

**CITTA' DI VAREDO**  
**Provincia di Monza Brianza**



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

# **Variante generale al PGT**

## **Piano delle Regole**

ex art. 10 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

1. Le invarianti del Piano delle Regole	pag. 03
2. L'approfondimento operato dal Piano delle Regole sulle caratteristiche fisico-morfologiche dell'assetto urbano	pag. 04
2.1. <i>Le analisi operate sul costruito, a livello di manufatto</i>	pag. 09
2.2. <i>L'analisi diacronica sviluppata a livello di impianto</i>	pag. 14
2.3. <i>Le incidenze delle relazioni paesaggistiche constatate</i>	pag. 20
3. Gli ambiti del tessuto urbano consolidato (ex let. a) c.1 art. 10 Lr. 12/2005 e smi)	pag. 24
3.1. <i>I nuclei di antica formazione</i>	pag. 29
3.1.1. La ridefinizione del perimetro dei nuclei di antica formazione	pag. 29
3.1.2. La definizione delle categorie di intervento	pag. 31
3.2. <i>I tessuti edificati della città centrale</i>	pag. 37
3.3. <i>Ville con ampi parchi e giardini</i>	pag. 38
3.4. I tessuti edificati di recente formazione	pag. 39
3.4.1. Prevalentemente residenziale	pag. 39
3.4.2. Aree per attività non residenziali	pag. 40
3.5. <i>Aree non urbanizzate all'interno del tessuto urbano consolidato</i>	pag. 42
4. La disciplina delle aree non antropizzate all'esterno del tessuto urbano consolidato (ex let. e) c.1 art. 10 Lr. 12/2005 e smi)	pag. 44
5. Le aree con diritti volumetrici (ambiti di perequazione) per il completamento della rete ecologica comunale pubblica	pag. 47
6. Gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale (ex let. b) c.1 art. 10 Lr. 12/2005 e smi)	pag. 51
7. Le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante	pag. 59
7.1. <i>Gli ambiti antropizzati da riqualificare che concorrono alla progettazione della rete verde di ricomposizione paesaggistica</i>	pag. 63
8. Il governo dei fattori paesaggistici	pag. 70
9. I contenuti minimi del Piano delle Regole della Variante in recepimento del Ptcp provinciale	pag. 77
9.1. <i>Parco locale d'interesse sovracomunale Grugnotorto-Villoresi</i>	pag. 77
9.2. <i>La rete verde di ricomposizione paesistica provinciale</i>	pag. 78
9.3. <i>Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS)</i>	pag. 79
9.4. <i>Gli ambiti di interesse provinciale</i>	pag. 80
9.5. <i>Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica provinciale</i>	pag. 81
10. Recepimento dei contenuti minimi del Ptcp della provincia di Monza e Brianza	pag. 101



### **Impianto cartografico del Piano delle Regole**

- PR01 – Carta dell'evoluzione storica
- PR02 - Carta del Piano delle Regole
- PR03 – Carta del Piano delle Regole e dei vincoli del Ptcp
- PR04 – Carta degli elementi di caratterizzazione paesaggistica
- PR05 – Carta della sensibilità Paesaggistica
- PR06/a – Carta del Piano delle Regole (1:2.000)
- PR06/b – Carta del Piano delle Regole (1:2.000)
- PR06/c – Carta del Piano delle Regole (1:2.000)
- PR06/d – Carta del Piano delle Regole (1:2.000)
- PR07 – Disciplina dei nuclei di antica formazione

### **Allegati del Piano delle Regole**

- Allegato 1 – Catalogo della proposta di rettifica degli Ambiti Agricolo di interesse Strategico ai sensi del c. 3 art. 7 delle Norme di Piano del PTCP della Provincia di Monza e Brianza
- Allegato 2 – Catalogo della proposta di ampliamento degli Ambiti Agricolo di interesse Strategico ai sensi del c. 3 art. 7 delle Norme di Piano del PTCP della Provincia di Monza e Brianza



## 1. Le invarianti del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e smi., non ha termini di validità ed è sempre modificabile e le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il Piano delle regole, in conformità alla vigente legislazione regionale, rappresenta lo strumento della disciplina delle parti di territorio comunale dove ha già avuto luogo la trasformazione dei suoli, comprendendovi l'armatura urbana e gli spazi liberi interclusi o di completamento, oltre agli ambiti non antropizzati; trova perciò applicazione sull'intero territorio comunale, tranne nei casi: x) degli Ambiti di trasformazione ex art. 8 della Lr. 12/2005 smi, disciplinati dalle Disposizioni attuative del Documento di piano; y) negli spazi disciplinati dal Piano dei servizi ex art. 9 della Lr. 12/2005 s.m.i.

Nello specifico, il Piano delle Regole:

- definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della l.r. 12/2005, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di settore;
- individua:
  - le aree destinate all'agricoltura;
  - le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
  - le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il Piano delle Regole è costituito, oltre che dalla presente relazione tecnico illustrativa, dalle Disposizioni attuative e dai seguenti elaborati:

PR01 – Carta dell'evoluzione storica

PR02 - Carta del Piano delle Regole

PR03 – Carta del Piano delle Regole e dei vincoli del Ptcp

PR04 – Carta degli elementi di caratterizzazione paesaggistica

PR05 – Carta della sensibilità Paesaggistica

PR06/a – Carta del Piano delle Regole (1:2.000)

PR06/b – Carta del Piano delle Regole (1:2.000)

PR06/c – Carta del Piano delle Regole (1:2.000)

PR06/d – Carta del Piano delle Regole (1:2.000)

PR07 – Disciplina dei nuclei di antica formazione

Inoltre, le disposizioni attuative del Piano delle Regole sono da ritenersi integrate dalle norme della componente geologica, idrogeologica e sismica redatta ai sensi dell'art. 57, comma 1 lett. b) della L.R. 12/2005, e dalle norme del commercio che ne costituiscono dunque parte integrante a corredo della normativa di Piano.



## 2. L'approfondimento operato dal Piano delle Regole sulle caratteristiche fisico-morfologiche dell'assetto urbano

Attraverso la disamina della cartografia storica e documentale disponibile è stato innanzitutto possibile ricostruire il processo di evoluzione dell'assetto urbano varedese per soglie storiche, identificando, all'interno del processo di formazione storico, la consistenza del tessuto urbano al 1888, nel primo novecento (1902) e rispetto alla prima metà del '900 (1930), distinguendo dunque i brani di tessuto di formazione antica (1902), novecentesca (1930) e di recente formazione (post 1950), suddivisione discriminante dal punto di vista della disciplina conformativa che la Variante attribuisce agli ambiti di tessuto. Gli esiti delle prospezioni sono riversate nella Tavola PR01 "Carta dell'evoluzione storica".

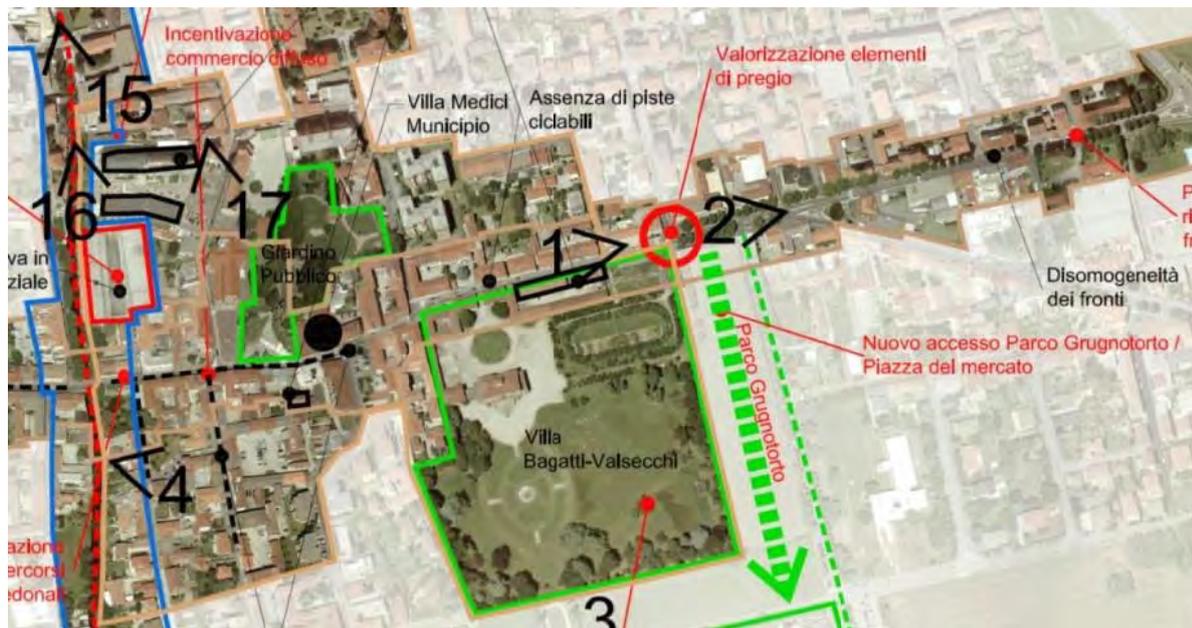
### **INSERIRE STRALCIO TAVOLA PR01 QUANDO PRONTA**

L'analisi del tessuto urbano di Varedo evidenzia chiaramente come de sono stati e sono tutt'ora gli elementi fondamentali nella definizione delle morfologica urbana: la rete infrastrutturale e la presenza del fiume Seveso. La rete infrastrutturale è costituita dalle due direttrici Nord-sud (nuova Valassina) e la strada provinciale Monza-Saronno. La presenza di queste infrastrutture e del fiume Seveso, se da un lato rappresentano un elemento positivo per il territorio, per il contributo che hanno dato e continuano a offrire per la crescita del Comune, dall'altra generano diverse fratture nel tessuto della città, dando luogo a sistemi urbani separati.

Analizzando la morfologia urbana di Varedo, oltre all'emergenza della rete infrastrutturale già descritta precedentemente, si deve evidenziare un tessuto edilizio misto, in cui sono presenti edifici e attività industriali insieme ad edifici residenziali, secondo uno schema diffuso in tutto il territorio della Brianza. Gli isolati con destinazione residenziale sono caratterizzati da un tessuto edilizio più denso nel centro storico, dove si concentrano principalmente gli edifici con tipologia edilizia a corte (aperta e chiusa). L'espansione rispetto al nucleo più antico è avvenuta principalmente in seguito al 1950 con un tessuto caratterizzato da edifici bassi a tipologia unifamiliare, mentre sono meno numerosi ma comunque presenti gli edifici multipiano.

E' possibile caratterizzare lo sviluppo dell'assetto insediativo centrale rispetto a quattro sistemi fondativi della morfologia urbana, evidenziando dunque una sostanziale complessità paesaggistica del contesto in cui si inserisce, la quale impone lo sviluppo di una strategia di recupero e rifunzionalizzazione in grado di coniugare i seguenti aspetti fondativi:

1. Complesso monumentale della Villa Bagatti Valsecchi e del giardino storico (come dimostra la stratificazione storica documentata e l'analisi del paesaggio)
2. Centro storico e nuclei di antica formazione (come dimostra la ricostruzione storica e il processo di formazione dei tessuti, essendo una porzione già formata nel 1889)
3. L'asse "ordinatore" est-ovest, composto da Viale Brianza, via Desio, Via Vittorio Emanuele II e via Umberto I, costitutivo del tracciato storico
4. Sistema delle reti verdi e degli spazi pubblici (Parco e giardino storico, PLIS a ambito P1-mercato)



- ASSE CENTRALE: è costituito principalmente dalle vie storiche del paese (Via Umberto I e Via Vittorio Emanuele II) e dalle nuove vie di forte scorrimento dove a partire dagli anni '30 inizia l'evoluzione e la crescita del tessuto urbano di Varedo (Via Desio e Via Brianza). Lungo le prime due vie si può notare la presenza di edifici storici di forte pregio come la chiesa di San Pietro e Paolo, Villa Medici, oggi sede del Comune di Varedo e il complesso monumentale di Villa Bagatti-Valsecchi, rimanenze storiche delle vecchie corti e nuove edificazioni. I fronti urbani si caratterizzano per una forte disomogeneità e presentano superfetazioni che ne compromettono l'immagine originaria. Via Desio e Via Brianza invece sono le principali vie di accesso al nucleo storico da chi proviene dalla parte est del comune. L'ambito è caratterizzato da fronti arretrati rispetto al ciglio stradale e l'edificato è caratterizzato da edifici residenziali isolati.

- IL NUCLEO STORICO: Il centro storico di Varedo si caratterizza come tessuto compatto, prevalentemente residenziale. La sua immagine appare eterogenea per soglia di edificazione e tipologia costruttiva e all'interno del tessuto consolidato sono riconoscibili le sostituzioni degli edifici originari. Alcuni degli edifici storici residui sono stati oggetto di trasformazioni che ne hanno compromesso l'immagine originaria. Il sistema commerciale di vicinato, ad eccezione delle presenze su via Umberto I, si dispone in modo frammentario sulla viabilità locale. All'interno del centro sono presenti alcune attività produttive, poco compatibili con la morfotipologia del borgo.

Per quanto riguarda l'evoluzione storica del tessuto urbano del comune di Varedo è possibile rintracciare 4 soglie distinte di crescita ed evoluzione del comune di Varedo, che nel nostro caso saranno rintracciate all'interno di quelli che sono i confini dell'ambito di influenza della Variante:

- Soglia 1 → pre 1800: è la prima soglia di formazione ed evoluzione del comune di Varedo e dell'ambito di influenza. Il comune di Varedo assume quelli che sono i caratteri e i confini di quello che oggi è il nucleo di antica formazione. È in questi anni che si inizia a delineare il disegno architettonico e planivolumetrico del complesso di Villa Bagatti Valsecchi, disegno che si concluderà nella soglia successiva. In questa fase temporale l'ambito delle serre risulta essere escluso da quella che è la maglia urbanizzata del comune di Varedo. In questa soglia come nella successiva il comune di Varedo viene identificato con quello che oggi è il nucleo di antica formazione. Il centro storico del comune viene essenzialmente costituito dalle vie che incrociavano sulla piazza della Chiesa parrocchiale, ossia l'attuale



Via Vittorio Emanuele II con le sue traverse, fino ad arrivare alla Villa Bagatti Valsecchi che costituisce il confine est del nucleo urbano. Su queste vie si concentravano i più antichi edifici a corte, che ancora oggi possiamo rintracciare seppur in parte rimaneggiati, e ampi spazi aperti (orti e giardini). Da sottolineare inoltre la presenza di numerosi ville settecentesche come Villa Bagatti, Villa Medici e Villa Agnesi.

- Soglia 2 → 1800-1899: la seconda soglia non vede una particolare evoluzione e crescita del territorio comunale di Varedo. Vanno sottolineati tuttavia interventi puntuali all'interno del nucleo storico come la costruzione di alcune corti storiche; vi è il consolidamento dei caratteri e del disegno architettonico del complesso della Villa Bagatti Valsecchi.

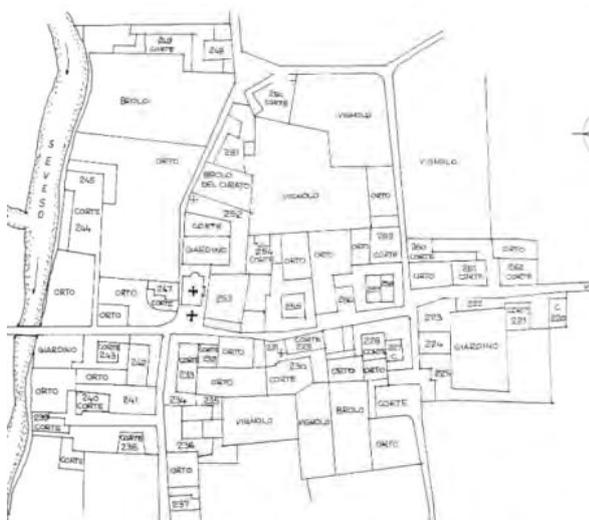


Figura 1 Mappa di Varedo 1721

*Soglia pre 1800*



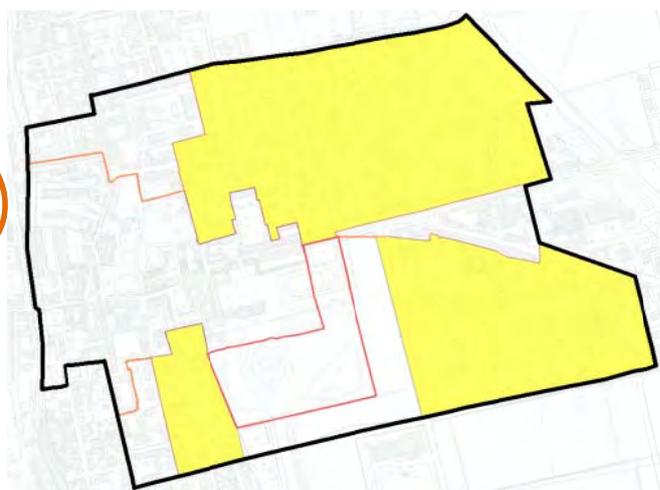
*Soglia 1800-1899*

- Soglia 3 → 1930 – 1950: la terza soglia vede una iniziale ma comunque poco consistente crescita di quello che è il tessuto urbano di Varedo, con particolare attenzione all'ambito di influenza della Variante. In particolare va sottolineata la crescita del tessuto urbano a nord e sud del nucleo storico e una iniziale crescita urbana lungo alcuni assi principali come l'attuale Via per Desio e Via Monza. Anche in questi anni si assiste ad alcuni interventi puntuali di recupero degli immobili a corte del centro storico e costruzione di nuovi edifici come la Chiesa Parrocchiale (1915).

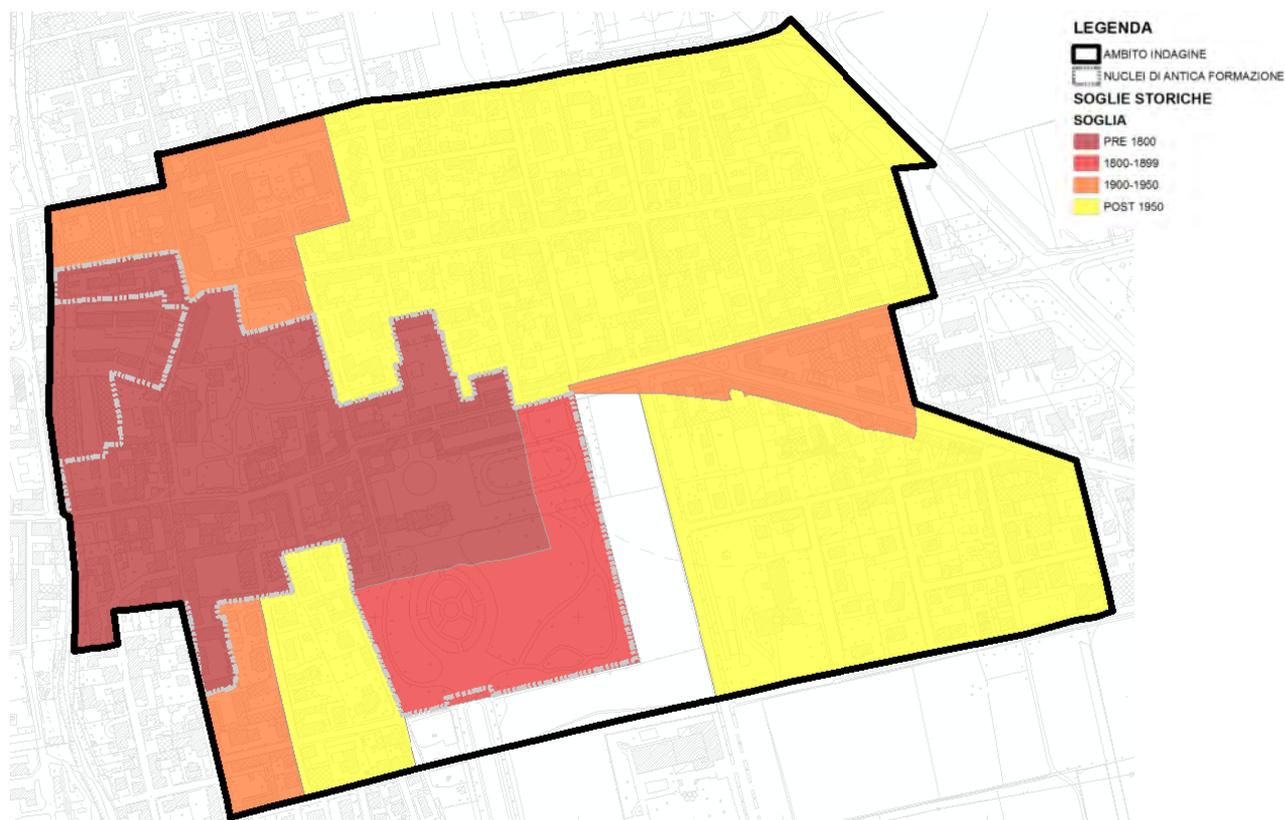
- Soglia 4 → post 1950: è la soglia storica in cui il comune di Varedo conosce una consistente evoluzione e crescita di quello che è il suo tessuto urbano. In questi anni il nucleo storico conosce numerose modificazioni, con parziali o totali demolizioni e ricostruzioni; ciò dà al centro storico un carattere eterogeneo sia per soglia di edificazione che per tipologia costruttiva, al fianco delle corti è ora possibile trovare edifici monofamiliari e edifici multipiano. È in questi anni che prende avvia la demolizione e ricostruzione delle serre della Villa Bagatti Valsecchi.



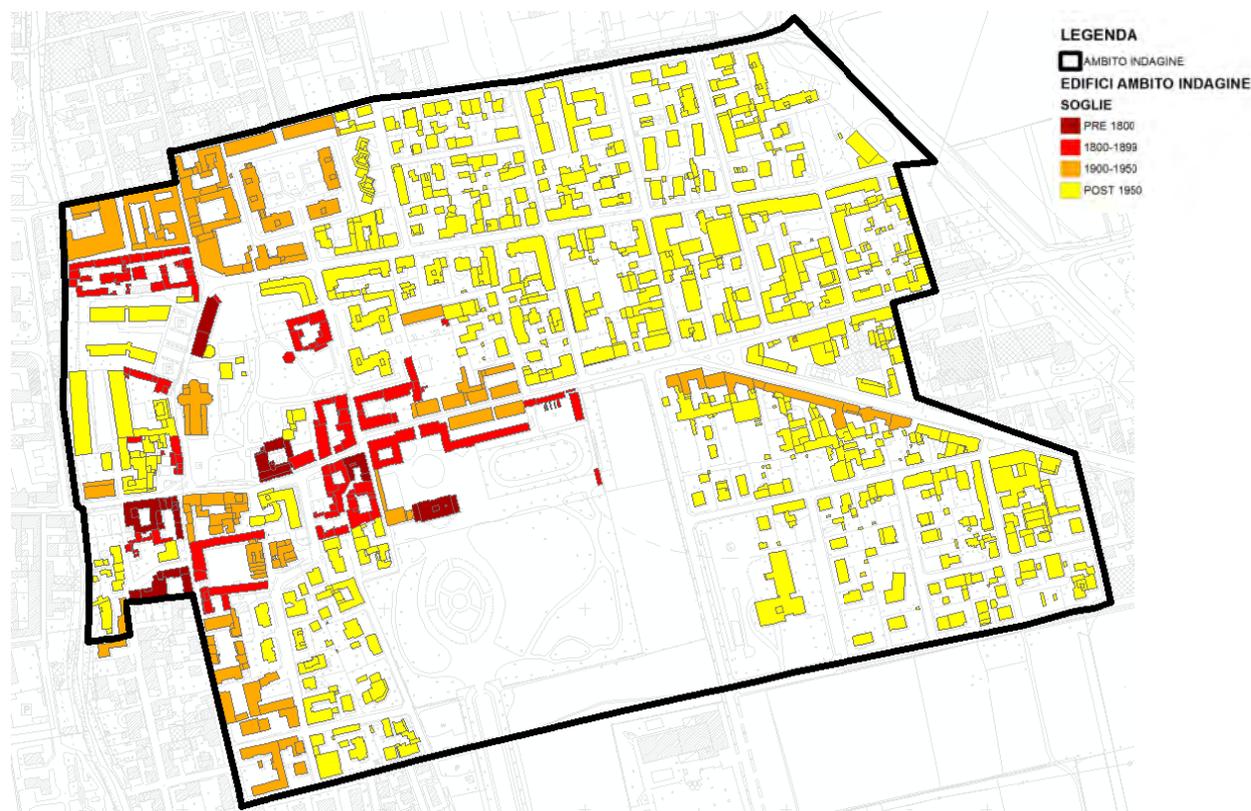
*Soglia pre 1930-1950*



*Soglia post 1950*



*Evoluzione storica del tessuto urbano centrale*



*Evoluzione storica manufatti edilizi*

Utilizzando dunque l'informazione storica derivabile dalla cartografia disponibile, e mutuando le proiezioni effettuate all'interno della Quinta Variante al Pgt, è stato possibile affinare il grado di approfondimento delle caratteristiche fisico-morfologiche ed ambientali del tessuto urbano centrale di prima formazione secondo i seguenti tre livelli di analisi:

1. Le analisi operate sul costruito, a livello di manufatto: la caratterizzazione ricondotta a livello di isolato rispetto al valore di rilevanza dei caratteri morfo-tipologici e architettonici;
2. L'analisi diacronica sviluppata a livello di impianto: la caratterizzazione ricondotta a livello di isolato rispetto al valore di rilevanza strutturale
3. Le analisi sviluppate a livello di contesto: le incidenze delle relazioni paesaggistiche constatate



2.1. Le analisi operate sul costruito, a livello di manufatto

1 SEZIONE MORFOTIPOLOGICA: le analisi a livello di manufatto

OBIETTIVI INDAGINE

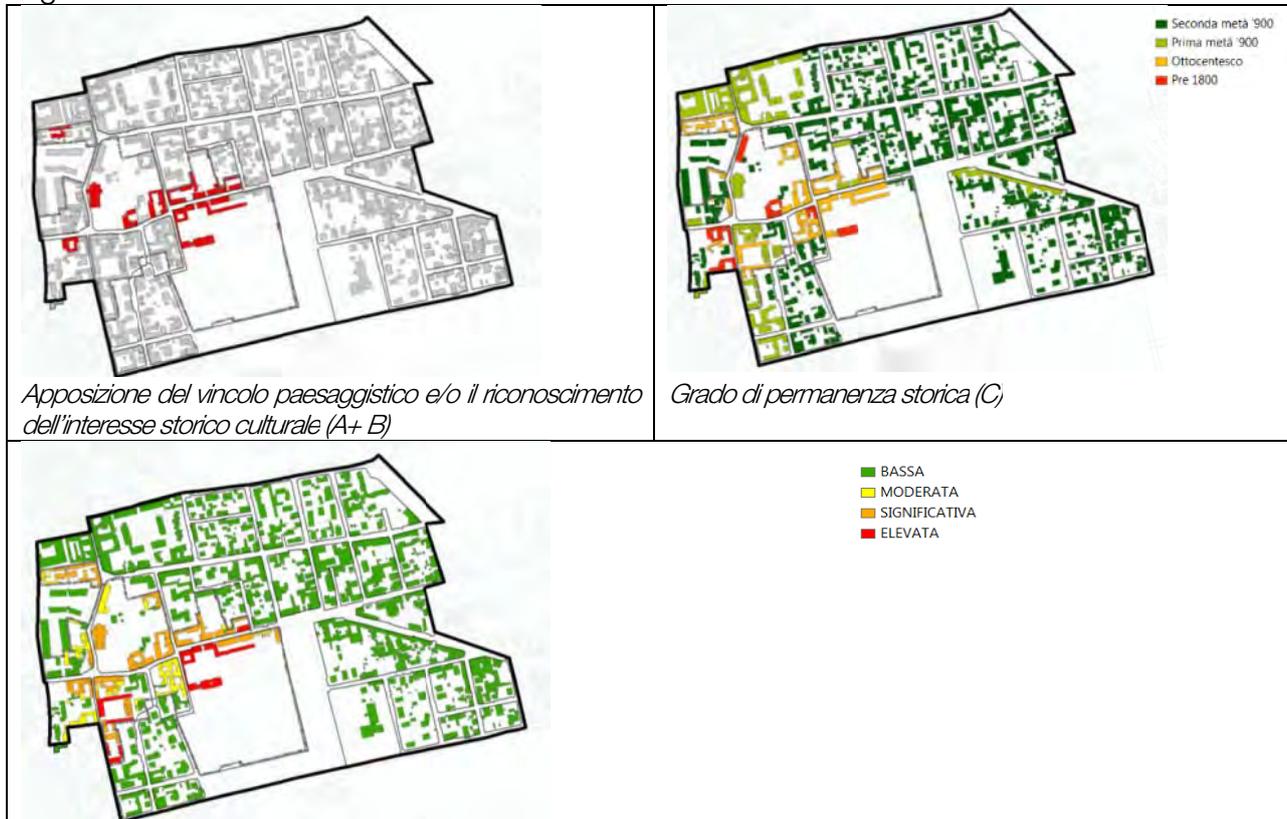
Scopo dell'indicatore è caratterizzare i singoli manufatti a seconda dei rispettivi aspetti storici, architettonici e morfo-tipologici, al fine di verificarne l'eventuale importanza storica, architettonica e simbolica e dunque la possibile azione di tutela e valorizzazione, facendo emergere gli aspetti di permanenza del processo storico/insediativo rispetto alle alterazioni delle forme costruttive primigenie.

INDICATORE 1 *Indicatore di rilevanza dei caratteri morfo-tipologici e architettonici*

L'edificato giunto ai giorni nostri è stato analizzato e suddiviso in classi di valore in funzione dei seguenti fattori analitici:

	Fattori analitici	Fonte
1	Apposizione del vincolo paesaggistico e/o il riconoscimento dell'interesse storico culturale	Archivi informativi esistenti regionali e provinciali
2	Carattere di originarietà, in funzione del grado di permanenza storica dei manufatti	Elaborazione propria (ricostruzione soglie storiche <sup>1</sup> )
3	Rilevanza dei connotati morfo-tipologici del manufatto	Elaborati analitici del previgente Prg

Per l'aggiornamento di quest'ultima voce sono state mutate, all'interno dell'impianto analitico di Pgt, le analisi – ove ancora attuali – di supporto alla formazione della disciplina del centro storico del Prg previgente.



1 Qualora le prospezioni condotte all'interno della Variante in funzione della stratificazione storica intercorsa documentata abbiano fatto emergere delle discordanze con le analisi del Prg vigente, sono state utilizzate le informazioni desunte dall'approfondimento storico documentale.

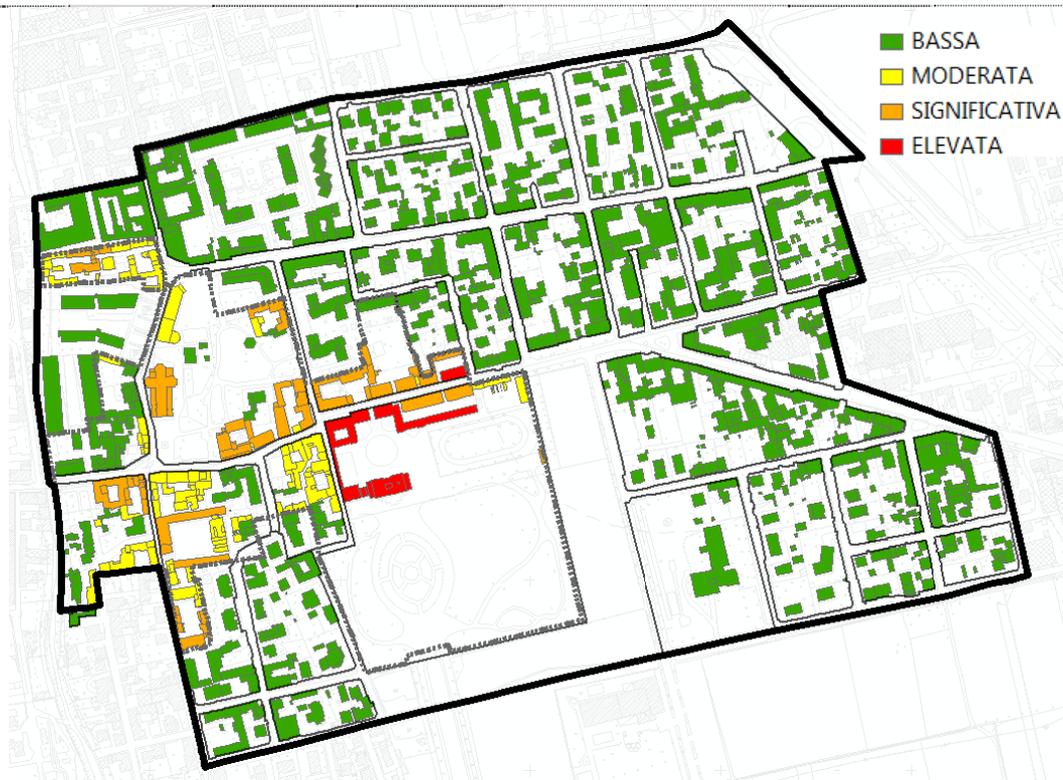
*Connotati morfo-tipologici del manufatto (D)*

A		Interesse monumentale (puntuale su edificio, non l'areale)	
	Presente		
	Assente		
B		Interesse storico culturale (bene) o altro vincolo paesaggistico (puntuale su edificio)	
	Presente		
	Assente		
C		Grado di permanenza storica (valore testimoniale del manufatto)	
	Pre '800		
	Ottocentesco		
	Prima metà '900		
	Seconda metà '900		
D		Connotati morfo-tipologici dei manufatti	
D.1	<i>Rilevanza morfo tipologica e planivolumetrica</i>	<i>Tavola 11 Prg</i>	
		Di interesse	
		Estraneo	
D.2	<i>Presenza di caratteri tipologici tipici della storia</i>	<i>Tavola 11 Prg</i>	
		Tipi edilizi a corte di I° impianto	
		Tipi edilizi a corte di II° impianto	
		Tipi edilizi dell'espansione recente	
D.3	<i>Unità tipologiche o Tipologie edilizie speciali di storica formazione</i>	<i>Tavola 11 b e 11 f (solo Villa Bagatti) Prg</i>	
		Presenza	
		Assenza	
D.4	<i>Propensione alla conservazione dei caratteri rispetto allo stato di fatto</i>	<i>Tavola C3 Pgt</i>	
		Edifici classe A1	
		Edifici classe A2	
		Edifici classe A3	
		Edifici classe A4	

E' stato dunque possibile approntare un *unico indicatore di rilevanza dei caratteri morfo-tipologici e architettonici*, attraverso la semplice sommatoria dei valori su singolo manufatto e successiva classificazione in 4 classi:

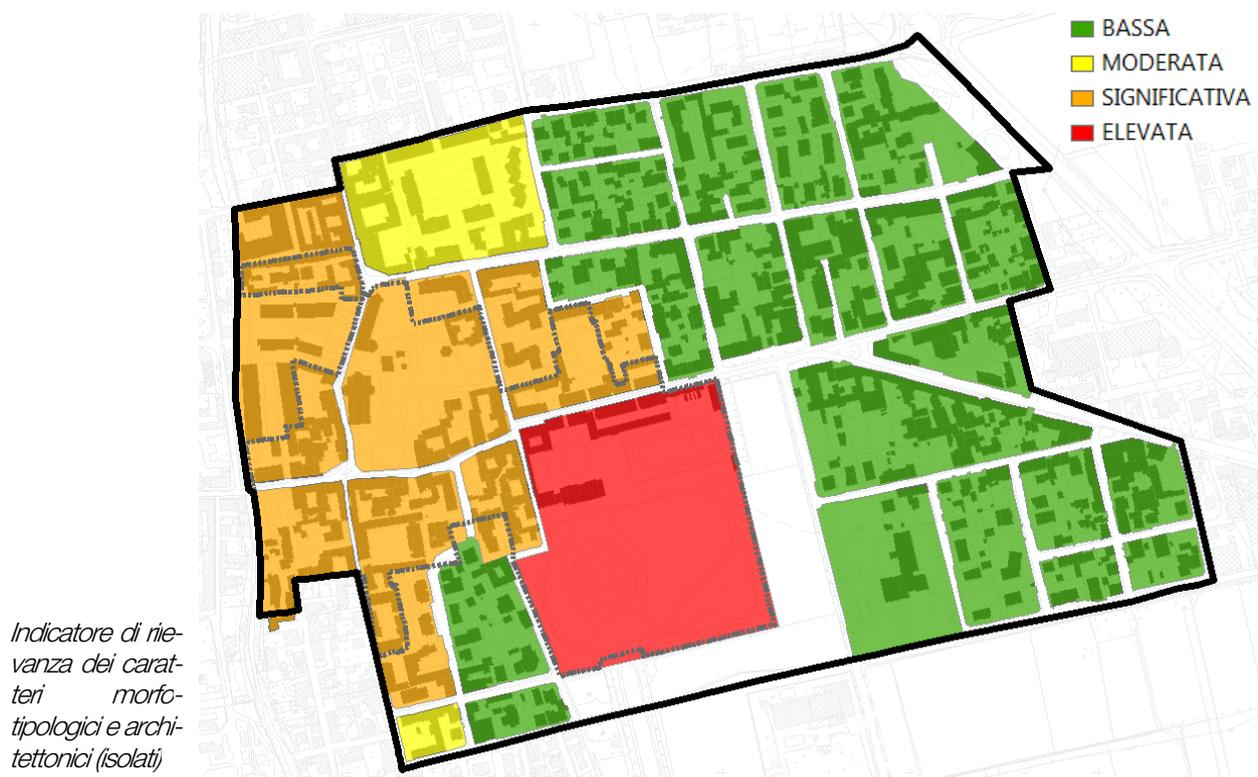


Indicatore di rilevanza dei caratteri morfo-tipologici e architettonici  
§ A + B+ C + D1 + D2 + D3 + D4



Indicatore di rilevanza dei caratteri morfo-tipologici e architettonici (manufatti)

Gli esiti ottenuti a livello di singolo manufatto sono stati poi aggregati e ricondotti a livello di unità di indagine (isolato), riconducendo i valori dei singoli manufatti appartenenti ai corrispettivi isolati rispetto alla media di classe, al fine di derivare un giudizio di valore dei caratteri del tessuto edilizio nel suo insieme.

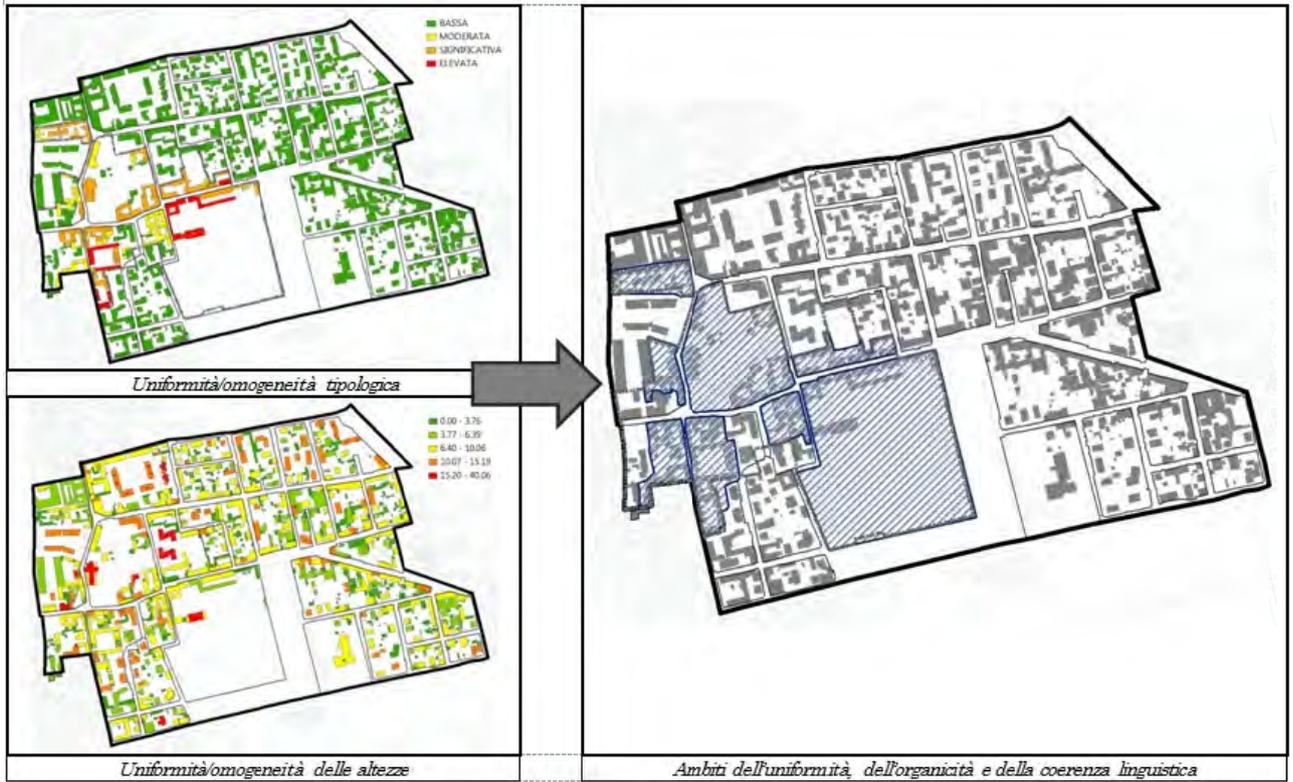


E' stato così possibile identificare tutti quei tessuti che presentano elevati gradi di coerenza linguistica per permanenza, integrità delle forme e connotati morfo-tipologici e piani volumetrici rispetto ai caratteri primigeni del nucleo storico. Per questa operazione dunque vengono prioritariamente identificati:

- gli ambiti di maggior uniformità/omogeneità tipologica
- gli ambiti di maggior uniformità/omogeneità delle altezze

In seguito si procede con l'interpretazione qualitativa e perimetrale degli ambiti che conservano i caratteri di organicità e coerenza linguistica con la morfologia primigenia del nucleo storico ad elevata connotazione morfo-tipologica e planivolumetrica (uniformità).

Tali ambiti possono essere definiti come gli ambiti dell'uniformità, dell'organicità e della coerenza linguistica, che impongono il rispetto dei caratteri formali e delle specifiche regole e rapporti morfologici, tipologici ed edilizi appartenenti alla matrice di storica e primigenia formazione esistenti.





## 2.2. L'analisi diacronica sviluppata a livello di impianto

2		SEZIONE MORFOGENETICA: le analisi a livello di impianto
OBIETTIVI INDAGINE		
Scopo dell'indicatore è la verifica del dinamismo morfo genetico dell'impianto urbano consolidato, al fine di valutare l'entità dei cambiamenti della matrice urbana originaria determinati dallo sviluppo urbanistico e il grado di integrità strutturale dell'impianto urbano di storica formazione		
INDICATORE	1	<i>Indicatore di compiutezza morfo-genetica</i>

Obiiettivo principale di questa analisi è la verifica del dinamismo morfo genetico dell'impianto urbano consolidato. L'analisi dello sviluppo diacronico dell'urbanizzato ha quindi come scopo principale la valutazione dell'entità dei cambiamenti determinati dalla sviluppo urbano sulle forme della matrice urbana di storica formazione, in modo tale da sottolineare ed evidenziare come è mutata e si è evoluta la trama e le forme dell'organizzazione insediativa originaria, a livello di contenitore (lotto) e del suo contenuto (edificato).

Attraverso suddette analisi si è addivenuti al grado di integrità strutturale (strutturazione morfo-insediativa) dell'impianto urbano di prima formazione, attraverso la stima di un indice di compiutezza del processo morfo-genetico, in grado di evidenziare quegli ambiti che hanno conservato integre le forme strutturali della matrice urbana di storica formazione in funzione di:

- i.) riconoscimento dei tessuti storici (areali e edificato)
- ii.) permanenza della trama e le forme dell'organizzazione insediativa originaria

Per la costruzione di tale macro indicatore 3 sono i livelli principali di lettura del contesto e del tessuto urbano, tradotti poi in rispettivi indici:

A. INDICE DI OCCUPAZIONE STORICA DEI SUOLI → lettura diacronica di come si è evoluto l'uso e l'occupazione dei suoli, al fine di analizzare il processo di formazione e consolidamento della matrice urbana storica<sup>2</sup>

B. INDICE DI INTEGRITA' STRUTTURALE DEL TESSUTO → lettura diacronica di come si è evoluto l'edificato (rapporto contenitore – contenuto)<sup>3</sup>

C. INDICE DI INTEGRITA' DELLE FORME → lettura di come si è evoluto l'isolato e le sue forme, al fine di determinare l'integrità delle forme rispetto alla permanenza dei segni primigeni<sup>4</sup>

### A. INDICE DI OCCUPAZIONE STORICA DEI SUOLI

L'indice di occupazione di suolo ha lo scopo di effettuare una lettura diacronica di come si è evoluto l'uso del suolo e l'occupazione dei suoli, al fine di analizzare il processo di formazione e consolidamento della matrice urbana storica. Per prima cosa è stata ricostruita l'evoluzione storica del tessuto urbano, al fine di verificare e individuare soglie storiche di consolidamento urbano. Per la costruzione dell'indice vengono ora identificate:

2L'interpretazione dell'evoluzione dell'uso dei suoli è avvenuta attraverso la lettura della cartografia storica raccolta. Per maggiori informazioni si vede l'allegato 1: raccolta documentale storica del complesso monumentale Villa Bagatti-Valsecchi

3L'interpretazione dell'evoluzione dell'edificato è avvenuta attraverso la lettura della cartografia storica raccolta. Per maggiori informazioni si vede l'allegato 1: raccolta documentale storica del complesso monumentale Villa Bagatti-Valsecchi

4L'interpretazione dell'evoluzione degli isolati è avvenuta attraverso la lettura della cartografia storica raccolta. Per maggiori informazioni si vede l'allegato 1: raccolta documentale storica del complesso monumentale Villa Bagatti-Valsecchi



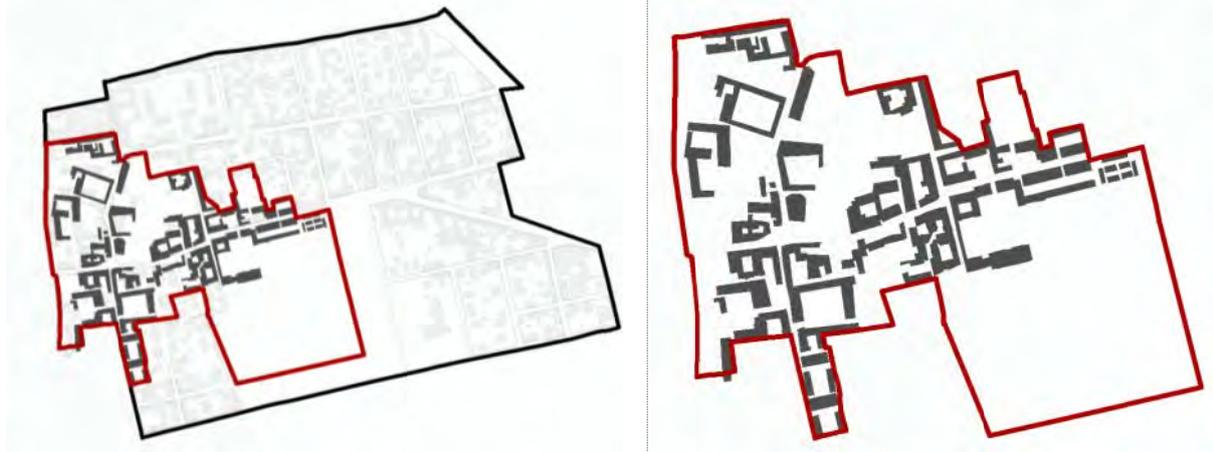
*a) L'occupazione del suolo al 1888 in funzione della preesistenza dell'edificato*

*b) L'occupazione del suolo al 2013 e sovrapposizione occupazione del suolo al 1888*

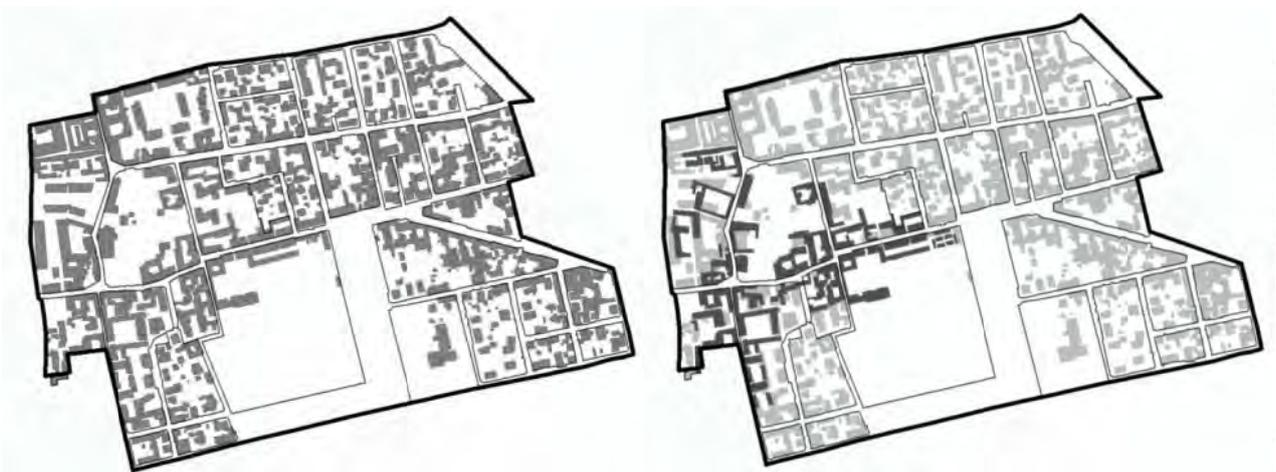
L'indice ha lo scopo di far emergere quegli ambiti in cui c'era già un utilizzo storico dei suoli e riconosce la presenza di forme insediative storiche della matrice antropica insediata, determinando indirettamente il potenziale valore storico e testimoniale dell'area.

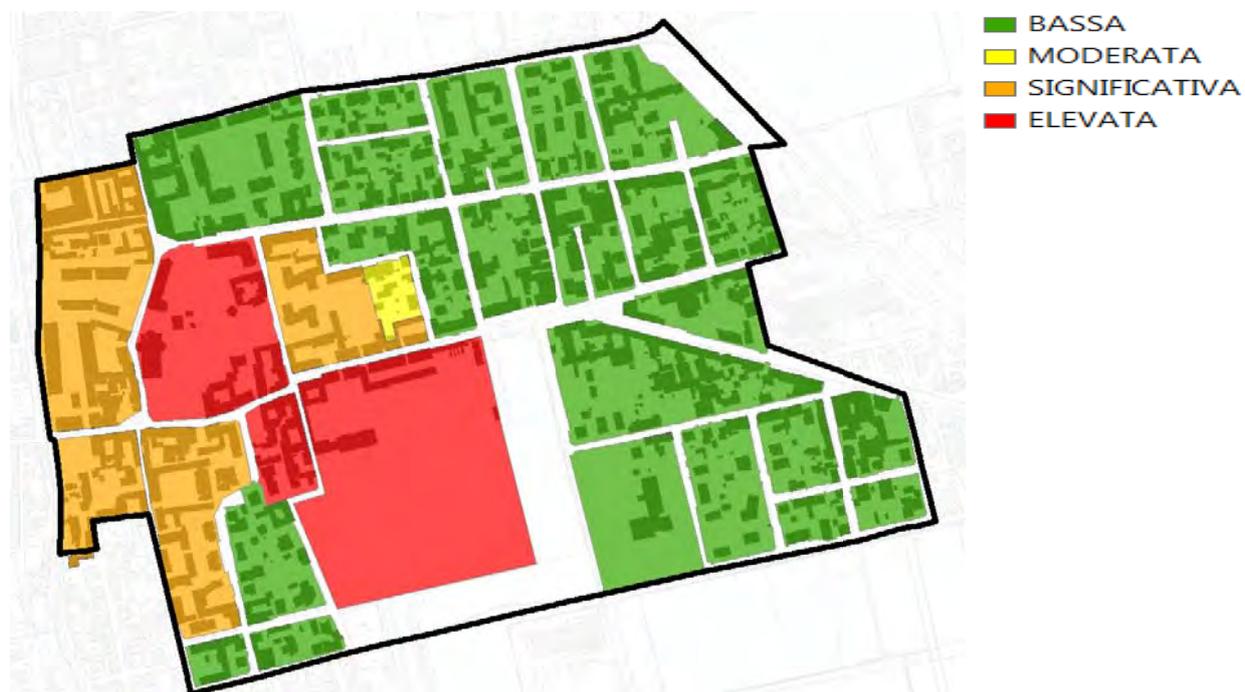
*Indice di occupazione storica dei suoli: Sup occupata al 1888/Sup occupata al 2013*

*a) L'occupazione del suolo al 1888 in funzione della preesistenza dell'edificato*



*b) L'occupazione del suolo al 2013 e sovrapposizione occupazione del suolo al 1888*





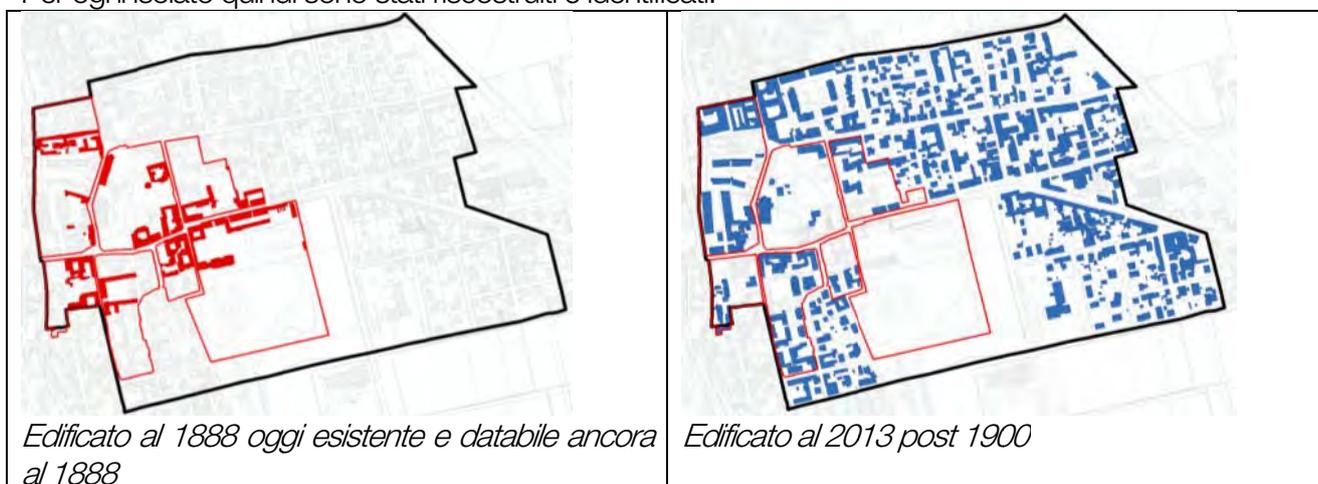
*Carta dell'indice di occupazione storica dei suoli*

## B. INDICE DI INTEGRITA' STRUTTURALE DEL TESSUTO

L'indice integrità strutturale del tessuto ha lo scopo di effettuare una lettura diacronica di come si è evoluto l'edificato; le analisi vengono condotte a livello esclusivamente di nuove addizioni/espansioni o sostituzioni edilizie rispetto all'edificato pre-esistente e databile ancora oggi giorno al 1888. Con questo nuovo indicatore si vuole dunque calcolare e verificare l'incidenza dei manufatti di storica formazione (anche quelli demoliti e ricostruiti uguali) rispetto alla consistenza volumetrica totale dell'isolato, restituendo dunque un indice di dinamicità della densità edilizia nel periodo di riferimento temporale assunto espressivo dell'integrità strutturale conservata dai tessuti urbani (isolati) esistenti.

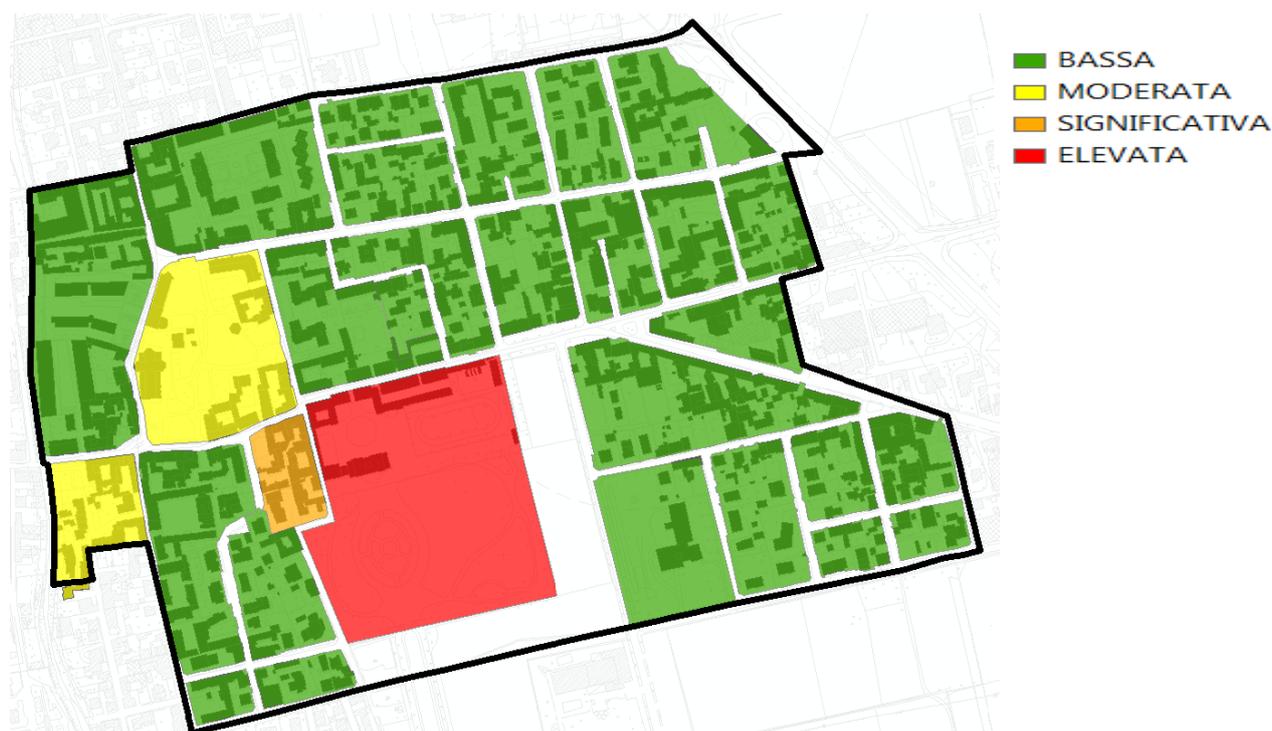
*Indice di integrità strutturale del tessuto: (Volume edilizio al 1888/Volume edilizio post 1900) / Volume edilizio al 2013*

Per ogni isolato quindi sono stati ricostruiti e identificati:



*Edificato al 1888 oggi esistente e databile ancora al 1888*

*Edificato al 2013 post 1900*



*Carta dell'indice di integrità strutturale del tessuto*

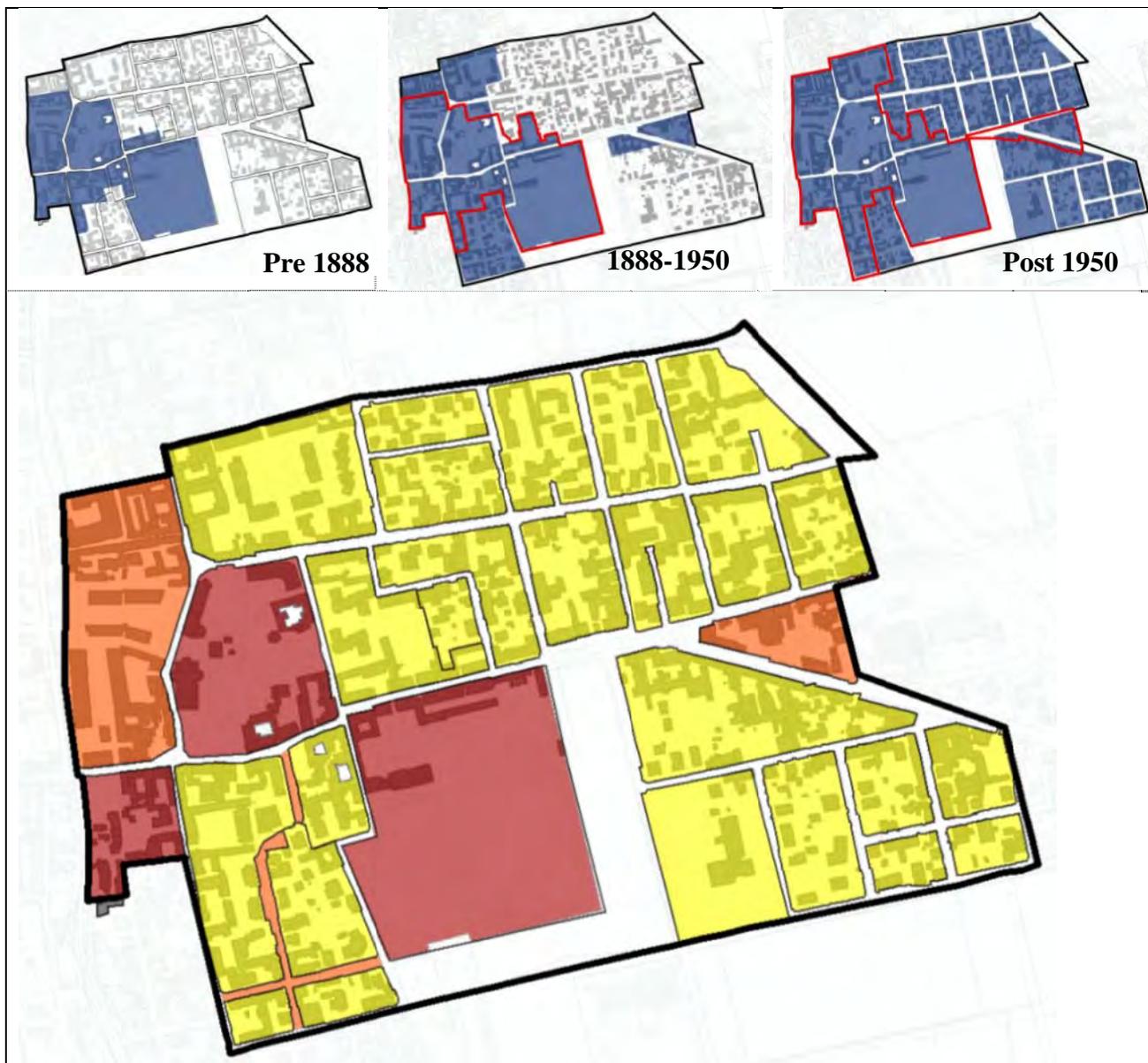
Si riscontra come i caratteri tipologici dei manufatti sono rimasti i medesimi, legati alla tipologia delle serre e simili per la conduzione di attività di vivaio.

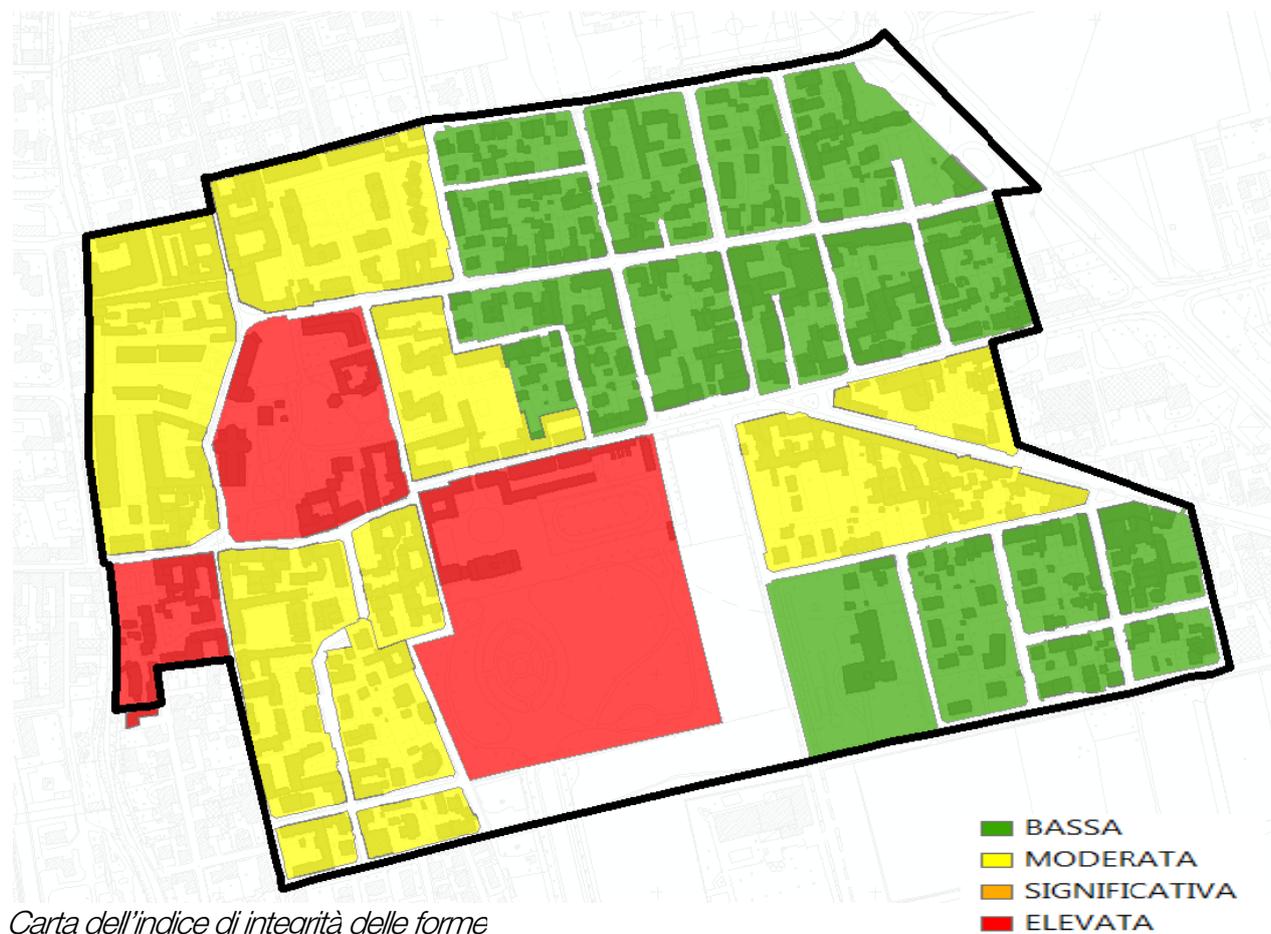
### C. INDICE DI INTEGRITA' DELLE FORME

L'indice di integrità delle forme viene ricondotto a livello di isolato e viene ottenuto attraverso il confronto prettamente qualitativo dell'evoluzione dell'impianto strutturale assunto dagli isolati al 1888 e le successive soglie fino all'attuale forma consolidato. Scopo dell'indice è dunque individuare e definire l'integrità delle forme dell'impianto strutturale primario rispetto alla permanenza dei segni primigeni.



L'evoluzione storica dell'isolato





*Carta dell'indice di integrità delle forme*

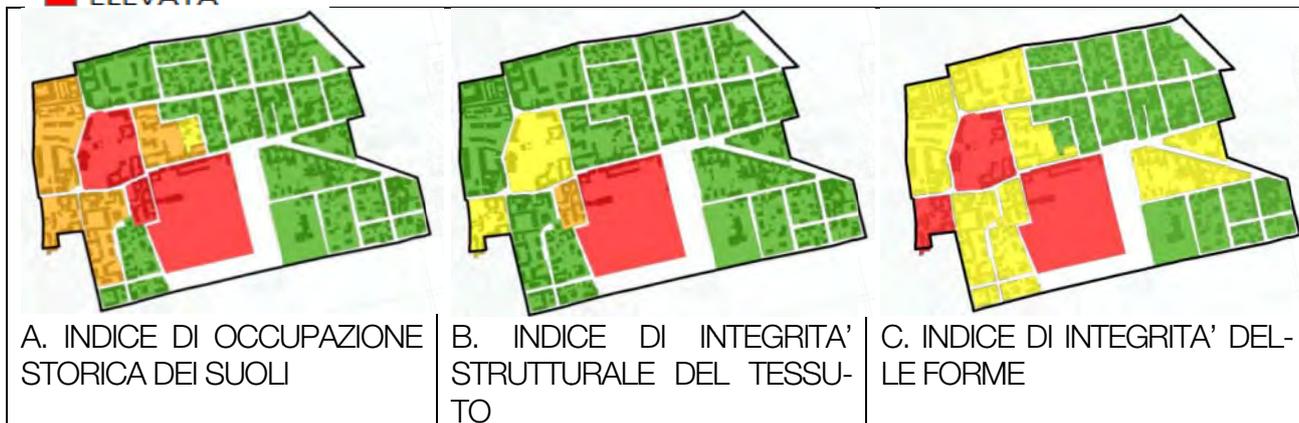
E' stato dunque definito il macro indicatore di compiutezza morfo-genetica dei tessuti urbani, espressivo dell'integrità strutturale conservata dai tessuti urbani (isolati) esistenti.

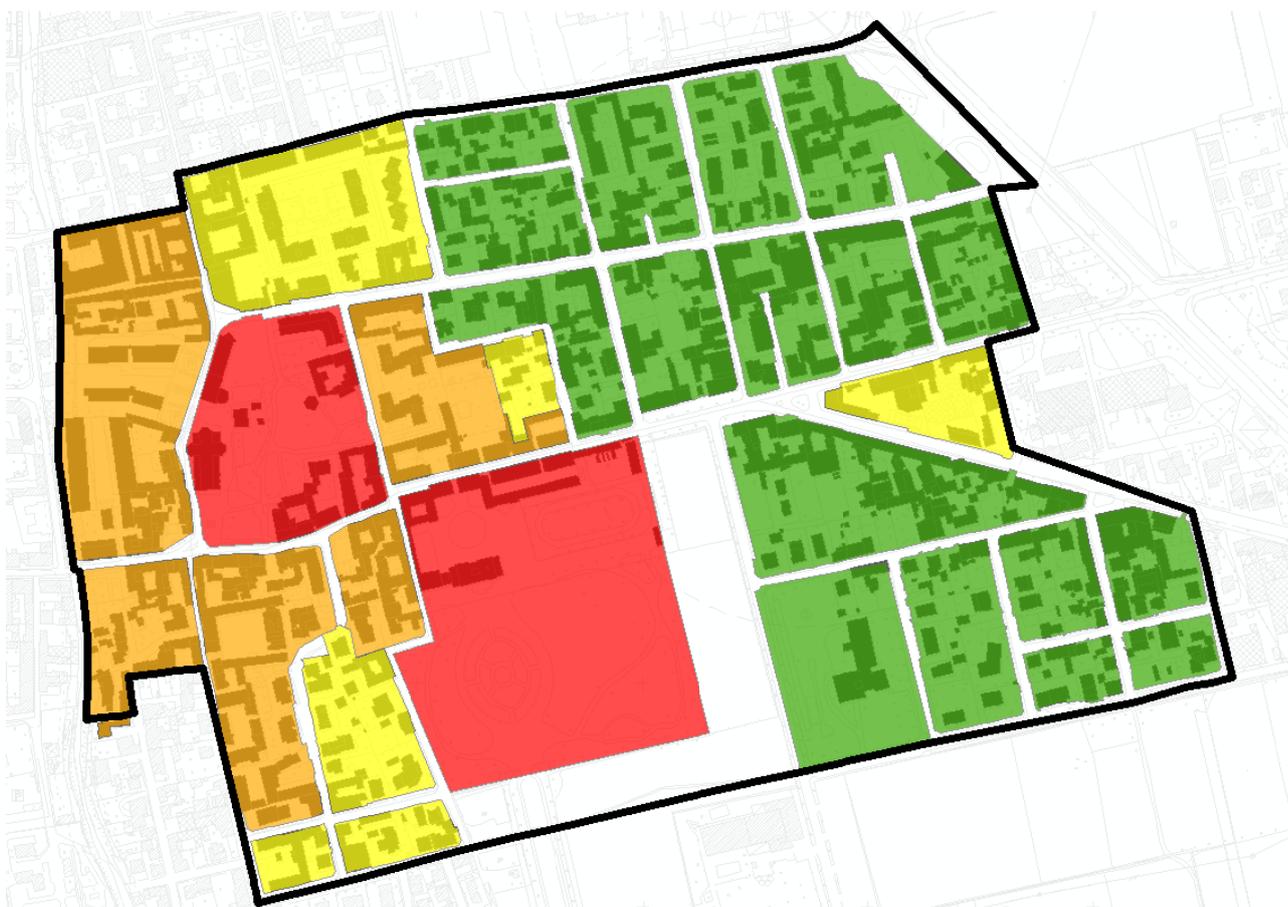
#### INDICATORE DI COMPIUTEZZA MORFO-GENETICA

§ A + B + C

Il tutto ricondotto ad una successiva classificazione del tessuto in 4 classi:

- BASSA
- MODERATA
- SIGNIFICATIVA
- ELEVATA





*Carta di sintesi dell'indicatore di compiutezza morfo-genetica*

Le analisi fanno emergere come solo due isolati (l'intero complesso Villa Bagatti e delle serre e l'area centrale del Parco I Maggio, della chiesa e del Municipio) hanno raggiunto e mantenuto il grado di compiutezza del processo morfo-genetico nel 1887 (quindi alla prima leva storica), mantenendo integri e inalterati le forme strutturali dell'impianto (forma, densità e consistenza volumetrica, occupazione del suolo), non essendo stati direttamente interessati da processi di addizione/espansione edilizia, come invece si è rilevato per molti isolati che si sono sviluppati in continuità con la matrice storica, inglobando di fatto l'edificato storico in un unico lotto e incrementando notevolmente la consistenza edilizia a ridosso del nucleo storico.

2.3. Le incidenze delle relazioni paesaggistiche constatate

Il terzo e ultimo filone di analisi è quello relativo al contesto ambientale e paesaggistico di riferimento dell'ambito oggetto di Variante. Scopo dell'indicatore è la verifica dei rapporti strutturali, d'incidenza delle relazioni e di prossimità tra i vari elementi costituenti il paesaggio, al fine di individuare gli ambiti territoriali di maggior rilevanza simbolica e testimoniale.

Per la costruzione dell'indicatore, dal punto di vista della base conoscitiva, circa il patrimonio esistente, è possibile identificare n classi tipologiche di beni (assunte a rango di variabili) costitutive del subsistema storico – paesaggistico e culturale; agli elementi, presenti in luogo e considerati per definire l'indice, è stato attribuito un valore d'incidenza sul grado di interesse del subsistema, assumendo che tale incidenza venga dapprima espressa dal valore storico – testimoniale che il bene esprime e dal suo radicamento nella tradizione/memoria identitaria locale, in secondo luogo dalla suo grado di tutela normativa, a seconda dell'esistenza di un quadro di protezioni vigenti, o di fattori d'eccellenza che



facciano assumere al bene un ruolo di promotore dell'immagine della città, garantendo attrazione di potenziali utenti turistici attraverso politiche di marketing territoriale.

	<i>Classi tipologiche beni (variabili)</i>	<i>Incidenza</i>
1	Complessi ed edifici monumentali	1
2	Beni storici puntuali	1
3	Edificato al 1888	0.7
4	Parco e giardino storico della Villa	1
5	Parco locale di interesse sovralocale del Grugnotorto	0.7
6	Ambiti verdi urbani	0.7
8	Tracciato fondativo primigenio	0.7
9	Strada vicinale al confine delle serre	0.7
10	Porta di ingresso del Viale Vittorio Emanuele all'incrocio con l'ambito delle serre	0.7

I valori delle classi tipologiche desunte dai differenti descrittori del paesaggio esistente vengono quindi estesi al territorio ritenendo che la qualità paesaggistica dei beni influenzi anche il loro contesto determinando relazioni percettive non trascurabili; pertanto: i) gli strati informativi vengono esaminati anche in base a tali aspetti e, per ognuno d'essi, vengono in primo luogo ipotizzate distanze massime d'influenza entro fasce variabili (buffer) tra 50 e 250 metri, oltre cui non è più avvertibile il valore degli oggetti considerati, approfondendo quindi l'estensione al contesto del valore dei beni rilevati e considerando che la percezione degli oggetti (e del loro valore) si contrae all'aumentare della distanza fino a esaurirsi; ii) viene infine stimato il carattere decrescente del valore nell'ambito d'influenza<sup>5</sup> dividendo l'estensione in sei fasce concentriche (aloni) caratterizzate dal seguente fattore moltiplicativo (coefficiente di percezione) crescente verso il bene:

<i>Fasce d'influenza Z</i>					
	50 m	75 m	100 m	150 m	250 m
	<i>Zona 1</i>	<i>Zona 2</i>	<i>Zona 3</i>	<i>Zona 54</i>	<i>Zona 6</i>
<i>Coefficiente di percezione C<sub>Z</sub></i>	0,8	0,7	0,5	0,35	0,2

Data la differente natura geometrica degli elementi utilizzati per il calcolo dell'indice sintetico, si procede con un trattamento diversificato nel caso essi avessero geometrie poligonali, lineari o puntuali (nel primo caso è bene calcolare l'area di ogni elemento per cella e, nel caso di elementi lineari, la lunghezza dei tratti presenti nelle celle); poi i dati vengono organizzati in una matrice in cui ogni vettore/colonna rappresenta la presenza degli elementi (in mq o m) per singole celle; infine, nel caso di elementi puntuali (architetture, presenze archeologiche, malghe, etc...) vengono contati gli elementi ricadenti in ogni cella; si passa quindi alla standardizzazione per calcolare l'indice e, poi, all'aggregazione dei singoli valori con:

#### INDICATORE DI INCIDENZA DELLE RILEVANZE STORIO-SIMBOLICHE

Il tutto sempre ricondotto ad una successiva classificazione del tessuto in 4 class



<sup>5</sup>All'interno di ogni fascia di influenza il valore di rilevanza attribuibile alla presenza del bene subisce un decurtamento pari al coefficiente di percezione indicato nella tabella soprastante; pertanto, il valore di rilevanza all'interno delle i-esime fasce di influenza è espresso da:  $R_i = \text{valore di rilevanza attribuito al bene (a seconda della classe tipologica/coefficiente di percezione)}$ .



i cui fattori sono:  $V_j$  = vettore che quantifica il grado di presenza del bene in funzione dell'estensione del  $j$  – esimo bene storico – paesaggistico all'interno dell' $i$  – esima cella d'indagine di 25 x 25 m di coordinate (x, y), e del corrispondente grado di rilevanza determinato dalla  $k$  – esima classe tipologica d'appartenenza;  $P_j$  = vettore che quantifica il valore di prossimità all'elemento di rilevanza in funzione di specifiche fasce Z di potenziale influenza sulla percezione del  $j$  – esimo elemento.

Il vettore  $V_j$  è fondamentale quindi per render conto della rilevanza del contesto, dettata dalla presenza del bene, anche in virtù di potenziali relazioni sistemiche in grado d'instaurarsi tra gli elementi presenti tanto dal punto di vista percettivo come rispetto alla mera distribuzione fisico – spaziale, determinando significative relazioni di prossimità fra le permanenze e tali da mettere il decisore in condizione di prefigurare strategie sinergiche per incrementarne la fruibilità dei beni presenti.

Assunto che vengono individuati con:  $i = i$  – esima cella di indagine di 25 x 25 m di coordinate (x, y), con  $i = 1, \dots, 54.724$  (n);  $j = j$  – esimo elemento di rilevanza/valore del patrimonio storico – paesaggistico, con  $j = 1, \dots, 324$ , riorganizzati in  $k$  classi tipologiche di rilevanza, con  $k = 1, \dots, 21$ , in funzione del grado di incidenza sull'indice d'intensità di rilevanza del sub – sistema storico – paesaggistico e culturale;  $s_j = s$  – esime fasce di influenza sulla percezione per ogni bene considerato, con  $s = 1, \dots, 1.944$  (m), per le Z categorie di influenza, con  $Z_{sj} = 1, \dots, 6$  in funzione delle distanze massime d'influenza entro fasce di distanza d variabile (buffer) tra 20 e 250 metri, oltre cui non è più avvertibile il valore degli oggetti considerati, allora l'indice sintetico di intensità di rilevanza del sistema antropico per ogni  $i$  – esima viene ottenuto con:

$$\frac{\sum_i A_{ki} \cdot L_{ki} \cdot N_{ki} \cdot R_{ki}}{\sum_i A_{ki} \cdot L_{ki} \cdot N_{ki} \cdot R_{ki}}, \text{ dove:}$$

$A_{ki}$  = superficie degli elementi areali presenti all'interno di ogni  $i$  – esima cella appartenenti alla  $k$  – esima classe tipologica di rilevanza;

$L_{ki}$  = lunghezza degli archi degli elementi presenti all'interno di ogni  $i$  – esima cella appartenenti alla  $k$  – esima classe tipologica di rilevanza;

$N_{ki}$  = numero di elementi puntuali presenti all'interno dell' $i$  – esima cella appartenenti alla  $k$  – esima classe tipologica di rilevanza;

$R_{ki}$  = grado di rilevanza determinato dalla classe tipologica a cui appartiene l'elemento;

$\sum_i^n T_{ip_i}$  = somma delle tipologie di elementi in ogni cella (indicizzata tra 0 e 1) in cui  $i = 1$  ed  $n = 20$ .

$$\frac{\sum_s W_{sj} \cdot P_{sj}}{\sum_s W_{sj} \cdot P_{sj}}, \text{ dove:}$$

$W_{sj}$  = peso associato al valore di rilevanza del contesto in ogni  $s$  – esima fascia d'influenza appartenente al  $j$  – esimo elemento di rilevanza/valore del patrimonio storico – paesaggistico, stimato con

dove:  $P_{sj}$  = valore di rilevanza paesaggistica attribuito al bene rispetto alla classe tipologica  $k$  di appartenenza;

$W_{sj}$  =  $\frac{A_{kj}}{A_{kj}}$  = coefficiente di percezione attribuito alla  $s$  – esima fascia di influenza paesaggistica rispetto alla classe tipologica Z di appartenenza;

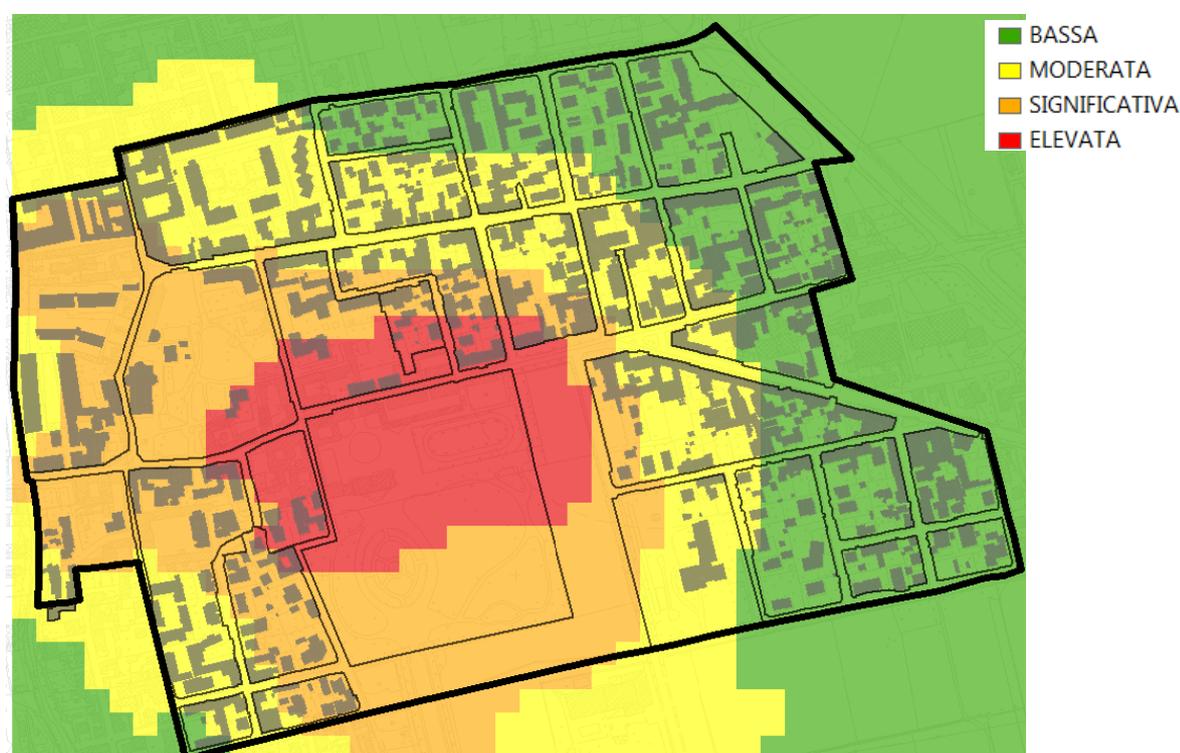
$A_{kj}$  = superficie della  $j$  – esima fascia d'influenza del bene paesaggistico  $k$  in ogni cella d'indagine (x, y);



———— = indice di numerosità, rapporto tra la frequenza  $F$  delle fasce di rilevanza nella  $i$ -esima cella di indagine e il numero massimo delle categorie individuate, standardizzato tra 0 e 1 rispetto al “best positionedone” del vettore colonna ottenuto;

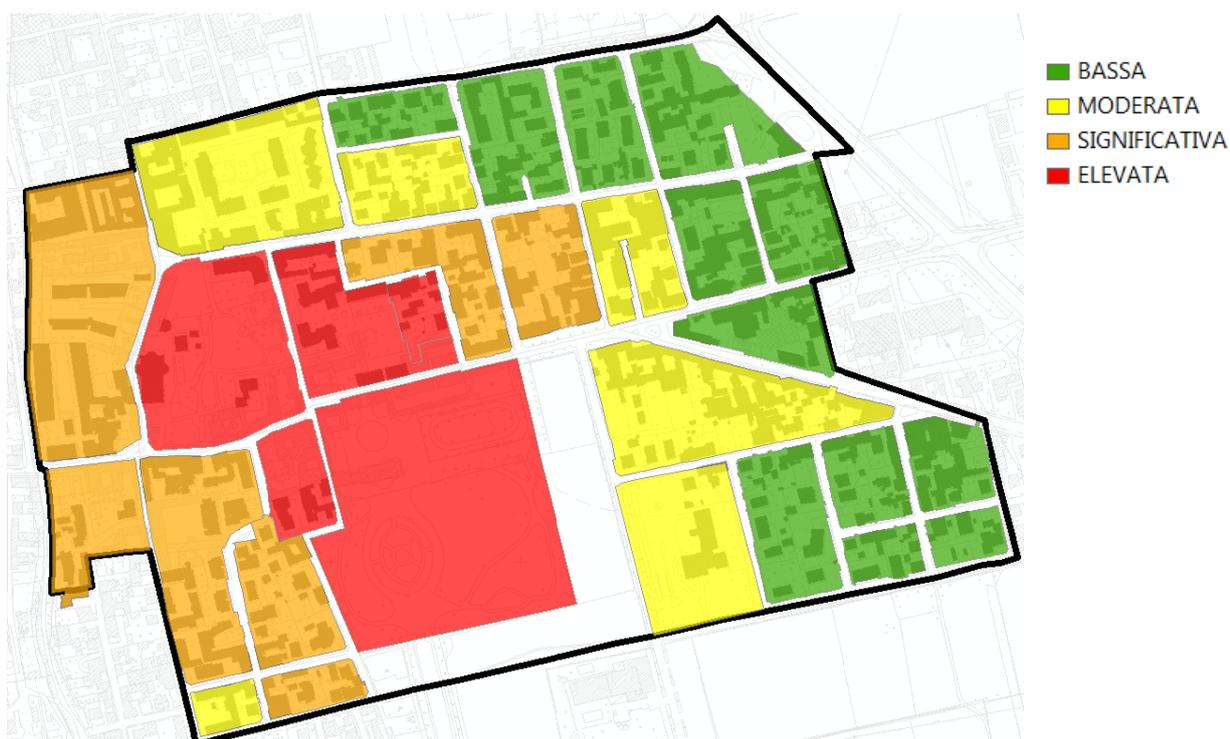
———— = indice di diversità o entropia; con ——— = rapporto tra il numero delle classi tipologiche di rilevanza, appartenenti alle fasce di percezione generate dal  $j$ -esimo elemento ricadente nell' $i$ -esima cella d'indagine e il numero massimo delle tipologie (= 20) considerate, standardizzato tra 0 e 1 rispetto al “best positionedone” del vettore colonna ottenuto.

Di seguito vengono proposti i risultati dell'indicatore, dapprima in dimensione discreta e successivamente ricondotto a livello di isolato mediante la stima del valore medio dell'indicatore presentato da ogni  $j$ -esima cella appartenente all' $i$ -esimo isolato.



*Carta dell'indice di sintesi di incidenza delle rilevanze storico-simboliche*

Le prospezioni fanno emergere la massima intensità delle relazioni strutturali tra elementi del paesaggio per la parte centrale del tessuto edificato che interessa i tessuti edificati lungo Via Vittorio Emanuele II e Via S. Giuseppe e Via Madonnina.



*Riconduzione dell'indice di sintesi di incidenza delle rilevanze storico-simboliche*

### 3. Gli ambiti del tessuto urbano consolidato (ex let. a) c.1 art. 10 Lr. 12/2005 e smi)

Ai sensi dell'art. 10 c. 1 let. a) della Lr. 12/2005 e smi il Piano delle Regole definisce e disciplina, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento.

A seguito delle prospezioni effettuate sull'assetto urbano e morfo-insediativo varedese di cui al precedente paragrafo, sotto gli aspetti sia della loro evoluzione storica, architettonica e infrastrutturale sia della dimensione morfo – insediativa, funzionale, tipologica, rispetto alle “caratteristiche fisico – morfologiche che connotano l'esistente” a livello di manufatto/organismo edilizio e per tessuti, prefigurando dunque i possibili modi e gradi d'intervento entro cui è possibile operare nel tessuto urbano consolidato, la Variante al vigente Pgt articola il tessuto urbano consolidato nei seguenti ambiti di disciplina:

#### *Contesti a carattere storico o ambientale*

- a) nuclei di antica formazione – A1;
- b) tessuti edificati chiusi della città centrale – A2
- c) ville con ampi parchi e giardini - A3

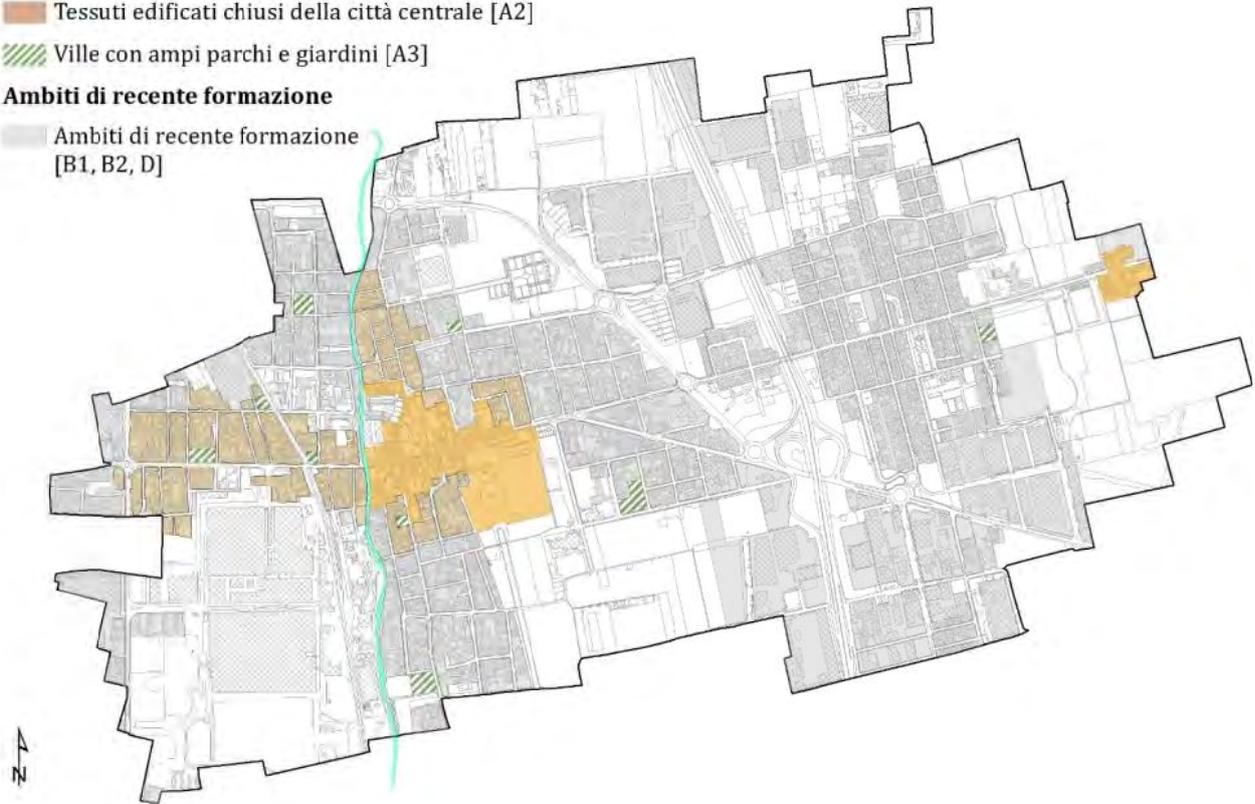


**Contesti a carattere storico ambientale**

-  Nuclei di antica formazione [A1]
-  Tessuti edificati chiusi della città centrale [A2]
-  Ville con ampi parchi e giardini [A3]

**Ambiti di recente formazione**

-  Ambiti di recente formazione [B1, B2, D]



I contesti a carattere storico ambientale incidono del 19% sul tessuto urbano consolidato.



### *Ambiti di recente formazione*

- d) tessuti edificati di recente formazione prevalentemente residenziale – B1
- e) tessuti edificati di recente formazione prevalentemente residenziale – B2
- f) aree per attività non residenziali (D)

#### **Ambiti di recente formazione**

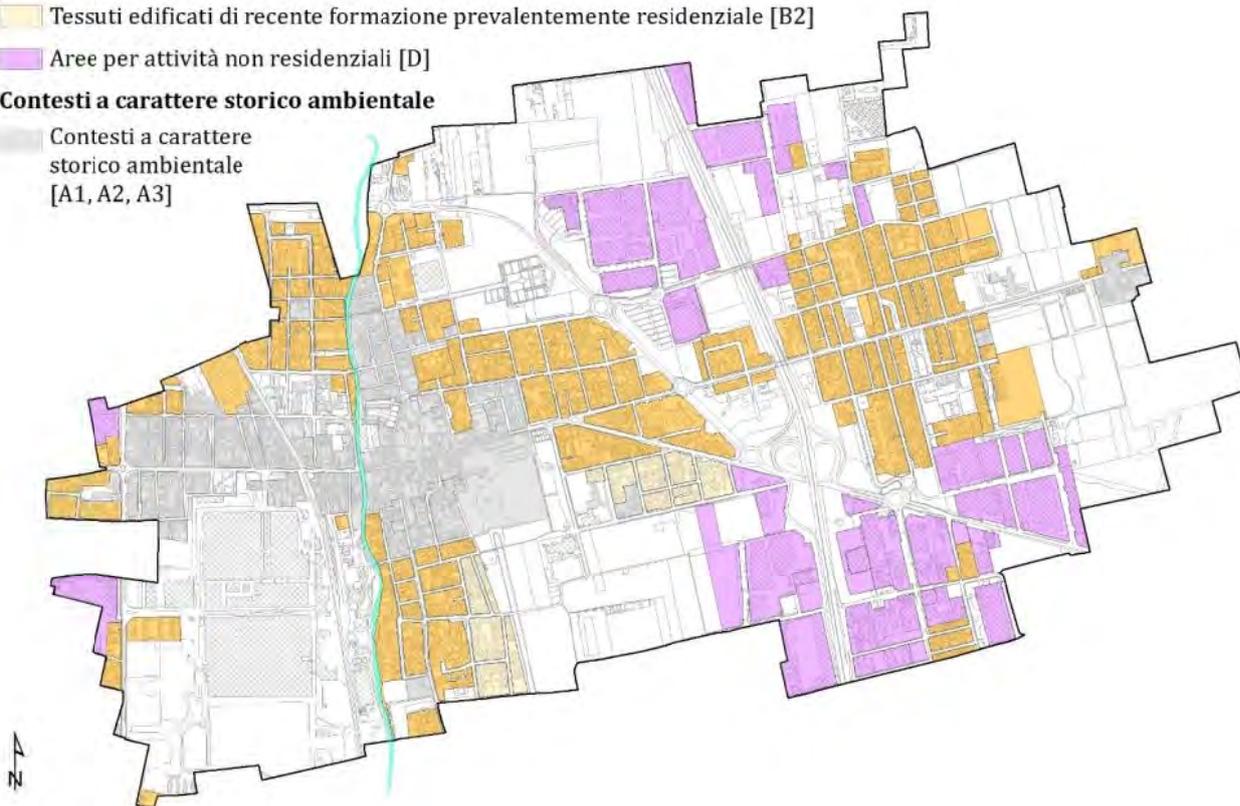
 Tessuti edificati di recente formazione prevalentemente residenziale [B1]

 Tessuti edificati di recente formazione prevalentemente residenziale [B2]

 Aree per attività non residenziali [D]

#### **Contesti a carattere storico ambientale**

 Contesti a carattere storico ambientale [A1, A2, A3]



Gli ambiti di recente formazione occupano una superficie rilevante di tessuto urbano consolidato (circa il 68% dell'intero tessuto e il 78% rispetto al tessuto urbano consolidato urbanizzato).

### *Aree non urbanizzate all'interno del tessuto urbano consolidato<sup>6</sup>*

- g) Le aree libere intercluse di completamento
- h) Aree libere verdi intercluse funzionali alla connettività ecologica (Verde urbano di connessione ambientale della rete verde di ricomposizione paesaggistica)

Le aree non urbanizzate entro il perimetro di tessuto urbano consolidato si attesta sul 13% circa, una percentuale comunque significativa rispetto alle espansioni degli ambiti urbanizzati nel corso degli ultimi decenni.

---

<sup>6</sup> A queste si aggiungano anche le aree private con diritti volumetrici da acquisire (ambiti di decollo della perequazione), limitatamente ad ambiti di ricomposizione paesistica che concorrono alla costruzione della rete verde di ricomposizione paesaggistica (ARP) e ambiti di ricomposizione paesaggistica locale (ARL), di cui al successivo cap. 5 della presente relazione, e disciplinate nello specifico dal Piano dei servizi.



**Contesti a carattere storico ambientale**

-  Nuclei di antica formazione [A1]
-  Tessuti edificati chiusi della città centrale [A2]
-  Ville con ampi parchi e giardini [A3]

**Ambiti di recente formazione**

-  Tessuti edificati di recente formazione prevalentemente residenziale [B1]
-  Tessuti edificati di recente formazione prevalentemente residenziale [B2]
-  Aree per attività non residenziali [D]

**Aree non urbanizzate all'interno del tessuto urbano consolidato**

*Aree libere intercluse di completamento*

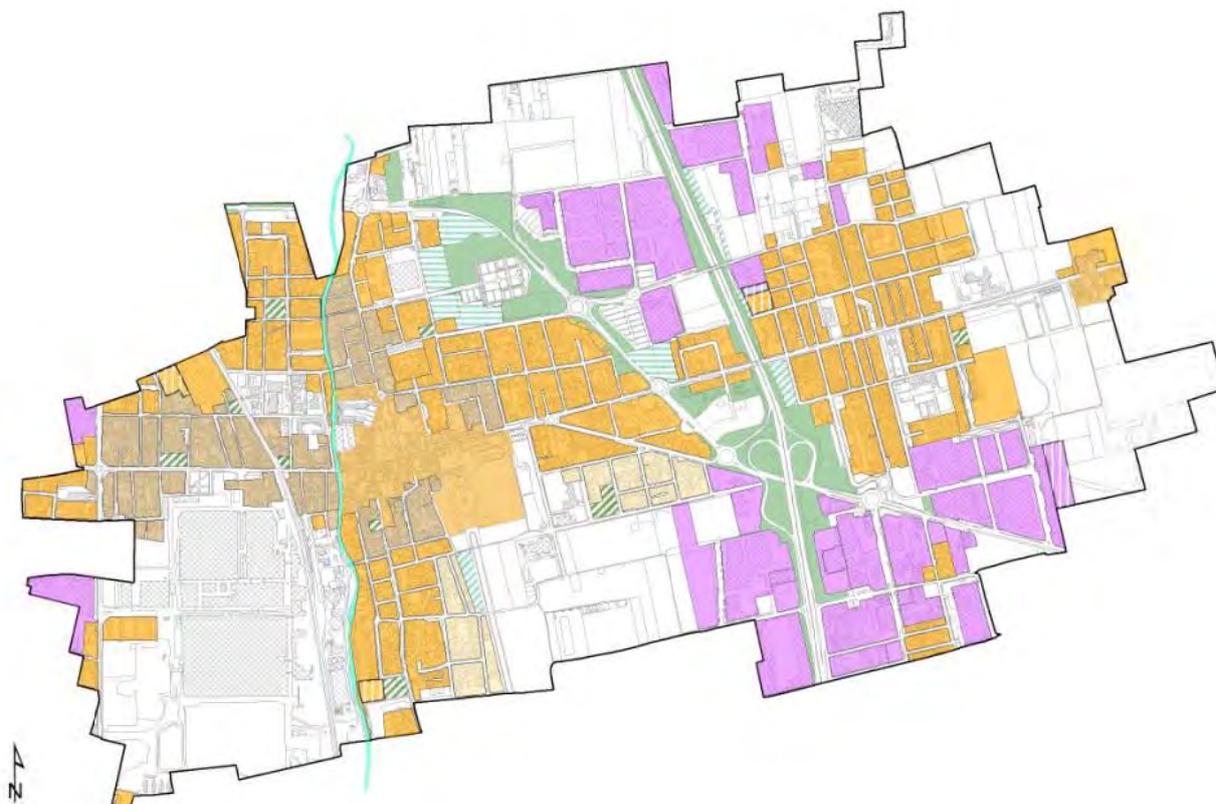
-  Residenziale
-  Produttivo artigianale
-  Ambiti non residenziali per attività frammiste [D2]
-  Parte superiore produttiva, inferiore residenziale

*Aree libere verdi intercluse funzionali alla connettività ecologica*

-  Verde urbano di connessione ambientale della rete verde di ricomposizione paesaggistica

*Aree private con diritti volumetrici da acquisire*

-  Ambiti di ricomposizione paesaggistica locale [ARL]
-  Ambiti di ricomposizione paesistica che concorrono alla costruzione della rete verde di ricomposizione paesaggistica [ARP]





Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato così definiti, il Piano delle Regole definisce inoltre:

1. I Piani attuativi vigenti approvati alla data di adozione della presente Variante, contrassegnati con apposita simbologia all'interno della Tavola PR02 e PR06, comunque denominati, e anche se non specificamente individuati nelle tavole del Piano delle Regole, che conservano efficacia sino alla loro naturale scadenza convenzionale (nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti), secondo quanto previsto dallo specifico articolo 11 delle disposizioni attuative, il quale estende la norma di salvaguardia anche per le convenzioni in essere, con principale riferimento agli ambiti con codice n. 2,3,4 e 5 della Tavola DP07 del Documento di Piano. Qualora la pianificazione vigente con convenzione urbanistica non scaduta risulti interessata da un'area di trasformazione del Documento di Piano vigente o da una nuova previsione di azzonamento nelle more del Piano delle Regole o del Piano dei servizi vigenti in contrasto con essa, la stessa, in caso di "variante sostanziale" definita dalle norme stesse, dovrà attuarsi in conformità alle nuove previsioni dello strumento urbanistico vigente. Il Piano delle Regole disciplina inoltre le aree libere non attuate oggetto di pianificazione attuativa con convenzione urbanistica scaduta.
2. ai sensi del comma 2 art. 10 della Lr. 12/2005, le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, desunte anche dall'approfondimento operato ed illustrato al capitolo 2, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato<sup>7</sup>, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.
3. Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, come previsto dal comma 3 art. 10 della Lr. 12/2005 e smi, le disposizioni attuative del Piano delle Regole identificano i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:
  - i.) indici di edificabilità minimi (If o It) ovvero consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
  - ii.) rapporti di copertura esistenti e previsti;
  - iii.) altezze massime e minime;
  - iv.) destinazioni d'uso non ammissibili;
  - v.) le modalità di utilizzo degli indici premiali (Ip)<sup>8</sup> e perequativo (Itp)<sup>9</sup>
  - vi.) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
  - vii.) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
  - viii.) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d. lgs. 42/04;
  - ix.) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.
  - x.) Le norme specifiche di intervento per ambiti compresi all'interno di zone di specifico vincolo, ad esempio fascia di rispetto torrente Seveso, rete verde di ricomposizione paesaggistica (ex art. 31 del Ptcp vigente), ambiti di interesse provinciale AIP (ex art. 34 del Ptcp vigente)

<sup>7</sup> Strumenti disciplinati dall'art. 10 delle disposizioni attuative del Piano delle regole.

<sup>8</sup> L'indice premiale (Ip) rappresenta il contributo incrementale alla edificazione nell'area, ottenibile attraverso l'applicazione di un criterio premiante, in forza del quale è attribuito un indice aggiuntivo all'edificazione subordinato alla previsione e realizzazione di interventi che innalzino i contenuti qualitativi dell'edificazione e in generale dell'intervento, utilizzando specifici parametri previsti dalla Variante, fino ad un indice premiale massimo di 0,1 mq/mq, se non ove diversamente indicato. Per una più esauriente trattazione dell'indice premiale e dei criteri premiali si rimanda all'art. 13 delle disposizioni attuative del Piano delle Regole.

<sup>9</sup> Si veda successivo capitolo 5 della presente relazione.



### 3.1. I nuclei di antica formazione<sup>10</sup>

Sono le parti di territorio individuate ai sensi dell'art. 10 comma 2 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 come nuclei di antica formazione, che rappresentano i tessuti urbani di impianto storico documentato alla soglia lgm 1888, in qualità di principali luoghi depositari dei processi di formazione storica del tessuto urbano, corrispondenti unità edilizie dotate di valore documentale e, in genere, di qualità architettonica, pur talvolta in condizioni manutentive degradate o, comunque, alterate da successive trasformazioni e superfetazioni. Suddetta zona è assimilabile all'omonima zona A1 di cui al DM 2 aprile 1968 n. 1444. Gli edifici che vi sono compresi costituiscono, individualmente o nel rapporto col contesto, un valore testimoniale o identitario per l'intera collettività urbana. All'interno della zona A1 si intendono ricompresi, oltre che gli organismi edilizi, le relative aree pertinenziali e cortili di proprietà privata, soggette alla disciplina del presente articolo, nonché i sedimi stradali e gli spazi di pertinenza pubblici, disciplinati dalle disposizioni attuative del Piano dei servizi.

Gli obiettivi fondamentali che il Piano delle Regole intende perseguire all'interno degli ambiti A1 riguardano la conservazione e valorizzazione del patrimonio storico-architettonico e la sua piena utilizzazione per il valore di memoria e di uso che esso rappresenta per l'intero assetto urbanistico e socio-economico contemporaneo

#### 3.1.1. La ridefinizione del perimetro dei nuclei di antica formazione

La Variante opera, in funzione della disamina della cartografia storica e documentale disponibile (cfr. Tavola PR\_01 Carta evoluzione storica), una ridefinizione del perimetro dei comparti di antica formazione (ex zone A del vigente Pgt), prevedendo l'esclusione di alcuni comparti per i quali non viene riconosciuto alcun valore testimoniale fino alla levata storica del 1930<sup>11</sup>, ritenendo dunque tali ambiti maggiormente idonei ad essere riclassificati tutti all'interno dei tessuti chiusi della città centrale (ambiti A2) di cui al seguente paragrafo di relazione. Si riscontra peraltro, dalla disamina della cartografia storica e catastale disponibile, come numerose porzioni di tessuto urbano di storica formazione esistenti al 1914 siano stati nel corso del tempo oggetto di demolizione e sostituzione edilizia, comportando la sostituzione integrale dei caratteri morfo-tipologici storici attraverso forme estranee ai valori storico testimoniali tipici del NAF, e pertanto risultando marginali al perimetro stesso di nucleo di antica formazione, non si è ritenuto opportuno riconfermare la collocazione all'interno del NAF.

<sup>10</sup> Cfr. art. 15 delle disposizioni attuative del Piano delle Regole.

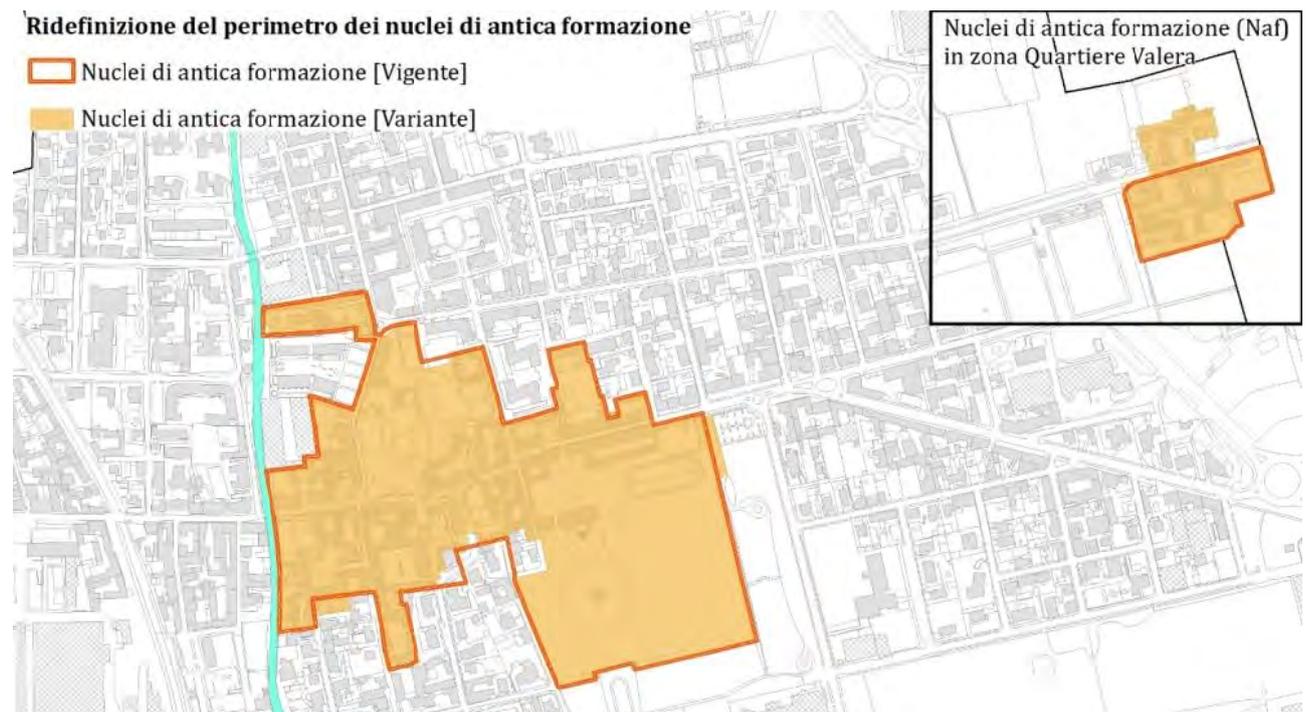
<sup>11</sup> Ovvero, collocati in corrispondenza di zone marginali del nucleo storico originale e che sono stati interessati da processi sostitutivi che ne hanno di fatto alterato completamente le forme tipologiche ed architettoniche, in modo tale da non presentare più i presupposti per essere ricomprese all'interno del perimetro di antica formazione.



*Ambiti di storica formazione (levata lgm 1914) oggetto di processi sostitutivi che ne hanno determinato l'esclusione dal nucleo di antica formazione*



Si specifica in ogni modo come i tessuti con formazione al 1914 – 1930 risultano interamente inseriti all'interno degli "Ambiti chiusi della città centrale" (in recepimento del contenuto minimo del Ptcp di cui all'art. 14 – aggregati urbani al 1930), pertanto risultano adeguatamente disciplinati per ciò che concerne gli obiettivi progettuali di mantenimento e conservazione dell'organicità e coerenza linguistica ed architettonica riscontrabile oggi giorno. Nel complesso la Variante prevede una riduzione del perimetro del nucleo di antica formazione pari all' 1,5% del vigente, in quanto di effettiva e documentata non sostanza storica. Nel complesso i nuclei di antica formazione di Varedo hanno un'incidenza dell'6% sull'intera armatura edificata.





### 3.1.2. La definizione delle categorie di intervento

All'interno della zona A1 così ridefinita, la Variante assegna ai manufatti edilizi esistenti specifiche categorie di intervento<sup>12</sup> (raffigurate nella Tavola PR07 con apposita simbologia, e a cui si rimanda), operando una parziale riclassificazione e ricollocazione delle vigenti modalità di intervento definite all'interno della Tavola C3 vigente secondo le nuove categorie di intervento definite dalla Variante e declinate all'interno della nuova Tavola PR07 di seguito riportate:

Variante al Pgt (Tavola PR07)		Pgt vigente (Tavola C3)	
A1.1	Edifici ed organismi edilizi di interesse storico ed architettonico, di rilevante significato urbano	A1	Edifici di interesse storico ed architettonico
A1.2.	Edifici ed organismi edilizi di valore storico di particolare interesse tipologico, piani volumetrico od ambientale	A2	Edifici di interesse tipologico e planivolumetrico
A1.3.	Edifici ed organismi edilizi di impianto morfo-tipologico riconoscibile		
A1.4.	Edifici estranei al contesto storico ambientale	A3	Edifici estranei alla zona di interesse storico-ambientale
		A4	Edifici da demolire e/o soggetti ad una ristrutturazione complessiva definita mediante sedime degli edifici da ricostruire
ARPV	Ambiti di ricomposizione piani volumetrica (ARPV) del tessuto edilizio storico		

La parziale riclassificazione e ricollocazione delle vigenti modalità di intervento definite all'interno della Tavola C3 vigente secondo le nuove categorie di intervento definite dalla Variante è stata operata in funzione dei seguenti criteri assunti:

#### *Criteri principali (discriminanti della collocazione di classe di intervento)*

- i.) presenza di vincolo nazionale o regionale e/o segnalazione di interesse storico-culturale<sup>13</sup>;
- ii.) datazione e grado di permanenza: originarietà del manufatto (secondo due soglie discriminanti: 1873 e 1902)
- iii.) specificità dei connotati morfo-tipologici morfo-tipologici ed architettonici-compositivi del manufatto tipici della storia e conseguente riconoscibilità/leggibilità dell'impianto morfo-tipologico storico tradizionale (identità del processo di formazione)<sup>14</sup>.

#### *Criteri complementari (ponderali):*

- i.) interesse storico-architettonico e grado di sensibilità paesaggistica del contesto di inserimento, determinato dall'intensità delle relazioni strutturali e vedutisti che degli elementi del paesaggio urbano (visibilità e collocazione urbana)<sup>15</sup>;
- ii.) rilevanza morfo-genetica dell'intorno (grado di struttura morfo-genetica del costruito)<sup>16</sup>

<sup>12</sup> E a cui corrisponde specifica disciplina di intervento.

<sup>13</sup> Criterio che ha determinato di per sé l'attribuzione della classe di intervento maggiormente restrittiva A1.1.

<sup>14</sup> Ove presenti entrambi i criteri ii.) e iii.) i manufatti sono stati ricollocati nella classe di intervento superiore A1.2.

<sup>15</sup> Cfr. paragrafo 1.X della presente relazione.

<sup>16</sup> Cfr. paragrafo 1.X della presente relazione.



L'elenco delle variabili di indagine considerate per l'attribuzione delle modalità di intervento all'interno dei nuclei di antica formazione:

		Valore	Criterio		
A	<b>Interesse monumentale (puntuale su edificio, non l'areale)</b>		A1.1 edifici di interesse storico ed architettonico, di rilevante significato urbano		
	Presente	1			
	Assente	0			
B	<b>Interesse storico culturale (bene) o altro vincolo paesaggistico (puntuale su edificio)</b>				
	Presente	1			
	Assente	0			
C	<b>Grado di permanenza storica (valore testimoniale del manufatto)</b>		In assenza di A e B, dove non si riscontri la presenza di connotati morfo tipologici dei manufatti di cui al punto D, ma solo C (dunque con punteggio inferiore a 1,75) si propone la riclassificazione in A1.3.		
	Pre '800	1			
	Ottocentesco	0.75			
	Prima metà '900	0.5			
	Seconda metà '900	0			
<b>D Connotati morfo-tipologici dei manufatti</b>				In assenza di A e B, ma con presenza di almeno uno dei connotati morfo-tipologici qualificanti storicamente e tipo logicamente i manufatti, se con permanenza fino al 1902 (dunque punteggio almeno 1,75) si propone la classificazione del manufatto in A1.2.	
D.1	<i>Rilevanza morfo tipologica e planivolumetrica</i>	<i>Tavola 11 Prg</i>			
		Di interesse			1
		Estraneo			0
D.2	<i>Presenza di caratteri tipologici tipici della storia</i>	<i>Tavola 11 Prg</i>			
			Tipi edilizi a corte di I° impianto		1
			Tipi edilizi a corte di II° impianto		0.75
			Tipi edilizi dell'espansione recente		0
D.3	<i>Unità tipologiche o Tipologie edilizie speciali di storica formazione</i>	<i>Tavola 11 b e 11 f (solo Villa Bagatti) Prg</i>			
			Presenza		1
			Assenza	0	

\* In assenza di tutti i criteri (punteggio 0) si propone la classificazione in A1.4.

Dunque, la somma dei punteggi secondo i criteri di cui alla tabella sopra raffigurata, ha determinato una differente graduazione del valore e della rilevanza dei manufatti esistenti, rispetto alla quale, in funzione poi anche dell'effettivo stato di conservazione ed alterazione che ad oggi caratterizza i singoli manufatti oggetto di disciplina, sono state assegnate le modalità di intervento di cui sopra e di seguito descritte.



*A1.1 – edifici ed organismi edilizi di interesse storico ed architettonico, di rilevante significato urbano*

Edifici che risultano emergenti per la loro qualità storico - architettonica concorrendo a definire l'immagine e la qualità architettonica del nucleo storico di antica formazione. L'importanza dell'impianto architettonico (tipologico e morfologico), espresso da elementi di pregio costruiti e naturali, è rafforzata dalla sua natura rappresentativa che contribuisce stilisticamente nella definizione del sistema urbano del NAF. Questi edifici sono ancora oggi riconoscibili per la coerenza dell'impianto tipologico e morfologico, la qualità materica e dagli elementi architettonici ed ambientali che li connotano. Includono gli immobili ed agglomerati vincolati con decreto ministeriale nonché soggetti a tutela delle cose di interesse artistico e storico vincolati ai sensi della D. Lgs. 42/2004, per i quali, oltre ai criteri d'intervento definiti dalla classe di appartenenza è obbligatorio rispettare le prescrizioni della Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il paesaggio.

*A1.2 – edifici ed organismi edilizi di valore storico di particolare interesse tipologico, plani volumetrico od ambientale*

Si tratta di sistemi insediativi caratterizzati da edifici di comprovato carattere documentario e riconoscibilità dell'impianto tipologico e formale storico originale (da mappe 1888 e 1902) per i quali si riconosce una specifica rilevanza e peculiarità dei connotati morfo-tipologici, formali ed architettonico-compositivi del manufatto tipici della storia meritevoli di conservazione e valorizzazione, ovvero collocati in contesti di particolare interesse storico-architettonico o paesaggistico (sensibilità, visibilità o integrità) che impongono specifiche cautele di intervento, rilevanti dunque per la conservazione delle forme del tessuto storico.

In particolare si tratta di complessi edilizi espressivi di modalità di organizzazione degli spazi di storica formazione riconoscibili e di maggior valore (edifici a cortina "in linea", ovvero tipi edilizi a corte di I° e II° impianto, *unità tipologiche o tipologie edilizie speciali di storica formazione*, che concorrono a qualificare l'omogenea connotazione dell'impianto morfologico tradizionale del tessuto storico esistente) e che conservano, in tutto o spesso solo in parte, i caratteri tipologici, architettonici e storico-linguistici della tradizione a seguito dello stratificarsi degli interventi intercorsi sull'involucro edilizio.

*A1.3 – edifici ed organismi edilizi di impianto morfo - tipologico riconoscibile*

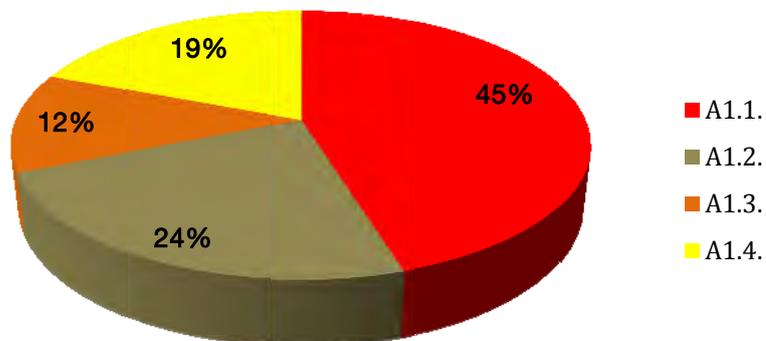
Unità e complessi edilizi a carattere documentario (rilevati prevalentemente alle levate storiche 1888 e 1902) che concorrono all'omogenea connotazione dell'impianto morfologico tradizionale del tessuto storico esistente, che preservano la struttura edilizia originaria e che conservano, in tutto o solo in parte, i caratteri tipologici, architettonici e storico-linguistici della tradizione a seguito dello stratificarsi degli interventi intercorsi sull'involucro edilizio (in particolare si tratta di "case a corte", complessi edilizi organizzati attorno ad uno spazio comune interno, sul quale affacciano le abitazioni e gli edifici di servizio, oppure "case in linea", organizzate a ridosso di spazi pubblici come strade o piazze) non caratterizzati da specifici e rilevanti connotati morfo-tipologici ed architettonico-compositivi del manufatto tipici della storia, da ristrutturare e migliorare al fine del ripristino degli originari valori architettonici del contesto urbano secondo la riproposizione dello schema morfo-tipologico preesistente e documentato.

*A1.4 – edifici estranei al contesto storico ambientale*

Rientrano in questo tessuto gli edifici e le aree di recente trasformazione edilizia conseguenti a nuove edificazioni, ristrutturazioni e sostituzioni degli impianti originari o a saturazioni di spazi vuoti interstiziali, che risultano estranei con la forma urbana della città storica o con l'impianto morfologico e la tipologia edilizia originaria. In alcuni casi la tipologia utilizzata (palazzina o corpi in linea multipiano) nega l'allineamento stradale definendo comparti urbani disomogenei dal punto di vista morfologico e tipologico. Per tali motivi suddetti organismi edilizi risultano funzionali all'avvio di processi sostitutivi volti all'innalzamento della coerenza con il linguaggio storico e architettonico tradizionale dell'ambito storico originario consolidato



categorie di intervento



Emerge nel complesso una elevata incidenza degli edifici ed organismi edilizi di interesse storico ed architettonico, di rilevante significato urbano (A1.1.) che si concentrano prevalentemente lungo i poli di Villa Agnesi e di Villa Bagatti Valsecchi, ed intercettando tutti quegli immobili per cui è segnalato specifico interesse storico culturale all'interno della banca dati regionale Sirbec di cui al capitolo 6 della presente relazione. Mentre, se da un lato ben un quarto degli edifici presenta aspetti di particolare interesse tipologico, plani volumetrico od ambientale (A1.2.), quasi il 20% degli edifici esistenti all'interno del nucleo di antica formazione identifica forme estranee al contesto storico (A1.4.)

*Ripartizione % delle superfici edificate per categoria di intervento assegnata*



*Definizione delle categorie di intervento all'interno del nucleo di antica formazione di Varedo*



*Definizione delle categorie di intervento all'interno del nucleo di antica formazione della Valera: si riscontra come essendo l'ambito interamente assoggettato a decreto ministeriale per il riconoscimento della valenza di bene culturale (ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004 e smi), le modalità di intervento risultino per intero ricomprese in A1.1. ai fini dell'applicazione del Titolo II del medesimo decreto legge.*

Dal punto di vista dell'operatività connessa alle categorie di intervento sopra descritte, si riscontra come nel complesso le nuove determinazioni all'interno del nucleo di antica sono volte da un lato alla conservazione integrale degli elementi di effettivo e comprovato valore storico e culturale (classe A1.1.), per i quali viene ammesso fino al restauro e risanamento conservativo; dall'altro sono volte a consentire ed agevolare la riabilitazione integrale dei manufatti esistenti, al fine del raggiungimento di adeguati standard abitativi e di qualità architettonica, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia prevalentemente di carattere conservativo (classe A1.2) e anche sostitutivo (A1.3.) per la ricomposizione dei caratteri compositivi e tipologici e-sterni e della ricomposizione plani-volumetrica delle cortine esistenti, fino ad identificare i manufatti estranei o poco coerenti al carattere testimoniale (A1.4.), che rimangono a grandi linee i medesimi individuati dal vi-gente Pgt, per i quali viene incentivata la demolizione e ricostruzione secondo un approccio morfo-tipologico maggiormente coerente con il contesto storico di intervento.

E' utile qui sottolineare come in funzione dell'odierno stato di conservazione dei manufatti esistenti appartenenti al NAF, al fine di tragguardare l'obiettivo strategico assunto dall'amministrazione comunale di "valorizzare e riqualificare quello che effettivamente è riconoscibile come storico al fine di incrementare la tutela di quelle porzioni di centro storico che hanno una tradizione storica comprovata, senza ampliare il perimetro del centro storico vigente, oppure merita un'attenzione particolare in quanto concorre ad un disegno di recupero più esteso, in modo da incentivare le ristrutturazioni di tutto il restante patrimonio edilizio", e dunque consentire una piena riabilitazione a fini abitativi e per la ricomposizione dei caratteri compositivi e tipologici esterni e la ri-composizione plani-volumetrica delle cortine esistenti, la Variante introduce ed estende a circa il 35% del patrimonio edilizio storico esistente la facoltà di avvalersi di una "deroga morfologica"<sup>17</sup> alla SLP esistente, alla superficie coperta (Sc) e al rapporto di copertura (Rc) esistenti, esclusivamente ove l'applicazione delle normative e regolamenti vigenti consentano il mantenimento degli allineamenti su fronte strada, previo parere vincolante della competente commissione comunale del paesaggio, nel rispetto di specifiche "norme morfologi-

<sup>17</sup> Si rimanda al comma 13 art. 15 delle disposizioni attuative del Piano delle Regole.



che<sup>18</sup> volte a garantire un'elevata coerenza degli interventi con l'assetto morfo-tipologico ed insediativo esistente e di valore storico.

A tal fine la Variante introduce specifico *Abaco progettuale* allegato alle disposizioni attuative del Piano delle Regole, per cui tutti gli interventi che incidono sull'involucro esterno dovranno attenersi all'abaco delle aree A allegato alle presenti disposizioni attuative, che descrive le modalità di approccio alla progettazione degli interventi all'interno dei nuclei di antica formazione.

Per il dettaglio della disciplina urbanistica delle aree e degli edifici ricompresi all'interno del nucleo di antica formazione si rimanda ai contenuti di cui all'art. 15 delle disposizioni attuative e del rispettivo Abaco progettuale allegato.

Si evidenzia solamente come, rispetto alle quantità caratterizzanti il vigente Pgt, le previsioni di Variante per il nucleo di antica formazione determinano le seguenti quantità:

- i. una riduzione del perimetro del nucleo di antica formazione pari all' 1,5% del vigente, in quanto di effettiva e documentata sostanza storica;
- ii. un incremento di oltre il 100% (più del doppio) delle superfici edificate oggetto di conservazione integrale (A1.1.) in quanto di comprovato e riconosciuto valore storico e culturale, per i quali le modalità di intervento vengono limitate al restauro e risanamento conservativo, escludendo la possibilità di intervenire con interventi di ristrutturazione edilizia per definizione "rivolti alla trasformazione degli organismi edilizi, sino a giungere a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente".
- iii. un incremento del 35% in più dei manufatti edilizi che potranno usufruire della deroga morfologica ai fini della riabilitazione a fini abitativi e per la ricomposizione dei caratteri compositivi e tipologici esterni e la ri-composizione plani-volumetrica delle cortine esistenti,. Se per suddetti edifici il Pgt vigente non ammetteva infatti alcun incremento volumetrico (Slp esistente), la Variante consente, nel rispetto di specifiche norme morfologiche, interventi di integrazione volumetrica fino al raggiungimento di una sagoma limite definita in numero massimo di 3 piani e un Rapporto di copertura incrementabile fino al 65%. Tale aspetto è determinato prevalentemente dalla presa d'atto del significativo grado di alterazione e compromissione che il patrimonio edilizio di sostanza storica ha subito nel corso degli anni, per cui si necessita maggiormente di interventi ricompositivi più che conservativi.
- iv. l'introduzione di nuovi ambiti denominati "Ambiti di ricomposizione plani volumetrica (ARPV) del tessuto edilizio storico" entro cui viene promosso, anche attraverso interventi di integrazione volumetrica, sempre nel rispetto delle norme morfologiche stabilite, un complessivo riordino edilizio e una riorganizzazione funzionale, morfologica e tipologica del tessuto edilizio esistente all'interno delle zone A1, anche mediante interventi di sostituzione delle strutture edilizie e di ristrutturazione urbanistica, di carattere coordinato tra le proprietà interessate, in ragione della loro collocazione in rapporto al tessuto edilizio ed alla maglia stradale, al fine di pervenire ad un più razionale ed efficiente utilizzo del sistema edificato e degli spazi aperti di pertinenza.

---

18 Si rimanda al comma 14 art. 15 delle disposizioni attuative del Piano delle Regole.



### 3.2. I tessuti edificati della città centrale<sup>19</sup>

Mediante l'individuazione dei "Tessuti edificati chiusi della città centrale" (contrassegnati con sigla A2) la variante al Pgt identifica quelle parti del tessuto urbano consolidato non assimilabile al nucleo di antica formazione, tuttavia caratterizzato da aggregati edilizi formatisi prevalentemente nella prima metà del secolo scorso, caratterizzati in generale da omogeneità tipologica, morfologica, dimensionale e integrità delle connotazioni originali, con edifici disposti prevalentemente lungo il tracciato stradale tanto da costruire nell'area centrale un'edificazione continua a filo strada e uno spazio stradale "scavato nel volume", con interno a corte.

Gli obiettivi progettuali a cui la disciplina urbanistica intende pervenire in tali ambiti sono quelli di mantenere e consolidare la continuità dello spazio urbano, conservare e tutelare gli edifici di maggiore qualità, eliminare le superfetazioni nonché elementi recenti e non coerenti sotto il profilo tipologico con l'organismo originario, preservare il carattere residenziale, riqualificare lo spazio del commercio e dei servizi collettivi, riqualificare lo spazio aperto della strada e della corte. Dunque accompagnare i processi di sostituzione edilizia in corso e di moderata densificazione garantendo un'unitarietà morfotipologica.

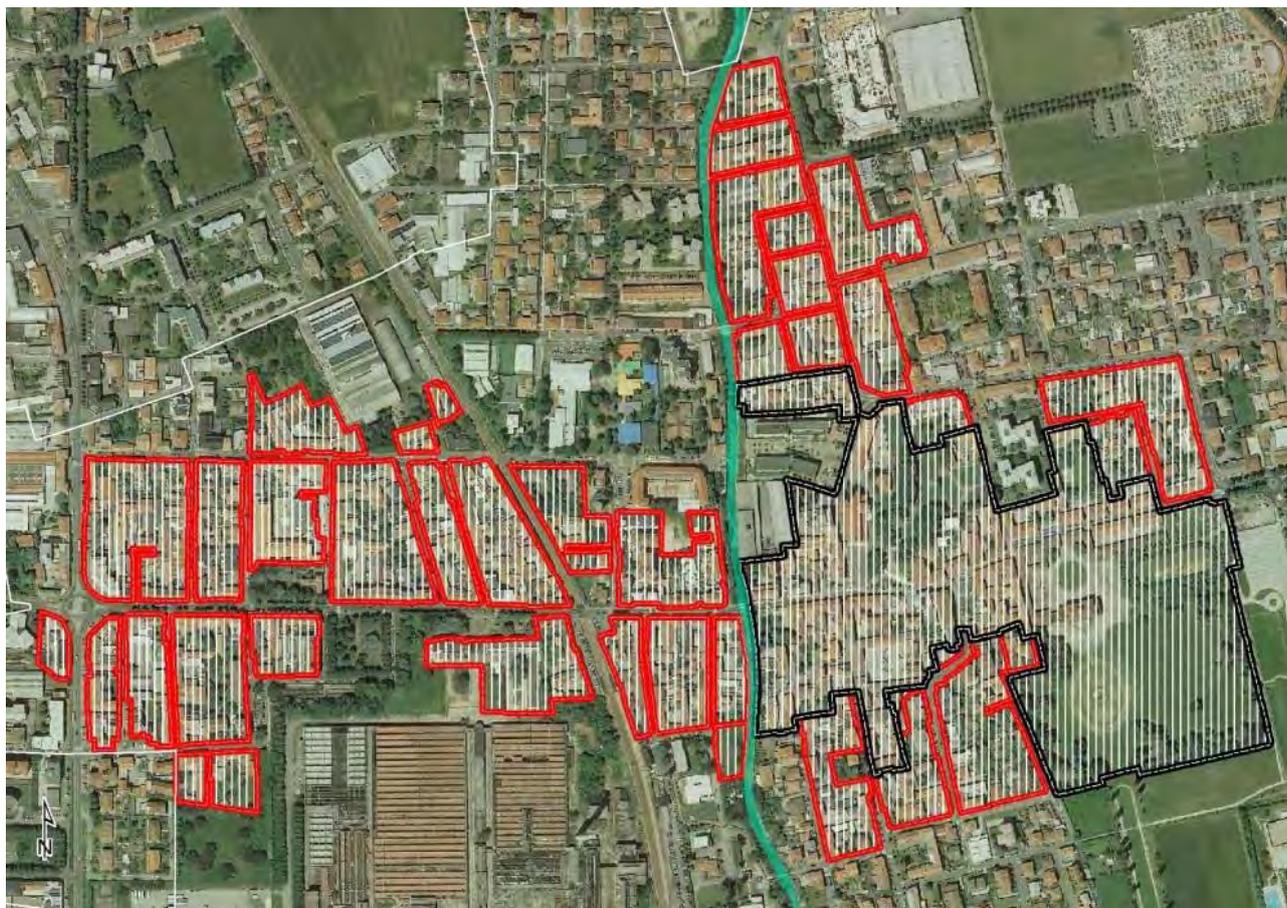
Al fine di incentivare interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica delle parti maggiormente anacronistiche di tessuto urbano, la Variante prevede per suddetti ambiti l'innalzamento dell'indice base di edificabilità, comunque entro il mantenimento dell'indice massimo edificabile delle zone B (pari a 0,7 mq/mq), mentre l'indice di perequazione e dall'indice premiale (prima ricompresi all'interno dell'indice di edificabilità massimo) ora esprimono quote edificatorie incrementali funzionali al raggiungimento degli obiettivi di ricomposizione del tessuto edilizio esistente (ad es. l'adattamento degli edifici a nuove esigenze abitative e tecnologiche, favorire in caso di demolizione e ricostruzione il ripristino del tessuto continuo, innalzamento dei livelli di gronda al fine di uniformare gli allineamenti esistenti, ecc.).

Mediante l'introduzione di tali ambiti, precedente non riconosciuti dal vigente Pgt e classificati come ambiti di recente formazione, la variante intende trarre, attraverso la definizione di specifiche regole di intervento e ricomposizione del tessuto esistente, una maggiore sostenibilità degli interventi edilizi all'interno del tessuto consolidato, perseguendo da un lato il mantenimento e la valorizzazione degli elementi tipologici e morfologici connotanti l'esistente, attraverso specifiche prescrizioni per la demolizione e ricostruzione dell'esistente, dall'altro un innalzamento della qualità dell'impianto morfotipologico attraverso la ristrutturazione e la sostituzione edilizia che dovranno rispondere a specifici criteri di organicità e coerenza morfo-tipologica.

L'immagine seguente raffigura i tessuti chiusi della città centrale rispetto alla localizzazione del nucleo di antica formazione cittadino. Si sottolinea come l'individuazione di tali ambiti è da ritenersi in approfondimento dei contenuti minimi di cui ai comparti edificati al 1930 del Ptcp vigente (cfr. art. 14 del vigente Ptcp)

---

<sup>19</sup> Cfr. art. 16 delle disposizioni attuative del Piano delle Regole.



I soli tessuti chiusi della città centrale si estendono per circa il 12% della superficie di tessuto urbano consolidato urbanizzato.

### 3.3. Ville con ampi parchi e giardini<sup>20</sup>

Sempre in un'ottica di incrementare la sostenibilità dello sviluppo edilizio all'interno degli ambiti già consolidati, valorizzando gli spazi connotanti l'esistente, oltre all'identificazione degli aggregati urbani caratterizzati da omogeneità tipologica, morfologica, dimensionale e integrità delle connotazioni originali (di cui al precedente paragrafo), la Variante identifica, all'interno della vigente zona residenziale B, quegli ambiti costituiti da giardini privati di interesse ambientale, con presenza di edifici a bassa densità fondiaria, che si intende mantenere e consolidare per la funzione paesaggistico-ambientale di carattere strategico al fine della salvaguardia della vivibilità dell'aggregato urbano. La presenza di tali oasi di verde si caratterizza come elemento determinante della qualità urbana e della sua vivibilità, connessa al giusto equilibrio tra spazi edificati e spazi di verde nell'ambito dell'urbano consolidato, nonché la presenza di corridoi di visuali libere o tra le cortine di edificato, per cui vi è l'interesse pubblico a mantenerli in detta condizione. Le aree ricadenti in tale ambito sono pertanto da considerarsi aree private di alta valenza ambientale e rappresentativa, nonché elementi costitutivi del disegno di rete ecologica comunale di cui alle Tavola PS04 e PS05 della variante.

<sup>20</sup> Cfr. art. 17 delle disposizioni attuative del Piano delle Regole.



### *3.4. I tessuti edificati di recente formazione*

#### 3.4.1. Prevalentemente residenziale

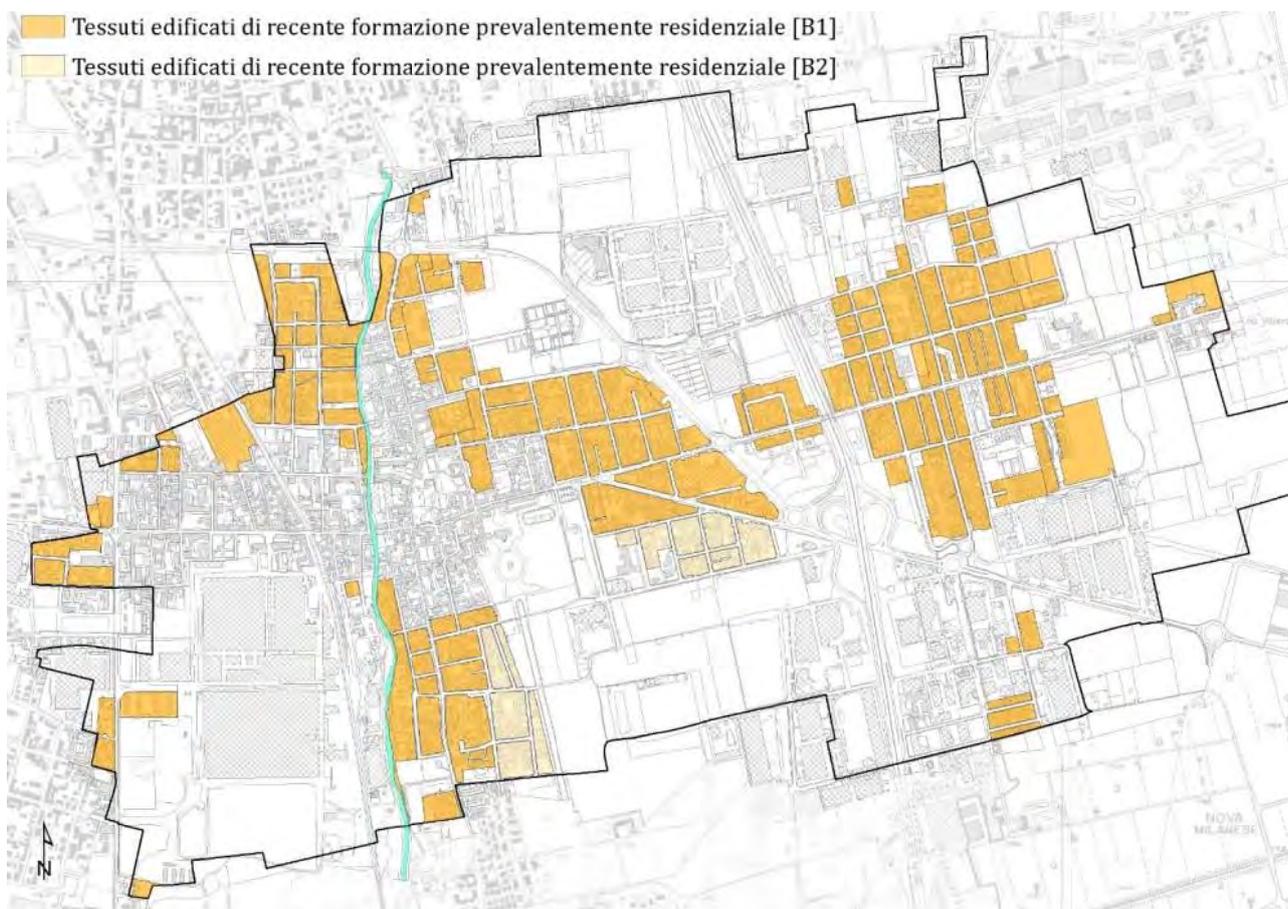
All'esterno delle aree edificate di sostanza storica od ambientale riconosciute dalla variante, il Pgt definisce le parti del tessuto urbano consolidato, con destinazione prevalentemente residenziale e comprendente situazioni riferibili a processi insediativi recenti che hanno generato tessuti eterogenei dal punto di vista delle tipologie edilizie, delle altezze, dei caratteri architettonici ed ambientali, effettivamente privi di alcun valore storico e testimoniale, distinguendo le zone B1<sup>21</sup> dalle zone B2<sup>22</sup> in funzione di parametri di densità edilizia e tipologici, dove le zone B2 risultano a minor densità edilizia e interessate da edilizia recente con tipologia in prevalenza mono e bifamiliare.

Tali ambiti hanno un'incidenza del 49% sull'intera armatura edificata, mentre le zone B2 interessano un'estensione pari al 91% degli ambiti prevalentemente residenziali.

Gli obiettivi progettuali che la disciplina urbanistica persegue in suddetti ambiti è la massimizzazione dell'utilizzo del patrimonio edilizio esistente e il recupero delle aree dismesse e sotto utilizzate, anche in chiave di rigenerazione energetica ed ambientale.

<sup>21</sup> Cfr. art. 18 delle disposizioni attuative del Piano delle Regole.

<sup>22</sup> Cfr. art. 19 delle disposizioni attuative del Piano delle Regole.



### 3.4.2. Aree per attività non residenziali<sup>23</sup>

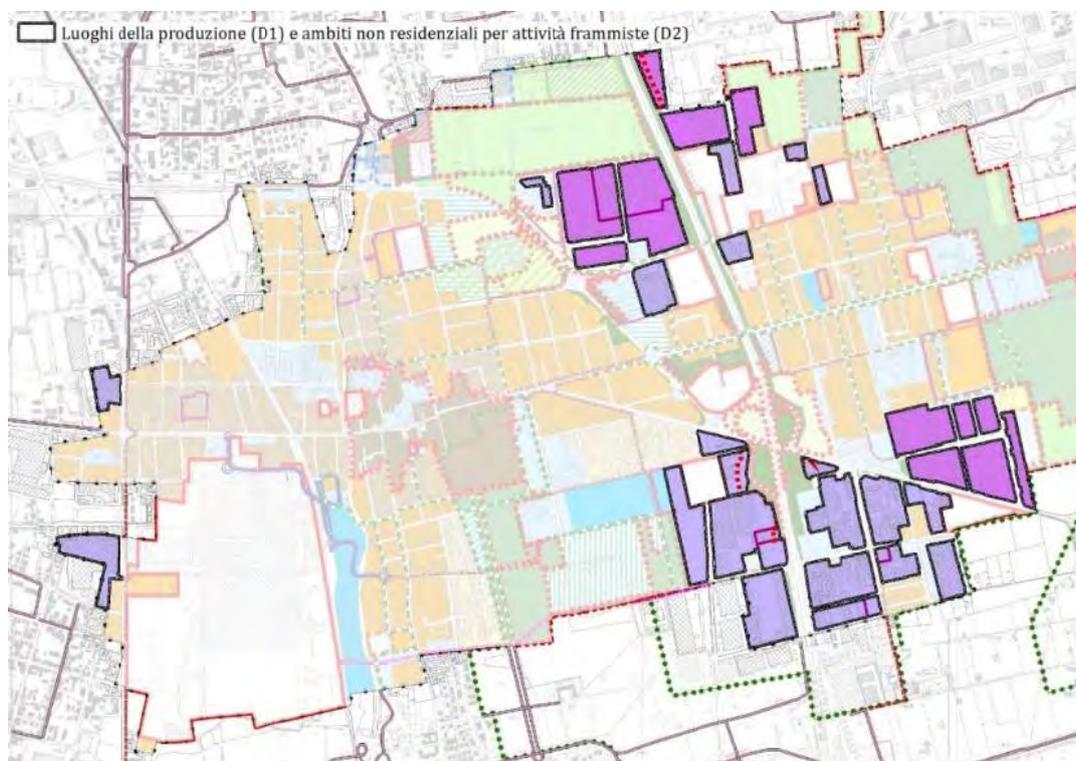
La Variante identifica infine le parti del tessuto urbano consolidato caratterizzate dalla presenza di un tessuto edilizio prevalentemente non residenziale di tipo produttivo, terziario o commerciale.

Al fine di preservare gli spazi residui della produzione dalla proliferazione di attività non prettamente produttive ed artigianali, la Variante opera una duplice lettura dei comparti non produttivi definiti dal vigente Pgt (classificati in un'unica zona D) in: 1.) aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni D1 (che identificano due macro comparti esistenti con specifiche caratteristiche a se stanti, uno a nord tra la direttrice Saronno-Monza e Via Pastrengo, il secondo a sud est del territorio comunale, nel comparto ricompreso tra la Saronno-Monza e Via Pavia), all'interno dei quali la disciplina urbanistica è orientata, attraverso specifici accorgimenti normativi, al mantenimento delle attività produttive in essere e a favorire lo sviluppo dell'innovazione dei processi produttivi e del ciclo di vita dei prodotti, 2.) aree per attività non residenziali frammiste (D2). Le zone D1 presentano caratteristiche specifiche dei comparti produttivi, presentano un'ideale accessibilità dal punto di vista infrastrutturale e identificano delle isole anche sotto il punto di vista del clima acustico adeguatamente localizzate rispetto al sistema residenziale comunale. Le zone D2 identificano comparti non residenziali che nel corso del tempo hanno visto il progressivo riutilizzo dei manufatti esistenti per funzioni non residenziali ma di carattere prevalentemente terziario (per offerta di servizi) e commerciale. Tale scelta di programmazione urbanistica è volta dunque a differenziare il possibile sviluppo da raggiungere sul territorio, sia dal punto di vista degli indici edilizi che dal punto di vista funzionale, operando una differente disciplina delle destinazioni non residenziali ammissibili e dunque dei cambi d'uso assentiti.

<sup>23</sup> Cfr. art. 20 delle disposizioni attuative del Piano delle Regole.



Se pertanto la disciplina delle destinazioni d'uso all'interno delle zone D1 cerca di riguardare l'obiettivo di preservare gli spazi residui della produzione dalla proliferazione di attività non residenziali non prettamente produttive, non assentendo cambi di destinazione d'uso per destinazioni non afferenti alla produzione di beni (ad eccezione di edifici che ad oggi non risultano più insediate funzioni produttive) e prevedendo altresì premialità e agevolazioni, volumetriche e non, in loco, al fine di consentire uno sviluppo fisiologico delle attività economiche insediate sul territorio ovvero favorire gli interventi perseguano gli obiettivi di APEA (area produttiva ecologicamente attrezzata) ovvero siano volti all'introduzione di soluzioni innovative o tecnologicamente qualificate dei processi produttivi e del ciclo di vita dei prodotti; all'interno delle zone già caratterizzate da forte frammistione di attività non produttive (zona D2) la disciplina di Variante opera nella direzione di meglio gestire la riconversione dei numerosi manufatti edilizi produttivi dismessi in ambiti che ormai hanno perso la vocazione di produzione di beni, ma che sono maggiormente assimilabili all'offerta di servizi. Pertanto le modifiche introdotte dalla Variante per suddetti ambiti risultano prevalentemente a livello di attuazione degli interventi di cambio di destinazione d'uso, anche attraverso una sostanziale revisione dei coefficienti parametrici di conversione delle destinazioni d'uso per destinazioni terziarie e commerciali previsti dalla normativa vigente. La modifica più sostanziale rispetto al vigente Pgt è la previsione di consentire all'interno delle zone D2 nel caso di strutture produttive esistenti la possibilità di utilizzo a destinazione commerciale di medie strutture di vendita sino al limite normativo delle medie strutture di vendita (dunque: fino a 2.500 mq di superficie di vendita), dove le norme vigenti nel caso di strutture produttive esistenti limitano la dimensione delle medie strutture di vendita insediabili a una soglia massima di 400 mq di superficie lorda di pavimento, dimensione non ritenuta adeguata ad attivare adeguati interventi di recupero e riutilizzo di edifici dismessi. Ciò anche al fine di rispondere all'obiettivo di raggiungere una migliore differenziazione funzionale del comparto insediativo.



Il tessuto per le attività non residenziali incide del 30% sul totale del tessuto urbano consolidato urbanizzato.



### 3.5. Aree non urbanizzate all'interno del tessuto urbano consolidato

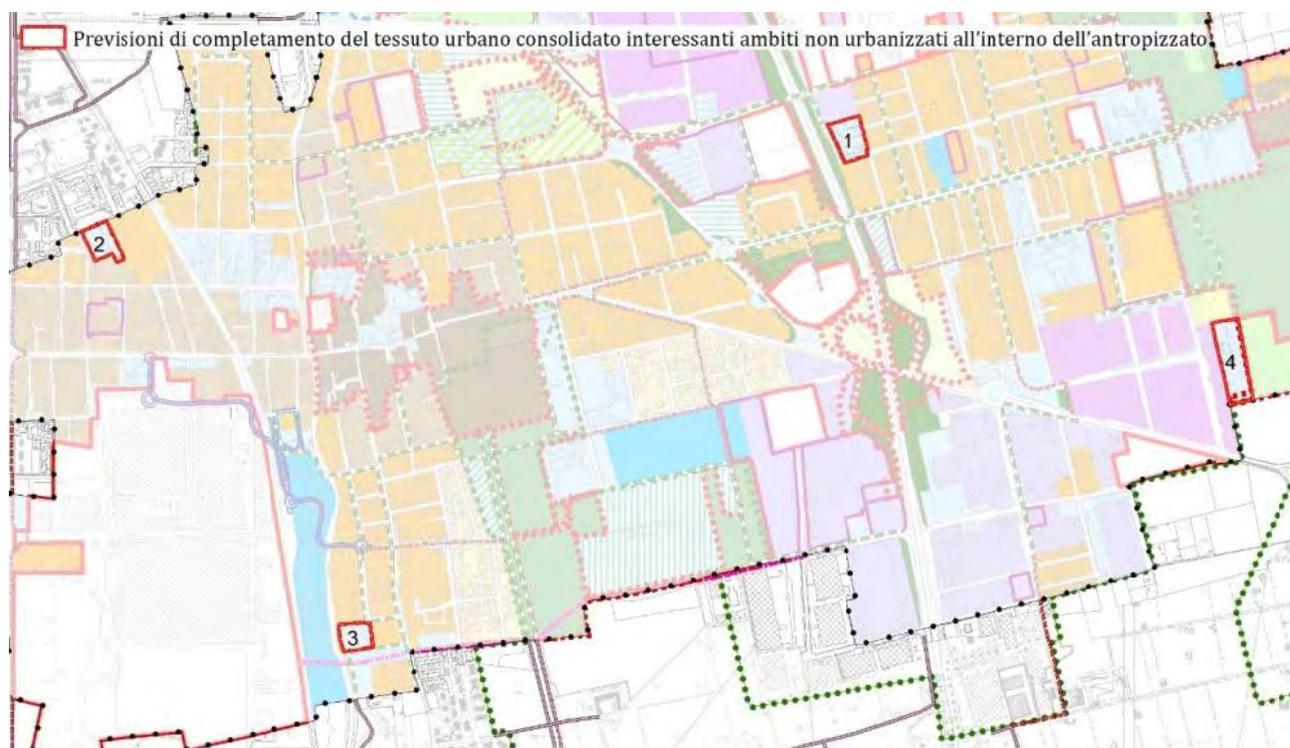
Ai sensi della let. a) comma 1 art. 10 della Lr. 12/2005 e smi, il Piano delle Regole definisce gli ambiti del tessuto urbano consolidato [omissis] “comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento”

In tal senso la Variante al Pgt opera una differenziazione tra:

*a.) Aree non urbanizzate all'interno del tessuto urbano consolidato di completamento insediativo*

Nello specifico la Variante al Pgt identifica quattro ambiti di più contenuta estensione rispetto alle aree di trasformazione disciplinate dal Documento di Piano, di minore strategicità e valenza per la politica territoriale e la compartecipazione al sistema dei servizi, in quanto marginali al sistema insediativo esistente, dunque maggiormente funzionali al completamento delle attività esistenti e alla compattazione del tessuto edificato esistente in quanto adiacenti, contermini ovvero contigui con il tessuto urbano consolidato esistente. Tali ambiti verranno dunque ricollocati e disciplinati all'interno della zona di tessuto di riferimento.

Si riscontra come tre ambiti risultano già con disciplina urbanistica predeterminata dal Pgt vigente (ambiti di pianificazione attuativa o previsioni di standard del vigente Pgt), dunque non comportano ulteriore consumo di suolo ai sensi della Lr. 31/2014, mentre un ambito risulta funzionale a garantire un adeguato sviluppo fisiologico di uno dei due comparti produttivi dislocati sul territorio<sup>24</sup>.



<sup>24</sup> Dunque, ai sensi del c. 4 art. 5 della Lr. 31/2014 sono escluse dal consumo di suolo “gli ampliamenti di attività economiche già esistenti”



*ii.) verde urbano di connessione ambientale della rete verde di ricomposizione paesaggistica<sup>25</sup>*

Identifica il sistema di spazi a verde non insediati all'interno dell'antropizzato complementare al tessuto urbano consolidato esistente, deputati a salvaguardare le relazioni cogli spazi aperti di preminente interesse paesistico-ambientale e/o naturalistico e a mantenere i varchi percettivi esistenti a tutela dei valori percettivi e paesistici esistenti in prossimità degli elementi antropici. Ricomprendono spazi in parte pertinenziali adiacenti alle strutture di viabilità di livello sovracomunale, gravati, di norma, da vincolo di rispetto stradale ai sensi di legge oltre che le aree verdi pubbliche di ricomposizione paesistica esterne al perimetro del Plis Grugnotorto Villosi di cui all'art. 11 del Piano dei servizi. La corretta utilizzazione di tali ambiti può far conseguire loro un ruolo di verde di connessione con funzione ecologica e di filtro a tutela dall'inquinamento acustico ed ambientale



<sup>25</sup> Cfr. art. 21 delle disposizioni attuative del Piano delle Regole.



4. La disciplina delle aree non antropizzate all'esterno del tessuto urbano consolidato (ex let. e) c.1 art. 10 Lr. 12/2005 e smi)

Ai sensi della let. e), comma 1 art. 10 della Lr. 12/2005 e smi il Piano delle Regole individua e disciplina all'interno delle disposizioni attuative del Piano delle Regole le aree libere esterne al tessuto urbano consolidato, così articolate

- le **aree destinate all'agricoltura**, ovvero gli ambiti desinati all'attività agricola (AAS) di interesse strategico di cui all'art. 22 delle disposizioni attuative del Piano delle Regole
- le **aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche**, ovvero le "aree verdi di rilevanza paesistico ambientale che concorrono alla costruzione dei corridoi della reti ecologiche regionale e provinciale", di cui all'art. 23 delle disposizioni attuative del Piano delle regole
- le **aree non soggette a trasformazione urbanistica**, ovvero le aree a verde urbano di connessione ambientale della rete verde di ricomposizione paesaggistica, di cui al precedente paragrafo.

#### *Le aree destinate all'agricoltura*

Il Piano delle Regole recepisce e meglio oggettiva sul territorio comunale, alla scala 1:2.000, gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS), identificando sul territorio le aree di applicazione delle disposizioni prescrittive prevalenti di cui agli artt. 6 e 7 delle norme del vigente Ptcp. Tali ambiti identificano porzioni di territorio di prevalente connotazione rurale, di proprietà comunale all'interno del Plis Grugnotorto. La destinazione principale è agricola, comprendendovi tutte le funzioni ammesse ai sensi della disciplina regionale vigente di cui al titolo terzo della parte seconda della Legge regionale 12/2005 e smi, ed escludendo tutte le altre destinazioni. Suddetti ambiti, tutti di proprietà pubblica, sono assoggettati ad usi, tutele e valorizzazioni compatibili con le disposizioni del Ptcp e della disciplina di cui agli artt. 31 e 32 delle norme del Ptcp vigente. Per le aree destinate all'agricoltura il Piano delle Regole detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda della Lr. 12/2005.

#### *Aree verdi di rilevanza paesistico ambientale che concorrono alla costruzione dei corridoi della reti ecologiche regionale e provinciale*

All'esterno degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS), di pubblica proprietà, la Variante identifica le aree verdi di rilevanza paesistico ambientale che concorrono alla costruzione dei corridoi della reti ecologiche regionale e provinciale identificano aree non antropizzate, esterne al tessuto urbano consolidato, con preminente valenza paesistico ed ecologica, rimarcata dalla significativa stratificazione della disciplina paesaggistica sovra locale vigente, nello specifico l'apposizione delle previsioni di corridoi ecologici sia della rete ecologica regionale (corridoio di bassa e moderata antropizzazione) sia della rete ecologica provinciale. Per tali ambiti la funzione ambientale prevale sulla funzione produttiva, e dunque vengono assimilate alle "aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche" di cui alla let. b) c. 4 art. 10 della Lr. 12/2005 e smi, essendo assegnata la funzione connettiva della rete ecologica comunale principale, rimarcata dalla significativa stratificazione della disciplina paesaggistica sovra locale, nello specifico l'apposizione delle previsioni di corridoi ecologici sia della rete ecologica regionale (corridoio di bassa e moderata antropizzazione) sia della rete ecologica provinciale.<sup>26</sup> Ai sensi del disposto regionale, per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche la Variante detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, da piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale.

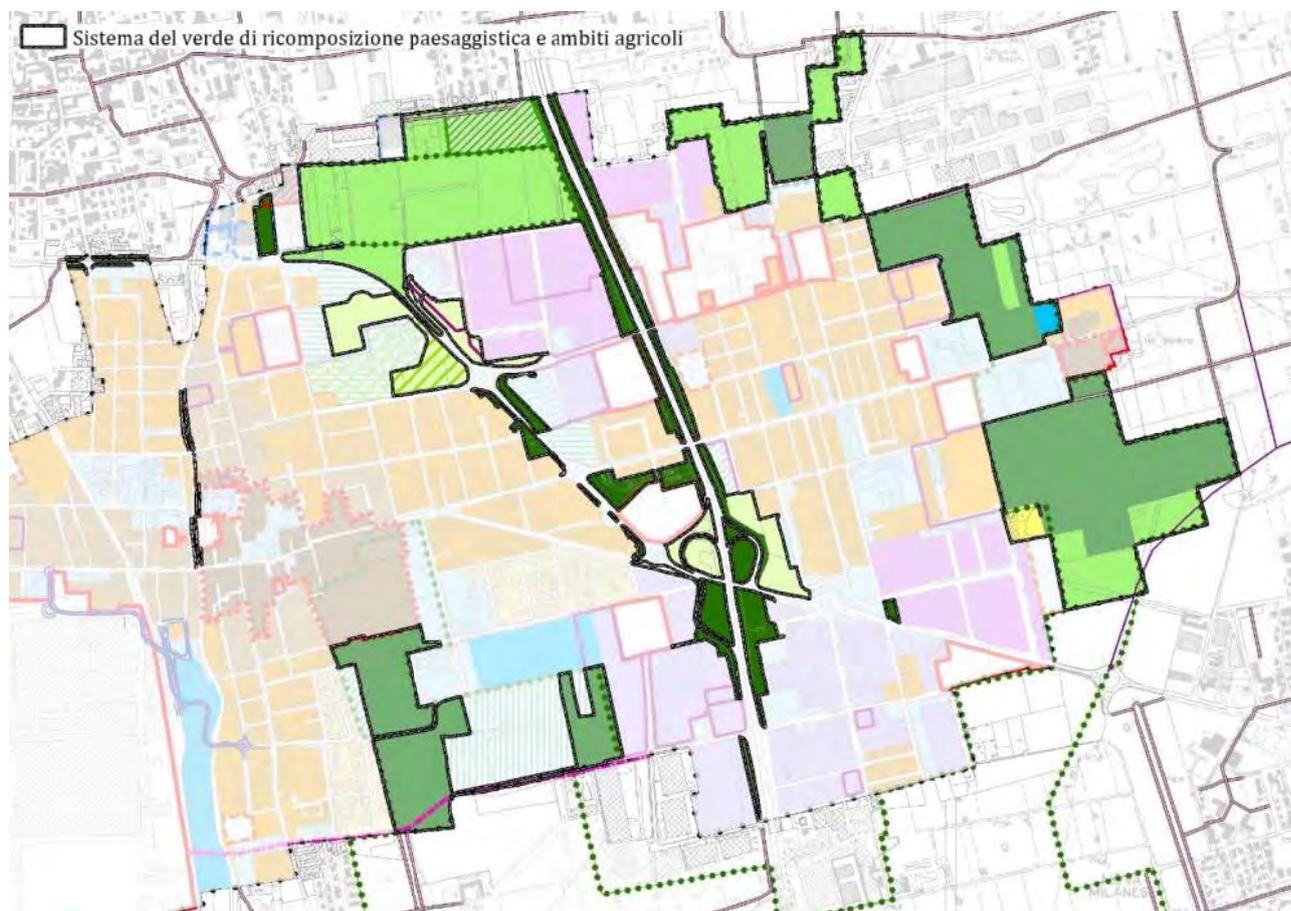
<sup>26</sup> Corridoi ecologici secondari (cfr. tav. 6) del Ptcp vigente.



### *Aree non soggette a trasformazione*

Gli ambiti classificati dalla variante del Piano delle regole come “verde urbano di connessione ambientale della rete verde di ricomposizione paesaggistica” sono da intendersi come “aree non soggette a trasformazione urbanistica” ai sensi della let. c) c. 4 art. 10 della Lr. 12/2005 e smi, essendovi ammesso soltanto il mantenimento e/o la formazione di giardini e parchi privati, nonché sistemazione a parco mediante siepi, recinzioni, percorsi pedonali, cordature di vialetti e simili, ammettendo in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici e di interesse pubblico, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali., al fine di costituire zone ecotonali utili al progetto di rete ecologica sviluppato nel piano dei servizi. In tali spazi non è ammesso alcun intervento differente dalla manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti edilizi esistenti (purché regolarmente condonati) alla data di adozione del Piano di governo del territorio, senza alcuna possibilità d’incremento volumetrico o di SIp; è incentivata altresì la demolizione di eventuali manufatti esistenti, ove privi di carattere storico e testimoniale, con la possibilità di recupero della Superficie utile espressa all’interno degli ambiti edificabili definiti dal Piano.

Le aree destinate all’agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche e le aree non soggette a trasformazione urbanistica definiscono il **sistema del verde di ricomposizione paesaggistica comunale**, identificando, a differente titolo, ambiti ad oggi non antropizzati o non urbanizzati all’interno dell’antropizzato, non edificabili in quanto funzionali alla co-struzione della rete ecologica comunale e al mantenimento del sistema percettivo degli spazi liberi esistenti anche all’interno del tessuto urbano consolidato.





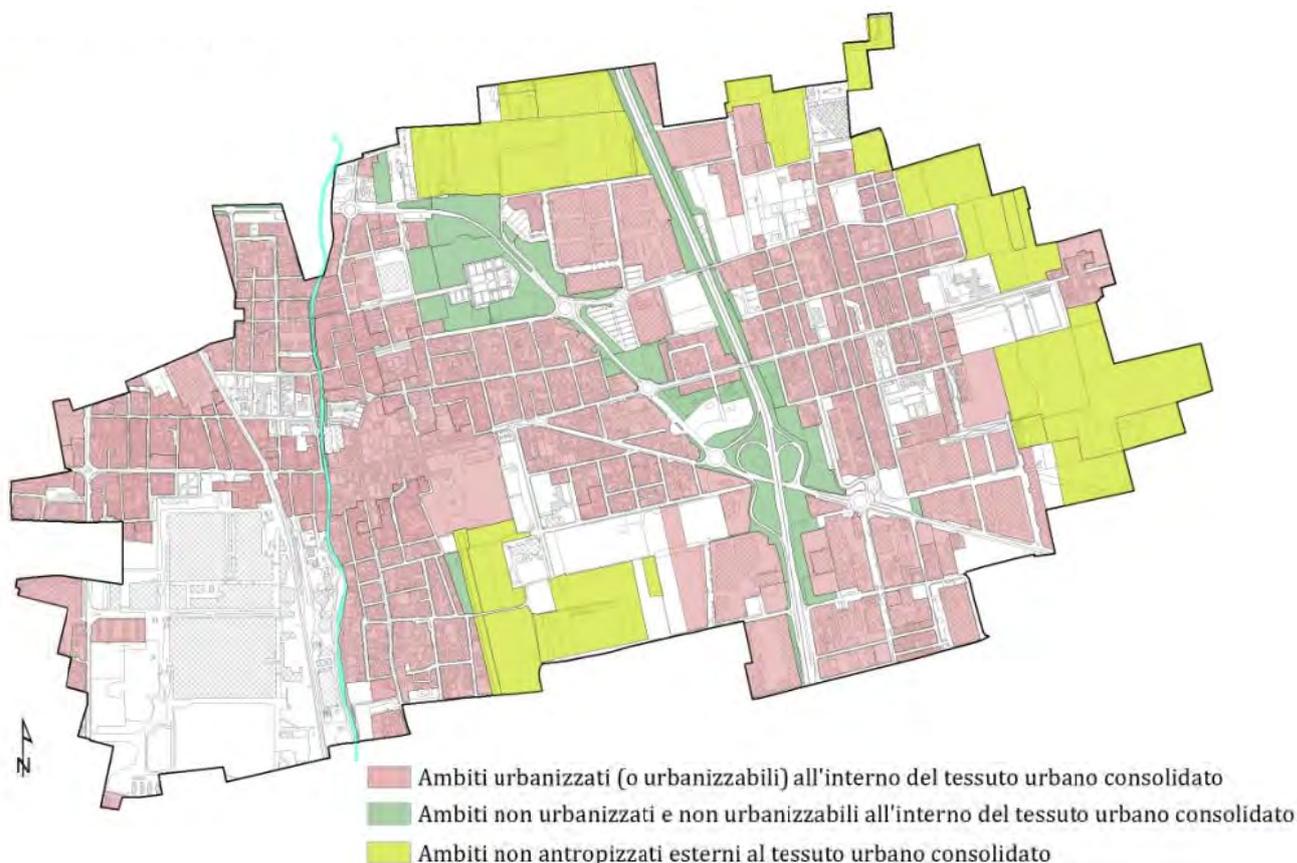
Il sistema delle ricomposizione verde così delineato è poi completato a livello locale dalle connessioni verdi previste all'interno delle aree di trasformazione nonché dalle aree di perequazione per cui si prevede la destinazione a verde permanente a seguito dell'acquisizione mediante l'istituto perequativo, di cui al seguente capitolo di relazione.

Nel complesso è possibile derivare le seguenti quantità caratterizzanti gli assetti territoriali

- Aree disciplinate dal Piano delle Regole come tessuto urbano consolidato (tessuti elenco da a) ad f)
- Aree disciplinate dal Piano delle Regole come aree non urbanizzate all'interno del tessuto urbano consolidato (solo verde di connessione ambientale)
- Aree disciplinate dal Piano delle Regole come aree non antropizzate all'esterno del tessuto urbano consolidato (ambiti agricoli strategici + aree verdi di rilevanza paesistico ambientale che concorrono alla costruzione dei corridoi della reti ecologiche regionale e provinciale)
- Aree disciplinate dal Piano dei servizi come aree da acquisire al sistema pubblico mediante l'istituto della perequazione, da mantenere a verde permanente (tutti gli ambiti di perequazione)

Nel complesso è possibile effettuare una ricomposizione degli ambiti di disciplina secondo le specifiche funzionalità

- Ambiti urbanizzati (o urbanizzabili) all'interno del tessuto urbano consolidato (ambiti A1, A2, A3, B1, B2, D1, D2)
- Ambiti non urbanizzati e non urbanizzabili all'interno del tessuto urbano consolidato (verde di connessione ambientale + ambiti ARL e ARP di perequazione)
- Ambiti non antropizzati esterni al tessuto urbano consolidato (ambiti agricoli strategici, aree verdi di rilevanza paesistico ambientale che concorrono alla costruzione dei corridoi della reti ecologiche regionale e provinciale, ambiti ACA di perequazione)





Gli ambiti rimanenti rappresentano spazi disciplinati dal Documento di Piano o dal Piano dei servizi in qualità di aree pubbliche esistenti.

#### 5. Le aree con diritti volumetrici (ambiti di perequazione) per il completamento della rete ecologica comunale pubblica

Le prospezioni effettuate sull'impianto perequativo vigente all'interno del Documento di Piano di Variante<sup>27</sup>, nonché i nuovi obiettivi strategici che l'amministrazione comunale intende traguardare 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, 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. La formalizzazione tecnica all'interno del nuovo impianto attuativo di variante, al fine di rispondere ai criteri strategici condivisi da traguardare 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 assenti 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.

Per l'illustrazione puntuale dei criteri di applicazione della perequazione urbanistica della variante al vigente Pgt si rimanda al cap. 5 Parte III della relazione del Documento di Piano. All'interno delle disposizioni attuative del Piano delle Regole trova invece compiuta formalizzazione la disciplina di applicazione della perequazione che mette in relazione le "aree private con diritti volumetrici teorici di perequazione da acquisire (aree di decollo)" e gli "Ambiti edificabili di ricollocazione delle quantità di SLP da acquisire obbligatoriamente per conseguenza dell'indice di perequazione (ambiti di atterraggio)".

Gli ambiti edificabili di ricollocazione delle quantità di SLP da acquisire obbligatoriamente per conseguenza dell'indice di perequazione (ambiti di atterraggio), vengono individuati di seguito:

1. le aree di trasformazione di cui all'Allegato 01 delle disposizioni attuative del Documento di Piano, nelle modalità e secondo gli indici definiti dalle singole schede di trasformazione;
2. gli ambiti del tessuto urbano consolidato, nelle modalità e secondo gli indici definiti dalle specifiche norme d'ambito di cui al capo I del Titolo III delle presenti disposizioni attuative (cfr. "*Utilizzo obbligatorio della perequazione*"),
3. Ambiti antropizzati da riqualificare che concorrono alla progettazione del corridoio della rete verde di ricomposizione paesaggistica, disciplinati dalle presenti disposizioni attuative, nelle modalità e secondo gli indici definiti dalla specifica norma d'ambito (art. 26 delle presenti disposizioni attuative)
4. È previsto altresì il ricorso obbligatorio all'istituto perequativo per le seguenti tipologie di intervento all'interno del tessuto urbano consolidato:
  - a) interventi di demolizione e ricostruzione di manufatti non residenziali all'interno dei tessuti edificati prevalentemente residenziali, nelle modalità e secondo i parametri definiti dalle specifiche norme d'ambito (artt. da 16 a 18 delle presenti disposizioni attuative);

<sup>27</sup> Cfr. cap. 5 Parte III della relazione del Documento di Piano di Variante.



- b) interventi di cambio di destinazione d'uso e ampliamento di superfici di vendita commerciali esistenti all'interno delle zone D non residenziali, nelle modalità e secondo i parametri definiti dalla specifica norma d'ambito (art. 19 commi 6 e 8 delle presenti disposizioni attuative);
- c) interventi all'interno degli Ambiti di ricomposizione plani volumetrica (ARPV) del tessuto edilizio storico di cui al comma 11 articolo 15 delle presenti disposizioni attuative, al fine del raggiungimento dei parametri urbanistici consentiti.

La Variante definisce per ogni tipologia di area edificabile di cui sopra la modalità di reperimento della quota di Slp che deve essere obbligatoriamente reperita mediante il ricorso all'istituto della perequazione, secondo le possibili seguenti casistiche:

- 1) definizione di una quota stabilita fissa di SLP, in termini di mq di Slp che deve essere obbligatoriamente reperita mediante il ricorso all'istituto della perequazione. In tal caso la capacità edificatoria realizzabile all'interno di un comparto, incrementabile nella dimensione massima indicata dall'indice premiale  $I_p$ , è definita dall'indice  $I_t$  attribuito all'area e comprensiva della quota fissa di SLP che deve essere obbligatoriamente reperita mediante il ricorso all'istituto della perequazione
- 2) definizione dell'indice di perequazione ( $I_{tp}$ ) assegnato all'intera ST o SF dell'area di intervento, espressivo della quota di Slp che deve essere obbligatoriamente reperita per conseguenza dell'indice di perequazione assegnato all'intera ST o SF dell'area di intervento. In tal caso la somma degli indici  $I_t$  o  $I_f$  e  $I_{tp}$  definisce la capacità edificatoria realizzabile all'interno di un comparto, incrementabile nella dimensione massima indicata dall'indice premiale  $I_p$  di cui al seguente articolo.
- 3) definizione dell'indice di perequazione ( $I_{tp}$ ) espresso in termini parametrici (mq/mq) e percentuali sulla SLP realizzabile<sup>28</sup> applicando l'indice territoriale  $I_t$  o fondiario  $I_f$  stabilito. Nel caso di applicazione dell'indice territoriale  $I_t$ , la capacità edificatoria realizzabile all'interno di un comparto, incrementabile nella dimensione massima indicata dall'indice  $I_p$ , è definita dall'indice  $I_t$  o  $I_f$  stesso, dunque comprensiva della SLP che deve essere obbligatoriamente reperita mediante il ricorso all'istituto della perequazione. Nel caso di applicazione dell'indice fondiario  $I_f$ , la somma dell'indice  $I_f$  e  $I_{tp}$  definisce la capacità edificatoria realizzabile all'interno di un comparto, incrementabile nella dimensione massima indicata dall'indice premiale  $I_p$  di cui al seguente articolo.
- 4) mq di SLP aggiuntiva da reperirsi per il raggiungimento di un indice  $I_t$  o  $I_f$  massimo consentito superiore all'indice  $I_t$  o  $I_f$  conseguito inferiore. In tali casi la capacità edificatoria realizzabile all'interno di un comparto, incrementabile nella dimensione massima indicata dall'indice  $I_p$ , è definita dall'indice  $I_t$  o  $I_f$  massimo consentito previsto

La Tavola grafica PR\_02 individua invece le aree con diritti volumetrici da acquisire derivanti dai meccanismi di compensazione e perequazione, articolate secondo tre principali categorie definite in funzione della differente potenzialità conformativa del regime giuridico dei suoli a seguito dell'acquisizione al demanio pubblico, che nel loro insieme definiscono, in coerenza con i contenuti del Piano dei servizi di cui al c. 1 art. 9 della Lr. 12/2005 e smi, il "sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato" alle quali viene riconosciuto un diritto volumetrico teorico, da trasferire, per le quali la traduzione della capacità edificatoria teorica in diritto edificatorio perequativo avviene all'atto della cessione secondo i criteri di applicazione della perequazione definiti dalla Variante.

La sensibile riduzione delle aree con diritti volumetrici a cui è stata chiamata la Variante, come diretta conseguenza della significativa contrazione della SLP ricollocabile in atterraggio, ha richiesto una significativa attività di rideterminazione delle aree con diritti volumetrici del vigente Pgt, rispetto all'effettiva

---

<sup>28</sup> Tale forma di perequazione viene richiesta nei casi di assolvimento degli obblighi di compensazione territoriale per consumo di suolo ai sensi del disposto provinciale di cui all'art. 46 delle NdA.



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 (si veda gruppo PDR.5).



Si distinguono dunque:

*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.

*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, etc...) o di fruizione leggera (percorsi vita, palestre all'aperto, etc...)

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

#### *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 paesistica provinciale, tuttavia funzionali al "prolungamento" della rete verde provinciale all'interno del tessuto urbano consolidato, in chiave di micro-connettività intra-urbana, per il completamento del disegno di rete.

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.

Occorre qui sottolineare come, poiché l'applicazione dell'istituto perequativo all'interno delle trasformazioni previste dalla Variante è volto anche a corrispondere al principio di compensazione territoriale per consumo di suolo, in ottemperanza a quanto prescritto dall'art. 46 delle norme del vigente Ptcp, la destinazione finale di tali aree identificate "a perequazione" è da intendersi a "verde permanente", dunque non edificabile. Potranno essere attivate specifiche forme d'intesa con l'ente provinciale per lo sviluppo di specifici progetti di interesse pubblico e/o generale attivabili su tali ambiti, al fine di corrispondere al criterio di compensazione del consumo di suolo.

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

- un'acquisizione complessiva al demanio pubblico di aree private per una superficie pari a 144.760 mq da mantenere a verde permanente, sulle quali attivare progetti di interesse pubblico e/o generale coerente-mente con il vincolo d'uso a verde permanente (ad es. bosco in città, etc...), pari a una dotazione di aree a verde pubblica pro-capite prevista di circa 10 mq/ab.
- una SLP complessiva pari a 12.888 mq (37 mila mc circa) che deve essere obbligatoriamente reperita con il concorso dei diritti edificatori prodottisi sulle aree con diritti volumetrici (aree di perequazione) da trasferire, pervenendo ad una riduzione di oltre l'85% della SLP generabile dalle previsioni del vigente PGT, che prevedeva invece una capacità edificatoria teorica traducibile in quasi 100 mila mq di SLP.



6. Gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale (ex let. b) c.1 art. 10 Lr. 12/2005 e smi)

La Variante identifica poi i beni tutelati con provvedimento di vincolo diretto monumentale, i beni vincolati a seguito di specifico decreto ministeriale e, infine, i beni di interesse storico culturale non sottoposti a specifica tutela, definendo una specifica disciplina di salvaguardia e valorizzazione dei manufatti.

*Beni tutelati con provvedimento di vincolo diretto monumentale:*

*Compendio Villa Bagatti-Valsecchi (Sirbec cod. MI100-09213 e cod. MI100-09228)*

Il decreto di vincolo monumentale è apposto all'intero compendio della Villa Bagatti Valsecchi sin dal 1912, ambito dunque oggetto di tutela e conservazione ad opera del precedente vincolo 1089/39 ora disciplinato dalla Parte II del D.Lgs 42/2004 (beni culturali di interesse storico e architettonico), nonché interessato da disposizioni provinciali per la tutela e valorizzazione dei parchi e giardini storici, in quanto ambito costitutivo del giardino privato di pertinenza della Villa sin dalla data di storica creazione (1887) e completata nel 1902. L'area risulta infine inserita a pieno titolo all'interno dei confini del nucleo storico di antica formazione, in quanto storicamente formata, assieme al complesso di Villa Bagatti – Valsecchi, già alla prima leva storica Igm 1888, per i quali i vari livelli di pianificazione, prima di tutto la pianificazione paesaggistica regionale, stabiliscono interventi di recupero e salvaguardia dei caratteri originari e una particolare attenzione allo studio del contesto di inserimento delle trasformazioni.



Si riporta di seguito la perimetrazione del vincolo di tutela monumentale che sancisce a tutti gli effetti l'applicabilità dei disposti della parte II del D.Lgs. 42/2004 e smi all'intero compendio formato dalla Villa, le scuderie, i fienili, il viale alberato e le ex serre e ex trotter.

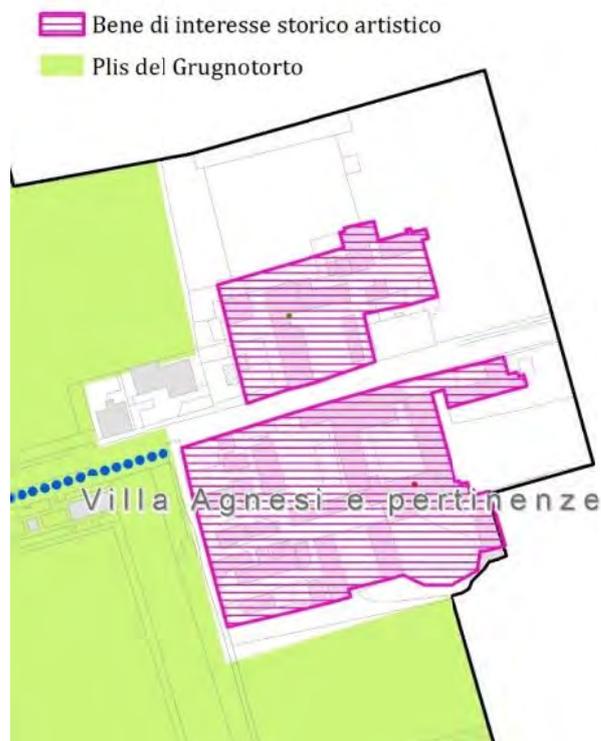




*Beni di interesse storico culturale a seguito di decreto ministeriale attestante l'interesse culturale: Villa Agnesi e pertinenze (Sirbec cod. MI100-09241)*

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

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



*Villa Agnesi*



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

Di seguito i beni di interesse storico culturale non sottoposti a specifico provvedimento. Gli immobili di seguito individuati vengono assoggettati a specifica disciplina del Piano delle regole (art. 45) per cui:

- in presenza di beni culturali riconosciuti, si applicano le disposizioni di cui alla Parte II del D.Lgs. 42/2004 e smi;
- gli edifici e/o immobili di interesse storico-culturale sono sottoposti, ove ricorrano i requisiti di cui al c. 1 art. 10 del D.Lgs. 42/2004 e smi, alle disposizioni della Parte II del medesimo decreto, fino a quando non sia stata effettuata la verifica dell'interesse culturale di cui all'art. 12 del medesimo decreto;
- ove non ricorrano i requisiti di cui al c. 1 art. 10 del D.Lgs. 42/2004 e smi (immobili di proprietà privata), sono assentiti interventi fino al restauro e risanamento conservativo, sino a quando non sia stata effettuata la verifica dell'interesse culturale di cui all'art. 12 del D.lgs. 42/2004 e smi. Anche in questi ambiti sono comunque consentiti interventi di manutenzione straordinaria. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, ora art. 29, comma 3, del d.lgs. n. 42 del 2004 e smi;
- solo ove non venga riscontrato l'interesse culturale, a seguito di atto formale rilasciato dalla Soprintendenza, per tali manufatti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa, salvo la possibilità di incremento volumetrico per comprovate esigenze di adeguamento tecnologico od igienico sanitario, nel limite del 10% della SLP esistente;
- ove procedibili a seguito del precedente comma, tali interventi dovranno comunque tendere alla valorizzazione di tutti gli elementi caratteristici dell'architettura, dei colori e dei materiali, nel rispetto delle procedure previste dal Dlgs 42/2004 e dal Capo I Titolo V della legge 12/2005, per ciò che concerne: impianto morfo-tipologico, coerenza del linguaggio architettonico, mantenimento di elementi architettonici connotanti (ove presenti). E' consentito il cambio di destinazione d'uso, verso gli usi consentiti dalla normativa di zona, purché non alteri sostanzialmente le caratteristiche generali dell'edificio quali il perimetro, l'altezza, il volume, i prospetti, nonché la comprensione storica dell'edificio.

01. Stabilimento Snia Viscosa  
Sirbec cod. AMI100-09233

*Tipologia generale:*  
Architettura industriale e produttiva

*Tipologia specifica:*  
Complesso produttivo



02. Stazione ferroviaria  
Sirbec cod. AMI100-09230

*Tipologia generale:*  
Infrastrutture e impianti

*Tipologia specifica:*  
Stazione





03. Casa Villanova  
Sirbec cod. AMI100-09215

---

*Tipologia generale:*  
Architettura per la residenza, terziario e servizi

*Tipologia specifica:*  
Palazzo



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

---

*Tipologia generale:*  
Architettura per la residenza, terziario e servizi

*Tipologia specifica:*  
Casa



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

---

*Tipologia generale:*  
Architettura per la residenza, terziario e servizi

*Tipologia specifica:*  
Casa



06. Villa Medici di Marignano<sup>29</sup>  
Sirbec cod. AMI100-09214

---

*Tipologia generale:*  
Architettura per la residenza, terziario e servizi

*Tipologia specifica:*  
Villa



---

<sup>29</sup> Come da nota della soprintendenza, in riscontro alla nota del Comune di Varedo del 7.4.2011 prot. N. 4972/10, visti l'art.12 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., il D. 6.2.2004 e il D. 25.1.2005, visto il parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano del 30.5.2011 prot. N. 5804 e della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia del 3.5.2001 prot. N. 6562, esaminata la documentazione agli atti, a seguito del sopralluogo effettuato il 2.4.2012, si dichiara che il bene in oggetto è escluso dalle disposizioni di tutela di cui alla parte II – titolo I del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.



07. Curt del Campée  
Sirbec cod. AMI100-09217

---

*Tipologia generale:*  
Architettura per la residenza, terziario e servizi

*Tipologia specifica:*  
Casa a corte



08. La curt lunga  
Sirbec cod. AMI100-09221

---

*Tipologia generale:*  
Architettura per la residenza, terziario e servizi

*Tipologia specifica:*  
Casa a corte



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

---

*Tipologia generale:*  
Architettura per la residenza, terziario e servizi

*Tipologia specifica:*  
Casa a corte



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

---

*Tipologia generale:*  
Architettura religiosa e rituale

*Tipologia specifica:*  
Chiesa





11. La curt dal Fator

Sirbec cod. AMI100-09218

*Tipologia generale:*

Architettura per la residenza, terziario e servizi

*Tipologia specifica:*

Casa a corte



12. La curt dal Pedret

Sirbec cod. AMI100-09220

*Tipologia generale:*

Architettura per la residenza, terziario e servizi

*Tipologia specifica:*

Casa a corte



13. La curt Quadrata

Sirbec cod. AMI100-09219

*Tipologia generale:*

Architettura per la residenza, terziario e servizi

*Tipologia specifica:*

Casa a corte



14. Scuole elementari

Sirbec cod. AMI100-09231

*Tipologia generale:*

Architettura per la residenza, terziario e servizi

*Tipologia specifica:*

Scuola





15. ex Municipio  
Sirbec cod. AMI100-09229

---

*Tipologia generale:*  
Architettura per la residenza, terziario e servizi

*Tipologia specifica:*  
Palazzo



16. Villa Cotta  
Sirbec cod. AMI100-09216

---

*Tipologia generale:*  
Architettura per la residenza, terziario e servizi

*Tipologia specifica:*  
Villa



17. Ul curtum  
Sirbec cod. AMI100-09223

---

*Tipologia generale:*  
Architettura per la residenza, terziario e servizi

*Tipologia specifica:*  
Casa a corte



18. Cascina Valera – complesso <sup>30</sup>  
Sirbec cod. AMI100-09242

---

*Tipologia generale:*  
Architettura rurale

*Tipologia specifica:*  
Cascina



---

<sup>30</sup> Già oggetto di decreto ministeriale che sancisce la valenza di bene culturale ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 24/2004 e smi.



19. Chiesa dell'annunciazione  
Sirbec cod. AMI100-09244

*Tipologia generale:*  
Architettura religiosa e rituale

*Tipologia specifica:*  
Chiesa



20. Cascina Viale Brianza – complesso<sup>31</sup>  
Sirbec cod. AMI100-09243

*Tipologia generale:*  
Architettura rurale

*Tipologia specifica:*  
Cascina



Per suddetti immobili si riscontra come:

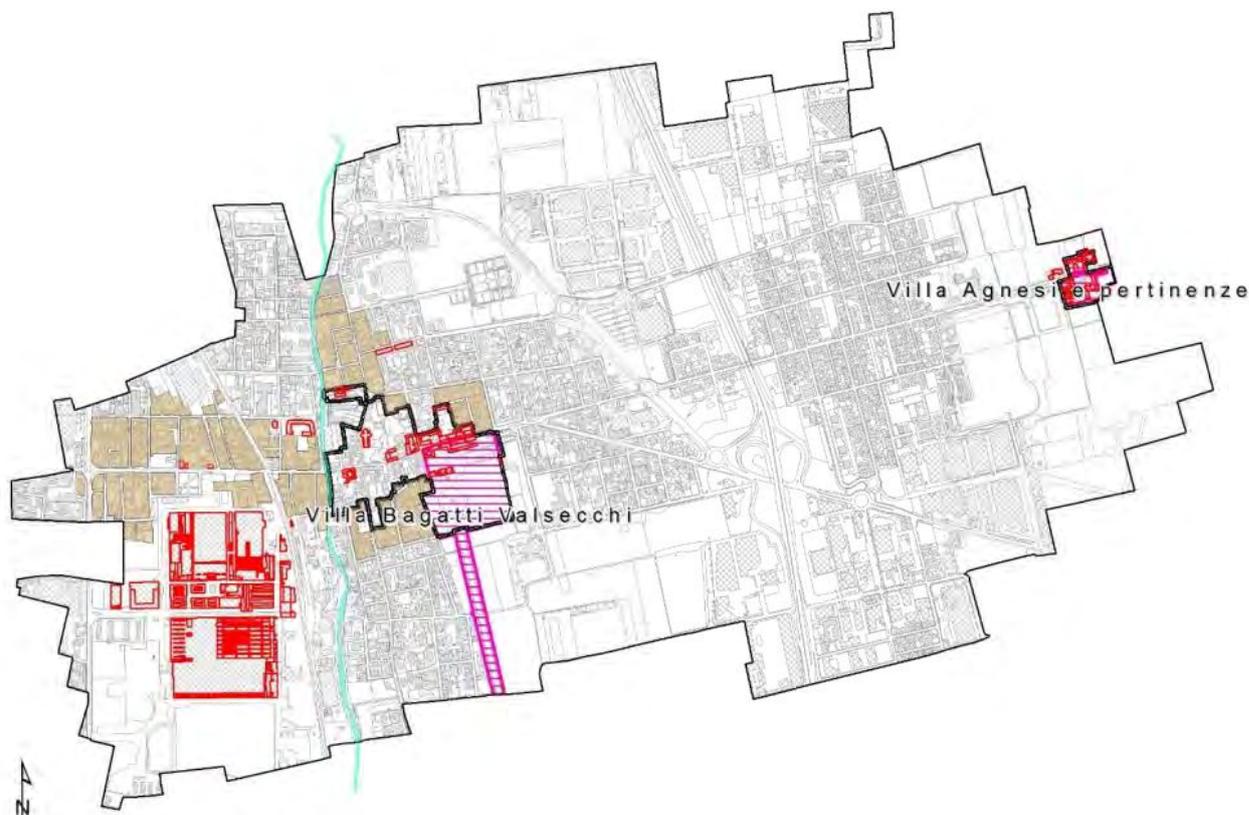
- solo per n. 5 risulta verificato il requisito di cui al c. 1 art. 10 del D.Lgs. 42/2004 e smi risultando "appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti,". La quota rimanente risulta di proprietà privata;
- solo per n. 3 risulta effettuato il procedimento di riconoscimento dell'interesse culturale di cui all'art. 12, con esito di inclusione (Cascina Valera – complesso e Cascina Viale Brianza – complesso) ed esclusione (Villa Medici di Marignano, ora sede del comune)
- il 70% ricade all'interno dei nuclei di antica formazione definiti dalla variante, pertanto risultano disciplinati dalla categoria di intervento A1.1. di conservazione integrale. La quota rimanente ricade all'esterno dei nuclei di antica formazione, e risultano ricompresi nella disciplina di variante dei tessuti chiusi della città centrale o all'interno di aree dismesse disciplinate dal Documento di Piano (edifici ex Snia)

La Variante identifica tali immobili all'interno della Tavola PR04 raffigurante gli elementi di caratterizzazione paesaggistica costitutivi dell'identità del paesaggio e li disciplina all'art. 45 delle disposizioni attuative del Piano delle Regole ovvero all'art. 15 (codice A1.1.) se ricadenti all'interno del nucleo di antica formazione.

<sup>31</sup> Già oggetto di decreto ministeriale che sancisce la valenza di bene culturale ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 24/2004 e smi.



*Il sistema degli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale e inquadramento rispetto ai tessuti con caratterizzazione storica od ambientale*



7. Le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante

Non risultano presenti sul territorio attività a rischio di incidente rilevante, né localizzate nei comuni contermini con areali di rispetto incidenti sul territorio comunale, ma solo attività classificate insalubri (cfr. par. 6.4 Parte I del Rapporto ambientale).

La Variante prevede all'interno della cartografia di Piano (DP12) alla mappatura delle aree dismesse, non utilizzate o sottoutilizzate alla data di adozione della Variante.

Denominazione		Stato di fatto			
AREA ID	DENOMINAZIONE	SUP. FONDIARIA mq	SUP. COPERTA mq	PIANI	ANNO DISMISSIONE DI
1	EX SNIA VISCOSA	482786	320000	0	1991-2000
2	Esselunga ex punto vendita	23084	3665	2	2011
3	Ex Eurocash	18040	12156	2	2000- 2011
4	Ex Fam	670	670	2	2000- 2011
5	Ex Mobili Veneti	3267	1578	4	2000- 2011
6	Ex Tecno	30050	16000	2	2000- 2011
7	Ex Regondi Vigani	8600	4000	3	2000- 2011



Denominazione		Stato di fatto			
AREA ID	DENOMINAZIONE	SUP. FONDIARIA mq	SUP. COPERTA mq	PIANI	ANNO DI DISMISSIONE
8	Ex FCM	10350	2300	2	2011- 2014
9	Ex Cerchi Sanremo	1900	1900	2	2009- 2010
10	Ex Esta	8400	5500	2_4	2011- 2014
11	Ex Tecocosmesi	4400	1600	4	2000- 2010
12	Ex Vz Automobili	350	360	2	2013
13	Ex Tagliaferro	28000	5300	2	2011- 2014
14	Ex Tentori	5280	1200	2	2011- 2014
15	Ex Figini	2150	2150	2	1991-2000
16	Ex Lissoni	516	516	2	2000- 2010
17	Ex Kono	2900	2100	2	2000- 2010

Tali aree sono da intendersi di rigenerazione urbana ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui alla Lr. 31/2014 se e dove applicabili.

▭ Confine comunale di Varedo

▬ Torrente Seveso

**Aree dismesse**

▭ Aree dismesse e sottoutilizzate (1, ..., 17)

**Siti contaminati**

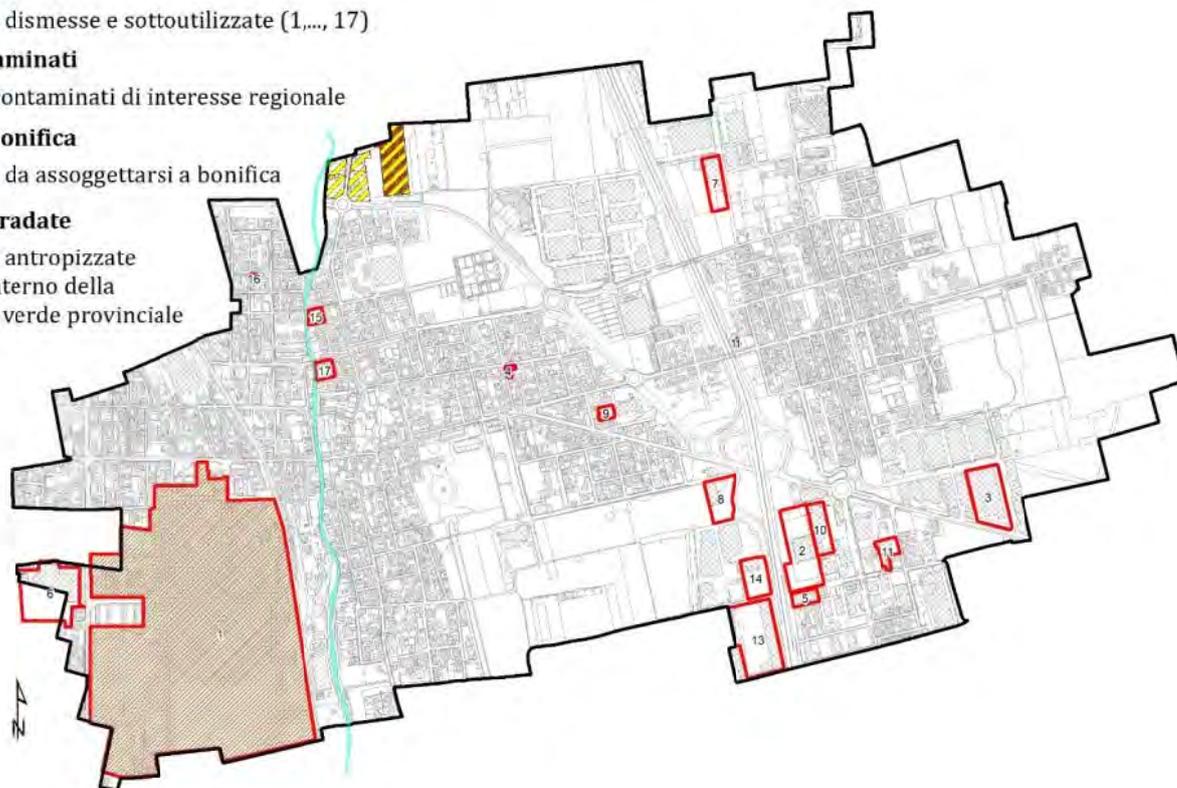
▭ Siti contaminati di interesse regionale

**Aree di bonifica**

▭ Aree da assoggettarsi a bonifica

**Aree degradate**

▭ Aree antropizzate all'interno della Rete verde provinciale



Le aree dismesse e sottoutilizzate coprono una porzione significativa del territorio comunale. In particolare, si può calcolare come la superficie fondiaria delle aree dismesse e sottoutilizzate rappresenti



ben il 19% della totalità della superficie delle aree urbanizzate di Varedo. Tali aree si possono tuttavia configurare come un'opportunità di recupero di brani del territorio altrimenti destinati al degrado.

*Modalità attuative di riconversione delle aree dismesse e del riuso urbano all'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato*

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

L'orientamento generale strategico della Variante per agevolare la riqualificazione, il riuso o il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente, in attuazione della politica di agevolare il riuso urbano, è dunque quello di incrementare le possibilità di utilizzo, anche attraverso una maggiore utilizzazione edificatoria delle aree dismesse esistenti all'interno del consolidato urbano sia residenziale che non, rispetto a quanto previsto dalla vigente normativa, aspetto che consentirebbe di raggiungere significativi obiettivi di densificazione e concentrazione insediativa, minimizzando le spinte dispersive e salvaguardando le aree libere da interventi di espansione urbana. Dunque configurare maggiori possibilità di intervento all'interno delle aree dismesse, sia in termini di destinazioni d'uso assentite che di modalità di intervento, ricorrendo a forme di pianificazione convenzionata piuttosto che attuative fino al recupero della Slp esistente o preesistente, Fondamentale poi la riconversione degli ambiti produttivi dismessi lungo il torrente Seveso, in concomitanza con gli obiettivi di cessione a verde degli ambiti contermini perseguibili anche con modalità premiali in funzione dell'estensione della fascia ambientale garantita lungo il Seveso oltre la quota di 10 metri prescritta dalla normativa vigente, al fine di concretizzare strategici obiettivi di riqualificazione verde del sistema insediativo lungo il torrente Seveso.

Inoltre, al fine di agevolare il recupero e il riuso del patrimonio edilizio esistente e dismesso o sotto utilizzato, la disciplina urbanistica prevede i seguenti accorgimenti:

- consentire nei tessuti edificati esistenti il recupero dei manufatti dismessi l'insediamento di nuove attività economiche, anche produttive ed artigianali, purchè compatibili con la residenza, dunque ad esclusione delle attività classificate come insalubri I e II livello, successivamente al conseguimento del rilascio di conformità a seguito di redazione di apposita Documentazione previsionale di impatto acustico (DPIA) che ne attesti la compatibilità con le funzioni residenziali contermini, oltre lo studio della mobilità di accesso in caso di attività che comportano l'utilizzo di mezzi di trasporto pesanti.
- Una sensibile riduzione dei coefficienti parametrici perequativi nei cambi di destinazione d'uso dei manufatti esistenti nelle zone D, al fine di agevolare il cambio di destinazione d'uso, rendendolo meno oneroso rispetto alle quote di perequazione da reperire e di monetizzazione oggi richieste;



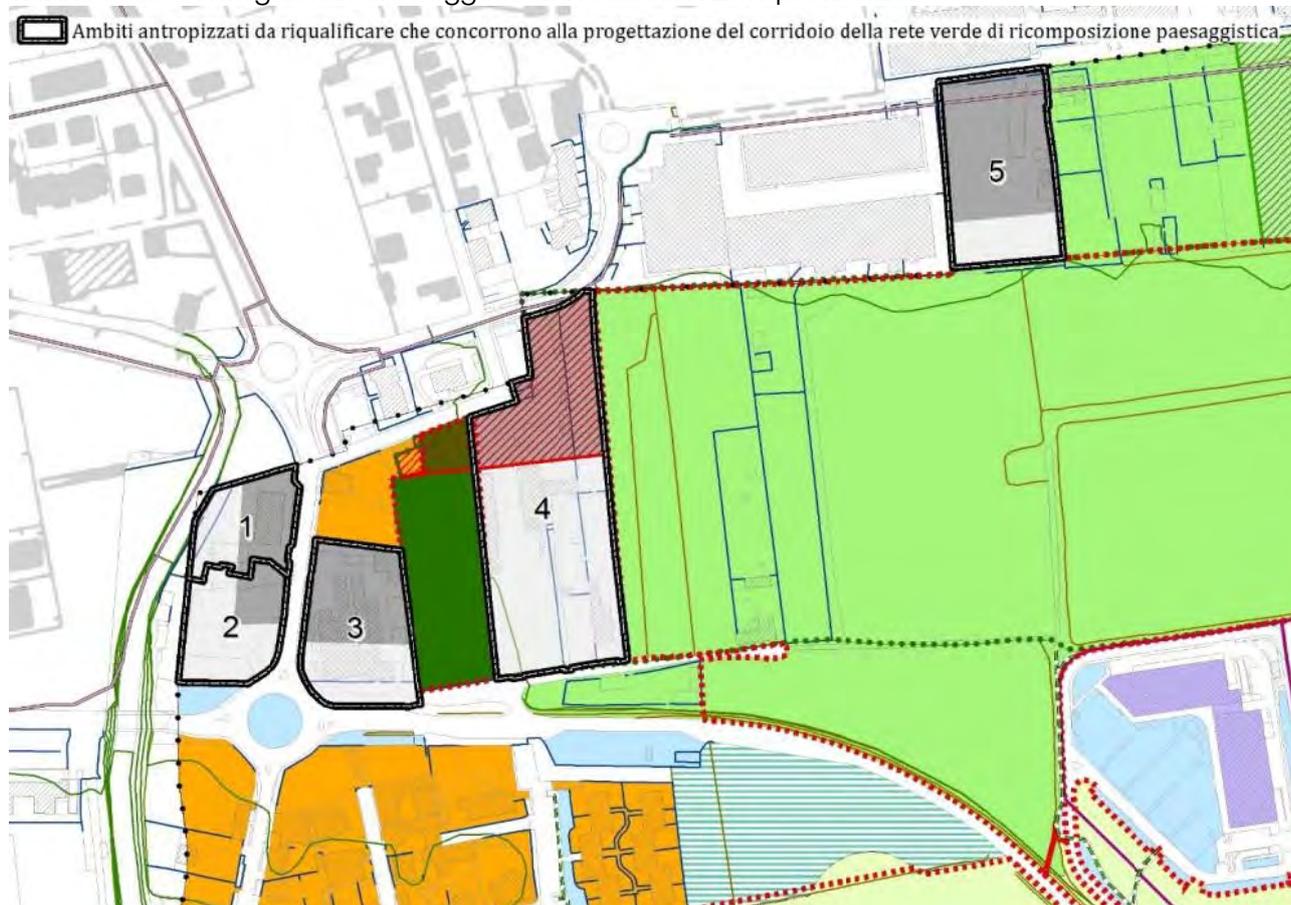
- consentire la riconversione nelle zone D2 in medie strutture di vendita fino alla soglia dimensionale stabilita da legge (2.500 mq di Sv) senza imporre limiti dimensionali previsti dal Pgt vigente

Si sottolinea come per gli interventi interessanti le aree dismesse di cui alla Tavola DP12, ovvero fabbricati che si trovano in uno “stato fisico di degrado non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria” è prevista l’applicazione, ove attuabile, delle agevolazioni di cui: i.) al c.10 art. 16 Dpr. 380/2001 e smi; ii.) al c. 4 – bis art. 17 Dpr. 380/2001 e smi; iii.) al c. 10 – bis art. 44 della Lr. 12/2005 e smi.; iv.) all’art. 4 della Lr. 31/2014 in quanto aree da intendersi quali “ambiti di rigenerazione urbana”,

Infine, la Variante identifica specifici ambiti antropizzati all’interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica, di seguito illustrati, per le quali l’obiettivo strategico amministrativo risulta quello di pervenire ad una complessiva riqualificazione e recupero dell’esistente (in considerazione anche dei contributi pervenuti dai cittadini in fase di consultazione pubblica), garantendo al contempo il ripristino ambientale almeno di una quota parte, al fine di concorrere alla realizzazione del corridoio ecologico individuato dalla provincia.

### 7.1. Gli ambiti antropizzati da riqualificare che concorrono alla progettazione della rete verde di ricomposizione paesaggistica

Il Piano delle Regole individua specifici ambiti all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale (ex art. 31 delle nta del Ptcp vigente) che risultano allo stato di fatto già urbanizzati e/o compromessi (dunque su cui è già avvenuta la trasformazione antropica), con presenza di manufatti e/o attività economiche esistenti e attive, con autorizzazioni e licenze vigenti per lo svolgimento delle attività insediate, in parte dismessi o sotto utilizzati, appartenenti dunque al sistema "antropizzato" (identificando in tal senso ai sensi del c. 1 art. 10 della Lr. 12/2005 e smi "parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli") ma non assimilabili tuttavia agli "aggregati urbani consolidati" in quanto frammentati e derivanti da logiche insediative di carattere isolato e poco compatto. Pertanto suddetti ambiti non vengono assoggettati alla disciplina dei tessuti urbani consolidati di cui al Capo I Titolo III delle disposizioni attuative del Piano delle Regole, ma vengono assimilati ad ambiti specifici della rete verde di ricomposizione paesaggistica locale, le cui proposte di intervento dovranno essere obbligatoriamente oggetto di intesa con l'Ente provinciale.



Si individuano nello specifico n. 5 ambiti di intervento, denominati dalla Variante "*unità ottimali di intervento U.I.*" che sono stati oggetto di sollecito da parte dei cittadini proprietari durante la fase di consultazione pubblica della variante:

- U.I.1: autolavaggio sito all'incrocio tra Via Agnesi e la direttrice stradale della Saronno-Monza, in adiacenza alla sponda destra del torrente Seveso
- U.I.2: attività di demolizione automobili rilasciata con regolare autorizzazione sita in Via Agnesi, in adiacenza alla sponda destra del torrente Seveso
- U.I.3: florovivaistica con licenza commerciale per una quota parte di Slp esistente



- UI.4: attività di demolizione automobili rilasciata con regolare autorizzazione sita presso il sito denominato "Cava Parravicini" di interesse regionale per la bonifica dei suoli
- UI.5: ambito degradato e compromesso adibito a deposito di attività esistenti, funzionale al completamento delle attività economiche localizzate sul territorio<sup>32</sup>.

Poiché tutti gli ambiti identificati con questa previsione risultano oggetto di sollecito dei cittadini (istanze) all'avvio della consultazione pubblica (cfr. Tavola DP\_01), per suddetti ambiti si pone l'obiettivo di coniugare le esigenze di riqualificazione e recupero dell'esistente (in considerazione anche dei contributi pervenuti dai cittadini in fase di consultazione pubblica), con le esigenze di ricomposizione e valorizzazione paesaggistica dettate dalla disciplina provinciale prevalente all'interno della rete verde, garantendo il ripristino ambientale almeno di una quota parte, al fine di concorrere alla realizzazione del corridoio ecologico individuato dalla provincia, posto che l'indirizzo strategico dell'amministrazione comunale, comune alle aree, risulta quello di definire una modalità di intervento attuabile e concreta rispetto alle vigenti previsioni che prevedono il mero trasferimento a titolo perequativo di diritti edificatori (indice Itp = 0,1 mq/mq) assegnati alle aree, i quali tuttavia non risultano tecnicamente trasferibili in quanto sia il vigente Pgt che, a maggior ragione, la proposta di variante a seguito della riduzione della perequazione, non sono in grado di accogliere. Si consideri inoltre che per alcune di queste aree si presentano ulteriori criticità legate alla caratterizzazione e bonifica ambientale dei suoli preliminare al ripristino ambientale dei suoli.

A seguito della verifica e disamina critica degli scenari di intervento ipotizzabili per suddetti ambiti (si rimanda al par. 5.4.2. Parte II del rapporto ambientale), in coerenza con le prescrizioni provinciali di "*ripristino della continuità e della funzionalità ecologica del corridoio verde entro cui risulta inserita mediante la compensazione del consumo di suolo e la realizzazione di ulteriori opere verdi*" (art. 31 Nta), la Variante prevede per suddetti ambiti l'attivazione di specifici istituti compensativi e perequativi per agevolare il recupero e la riqualificazione in loco mediante la contestuale progettazione di un corridoio verde in grado di ripristinare i valori di permeabilità e connettività ecologica richiesti dalla disciplina provinciale, secondo le modalità d'intervento definite all'art. 26 delle disposizioni attuative del Piano delle Regole e all'interno del relativo Allegato 1 alle disposizioni attuative del Piano delle Regole contenente, ambito per ambito, le specifiche d'intervento da attuarsi.

Nello specifico:

- la Variante identifica per ogni ambito identificato specifiche "unità ottimali di intervento" (UI) che devono concorrere al ridisegno delle connessioni verdi all'interno della rete verde rispetto allo stato esistente;
- viene fatta salva la conduzione delle attività economiche esistenti alla data di adozione della variante e prima dell'entrata in vigore della previsione di rete verde provinciale. Nello specifico: per le attività in essere attive alla data di adozione della presente Variante sono consentiti gli interventi fino alla manutenzione straordinaria, fatta salva la possibilità ristrutturazione e di incremento del 10% della Slp e della superficie coperta esclusivamente per opere di adeguamento tecnologico o igienico sanitario;
- all'interno delle unità ottimali di intervento sono sempre ammessi, su iniziativa privata, interventi di ristrutturazione urbanistica volti alla riorganizzazione e rifunzionalizzazione degli ambiti nel loro complesso, mediante il recupero della superficie generabile dall'ingombro in pianta dei manufatti esistenti e regolarmente assentiti a seguito di demolizione e ricostruzione. Suddetti interventi di ristrutturazione urbanistica sono invece obbligatori all'atto di cessazione delle attività ad oggi esistenti e fatte salve dal-

---

<sup>32</sup> Si ritiene peraltro come l'ambito interessato dall'UI n. 5 non detenga, secondo i criteri di controdeduzione provinciale per la rete verde, le caratteristiche proprie che ne hanno determinato l'inclusione nella Rete Verde stessa, sia per lo stato attuale dei luoghi, urbanizzato allo stato di fatto secondo la banca dati Dusaf 4.0, marginale rispetto al disegno della rete, in continuità con il tessuto urbano consolidato, la sua sottrazione non verrebbe ad alterare il disegno della rete né a ridurre significativamente l'ampiezza del relativo corridoio. Pertanto risulta anche di minore strategicità per il mantenimento all'interno della rete verde provinciale di ricomposizione paesistica provinciale.



la Variante o, in ogni modo, qualora ricorrano le condizioni per la demolizione, ovvero si renda necessaria una rifunzionalizzazione e rinnovamento delle funzioni insediate;

- gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui sopra sono subordinati alla presentazione di permesso di costruire convenzionato volto a definire, d'intesa con l'amministrazione comunale e l'ente provinciale, le necessarie azioni di riorganizzazione planivolumetrica all'interno degli "unità minime di intervento" (UMI) volte a garantire il ridisegno delle connessioni verdi all'interno dell'unità di intervento con la rete verde entro cui si collocano<sup>33</sup>;
- A tal fine il Piano delle Regole individua, per ogni ambiti territoriale ottimale di intervento (contrassegnato da apposita sigla), la superficie di consumo di suolo ammissibile, entro cui deve avvenire la concentrazione dei sedimi edificati e gli standard dovuti per parcheggi e viabilità, destinando la rimanente porzione a superficie drenante profonda (secondo quanto definito dalle norme del Piano delle Regole) e da cedere all'amministrazione comunale a seguito del completo ripristino ambientale dei luoghi;
- la superficie di consumo di suolo ammissibile non è soggetta alla verifica dei parametri di copertura e superficie drenante profonda, essendo gli stessi determinati dal disegno progettuale di corridoio verde sviluppato del Piano delle Regole all'interno del perimetro complessivo delle unità ottimali di intervento.

Nel complesso le prospezioni effettuate dalla Valutazione ambientale strategica hanno evidenziato come l'attuazione delle suddette previsioni di riqualificazione delle aree antropizzate all'interno della rete verde provinciale:

- garantiscano il ridisegno delle connessioni verdi all'interno dell'unità di intervento con la rete verde entro cui si collocano, destinando la rimanente porzione esterna alla superficie di consumo di suolo definita dalla Variante a superficie drenante profonda da cedere all'amministrazione comunale a seguito del completo ripristino ambientale dei luoghi;
- permettano di trarre la bonifica e il ripristino dei suoli che necessitano di interventi di bonifica;
- risultano funzionali, per l'accesso alle quote edificatorie aggiuntive previste dalla disciplina di variante, all'acquisizione e cessione all'amministrazione di aree a perequazione secondo l'impianto attuativo pre-visto dalla Variante;
- determinino una riduzione della superficie urbanizzata esistente allo stato di fatto del 67% circa (passando da 26.735 mq a 15.934 mq di suolo occupato da edificazione ed urbanizzazioni), un conseguente incremento delle superfici verdi libere permeabili, funzionali alla concretizzazione del corridoio verde provinciale, di oltre il 150% rispetto alle esistenti, all'incirca tre volte superiore. Dunque ne consegue che ai fini del computo del consumo di suolo, tali ambiti concorrono ulteriormente alla riduzione della superficie urbanizzata esistente;
- determinano un significativo innalzamento locale dei valori di connettività e permeabilità ecologica rispetto allo stato esistente, tali da determinare un innalzamento dei valori dell'indice di potenzialità ecologica stimato all'interno del rapporto ambientale<sup>34</sup> da "bassa" potenzialità ecologica (scenario attuale) a "medio" fino dunque a valori pari a 1,51 rispetto a valori ricompresi tra 0,39 e 0,91. Scompare dunque l'effetto barriera che caratterizza lo stato attuale dell'indice e si identifica una direttrice verde caratterizzata da migliori valori di permeabilità e connettività verde est-ovest.

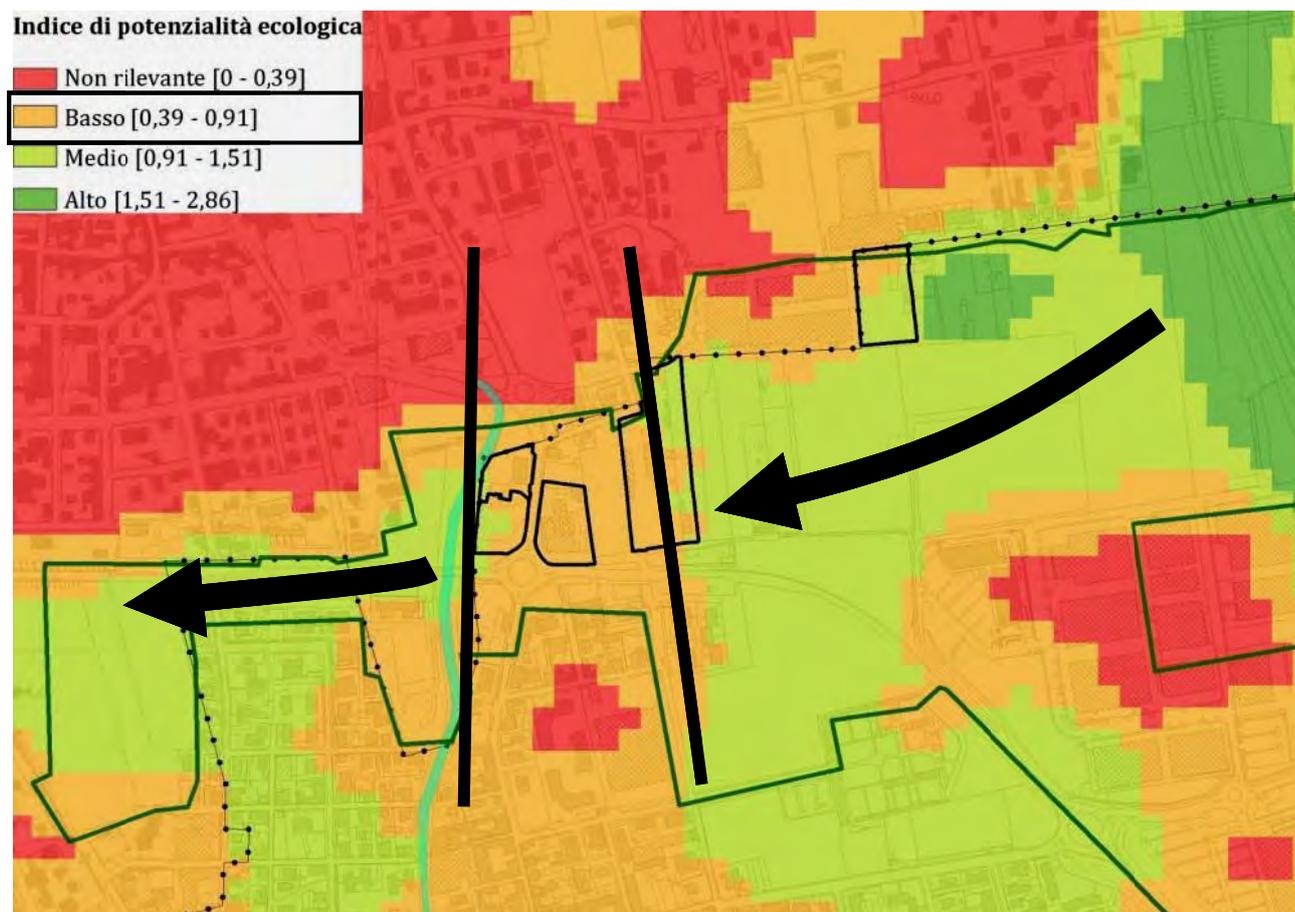
<sup>33</sup> Nello specifico: la trasformazione comporterà, a fini della compensazione all'interno della rete verde di cui alla lettera b comma 3 art. 31 delle Nda del Ptcp la previsione di interventi di mitigazione (tra i quali la realizzazione di passaggi faunistici) garantendo in ogni caso che non venga compromessa la continuità e la funzionalità ecologica del corridoio verde entro cui risulta inserita; ai fini della compensazione del consumo di suolo la cessione o l'eventuale realizzazione di ulteriori opere verdi.

<sup>34</sup> La valutazione ambientale strategica effettua in tal senso una simulazione allo stato di fatto e allo stato previsionale dell'indice valutativo di sintesi, espressivo della "potenzialità ecologica" del territorio, determinata dalla somma - all'interno di ogni singola cella in cui il territorio comunale è stato discretizzato ed entro un raggio di ricerca di 100 metri da ogni singola cella - della capacità biologica degli usi del suolo, della biopotenzialità territoriale (Btc) e della connettività/permeabilità ambientale dettata dall'impedenza degli usi del suolo ad essere ecologicamente attraversati e della prossimità con gli elementi di continuità verde.



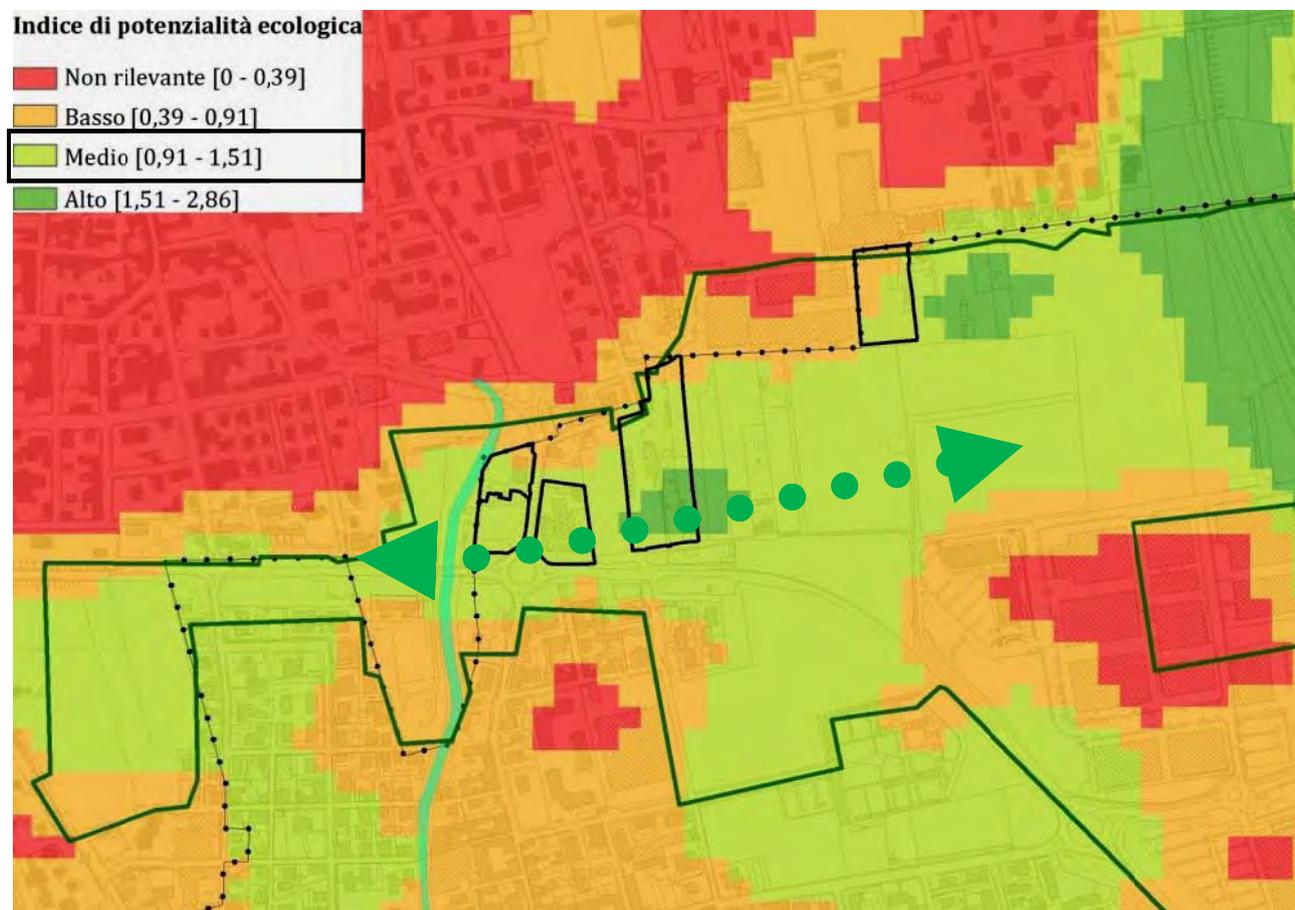
Dunque attraverso le suddette previsioni la Variante tende nel complesso a configurare uno scenario ambientale migliorativo rispetto allo stato ambientale in essere, maggiormente attuabile e concretizzabile di ridisegno in loco di corridoi verdi di nuova connettività ambientale, per una superficie di ripristino ambientale pari a 17.062 mq, da destinare a verde drenante profondo.

Indice di potenzialità ecologica stimato rispetto lo stato attuale dei luoghi<sup>35</sup>



<sup>35</sup> Cfr. par. 3.4. Parte II del Rapporto ambientale.

Indice di potenzialità ecologica (simulazione rispetto allo scenario previsionale di attuazione degli interventi all'interno delle UI previste dalla variante)



Tali stime dimostrano la sostenibilità ambientale delle presenti previsioni all'interno della rete verde provinciale e l'effettivo conseguimento dell'obiettivo di cui all'art. 31 di "*ripristino della continuità e della funzionalità ecologica del corridoio verde entro cui risulta inserita mediante la compensazione del consumo di suolo e la realizzazione di ulteriori opere verdi*".

L'illustrazione delle "ragioni della scelta" di questi specifici ambiti è contenuta nel par. 5.4.2 Parte II del Rapporto ambientale, in cui si illustrano le principali alternative/scenari di intervento presi in considerazione e valutati all'interno del Rapporto ambientale e le motivazioni che hanno condotto alla formalizzazione della disciplina prevista dalla Variante.

Le modalità d'intervento generali sono definite all'art. 26 delle disposizioni attuative del Piano delle Regole mentre le specifiche di intervento definite ambito per ambito sono contenute all'interno del relativo Allegato 1 alle disposizioni attuative del Piano delle Regole

L'immagine seguente raffigura lo stato dell'uso del suolo (Dusaf 4.0) delle aree interessate dalle unità di intervento ottimali all'interno della rete verde di ricomposizione paesistica provinciale (ex art. 31 del Ptcp). Sono contrassegnate: i.) in grigio: le aree da considerarsi (ai sensi dell'Allegato A del Ptcp provinciale vigente) urbanizzate allo stato di fatto; ii.) in verdino: le aree da considerarsi non urbanizzate all'interno dell'antropizzato; iii.) in giallo: le aree da considerarsi non antropizzate.



In considerazione della precedente raffigurazione, si riportano le quantità caratterizzanti lo stato dell'uso dei suoli per ogni UI di intervento, comparata con le previsioni di Variante.

Ambiti gruppo PDR.2	Stato di fatto (da Dusaf 4.0)			Previsione di Variante		
	Superficie urbanizzata (ai sensi dell'Allegato A Ptcp)	Superficie non urbanizzata (ai sensi dell'Allegato A Ptcp)	% sup urb allo stato di fatto	Superficie di concentrazione volumetrica a seguito di riorganizzazione urbanistica	Area da ripristinare a verde drenante profonda <sup>36</sup>	% sup urb allo stato previsionale
UI.1	2.946 mq	0 mq	100%	1.338 mq	1.608 mq	46%
UI.2	3.637 mq	0 mq	100%	1.338 mq	2.300 mq	37%
UI.3	0 mq	5.460 mq <sup>37</sup>	0%	3.180 mq	2.280 mq	58%
UI.4	13.269 mq	800 mq <sup>38</sup>	94%	4.886 mq	9.183 mq	35%
UI.5	6.883 mq	0 mq	100%	5.192 mq	1.691 mq	75%
<b>Totale</b>	<b>26.735 mq</b>	<b>6.260 mq</b>		<b>15.934 mq</b>	<b>17.062 mq</b>	
	<b>81%</b>	<b>19%</b>		<b>48%</b>	<b>51%</b>	

<sup>36</sup> Quote da aggiungere in saldo positivo ai fini della verifica del consumo di suolo generato dalla previsione di variante.

<sup>37</sup> Trattasi tuttavia di usi del suolo non effettivamente agricoli, ma assimilabili all'agricolo (colture florovivaistiche protette, codice 21142 da Dusaf 4.0), nonostante l'impianto in oggetto presenti le caratteristiche delle aree occupate da edificazioni ed urbanizzazioni (presenza di urbanizzazioni, parcheggi, piastre di cemento impermeabili), riscontrando dunque uno stato dei suoli quasi interamente compromesso. Nel complesso l'ambito, pur dovendosi considerare non urbanizzato, si presenta come un'area interamente occupata da antropizzazioni e non permeabile dal punto di vista della connettività ambientale.

<sup>38</sup> Quota funzionale a conseguire la rilocalizzazione e dunque il nuovo insediamento a seguito di trasferimento di un'attività economica esistente sul territorio a seguito di bonifica e ripristino ambientale del sito attualmente occupato dalla stessa. Dunque: da escludere dal computo del consumo di suolo ai sensi della Lr. 31/2014 per effetto del c. 4 art. 5. Ai fini della verifica del consumo di suolo ai sensi del Ptcp vigente invece l'ambito viene computato come nuovo consumo di suolo su "aree non antropizzate".



Assumendo gli usi del suolo Dusaf 4.0 e i criteri di consumo di suolo dell'Allegato A del Ptcp provinciale vigente è possibile stimare, allo stato di fatto, come la superficie considerabile come già urbanizzata interessata dagli ambiti di intervento dentro la rete verde di ricomposizione paesistica provinciale sia pari a più dell'80%.

Lo scenario previsionale di variante atteso ribalta le percentuali, configurando uno scenario in cui la superficie effettivamente urbanizzata di concentrazione volumetrica e delle urbanizzazioni (parcheggi e viabilità) rappresenta poco meno del 50% delle aree interessate, mentre le aree mantenute o ripristinate a verde drenante profondo (dunque da non considerarsi come consumo di suolo) vengono incrementate fino al 50%.

Pertanto l'attuazione delle previsioni di riqualificazione delle aree antropizzate all'interno della rete verde provinciale:

1. determina una riduzione della superficie urbanizzata esistente allo stato di fatto del 67% circa (passando da 26.735 mq a 15.934 mq di suolo occupato da edificazione ed urbanizzazioni)
2. determina un incremento delle superfici verdi libere permeabili, funzionali alla concretizzazione del corridoio verde provinciale, di oltre il 150% rispetto alle esistenti, all'incirca tre volte superiore.
3. dunque ne consegue che ai fini del computo del consumo di suolo, gli ambiti del gruppo PDR.2 concorrono ulteriormente alla riduzione della superficie urbanizzata esistente.

Tali stime dimostrano la sostenibilità ambientale delle presenti previsioni all'interno della rete verde provinciale e l'effettivo conseguimento dell'obiettivo di cui all'art. 31 di "*ripristino della continuità e della funzionalità ecologica del corridoio verde entro cui risulta inserita mediante la compensazione del consumo di suolo e la realizzazione di ulteriori opere verdi*".



*La simulazione dello scenario progettuale della variante*



## 8. Il governo dei fattori paesaggistici

Al Titolo VIII delle disposizioni attuative del Piano delle Regole la Variante formalizza la disciplina del paesaggio volta al governo dei fattori paesaggistici e delle sue trasformazioni, la quale risulta costituita dai seguenti elaborati fondanti:

1. Come previsto dall'art. 34 del Piano paesistico regionale, nelle modalità specificate dall'Allegato A delle modalità di pianificazione comunale, documento, approvato con D.G.R. n. 8/1681 del 29/12/2005, a seguito dei criteri attuativi dell'art. 7 della Lr. 12/2005, il Piano di governo del territorio definisce all'interno di apposita carta (Tavola PR05) le classi di sensibilità paesaggistica dei luoghi, da cui derivare un giudizio motivato sulla qualità paesistico-ambientale dell'assetto analizzato, definendo le seguenti categorie<sup>39</sup>:

1= sensibilità paesistica molto bassa	Sedime delle strade principali, aree adibite ad infrastrutture della viabilità, principali poli e luoghi della produzione e per attività non residenziali prive di alcuna espressione architettonica.
2= sensibilità paesistica bassa	Zone edificate miste residenziali e produttive di recente formazione, espressive del tessuto edilizio aperto
3= sensibilità paesistica media	Tessuti chiusi della città centrale attestati lungo la viabilità principale di valore storico testimoniale a maggiore organicità e coerenza linguistica e aree non urbanizzate o non antropizzate di minore integrità sede dei corridoi ecologici e fronti verso aree libere di carattere secondario, aree di frangia urbana
4= sensibilità paesistica alta	Aree insediate e non, appartenenti a sistemi insediativi di rilevanza paesistica quali comparti storici di storica formazione, aree lungo il Seveso o comprese nel PLIS Grugnotorto, di maggiore integrità
5= sensibilità paesistica molto alta	Aree di cui alla precedente classe e di riconosciuto e comprovato valore storico ambientale

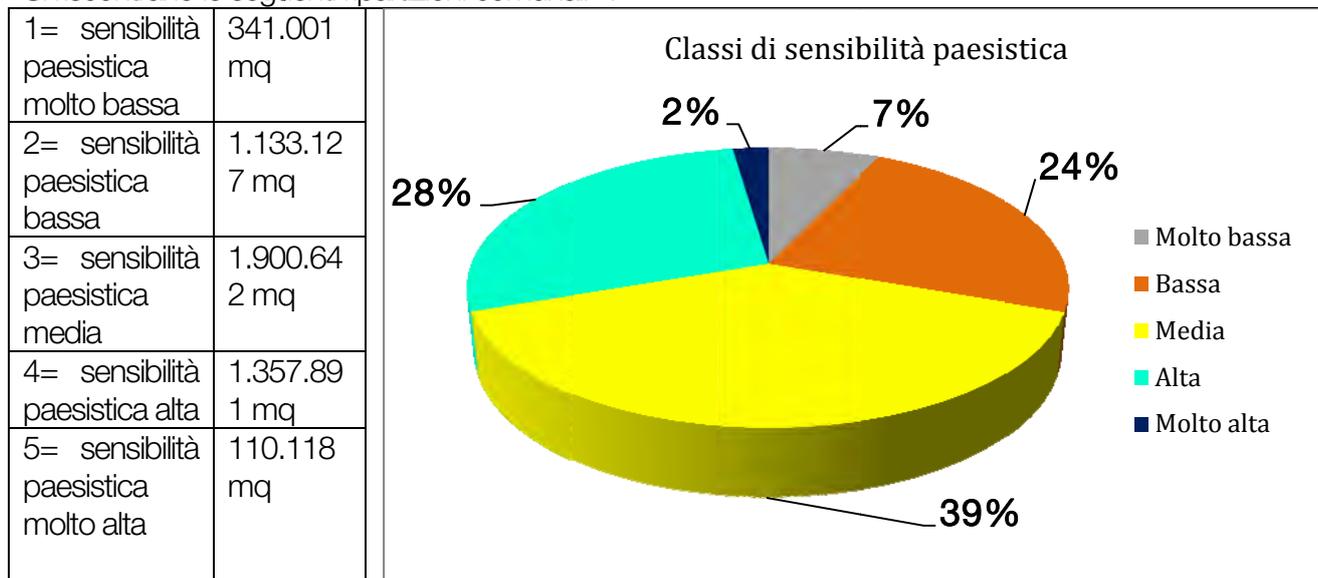
La classificazione di cui al comma 1 è operata ai sensi dell'art. 36 del vigente piano paesistico regionale nonché delle linee guida regionali in materia, e costituiscono il riferimento per l'esame dell'impatto paesistico dei progetti di cui alla Dgr 8 novembre 2002 – n. 7/11045.

**INSERIRE CARTA PR05 DELLE CLASSI DI SENSIBILITA' FATTA DA GIO'**

<sup>39</sup> A tal fine sono stati utilizzati come supporto le proiezioni paesaggistiche di cui al par. 2.3. della presente relazione.



Si riscontrano le seguenti ripartizioni comunali<sup>40</sup>:



La Variante attribuisce ad ogni classe di sensibilità paesaggistica specifici obiettivi minimi di qualità paesaggistica a cui il progetto deve traguardare, esplicitati all'interno delle disposizioni attuative del Piano delle regole.

2. La tavola DP\_10 del Documento di Piano, che identifica sul territorio gli elementi condivisi dell'assetto paesaggistico da utilizzarsi nella descrizione e caratterizzazione del contesto di intervento e in che modo il progetto si relaziona con gli elementi rappresentati

3. La tavola PR04 di caratterizzazione paesaggistica, redatta ai sensi della disciplina provinciale, che individua i beni e gli elementi di caratterizzazione paesaggistica costitutivi dell'identità del paesaggio che svolgono una funzione che contribuisce all'equilibrio ecologico/ambientale del territorio. Il beni e gli elementi di caratterizzazione paesaggistica costitutivi dell'identità del paesaggio raffigurati nella Tavola PR04 devono essere tenuti debitamente in conto nell'esame paesistico dei progetti e devono essere di norma oggetto di azioni di salvaguardia e valorizzazione del ruolo identitario. Per ognuno dei beni ed elementi di cui al comma 1 sono fatte salve le specifiche indicazioni normative nazionali o regionali, quando prescritte, e dovranno altresì essere tenute in considerazione le indicazioni contenute nel PTCP della Provincia di Monza e Brianza ove applicabili

All'interno della carta degli elementi di caratterizzazione paesaggistica di corredo al piano delle regole (Tavola PR04) la Variante rileva la presenza dei seguenti elementi costitutivi identitari del paesaggio con ricaduta prescrittiva di cui all'art. 49 delle disposizioni attuative del Piano delle Regole.

<sup>40</sup> Dalla classificazione del territorio comunale in classi di sensibilità paesistica emerge la prevalenza della classe di caratterizzazione paesaggistica "Media" (quasi il 40% del territorio comunale), identificando ambiti con valenze paesistiche residue e/o di contesto meritevoli di essere adeguatamente considerate e valorizzate nella progettazione edilizia, mentre ugual incidenza presentano gli ambiti ad alta sensibilità paesaggistica, che identificano dunque sistemi insediativi con maggiore connotazione paesistica, quali comparti storici di storica formazione, aree lungo il Seveso o comprese nel PLIS Grugnotorto, di maggiore integrità, dunque di sensibile caratterizzazione paesistica; mentre minori incidenze presentano gli ambiti a "molta elevata" sensibilità paesaggistica che identificano i due poli e aree pertinenziali e/o contermini di Villa Agnesi e Villa Bagatti-Valsecchi e gli ambiti a "molto bassa" sensibilità paesistica che intercettano i comparti non residenziali all'esterno della rete verde di ricomposizione paesaggistica, dunque la parte a sud-est del territorio comunale.



<i>Elemento</i>	<i>Fonte</i>	<i>Azioni</i>	<i>Contenuto minimo provinciale</i>	<i>Disciplina di Variante</i>	<i>Note</i>
Idrografia superficiale: torrente Seveso	Dbt topografico comunale	Adeguito alla scala 1:2.000 del DbT comunale	Contenuto minimo degli atti del Pgt, ai sensi dell'art. 10 delle NdA del Ptcp	Artt. 33 e 34 delle disposizioni attuative del Piano delle regole. Norme geologiche.	
Parco Locale di interesse sovra comunale del Grugno torto-Villoresi	Ente gestore	Adeguito alla scala 1:2.000 del DbT comunale	Contenuto minimo degli atti del Pgt, ai sensi dell'art. 22 delle NdA del Ptcp	Art. 24 delle disposizioni attuative del Piano delle regole	
Beni paesaggistici – aree tutelate per legge (art. 142 D.Lgs. 42/2004 e smi)	Progetto DATI Prov MI – Siba RL	-	-	Artt. 30 e 47 delle disposizioni attuative del Piano delle regole	
• 150 mt fiumi e torrenti					
• Territori foreste e boschi					
Beni culturali (ex art. 10 D.Lgs. 42/2004) tutelati con decreto di vincolo o provvedimento ministeriale	Ministero per i Beni e le Attività culturali	Adeguito alla scala 1:2.000 del DbT comunale	Contenuto minimo degli atti del Pgt, ai sensi dell'art. 13 delle NdA del Ptcp	Artt. 30 e 45 delle disposizioni attuative del Piano delle regole	
Beni di interesse storico culturale non sottoposti a specifica tutela, di interesse regionale	Lombardia beni culturali (Sirbec)	Adeguito alla scala 1:2.000 del DbT comunale	Contenuto minimo degli atti del Pgt, ai sensi dell'art. 13 delle NdA del Ptcp	Art. 45 delle disposizioni attuative del Piano delle regole	
Beni culturali	SIT Ptcp MB	Adeguito alla scala 1:2.000 del DbT comunale	Contenuto minimo degli atti del Pgt, ai sensi dell'art. 13 delle NdA del Ptcp	Art. 45 delle disposizioni attuative del Piano delle regole	Si rileva come i beni storico architettonici individuati dal Ptcp siano ricompresi all'interno degli ambiti con vincolo diretto o decreto ministeriale (art. 10 D.Lgs. 42/2004 e smi)
Aggregati storici – nucleo di antica formazione	Definizione progettuale della Variante Pgt	Adeguito alla scala 1:2.000 del DbT comunale	Contenuto minimo degli atti del Pgt, ai sensi dell'art. 14 let	Art. 15 delle disposizioni attuative del Pia-	



<i>Elemento</i>	<i>Fonte</i>	<i>Azioni</i>	<i>Contenuto minimo provinciale</i>	<i>Disciplina di Variante</i>	<i>Note</i>
		nale	a) delle NdA del Ptcp	no delle regole	
Aggregati storici – tessuti chiusi della città centrale	Definizione progettuale della Variante Pgt	Adeguato alla scala 1:2.000 del DbT comunale	Contenuto minimo degli atti del Pgt, ai sensi dell'art. 14 let. b) delle NdA del Ptcp	Art. 16 delle disposizioni attuative del Piano delle regole	
Beni storico architettonici, ripartiti in:					
i.) Architetture civili residenziali	SIT Ptcp MB	Adeguato alla scala 1:2.000 del DbT comunale	Contenuto minimo degli atti del Pgt, ai sensi dell'art. 15 let. b) delle NdA del Ptcp	Art. 49 delle disposizioni attuative del Piano delle regole	(*) <sup>41</sup>
ii.) Architetture religiose	SIT Ptcp MB	Adeguato alla scala 1:2.000 del DbT comunale	Contenuto minimo degli atti del Pgt, ai sensi dell'art. 17 delle NdA del Ptcp	Art. 49 delle disposizioni attuative del Piano delle regole	(*) <sup>42</sup>
iii.) Architetture e manufatti della produzione industriale	SIT Ptcp MB	Adeguato alla scala 1:2.000 del DbT comunale	Contenuto minimo degli atti del Pgt, ai sensi dell'art. 20 delle NdA del Ptcp	Art. 49 delle disposizioni attuative del Piano delle regole	(*) <sup>43</sup>
Parchi e giardini storici	SIT Ptcp MB	Adeguato alla scala 1:2.000 del DbT comunale	Contenuto minimo degli atti del Pgt, ai sensi dell'art. 16 delle NdA del Ptcp	Art. 30 delle disposizioni attuative del Piano delle regole	
Punto di rinvenimento archeologico	Soprintendenza ai beni archeologici	Adeguato alla scala 1:2.000 del DbT comunale	Contenuto minimo degli atti del Pgt, ai sensi dell'art. 21 delle NdA del Ptcp	Art. 40 delle disposizioni attuative del Piano delle regole	
Alberi monumentali	Sistema informativo comunale	-	Contenuto minimo degli atti del Pgt, ai sensi dell'art. 26 delle NdA del Ptcp	Art. 30 delle disposizioni attuative del Piano delle regole	
Boschi e fasce boscate	Piano di indirizzo forestale Prov. MI e Prov. MB		Contenuto minimo degli atti del Pgt, ai sensi dell'art. 12 delle NdA del Ptcp	Art. 30 delle disposizioni attuative del Piano delle regole	
Siepi e filari	Database topografico comunale	Adeguato alla scala 1:2.000 del DbT comunale	Contenuto minimo degli atti del Pgt, ai sensi dell'art. 25 delle NdA del Ptcp	Art. 49 delle disposizioni attuative del Piano delle regole	
Elementi geomorfologici	Approfondimento geologi-		Contenuto minimo degli atti del Pgt, ai	Norme geologiche di Piano.	

41 Si rileva come le architetture individuate dal Ptcp siano ricompresi all'interno dei beni di interesse storico culturale non sottoposti a specifica tutela (Sirbec) e pertanto disciplinati anche dall'art. 45 delle disposizioni attuative del Piano delle regole e dalla categoria di intervento A1.1. se ricadente nel nucleo di antica formazione (A1)

42 Ibidem

43 Ibidem



<i>Elemento</i>	<i>Fonte</i>	<i>Azioni</i>	<i>Contenuto minimo provinciale</i>	<i>Disciplina di Variante</i>	<i>Note</i>
	co idrogeologico e sismico di Variante		sensi dell'art. 11 delle NdA del Ptcp		
Viabilità di interesse storico	SIT Ptcp MB	-	Contenuto minimo degli atti del Pgt, ai sensi dell'art. 27 delle NdA del Ptcp	Art. 49 delle disposizioni attuative del Piano delle regole	
Fascia di rispetto delle strade panoramiche	Elaborazione comunale da shape provinciale	Adeguato alla scala 1:2.000 del DbT comunale	Contenuto minimo degli atti del Pgt, ai sensi dell'art. 28 delle NdA del Ptcp	Art. 32 delle disposizioni attuative del Piano delle regole	
Aree boschive comunali ERSAF	ERSAF	Adeguato alla scala 1:2.000 del DbT comunale	-	Art. 30 delle disposizioni attuative del Piano delle regole	
Fascia di riqualificazione degli assi principali	Sistema informativo comunale	-	-	Art. 48 delle disposizioni attuative del Piano delle regole	

Non si rilevano sul territorio comunale:

- architetture militari
- luoghi della memoria
- architetture e manufatti della produzione agricola
- elementi dell'idrografia artificiale

#### *Aree tutelate per legge*

Individuazione delle aree tutelate per legge e dunque sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e smi, per le quali l'istruttoria comunale è guidata dai criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni paesaggistiche approvati con la DGR n. IX/2727 del 22 dicembre 2011 e le domande di autorizzazione paesaggistica relative ad interventi di trasformazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e smi dovranno contenere in modo esaustivo la documentazione indicata all'interno del documento "Accordo ai sensi dell'art. 3 del Dpcm 12.12.2005 relativo alla documentazione che deve accompagnare le istanze di autorizzazione paesaggistica tra Regione Lombardia e il Ministero per i beni e le attività culturali" sottoscritto in data 4 agosto 2006.

#### *La commissione comunale per il paesaggio*

Al di fuori delle aree tutelate per legge, ogni progetto che incide sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici è soggetto a esame paesaggistico sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico secondo gli adempimenti previsti dalle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla d.g.r. n. 11045 dell' 8 novembre 2002, pubblicata sul 2° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 21 novembre 2002.

Ai fini del rilascio del titolo abilitativo edilizio, ovvero preliminarmente all'adozione di atti di pianificazione attuativa o convenzionata, i progetti di cui al comma 1 sono assoggettati all'esame della commissione



del paesaggio comunale nei casi stabiliti dal regolamento edilizio vigente<sup>44</sup>, fatta salva la facoltà riservata all'Ufficio tecnico di estendere, caso per caso, la casistica definita dal richiamato regolamento edilizio, Per ogni progetto di cui al comma 1 ricadente in classe con sensibilità paesaggistica superiore o uguale a 3, o con impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza (>6), la verifica di impatto paesistico deve essere espressa in una relazione ambientale che accompagna il progetto e che deve essere predisposta da parte del progettista

La relazione di cui al precedente comma dovrà descrivere i dettagli e i parametri progettuali (i materiali, i colori e i sistemi costruttivi scelti) di cui alla Dgr 8 novembre 2002 – n. 7/11045, illustrando non solo le scelte tecniche e materiche effettuate, ma spiegando anche le motivazioni che, sotto l'aspetto paesaggistico, hanno condotto alla proposta/soluzione progettuale presentata, precisando l'esistenza di limiti fisici, naturali e tecnici alla progettazione di eventuali soluzioni alternative prese in considerazione. Gli interventi dovranno presentare una complessiva congruità con l'impianto formale e il linguaggio architettonico del contesto, evidenziando come nella formalizzazione del progetto sia stata effettuata una debita valutazione delle relazioni con organismi edilizi contermini e dei caratteri progettuali nel rispetto dell'intorno. Eventuali progetti di evidente stacco dal contesto di inserimento dovranno essere adeguatamente motivati

Al fine di mettere nelle condizioni la Commissione comunale del paesaggio di accertare gli effetti sul paesaggio urbano, indotti dall'intervento ipotizzato, i progetti depositati all'istruttoria comunale dovranno in ogni modo risultare sempre e comunque accurati ed esaustivi per numero di elaborati, grado di dettaglio, capacità di utilizzo di tutto l'apparato strumentale disponibile – dalla modellazione tridimensionale al fotoinserimento realistico– in maniera da porre il decisore comunale nella condizione di comprendere tutti i risvolti dell'organismo urbanistico e architettonico proposto, proprio attraverso la sua più ampia efficacia rappresentativa, al fine di rendere conto almeno:

- dello stato attuale degli spazi interessati, anche attraverso esaustiva documentazione fotografica dell'intorno con cui l'ambito di intervento si relazione
- della connotazione paesaggistica del contesto paesaggistico di inserimento, attraverso la considerazione della tavola DP\_10 del Documento di Piano
- degli elementi di caratterizzazione paesaggistica con ricaduta prescrittiva in esso presenti, in funzione degli elementi contenuti nella tavola PR\_04 del Piano delle Regole raffigurante gli elementi di caratterizzazione paesaggistica costitutivi del paesaggio.
- della classe di sensibilità paesaggistica di riferimento di cui alla Tavola PR05
- l'impatto estetico-visuale;
- il corretto inserimento nel contesto e il rapporto con gli spazi aperti e pubblici;
- la qualità della soluzione progettuale, anche attraverso render progettuale, foto inserimento realistico o di prospetti ed assonometrie contestualizzati, esplicative dei materiali, soluzioni e particolari progettuali scelti
- gli elementi di mitigazione e compensazione proposti.
- la compatibilità con programmi e strumenti paesistico-ambientali vigenti;

#### *Applicazione dell'incentivazione paesaggistica*

Al fine di incentivare la qualità paesaggistica del progetto la variante definisce un indice Ip premiale, usufruibile nelle modalità definite dall'art. 13 delle presenti disposizioni attuative, commisurato al grado di incidenza (o impatto) paesaggistica conseguito da interventi di ristrutturazione edilizia con integra-

---

44 Oltre che per gli interventi ricadenti in aree tutelate per legge e dunque sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e smi, per le quali l'istruttoria comunale è guidata dai criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni paesaggistiche approvati con la DGR n. IX/2727 del 22 dicembre 2011 per l'ottenimento obbligatorio dell'autorizzazione paesistica di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e smi,.



zione volumetrica, ristrutturazione edilizia sostitutiva o nuova edificazione, da asseverarsi da parte del soggetto proponente secondo il modello di cui alla deliberazione della Giunta regionale 8 novembre 2002, n. VII/11045, e stabilito in funzione della classe paesaggistica di riferimento secondo quanto indicato dalla Tavola PR05, previa verifica e valutazione della commissione paesaggio comunale circa la corrispondenza del progetto agli obiettivi di qualità attribuiti ad ogni classe di sensibilità paesaggistica, nonché alle prescrizioni e agli indirizzi specifici di ambito di cui al Titolo III, sia dal punto di vista dell'eshaustività e completezza degli elaborati nonché della coerenza e dell'organicità complessiva dell'intervento nel suo contesto di inserimento, anche in funzione dell'applicazione delle norme morfologiche per le zone storiche e centrali.

Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto				
	1	2	3	4	5
5	5	10	15	20	25
4	4	8	12	16	20
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5

Tabella 3 – Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti (deliberazione della Giunta regionale 8 novembre 2002, n. VII/11045)

Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto				
	1	2	3	4	5
5	0,035	0,03	0,025	0	0
4	0,03	0,025	0,02	0	0
3	0,025	0,02	0,015	0	0
2	0,02	0,015	0,01	0	0
1	0,015	0,01	0	0	0

Tabella di raccordo per l'attribuzione dell'indice premiale  $I_p$  (mq/mq) commisurato alle classi di incidenza paesaggistica, usufruibile nelle modalità definite dall'art. 13 delle presenti disposizioni attuative.



## 9. I contenuti minimi del Piano delle Regole della Variante in recepimento del Ptcp provinciale

### 9.1. Parco locale d'interesse sovracomunale Grugnotorto-Villoresi

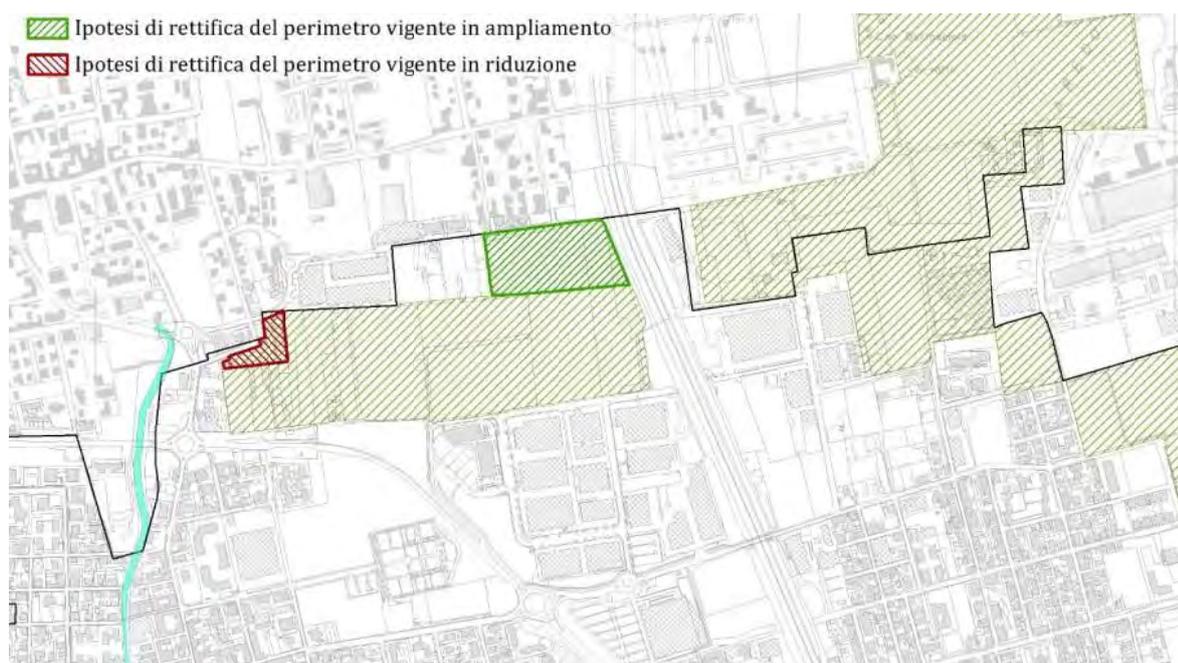
Nella tavola di azionamento è individuato il perimetro del parco Sovracomunale Grugnotorto-Villoresi, istituito ai sensi dell'art. 34 della L.R. 86/83 ed adeguato alla scala locale 1:2.000 del database topografico. L'intera area è oggetto di un "Programma Pluriennale degli interventi" secondo quanto disposto all'art. 7.5 della DGR 1/10/2001 n° 7/6296.

Tenuto conto di quanto contenuto nel Programma Pluriennale di cui al precedente comma 2, all'interno del perimetro del Parco si applicano le disposizioni delle presenti Norme relative alle zone di PGT ricomprese nel perimetro stesso

Le aree ricomprese all'interno del perimetro del PLIS identificano sul territorio gli ambiti di particolare rappresentatività per completezza e integrità delle componenti del sistema del paesaggio agrario ai sensi dell'art. 22 delle NdA del Ptcp vigente. Si riscontra in tal senso come il medesimo istituto sia volto a promuovere azioni di salvaguardia degli elementi costitutivi e delle loro relazioni reciproche percettive, strutturali e fruttive.

Nella tav. DP13 sono indicate le ipotesi di rettifica del perimetro vigente in riduzione e in ampliamento nei seguenti termini:

- in riduzione, correlata esclusivamente alla proposta di riqualificazione del sito di interesse regionale Cava Parravicini inserito all'interno dell'area di riqualificazione che concorre alla costruzione del corridoio verde provinciale (Codice PDR.2, Ul.4) al fine di consentire la concentrazione volumetrica dei diritti edificatori maturati come premialità all'attuazione degli obiettivi legati alla bonifica e ripristino ambientale di una quota significativa del sito all'interno della rete verde = 5.870 mq
- in ampliamento, correlata alla compensazione degli interventi con codice PDR.2 = 29.400 mq per un saldo totale positivo espressivo di una previsione di ampliamento del PLIS pari a 23.530 mq (pari a un incremento del 2,7 % del perimetro vigente)





## 9.2. La rete verde di ricomposizione paesistica provinciale

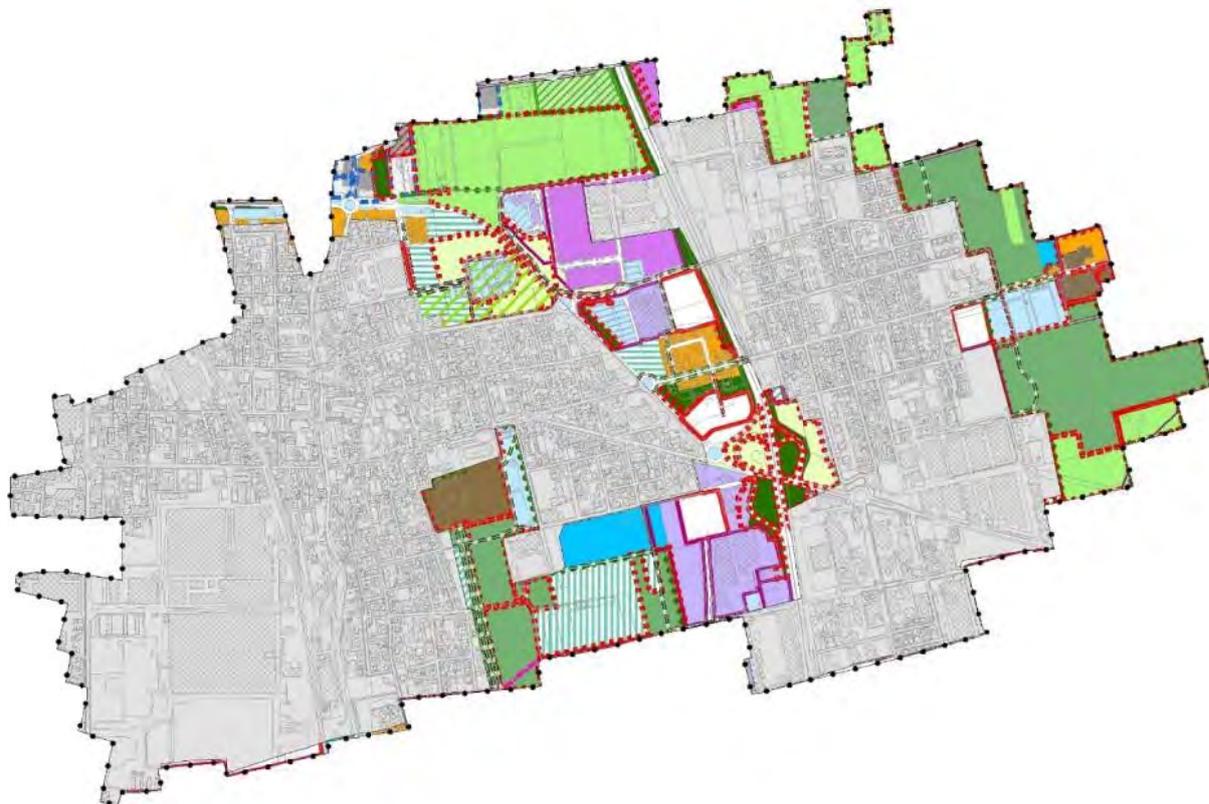
Il Piano delle Regole recepisce, in adeguamento alla scala locale 1:2.000 del database topografico, il perimetro della rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale disciplinata dall'art. 31 del vigente Ptcp.

Il perimetro della rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale definita per il territorio comunale ricomprende al suo interno i seguenti ambiti di disciplina:

- a) gli spazi della mobilità e della sosta, disciplinati dalle disposizioni attuative del Piano dei Servizi;
- b) gli aggregati urbani consolidati, nello specifico le zone B2 e D, disciplinati all'interno del Capo I Titolo III delle presenti disposizioni normative attraverso uno specifico disposto normativo volto a disciplinare gli interventi edilizi all'interno dei tessuti urbani consolidati ricadenti anche all'interno della rete verde provinciale;
- c) Aree non urbanizzate all'interno dell'antropizzato, disciplinate all'interno del Capo II Titolo III delle presenti disposizioni normative
- d) Aree non antropizzate all'esterno del tessuto urbano consolidato, disciplinate all'interno del Capo III Titolo III delle presenti disposizioni normative
- e) Ambiti interessati da previsioni urbanistiche vigenti non attuate, e disciplinate dalla variante all'interno del Documento di Piano, da assoggettarsi dunque alle compensazioni di cui al Titolo V delle presenti disposizioni attuative.
- f) Aree private con diritti volumetrici in perequazione, disciplinate dalle disposizioni attuative del Piano di servizio, al fine di completare il disegno di rete ecologica comunale di pubblica proprietà

Infine, al fine di tragguardare obiettivi di riqualificazione dei processi di degrado del suolo in atto verificatisi prima dell'entrata in vigore della rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale, il Piano delle regole individua all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale specifici "ambiti antropizzati da riqualificare" (di cui al precedente par. 7.1), rispetto ai quali identifica specifiche "unità ottimali di intervento" (UI) che devono concorrere al ridisegno delle connessioni verdi all'interno della rete verde in cui sono inseriti, secondo le modalità definite dal seguente articolo.

Si specifica che a compensazione di suddetti interventi di trasformazione insediativa all'interno della rete verde provinciale, nella tav. DP13 è indicata l'ipotesi di ampliamento del perimetro di rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale, pari a 55.156 mq, per un saldo totale positivo espressivo di una previsione di ampliamento della rete verde provinciale pari a un incremento del 3,3 % del perimetro vigente., funzionale al completamento della rete ecologica comunale rispetto alla strategia amministrativa di configurare un corridoio verde attrezzato di permeabilità verde nord-sud tra gli ambiti del Plis a nord e quelli a Sud attestati attorno a Villa Bagatti Valsecchi.



La disciplina di Variante all'interno degli areali della rete verde di ricomposizione paesistica provinciale

### 9.3. Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS)

Per effetto ed efficacia delle disposizioni prescrittive prevalenti di cui agli artt. 6 e 7 delle norme del vigente Ptcp il Piano delle Regole recepisce e meglio oggettiva sul territorio comunale, alla scala del database topografico 1:2.000, gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS), identificando sul territorio le aree di applicazione della disciplina provinciale prevalente in base ai criteri di cui alla DGR n.8/8059 del 19 settembre 2008 ed esplicitati al comma 2 art. 7 del Ptcp vigente.

Si specifica che tali ambiti AAS identificano sul territorio gli unici ambiti agricoli assoggettati alla disciplina del Titolo III della Lr. 12/2005 e s.m.i, in quanto per le rimanenti aree non antropizzate all'esterno del tessuto urbano consolidato si riconosce una prevalente funzione ambientale sulla funzione produttiva, essendo assegnata a queste ultime la funzione connettiva della rete ecologica comunale principale, e dunque vengono assimilate alle "aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche" di cui alla let. b) c. 4 art. 10 della Lr. 12/2005 e s.m.i.

Si specifica altresì che nelle more del comma 3 art. 7 del vigente Ptcp, e in funzione dei richiamati criteri esplicitati al comma 2 art. 7 del Ptcp vigente (per cui i Comuni hanno la facoltà di apportare "rettifiche, precisazioni ossia integrazioni" all'individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola d'interesse strategico), la Variante ha elaborato proposta motivata di modifica a livello locale della perimetrazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS) contenuta all'interno di specifico Allegato 1 e 2 alla presente relazione del Piano delle regole, e a cui si rimanda.

La Tavola PR02 pertanto contiene la proposta di perimetrazione conformativa degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS) provinciale che la variante intende proporre.



Si riscontra:

- come il saldo delle modifiche proposte risulti in ogni modo positivo e pari al + X% dei vigenti ambiti AAS, dunque la Variante incrementa le porzioni di territorio destinate all'attività agricola d'interesse strategico;
- una porzione dei vigenti ambiti AAS risulta interessata da un ambito del Piano dei servizi per "orto urbano" per la quale l'amministrazione comunale intende confermare la previsione di servizio pubblico all'interno della disciplina del Piano dei Servizi, sia al fine di non decrementare il saldo della dotazione pro-capite di servizi, sia per non precludersi la possibilità di accedere ad eventuali bandi inerenti gli orti urbani, dunque senza che si possa perdere la connotazione di servizio della suddetta area. Si ritiene come la duplice disciplina di servizio in qualità vincolante di "orto urbano" e di AAS nel Piano delle Regole possa coesistere in virtù delle attività assentite dalla normativa di Piano.

#### 9.4. Gli ambiti di interesse provinciale

Per effetto ed efficacia delle disposizioni prescrittive e prevalenti di cui all'art. 34 del Ptcp provinciale vigente, la Tavola PRO3 di Variante recepisce, all'interno degli ambiti di azione paesaggistica e all'esterno dell'attuale individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, della rete verde di ricomposizione paesaggistica, dei parchi regionali e dei PLIS, gli ambiti di interesse provinciale, da ritenersi strategici dal punto di vista paesaggistico per il mantenimento di spazi inedificati fra tessuti urbanizzati limitrofi e per conservare l'identità propria di ogni nucleo urbano e da considerarsi, ai sensi del comma 3 let. b) art. 34 quali "ambiti minimi di pianificazione".

La variante riconosce la disciplina provinciale del presente articolo all'interno di specifico articolo all'interno delle disposizioni attuative del Piano delle Regole (cfr. art. 31), precisando come "l'eventuale previsione di interventi a consumo di suolo (come definiti all'art.46) all'interno di ambiti di interesse provinciale necessita di azioni di coordinamento definite dalla Provincia d'intesa con i Comuni interessati"

Si specifica come la Variante non operi una proposta di modifica degli ambiti vigenti, ma effettivamente un recepimento degli ambiti di interesse provinciale all'interno della cartografia conformativa del Piano delle Regole.



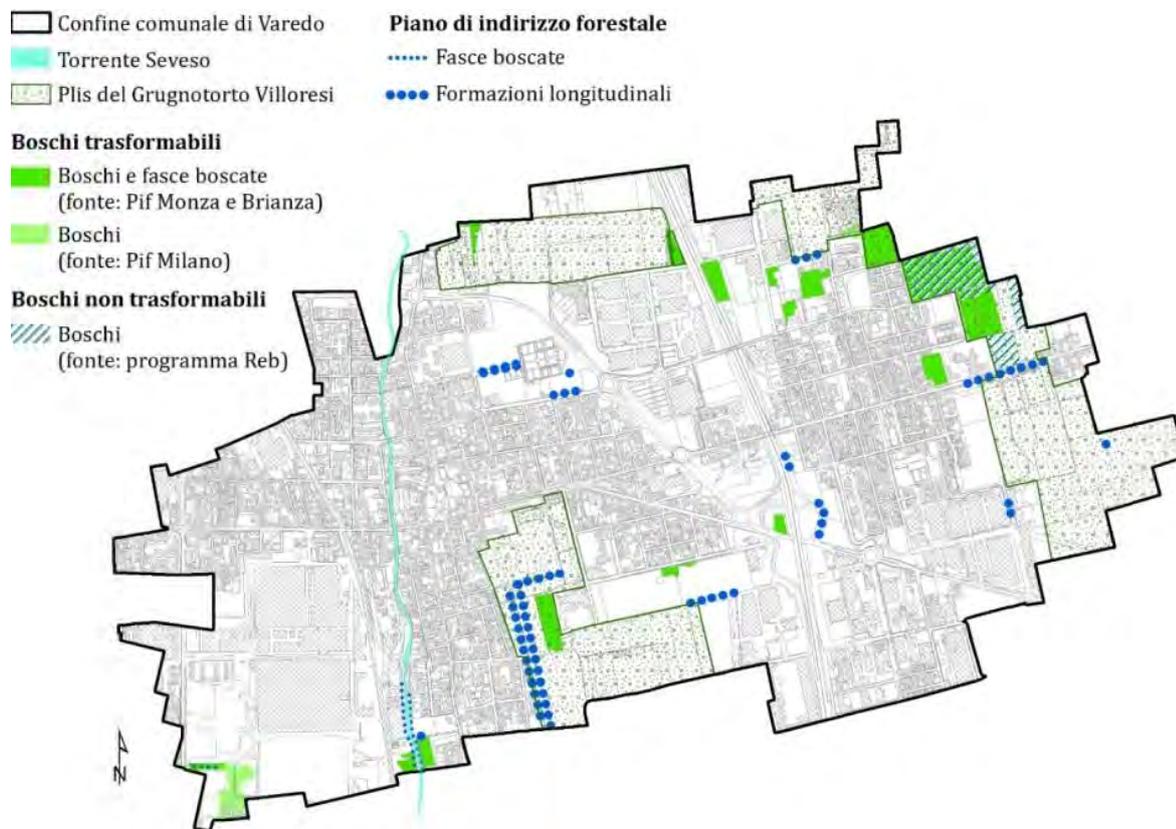


*Boschi e fasce boscate (art. 12 del Ptcp Mb)*

All'interno della tavola 3 del Ptcp sono individuati i boschi e le fasce boscate. Il compito di aggiornare puntualmente tali individuazioni spetta al Pif provinciale. La Variante prende in considerazione gli ambiti boscati definiti dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF) quali ambiti di disciplina prevalente per il recepimento delle disposizioni e dei contenuti per la gestione del patrimonio boschivo e forestale esistente sul territorio comunale. La Provincia di Monza e della Brianza ha avviato il procedimento per l'elaborazione del proprio PIF e, nel frattempo, applica quello redatto dalla Provincia di Milano. Nel merito:

- All'interno del PIF non si riscontrano sul territorio aree boscate<sup>46</sup> non trasformabili, ai sensi dell'art. 26 del PIF della Provincia di Milano vigente ed applicabile;
- Mentre sul territorio si riscontra la presenza di sole aree e fasce boscate (art. 12) trasformabili (da PIF provinciale), per la cui trasformazione occorre il rilascio di apposita autorizzazione;
- Non si riscontra la presenza di interferenze, in quanto la Variante non prevede aree di trasformazione o completamento urbano ubicate su aree boscate disciplinate dal PIF provinciale.

Circa i boschi trasformabili siamo quindi in presenza di Aree e fasce boscate (art. 12) trasformabili (da Pif provinciale di Milano e Monza e Brianza), per la cui trasformazione occorre il rilascio di apposita autorizzazione. Tuttavia, a seguito del Programma REB si ha anche l'individuazione di boschi non trasformabili<sup>47</sup>, aree verdi comunali con vincolo trentennale ad uso boschivo<sup>48</sup> per la realizzazione di boschi polivalenti nella cintura periurbana.



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

47 Descritti al paragrafo 3.1.3. del Documento di Scoping.

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



Si riscontra a tal fine come le azioni di Variante non incidono su ambiti boscati di prevalente disciplina del Piano di indirizzo forestale definiti come non trasformabili. Le previsioni di trasformazione in corso di attuazione o in itinere che la Variante ha inteso riproporre nelle more della Lr. 31/2014 e smi che interessano boschi e fasce boscate individuate dai Pif di riferimento saranno prioritariamente oggetto di mantenimento all'interno degli ambiti da mantenere a verde, od ove non possibile oggetto di compensazione ambientale.

#### *Beni storico architettonici (art. 13 del Ptcp Mb)*

Sono individuati nella tavola 3a del Ptcp i beni di interesse storico architettonico.

Secondo il repertorio del Ptcp risultano 21 beni di interesse storico architettonico, di cui 16 individuati puntualmente a livello cartografico (presenti nella tav. PR.04 del presente Piano) e 12 dei quali ricadenti all'interno del Nucleo di antica formazione, per cui risultano tutti classificati come **edifici ed organismi edilizi di interesse storico ed architettonico, di rilevante significato urbano (A1.1.) all'interno del nucleo di antica formazione**, dovendosi perseguire obiettivi di conservazione integrale.

Inoltre, dal raffronto con i beni culturali (numero 23 individuati a livello di manufatto edilizio nella tav. PR.04) si evince come la totalità dei beni di interesse storico architettonico individuati dalla provincia (16 sui 21 totali) coincidano con parte dei beni culturali (Sirbec), dunque disciplinati all'articolo 45 delle norme del presente Piano (PdR).

#### *Repertorio Beni del Ptcp*

<i>Denominazione</i>	<i>Macro Tipologia (<sup>A9</sup>)</i>	<i>Cod. tipo (<sup>B0</sup>)</i>	<i>Ambito Tematico (<sup>B1</sup>)</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Vincolo (<sup>B2</sup>)</i>
<b>Villa Bagatti Valsecchi</b>	<b>C</b>	<b>C1</b>	<b>Frp</b>	<b>Via Vittorio Emanuele II, 48</b>	<b>SI</b>
Villa Medici di Marignano	C	C1	Frp	Via Vittorio Emanuele II, 3	
Villa Cotta	C	C1	Frp	Vicolo Maurizio e Lazzaro, 30	
Villa Agnesi	C	C1	Frp	Viale Brianza, 180	
Casa Villanova	C	C2		Via Umberto I, 9	
Casa a corte detta "court quadrata"	C	C2	Aci	Via Vittorio Emanuele II, 41 – Via Giusti	
Casa a corte detta "curt dal pedret"	C	C2	Aci	Via Vittorio Emanuele II, 45	
Casa a corte detta "curt dal spiezie"	C	C2	Aci	Via Bagatti, 6 ang. Via Vittorio Emanuele II	
Casa a corte detta "ul curtum" o "curtascia" o "curt del castel"	C	C2	Aci	Via Monte Tomba	
Casa	C	C2		Via Umberto I, 114	
<b>Parco e viale d'accesso di Villa Bagatti Valsecchi</b>	<b>C</b>	<b>C4</b>	<b>Frp</b>	<b>Via Vittorio Emanuele II, 48</b>	<b>SI</b>

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

50 (C1) Villa; (C2) Casa, Palazzo; (C4) Parco storico o giardino; (I3) Stazione ferroviaria; (P1) Setificio, filanda, cotonificio, e altri impianti del settore tessile; (R1) Chiesa o edificio per culto; (RU1) Cascina, casa colonica o altro edificio rurale; (S5) Cimitero, lazzaretto; (U1) Centro storico; (U4) Nucleo rurale.

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

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



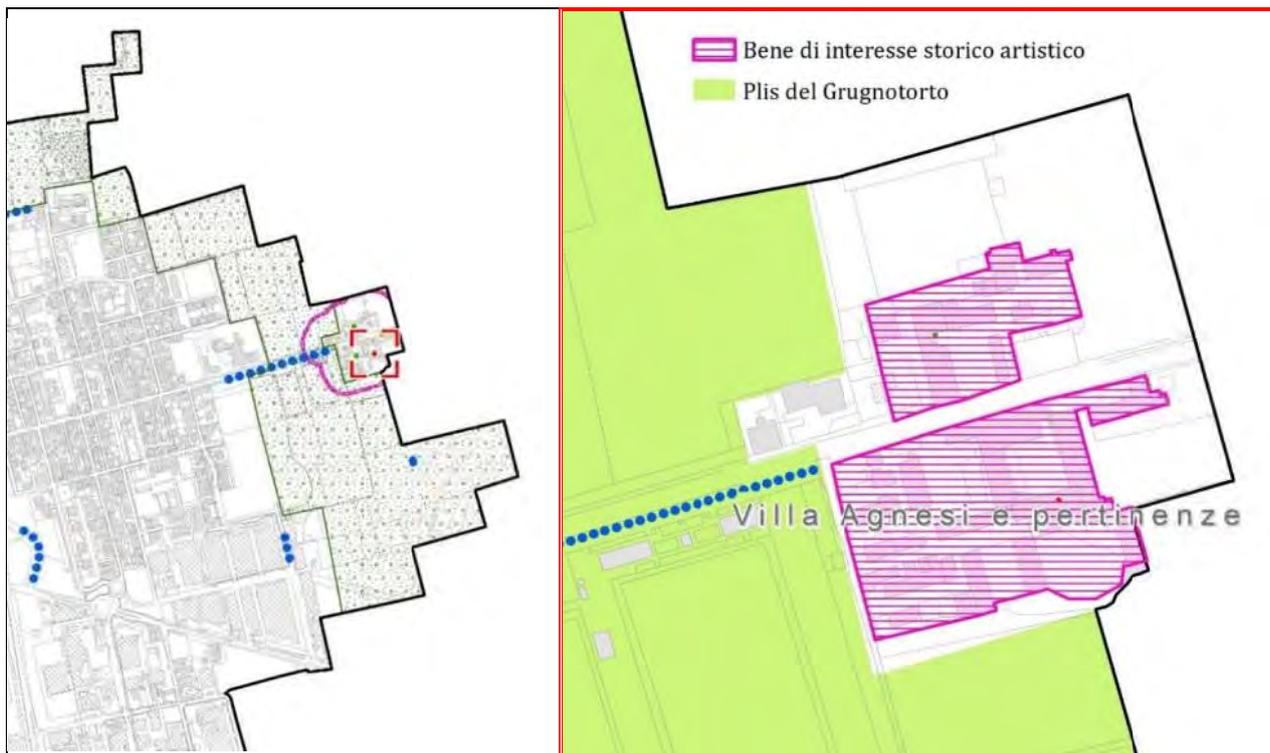
Giardino di Villa Medici di Mari-gnano	C	C4	Frp	Via Vittorio Emanuele II, Via Ba-gatti	
Giardino di Villa Agnesi	C	C4	Frp	Viale Brianza, 184	
Stazione ferroviaria	I	I3	Via	P.zza Stazione	
Impianto di produzione tessile Snia Viscosa	P	P1	Ind	Via Umberto I	
Chiesa dei SS. Apostoli Pietro e Paolo	R	R1	Rel	Via San Giuseppe	
Chiesa dell'Annunciazione dell'angelo a Maria	R	R1	Rel	Viale Brianza, 186	
Cascina Valera	RU	RU1	Agr	Margine dell'abitato	
Lazzaretto presso Villa Bagatti Valsecchi	S	S5	Aci	Via Vittorio Emanuele II, 48	
Centro storico	U	U1	Amm		
Aggregato rurale storico	U	U4	Agr		

Va infine specificato che gli insediamenti rurali areali (tav. PR.04) individuati dalla provincia, corrispondono all'ambito di Villa Agnesi già individuata puntualmente tra i beni storico architettonici (tav. PR.04), sulla quale insiste un decreto ministeriale che in data 5.12.2005 ha dichiarato Villa Agnesi e relative pertinenze (sita in Viale Brianza) bene di interesse storico artistico ai sensi dell'art.10 comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42, ed a seguito del quale si è potuto individuare il perimetro del bene vincolato relativo all'individuazione puntuale. A tal proposito si dà conto: (a) degli esiti della lettura del decreto ministeriale grazie al quale è stato individuato l'areale di corrispondenza di Villa Agnesi e delle relative pertinenze, individuato in principio unicamente dall'elemento puntuale di riferimento dei beni di interesse storico architettonico; (b) del repertorio dei beni culturali (Sirbec) che corrispondono all'individuazione puntuale dei beni di interesse storico architettonico riportati in cartografia (tav.3a del Ptcp, confluiti poi nella tav. PR.04 della presente Variante)

***a. Beni di interesse storico culturale a seguito di decreto ministeriale attestante l'interesse culturale: Villa Agnesi e pertinenze (Sirbec cod. MI100-09241)***

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

*Localizzazione della Villa Agnesi*



- b. *Beni di interesse storico culturale non sottoposti a specifico provvedimento di tutela ministeriale, segnalati da Regione Lombardia all'interno della banca dati Sirbec (Sistema informativo regionale beni culturali) e corrispondenti ai beni di interesse storico architettonico individuati dalla provincia alla Tavola 3.a*

Di seguito i beni di interesse storico culturale di interesse provinciale, già ricadenti all'interno degli immobili di interesse storico culturale Sirbec e dunque assoggettati alla disciplina di cui all'art. 45 del Piano delle Regole.

01. **Stabilimento Snia Viscosa**  
Sirbec cod. AMI100-09233

*Tipologia generale:*  
Architettura industriale e produttiva

*Tipologia specifica:*  
Complesso produttivo





02. **Stazione ferroviaria**

Sirbec cod. AMI100-09230

*Tipologia generale:*  
Infrastrutture e impianti

*Tipologia specifica:*  
Stazione



03. **Casa Villanova**

Sirbec cod. AMI100-09215

*Tipologia generale:*  
Architettura per la residenza, terziario e servizi

*Tipologia specifica:*  
Palazzo



04. **Casa di Via Umberto, 114**

Sirbec cod. AMI100-09225

*Tipologia generale:*  
Architettura per la residenza, terziario e servizi

*Tipologia specifica:*  
Casa



06. **Villa Medici di Marignano<sup>53</sup>**

Sirbec cod. AMI100-09214



<sup>53</sup> Come da nota della soprintendenza, in riscontro alla nota del Comune di Varedo del 7.4.2011 prot. N. 4972/10, visti l'art.12 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., il D. 6.2.2004 e il D. 25.1.2005, visto il parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano del 30.5.2011 prot. N. 5804 e della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia del 3.5.2001 prot. N. 6562, esaminata la documentazione agli atti, a seguito del sopralluogo effettuato il 2.4.2012, si dichiara che il bene in oggetto è escluso dalle disposizioni di tutela di cui alla parte II – titolo I del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.



09. **La curt dal Spizié**

Sirbec cod. AMI100-09222

*Tipologia generale:*

Architettura per la residenza, terziario e servizi

*Tipologia specifica:*

Casa a corte



10. **Chiesa dei SS. Pietro e Paolo**

Sirbec cod. AMI100-09235

*Tipologia generale:*

Architettura religiosa e rituale

*Tipologia specifica:*

Chiesa



12. **La curt dal Pedret**

Sirbec cod. AMI100-09220

*Tipologia generale:*

Architettura per la residenza, terziario e servizi

*Tipologia specifica:*

Casa a corte



13. **La curt Quadrata**

Sirbec cod. AMI100-09219

*Tipologia generale:*

Architettura per la residenza, terziario e servizi

*Tipologia specifica:*

Casa a corte



16. **Villa Cotta**

Sirbec cod. AMI100-09216





*Tipologia generale:*

Architettura per la residenza, terziario e servizi

*Tipologia specifica:*

Villa

17. **Ul curtum**

Sirbec cod. AMI100-09223

*Tipologia generale:*

Architettura per la residenza, terziario e servizi

*Tipologia specifica:*

Casa a corte



18. **Cascina Valera – complesso**

Sirbec cod. AMI100-09242

*Tipologia generale:*

Architettura rurale

*Tipologia specifica:*

Cascina



19. **Chiesa dell'annunciazione**

Sirbec cod. AMI100-09244

*Tipologia generale:*

Architettura religiosa e rituale

*Tipologia specifica:*

Chiesa





*Tavola dei beni storico architettonici*

▭ Nucleo di antica formazione (1888)

**Beni storico architettonici (art.13 del Ptcp Mb)**

*Beni culturali (Sirbec)*

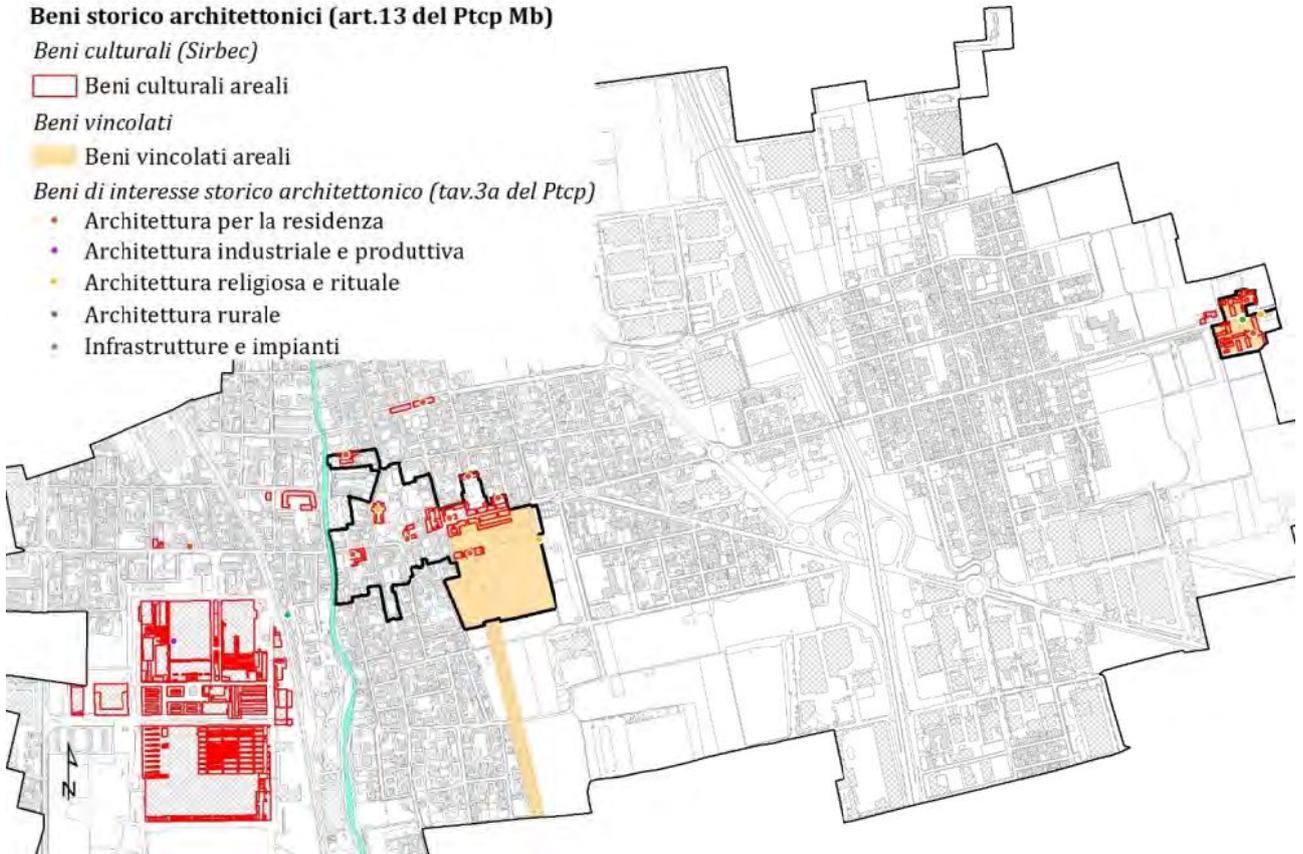
▭ Beni culturali areali

*Beni vincolati*

■ Beni vincolati areali

*Beni di interesse storico architettonico (tav.3a del Ptcp)*

- Architettura per la residenza
- Architettura industriale e produttiva
- Architettura religiosa e rituale
- Architettura rurale
- Infrastrutture e impianti





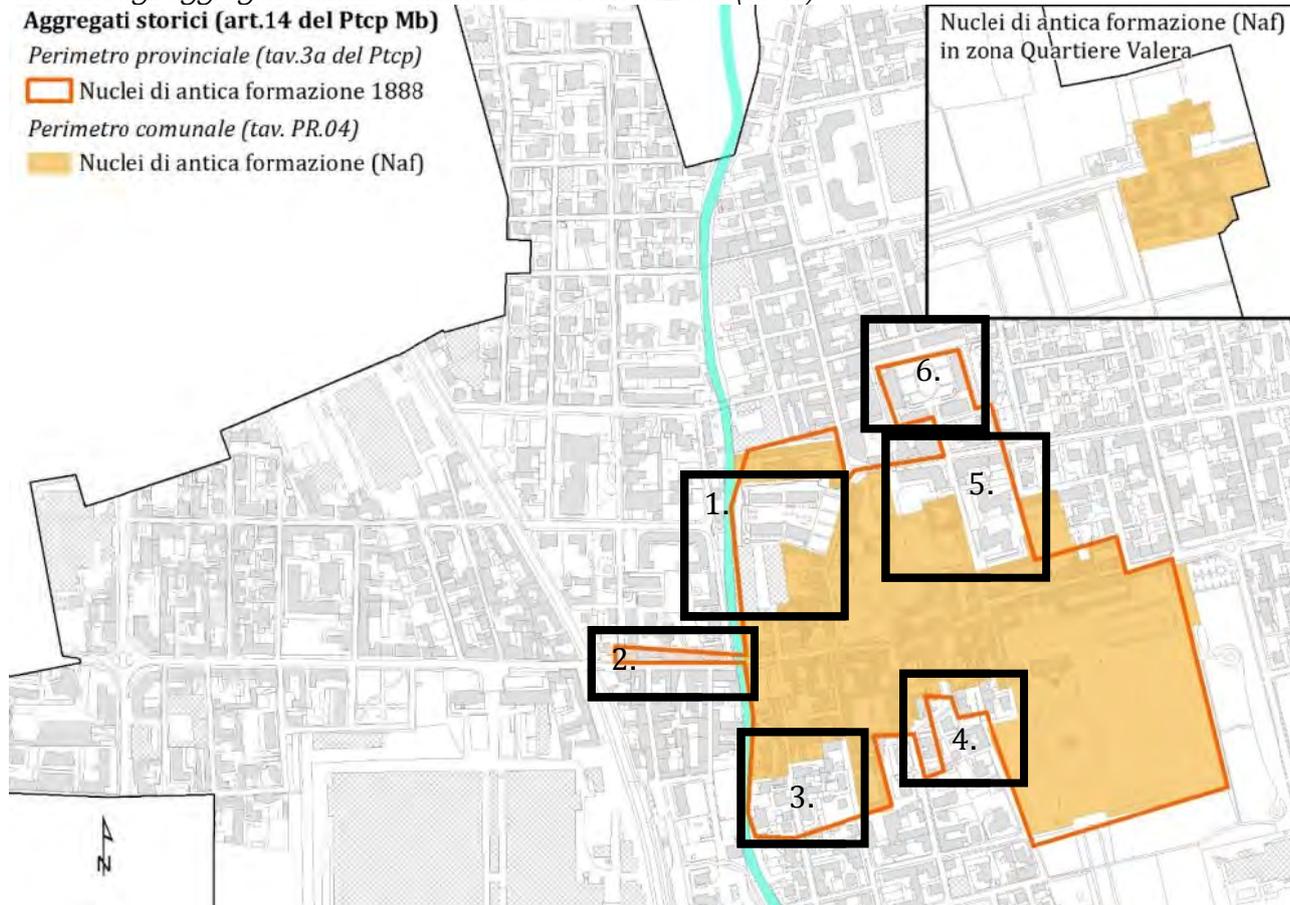
### *Aggregati storici (art. 14 del Ptcp Mb)*

La tavola 3a individua gli aggregati storici: i centri storici, i nuclei storici, i comparti storici al 1930. Ai comuni spettano i compiti di aggiornamento secondo le seguenti disposizioni:

a. i Comuni effettuano una identificazione e perimetrazione dei centri e nuclei storici seguendo le modalità definite dal Piano paesaggistico regionale con particolare riferimento alla cartografia IGM di prima levata; al fine di una identificazione degli elementi di specifica caratterizzazione del tessuto storico locale è necessario integrare questa ricognizione con riferimento alle seguenti cartografie: Catasto di Carlo VI (cosiddetto catasto teresiano), catasto Lombardo-Veneto, catasto cessato, IGM levata del 1930;

b. il piano delle regole rileva le aggregazioni degli edifici storici in fronti e spazi urbani classificati secondo omogeneità tipologica e morfologica e integrità delle connotazioni originali; la qualità dei caratteri così riconosciuti costituirà la base per l'articolazione della carta di sensibilità paesaggistica secondo la quale le commissioni locali per il paesaggio valuteranno l'ammissibilità degli interventi proposti.

### *Tavola degli aggregati storici – Nuclei di antica formazione (1888)*



Come riportato all'interno del paragrafo 3.1.1. della presente relazione, la Variante opera, in funzione della disamina della cartografia storica e documentale disponibile (cfr. Tavola PR\_01 Carta evoluzione storica), una ridefinizione del perimetro dei comparti di antica formazione vigenti, prevedendo l'esclusione di alcuni comparti per i quali non viene riconosciuto alcun valore testimoniale fino alla leva-



ta storica del 1930<sup>54</sup>, ritenendo dunque tali ambiti maggiormente idonei ad essere riclassificati tutti all'interno dei tessuti chiusi della città centrale (ambiti A2).

Allo stesso modo, anche il perimetro lgm 1888 definito dalla Provincia è stato oggetto di disamina rispetto alla cartografia storica e catastale disponibile, riscontrando come numerose porzioni di tessuto urbano di storica formazione rilevate dalla provincia siano stati nel corso del tempo oggetto di demolizione e sostituzione edilizia, comportando la sostituzione integrale dei caratteri morfo-tipologici storici attraverso forme estranee ai valori storico testimoniali tipici del NAF, e pertanto, risultando marginali al perimetro stesso di nucleo di antica formazione, non si è ritenuto opportuno riconfermare la collocazione all'interno del NAF. Si specifica peraltro che già il vigente perimetro di nucleo di antica formazione non riconosceva ampie porzioni di tessuto 1888 rilevate dalla Provincia.

Dunque, in funzione della disamina della cartografia storica e catastale disponibile (cfr. Tavola PR01) e dello stato attuale dei manufatti, si ritiene dunque di meglio declinare alla scala locale il perimetro di aggregato storico 1888 da assoggettarsi a disciplina di NAF come rappresentato dalla seguente carta.

In sintesi le azioni di meglio declinazione del perimetro di nucleo di antica formazione:

1. comparto di storica formazione (rilevato al 1915) oggetto di processi sostitutivi che ne hanno di fatto determinato una sostanziale estraneità (e dunque esclusione) dal perimetro di nucleo formazione, data anche la loro marginalità;
2. comparto di storica formazione (rilevato al 1915) oggetto di processi sostitutivi che ne hanno di fatto determinato una sostanziale estraneità (e dunque esclusione) dal perimetro di nucleo formazione, data anche la loro marginalità;
3. comparto che non presenta processi di formazione ante 1940, dunque estraneo al processo di storica formazione;
4. comparto che non presenta processi di formazione ante 1940, dunque estraneo al processo di storica formazione;
5. comparto che non presenta processi di formazione ante 1940, dunque estraneo al processo di storica formazione;
6. comparto di storica formazione (rilevato al 1902) oggetto di processi sostitutivi che ne hanno di fatto determinato una sostanziale estraneità (e dunque esclusione) dal perimetro di nucleo formazione, data anche la loro marginalità;

Come si evince dalla declinazione dei disposti provinciali, rispetto all'individuazione provinciale, si ha inoltre un'annessione in zona Valera di un nucleo avente i connotati di "nucleo di antica formazione" originariamente non previsto a livello provinciale.

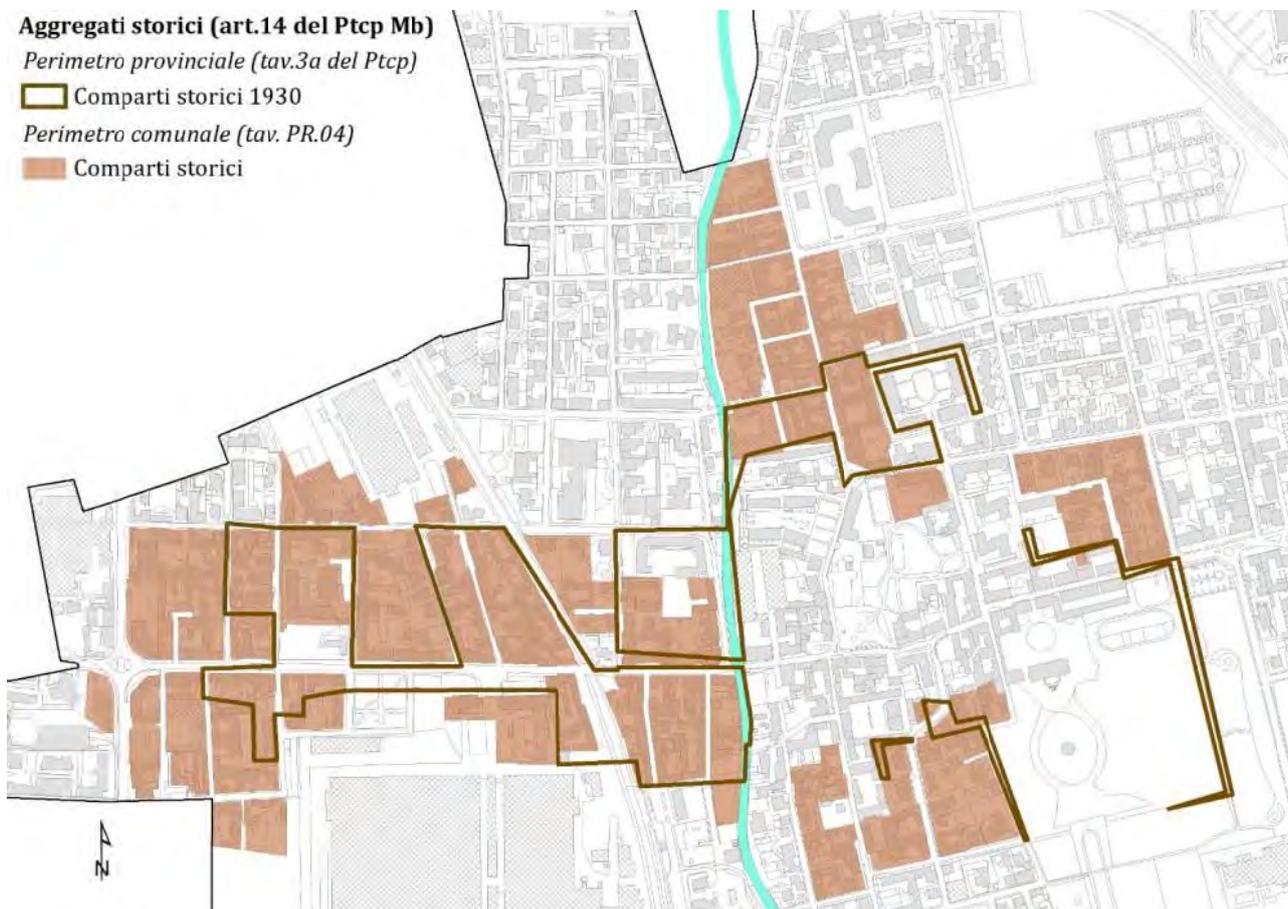
Infine, per una migliore tutela dei caratteri originali dei comparti edilizi si è provveduto inoltre, in fase di adeguamento del materiale provinciale, ad espandere la zona di tutela corrispondente ai comparti storici del 1930, per meglio garantire l'integrità delle connotazioni originali, identificando sul territorio i "tessuti chiusi della città centrale" di cui al paragrafo 3.2. della presente relazione, da intendersi dunque come adempimento del contenuto minimo di cui alla lettera b) comma 4 art. 14 del Ptcp vigente.

---

<sup>54</sup> Overo, collocati in corrispondenza di zone marginali del nucleo storico originale e che sono stati interessati da processi sostitutivi che ne hanno di fatto alterato completamente le forme tipologiche ed architettoniche, in modo tale da non presentare più i presupposti per essere ricomprese all'interno del perimetro di antica formazione.



*Tavola degli aggregati storici – Comparti storici (1930)*



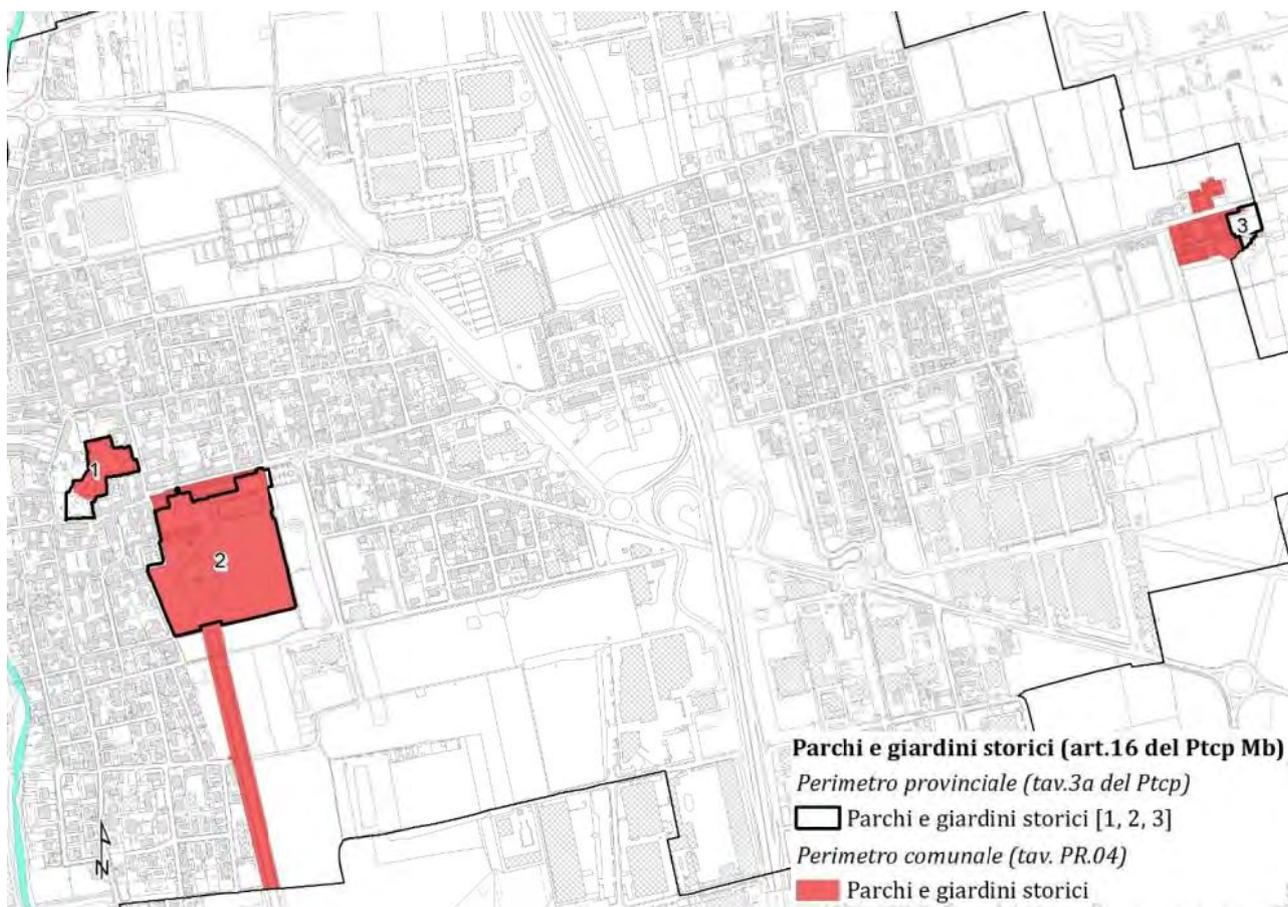
*Parchi e giardini storici (art. 16 del Ptcp Mb)*

Alla tavola 3a il Ptcp individua i parchi e i giardini storici presenti. Ai comuni è demandato il compito di identificare e classificare i parchi e i giardini storici presenti sul territorio comunale in maniera più dettagliata di quanto l'informazione provinciale possa essere.

In particolare il Ptcp individua 3 ambiti (numerati nella tavola PR.04) di cui solo 2 parzialmente corrispondenti ai parchi e giardini individuati attualmente nel Pgt:

- Ambito 1: ripermetrazione in corrispondenza dello spazio pertinenziale effettivo del Parco Primo Maggio, disciplinato dal Piano dei servizi come area comunale a verde pubblico
- Ambito 2: ripermetrazione del parco/giardino di Villa bagatti Valsecchi in corrispondenza dell'effettivo bene soggetto a vincolo monumentale
- Ambito 3: Ripermetrazione del parco/giardino di Villa Agnesi in corrispondenza dell'effettivo bene soggetto a vincolo monumentale. Si riscontra come una parte di esso sia soggetto a previsione del Documento di Piano ai fini del trasferimento di quote edificatorie previste da convenzione vigente in ambito esterno, al fine di preservare l'ambito a giardino storico individuato dall'ente provinciale.

Dunque i 3 comparti individuati a livello provinciale constano di caratteristiche tali per cui si è reso necessario un adeguamento dei spazi interessati a livello comunale.



### *Beni archeologici (art.21 del Ptcp Mb)*

I beni archeologici individuati alla tavola 3a del Ptcp rappresentano elementi puntuali di localizzazione dei siti archeologici.

Il repertorio del Ptcp individua numero 2 beni archeologici, di cui solo uno presente sulla relativa cartografia.

### *Beni archeologici*

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

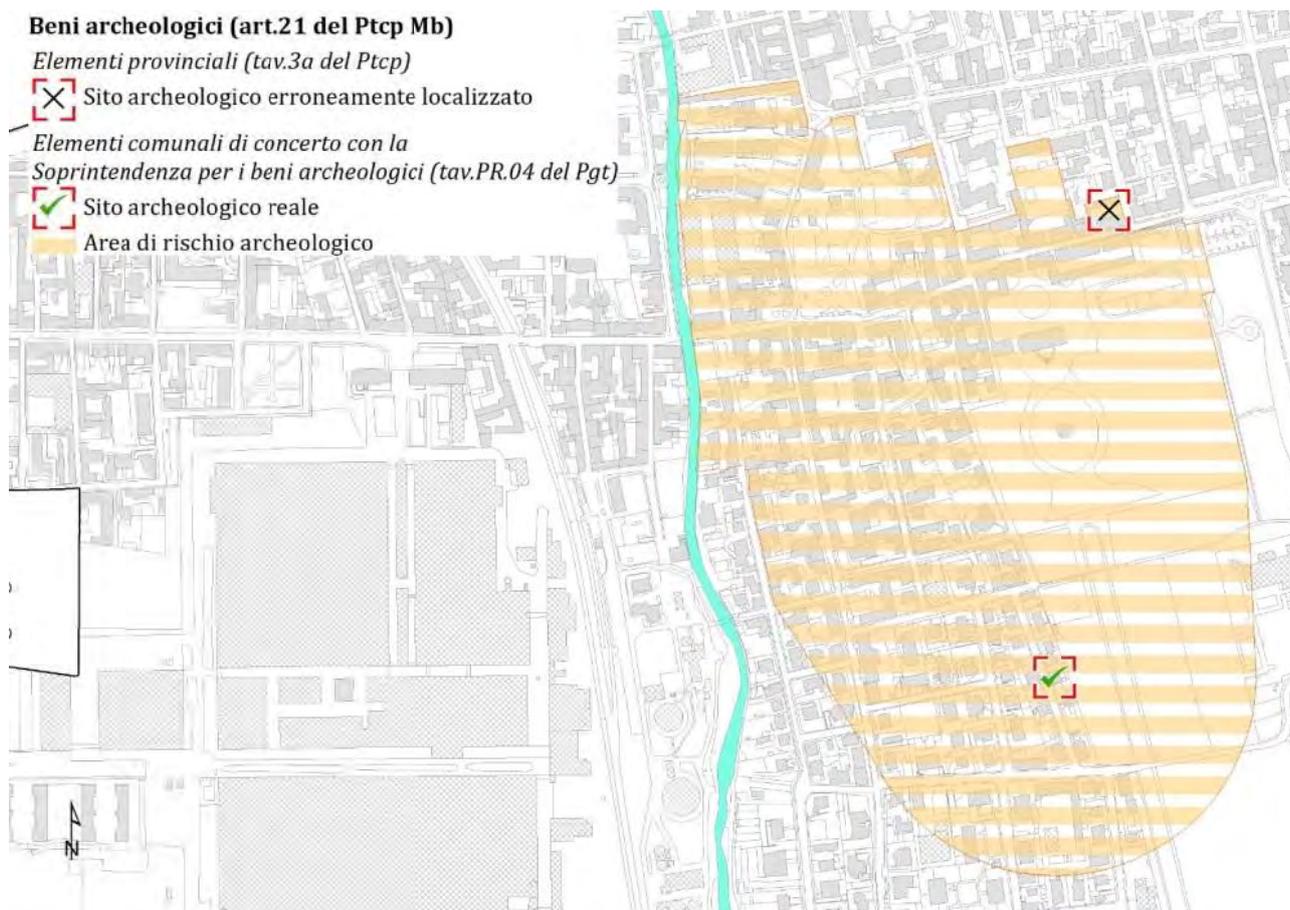
Si sottolinea che il sito archeologico individuato cartograficamente dalla provincia non coincide con il sito reale individuato di concerto con la Soprintendenza per i Beni archeologici, di cui alla nota prot. n. 3872 del 24 marzo 2015, fatto pervenire in occasione della prima conferenza di Vas, che identifica il punto di ritrovamento archeologico da tutelare in Via Veronese 15, lungo il viale di accesso ai giardini di Villa Bagatti-Valsecchi.

Il sito archeologico (scheda SA\_1081) consiste in un'area funeraria di età longobarda. Tale sito appartiene alla categoria A2, la quale definisce aree interessate in passato da ritrovamenti archeologici, ma per le quali non è intervenuto un provvedimento di tutela. Rappresentano zone a potenzialità archeo-



logica, che devono essere oggetto di particolare attenzione, come la previsione che progetti comportanti scavi nel sottosuolo siano inviati alla Soprintendenza per i Beni Archeologici<sup>55</sup>.

Tra i contenuti minimi degli atti di Pgt figura di fatti la definizione, in accordo con la Soprintendenza archeologica, all'intorno dei siti archeologici, di un'area di rispetto che determini le migliori condizioni di fruizione del significato simbolico-culturale preservando l'ambito dalla realizzazione di interventi impropri. La Variante identifica e disciplina, in funzione dei criteri contenuti nella richiamata nota prot. n. 3872 del 24 marzo 2015, specifica area di rischio di ritrovamento archeologico come riportata nella tavola PR04 e come disciplinata all'art. 40 "Aree a rischio di rinvenimenti archeologici".



#### *Siepi e filari (art.25 del Ptcp Mb)*

Secondo quanto disposto dal Ptcp, il Pgt rilevano nell'apposita carta degli elementi di caratterizzazione paesaggistica allegata al piano delle regole la presenza di filari e siepi integrativa della rilevazione contenuta nella cartografia del PTCP e promuovono azioni di sensibilizzazione e incentivazione alla loro conservazione.

A tal fine si è provveduto ad integrare le basi provinciali (base dati Dusaf 4) con gli elementi lineari comunali di dettaglio desumibili dal Database topografico, quali elementi imprescindibili della connettività lineare comunale.

<sup>55</sup> Come da nota della Soprintendenza per i Beni archeologici della Lombardia (2008) le zone limitrofe all'area del ritrovamento si configurano a rischio di ulteriori ritrovamenti archeologici, con richiesta di inserire tali aree nelle tavole del Pgt quali aree a rischio archeologico.



*Tavola di individuazione delle siepi e filari di collegamento della matrice comunale*

**Siepi e filari (art.25 del Ptcp Mb)**

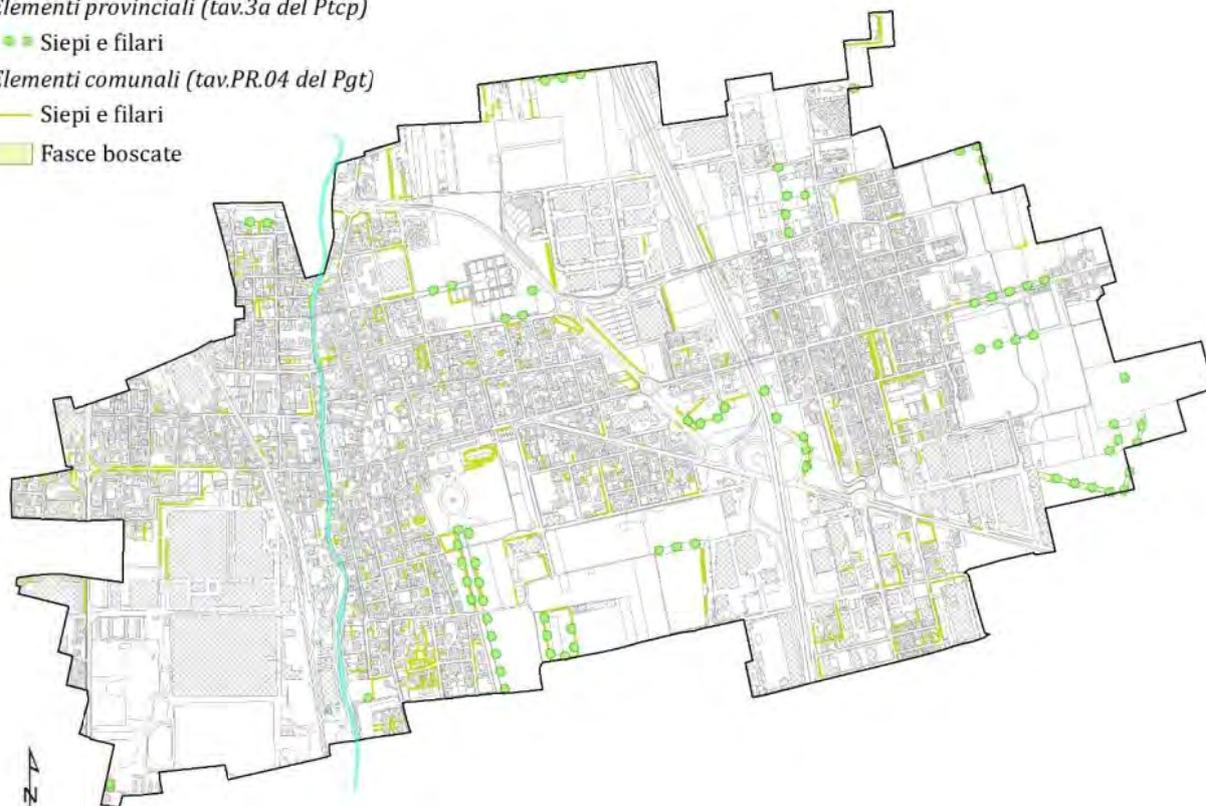
*Elementi provinciali (tav.3a del Ptcp)*

●●● Siepi e filari

*Elementi comunali (tav.PR.04 del Pgt)*

— Siepi e filari

■ Fasce boscate



*Alberi monumentali (art.26 del Ptcp Mb)*

La tavola 3a del Ptcp individua i Comuni nei quali sono presenti alberi monumentali. Il Pgt vigente individuava nella tavola A26 gli alberi di interesse monumentale, la variante individua invece gli alberi monumentali alla tavola PR.04.

La provincia individua sul territorio numero 10 esemplari, mentre dal punto di vista cartografico viene invece individuato un solo esemplare monumentale. Il sistema informativo comunale censisce sul territorio esclusivamente 4 alberi monumentali in corrispondenza del Parco I maggio,

*Alberi monumentali*

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

Poiché dunque, tra i contenuti minimi del Ptcp figurano i compiti del Comune, il quale è chiamato a verificare la presenza sul proprio territorio degli alberi monumentali indicati nel repertorio di cui all'Allegato A e formula, altresì, eventuali proposte di integrazione, sarà cura dell'amministrazione comunale provvedere al puntuale rilievo degli alberi monumentali presenti sul territorio comunale anche ai sensi della vigente normativa.

Le determinazioni in merito sono assunte con deliberazione della Giunta provinciale. La Provincia, in caso di assenso alla proposta, approva le conseguenti modifiche al PTCP secondo le modalità disci-



plinate dall'articolo 3, commi 3, 4, 5 e 6. Dette proposte comunali si intendono accolte qualora la Provincia non si pronunci entro centoventi giorni dalla trasmissione delle medesime.

*Tavola di individuazione degli alberi di interesse monumentale*



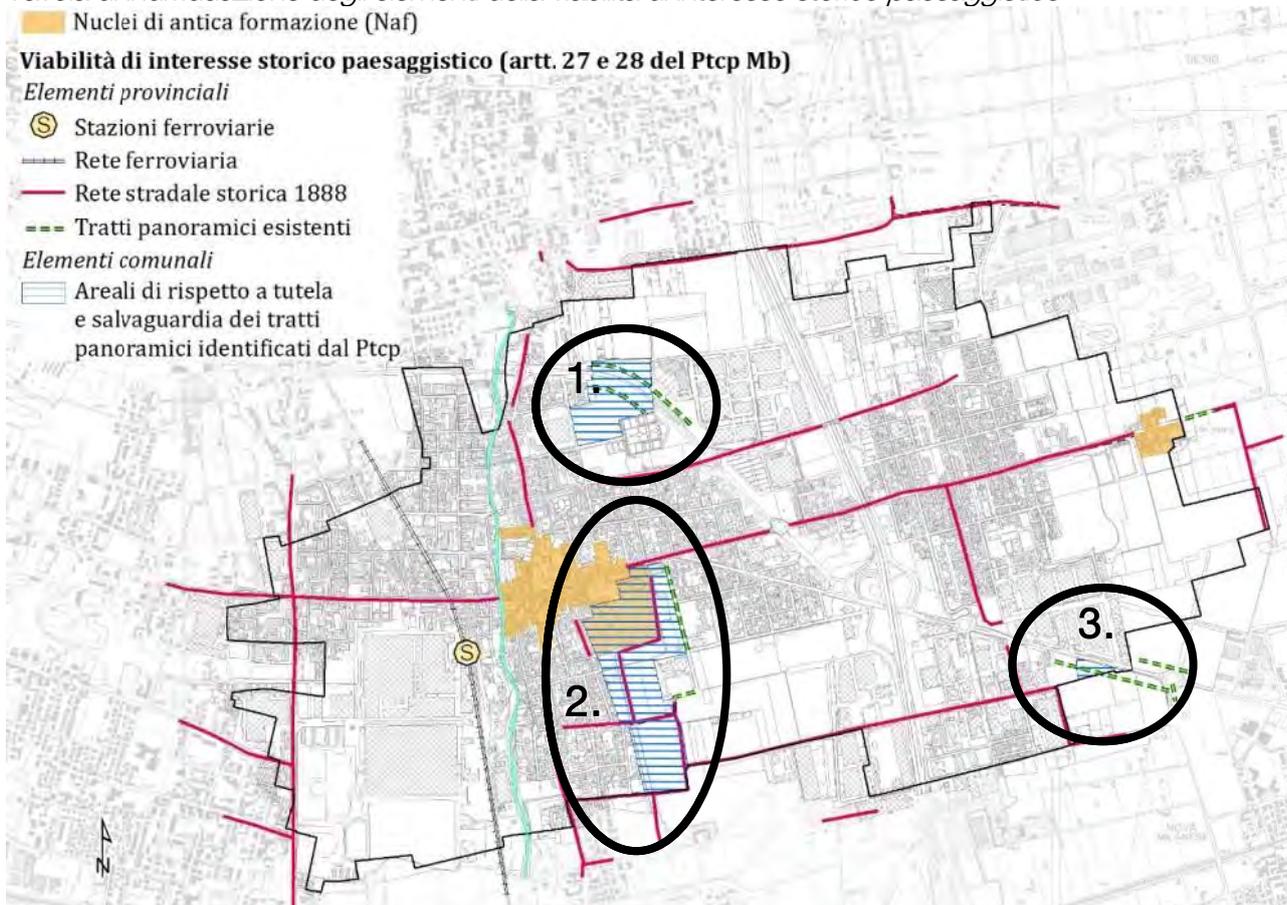
*Viabilità di interesse storico e paesaggistico (artt. 27 e 28 del Ptcp Mb)*

La Variante raffigura la rete della viabilità storica all'esterno dei nuclei di antica formazione identificata dal Ptcp provinciale. Per la rete storica occorre ottemperare al disposto normativo provinciale che prescrive la tutela dei manufatti storici eventualmente riscontrabili lungo suddetta viabilità. I Comuni individuano e catalogano come beni di interesse storico e culturale i manufatti e pertanto i manufatti e le opere attinenti alla viabilità storica identificata dal Ptcp vigente saranno catalogate come beni di interesse storico e culturale disciplinati dall'art.45 delle disposizioni attuative del Piano delle Regole. Si riscontra in tal senso come non vengono individuati sul territorio manufatti di valenza storica afferenti alla viabilità storica.

Per ciò che concerne invece i tratti di interesse paesaggistico, ai sensi di quanto previsto dai contenuti minimi dei Pgt, sulla base dei 6 tratti panoramici esistenti individuati dal Ptcp vigente sul territorio comunale, la Variante definisce specifici areali di rispetto a tutela e salvaguardia dei tratti panoramici identificati dal Ptcp e appositamente normati in specifico articolo (art. 32) all'interno delle disposizioni attuative del Piano delle Regole.



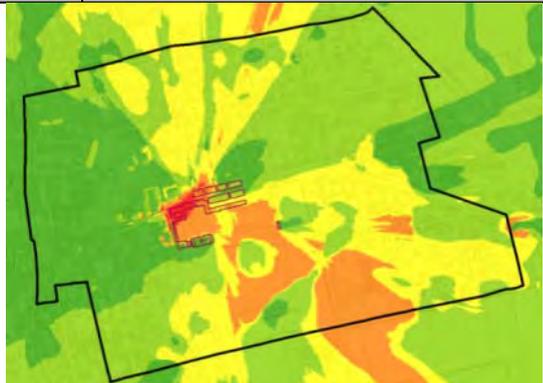
*Tavola di individuazione degli elementi della viabilità di interesse storico paesaggistico*

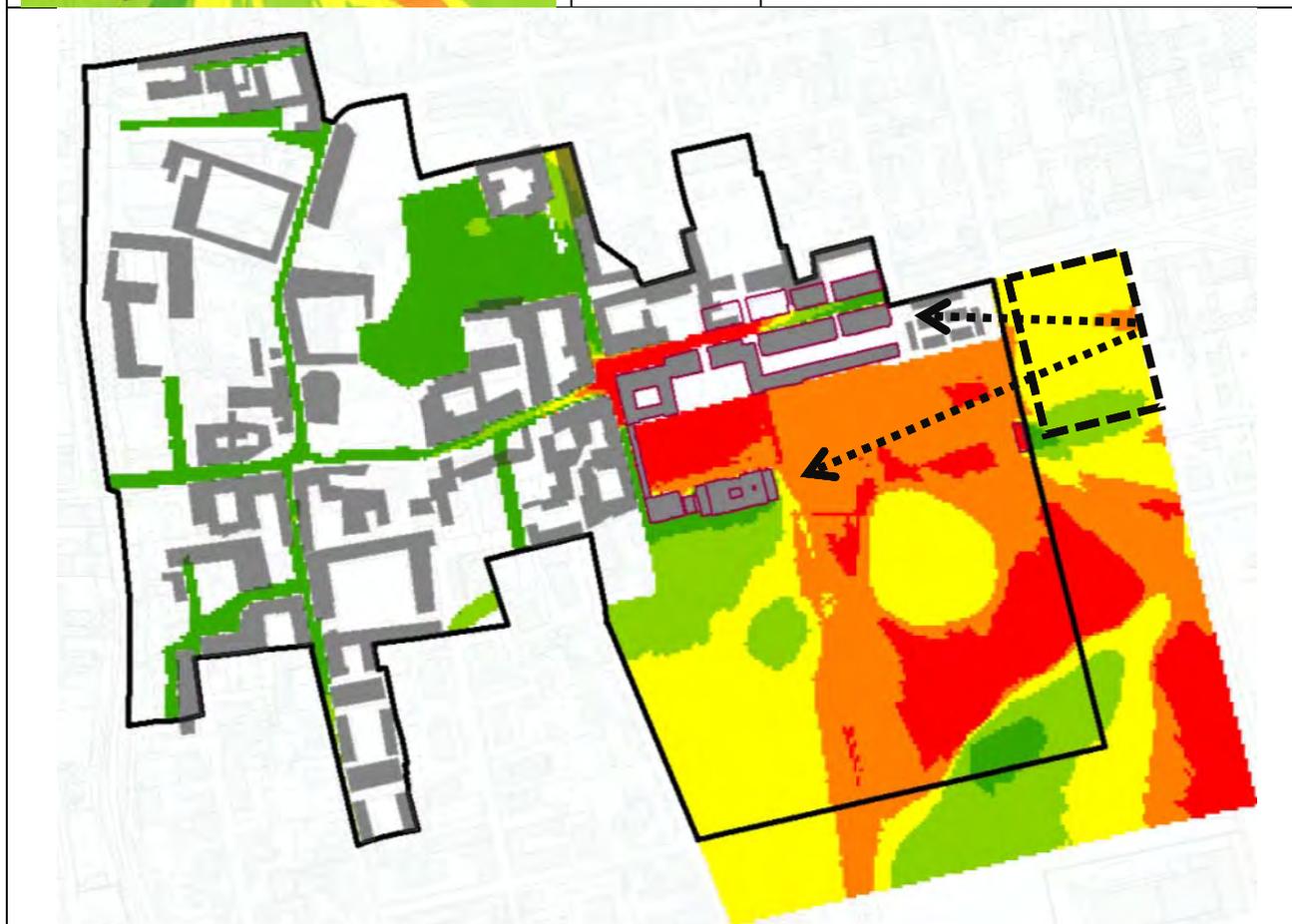


- Ambito di rispetto panoramico n. 1: la Variante meglio oggettiva sul territorio la porzione di territorio adibita a salvaguardare e a tutelare il canocchiale vedutistico in corrispondenza di un tratto di strada libero su entrambi i lati. L'areale definito è funzionale a garantire la tutela e salvaguardia dei valori percettivi esistenti lungo tutto il tratto libero, ottemperando in tal senso anche al disposto provinciale di salvaguardare la "percezione sociale del contenuto artistico/simbolico" espresso dalla presenza del cimitero comunale. Dunque i limiti dell'areale sono costituiti dagli spazi liberi non edificati ricompresi tra l'edificato esistente, il cimitero e il suo viale, connettendo dal punto di vista fisico e percettivo l'areale di tutela con il perimetro del Plis del Grugnotorto, che di per se rappresenta già un ambito oggetto di salvaguardia e tutela.
- Ambito di rispetto panoramico n. 2: la Variante definisce, in corrispondenza della viabilità di interesse paesaggistico prossima a Villa Bagatti-Valsecchi, anche a seguito delle prospezioni e simulazioni vedutistiche effettuate all'interno della Quinta Variante e di seguito riportate, a tutela e salvaguardia delle visuali storicamente consolidate attorno al compendio di Villa Bagatti Valsecchi, un'ampia fascia di tutela e salvaguardia dei valori di integrità vedutistica che connotano il compendio con vincolo monumentale e la sua percepibilità nel suo complesso.
- Ambito di rispetto panoramico n. 3. Il Ptcp vigente definisce, in corrispondenza di un ambito di trasformazione vigente e oggetto di intesa provinciale (ex Ambito B8 del vigente Pgt, ora AT06) un tratto panoramico da salvaguardare. Pertanto, in funzione delle aree di non consumo di suolo definite all'interno dell'intesa, si è provveduto a sagomare la fascia di tutela panoramica di cui al punto 3.



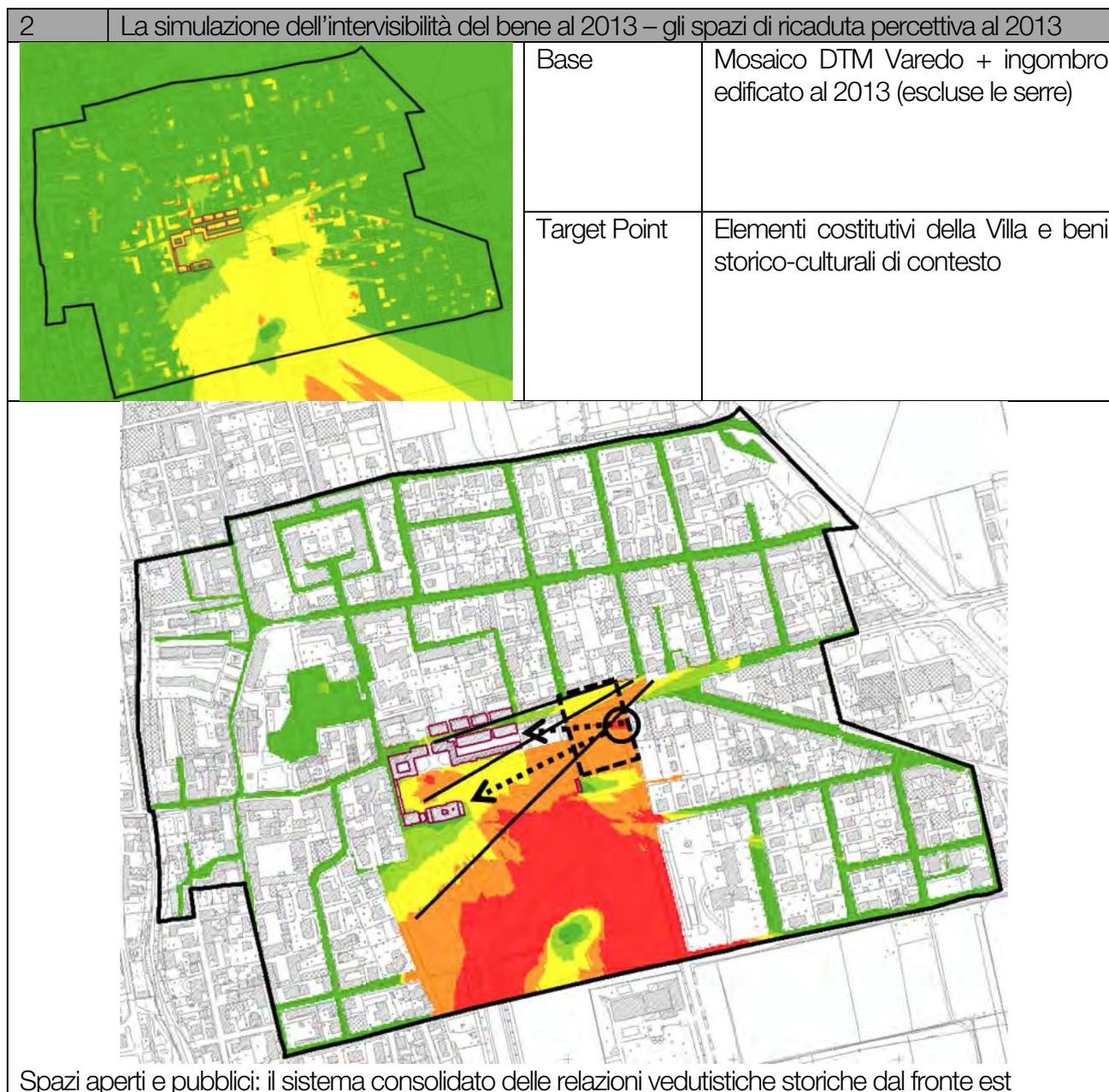
L'approfondimento degli aspetti vedutistici – caratterizzanti dei differenti quadri di paesaggio locale – rispetto alla fruizione visiva dei valori di qualità estetica di questo spazio percettivo, mediante apposite simulazioni della visibilità vedutistica, effettuate per il compendio monumentale di Villa Bagatti-Valsecchi, al fine di oggettivare sul territorio specifica fascia di rispetto dei tratti panoramici esistenti definiti dal Ptcp provinciale vigente.

1	La simulazione dell'intervisibilità del bene al 1888 – gli spazi di ricaduta percettiva al 1888	
	Base	Mosaico DTM Varedo + ingombro edificato al 1888 (escluse le serre)
	Target Point	Elementi costitutivi della Villa e beni storico-culturali di contesto



Spazi aperti e pubblici: il sistema consolidato delle relazioni vedutistiche storiche dal fronte est – Soglia storica al 1888

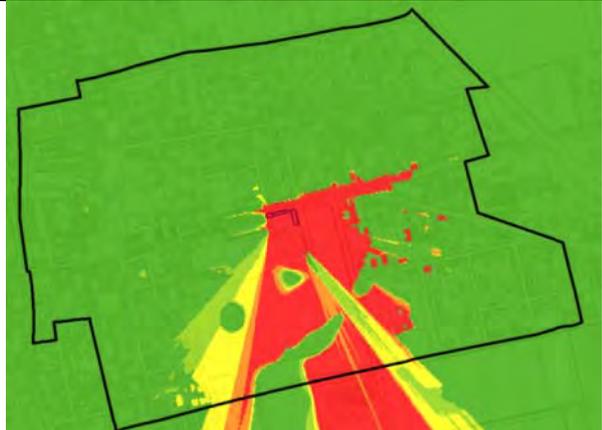
La prospezione fa emergere come già storicamente l'ambito delle serre risulta iscritto all'interno di un sistema di relazioni vedutistiche significative per la fruizione e percezione del complesso monumentale, collocandosi su un nodo percettivo e sul fronte di maggiore esposizione. L'immagine fa emergere bene la profondità e l'ampiezza delle relazioni caratterizzanti il fronte est.

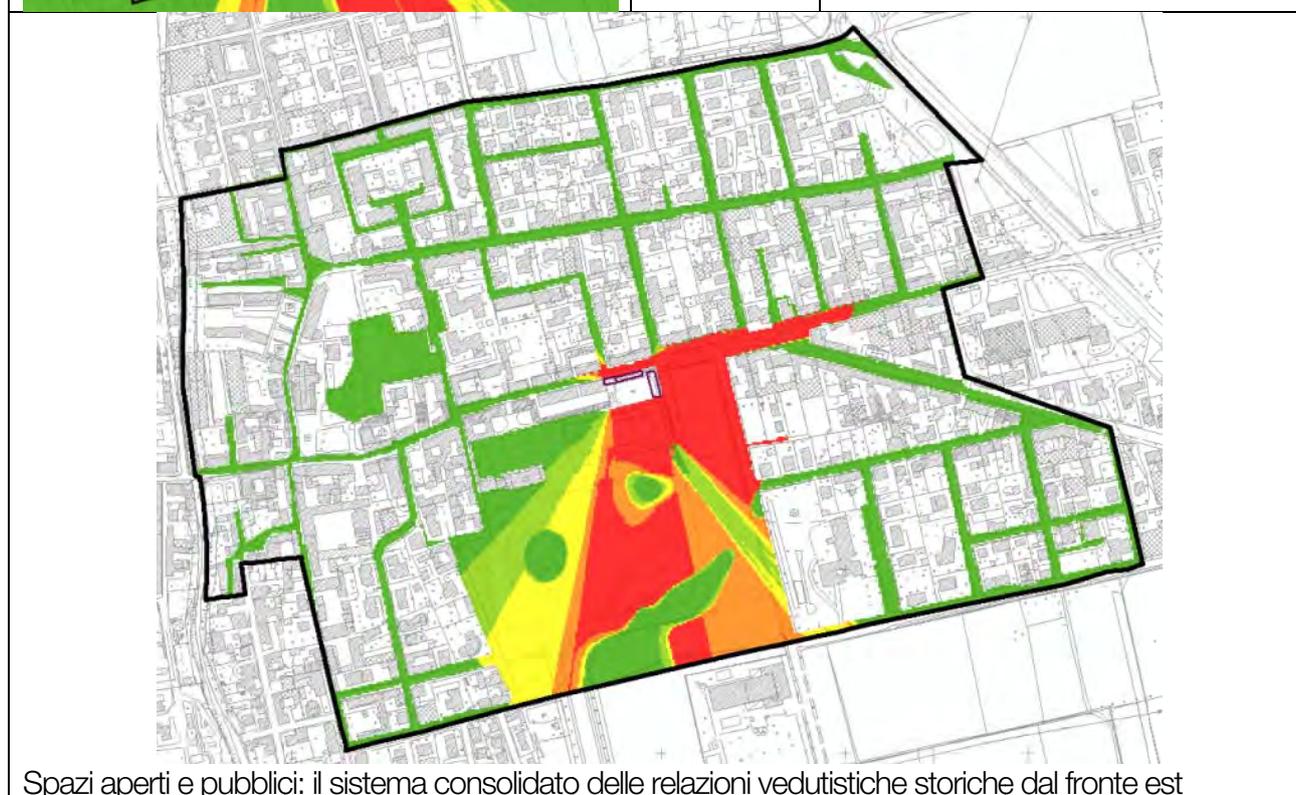


La simulazione fa emergere come i rapporti vedutistici storicamente consolidati sono conservati, anzi a seguito dello sviluppo l'ambito immediatamente prospiciente le serre diventano luogo privilegiato per la fruizione percettiva complessiva del compendio monumentale. Si strutturano i principali cannocchiali e coni visivi storicamente consolidati. Il sistema dei rapporti vedutistici rimane il medesimo, ma rispetto allo sviluppo edilizio avvenuto nell'intorno, aumenta il valore relativo di suddetti spazi, in quanto gli unici spazi rimasti conservati dal processo di sviluppo edilizio per la fruizione del bene, così come veniva percepito ancor prima del secolo scorso. Aumentano di ampiezza anche le visuali e i caratteri di profondità della percezione i particolare dal lato est alla Villa stessa.

Rimane immutato il punto di massima intensità vedutistica (cerchiato) dal quale si ha la massima percezione del bene nei suoi elementi rappresentativi (tra cui anche le serre) e che punta dritto proprio sull'ambito delle serre come punto di massima focalizzazione. Il compendio di Villa Bagatti incide in pieno sui rapporti vedutistici e quindi sul loro mantenimento o meno



3	L'espansione visiva dell'ambito delle serre rispetto all'impianto urbano esistente	
	Base	Mosaico DTM Varedo + ingombro edificato al 2013 (escluse le serre)
	Target Point	Elementi costitutivi dell'ambito delle serre (immobili serre)



Spazi aperti e pubblici: il sistema consolidato delle relazioni vedutistiche storiche dal fronte est

La prospezione rende conto dell'esposizione visiva del compendio di Villa Bagatti Valsecchi, dunque il compendio di Villa Bagatti è massimamente percepito in tutte le aree rosse e si localizza sul fronte di massima visibilità del complesso.

Dunque la calibrazione dell'areale di salvaguardia panoramica attorno a Villa Bagatti Valsecchi tiene conto sia degli areali di massima percezione del compendio, al fine di ricomprendere le visuali storicamente consolidate e i punti di massima fruizione vedutistica emersi a seguito delle analisi.

**10. Recepimento dei contenuti minimi del Ptcp della provincia di Monza e Brianza**

Si riporta di seguito prospetto di sintesi contenuti minimi prescritti dal Ptcp di pertinenza del Piano delle Regole

<i>Elementi</i>	<i>Art. Ptcp</i>	<i>Azioni</i>	<i>Elaborati cartografici</i>	<i>Disposizioni attuative</i>
Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS)	Artt. 6 e 7	Recepimento all'interno degli elaborati di Piano e della normativa di Variante; proposta di modifica dei perimetri (cfr. Allegato al Piano delle Regole)	Tav. PR02 e PR06	Art. 22 Disposizioni attuative del Piano delle Regole
Rete verde di ricomposizione paesistica provinciale e corridoio trasversale	Artt. 31 e 32	Recepimento all'interno degli elaborati di Piano e della normativa di Variante; proposta di ampliamento del perimetro vigente.	Tav. PR03	Art. 25 Disposizioni attuative del Piano delle Regole
Ambiti di interesse provinciale	Art. 34	Recepimento all'interno degli elaborati di Piano e della normativa di Variante.	Tav. PR03	Art. 31 Disposizioni attuative del Piano delle Regole
Beni storico architettonici	Art.13	Verifica e rilevamento alla scala 1:2.000 del Database topografico comunale anche in funzione delle trasmissioni del Ministero per i Beni e le Attività culturali	Tav. PR04	Artt. 15 (A.1.1.) e 45 Disposizioni attuative del Piano delle Regole
Aggregati storici 1888	Art. 14	Riperimetrazione del nucleo di antica formazione a seguito di disamina della cartografia storica e documentale disponibile	Tav. PR02, PR04 e PR07	Art. 15 Disposizioni attuative del Piano delle Regole
Aggregati storici 1930	Art. 14	Definizione dei tessuti chiusi della città centrale a seguito dell'approfondimento tipologico e morfo-insediativo dell'armatura urbana operata dal Piano delle Regole	Tav. PR02 e PR04	Art. 16 Disposizioni attuative del Piano delle Regole
Viabilità di interesse paesaggistico	Art. 28	Definizione di specifici areali di rispetto in adeguamento alla scala 1:2.000 comunale delle fasce provinciali	Tav. PR04	Art. 32 Disposizioni attuative del Piano delle Regole
Paesaggio agricolo	Art. 22	Per analogia con la definizione, si ritengono espressivi del paesaggio agricolo tutti i territori compresi all'interno del Plis Grugnotorto-Villoresi	Tav. PR02	Art. 24 Disposizioni attuative del Piano delle Regole
Architetture civili residenziali, religiose e manufatti della produzione industriale	Artt. 15, 17 e 20	Verifica e rilevamento alla scala 1:2.000 del Database topografico comunale. Corrispondono a specifici beni di	Tav. PR04	Art. 45 Disposizioni attuative del Piano delle Regole



<i>Elementi</i>	<i>Art. Ptcp</i>	<i>Azioni</i>	<i>Elaborati cartografici</i>	<i>Disposizioni attuative</i>
		interesse storico-culturale regionale SIRBEC.		
Parchi e giardini storici	Art. 16	Recepimento all'interno degli elaborati di Piano e della normativa di Variante a seguito di adeguamento alla scala 1:2.000 del Database topografico	Tav PR04	Art. 49 Disposizioni attuative del Piano delle Regole
Beni archeologici	Art.21	Individuazione corretta dell'unico sito di rinvenimento archeologico in Via veronese 15 secondo quanto indicato dalla Soprintendenza per i beni archeologici con nota prot. n. 2812 del 23 marzo 2015.	Tav. PR04	Art. 40 Disposizioni attuative del Piano delle Regole
Alberi monumentali	Art. 26	Verifica di n. 4 alberi monumentali.	Tav. PR04	Art. 49 Disposizioni attuative del Piano delle Regole
Siepi e filari	Art. 25	Individuazione delle siepi e filari di alberi esistenti sul territorio da archivi informativo comunale (database topografico) e regionale (Dusaf 4.0)	Tav.PR04	Art. 49 Disposizioni attuative del Piano delle Regole
Elementi geomorfologici	Art. 11	Verifica e definizione degli orli di terrazzo meritevoli di mantenimento all'interno dello studio geologico, idrogeologico e sismico a seguito di rilievi sul campo.	Studio geologico di Variante	Norme geologiche
Viabilità di interesse storico	Art. 27	Recepimento della viabilità storica indicata dal Ptcp vigente	Tav PR04	Art. 49 Disposizioni attuative del Piano delle Regole