servizi insediati in spazi più adeguati dal punto di vista dell'accessibilità, privilegiando il riuso degli spazi esistenti. Verificare dunque l'opportunità e la fattibilità di meglio dislocare sul territorio alcune funzioni di interesse generale insediate (croce rossa italiana, magazzino comunale, sala civica, uffici comunali);
- valutare le potenzialità offerte dalle strutture pubbliche esistenti e sottoutilizzate, nonché dalle progettualità in divenire, per reperire nuovi spazi da adibire a funzioni/attività di interesse collettivo e generale ad oggi non presenti sul territorio, così da poter rispondere alla domanda espressa dal territorio, rispetto a parametri qualitativi di accessibilità e fruibilità.

Rifunzionalizzazione del polo a servizio di Via Italia (ex area A6) per finalità pubbliche e collettive di interesse generale

La vigente area di trasformazione A6 viene slegata dalle strategie del Documento di Piano e riclassificata all'interno del Piano dei servizi come ambito di rifunzionalizzazione e rafforzamento della rete dei servizi pubblici, anche rispetto all'attuazione delle previsioni contenute nelle aree di trasformazione definite dalla Variante quali la realizzazione del magazzino comunale in ambito AT04 o ad esempio rispetto alla verifica della delocalizzazione della sede della croce rossa italiana, ecc.

La previsione di Parco urbano (sedime ex depuratore)

E' volontà dell'Amministrazione Comunale attuare il progetto di riconversione ambientale dell'ambito interessato dalla dismissione dell'impianto di depurazione 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 - Villorresi (e il canale Villorresi) 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. Decaduto l'interesse di riconfermare l'assegnazione dell'indice territoriale perequativo per il comparto ex A5, in funzione dei contenuti della previsione, la variante ricolloca dunque tale ambito all'interno della di-



sciplina del Piano dei Servizi in qualità di “destinazione a servizio” secondo quanto previsto dal c. 13 art. 9 della Lr. 12/2005 e smi.

La realizzazione dell'intervento sarà a cura della proprietà dell'area (Cap Holding). Pertanto, all'interno dell'iter decisionale, è intenzione dell'amministrazione valutare altresì l'ipotesi del mantenimento e del ripristino funzionale degli edifici esistenti a nord dell'ambito con richiesta di comodato d'uso per utilizzi di interesse collettivo e/o generale.



Progetto di riqualificazione e rinaturalizzazione dell'area dell'ex depuratore consortile: ipotesi 1 (completa rinaturalizzazione)



Progetto di riqualificazione e rinaturalizzazione dell'area dell'ex depuratore consortile: ipotesi 2 (con previsione di invaso nella parte meridionale)

Infine, il progetto di Variante riconferma due previsioni a servizio contenute nel vigente Pgt in attuazione di vigenti forme di pianificazione attuativa, nello specifico:

- previsione di localizzazione di una struttura di residenza sanitaria assistita, in località Valera, a seguito di quanto previsto nella convenzione di attuazione del Pii Valera, approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 3658, del 18/03/2014, alla luce anche di quanto espresso nel parere preliminare provinciale trasmesso con nota n. 11506 del 18/03/2014.
- previsione di un nuovo centro sportivo ad uso pubblico, correlato alle piscine esistenti, al polo scolastico e al Plis del Grugnotorto, a seguito dell'avenuta acquisizione delle aree B3a e B3b in attuazione delle previsioni di trasformazione del vigente Pgt (ex ambito A4 e B4).

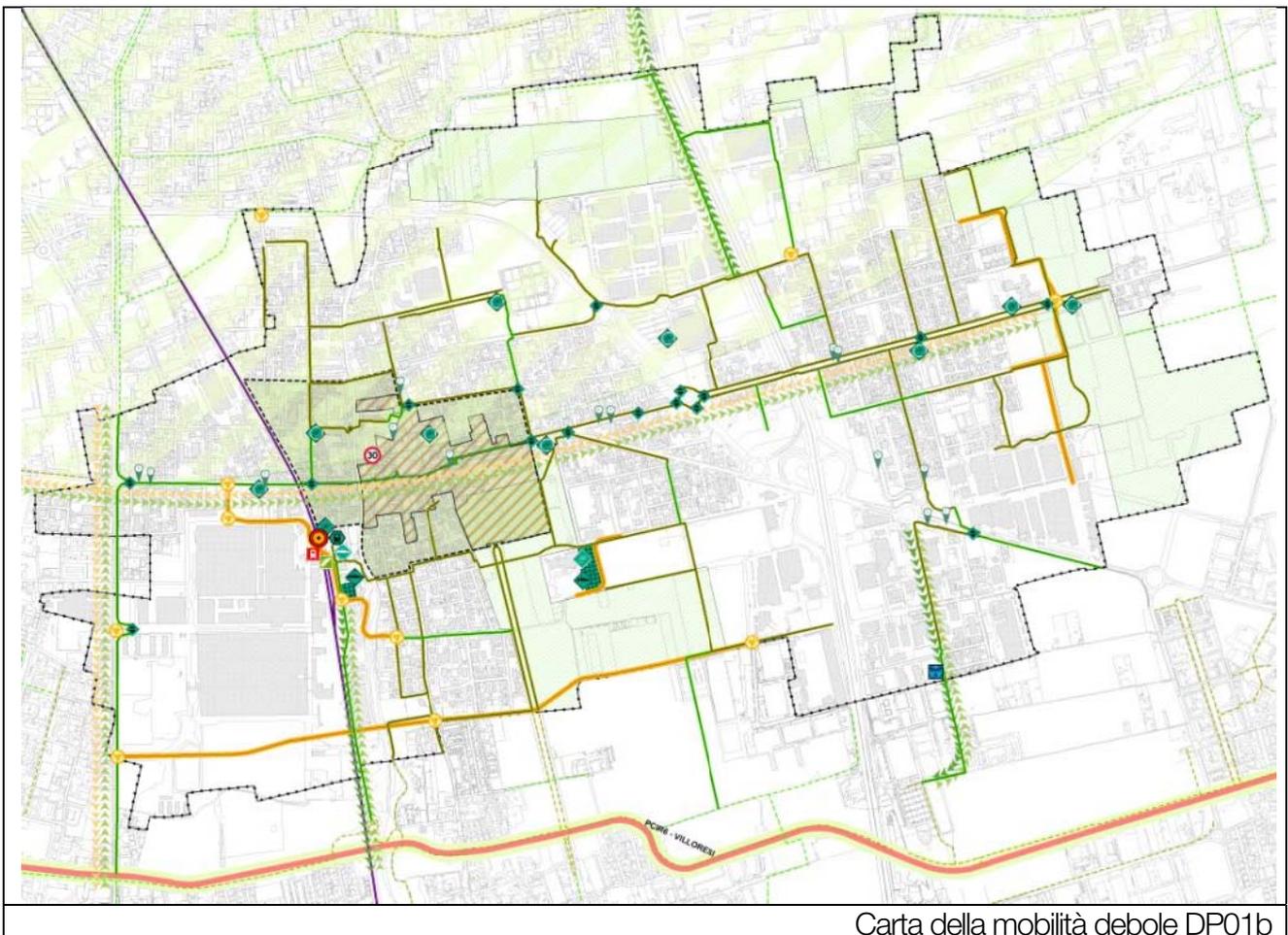


3.3. La mobilità debole

In termini quantitativi, la Variante preveda uno sviluppo degli itinerari per la mobilità debole pari a **7.200 m (7 Km circa)**, pari ad una previsione di incremento rispetto agli itinerari esistente⁶ pari al **+ 40%**, pari a una dotazione aggiuntiva di 450 m circa ogni 1.000 ab., considerando anche gli abitanti insediabili nel breve, medio e lungo periodo rispetto le previsioni di Variante.

Le modalità di attuazione delle previsioni di rafforzamento degli itinerari da adibire alla mobilità debole prevalenti sono:

- compartecipazione diretta dei soggetti promotori delle trasformazioni, a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione secondaria;
- concertazione urbanistica all'interno della pianificazione attuativa o convenzionata;
- accesso a indice premiale di piano;
- oneri di urbanizzazione dovuti;
- prestazioni aggiuntive in termini di compensazioni ambientali (dirette);
- altri fondi derivanti da interventi sul territorio (ad es. maggiorazione contributo di costruzione ai sensi della Lr. 31/2014);
- altri finanziamenti pubblici.



Carta della mobilità debole DP01b

⁶ Stimabile in 17.944 m, pari a una dotazione di 1.3 Km circa ogni 1.000 ab.



3.4. Edilizia residenziale pubblica

Al fine del soddisfacimento della quota di edilizia residenziale pubblica, si riscontra come sussistono in essere quote di edilizia residenziale pubblica assentite in piani attuativi vigenti ma non ancora poste in attuazione, nello specifico all'interno del Pii Valera, approvato con Delibera di approvazione di Consiglio comunale n. 65 del 19 dicembre 2005 ed alla successiva convenzione stipulata in data 5 aprile 2006 risultano assentiti 1.257,70 mq di SLP, per una potenziale insediabilità di n. 25 abitanti. Tale quota risulta riconfermata dalla Variante, che ne prevede tuttavia il trasferimento all'interno dell'ambito AT05 (ex A2).

Si riscontra inoltre che sussistono n. 6 alloggi di proprietà comunale e che l'amministrazione, al fine di corrispondere all'obiettivo strategico di allentare la tensione sociale legata al problema dell'abitazione, non intende alienare, prevedendo al più forme di comodato d'uso, tuttavia da ristrutturare. Pertanto la ristrutturazione di suddetti alloggi potrà determinare l'accesso alle quote premiali di cui al Piano delle Regole. E' possibile stimare una SLP esistente e riutilizzabile pari a circa 300 mq, e pertanto la quota di abitanti insediabile a seguito di ristrutturazione può attestarsi tra i 12 e 15 abitanti.

Inoltre, al fine di incrementare l'offerta complessiva di edilizia residenziale pubblica della Variante, per allentare la tensione sociale del problema della casa in costante aumento, secondo gli obiettivi del Programma triennale per l'edilizia residenziale pubblica (Prerp 2014/2016), si rileva come la Variante riconferma la previsione di trasformazione vigente (ex comparto B12 – lotto 2VA4 bis Cimep) oggetto di Variante puntuale al Pgt approvata con DCC n 19 del 19/06/2013, strategica per concretizzare azioni di evidente ricaduta pubblica in termini di edilizia economica sociale, in quanto è prevista la destinazione di una quota parte del volume realizzabile pari al 20% ad edilizia convenzionata, dunque, in funzione degli indici edificatori previsti, una quantità complessiva di 4.256 mq di SLP, equivalenti dunque ad una insediabilità teorica di 85 abitanti. Tale ambito dunque rappresenta la principale trasformazione di carattere strategico per il soddisfacimento della richiesta di abitazioni sociali registrata sul territorio.

Oltre suddette quote la Variante prevede, pur contraendo in modo significativo la trasformazione per funzioni residenziali, l'inserimento di quote di edilizia residenziale convenzionata:

- all'interno del comparto CSF1 dell'ATS riguardante il comparto ex SNIA, dovendosi garantire in tal caso una quota del 15% di edilizia residenziale convenzionata per giovani coppie, dunque pari a circa 1.000 mq di SLP, equivalente ad una insediabilità pari a 19 abitanti;
- all'interno dell'AT05, a seguito di accesso di premiale in caso venga garantita una quota del 10% della SLP realizzabile, dunque pari a 773 mq equivalenti a una insediabilità di n. 15 abitanti.

A seguito delle sopra richiamate determinazioni, è possibile garantire, a seguito dell'attuazione delle previsioni di Variante, una SLP da destinare ad edilizia residenziale pubblica o convenzionata pari a 7.500 mq circa, pervenendo ad un soddisfacimento di una richiesta di 150 abitanti. Si riscontra in tal senso come la lista di accesso all'edilizia residenziale pubblica comunale si attesti attorno ai 90 abitanti, pertanto il saldo è ampiamente verificato.

In ogni modo, si riscontra come la Variante preveda l'accesso a premialità di Piano, mediante l'attribuzione di un indice premiale pari a 0,1 mq/mq, in caso di interventi atti a garantire il 10% dell'edilizia residenziale convenzionata.



3.5. La perequazione

Le prospezioni effettuate sull'impianto perequativo vigente all'interno del Documento di Piano di Variante⁷, nonché i nuovi obiettivi strategici che l'amministrazione comunale intende raggiungere con la Variante al Pgt, 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, orientandosi 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., come dimostrato dall'utilizzo dell'istituto della perequazione per acquisire gli spazi di rafforzamento dei poli scolastici Bagatti - Valsecchi e Valera.

La sensibile riduzione, operata dalla Variante, delle aree (private) con diritti volumetrici di perequazione da acquisire, come diretta conseguenza della significativa contrazione della SLP ricollocabile in atterraggio⁸, ha richiesto una significativa attività di rideterminazione delle aree con diritti volumetrici del vigente Pgt, rispetto all'effettiva strategicità delle aree, a configurarsi all'interno del disegno di rete verde comunale come spazi di progettazione e completamento del sistema pubblico esistente o in atto, anche in funzione del grado progressivo di acquisizione dei comparti perequativi raggiunto, escludendo dunque quegli ambiti che per la stratificazione degli elementi di programmazione prevalente afferenti a rete ecologica (corridoi) e tutela 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.

Le aree private con diritti volumetrici di perequazione da acquisire, di seguito raffigurate, e disciplinate all'art. 8 delle disposizioni attuative del Piano dei servizi, identificano aree destinate all'acquisizione da parte dell'Amministrazione Pubblica tramite l'attribuzione dell'indice perequativo descritto all'art.4, dunque per servizi di interesse sovracomunale (ARP e ACA) e comunale (ARL) appartenenti al sistema agricolo e ambientale deputati alla connessione ambientale con il PLIS del Grugnotorto. 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, data la prioritaria funzione ambientale, che sarà perseguita attraverso i rimboschimenti, il riequipaggiamento di sentieri, il miglioramento della biodiversità vegetale, in queste aree sarà possibile l'insediamento di spazi a servizio nel rispetto della norma di zona prevalente. Tali aree dunque, non sono edificabili, sono destinate a verde permanente, e devono essere mantenute in buono stato fino alla loro cessione nel rispetto di quanto previsto dall'applicazione dell'impianto perequativo di Piano.

⁷ Cfr. cap. 5 Parte III della relazione del Documento di Piano di Variante.

⁸ Si consideri infatti come la formalizzazione tecnica all'interno del nuovo impianto attuativo di variante, al fine di rispondere ai criteri strategici condivisi da raggiungere con il nuovo impianto di perequazione assunti a seguito della disamina critica dei possibili scenari progettuali di perequazione prefigurabili 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.



In funzione alla differente finalità e destinazione d'uso a seguito dell'avvenuta cessione si distinguono in tal senso 3 categorie di aree con diritti volumetrici da acquisire mediante il ricorso all'istituto della perequazione:

a.) 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, connotate 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.

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" di cui all'art. 21 delle disposizioni attuative del Piano delle Regole, per ciò che concerne le "aree verdi comunali di ricomposizione paesaggistica" disciplinate dal seguente art. 9 delle presenti norme

b.) 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, ecc.) o di fruizione leggera (percorsi vita, palestre all'aperto, ecc.)

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.

Gli ambiti di consolidamento ambientale (ACA) della rete verde acquisiranno la disciplina urbanistica delle "aree verdi comunali di ricomposizione paesaggistica, all'interno del Plis" disciplinate dal seguente art. 9 delle presenti norme

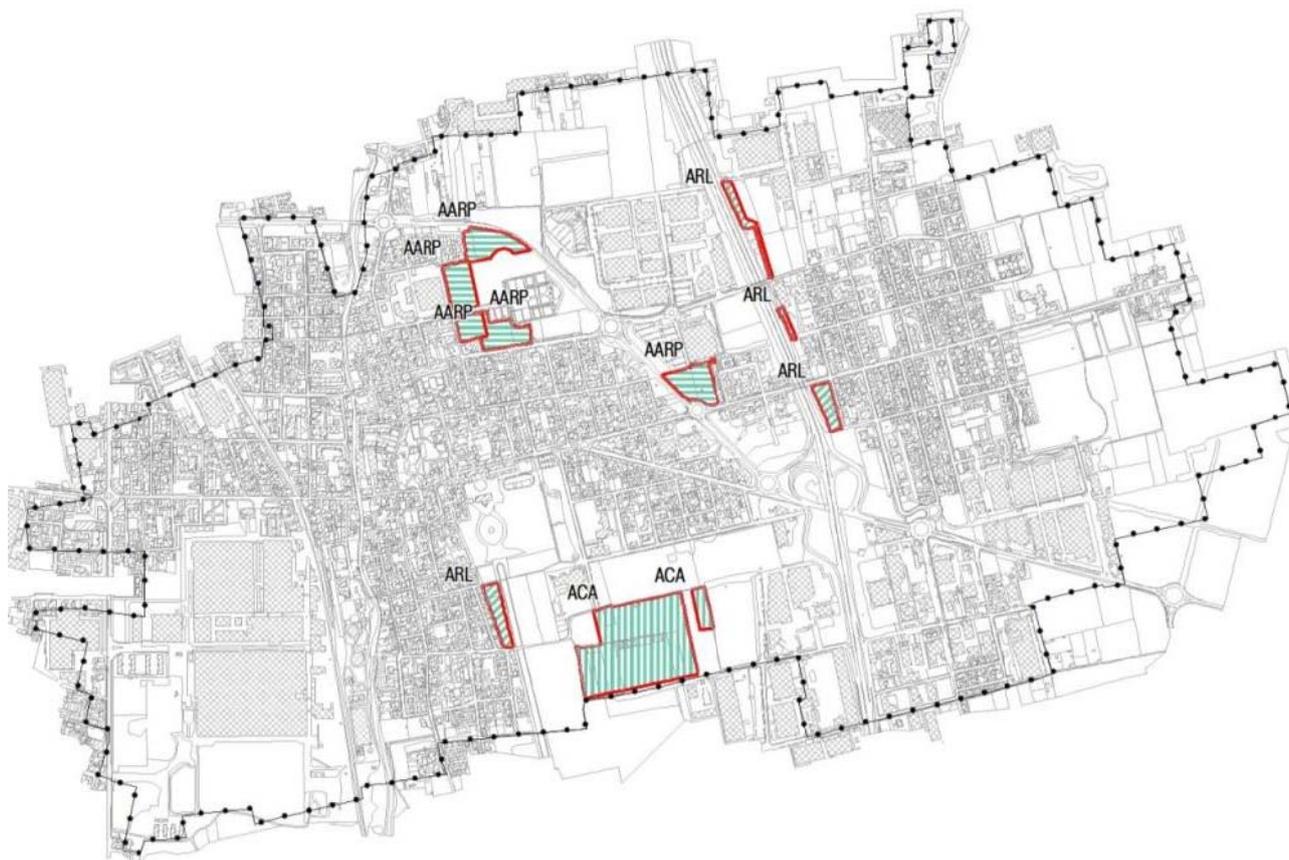
All'interno delle aree di consolidamento ambientale (ACA) della rete verde le funzioni dovranno essere compatibili con quanto previsto dalla normativa regionale vigente dei Parchi locali di interesse sovra comunale nonché della rete verde provinciale di cui all'art. 31 delle norme di attuazione del Ptcp 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, 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

c.) 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.

La disciplina urbanistica di suddette aree successivamente all'acquisizione al demanio pubblico è contenuta all'interno degli artt. 8 e 9 delle disposizioni attuative del Piano dei servizi.

Gli ambiti di ricomposizione locale (ARL) acquisiranno la disciplina urbanistica degli ambiti "verde urbano di connessione ambientale della rete verde di ricomposizione paesaggistica" di cui all'art. 21 delle disposizioni attuative del Piano delle Regole, per ciò che concerne le "aree verdi comunali di ricomposizione paesaggistica" disciplinate dal seguente art. 9 delle presenti norme



Il progetto di perequazione sviluppata dalla Variante

Nel complesso attraverso l'attuazione dell'istituto della perequazione previsto dalla Variante si prevede l'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.



4. La rete ecologica comunale

I riferimenti normativi

Per meglio rappresentare il contesto normativo entro cui si iscrive l'azione rivolta alla progettazione della Rete Ecologica Comunale si da conto esclusivamente, rimandando ad una consultazione separata, dei riferimenti vigenti.

- i.) La Lr. 86/83 "Piano generale delle aree regionali protette", come modificata dalla Lr 12/11;
- ii.) la Dgr n. 8/8515 "Modalità per l'attuazione della Rete Ecologica Regionale in raccordo con la programmazione territoriale degli Enti locali";
- iii.) la Dgr n. 8/6415 "Criteri per l'interconnessione della Rete Ecologica Regionale con gli strumenti di programmazione territoriale";
- iv.) la Dgr n.8/10415 "Dai Parchi alla Rete Ecologica Regionale";
- v.) la Dgr n. 8/10962 "Rete ecologica regionale: approvazione degli elaborati finali comprensivi del settore Alpi e Prealpi";
- vi.) La Dgr n. 9/999 "Approvazione degli indirizzi e orientamenti per la pianificazione locale in riferimento a EXPO 2015 nell'ottica della sostenibilità".

La sintesi degli obiettivi espressi dal quadro normativo di riferimento

La Rete Ecologica Regionale (RER), riconosciuta come infrastruttura prioritaria del Piano Territoriale Regionale, costituisce strumento orientativo per la pianificazione regionale e locale.

La RER, e i criteri per la sua implementazione, si propongono di fornire al Piano Territoriale Regionale, oltre al quadro delle sensibilità prioritarie naturalistiche esistenti, un disegno degli elementi portanti dell'ecosistema di riferimento per la valutazione di punti di forza e debolezza, di opportunità e minacce presenti sul territorio regionale.

In tal senso, compito della RER è coadiuvare il PTR a svolgere una funzione di indirizzo per i PTCP e i PGT e di coordinamento rispetto a piani e programmi regionali di settore, aiutandoli a individuare le sensibilità prioritarie e a fissare i target specifici in modo che possano tener conto delle esigenze di riequilibrio ecologico.

Circa i criteri per l'interconnessione della Rete Ecologica Regionale con gli strumenti di programmazione territoriale si afferma che al fine di contribuire concretamente alle finalità generali di sviluppo sostenibile, possono produrre sinergie reciproche in un'ottica di rete ecologica polivalente:

- Rete Natura 2000;
- aree protette;
- agricoltura e foreste;
- fauna;
- acque e difesa del suolo;
- infrastrutture;
- paesaggio.

Nello specifico il cap. 5, del documento della Rete Ecologica Regionale, tratta le Reti ecologiche comunali (REC), individuandone gli obiettivi specifici, i criteri generali e gli elaborati tecnici.

La realizzazione di un progetto di rete ecologica a livello locale (Rete Ecologica Comunale) deve prevedere:

- il recepimento delle indicazioni di livello regionale e di quelle, ove presenti, livello provinciale, nonché il loro adattamento alla scala comunale;



- il riconoscimento degli ambiti e degli habitat di valore (presenti e di progetto) che dovrà essere sottoposto a un regime di tutela o comunque ad una destinazione d'uso dei suoli specifica al fine di garantirne la sua conservazione e una corretta trasformazione nel tempo anche sotto il profilo della funzionalità dell'ecosistema;
- la definizione delle concrete azioni per attuare il progetto della rete ecologica, la loro localizzazione, le soluzioni che ne consentono la realizzazione (ad esempio attraverso l'acquisizione delle aree, o accordi mirati con i proprietari), la quantificazione dei costi necessari per le differenti opzioni;
- la precisazione degli strumenti per garantirne la sostenibilità economica (introducendo quindi i meccanismi di perequazione, compensazione, possibili forme di convezioni per la realizzazione di interventi).

Gli obiettivi specifici per il livello comunale sono così sintetizzati:

- fornire al PGT un quadro integrato delle sensibilità naturalistiche esistenti, ed uno scenario ecosistemico di riferimento per la valutazione di punti di forza e debolezza, di opportunità e minacce presenti sul territorio governato;
- fornire al PGT indicazioni per la localizzazione degli ambiti di trasformazione in aree poco impattanti con gli ecosistemi deputati agli equilibri ambientali, in modo tale che il Piano nasca già il più possibile compatibile con le sensibilità ambientali presenti;
- fornire alla Pianificazione attuativa un quadro organico dei condizionamenti di tipo naturalistico ed ecosistemico e delle azioni ambientalmente compatibili e fornire indicazioni per individuare aree su cui realizzare eventuali compensazioni di valenza ambientale;
- fornire alle autorità ambientali di VAS e di VIA ed ai soggetti che partecipano a tavoli di concertazione uno strumento coerente per gli scenari ambientali, per le valutazioni sui singoli progetti, per governare i condizionamenti e le opportunità di natura ecologica e per fornire un indirizzo motivato delle azioni compensative.

Il progetto di rete ecologica di livello comunale prevederà le seguenti azioni di carattere generale:

- una verifica di adeguatezza del quadro conoscitivo esistente, ed eventualmente un suo completamento ai fini di un governo efficace degli ecosistemi di pertinenza comunale;
- la definizione di un assetto ecosistemico complessivo soddisfacente sul medio periodo;
- regole per il mantenimento della connettività lungo i corridoi ecologici del progetto di REC, o del progetto eco-paesistico integrato;
- regole per il mantenimento dei tassi di naturalità entro le aree prioritarie per la biodiversità a livello regionale;
- realizzazione di nuove dotazioni di unità polivalenti, di natura forestale o di altra categoria di habitat di interesse per la biodiversità e come servizio ecosistemico, attraverso cui potenziare o ricostruire i corridoi ecologici previsti, e densificare quelle esistenti all'interno dei gangli del sistema.

Tale sistema di conoscenze dovrebbe essere esteso a un territorio più vasto di quello comunale per garantire la continuità della rete e permettere, anche attraverso forme di consultazione con le Amministrazioni confinanti, la costruzione di azioni sinergiche per il suo disegno.

Una volta tracciato lo schema gerarchico della rete ecologica di livello locale, in coerenza con quello regionale e provinciale, le Amministrazioni comunali possono prevedere, all'interno dei propri strumenti di pianificazione, orientamenti e indirizzi differenziati in rapporto ai diversi ecosistemi e al contesto agricolo o urbano.

Nello specifico, la Dgr n. 9/999, prescrive che particolare attenzione deve riguardare il territorio agricolo e, in particolare il territorio periurbano che costituisce un filtro fra la città e la campagna.



Per quanto riguarda, invece, il territorio edificato, per definizione caratterizzato da una minore valenza naturalistica e da una maggiore frammentazione ecologica, **la rete deve essere costituita dall'insieme degli spazi aperti destinati a usi pubblici e privati**, caratterizzati al loro interno da differenti valori ecologici, presenti o potenziali, **distinguendo fra nodi e corridoi ecologici**.

I nodi ecologici urbani coincidono, in genere, **con le parti di città che presentano un valore ecologico**, generalmente potenziale e costituiscono le ultime propaggini degli spazi aperti (spazi «di interscambio» tra città e territorio rurale, aree incolte o dismesse) o i principali elementi del verde pubblico e privato (parchi e giardini pubblici e d'uso pubblico, verde d'arredo, parchi e giardini privati). **Tali nodi possono essere esistenti o di progetto**; in quest'ultimo caso è in sede di progettazione esecutiva che è opportuno delineare con attenzione caratterizzazione, struttura e sviluppo.

Una funzione rilevante è poi assegnata **agli elementi vegetazionali diffusi e ai suoli non impermeabilizzati** che contribuiscono alla riduzione dell'inquinamento atmosferico e termico della città e che vanno, se e quando possibile, adeguatamente ampliati e migliorati dal punto di vista arboreo - arbustivo.

Nei nodi ecologici urbani possono rientrare, oltre alle aree agricole intercluse e di frangia, anche orti, aree sportive, piccole attrezzature e servizi ad uso pubblico.

Sempre in ambito urbano è opportuno individuare i corridoi ecologici, ossia elementi lineari, naturali e seminaturali, con andamento e ampiezza variabili, costituiti da siepi e filari alberati variamente strutturati, fasce arboreo - arbustive, corsi d'acqua, canali di bonifica, prati lineari, scarpate rinverdite, ecc., caratterizzati da una specifica valenza ecologica o che potrebbero assumerla a seguito di idonee azioni di riqualificazione.

Tali corridoi hanno una funzione di collegamento tra nodi ecologici, costituendo veicoli di naturalità in aree prive di tali prerogative. Per svilupparsi dovrebbero appoggiarsi e/o inglobare elementi di valore naturalistico esistenti, **anche in affiancamento a percorsi viari di qualsiasi genere e livello**, con la possibilità di svolgere una funzione di mitigazione paesaggistica e ambientale dell'infrastruttura.

All'interno di contesti urbanizzati la pianificazione locale dovrebbe, dunque, considerare come prioritari i seguenti indirizzi e orientamenti:

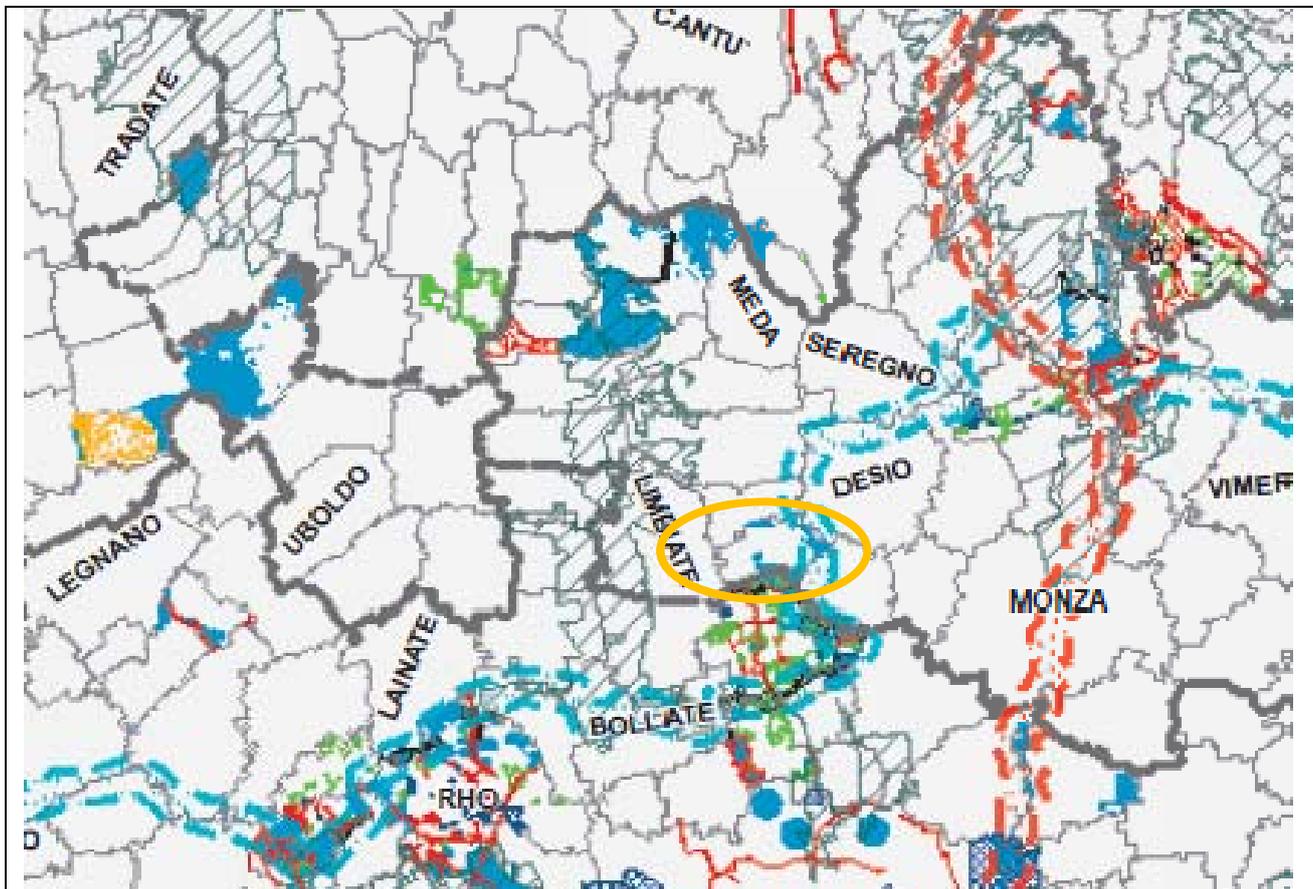
- progettare parchi e giardini secondo criteri naturalistici (diversificazione degli ambienti, riduzione degli elementi artificiali, controllo dell'illuminazione notturna, realizzazione di recinzioni costituite da specie arbustive possibilmente cedue);
- prevedere l'impianto di alberi e siepi lungo le strade e i percorsi ciclabili, con particolare attenzione all'impianto di specie autoctone e caduche in modo da permettere l'ombreggiamento estivo e l'irraggiamento invernale;
- prevedere che le aree di compensazione degli impatti siano realizzate prioritariamente in funzione del completamento del progetto della rete ecologica locale;
- orientare negli interventi per nuove realizzazioni o riqualificazioni la sistemazione degli spazi aperti al fine di favorire la continuità delle aree verdi di pertinenza;
- incentivare nelle nuove trasformazioni la presenza di quote significative di vegetazione, adottando soluzioni quali, ad esempio, tetti verdi, dotazione arborea/arbustiva in rapporto alle volumetrie insediate, recinzioni verdi o semipermeabili, superfici permeabili in profondità;
- salvaguardare i varchi tra gli insediamenti esistenti, e previsti, con fasce di vegetazione arborea e arbustiva tali da garantire il contenimento dei processi conurbativi;
- valorizzare in senso ecologico le fasce contermini ai principali corridoi della mobilità e tecnologici, eventualmente prevedendo barriere antirumore a valenza multipla;
- riqualificare i corsi d'acqua esistenti, inserendoli in un progetto di valorizzazione;
- interconnettere le aree libere, anche residuali, sia private che pubbliche, all'interno del territorio urbanizzato in modo da valorizzare il sistema del verde urbano;



- individuare i corridoi ecologici e un sistema organico del verde (pubblico e privato) di connessione tra spazi aperti ed edificati, verificando i rapporti di frangia e disincentivando la frammentazione del territorio urbanizzato;
- mantenere la vegetazione esistente in occasione del recupero di aree dismesse e/o abbandonate.

La rete ecologica dei Comuni contermini

Risulta fondamentale, al fine di meglio approfondire gli elementi della progettazione della REC, leggere, approfondire e valutare le relazioni con le reti ecologiche dei comuni contermini. Un utile strumento, messo a punto da Regione Lombardia, risulta l'archivio, approntato dalla Struttura Valorizzazione delle aree protette e biodiversità della DG Ambiente, Energia e Sviluppo Sostenibile, in merito alla raccolta in formato digitale dei progetti dei REC presenti nei PGT approvati. Attualmente risulta parziale ma si inizia ad intravedere un disegno ed un obiettivo chiari rispetto al tema della progettazione ed attuazione delle reti ecologiche comunali.



Stato di fatto REC gennaio 2014



Gli elementi della rete ecologica comunale

La Rete Ecologica Comunale (REC) trova la sue condizioni di realizzazione nel Piano di Governo del Territorio (PGT) previsto dalla LR 12/2005. Il Piano dei Servizi, in particolare, dovrà individuare i "corridoi ecologici" di scala comunale (art. 9, LR 12/2005).

Il documento "Rete ecologica regionale e programmazione territoriale degli enti locali", allegato alla Dgr n. 8/8515 fornisce specifiche indicazioni per la sua costruzione:

- il recepimento delle indicazioni di livello regionale e di quelle, ove presenti, livello provinciale, nonché il loro adattamento alla scala comunale;
- il riconoscimento degli ambiti e degli habitat di valore (presenti e di progetto) che dovrà essere sottoposto a un regime di tutela o comunque a una destinazione d'uso dei suoli specifica al fine di garantirne la sua conservazione e una corretta trasformazione nel tempo anche sotto il profilo della funzionalità dell'ecosistema;
- la definizione delle concrete azioni per attuare il progetto della rete ecologica, la loro localizzazione, le soluzioni che ne consentono la realizzazione (ad esempio attraverso l'acquisizione delle aree, o accordi mirati con i proprietari), la quantificazione dei costi necessari per le differenti opzioni;
- la precisazione degli strumenti per garantirne la sostenibilità economica (introducendo, in tal senso, i meccanismi di perequazione, compensazione, possibili forme di convezioni per la realizzazione di interventi).

Elementi significativi della rete ecologica, sono da considerare come appartenenti alla categoria dei servizi pubblici o di interesse pubblico e di interesse generale in quanto compresi nel Piano dei Servizi, come viene espressamente indicato dal comma 1 dell'art. 9 (Piano dei Servizi) della LR 12/2005:

"1. I Comuni redigono ed approvano il piano dei servizi al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e la dotazione a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste".

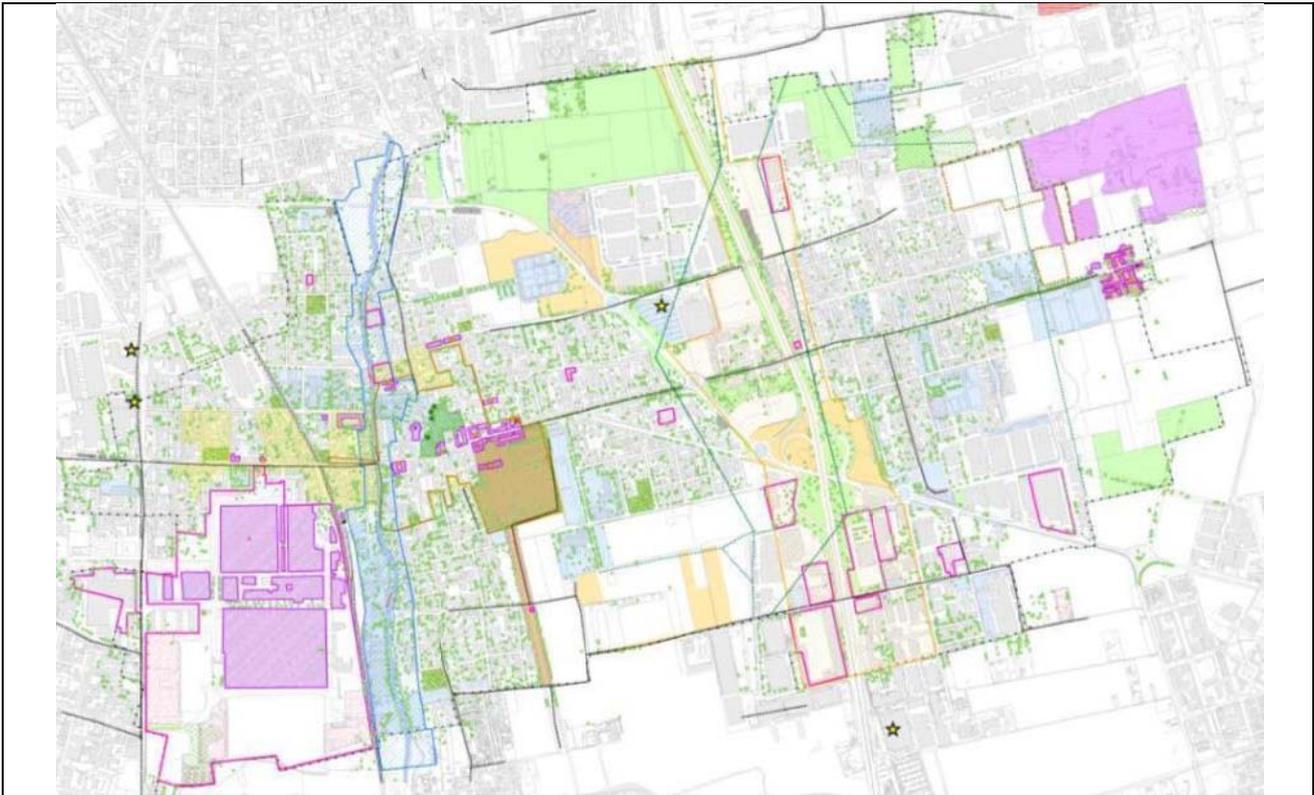
I principali elementi di attestamento della rete ecologica comunale

Per meglio contestualizzare il progetto di rete ecologica comunale è opportuno fornire un' lettura degli elementi che caratterizzano l'assetto territoriale varedese dal punto di vista paesistico - ambientale. Nel merito si da conto, nelle carte sotto riportate *carta condivisa degli elementi del paesaggio DP10* e *carta degli elementi di caratterizzazione paesaggistica PR04*, degli elementi che sono stati indagati ed approfonditi rispettivamente sia nel Documento di Piano che nel Piano delle Regole. L'insieme delle informazioni, collezionate ed analizzate, hanno permesso di costruire un percorso di approfondimento per produrre un primo meta-progetto della rete ecologica, che ha preso forma nella carta degli *elementi della rete ecologica PS04* collocata all'interno del Piano dei Servizi.

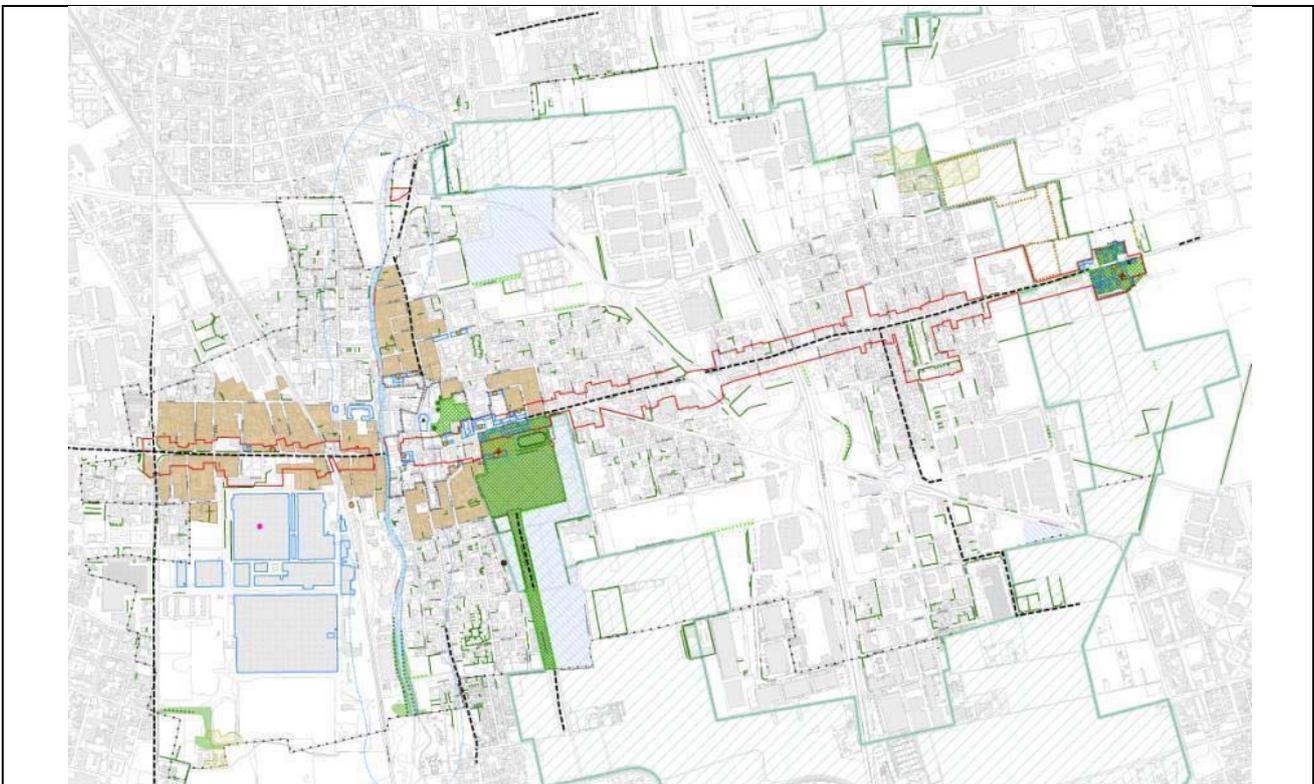
Pare opportuno sottolineare, come oltremodo ribadito dalle circolari e leggi regionali in materia, che la definizione del progetto di rete ecologica comunale deve **svilupparsi in termini strategici⁹, sedimentarsi in termini di norma¹⁰ e concretizzarsi come ricaduta pubblica¹¹.**

9 Si intende affermare, come legge richiede, che sia il Documento di Piano ad occuparsi di definire e delineare le strategie di Piano, un atto che ha una durata temporale predeterminata. Infatti proprio nella programmazione e definizione dell'impianto trasformativo, Allegato 2 - Aree di trasformazione, ci si è focalizzati nel programmare l'attuazione di significativi elementi di costruzione della rete ecologica comunale.

10 Avendo rideterminato e meglio finalizzato la perequazione, da diffusiva a mirata, si è riusciti a focalizzarsi sui brani di territorio maggiormente strategici per il progetto di Rete Ecologica Comunale.

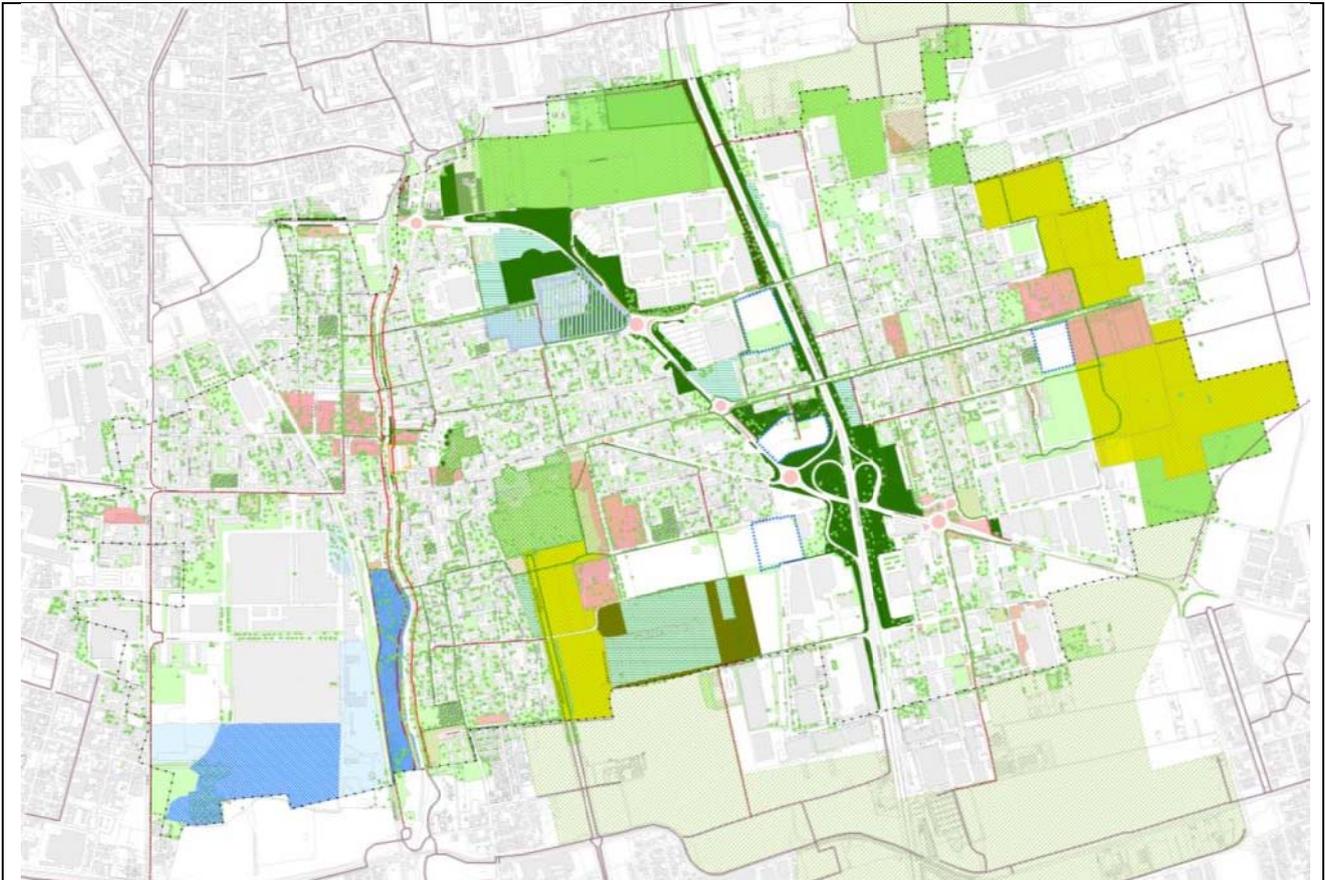


Carta condivisa degli elementi del paesaggio DP10

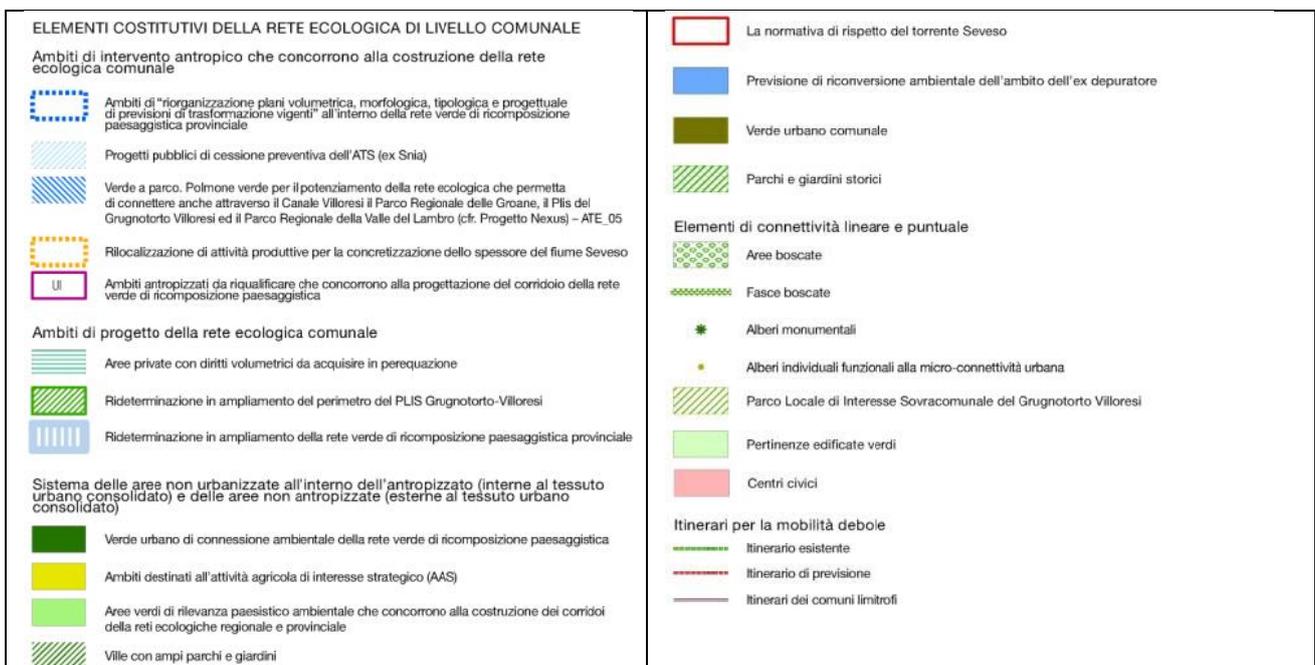


Carta degli elementi di caratterizzazione paesaggistica PR04

11 La ricaduta pubblica, ovvero l'utilità ed i beneficio per la collettività, si esplicita nel Piano dei Servizi dedicando una apposita carta progettuale la PS05 che mette a sistema i contributi dei singoli atti di programmazione.



Elementi della rete ecologica PS04





5. I servizi generati dell'impianto trasformativo prefigurato nel Documento di Piano

Ai sensi del c. 7 art. 9 della Lr. 12/2005 e smi, il piano dei servizi deve indicare i servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione di cui all'articolo 8, comma 2, lettera e)

Il Documento di Piano definisce per ogni ambito di trasformazione le specifiche prestazioni di interesse generale che si intende perseguire attraverso la trasformazione aggiuntive rispetto alle dotazioni minime di aree a servizio da garantire, specificando in ogni modo che tutte le aree di trasformazione dovranno garantire una dotazione di servizi minimi minima di 18 mq/ab (garantendo dunque l'autonomia delle stesse dal punto di vista della dotazione minima pro-capite ammessa dalla Lr. 12/2005 e smi) fino a 26,5 mq/ab, in funzione del tenore delle compensazioni a cui è assoggettata la trasformazione stessa.

In ogni modo è opportuno specificare come le prestazioni di interesse generale che si intende perseguire attraverso la trasformazione indicate all'interno delle schede di trasformazione abbiano valore indicativo ed orientativo e possano essere oggetto di concertazione urbanistica nell'ambito della negoziazione ammessa dalla legge regionale vigente.

Si illustrano, di seguito, le ricadute pubbliche e le prestazioni di interesse generale attese a seguito dell'attuazione del sistema delle trasformazioni:

AT01	realizzazione del corridoio ecologico che dovrà risultare di dimensione non inferiore a 6.500 mq e piantumato con verde arborato sempreverde da mantenere e cedere gratuitamente all'amministrazione comunale nonché la compartecipazione diretta alla realizzazione di obiettivi strategici del Piano dei servizi da definirsi in sede di negoziazione urbanistica, anche ai fini dell'accesso alle premialità di Piano
AT02	realizzazione di connessioni verdi attrezzate e percorribili, da cedere all'amministrazione comunale, nonché la compartecipazione diretta alla realizzazione di obiettivi strategici del Piano dei servizi, da definirsi in sede di negoziazione urbanistica, anche ai fini dell'accesso alle premialità di Piano
AT03_SubA	pervenire alla demolizione di parte del compendio immobiliare fronteggiante il torrente Seveso (lotto 1) e successiva cessione, a seguito di eventuale caratterizzazione e bonifica dell'area, oltre al ripristino dello stato dei luoghi per spazi pubblici (verde attrezzato e parcheggi) oltre che parcheggi privati d'uso pubblico. Quanto all'intervento previsto all'interno del lotto 1, oltre all'obbligatorietà di cessione gratuita del soprasuolo per l'uso pubblico, si richiede di reperire una dotazione di parcheggi pubblici soprasuolo nella misura massima da concordare con l'Amministrazione, nonché – previo studio di fattibilità geologica – una dotazione di parcheggi pubblici interrati che l'amministrazione si riserva di dare in concessione per la gestione del privato, oltre alla possibilità di realizzazione di ulteriori box ad uso privato.
AT03_SubB	La trasformazione è funzionale all'attuazione della previsione di delocalizzazione dell'attività produttiva insediata a ridosso del centro storico volta a liberare la sponda del Seveso per spazi di interesse pubblico e generale, oltre che per la realizzazione di connessioni verdi attrezzate da cedere all'amministrazione comunale
AT03_SubC	La trasformazione è funzionale all'attuazione della previsione di delocalizzazione dell'attività produttiva insediata a ridosso del centro storico volta a liberare la sponda del Seveso per spazi di interesse pubblico e generale, oltre che per la realizzazione di connessioni verdi attrezzate da cedere all'amministrazione comunale



AT04	Realizzazione e cessione gratuita all'amministrazione di un edificio da adibire a magazzino comunale con relativi spazi, oggi presenti all'interno dell'ambito ex A6, per una superficie non inferiore a 1.000 mq di SLP o eventualmente realizzabile, previo esplicita richiesta da parte dell'Amministrazione, in aree di proprietà comunale
AT05	Realizzazione, attraverso il reperimento dei servizi minimi da garantire coordinato tra gli interventi, di uno spazio organico e funzionale all'ampliamento dei parcheggi per le infrastrutture a servizio localizzate (polo scolastico Valera e centro sportivo)
AT05/a	Realizzazione di una nuova struttura scolastica per consentire il trasferimento della scuola primaria dell'infanzia H. C. Andersen, la realizzazione di una nuova struttura per un asilo nido pubblico e di una palestra comunale.
AT05/b	L'acquisizione a demanio comunale di un ambito già predeterminato (ex D3a) per garantire alla scuola primaria "Bagatti - Valsecchi" uno spazio per il proprio potenziamento.
AT05/c	Cessione gratuita all'Amministrazione dell'ambito di scheda per la previsione di destinazioni a servizio di interesse generale anche di gestione privata, con l'obiettivo di valorizzare Villa Agnesi e le sue pertinenze a giardino storiche.
AT06	Cessione di aree per ampliamento del PLIS
AT07	Area di trasformazione è strategica per concretizzare azioni di evidente ricaduta pubblica in termini di edilizia economica sociale (ex comparto B12 – lotto 2VA4 bis Cimep, oggetto della Variante puntuale al Pgt approvata con DCC n 19 del 19/06/2013). Inoltre dovranno essere garantite dotazioni di servizi pubblici da realizzare per una superficie minima di 35.000 mq, al fine di garantire ampia disponibilità di spazi a verde attrezzato ed un adeguato numero di parcheggi pubblici a servizio delle residenze

Obiettivi prioritari di attuazione del Piano dei servizi mediante la compartecipazione dei privati: le prestazioni qualitative della negoziazione urbanistica

Ove richiesto all'interno delle schede di trasformazione allegato al Documento di Piano o ove ritenuto opportuno nell'ambito della negoziazione urbanistica (Piani attuativi e permessi di costruire convenzionati) possono essere preliminarmente individuati i seguenti obiettivi prioritari di attuazione del Piano dei servizi rispetto a cui orientare la compartecipazione dell'intervento privato ovvero l'accesso alle misure premiali di Piano:

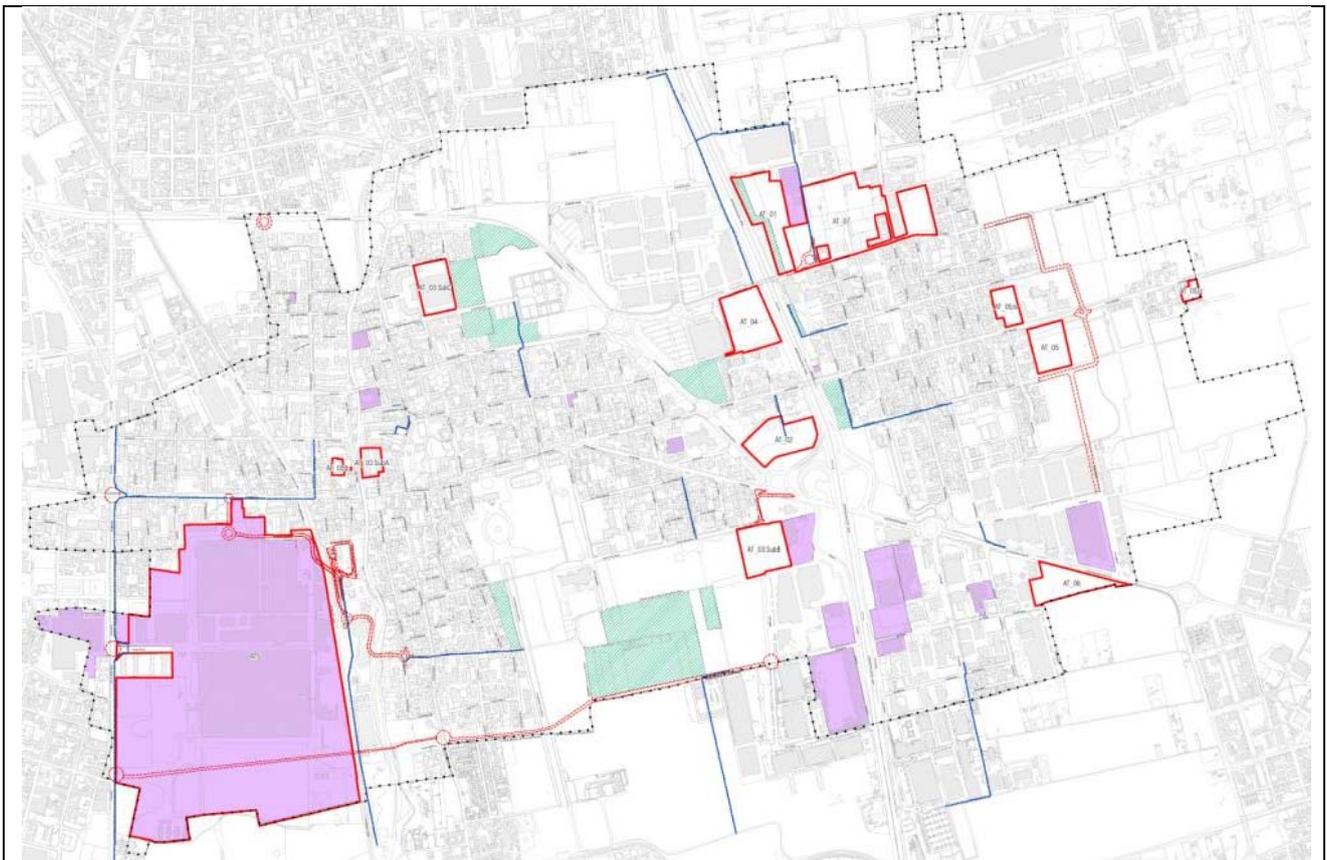
1. interventi contenuti nella Tavola PUT06 afferenti allo scenario programmatico di breve periodo 2017 del Piano urbano del traffico, in relazione a interventi di sistemazione e rafforzamento degli itinerari per la mobilità debole, realizzazione di rotatorie, e altri interventi (sopralzi, ecc.) di sistemazione della mobilità previsti per lo scenario programmatico 2017;
2. Compartecipazione economica ad interventi preposti dall'amministrazione comunale ed in corso di predisposizione afferenti l'incremento della qualità ambientale del patrimonio comunale riguardanti l'efficientamento energetico, anche per l'ottenimento di certificati bianchi (ad es. dare corso all'efficientamento energetico della scuola media Agnesi a seguito di formalizzazione di incarico professionale del progetto preliminare dell'efficientamento energetico della scuola media Agnesi, per il quale è stata nominata l'Energy Manager quale professionista che si occupa dell'analisi dei fabbisogni energetici per addvenire a delle azioni di efficientamento);
3. compartecipazione economica all'attuazione di interventi preposti dall'amministrazione comunale ed in corso di predisposizione afferenti progetti di efficientamento ambientale delle urbanizzazioni volte all'autosmaltimento delle acque (ad es. dare corso attuativo alla progettazione di un impianto di smaltimento acque piovane in pozzo perdente partendo da edifici e parcheggi pubblici, per la quale il comu-



ne ha ottenuto i finanziamenti, connessi alla misura attuativa del contratto di fiume Seveso, per la sola progettazione)

4. compartecipazione economica all'attuazione di interventi preposti dall'amministrazione comunale ed in corso di predisposizione afferenti progetti di consolidamento sponde e fondo alveo Torrente Seveso, ovvero di manutenzione e potenziamento delle aree oggetto di forestazione presenti sul territorio comunale.

Si specifica che suddetti obiettivi potranno variare in funzione delle strategie e necessità amministrative rispetto alle politiche da quest'ultima avviate.





6. I servizi generati dall'impianto trasformativo prefigurato dalla riqualificazione del comparto ex Snia (ATS)

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 07.112002, 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 sito¹², 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, ecc.), 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 Villoresi ed il Parco della Valle del Lambro.

¹² 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.

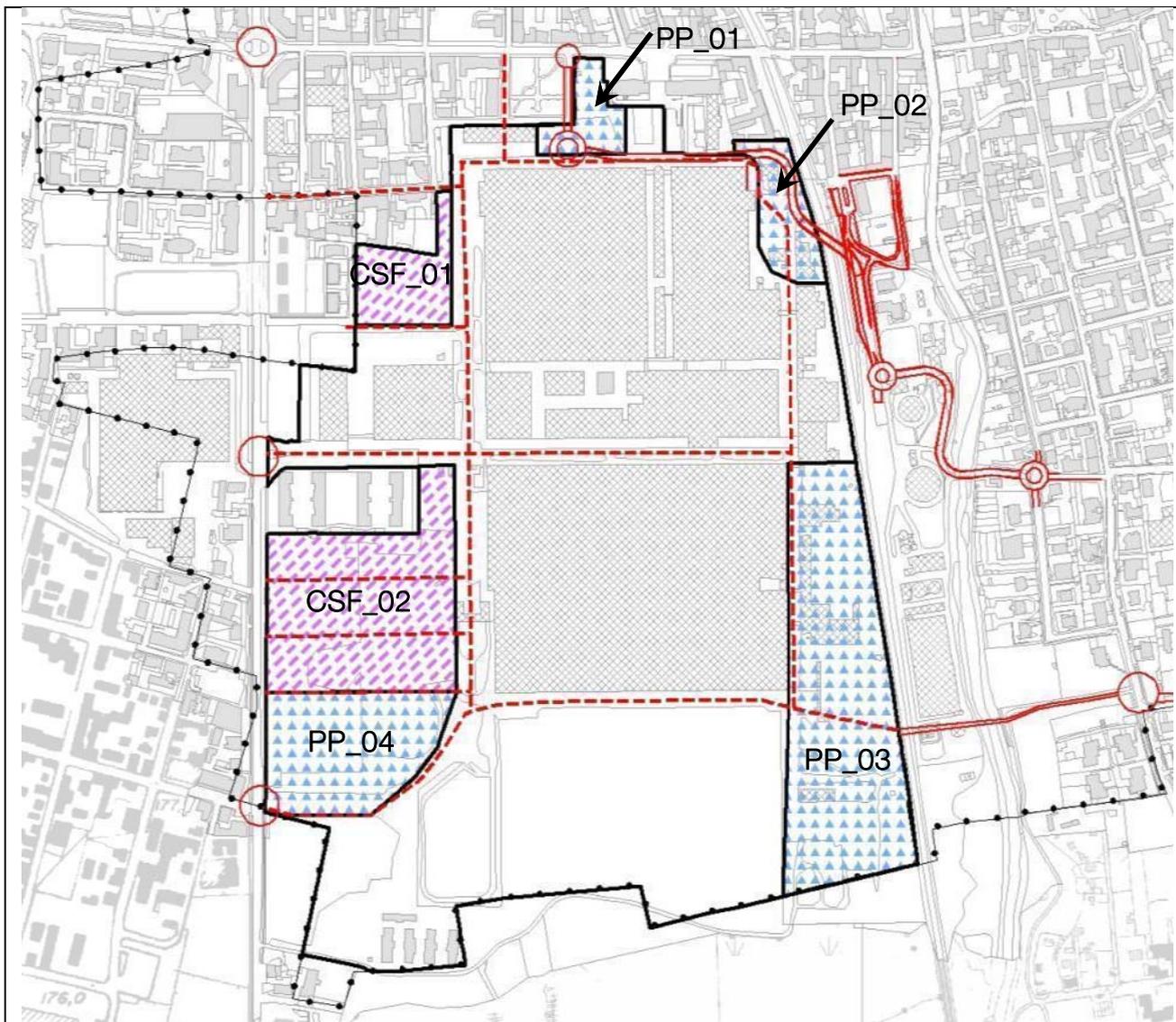


Al fine di innescare processi di riqualificazione di start up che possano fungere da volano per il complesso degli interventi che si rendono necessario per il recupero dell'intero complesso, nonché rendere attuabile nel medio periodo la previsione di perequazione legata al comparto¹³, la Variante individua 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, e da svolgersi entro e non oltre cinque anni dall'efficacia della Variante al Pgt.

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

PP.1	Indice premiale pari a 0,08 mq/mq.	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	Indice premiale pari a 0,08 mq/mq.	Garantire l'utilizzo pubblico del sottosuolo al fine di traguardare l'obiettivo della progettazione del sottopasso, come da accordi preliminari con Fnm
PP.3.	Indice premiale pari a 0,045 mq/mq.	Realizzazione di un parco pubblico, al fine di garantire la continuità ambientale e relazioni di percorribilità con il sedime dell'ex depuratore comunale e il sistema urbano comunale.
PP.4	Indice premiale pari a 0,045 mq/mq.	Progettazione di un'area verde sperimentale per microclima e riduzione CO2

13 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.



Dunque nel complesso per un indice massimo acquisibile fino a $It = 0,25$ mq/mq da ognuno dei soggetti promotori in caso di cessione preventiva e progettazione del 100% della ST degli ambiti PP “progetti pubblici”. L’indice verrà maturato in modo cumulato rispetto alle prestazioni raggiunte da tutti i soggetti promotori all’interno dell’ambito ATS. Gli ambiti di cui è richiesta la cessione gratuita dovranno essere preventivamente bonificati.

L’estensione complessiva degli ambiti di cessione preventiva per la realizzazione di “progetti pubblici” di interesse strategico definiti dalla Variante assomma a quasi 85.000 mq di aree di nuova dotazione pubblica.

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 insediate nell’intorno della Snia rispetto all’ipotesi di rifunzionalizzazione.



Si specifica, infine, come la proposta di articolazione in aree tematiche di intervento (ATE) dell'ambito soggetto ad accordo di programma regionale preveda la realizzazione di un polmone verde (ATE_05) 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) e un Parco industriale pubblico (ATE_06) che, riprendendo le suggestioni progettuali del MFO-Park_Zurigo, configura un sistema di "cardine e decumano" fruibile collettivamente, per un complesso di aree adibite a servizi e spazi di fruizione collettiva pari a ulteriori 165.000 mq di superficie.



7. Le dotazioni minime da garantire negli interventi: la compartecipazione alla città pubblica

La Variante opera una ridefinizione delle quote di servizi minimi da garantire negli interventi assentibili dalla disciplina di Piano, al fine di commisurare il grado di compartecipazione e le ricadute pubbliche degli interventi privati all'effettiva entità dell'intervento, in considerazione anche del sistema di compensazione che la variante recepisce in ottemperanza alle vigenti norme prevalenti e prescrittive, e in secondo luogo al fine di rendere meno onerosi, in termini di monetizzazioni, gli interventi volti al recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, soprattutto per le piccole attività di dettaglio e di vicinato, senza comunque derogare al mantenimento della vigente dotazione di servizi pro-capite comunale e configurando dunque interventi coerenti e adeguati per ciò che concerne il reperimento dei servizi necessari al soddisfacimento dell'insediabilità prevista.

In tal senso la Variante opera una distinzione rispetto alle modalità e tipologie di intervento, ovvero:

1. Nelle aree sottoposte a Piano Attuativo¹⁴, per interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione è prevista:
 - a) per le destinazioni residenziali: una dotazione di aree a servizi pari a 26,5 mq per abitante teorico, qui inteso come corrispondente a 150 mc di nuova edificazione, ridimensionabili fino a 18 mq/ab in funzione delle riduzioni applicabili a seconda delle compensazioni dovute ai sensi del Titolo V delle disposizioni attuative del Piano delle Regole. Qualora il Piano attuativo interessi aree già urbanizzate, la dotazione di aree a servizio di cui al precedente punto è ridotta a 18 mq/ab teorico. Sono fatte salve le facoltà di monetizzazione definite dalla disciplina del Piano dei Servizi.

¹⁴ Aree di trasformazione disciplinate dal Documento di Piano e interventi superiori a 1.500 mq di SLP.



- b) per le destinazioni produttive: è prevista una dotazione di aree a servizi pari al 20% della SLP, monetizzabili al massimo fino al 30%.
 - c) per le funzioni direzionali e ricettive: 100% SLP, monetizzabile al massimo nella misura del 30%.
 - d) Per le funzioni commerciali, secondo quanto previsto dalle specifiche norme sul commercio a cui si rimanda.
2. Nelle aree sottoposte a Permesso di costruire convenzionato, dovranno essere reperite le quote esplicitate al punto 1, e possono essere interamente monetizzabili, ove esterne alle aree di trasformazione disciplinate dal Documento di Piano, qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione. Per le sole destinazioni residenziali, all'esterno delle aree di trasformazione, per interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione, la dotazione di aree a servizi, da verificarsi sulla intera SLP di intervento, è da intendersi ridotta del 50% e può essere interamente monetizzabili qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione.
3. Per ciò che concerne invece i mutamenti di destinazione d'uso la verifica della dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale sarà obbligatoria per la sola quota di superfici > 150 mq secondo le seguenti dotazioni minime:

Per funzioni residenziali		
Da 151 mq a 500 mq	9 mq/ab	Monetizzabili 100%
Oltre i 500 mq	18 mq/ab	Monetizzabili 100%
Per funzioni direzionali – terziarie		
Da 151 mq a 500 mq	50%	Monetizzabili 100%
Oltre i 500 mq	100%	Monetizzabili 100%
Per funzioni produttive	20%	Monetizzabili 100%

Nei casi in cui le modifiche di destinazione d'uso di immobili esistenti vadano a configurare una nuova destinazione ad attività commerciali, la verifica della dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è obbligatoria per SV > mq 400 secondo le seguenti dotazioni minime:

- a.) interventi all'interno del Tessuto Urbano Consolidato residenziale: 80% della SLP per le medie strutture di vendita MS2 e MS3;
- b.) interventi all'interno del Tessuto Urbano Consolidato produttivo (aree D1, D2):
 - i.) 75% della SLP per le medie strutture di vendita MS2 e MS3;
 - ii.) 200% della SLP per le grandi strutture di vendita GS.



8. Il numero degli utenti dei servizi e dotazioni di previsione

Si rileva come la popolazione stabilmente residente nel comune all'anno 2014 risulta pari a 13.109 abitanti¹⁵. Rispetto alla dotazione di servizi esistenti (cfr. Tavola PS02), computata all'adozione della variante, pari ad una superficie complessiva di 398.935 mq, è possibile desumere una dotazione pro-capite di servizi esistente pari a 30,4 mq/ab.

Se a questa si aggiungono anche le aree comunali a verde non attrezzate prevalentemente localizzate all'interno del Plis, suddetta dotazione aumenta fino a 64,7 mq/ab, essendo queste ultime di pari estensione delle aree a servizio esistente.

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 incrementi della popolazione da insediare:

- nel breve periodo, cioè residenti insorgenti a seguito di previsioni di trasformazioni già in corso di realizzazione od attuazione alla data di adozione della variante¹⁶, di **939 abitanti**,
- nel medio periodo, cioè di quanto crescerà il Comune di Varedo rispetto alle previsioni della Variante¹⁷ attuabili verosimilmente nello scenario attuativo di 5 anni, di **1.053 abitanti**,
- Nel lungo periodo, a seguito dell'attuazione dello scenario strategico SNIA, di ulteriori **230 abitanti**, derivanti dall'attuazione dei comparti CSF.

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

- 14108 abitanti nel breve periodo;
- 15161 abitanti nel medio periodo;
- 15391 abitanti nel lungo periodo.

La dotazione di servizi di previsione

Al netto delle quote minime da garantirsi negli interventi di trasformazione all'interno dei Piani attuativi, permessi di costruire convenzionati e cambi d'uso all'interno del tessuto urbano consolidato illustrate nel precedente paragrafo, la Variante, secondo le previsioni a servizio rispetto allo stato esistente, prevede le seguenti nuove superfici a servizio da stimarsi nel computo della dotazione di previsione e da intendersi come superfici minime:

15 fonte dato: servizi demografici del comune di Varedo.

16 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).

17 Derivanti sia dalle previsioni del Documento di Piano che dell'insediabilità derivante dagli interventi assentibili nelle more della disciplina del Piano delle Regole



Quote derivanti da previsioni strategiche all'interno delle aree di trasformazione del Documento di Piano		
AT05/a	6.990 mq	Cessione spazi per ampliamento polo scolastico Valera
AT05/b	1.668 mq	Cessione spazi per ampliamento polo scolastico Bagatti-Valsecchi
At03 SubA	2.400 mq circa	Cessione e realizzazione spazi pubblici attrezzati (verde e parcheggio)
AT04	1.000 mq	Per realizzazione magazzino comunale
ATS (CSF)	85.000 mq circa	Realizzazione di "progetti pubblici" di interesse strategico contestualmente all'attuazione dei comparti CSF di attuazione prioritaria
ATS (A- TE)	165.000 mq circa	Realizzazione di un polmone verde (ATE_05) 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) e un Parco industriale pubblico (ATE_06)
Quote derivanti dalla disciplina del Piano dei servizi		
	144.760 mq	aree private con diritti volumetrici da acquisire mediante il ricorso all'istituto della perequazione (ARP, ACA e ARL)
	53.542 mq	Aree interessate dalla previsione di Parco verde urbano in corrispondenza dell'ex sedime del depuratore e servizi complementari annessi
	44.000 mq	Previsione di area da adibire a infrastrutture sportive e di interesse generale (ex aree B3a e b del vigente Pgt) a seguito dell'avvenuta cessione ed acquisizione al demanio comunale
	5.040 mq	Riconferma della previsione di struttura residenza sanitaria assistita (RSA) in località Cascina Valera su area comunale
	11.916 mq	Altre aree di previsione a servizio, esterne agli ambiti di trasformazione del Documento di Piano, assoggettate alla disciplina dell'art. 3 delle disposizioni attuative del Piano dei servizi
Quote derivanti dalla disciplina del Piano delle Regole		
UI	17.062 mq	Aree verdi di cessione all'interno delle unità di intervento ottimali degli "Ambiti antropizzati da riqualificare che concorrono alla progettazione della rete verde di ricomposizione paesaggistica" di cui all'art. 26 delle disposizioni attuative del Piano delle Regole, da mantenersi a verde urbano non attrezzato.
	29.400 mq	Area di ampliamento del Plis Grugnotorto-Villoresi



Dunque la superficie complessiva prevista a servizio (escludendo le previsioni di cui agli ATE dell'ATS in quanto interessati da accordo di programma regionale, attuabili dunque nel lungo periodo) assomma a 402.778 mq, espressiva dunque di una dotazione pro-capite aggiuntiva, stimata sulla popolazione prevista nel lungo periodo pari a 15.391 ab., pari a 26 mq/ab. A seguito dell'attuazione delle previsioni di riqualificazione dell'area Snia di lungo periodo tale dotazione arriverebbe a 36 mq/ab.

Pertanto, in considerazione delle dotazioni pro-capite esistenti di cui sopra, la dotazione prevista in funzione delle previsioni di insediabilità teorica a cui la Variante addivene è pari a 64,7 mq/ab + 26 mq/ab = 90,7 mq/ab.

Si ricorda in ogni modo come le suddette quote siano da ritenersi al netto:

- delle dotazioni di servizi minimi da garantire negli interventi assentibili dalla disciplina di Piano, identificando una dotazione minima di 18 mq/ab nei Piani attuativi¹⁸ e una quota di servizi anche negli interventi attuabili con Permesso di costruire convenzionato¹⁹ o a seguito dei cambi d'uso all'interno del tessuto urbano (secondo le quantità stabilite dalla normativa del Piano dei servizi e riportate nel paragrafo precedente), configurando dunque un sistema di trasformazione che concorre a garantire il reperimento delle aree a servizio necessarie al soddisfacimento dell'insediabilità prevista.
- delle previsioni di cessione delle aree di rispetto del Torrente Seveso a seguito delle previsioni di riqualificazione e recupero delle aree non residenziali dismesse lungo l'asta del torrente
- delle eventuali quote aggiuntive di servizi derivanti dall'accesso alle premialità di Piano, nella misura massima di un indice di 0,1 mq/mq, a seguito di i.) cessione di nuove aree a servizi in aggiunta alla dotazione minima, ove ritenute strategiche dall'amministrazione comunale; ii.) realizzazione/manutenzione di aree a servizi aggiuntive esterne all'ambito di intervento; iii.) interventi volti ad assicurare almeno il 10% di edilizia residenziale convenzionata.

Si specifica infine come la Variante introduce infine una possibilità generale di permuta delle aree con previsione o destinazione a servizio pubblico e/o di interesse generale è ammessa la facoltà di attivare l'istituto della permuta con aree, ritenute d'interesse per il disegno della città pubblica o della rete ecologica comunale, applicando un parametro di almeno 3 mq di St da reperire ogni mq di ST, da formalizzarsi con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo. Ove suddetta permuta risulti contestuale alla presentazione di titolo abilitativo per l'edificazione dell'area a servizio permutata, è richiesto il permesso di costruire convenzionato.

¹⁸ Aree di trasformazione disciplinate dal Documento di Piano e interventi superiori a 1.500 mq di SLP.

¹⁹ In caso di interventi con SLP ricompresa tra 500 mq e 1.500 mq, dunque per interventi con insediabilità oltre i 10 abitanti.



9. La valorizzazione delle eccellenze paesistiche mediante possibili strategie di interesse generale

Villa Bagatti – Valsecchi

In considerazione del mutato scenario pianificatorio vigente²⁰, si riscontra l'opportunità di riconsiderare la disciplina urbanistica del compendio nel suo impianto unitario, in considerazione del suo ruolo strategico di raccordo e unione tra centro abitato (nucleo storico) e rete ecologica comunale e intercomunale (la Villa e il suo giardino, nella sua parte relativa e confinante con il PLIS del Grugnotorto, si inserisce in una serie di azioni e politiche sovralocali, predisposte a livello provinciale dal Progetto dorsale verde e dal Patto V'arco Villoresi, volte alla creazione e implementazione di una rete ecologica provinciale e alla costituzione di una maggiore unitarietà ambientale per quel che riguarda le aree verdi del comune di Varedo e dei comuni limitrofi). Per tali presupposti, ai fini della Variante di particolare interesse risulta essere l'obiettivo progettuale strategico identificato dal Programma Pluriennale degli Interventi del Plis del Grugnotorto (identificato come Ambito di intervento R_24) teso a sviluppare un Parco Scientifico Botanico, teso a promuovere la cultura dell'innovazione e la competitività delle aziende del territorio sul tema del florovivaismo e dell'agricoltura o d'impresa agraria per l'agricoltura del Nord Milano, nonché 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".

Il compendio di Villa Bagatti-Valsecchi si configura come una opportunità unica nel suo genere sul territorio per l'insediamento di funzioni di eccellenza e/o di interesse pubblico e/o generale nel settore culturale amministrativo, direzionale, pubblico e socio-assistenziale, con l'esigenza di fruizione pubblica del parco.

Vi è a tal fine la necessità di considerare l'impianto storico di Villa Bagatti-Valsecchi in modo unitario, al fine di non depauperare il bene acquistato dall'amministrazione e quindi valorizzarlo nel suo complesso così da incrementare la ricaduta pubblica del bene acquisito, sviluppando al contempo possibili scenari percorribili di sviluppo strategico, condiviso ed unitario del compendio Villa Bagatti-Valsecchi nel suo complesso all'interno della rete dei servizi di interesse generale.

In ottica di pieno utilizzo del patrimonio edilizio pubblico, il compendio di Villa Bagatti può rappresentare un ambito preferenziale per l'attivazione di iniziative sociali per lo sviluppo dell'imprenditoria indipendente (co-working).

²⁰ A seguito dell'acquisizione della maggior parte degli immobili da parte del comune, nonché l'approvazione della III Variante che ha ampliato il perimetro del Plis del Grugnotorto sull'ambito dell'ex trotter di Villa Bagatti valsecchi e della quinta Variante che ha escluso l'identificazione di ambiti di concentrazione edilizia all'interno dell'ambito delle serre, pervenendo invece ad un progetto organico di ripristino dello stato dei luoghi mediante opportune forme di Piano di Recupero.



Cascina Valera e Compendio di Villa Agnesi

In data 5 dicembre 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. Tale compendio, interessato per la quasi totalità dell'estensione dal vigente Piano integrato di Intervento denominato "Pii Valera" per la completa riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente (e a cui si rimanda integralmente per la progettualità in essere) risulta altresì interessato da un obiettivo progettuale strategico del Piano pluriennale per la promozione di un centro polifunzionale d'iniziativa e partecipazione, incentrato nella previsione di un nuovo spazio pubblico, assimilabile ad "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 (informa giovani, centro anziani, casa delle associazioni, università della terza età, informa lavoro, area-parco, ecc.). Qui può trovare posto anche il previsto info-point del parco.

