



Città di Varedo

Deliberazione di Giunta Comunale

N.	59
Data	18/05/2023

Oggetto: VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT). APPROVAZIONE DOCUMENTO PROGRAMMATICO DI INDIRIZZO.

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

L'anno **duemilaventitre**, il giorno **diciotto**, del mese di **Maggio**, con inizio alle ore **18:50**, nella sala delle adunanze è convocata la Giunta Comunale e sono intervenuti i signori:

N°	Componenti	Funzione	Presente
1	VERGANI FILIPPO	Sindaco	Sì
2	FIGINI FABRIZIO	Vice Sindaco	Sì
3	DE SIMONE ANDREA EDOARDO	Assessore	Sì
4	FIGINI MATTEO	Assessore	Sì
5	TAU CRISTINA RITA	Assessore	Sì
6	CALDAN LAURA	Assessore	No

Risultano presenti n. 5 e assenti n. 1

Assiste il Segretario Generale, **DOTT. CLAUDIO GIUSEPPE MINISTERI**

Essendo legale il numero degli intervenuti, il **Sig. FILIPPO VERGANI** assume la presidenza, e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

**Oggetto: VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT). APPROVAZIONE
DOCUMENTO PROGRAMMATICO DI INDIRIZZO.**

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso

che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 17.03.2022, l'Amministrazione Comunale ha dato avvio, in base ai disposti dell'art. 13, comma 2, della L.R. 11.03.2005, n. 12 e s.m.i., al procedimento di redazione della variante agli atti del Piano di Governo del Territorio (PGT), costituito dal Documento di Piano (DdP), dal Piano delle Regole (PdR) e dal Piano dei Servizi (PdS) e della documentazione pianificatoria complementare, e contestuale avvio al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) procedimento di adeguamento del Regolamento Edilizio (RE) comunale al Regolamento Edilizio Tipo (RET), approvando il documento relativo alle linee di indirizzo ed agli obiettivi relativi alla variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) nel quale sono illustrate le linee guida relative:

- alla rigenerazione urbana e territoriale attraverso il recupero e la valorizzazione delle aree degradate ed il rinnovamento e trasformazione del patrimonio edilizio esistente e la conseguente riduzione del consumo di suolo;
- all'efficientamento del patrimonio edilizio privato e pubblico attraverso i processi di riqualificazione energetica degli edifici e delle fonti di approvvigionamento energetico;
- alla semplificazione ed incentivazione dell'attuazione delle previsioni urbanistiche ed edilizie attraverso una regolamentazione pubblica non vincolistica, più impegnata a salvaguardare principi che ad affermare regole, ma capace di orientare e indirizzare efficacemente le trasformazioni;
- alla valorizzazione della città e dei suoi servizi attraverso l'incentivazione dell'apporto di capitali privati per l'implementazione di servizi complementari e strategici sia sul piano sociale che su quello culturale;
- allo sviluppo delle attività economiche, terziarie e commerciali, attraverso lo sviluppo delle attività al dettaglio e della media distribuzione, che dovranno essere in grado di soddisfare i fabbisogni dei cittadini anche attraverso il consolidamento delle realtà esistenti sul territorio;
- allo sviluppo di nuove attività produttive attraverso l'insediamento di realtà altamente innovative e connotate da requisiti di sostenibilità ed eco-efficienza;
- al miglioramento della qualità paesaggistica ed ambientale attraverso la costruzione di uno scenario territoriale in grado di definire le condizioni per un equilibrio tra sistema antropico ed aree verdi urbane quale risorsa per la sostenibilità e la qualità della vita, implementando adeguate azioni finalizzate alla mitigazione ed all'adattamento ai cambiamenti climatici;
- alla mobilità sostenibile ed alla mobilità debole attraverso l'approfondimento della fattibilità tecnica del sottopasso ferroviario ed il potenziamento della rete ciclabile all'interno del tessuto urbano consolidato e la sua implementazione e connessione con il sistema ciclopedonale sovracomunale;

Evidenziato

che l'Amministrazione Comunale intende rivedere il Piano di Governo del Territorio (PGT) sia in merito al necessario adeguamento agli atti di programmazione territoriale sovracomunale sia in relazione alla necessità di una rinnovata politica di tutela e valorizzazione del territorio;

che gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale intende raggiungere attraverso l'adeguamento delle strategie territoriali e l'ottimizzazione delle linee programmatiche e progettuali nell'ambito della prossima variante generale del Piano di Governo del Territorio (PGT) devono necessariamente assumere come prioritario il tema della riduzione del consumo di suolo attraverso indirizzi operativi e strategie per lo sviluppo del territorio che prefigurino uno sviluppo conservativo e sostenibile che preveda la riduzione dell'espansione di nuove aree urbanizzate, così da tutelare l'ambiente naturale, e, allo stesso tempo, promuove la riqualificazione e la valorizzazione delle risorse esistenti;

che le strategie di progettualità e gli sviluppi del tessuto urbanizzato dovranno prevedere una revisione delle previsioni di Piano che dovranno valorizzare il suolo sottratto all'edificazione, migliorandone l'operatività (in particolare per gli ambiti polifunzionali, per servizi e turistico/ricettivi) ed incentivare l'uso di pratiche di recupero e di rigenerazione urbana mantenendo inalterata la forma del tessuto urbanizzato, prevedendo la riqualificazione degli spazi e valorizzando le risorse ed i manufatti presenti sul territorio con particolare riferimento all'incremento dei servizi, anche legati alla mobilità debole, ed al completamento delle connessioni ambientali e della connettività ecologica;

che l'incentivazione degli interventi di riqualificazione o rigenerazione delle aree sottoutilizzate e/o degradate e la promozione della qualità e della sostenibilità dal punto di vista energetico del patrimonio edilizio esistente non possono prescindere da una attenta valutazione sulla possibilità di una rimodulazione dell'onerosità delle trasformazioni urbanistiche e sulla semplificazione attuativa e procedurale rivedendo la disciplina delle destinazioni d'uso ed introducendo, per quanto possibile, il principio dell'indifferenza funzionale;

Dato atto

che con determinazione del Responsabile del Settore Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale n. 429 del 20.06.2022, è stato formalizzato l'incarico professionale relativo ai servizi di architettura e ingegneria per la redazione della variante generale del Piano di Governo del Territorio (PGT) e della documentazione pianificatoria complementare e dell'adeguamento del Regolamento Edilizio (RE) comunale al Regolamento Edilizio Tipo (RET) (CUP: H82D22000020004 - CIG: 9239765F46) allo Studio Sostenibilità Territoriale SOSTER di Alberto Benedetti e Giorgio Graj (P. Iva 03304240124) con sede legale in Gallarate (VA) -via Carlo Noè n. 45-;

che con determinazione del Responsabile del Settore Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale n. 430 del 20.06.2022, è stato formalizzato l'incarico professionale relativo ai servizi di architettura e ingegneria per la redazione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della variante generale agli atti del vigente piano di governo del territorio e della documentazione pianificatoria complementare, ai sensi dell'Allegato 1 della DGR. IX/761 del 10.11.2010 di Regione Lombardia (CUP: H82D22000020004 - CIG: Z8F36950C0) al Raggruppamento Temporaneo di Professionisti arch. Giuseppe Barra (C.F. BRRGPP62R6L682Z - P.Iva 01728920123) con studio in Cocquio Trevisago (VA) -cont. Motto dei Grilli n. 38- in qualità di Mandatario Capogruppo e arch. Marco Meurat (C.F. MRTMRC82M24L682E - P.Iva 03142490121) in qualità di Mandante;

Visto

il Documento Programmatico di Indirizzi acquisito agli atti in data 16.05.2023 prot. n. 9845 allegato (All. A) al presente atto deliberativo, il quale, articolato in:

Parte I - Contesti di riferimento territoriale e lo sviluppo urbano

La struttura territoriale morfo-insediativa, il trend demografico, la dimensione del lavoro e le dinamiche urbanistiche pregresse rappresentano le principali dimensioni d'indagine per conoscere il territorio al fine di orientare i criteri di costruzione del nuovo. Il riconoscimento

del contesto paesaggistico sovralocale, interesse regionale e provinciale, e lo sviluppo locale di Varedo sono incentrati rispettivamente sulle relazioni tra tessuto antropico (prevalentemente di carattere residenziale e produttivo) ed agricolo, con particolare attenzione ai manufatti e luoghi della memoria storica della città e alle opportunità di rigenerazione urbana;

Parte II - Le condizioni di partenza

I contenuti e le condizioni da cui partire per la costruzione del Piano si focalizzano sugli aspetti desunti dal Piano vigente e sulle istanze dei cittadini pervenute all'avvio di redazione del nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT);

Parte III - La costituzione degli obbiettivi del nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT);

Le condizioni delle sezioni precedenti sono propedeutiche alla definizione di indirizzi operativi che animeranno l'operatività del Piano e di previsioni e/o trasformazioni future della città di Varedo a partire dal Documento di Piano e dagli altri atti del nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT);

definisce, attraverso la sintesi delle informazioni, una prima valutazione rispetto alla programmazione territoriale sviluppata all'interno dei precedenti processi di pianificazione e la localizzazione territoriale delle richieste (istanze) pervenute dai cittadini, una preliminare linea strategica di indirizzi operativi per la costruzione della variante al Piano di Governo del Territorio (PGT);

Vista

la L. 241/1990 e ss. mm. e ii.;

il D.lgs. 267/2000 e ss. mm. e ii.;

il Titolo VI, capo I, della L.R. 11.03.2005 n. 12 e ss. mm. e ii.;

lo Statuto dell'Ente;

Acquisito

il parere positivo reso ai sensi e per gli effetti degli artt. 49 e 147-bis, D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e ss. mm. e ii., dal Responsabile del Settore Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale e dal Responsabile del Settore Economico- Finanziario in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente atto;

all'unanimità

DELIBERA

- 1) di richiamare e approvare espressamente la premessa narrata quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo, anche ai sensi dell'art. 3, Legge 07.08.1990 n. 241 e ss. mm. e ii.;
- 2) di procedere all'approvazione il Documento Programmatico di Indirizzi allegato (All. A) al presente atto deliberativo, il quale, articolato in:

Parte I - Contesti di riferimento territoriale e lo sviluppo urbano

La struttura territoriale morfo-insediativa, il trend demografico, la dimensione del lavoro e le dinamiche urbanistiche pregresse rappresentano le principali dimensioni d'indagine per conoscere il territorio al fine di orientare i criteri di costruzione del nuovo. Il riconoscimento del contesto paesaggistico sovralocale, interesse regionale e provinciale, e lo sviluppo locale di Varedo sono incentrati rispettivamente sulle relazioni tra tessuto antropico (prevalentemente di carattere residenziale e produttivo) ed agricolo, con particolare attenzione ai manufatti e luoghi della memoria storica della città e alle opportunità di rigenerazione urbana;

Parte II - Le condizioni di partenza

I contenuti e le condizioni da cui partire per la costruzione del Piano si focalizzano sugli aspetti desunti dal Piano vigente e sulle istanze dei cittadini pervenute all'avvio di redazione del nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT);

Parte III - La costituzione degli obbiettivi del nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT);

Le condizioni delle sezioni precedenti sono propedeutiche alla definizione di indirizzi operativi che animeranno l'operatività del Piano e di previsioni e/o trasformazioni future della città di Varedo a partire dal Documento di Piano e dagli altri atti del nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT);

definisce, attraverso la sintesi delle informazioni, una prima valutazione rispetto alla programmazione territoriale sviluppata all'interno dei precedenti processi di pianificazione e la localizzazione territoriale delle richieste (istanze) pervenute dai cittadini, una preliminare linea strategica di indirizzi operativi per la costruzione della variante al Piano di Governo del Territorio (PGT);

- 3) di dare atto che attiene alla competenza del Responsabile del Settore Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale adottare le azioni conseguenti alla presente deliberazione;

Successivamente, con separata ed unanime votazione favorevole,

LA GIUNTA COMUNALE

DELIBERA

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e ss. mm. e ii. al fine di concludere l'iter di preparazione degli atti propedeutici alla redazione della variante generale agli atti del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) costituito dal Documento di Piano (DdP), dal Piano delle Regole (PdR) e dal Piano dei Servizi (PdS) e documentazione pianificatoria complementare.

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto.

Il Segretario Generale

(*) DOTT. CLAUDIO GIUSEPPE MINISTERI

Il Sindaco

(*) FILIPPO VERGANI



Città di Varedo

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

TIPO ATTO: PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT). APPROVAZIONE DOCUMENTO PROGRAMMATICO DI INDIRIZZO.

*Ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs 267/2000, si esprime parere di regolarità tecnica **favorevole** relativamente alla proposta di delibera con n° 64 del 16/05/2023*

Data 17/05/2023

Il Resp.le settore Lavori Pubblici e Pianif.ne Territoriale

BELLE' MIRCO



Città di Varedo

Settore ECONOMICO FINANZIARIO
PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

TIPO ATTO: PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT). APPROVAZIONE DOCUMENTO PROGRAMMATICO DI INDIRIZZO.

Ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs 267/2000, si esprime parere di regolarità contabile **favorevole** relativamente alla proposta di delibera con n° **64** del **16/05/2023**

Data 17/05/2023

Il Resp. Settore Economico Finanziario
RUSPI SIMONA ALESSIA

Certificato di Pubblicazione

Io sottoscritto Segretario Comunale certifico che copia della deliberazione di Giunta Comunale n. **59** del **18/05/2023** viene pubblicata all'Albo Pretorio online di questo Comune il **22/05/2023**, ove rimarrà pubblicata per 15 giorni consecutivi, dal 22/05/2023 al 06/06/2023, ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000.

Dalla Residenza Municipale, addì 22/05/2023

IL SEGRETARIO GENERALE
MINISTERI CLAUDIO GIUSEPPE

Ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 267/2000 la Deliberazione n° 59 del 18/05/2023 è esecutiva dal 18/05/2023, in quanto dichiarata immediatamente eseguibile.



CITTA' DI VAREDO

Documento programmatico d'indirizzi

Maggio 2023



Fonte: urbexita.forumfree.it
Ciminiera dalla centrale Termoelettrica VA I°



Fonte: www.flickr.com
Stazione delle ferrovie nord a Varedo in una cartolina del 1954



Fonte: www.lombardiabeniculturali.it
Ex municipio



Fonte: www.lombardiabeniculturali.it
Chiesa dei SS. Pietro e Paolo



Fonte: www.lombardiabeniculturali.it
Chiesa dell'Annunciazione dell'angelo a Maria (Frazione Valera)



Documento programmatico d'indirizzi



Città di Varedo

Via Vittorio Emanuele II, n.1
20814 Varedo (MB)

Progettazione Urbanistica



Studio SosTer

Alberto Benedetti

Giorgio Graj

Giovanni Anzanello (collaborazione)

Redazione

VAS:

RTP

Giuseppe Barra

Marco Meurat

Redazione

Studio geologico:



Studio GeoSFerA

Ferruccio Tomasi

Andrea Strini

Comune di Varedo:

Sindaco

Filippo Vergani

**Vicesindaco - Assessore alla
Programmazione Territoriale**

Fabrizio Figini

Ufficio Tecnico

Arch. Mirco Bellè
(Responsabile del Settore)

Geom. Dario Mariani
(Responsabile del Servizio)



Indice del Documento

Premessa

L'approccio alla costruzione del Piano pag. 1

Parte I – I contesti di riferimento territoriali e lo sviluppo urbano pag. 2

1. A sud del territorio brianzolo: Varedo pag. 2
- 1.1. *La strutturazione urbana* pag. 3
- 1.2. *Le relazioni ambientali e il PLIS "Parco GruBria"* pag. 4
- 1.3. *La sintesi degli obiettivi territoriali* pag. 6
- 1.4. *La sintesi dei criteri per la riduzione del consumo di suolo* pag. 8
2. L'andamento demografico pag. 9
3. La dimensione del lavoro pag. 12
4. Le dinamiche urbanistiche pag. 14
- 4.1. *L'evoluzione storica del territorio di Varedo* pag. 14
- 4.2. *Lo sviluppo della pianificazione* pag. 16

Parte II – Le condizioni di partenza pag. 19

1. I termini e la programmazione del PGT vigente pag. 19
2. La ricognizione e lo stato d'attuazione delle previsioni del PGT vigente pag. 21
3. Le istanze pervenute all'avvio del procedimento di revisione del PGT vigente pag. 22
4. I termini del consumo di suolo pag. 23

Parte III – La costruzione degli obiettivi del nuovo PGT pag. 26

1. I recapiti progettuali di riferimento pag. 26
2. I temi e strategie per lo sviluppo del territorio di Varedo pag. 28
3. Gli indirizzi operativi pag. 30

Sintesi iconografica

Figura 01. L'inquadramento territoriale della città di Varedo

Figura 02. La strutturazione urbana del territorio di Varedo

Figura 03. La configurazione del paesaggio e gli elementi di rilevanza ambientale di Varedo

Figura 04. Il sistema di relazioni ambientali e connessioni ecologiche derivanti dal Parco GruBria

Figura 05. Le tavole di progetto del PTCP di Monza e Brianza in relazione al territorio di Varedo

Figura 06. I criteri per l'individuazione della soglia di riduzione del consumo di suolo a Varedo

Figura 07. Il grafico dell'andamento demografico della città di Varedo dal 2002 al 2021

Figura 08. La variazione percentuale media del tasso d'incremento medio annuo della popolazione residente

Figura 09. Il bilancio demografico della città di Varedo

Figura 10. L'andamento della popolazione con cittadinanza straniera

Figura 11. La presenza e la percentuale sui residenti dei cittadini stranieri nell'anno 2022

Figura 12. Valori e indici di invecchiamento della popolazione di Varedo

Figura 13. Le percentuali della struttura della popolazione di Varedo suddivisa per fasce di età

Figura 14. Il grafico della distribuzione della popolazione di Varedo per età, sesso e stato civile (2022)

Figura 15. I valori assoluti e percentuali del numero di imprese e addetti nella Provincia di Monza e della Brianza

Figura 16. Il confronto tra il numero di unità e addetti nell'ambito "Brianza centro-meridionale" (2001 e 2011)

Figura 17. Il confronto tra il numero di unità e addetti nell'ambito "Brianza centro-meridionale" (2012 e 2020)

Figura 18. Il numero di unità d'impresa e il numero di addetti nella città di Varedo al 2020

Figura 19. I grafici del numero di imprese e addetti dell'ambito "Brianza centro-meridionale" tra 2001 e 2020

Figura 20. La cartografia storica della città di Varedo alle soglie del 1721 e 1800-1899

Figura 21. La cartografia storica della città di Varedo alle soglie del 1930-50 e la ricostruzione post 1950

Figura 22. La sintesi dell'evoluzione storica del territorio e dell'edificato di Varedo tra il 1700 e il 1950

Figura 23. La sintesi dell'evoluzione storica e recente del territorio di Varedo

Figura 24. Estratto delle tavole del mosaico e dell'azzoneamento del PRG

Figura 25. Estratto stato d'attuazione e stato dei servizi esistenti ed in previsione del PRG

Figura 26. Estratto "DP11-Carta strategica degli indirizzi" e "DP9-Previsioni di Piano" del PGT vigente

Figura 27. Estratto della tavola "PR02 - Carta del Piano delle Regole" del PGT vigente di Varedo

Figura 28. La lettura dello stato d'attuazione redatta dal PGT 2016-2020 (aggiornamento di marzo 2015)

Figura 29. La lettura delle previsioni e dello stato d'attuazione del PGT vigente di Varedo

Figura 30. Le istanze cartografate a seguito dell'avvio del procedimento di redazione del nuovo PGT

Figura 31. Le soglie di riduzione del consumo di suolo dell'Allegato B de PTCP di Monza e Brianza

Figura 32. La sintesi della lettura del territorio di Varedo e le strategie preliminari del nuovo PGT

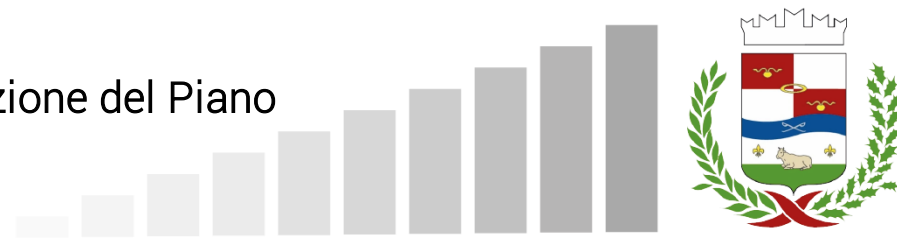
Figura 33. I recapiti territoriali di riferimento: accessibilità, infrastrutture, insediamenti e servizi

Figura 34. I recapiti ambientali di riferimento: sistema agricolo, del verde, connettività e Rete ecologica

Figura 35. La rappresentazione dei temi e delle strategie per lo sviluppo del territorio di Varedo

Premessa

L'approccio alla costruzione del Piano



L'emergere del fenomeno di crisi globale del mercato immobiliare ha influenzato lo sviluppo e la trasformazione delle città. Nell'ultima decade, i rapporti tra espansione urbana e domanda insediativa risultano in forte diminuzione rispetto alle richieste di aumento della qualità della vita e delle risorse, nella prospettiva di un approccio più sostenibile per contrastare l'evidente cambiamento climatico e contenere il consumo di suolo. Il Piano urbanistico assume quindi le caratteristiche di strumento di pianificazione basato su strategie territoriali e politiche urbane per configurare, adattare e promuovere le trasformazioni più opportune e in comune accordo con le parti interessate. Inoltre, a fronte delle difficoltà economiche insorgenti provocate dall'emergenza sanitaria Covid-19, dalla guerra e dalla crisi alimentare ed energetica da essa derivata, le scelte di Piano devono necessariamente essere orientate verso un'attenta sostenibilità economica, al fine di limitare gli sprechi di risorse sia per la pubblica amministrazione che per i privati cittadini.

La città di Varedo si configura in un centro abitato di oltre 13.600 abitanti, situato nella zona sud-ovest della Provincia di Monza e della Brianza, a confine con la Città Metropolitana di Milano, e distante solo 9 km da Monza. Il territorio comunale si configura in: un centro abitato, di forma compatta, distinto in due "macchie" insediative sviluppate a contatto e in prossimità con le principali infrastrutture (strade e tracciato ferroviario) e dalla frazione Valera; un corso d'acqua principale (torrente Seveso) e diverse zone a carattere agricolo, per la maggior parte riconosciute nel PLIS "*Parco GruBria*". È evidente come le scelte urbanistiche di Piano, devono essere indirizzate verso un approccio di valorizzazione delle risorse urbane esistenti e di tutela degli ambienti del PLIS, quest'ultimo da integrare e mettere in relazione con gli altri ambienti non urbanizzati del territorio brianzolo.

La conoscenza di tali aspetti deriva dai caratteri e dalle scelte, adottate e approvate, ereditate dai Piani antecedenti l'avvio del procedimento di redazione del nuovo Documento di Piano e della Variante al Piano dei Servizi e delle Regole. Dunque, a partire dagli aspetti ereditati, saranno intraprese le scelte più idonee per le trasformazioni del territorio e per i processi di recupero e rigenerazione urbana, ai fini della riduzione del consumo di suolo. Oltremodo, vi è l'opportunità di

incrementare gli spazi aperti e del verde, connettendoli agli ambiti a valenza agricola, ai fini della costruzione del disegno di Rete Ecologica a vari livelli di pianificazione.

In particolare, l'attenzione deve necessariamente rivolgersi verso una semplificazione dell'apparato normativo e procedurale del Piano, così che tutti gli atti risultino agevoli nella comprensione e gestibili non soltanto ai tecnici incaricati ma a tutte le parti interessate. In tal senso, le dinamiche comunicative del percorso di pianificazione devono assumere un linguaggio chiaro e devono coniugarsi entro un approccio condiviso e innovativo per il futuro di Varedo.

La sintesi delle informazioni e considerazioni poste alla base della costruzione del Piano è esplicitata all'interno del presente "Documento Programmatico d'Indirizzi", predisposto al fine di orientare la costruzione del Piano e per un'agevole consultazione da parte dei "non addetti ai lavori". Il documento è strutturato da una prima valutazione rispetto alla programmazione territoriale sviluppata all'interno dei precedenti processi di pianificazione ed alle richieste (istanze) pervenute dai cittadini, al fine di poter elaborare una preliminare linea strategica di indirizzi.

Il Documento Programmatico d'Indirizzi si articola nelle seguenti parti:

Parte I – I contesti di riferimento territoriale e lo sviluppo urbano

La struttura territoriale morfo-insediativa, il trend demografico, la dimensione del lavoro e le dinamiche urbanistiche pregresse rappresentano le principali dimensioni d'indagine per conoscere il territorio al fine di orientare i criteri di costruzione del nuovo. Il riconoscimento del contesto paesaggistico sovralocale, interesse regionale e provinciale, e lo sviluppo locale di Varedo sono incentrati rispettivamente sulle relazioni tra tessuto antropico (prevalentemente di carattere residenziale e produttivo) ed agricolo, con particolare attenzione ai manufatti e luoghi della memoria storica della città e alle opportunità di rigenerazione urbana.

Parte II – Le condizioni di partenza

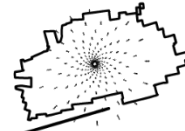
I contenuti e le condizioni da cui partire per la costruzione del Piano si focalizzano sugli aspetti desunti dal Piano vigente e sulle istanze dei cittadini pervenute all'avvio di redazione del nuovo PGT.

Parte III – La costruzione degli obiettivi del nuovo PGT

Le condizioni delle sezioni precedenti sono propedeutiche alla definizione di indirizzi operativi che animeranno l'operatività del Piano e di previsioni e/o trasformazioni future della città di Varedo a partire dal Documento di Piano e dagli altri atti del nuovo PGT.

Parte I

I contesti di riferimento territoriale e lo sviluppo urbano



1. A sud del territorio brianzolo: Varedo

Il territorio di Varedo si estende nella Provincia di Monza e della Brianza per una superficie di 4,85 km², confinando con i comuni di: Bovisio Masciago, Desio, Limbiate, Nova Milanese e Paderno Dugnano (MI). La città si inserisce in un territorio, la Brianza, che rappresenta, ancor prima della sua istituzione nel 2009, uno dei principali motori economici sia della Lombardia che dell'Italia; tale importanza deriva da un intenso uso del suolo, tra cui una fitta rete infrastrutturale e un forte sviluppo di imprese di diverse dimensioni, ed dalla crescita delle risorse di pubblica utilità (servizi e attrezzature) che, tuttavia, hanno portato una significativa saturazione del tessuto urbanizzato, rendendo necessaria una rigida l'applicazione delle politiche di riduzione del consumo di suolo.

Nel corso del tempo, anche la città di Varedo ha assunto tali peculiarità. Infatti, il territorio comunale è caratterizzato da importanti infrastrutture ed ampie zone adibite alla produzione. Dunque, da un lato, le connessioni infrastrutturali portanti del territorio, il quale è attraversato a ovest dal tracciato ferroviario (direzione nord-sud) e dalla strada statale 527 "Bustese" che solca da sud-est a nord-ovest quasi tutto il territorio, connessa con un importante snodo viabilistico alla SP35 (Superstrada "Milano-Meda-Lentate"). Dall'altro, invece, è imprescindibile evidenziare la presenza di ampie aree adibite alla produzione (industriale, manifatturiera, commerciale, ecc.), tra cui spicca la presenza dell'ex stabilimento chimico/tessile della "SNIA", ad oggi oggetto di opere di bonifica, risanamento e riqualificazione, data la sua inattività e disuso a partire dall'anno 2003.

La distribuzione della maglia stradale portante e l'assetto zone produttive congiuntamente all'estensione del centro abitato e delle zone prevalentemente residenziali, oltre alla vasta gamma di servizi offerti, conferiscono alla città di Varedo un ruolo centrale tra la cintura esterna milanese e i luoghi della Brianza. La configurazione territoriale e i collegamenti infrastrutturali favoriscono, infatti, una buona accessibilità con il contesto limitrofo, fortemente urbanizzato ed arginato da ampie porzioni di tessuto agricolo e dagli ambiti del PLIS "Parco GruBria". Oltremodo, la permanenza di aree dismesse e/o degradate sul territorio (prima su tutte, l'area "Snia-Viscosa") e la collocazione di aree produttive nei contesti urbani centrali rappresentano opportunità di sviluppo e di rigenerazione aventi forte incidenza sulle dinamiche della pianificazione locale e sovralocale.

Dunque, considerando anche l'elemento ordinatore del paesaggio (torrente Seveso), i principali aspetti e caratteri di Varedo sono strettamente connessi con il più ampio contesto sovralocale della Provincia di Monza e della Brianza e con i luoghi di "cintura" della Città Metropolitana di Milano.

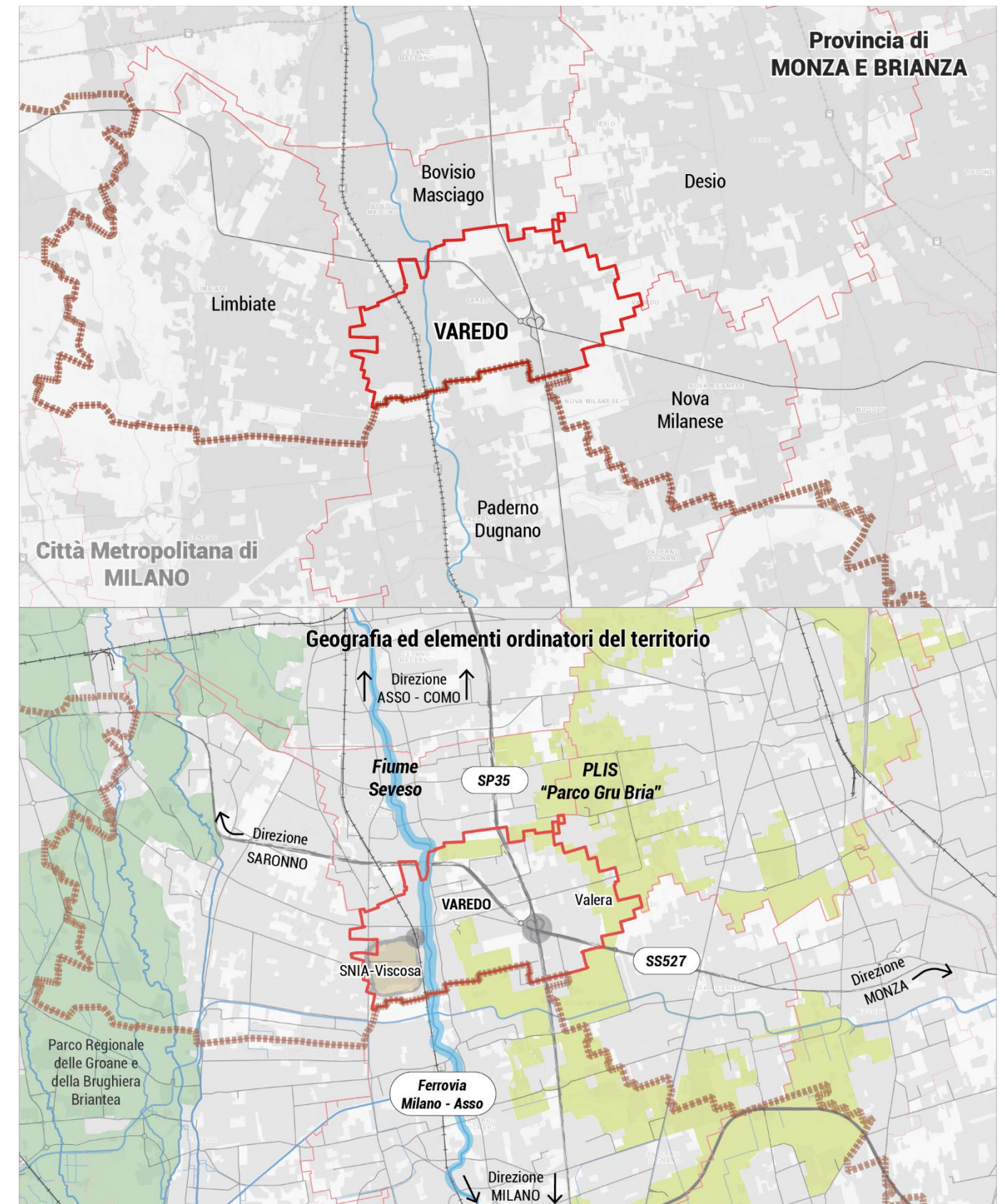


Figura 01. L'inquadramento territoriale della città di Varedo

1.1. La strutturazione urbana

Il territorio, al netto del solco formato dal torrente Seveso, presenta un profilo prevalentemente pianeggiante. Il centro abitato di Varedo, tra cui il centro storico, occupa gran parte della zona ovest del territorio comunale, attraversato dal suddetto corso d'acqua e dal tracciato ferroviario (Linea "Milano – Asso"), per poi estendersi lungo la SS527 e la SP35. Oltre al centro abitato, la strutturazione urbana comprende la frazione "Valera", posta sul margine est del territorio. Sia nel tessuto di antica formazione che in quello di fattura recente, vi sono manufatti legati al culto e un sistema di ville e luoghi storici della memoria (insediamenti manifatturieri ed industriali) posti a cavallo e in prossimità del torrente Seveso e della ferrovia, tra cui il complesso dell'ex "SNIA".

In generale, per quanto riguarda l'uso del suolo, si riscontra un territorio prevalentemente caratterizzato dall'alternanza di zone residenziali (addossante, in prevalenza, da est a ovest lungo la strada provinciale SP132) e produttive, queste ultime fortemente concentrate nelle zone centrali, a margine del territorio, in prossimità delle direttrici SP35 e SS527, a cui si alternano alcune ampie zone a servizio e spazi per la fruizione del verde, sia nel margine che all'interno del centro abitato, così da favorire un'ampia offerta di dotazioni/attrezzature su tutto il territorio. Le restanti porzioni territorio rappresentano il tessuto non urbanizzato, prevalentemente di carattere agricolo e con residue macchie boscate (localizzate soprattutto in corrispondenza e in prossimità del torrente Seveso). La disposizione degli insediamenti evidenzia come le funzioni di carattere produttivo siano dislocate all'esterno del centro abitato, così mantenere ben distinti i luoghi del lavoro da quelli dell'abitare. Oltremodo, la distribuzione regolare della maglia stradale e gli elementi ordinatori infrastrutturali (Ferrovia, SP35, SS527 e SP132) consentono un buon livello di accessibilità tra gli spazi interni del centro abitato con il contesto esterno e, attraverso una serie di rotatorie e svincoli, favoriscono una buona distribuzione del flusso veicolare.

Per quanto concerne la memoria storica, il centro storico di Varedo e il nucleo di antica formazione della frazione Valera sono i contenitori di alcuni tra i manufatti di maggior pregio architettonico-culturale (tra cui la Chiesa dei Santi Pietro e Paolo e la Chiesa dell'Annunciazione dell'Angelo a Maria), a cui si aggiungono i complessi di ville, giardini e case/cascine di stampo rurale, tipici dello sviluppo tradizionale e storico della Provincia di Monza e della Brianza. In particolare, si ricorda la presenza del vasto giardino e complesso di "Villa Bagatti - Valsecchi", tra cui i resti del "Lazzaretto di Milano", e il più volte citato complesso di stabilimenti dell'ex area "Snia - Viscosa". È dunque evidente la presenza di elementi della tradizione operaia/manifatturiera e agricola della Brianza.

L'immagine seguente mostra la sintesi della strutturazione urbana e le principali destinazioni d'uso (Dusaf 6.0, anno 2018 di Regione Lombardia) del tessuto urbanizzato di Varedo.

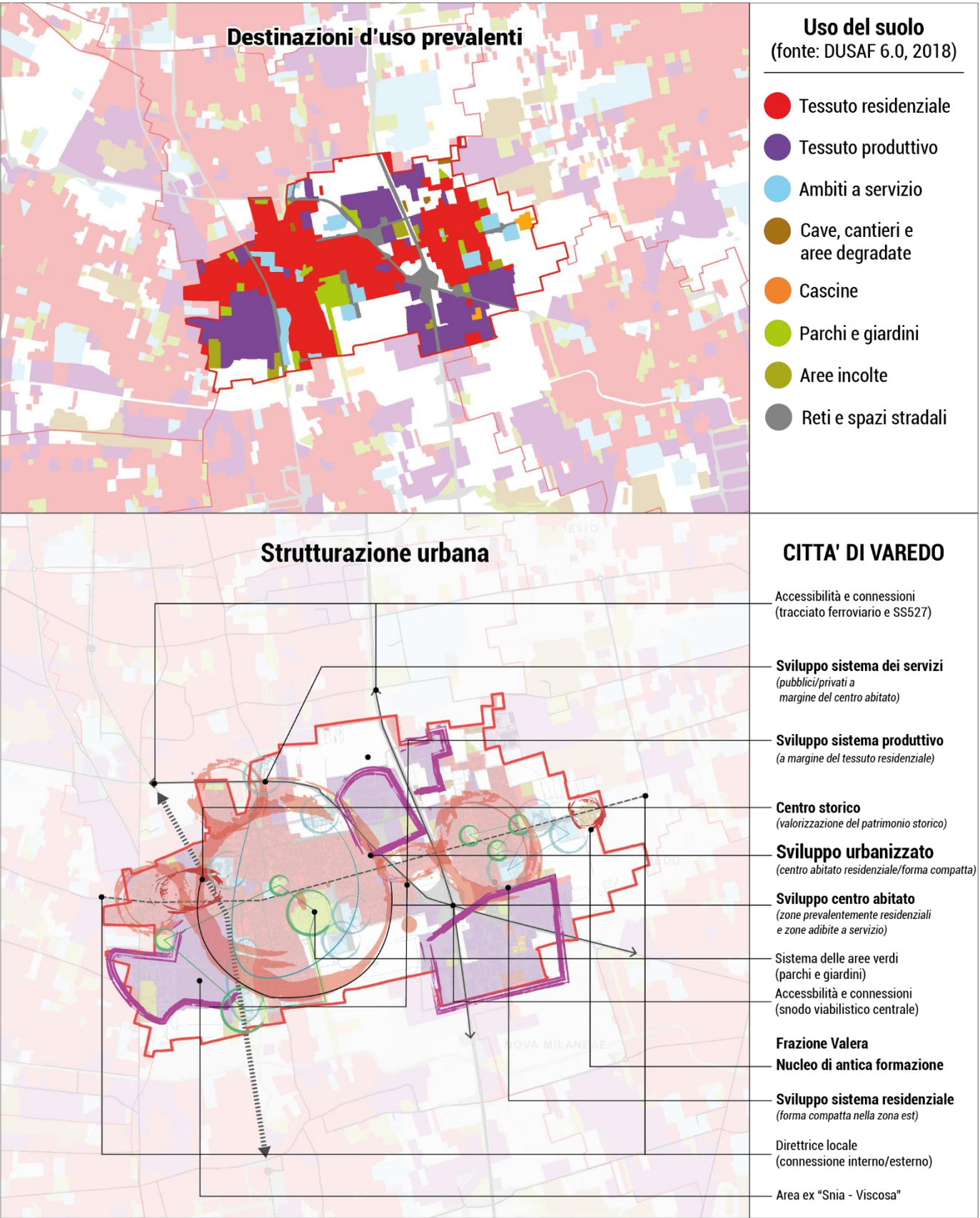


Figura 02. La strutturazione urbana del territorio di Varedo

1.2. Le relazioni ambientali e il PLIS "Parco GruBria"

Situato nella zona centrale della fascia di alta pianura della "Brianza e Brianza Orientale", il territorio non urbanizzato di Varedo risulta essere prevalentemente agricolo, frazionato e attraversato dalle suddette barriere infrastrutturali. Il frazionamento del tessuto agricolo è dovuto alla significativa urbanizzazione del territorio comunale: da un lato, zona ovest, vi sono residue aree non urbanizzate (tessuto quasi saturo); dall'altro, zona centro-orientale, si ha una maggior continuità delle aree agricole e degli spazi verdi, per la maggior parte riconosciuti all'interno dell'ambito di maggior rilevanza dal punto di vista paesaggistico: il PLIS "Parco GruBria". Tale elemento ordinatore del paesaggio, che si sviluppa in direzione nord-sud nell'area centrale della Provincia di Monza e della Brianza fino al margine esterno della Città Metropolitana di Milano, è caratterizzato, soprattutto nella zona a sud, dalla presenza di aree riqualificate lungo il Canale Villoresi e corsi d'acqua minori, dai campi coltivati tra i quali si possono ancora trovare alcune cascine attive e dai boschi e parchi di nuova realizzazione. In generale, dunque, vi è un'alternanza di zone naturaliforme e zone agricole; queste ultime, in particolare, rappresentano la maggior parte del tessuto non antropizzato del territorio comunale, caratterizzate in prevalenza da seminativi semplici e aree incolte e per le restanti parti da prati permanenti e culture orticole. Oltremodo, si ricorda che una buona parte di suddette aree agricole (interne al PLIS) è disciplinata dall'art. 6 del PTCP di Monza e Brianza come "ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico".

Nonostante il denso tessuto urbanizzato e la presenza di diverse barriere infrastrutturali, è possibile individuare significative relazioni ambientali ed un discreto livello di connettività ecologica. In tal senso, al fine di ottenere un disegno unitario di paesaggio riconoscibile attraverso la costruzione della Rete Ecologica, vengono riconosciuti gli elementi aventi una buona valenza ecologica. In generale, assieme agli elementi ordinatori del paesaggio (Parco GruBria e torrente Seveso), vi è la presenza di alcune zone boscate e di aree verdi (a servizio o incolte). Quindi, in corrispondenza degli ambiti del PLIS e di quelli limitrofi ad esso, è possibile localizzare le aree di principale caratterizzazione della Rete Ecologica Regionale, ovvero un corridoio ecologico a bassa o moderata antropizzazione, e della Rete Verde di ricomposizione paesaggistica provinciale, che corrispondono alle zone non urbanizzate al centro e sul margine est del territorio. Oltremodo, è importante mantenere e proteggere i residui varchi di connessione tra l'ambiente non urbanizzato e le zone interne ed esterne alla città, così da garantire la continuità del verde. In tal senso, le zone a verde interne al tessuto urbanizzato, invece, si distinguono in aree verdi a servizio (attrezzate e non attrezzate), agli spazi del verde privato e di decoro urbano, parchi e giardini.

L'immagine seguente mostra la sintesi dell'assetto ambientale (dati Dusaf 6.0, 2018) e di tutela del paesaggio, congiuntamente alle relazioni ambientali di sintesi per lo sviluppo della Rete Ecologica.

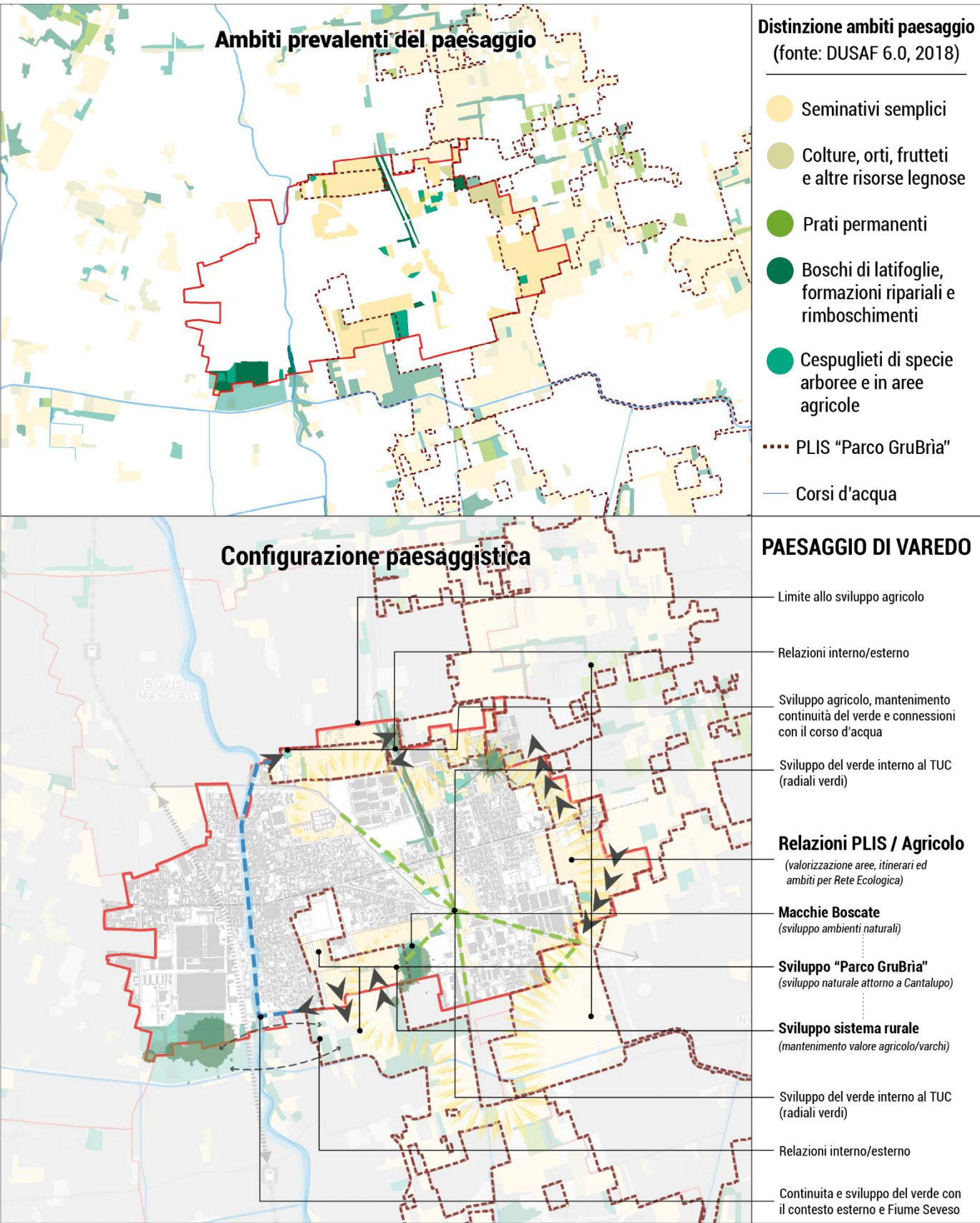


Figura 03. La configurazione del paesaggio e gli elementi di rilevanza ambientale di Varedo

La distribuzione delle aree verdi, congiuntamente alla mobilità debole, consente di individuare un sistema di corridoi e connessioni verdi interni urbani che legandosi all'ambiente agricolo ed a quello del PLIS, possono incrementare lo sviluppo della connettività ecologica esterna al centro abitato e favorire la costruzione del disegno della Rete Ecologica Comunale. Inoltre, è possibile definire un sistema di connessioni esterno/interno e viceversa, considerata la presenza di altri PLIS e del Parco Regionale delle Groane posti in prossimità a quello che si inserisce nel territorio di Varedo e le presenze idrografiche interne e contermini (torrente Seveso, canale Villoresi e torrente Garbogera).

In generale, il PLIS "Parco GruBria" nasce dall'unione di due parchi "Grugnotorto Villoresi" e "Brianza Centrale", si estende su una superficie di oltre 2.067 ettari nella zona centrale della Provincia di Monza e della Brianza e nella cintura più esterna della Città Metropolitana di Milano. A seguito dell'atto stipulato il 19/12/2019 dai Bovisio Masciago, Cinisello Balsamo, Cusano Milanino, Desio, Lissone, Muggiò, Nova Milanese, Paderno Dugnano, Seregno e Varedo, viene costituito il "Consorzio" al fine di gestire il PLIS attraverso alcuni obiettivi statutari, declinati in specifici indirizzi strategici, per il quinquennio 2020 - 2025, rispondendo così all'esigenza di salvaguardia, valorizzazione e riqualificazione del territorio. Il PLIS è caratterizzato da terreni prevalentemente agricoli, contornati spesso da boschi naturali di robinie e sambuchi (in continua crescita anche a seguito di numerose iniziative di rimboschimento), che contribuiscono alla preservazione delle specie faunistiche. Oltremodo, all'interno del Parco, sono riconosciute: alcune oasi attrezzate; svariate presenze storiche e urbanistiche; le aree sportive; una fitta rete di itinerari ciclopedonali e campestri, le aree dedicate alla produzione agricola e punti di interscambio modale. In tal senso, il PLIS si pone come forte elemento di congiunzione ecologica e fruitiva sia tra i comuni aderenti al parco sia con i parchi regionali lombardi vicini (Parco delle Groane, Parco Nord Milano, Parco della Valle del Lambro).

In merito agli aspetti e le relazioni che intercorrono tra il Parco GruBria (interno ed esterno a Varedo) e gli ambienti limitrofi, si evidenziano linee di connettività ecologica in diverse direzioni che connettono il PLIS altri ambiti agricoli, il torrente Seveso e il canale Villoresi. Infatti, la connettività esterna a Varedo è legata alle suddette presenze idrografiche che, in continuità con gli ambienti dei PLIS, forma una "circuitazione esterna" favorevole allo sviluppo ecologico del verde e quello sostenibile (massimizzazione dei percorsi della mobilità debole). Nelle zone del Parco interne a Varedo e negli spazi verdi circostanti, si riconoscono alcune linee progettuali indirizzate ad incrementare la naturalità ed alla conservazione e valorizzazione del tessuto agricolo. In particolare, all'interno del perimetro del PLIS a Varedo, si segnala la presenza di "Viale Bagatti" (circa 1 km di spazi interni a "Villa Bagatti-Valsecchi" e la zona agricola, di particolare

pregio, della frazione Valera. La descrizione delle componenti e relazioni ambientali derivanti dalla presenza del PLIS "Parco GruBria" nel territorio comunale di Varedo è riassunta nell'immagine seguente.

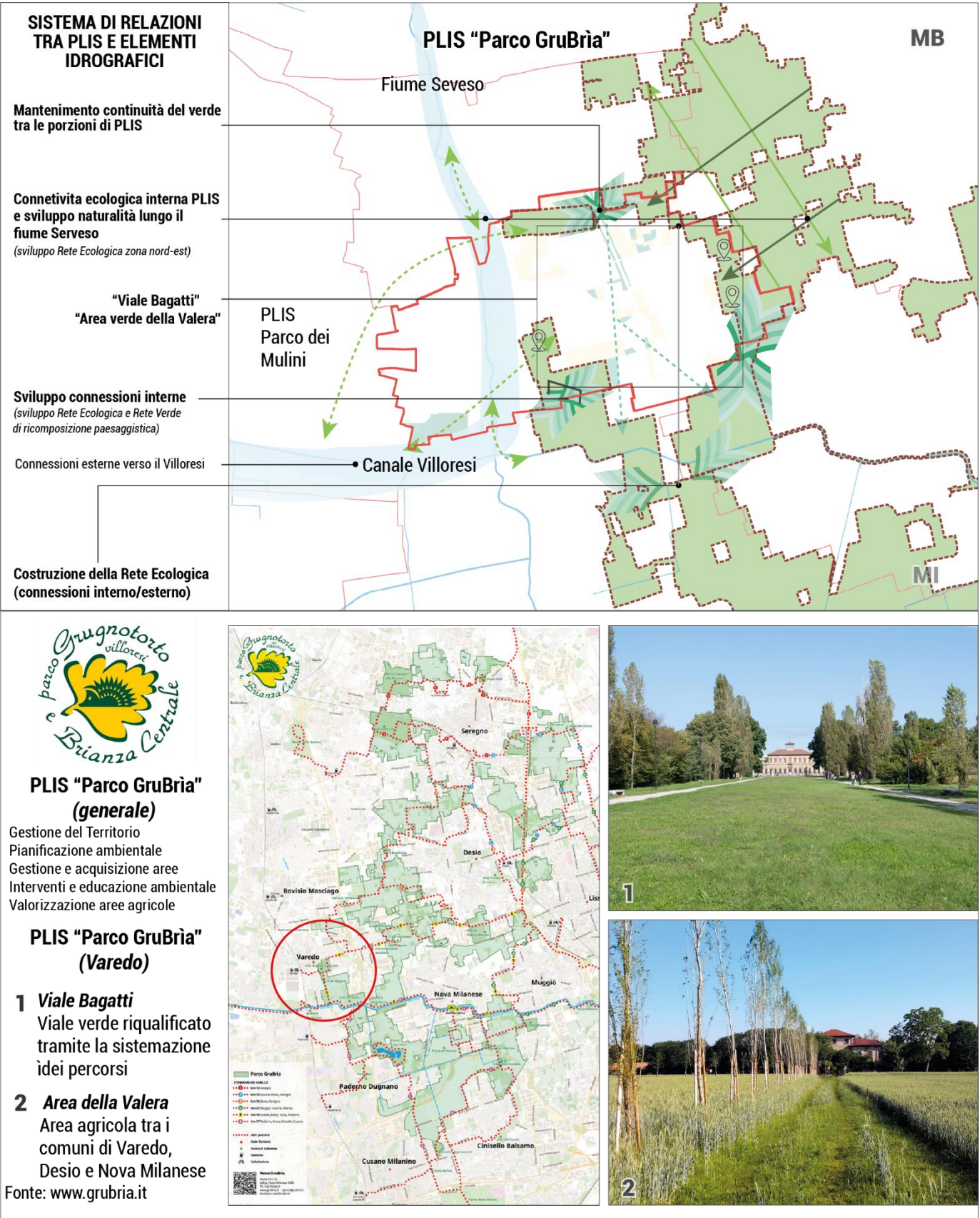


Figura 04. Il sistema di relazioni ambientali e connessioni ecologiche derivanti dal Parco GruBria

1.3. La sintesi degli obiettivi territoriali

Una volta indagati gli aspetti della morfologia del territorio di Varedo, è necessario definire il quadro di obiettivi di carattere sovralocale che tendono alla tutela e conservazione del tessuto agricolo e di quelle ecologicamente rilevanti ai fini della costruzione del disegno della Rete Ecologica, e che agiscono in favore della difesa del suolo, degli aspetti legati all'idrogeologia e del contenimento del consumo di suolo.

Non è soltanto l'aspetto paesaggistico ed ambientale ad essere sotto osservazione, ma bensì anche l'aspetto della progettualità di nuovi percorsi della mobilità debole e della viabilità, nonché le politiche della rigenerazione e riuso delle aree dismesse e di recupero/conservazione dei caratteri architettonici degli edifici ricadenti nei nuclei di antica formazione e la valorizzazione del sistema dei servizi e, più in generale, della città pubblica.

Partendo dagli indirizzi di tutela definiti dal Piano Paesaggistico Regionale (PPR), si riscontrano le seguenti informazioni attinenti al territorio in cui è inserita la città di Varedo:

❖ FASCIA DELL'ALTA PIANURA

Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta: nella parte occidentale della Lombardia il passaggio dagli ambienti prealpini alla pianura avviene attraverso le ondulazioni delle colline moreniche e delle lingue terrazzate formatesi dalla disgregazione delle morene terminali dei ghiacciai quaternari. Il successivo passaggio alla fascia dell'alta pianura asciutta è quasi impercettibile, risultando segnato perpendicolarmente solo dallo spegnersi dei lunghi solchi d'erosione fluviale (Olona, Lambro, Adda, Brembo, ecc.). A occidente dell'Adda l'alta pianura è meno estesa poiché la fascia delle risorgive si avvicina al pedemonte. Il limite naturale dell'alta pianura verso sud è stato modificato dal sistema dei canali e dalle irrigazioni che hanno consentito un'espansione verso nord della pianura irrigua. La crescita urbana ha quasi completamente cancellato, nella parte occidentale della fascia, i caratteri naturali del paesaggio che, invece, permangono nella ristretta fascia orientale.

INDIRIZZI DI TUTELA: Vanno tutelate le residue aree di natura e la continuità degli spazi aperti. Vanno riabilitati i complessi monumentali (ville, chiese parrocchiali, antiche strutture difensive) che spesso si configurano come fulcri ordinatori di un intero agglomerato.

In particolar modo, in riferimento agli aspetti particolari che contraddistinguono il territorio di Varedo, il PPR identifica i seguenti indirizzi di tutela specifici:

- **IL SUOLO E LE ACQUE:** devono essere previste adeguate operazioni di salvaguardia dell'intero sistema dell'idrografia superficiale e sotterranea; gli interventi di riqualificazione e/o valorizzazione territoriale e paesistica devono essere indirizzati al mantenimento dei solchi e delle piccole depressioni determinate dallo scorrimento dei corsi d'acqua minori che, con la loro vegetazione di ripa, sono in grado di variare l'andamento abbastanza uniforme della pianura terrazzata;

- **GLI INSEDIAMENTI STORICI:** vanno previsti criteri di organicità e coerenza da applicare negli interventi di recupero delle antiche corti, infatti, l'estrema parcellizzazione proprietaria degli immobili può dare luogo a interventi isolati fortemente dissonanti con le caratteristiche proprie del contesto. Gli interventi di riorganizzazione o riqualificazione territoriale devono, inoltre, evitare l'accerchiamento e "l'annegamento" di tali nuclei e abitati nel magma delle urbanizzazioni recenti, anche tramite un'adeguata e mirata pianificazione del sistema degli spazi pubblici e del verde.
- **LE BRUGHIERE:** occorre salvaguardarle nella loro residuale integrità e impedirne l'aggressione ed erosione dei margini, favorendone, per esempio, la loro riforestazione e, comunque, difendendoli da interventi di trasformazione o di urbanizzazione che possano comprometterne l'estensione e l'equilibrio.

Entrando nello specifico della Disciplina Paesaggistica Regionale, si ricorda che per quanto riguarda Varedo, il territorio non risulta essere interessato da ambiti sottoposti a specifica disciplina di tutela della natura (in riferimento alla presenza di SIC, ZSC e ZPS).

Una maggior definizione di obiettivi territoriali è contenuta all'interno del **PTCP di Monza e Brianza**. All'interno del PGT vigente (2016-2020), i contenuti inerenti al sistema urbano, paesistico ed ambientale del territorio di Varedo, sono coerentemente sviluppati e approfonditi a partire dal sistema di informazione e dati derivanti dalla suddetta pianificazione sovraordinata.

Si ricorda che il territorio brianzolo si mostra come un arcipelago di frammenti insediativi eterogenei contraddistinti da elevate densità che nei decenni si sono distesi in maniera quasi isotropa lungo le differenti direttrici di trasporto, componendo un paesaggio variegato nella forma e nelle funzioni. Un territorio fragile che si basa su una duplice strategia di pianificazione: razionalizzare il pieno e intensificare il vuoto. Da un lato, vi è la necessità di arginare o sovvertire quelle disfunzioni del sistema insediativo o infrastrutturale che ancora oggi condizionano lo sviluppo omogeneo del territorio; dall'altro, è opportuno ripensare il significato ed il ruolo dello spazio aperto. Dalla suddetta "duplice strategia", si delineano gli obiettivi territoriali che il PTCP di Monza e Brianza intende perseguire, in seguito sintetizzati come:

- **Brianza che fa sistema: rilanciare lo sviluppo economico**

Il rilancio di una nuova fase di sviluppo dell'economia brianza richiede, contemporaneamente, maggiore apertura ai mercati globali e rafforzamento del radicamento territoriale delle sue imprese.

- **Brianza di tutti: servizi e casa sociale**

Il sistema dei servizi sovracomunali della Brianza può contare su una rete fittamente innervata, tendenzialmente equipotenziale, di centri urbani. In Provincia si evidenziano come poli delle rispettive "circoscrizioni" Monza, Vimercate, Limbiate e Cesano Maderno. Altri poli, in relazione al servizio considerato, sono Arcore, Agrate Brianza, Seregno, Lissone, Desio, Carate Brianza, Meda, Seveso.

- **Brianza sostenibile: contenere il consumo di suolo**

Il territorio urbanizzato copre oltre la metà della superficie territoriale della provincia. Un tale livello di consumo di suolo, associato alle tendenze urbanizzative in atto, pone all'ordine del giorno delle politiche pubbliche la questione della sostenibilità ecologica-territoriale - e financo economico-sociale - dei futuri processi di sviluppo. In assenza di adeguati provvedimenti, si rischia di lasciare alle generazioni future un territorio esausto, impoverito di risorse.

- **Brianza che si sviluppa ordinatamente: la razionalizzazione del sistema insediativo**

Pur contemplando ampie salvaguardie territoriali, il piano non assume una prospettiva di "decrecita felice". Diversamente, il PTCP si propone di rilanciare i processi di sviluppo a partire da un utilizzo più razionale, ordinato e consapevole delle risorse territoriali disponibili.

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

Decongestionare progressivamente la Brianza dal traffico, che rappresenta un costo aggiuntivo rilevante, oltre che un grave disagio, per famiglie e imprese, rappresenta una delle questioni cruciali dei piani e delle politiche per questo territorio.

- **Brianza che riscopre la bellezza: tutele e costruzione del paesaggio**

In tutte le aree densamente urbanizzate dei paesi occidentali, in particolare i territori ricompresi nelle grandi aree metropolitane europee, si assiste, sospinta da una crescente sensibilità delle popolazioni insediate, a una rinnovata attenzione all'ambiente e al paesaggio da parte di politiche pubbliche.

- **Brianza ritrovata: conservazione e valorizzazione del territorio rurale**

L'agricoltura, soprattutto nei luoghi della modernità industriale come la Brianza, è stata troppo a lungo considerata come una componente residuale della struttura economica e territoriale.

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

In un territorio densamente antropizzato e in rapida trasformazione come la Brianza, non bastano le pur necessarie azioni di contrasto e difesa nei confronti di processi di dissesto idrogeologico.

- **Brianza dei Comuni: un PTCP dalle regole chiare, che si migliora con il contributo degli attori locali**

I piani sono strumenti complessi, che funzionano non solo in relazione alla qualità dei loro contenuti, ma anche se le regole che li incarnano sono semplici, chiare, tra loro coerenti, facilmente applicabili, adattabili e, non da ultimo, largamente condivise.

Vista e considerata la complessità il territorio brianzolo, gli obiettivi del PTCP si traducono operativamente su tre livelli differenti:

- quelli che hanno efficacia prescrittiva e prevalente;
- quelli con valore indicativo, la cui efficacia presuppone la condivisione degli interlocutori di volta in volta interessati, e in primo luogo dei comuni;
- quelli che il piano propone come possibili traguardi del futuro sviluppo, proiettati nei tempi medi e lunghi, con un carattere specificamente progettuale e programmatico.

La progettualità e gli obiettivi del PTCP della Provincia di Monza e della Brianza sono sintetizzati in diverse tavole del "Quadro progettuale".

Seguono gli estratti delle tavole che contengono gli obiettivi di maggior attinenza per Varedo.



Figura 05. Le tavole di progetto del PTCP di Monza e Brianza in relazione al territorio di Varedo

1.4. La sintesi dei criteri per la riduzione del consumo di suolo

Di primaria importanza è l'obiettivo di riduzione del consumo di suolo, come previsto dall'integrazione del PTR ai sensi della L.r. n. 31/2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato". Se nel Documento di Piano saranno puntualmente definite le quantità che concorrono a ridurre il consumo di suolo, in questa sezione del presente Documento Programmatico d'Indirizzi si dà conto della sintesi dei criteri definiti da Regione Lombardia e da assumersi a livello locale, al fine di raggiungere l'obiettivo fissato dalla Commissione Europea: l'azzeramento del consumo di suolo entro il 2050. La legge regionale affida ai Comuni il compito di ridurre il consumo di suolo e di rigenerare la città costruita attraverso il PGT. Esso è lo strumento ultimo che, adeguato alla L.r. n. 31/2014 e in ragione della legge di governo del territorio n.12/2005, decide le modalità d'uso del suolo e guida l'attuazione delle politiche urbanistiche e sociali per la rigenerazione urbana.

L'integrazione del PTR ai sensi della L.r. n. 31/2014 adotta il principio della suddivisione del territorio regionale per "Ambiti territoriali omogenei (Ato)", che vengono indicati quali articolazioni territoriali espressione di ambiti relazionali, caratteri socio-economici, geografici, storici e culturali omogenei. Essi consentono l'attuazione dei contenuti della politica di riduzione del consumo di suolo, lo sviluppo di politiche e l'attuazione di progetti integrati per i temi attinenti al paesaggio, all'ambiente, alle infrastrutture e agli insediamenti. Oltremodo, gli Ato rappresentano quindi il modo di leggere il territorio nel suo dettaglio alla scala più adeguata, ai fini dell'interpretazione dei processi urbanizzativi e della loro intensità, per i quali il PTR declina criteri, indirizzi e linee tecniche, nonché il riferimento per una corretta programmazione territoriale da rapportare con gli altri livelli di governance e con i relativi strumenti di governo del territorio.

Il territorio di Varedo ricade all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) "Brianza e Brianza Orientale", di carattere interprovinciale, per il quale si individuano specifici indicatori per la riduzione del consumo di suolo in relazione alla Provincia di Monza e della Brianza. L'indice di urbanizzazione provinciale, del 52,7%, è secondo, in tutta la Regione, solo a quello dell'Ambito di Milano della Cintura Metropolitana, di cui costituisce la naturale prosecuzione verso nord. Il livello di criticità indotto dall'elevata urbanizzazione è ulteriormente aggravato dalla sua collocazione nella porzione più densa del sistema metropolitano lombardo. In quest'ambito, pertanto, deve trovare applicazione il criterio generale del PTR, di correlazione diretta tra alto indice di urbanizzazione, scarsità di suolo utile netto e incisività della politica di riduzione del consumo di suolo.

Nella parte centrale dell'Ato, ove si colloca anche Varedo, sono presenti livelli di consumo piuttosto elevati. Il valore agricolo del suolo, variabile da alto e medio, assume uno specifico significato in rapporto alla rarità dei suoli liberi (in particolare nelle zone con un indice di urbanizzazione critico). Quest'area contiene le previsioni (alla scala Regionale) di consumo di suolo più estese e consistenti dell'Ato; tuttavia, si rileva un'alta potenzialità di rigenerazione, con quote significative di aree da recuperare, non ancora assunte con suddetta facoltà di rigenerazione. Si ricorda che la riduzione del consumo di suolo e le azioni di rigenerazione dovrebbero essere declinate anche rispetto alle gerarchie territoriali dell'ambito. Inoltre, la riduzione del consumo di suolo deve essere finalizzata alla strutturazione della rete di connessione ambientale per gli elementi di valore ambientale (nel caso di Varedo, il PLIS "Parco GruBrìa").

Rispetto a quanto descritto, si riportano gli estratti che riassumono i criteri dell'Ato di riferimento in cui ricade Varedo, per il quale si evince un livello "molto critico" sia per quanto concerne l'indice di urbanizzazione che per l'indice di suolo utile netto.

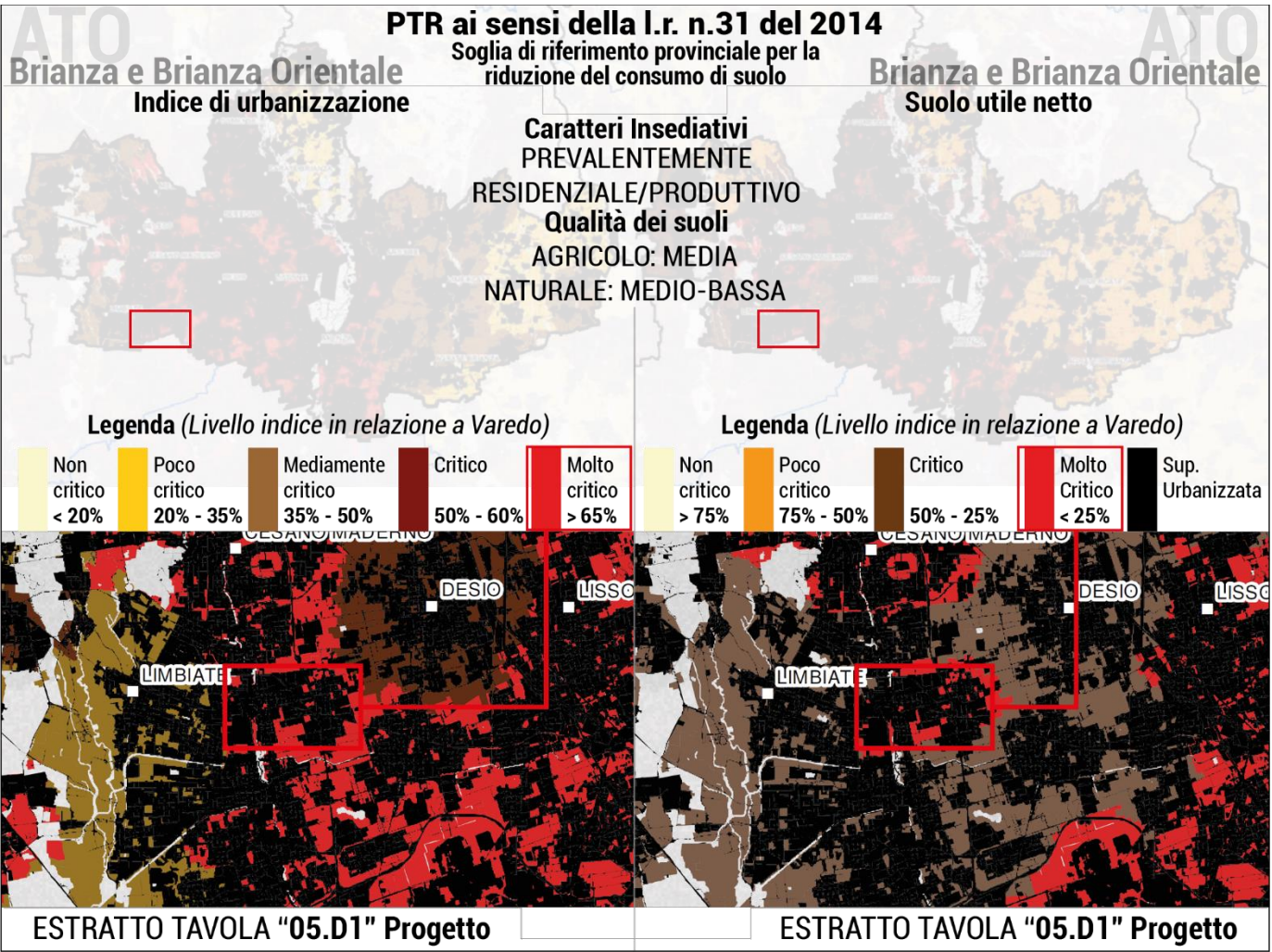


Figura 06. I criteri per l'individuazione della soglia di riduzione del consumo di suolo a Varedo

2. L'andamento demografico

Il censimento generale demografico italiano si registra ogni 10 anni a partire dall'unità d'Italia. Per la maggior parte delle località, il processo di crescita è decisamente marcato nel periodo post bellico fino ai primi anni del nuovo millennio. In sintesi, l'analisi demografica storica per la città di Varedo ha riscontrato un forte aumento, in linea con le tendenze regionali e nazionali, della popolazione residente, che è passata da 8.623 abitanti al 1961 a 12.642 abitanti al 2001.

Alle soglie più recenti, l'andamento demografico è descritto attraverso il grafico sottostante.

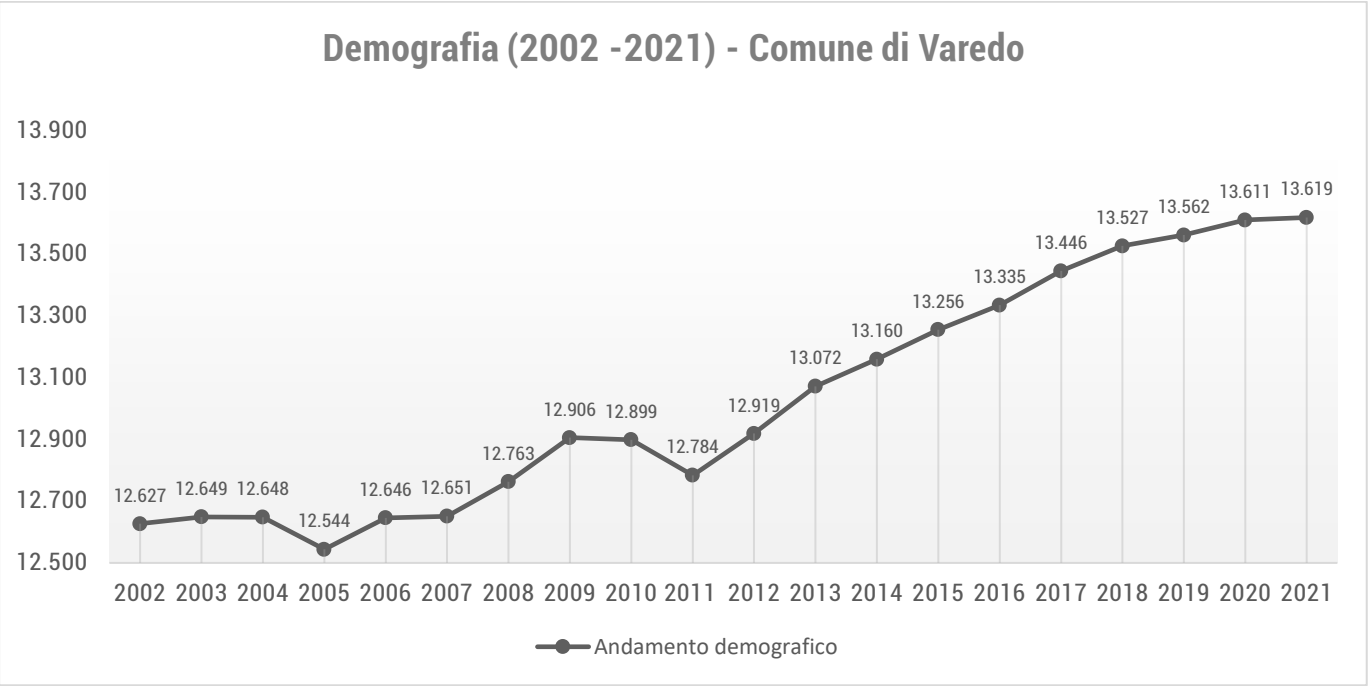


Figura 07. Il grafico dell'andamento demografico della città di Varedo dal 2002 al 2021
Fonte: Elaborazione dati ISTAT (popolazione residente al 31 dicembre di ogni anno)

Si evince che la stima più recente della popolazione residente si attesta a 13.619 abitanti alla data del 31/12/2021. Nel dettaglio, nella prima decade del nuovo millennio la popolazione residente di Varedo risulta essersi attestata attorno alla soglia dei 12.600 - 12.700 abitanti. A partire dal 2011 fino ad oggi, si evince una costante crescita per ogni anno indagato (meno accentuata negli ultimi anni).

Al fine di riconoscere andamenti demografici simili e dissimili a Varedo, viene proposto in seguito il confronto della popolazione residente del comune in oggetto con i comuni contermini e/o in prossimità (ambito "Brianza centro-meridionale"), aventi caratteristiche e dinamiche territoriali simili/dissimili all'interno del territorio lecchese, e rispetto al capoluogo di provincia, la Provincia di Monza e della Brianza e la Regione Lombardia. Il confronto avviene tramite la lettura della variazione percentuale media del tasso d'incremento annuo della popolazione, in due archi temporali d'indagine: dal 2001 al 2011 e dal 2012 al 2021.

TERRITORIO	DA 2001 A 2011	DA 2012 A 2021
Bovisio Masciago	+ 2,22 %	+ 0,08 %
Cesano Maderno	+ 1,10 %	+ 0,56 %
Desio	+ 1,42 %	+ 0,33 %
Limbiate	+ 0,74 %	+ 0,28 %
Lissone	+ 2,05%	+ 0,92 %
Muggiò	+ 0,93 %	+ 0,11 %
Nova Milanese	+ 0,12 %	+ 0,37 %
Paderno Dugnano (MI)	+ 0,24 %	+ 0,13 %
Varedo	+ 0,12 %	+ 0,64 %
Totale Ambito Brianza centro-meridionale	+ 0,99 %	+ 0,38 %
Monza	- 0,01 %	+ 0,18 %
Provincia di Monza e della Brianza	- 0,02 %*	+ 0,35 %
Regione Lombardia	+ 0,72 %	+ 0,25%

* il dato si riferisce al periodo 2009 (anno di istituzione della provincia) e il 2011

Figura 08. La variazione percentuale media del tasso d'incremento medio annuo della popolazione residente
Fonte: Elaborazione dati ISTAT (popolazione residente al 31 dicembre di ogni anno)

I dati mostrano una tendenza di crescita sia nella prima decade temporale che nel periodo più recente tutti i territori indagati. In particolare, Varedo risulta avere una leggera crescita nel periodo 2001-2011 (+ 0,12%), rispetto alla crescita di quasi un punto percentuale dell'ambito di riferimento; in generale, le variazioni oscillano tra mediamente tra lo 0 e poco più del 2%. Nel secondo periodo, invece, Varedo risulta ancora in una fase di crescita (per di più accentuata, ovvero + 0,64%) che, però, risulta essere al di sopra in linea con la media dell'ambito e della Provincia di Monza e della Brianza. In generale, nel periodo recente, le variazioni passano dallo 0 ad 1%.

L'evoluzione del bilancio demografico è caratterizzata dalla crescita interna del territorio e dal bilancio migratorio. Nell'analisi dell'ultima decade, la città di Varedo si presenta così:

Anni	Saldo naturale	Saldo migratorio	Saldo complessivo	Popolazione a fine periodo
2011	-1	+ 65	64	12.784
2012	+17	+ 118	135	12.919
2013	+ 21	+ 132	153	13.072
2014	+ 5	+ 83	88	13.160
2015	- 21	+ 117	96	13.256
2016	+ 19	+ 60	79	13.335
2017	0	+ 111	111	13.446
2018*	- 9	+ 159	150	13.527
2019*	- 25	+ 60	35	13.562
2020*	- 67	+ 17	-50	13.611
2021*	- 57	+ 71	14	13.619

Figura 09. Il bilancio demografico della città di Varedo
Fonte: Elaborazione dati ISTAT (popolazione residente al 31 dicembre di ogni anno)
*Dal 2018 i dati tengono conto dei risultati del censimento permanente della popolazione, rilevati con cadenza annuale e non più decennale. A differenza del censimento tradizionale, che effettuava una rilevazione di tutti gli individui e tutte le famiglie ad una data stabilita, il nuovo metodo censuario si basa sulla combinazione di rilevazioni campionarie e dati provenienti da fonte amministrativa.

I dati mostrano come soprattutto negli anni indagati il saldo migratorio influisce positivamente sul saldo complessivo, ad eccezione del 2020. Infatti, anche a Varedo, in linea con fenomeno comune del progressivo invecchiamento della popolazione (presente su gran parte del territorio nazionale), si riscontrano, soprattutto negli anni più recenti, dati negativi sul saldo naturale, sintomo di una popolazione sempre più anziana.

La presenza dei cittadini stranieri è quindi un elemento ordinatore per la stima della popolazione residente. Le informazioni seguenti si riferiscono al numero di cittadini stranieri presenti nella città di Varedo e nell'ambito "Brianza centro-meridionale" nel periodo più recente (2015 -2022).

Territorio	Stranieri 2015	Stranieri 2016	Stranieri 2017	Stranieri 2018	Stranieri 2019	Stranieri 2020	Stranieri 2021
Bovisio Masciago	1.345	1.382	1.395	1.437	1.464	1.524	1.512
Cesano Maderno	3.744	3.827	3.831	3.857	3.786	3.995	4.159
Desio	3.950	4.049	4.084	4.072	3.912	4.060	4.250
Limbate	3.969	3.933	3.936	3.886	3.668	3.710	4.156
Lissone	3.933	3.872	3.865	3.886	3.916	4.103	4.198
Muggiò	1.643	1.614	1.710	1.780	1.880	1.997	2.170
Nova Milanese	2.110	2.146	2.093	2.169	2.289	2.291	2.286
Paderno Dugnano (MI)	3.720	3.642	3.735	3.961	3.878	4.169	4.624
Varedo	899	893	890	954	996	1.058	1.136
Totale Ambito	25.313	25.358	25.539	26.002	25.789	26.907	28.491

Figura 10. L'andamento della popolazione con cittadinanza straniera
Fonte: Elaborazione dati ISTAT (popolazione straniera al 1° gennaio di ogni anno)

Si riporta inoltre il rapporto che i cittadini stranieri occupano come popolazione residente (2022).

Territorio	Cittadini stranieri 2022	% sui residenti
Bovisio Masciago	1.439	8,6 %
Cesano Maderno	4.124	10,6 %
Desio	4.271	10,3 %
Limbate	4.284	12,3 %
Lissone	4.133	8,9 %
Muggiò	2.061	8,8 %
Nova Milanese	2.266	9,8 %
Paderno Dugnano (MI)	4.579	9,7 %
Varedo	1.136	8,3 %
Totale Ambito	28.293	9,7 %

Figura 11. La presenza e la percentuale sui residenti dei cittadini stranieri nell'anno 2022
Fonte: Elaborazione dati ISTAT (popolazione straniera al 1° gennaio di ogni anno)

La percentuale dei cittadini stranieri nella città di Varedo sulla popolazione residente risulta al di sotto della media dell'ambito "Brianza centro-meridionale". Dall'analisi si osserva che vi è,

prevalentemente, una crescita del numero di stranieri presenti nell'ambito e, in alcuni casi, il rapporto con la popolazione totale si avvicina od è uguale/superiore ad un decimo. La prevalenza dei cittadini stranieri è di origine extracomunitaria (Nord Africa ed Est Europa).

Una volta definita la composizione e il bilancio della popolazione, è necessario conoscere i valori di due indici strutturali demografici che evidenziano il cambiamento delle dinamiche demografiche nel periodo recente: il numero di famiglie e l'indice d'anzianità. Il primo, riguarda il fenomeno demografico registrato a livello nazionale, sia nelle soglie storiche che nel periodo recente, per il quale alla crescita del numero di famiglie corrisponde una costante decrescita del numero di componenti per nucleo familiare. Anche a Varedo, è riscontrabile tale tendenza: nell'arco di circa 20 anni, infatti, si è passati da un totale di 4.893 unità famigliari con una media di 2,58 componenti per famiglia al 2003, ad una soglia di 5.848 unità (+ 955 famiglie) con una media di 2,31 membri per nucleo familiare al 2019 (ultimo dato disponibile e verificato post ultimo censimento - fonti ISTAT).

Il secondo fenomeno a livello nazionale, invece, riguarda l'invecchiamento della popolazione residente, come descritto dai dati seguenti:

Anni	Età media	Indice di vecchiaia*	Indice di ricambio della popolazione attiva**
2002	41,6	122,3	133,7
2003	42	128,1	133,6
2004	42,4	134,2	135
2005	42,8	138,8	136,9
2006	43,2	143,7	134,6
2007	43,4	146,9	137,1
2008	43,6	149,5	138,7
2009	43,8	150,6	140,6
2010	44	152,6	141,9
2011	44,3	156,3	147,3
2012	44,4	159,2	145,5
2013	44,6	162,1	141,8
2014	44,8	163,9	144,8
2015	45	167	154,8
2016	45,2	169,3	155,4
2017	45,3	171,5	154,1
2018	45,6	175,5	160,8
2019	45,7	176,2	152
2020	45,9	181,6	142
2021	46	180	147,2
2022	46	188,2	141,9

Figura 12. Valori e indici di invecchiamento della popolazione di Varedo
Fonte: Elaborazione dati ISTAT (popolazione residente al 1° gennaio di ogni anno)
* Rapporto percentuale tra >65 anni e <14 anni (percentuale di anziani ogni 100 giovani)
** Rapporto percentuale tra età pensionabile ed età entrata lavorativa (la popolazione attiva è tanto più giovane quanto più l'indicatore è <100)

Il grafico seguente mostra, invece, l'andamento della struttura della popolazione per fasce d'età:

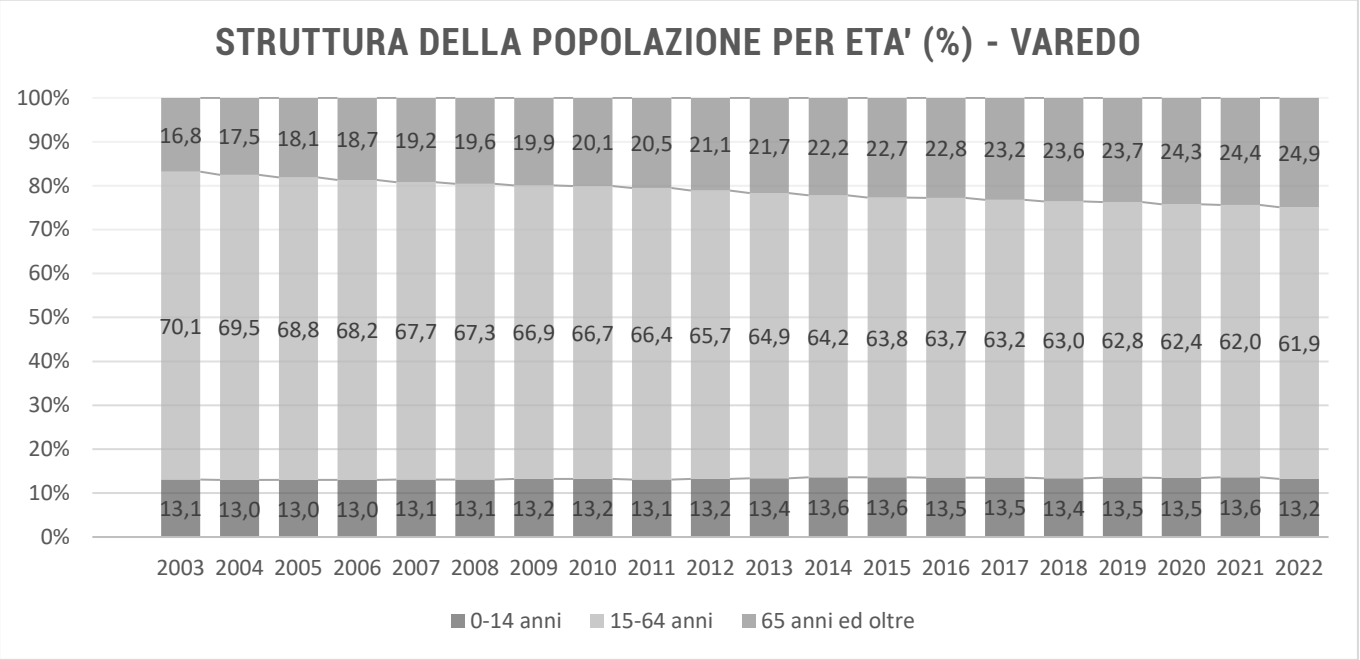


Figura 13. Le percentuali della struttura della popolazione di Varedo suddivisa per fasce di età
Fonte: Elaborazione dati ISTAT di TUTTITALIA (popolazione al 1° gennaio di ogni anno)

L'analisi temporale degli indici strutturali mostra come dall'inizio del nuovo millennio ad oggi si è passati da una percentuale del 16,8 (2003) al 24,9 (2022) per quanto riguarda la fascia d'età degli over 65, a cui si contrappone una fascia natale e adolescenziale (tra gli 0 e i 14 anni) che risulta essere in una fase di "stagnazione" nell'arco temporale indagato. Considerando il dato più recente (2022), la percentuale di abitanti anziani dai 65 anni in su a Varedo risulta oltremodo superiore rispetto alle tendenze della Provincia di Monza e della Brianza (23,1) e della Regione Lombardia (23,2). Dunque, il già menzionato fenomeno dell'invecchiamento demografico, è assai marcato nel comune Varedo anche in funzione dei dati inerenti a: l'indice di ricambio della popolazione attiva, dal quale si evince un numero più elevato di persone anziane nell'età lavorativa rispetto ai giovani; l'indice d'età media che risulta essere passato da una media di 41,6 del 2002 a 46 del 2022.

In tal senso, il fenomeno di invecchiamento della popolazione deve servire da monito per stimolare la crescita della popolazione giovanile, attraverso incentivi dedicati (ad esempio, attrezzature, dotazioni e spazi appositamente pensati per i più giovani). Tale stimolo è finalizzato ad intraprendere un percorso di cambio generazionale, attraverso il miglioramento dei servizi per i ragazzi o spazi di coworking per i giovani lavoratori, ed a misure dedicate ed a uno sviluppo dell'economia in generale, a fronte dello scenario che si sta profilando a causa dell'emergenza sanitaria del Covid-19 e delle difficoltà economiche provocate dalle tensioni internazionali. Una mancata inversione di crescita potrebbe avere serie ricadute sul settore economico, già fortemente

colpito in questo particolare periodo storico, non solo per le categorie di giovani ma anche per quelle di media fascia d'età.

Il progressivo cambiamento della demografia è infine riconosciuto nel disegno della popolazione per classi, sesso e stato civile. Una volta definito come "Piramide delle età", fino alla fine del boom demografico degli anni 60', la rappresentazione delle classi di età ha perso la sua originale forma piramidale (poiché prevaleva il numero di nascituri) per trasformarsi in una forma a "foglia", mostrando una riduzione delle classi più giovani. Il restringimento della base è sintomo di un limitato numero di nascite, mentre il numero di famiglie rimane spesso proporzionato, causa di un'economia debole che condiziona ed è condizionata dal mancato cambio generazionale.

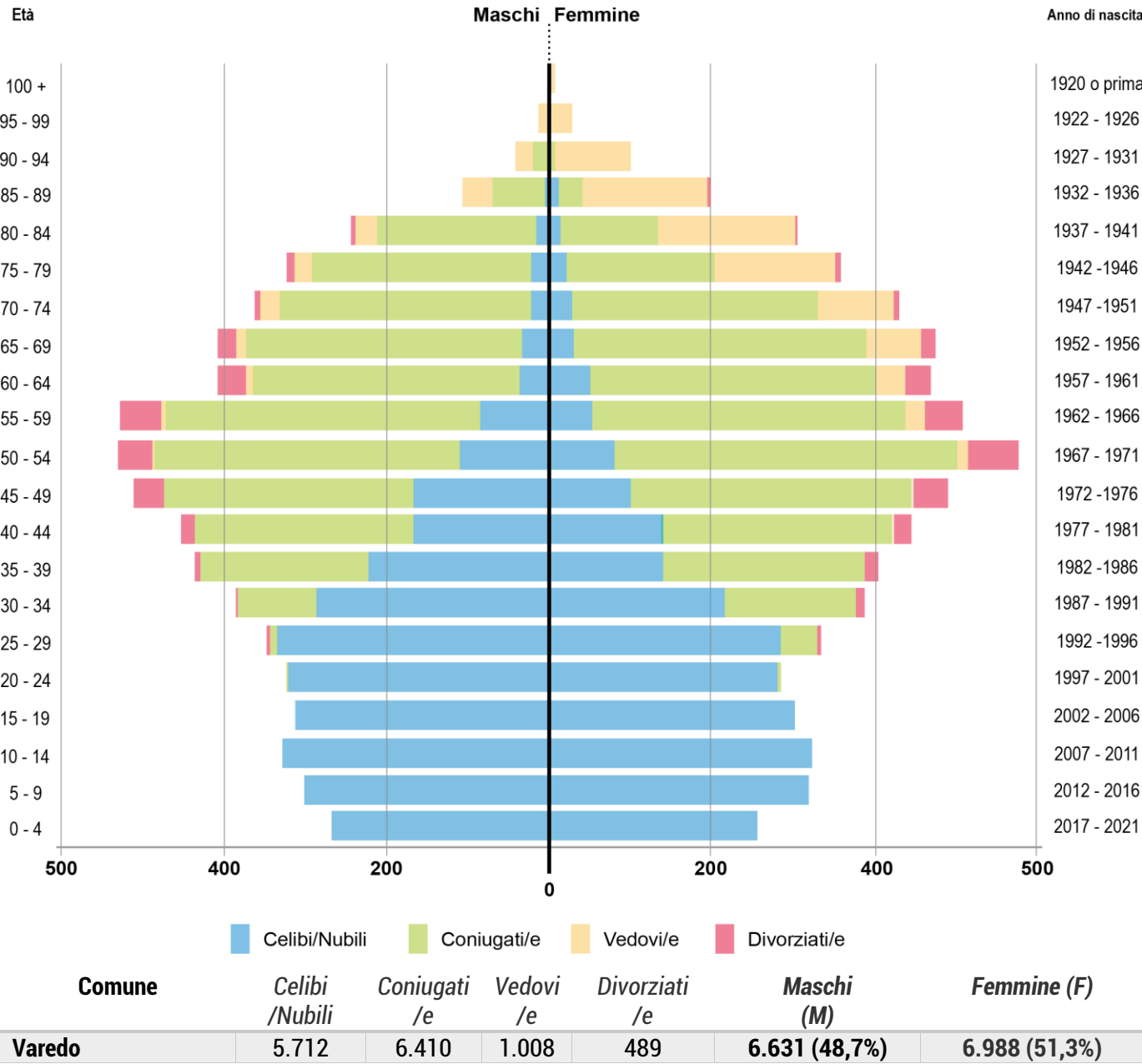


Figura 14. Il grafico della distribuzione della popolazione di Varedo per età, sesso e stato civile (2022)
Fonte: Elaborazione dati ISTAT di TUTTITALIA (popolazione al 1° gennaio di ogni anno)

3. La dimensione del lavoro

In generale, l'economia della Provincia di Monza e della Brianza è caratterizzata da un solido sistema produttivo/industriale e da un sistema terziario particolarmente avanzato. Il territorio è stato tra i primi in Italia a subire il processo di industrializzazione e, di conseguenza, una forte urbanizzazione che ha portato più velocemente l'abbandono alla tradizione agricola, sopperito da tecnologie innovative e sistemi avanzati di culture intensive. Partendo dai dati del decennio scorso, la fiorente economia della Provincia di Monza e della Brianza, con oltre 90.000 aziende, oltre 70.000 attive nel 2011 ed un aumento dell'1,1% annuo, è la prova della vitalità del suo ambiente di business e del suo potenziale d'investimento. In particolare, l'industria svolge un ruolo cruciale nell'economia locale, soprattutto per la specializzazione del settore produttivo, così come anche il settore dell'artigianato, cresciuto dello 0,6% tra 2010 e 2011 (fonte: www.investinlombardy.com).

Nel periodo recente, invece, l'anno 2021 (fonte: 32° Rapporto della Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi, anno 2022) non è stato proficuo per il sistema produttivo brianzolo, il quale ha subito una contrazione del numero di imprese operanti (circa -1%) a causa della crisi pandemica degli anni precedenti. Tuttavia, il territorio brianzolo rimane una realtà economica di primo rilievo all'interno del perimetro regionale, con 63.392 imprese attive e oltre 245 mila addetti. Rimane anche invariata la lunga tradizione manifatturiera che vanta alcune eccellenze come il legno-arredo, fabbricazione di prodotti in metallo, meccanica, abbigliamento e una forte specializzazione industriale, nonostante anche questi comparti abbiano sofferto tra il 2021, così come il settore delle costruzioni. L'unico settore in espansione risulta essere quello dei servizi. Sul piano occupazionale, gli addetti alle sedi d'impresa in Brianza rappresentano il 5,9% del totale regionale. La distribuzione per settore vede la manifattura al primo posto, seguito dal settore dei servizi e dal commercio. Segue la sintesi dei dati inerenti all'anno 2021 e le variazioni percentuali tra 2020 e 2021.

Imprese attive per settore (Monza e Brianza)				Addetti alle imprese per settore (Monza e Brianza)			
Settori	Anno 2021		Variazione % 2021/2020	Settori	Val. Assoluti		Variazione % 2021/2020
	Val. Assoluti	Pesi %			Pesi %		
Agricoltura	867	1,4	- 1,0	Agricoltura	941	0,4	- 5,2
Manifattura	8.166	12,9	- 3,8	Manifattura	85.875	35,0	+ 1,1
Altre industrie	157	0,2	- 3,7	Altre industrie	3.292	1,3	- 6,9
Costruzioni	11.478	18,1	- 4,5	Costruzioni	20.094	8,2	+ 5,4
Commercio	15.671	24,7	- 1,2	Commercio	55.263	22,5	+ 1,8
Servizi	27.014	42,6	+ 1,9	Servizi	79.806	32,5	+ 4,7
Imprese n.c.	39	0,1	+ 30	Imprese n.c.	79	0,0	- 15,1
TOTALE	63.392	100	- 0,9	TOTALE	63.392	100	+ 2,6

Figura 15. I valori assoluti e percentuali del numero di imprese e addetti nella Provincia di Monza e della Brianza
Fonte: Estratto da "Rapporto MP-A/2022" pagg. 80 e 82, su elaborazione studi, statistica e programmazione dati Registro Imprese

Esaminando invece l'ambito di riferimento "Brianza centro-meridionale", la disponibilità dei dati ISTAT porta come prima analisi un confronto tra i censimenti generali delle imprese (al 2001 e al 2011), nel quale sono distribuiti gli addetti e le unità locali del lavoro. Il confronto tra Varedo, i comuni dell'ambito di riferimento, Monza e la Provincia di Monza e della Brianza è finalizzato a mostrare l'andamento delle dinamiche del lavoro e la variazione occupazionale nell'arco temporale di 10 anni.

TERRITORIO	Numero di unità attive			Numero di addetti		
	2001	2011	Variaz. %	2001	2011	Variaz. %
Bovisio Masciago	1.259	1.364	+ 8,3%	3.981	3.923	- 1,5%
Cesano Maderno	2.801	2.984	+ 6,5%	8.500	8.952	+ 5,3%
Desio	2.925	3.431	+ 17,3%	10.065	12.249	+ 21,7%
Limbiate	1.812	1.953	+ 7,8%	5.843	6.704	+ 14,7%
Lissone	3.734	4.352	+ 16,6%	11.635	12.972	+ 11,5%
Muggiò	1.671	1.893	+ 13,3%	5.536	5.315	- 4,0%
Nova Milanese	1.531	1.628	+ 6,3%	6.553	6.859	+ 4,7%
Paderno Dugnano (MI)	3.417	3.568	+ 4,4%	15.146	14.038	- 7,3%
Varedo	1.039	1.025	- 1,3%	3.816	3.196	- 16,2%
Totale Ambito "Brianza centro-meridionale"	20.189	22.198	+ 10,0%	71.075	74.208	+ 4,4%
Monza	12.006	13.485	+ 12,3%	41.153	42.077	+ 2,2%
Provincia di Monza e della Brianza	65.625	73.266	+ 11,6%	262.318	266.957	+ 1,8%

Figura 16. Il confronto tra il numero di unità e addetti nell'ambito "Brianza centro-meridionale" (2001 e 2011)
Fonte: Elaborazione dati ISTAT (Unità locali e risorse umane – Classificazione ATECO 2007)

In questo primo arco temporale emerge come, a fronte di una marcata crescita del numero di unità locali d'impresa in tutti i comuni indagati al netto di Varedo, non sempre corrisponde una crescita del numero di addetti. Per quanto riguarda Varedo si registra sia una decrescita (- 1,3 %) delle unità d'impresa, al contrario di una netta crescita dell'ambito di riferimento (+ 10%), che una forte decrescita del livello occupazionale (- 16,2%) rispetto ad una crescita del 4% dell'ambito ed a livello provinciale. Si precisa che la controtendenza registrata a Varedo deriva, in parte, dalla cessazione delle attività dello stabilimento "Snia-Viscosa" con conseguente perdita di addetti avvenuta prevalentemente nel 2003.

Per quanto riguarda, invece, il periodo più recente oggetto di questa indagine (2012-2020), è evidente come la crisi economica globale, antecedente al 2011, abbia colpito fortemente diversi settori d'impresa, soprattutto nei centri urbani di ridotte dimensioni, accentuando il calo degli addetti alle imprese e rallentando la crescita del numero di imprese (a volte anche in decrescita). Si può notare invece che, in questo secondo confronto, alla prevalente crescita del numero del numero di imprese non sempre si registra un conseguente incremento del livello occupazionale.

Si precisa che i dati seguenti si riferiscono alle imprese attive e ai valori medi annui di addetti.

TERRITORIO	Numero unità (imprese attive)			Numero di addetti (valore medio annuo)		
	2012	2020	Variaz. %	2012	2020	Variaz. %
Bovisio Masciago	1.354	1.381	+ 2,0%	3.865	4.008	+ 3,7%
Cesano Maderno	2.999	2.994	- 0,2%	8.985	8.575	- 4,6%
Desio	3.497	3.521	+ 0,7%	12.275	12.360	+ 0,7%
Limbate	1.976	2.013	+ 1,9%	7.219	6.541	- 9,4%
Lissone	4.469	4.566	+ 2,2%	12.918	14.681	+ 13,6%
Muggiò	1.897	1.901	+ 0,2%	5.571	5.553	- 0,3%
Nova Milanese	1.653	1.588	- 3,9%	6.954	7.040	+ 1,2%
Paderno Dugnano (MI)	3.574	3.519	- 1,5%	14.039	13.590	- 3,2%
Varedo	1.037	1.095	+ 5,6%	3.394	3.826	+ 12,7%
Totale Ambito "Brianza centro-meridionale"	22.456	22.578	+ 0,5%	75.220	76.174	+ 1,3%
Monza	13.731	13.953	+ 1,6%	44.279	46.133	+ 4,2%
Provincia di Monza e della Brianza	74.246	75.442	+ 1,6%	268.709	276.927	+ 3,1%

Figura 17. Il confronto tra il numero di unità e addetti nell'ambito "Brianza centro-meridionale" (2012 e 2020)
Fonte: Elaborazione dati ISTAT (Unità locali e risorse umane – Classificazione ATECO 2007)

Come anticipato, il periodo più recente mostra andamenti altalenanti tra i numeri a confronto e dinamiche dissimili tra i territori. Nel dettaglio, per Varedo, si evince un'inversione di tendenza rispetto al periodo 2001-2011, ovvero una buona crescita del numero di unità locali (+5,6%), superiore rispetto alla crescita del + 0,5% dell'ambito, ed una netta crescita di addetti (+ 12,7%), rispetto al + 1,3% registrato per l'ambito. Oltremodo, i dati di crescita per Varedo risultano tra i più alti registrati in questo secondo periodo, al netto di alcune variazioni negative tra i territori indagati.

Al 2020, il motore economico di Varedo è mosso prevalentemente dalle attività manifatturiere, dal settore del commercio, dai servizi di trasporto, magazzinaggio ed informazione/comunicazione.

CITTA' DI VAREDO - Settori d'impresa	Numero di unità 2020	Numero di addetti 2020
Attività estrattive e forniture energia, acqua e rifiuti	2	9
Attività manifatturiere	129	854
Costruzioni ed ingegneria civile	124	301
Commercio	265	1.319
Trasporto e magazzinaggio	39	181
Attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	47	315
Servizi di informazione e comunicazione	26	41
Attività finanziarie, assicurative e immobiliari	95	150
Attività professionali, scientifiche e tecniche	156	220
Servizi base e secondari	212	436
TOTALE	1.095	3.826

Figura 18. Il numero di unità d'impresa e il numero di addetti nella città di Varedo al 2020
Fonte: Elaborazione dati ISTAT (Imprese e addetti – Classificazione ATECO 2 cifre comunale)

La sintesi dei dati è mostrata attraverso i seguenti grafici, che riassumo il confronto tra i diversi periodi indagati, suddivisi tra la variazione del numero di unità locali d'impres e la variazione del numero di addetti per Varedo e per i comuni inseriti nell'ambito "Brianza centro-meridionale".

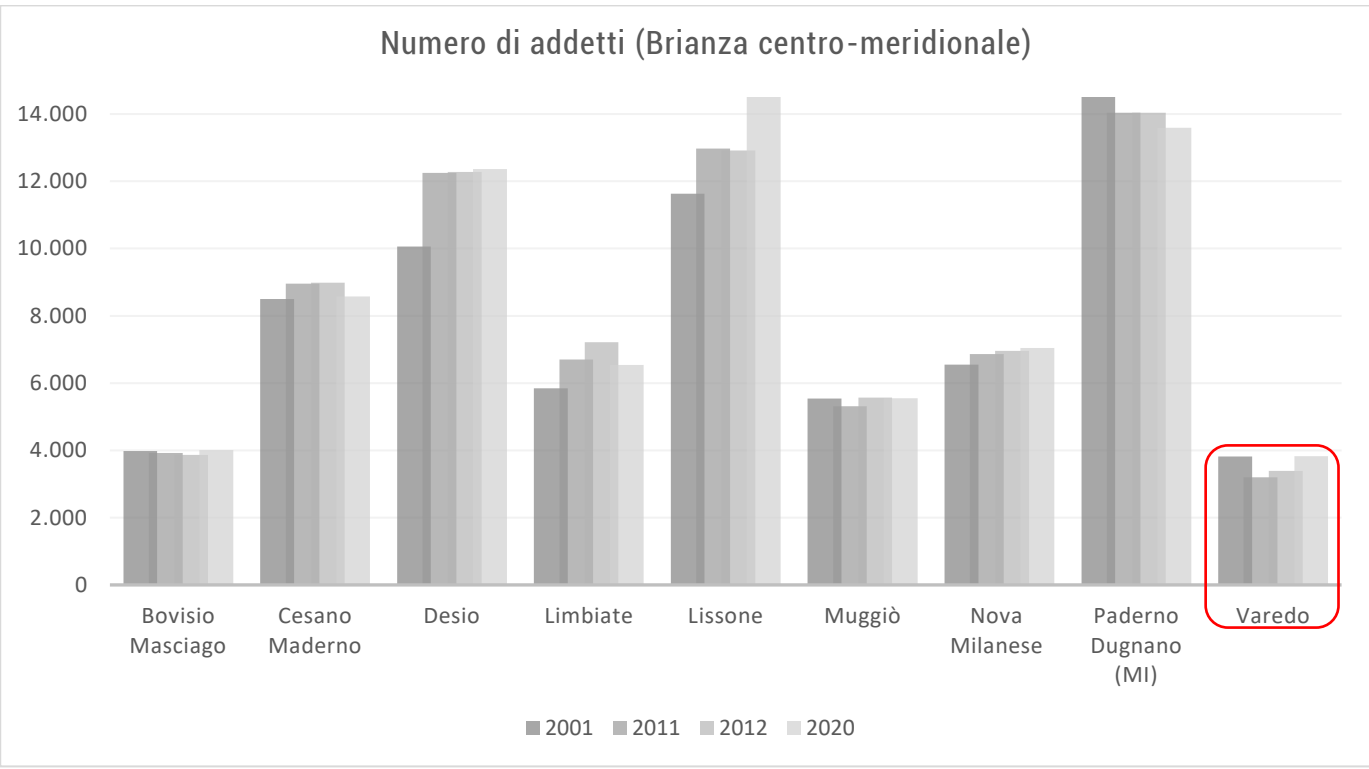
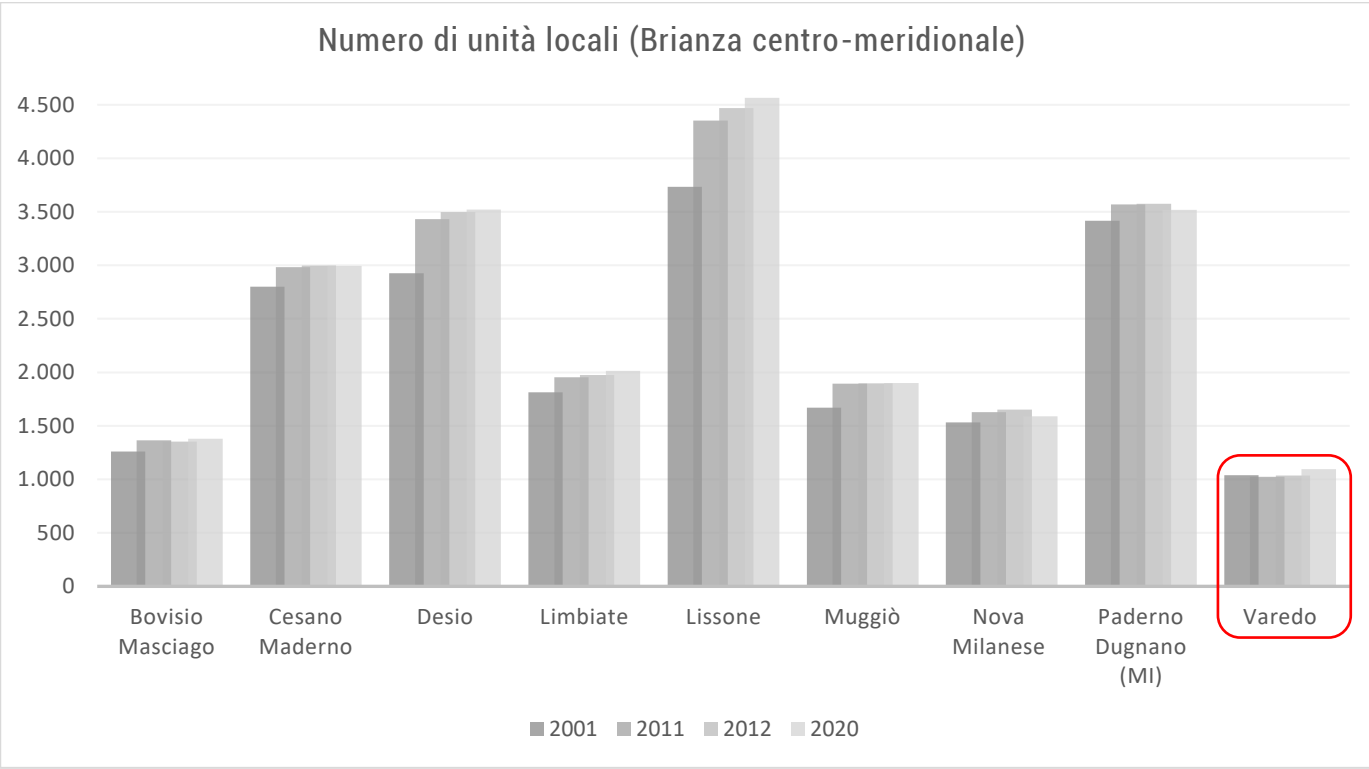


Figura 19. I grafici del numero di imprese e addetti dell'ambito "Brianza centro-meridionale" tra 2001 e 2020
Fonte: Elaborazione dati ISTAT (Unità locali e risorse umane – Classificazione ATECO 2007)

4. Le dinamiche urbanistiche

4.1. L'evoluzione storica del territorio di Varedo

Cenni storici

Le testimonianze archeologiche fanno risalire i primi segni del territorio, in zona Valera, al periodo preistorico. Dall'analisi dei reperti archeologici gli studiosi ritengono che i primi abitanti di Varedo, sulla base delle attuali conoscenze, fossero i Liguri (la presenza di questa popolazione si riscontra in una antica pergamena del Monastero di Meda del 1021). Ai Liguri, seguirono i Galli – Celti e, approssimativamente, due secoli dopo il territorio fu di dominazione romana. Tuttavia, l'origine del paese non la conosce e il significato del nome rimane incerto.

Valedeo, Varadeo, Varedeo, Varè (sec. XIII), fino all'attuale Varedo sono le diverse denominazioni in cui si ritrovano il paese e i personaggi originari del luogo dai documenti più antichi ai più recenti. Il primo atto in cui viene citato il nome Valedeo è del Monastero di Meda e risale al febbraio 968. Tra il 774 ed il 1254 (questa seconda data corrispondente anche ad una seconda citazione di Varedo all'interno di una pergamena), con l'avvento del governo dei franchi e dei germani anche Varedo fu interessato dal feudalesimo. In questo periodo il milanese venne suddiviso in cinque territori affidati a conti e pertanto chiamati contadi. Dal contado della Martesana, avente come capoluogo Vimercate, dipendevano 14 pievi che funzionavano come circoscrizioni civili-religiose, fra le quali quella di Desio a cui era sottoposta Varedo. Finito il feudalesimo, dopo le lotte tra le grandi famiglie nobili del milanese e dei territori limitrofi, fino alla fine del 1400 e nei primi anni del 1500, Varedo fu sottoposta alla signoria dei *Visconti*, prima, e degli *Sforza*, poi.

Nel 1523, che le monache del Monastero di Santa Maria Maddalena di Milano, quasi tutte appartenenti al patriziato milanese, cedono i loro terreni di Varedo in enfiteusi (in affitto perpetuo) a "Paximus de Bagatis", diventandone, col tempo, i discendenti, proprietari. Più tardi la famiglia Bagatti aggiungerà al proprio cognome quello della famiglia Valsecchi, baroni di Belvignate. Nel 1535 il ducato passò sotto la dominazione spagnola (marchesi spagnoli Manriquez nel 1580). Circa un secolo più tardi, estintasi questa famiglia nella linea maschile, il feudo venne smembrato e le terre di Varedo, nel 1676, vennero riscattate dai marchesi Crivelli di Agliate. Questi nobili mantennero quei privilegi feudali sulla popolazione, reintrodotti dagli spagnoli, fino a quando vennero aboliti da Napoleone Bonaparte in seguito alla conquista della Lombardia nel 1796. Dal 1814 seguì il periodo rinascimentale per poi passare all'epoca moderna che vide, come altri territori, una forte industrializzazione del territorio e una crescita esponenziale della popolazione.

L'evoluzione storica del territorio e dei caratteri insediativi

A partire dai documenti del PGT vigente (cartografia storica e documentale), è 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 antecedente al XX secolo; lo sviluppo all'inizio e alla prima metà del '900, distinguendo dunque i brani di tessuto di formazione antica (1902) e quella novecentesca (1930); lo sviluppo di recente formazione (post 1950). Nel dettaglio, il PGT vigente individua n.4 soglie distinte di crescita e di evoluzione della città di Varedo. Tali soglie (di cui seguono anche gli estratti) sono:

- **Soglia 1 (1721):** a quel tempo la città 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. Inoltre, vi è la presenza di numerose 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.

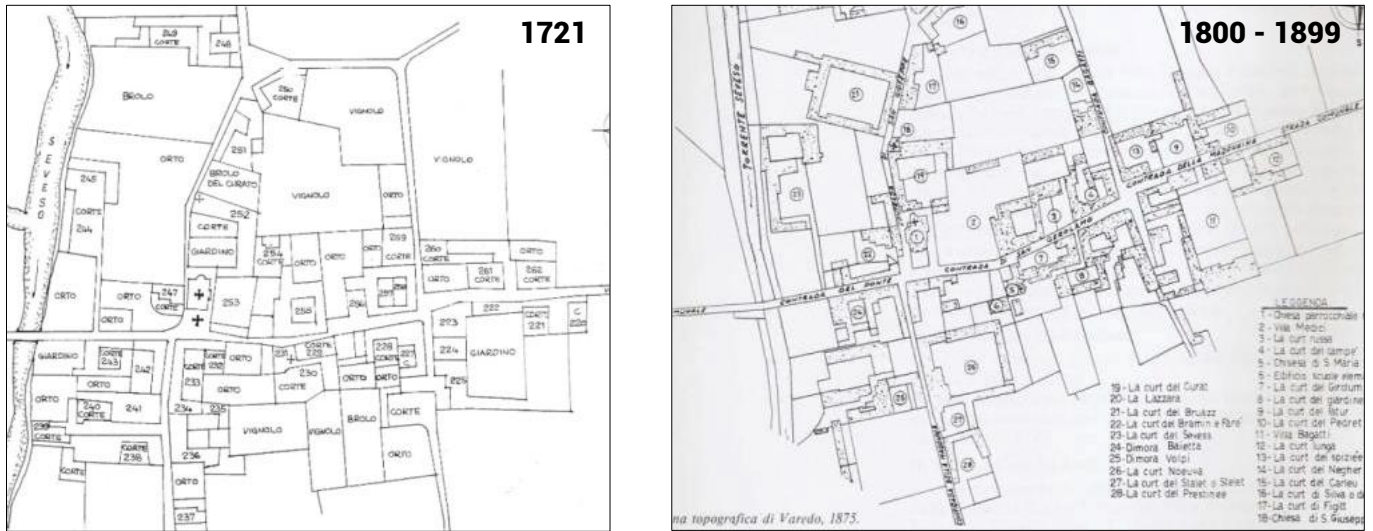


Figura 20. La cartografia storica della città di Varedo alle soglie del 1721 e 1800-1899
Fonte: Estratto da "Relazione Piano delle Regole" del PGT 2016 - 2022

- **Soglia 3 (1930 - 1950):** la terza soglia vede una iniziale ma comunque poco consistente crescita di quello che è il tessuto urbano di Varedo. 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.

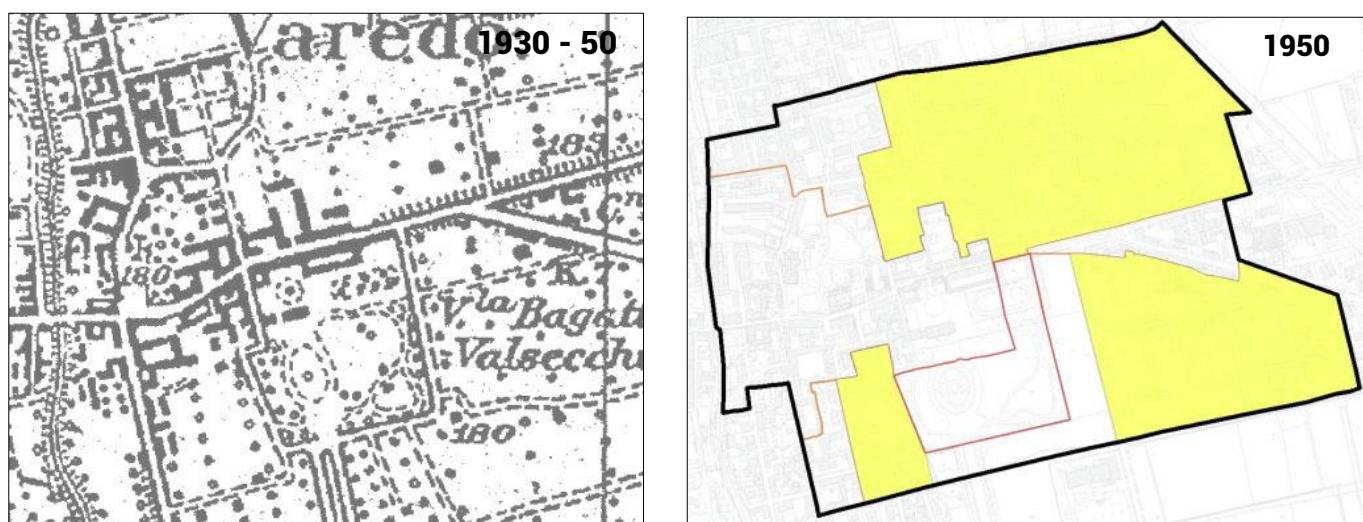


Figura 21. La cartografia storica della città di Varedo alle soglie del 1930-50 e la ricostruzione post 1950
Fonte: Estratto da "Relazione Piano delle Regole" del PGT 2016 -2022

L'insieme delle soglie fin qui descritte sono riassunte nelle immagini seguenti (zona del tessuto urbano centrale).

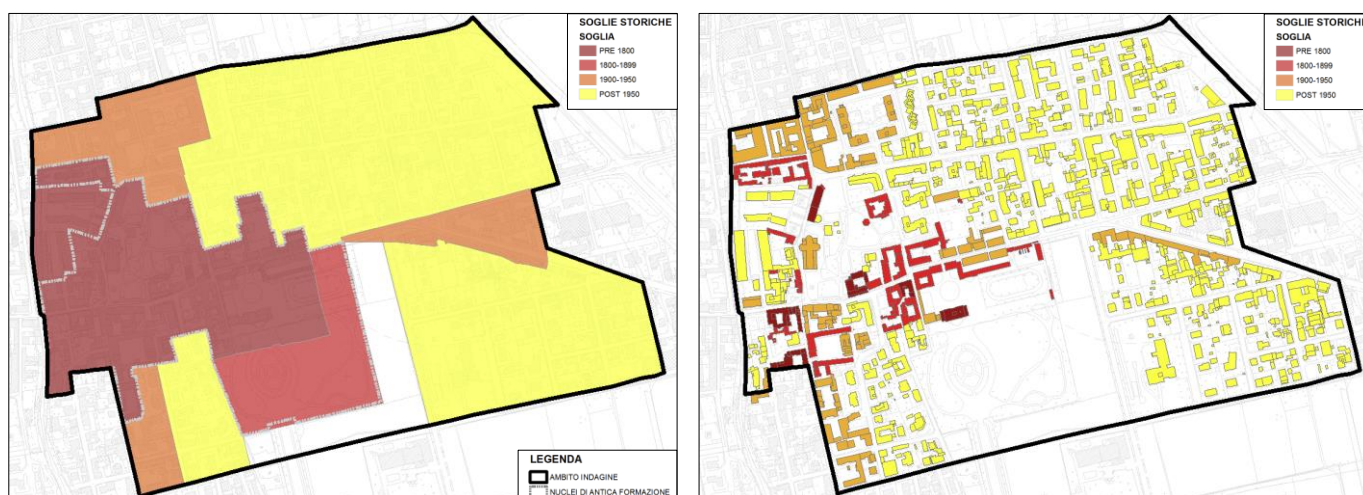


Figura 22. La sintesi dell'evoluzione storica del territorio e dell'edificato di Varedo tra il 1700 e il 1950
Fonte: Estratto da "Relazione Piano delle Regole" del PGT 2016 -2022

In generale, dopo il 1950, lo sviluppo urbano di Varedo, come molte altre città, risulta essere molto consistente. Infatti, l'espansione edilizia dopo la seconda guerra mondiale è caratterizzata da un tessuto edilizio rado con una maglia rettangolare piuttosto regolare che si estende intorno al nucleo storico con prevalenza di case unifamiliari o edifici plurifamiliari bassi (a due o tre piani). Attorno, si sono sviluppate le zone industriali/produttive. Lo sviluppo urbano della frazione Valera, invece, è stato più contenuto. I principali sviluppi del tessuto residenziale si attestano lungo i tracciati viari storici con tipologie che ricalcano in parte quelle preesistenti con edifici bassi a corte aperta e in prevalenza con un tessuto edilizio a bassa densità caratterizzato da case unifamiliari o edifici plurifamiliari a due o tre piani. Nonostante la presenza ampi zone produttive, sviluppatasi durante il boom economico degli anni 70', 80' e 90', le zone circostanti presentano ancora alcuni caratteri legati alla tradizione agricola. Negli anni più recenti del XXI secolo, a seguito anche della chiusura degli stabilimenti della "Snia-Viscosa", vi sono soprattutto sviluppi per il settore commerciali e per il settore terziario. La sintesi dell'evoluzione, storica e recente del territorio di Varedo è riassunta nell'estratto seguente della Tavola PR01 "Carta dell'evoluzione storica" del PGT 2016-2020.

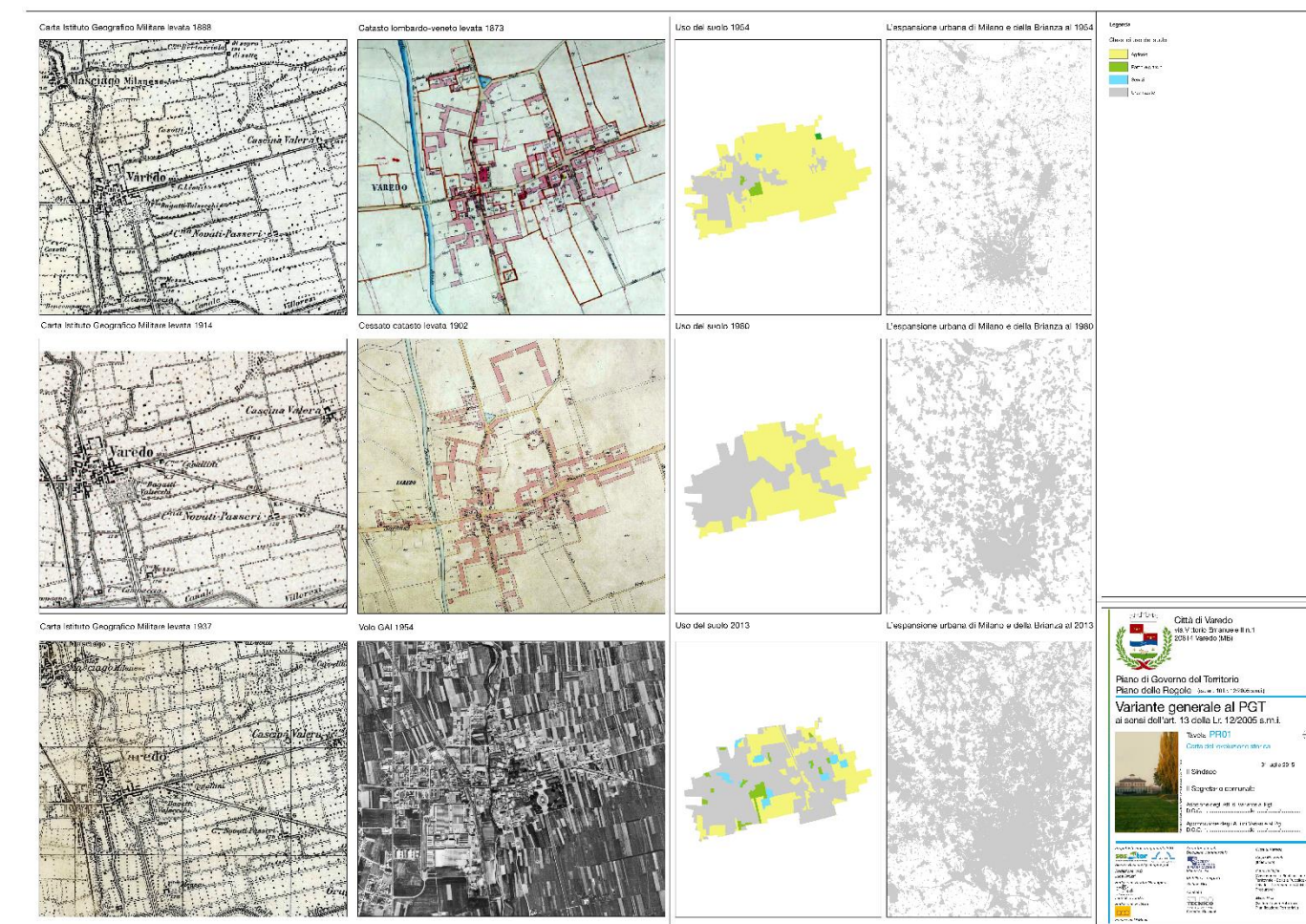


Figura 23. La sintesi dell'evoluzione storica e recente del territorio di Varedo
Fonte: Estratto de "Tavola PR01" del PGT 2016 -2020

4.2. Lo sviluppo della pianificazione

Il Piano Regolatore Generale (PRG)

Lo sviluppo della pianificazione della città di Varedo terrà conto degli strumenti che hanno regolato e governato il territorio nel periodo storico più recente (a cavallo tra la fine del XX e l'inizio del XXI secolo). Dapprima, sarà riportata un'estrema sintesi dei caratteri che contraddistinguono il PRG che, durante il periodo di vigenza, è stato sottoposto a diverse modifiche, rettifiche ed integrazioni. In seguito, saranno riportate le informazioni derivanti dallo strumento urbanistico subentrato al PRG, ovvero il PGT 2010 al quale sono succedute diverse Varianti fino al 2016, oltre ad una correzione di errori materiali e Variante ad un Piano attuativo del 2020 (strumento ad oggi vigente). Si precisa che gli aspetti del PGT 2016 - 2022 saranno approfonditi in seguito nella Parte II, sezione 1 del presente "Documento programmatico d'indirizzi".

Prima dell'entrata in vigore della Lr. n.12/2005 "Legge per il Governo del Territorio", la città di Varedo era dunque dotato di un Piano Regolatore Generale (PRG), ovvero la Variante del 05/04/2006 al PRG approvato con D.G.R. n. 3481/2001. Nella ricognizione effettuata nel primo PGT (2010) è stata ricostruita l'evoluzione del suddetto PRG attraverso le seguenti analisi ed elaborazioni:

- tavola "Mosaico dei PRG" di Varedo e dei comuni limitrofi. La tavola deriva dal mosaico degli strumenti urbanistici della Provincia di Monza e della Brianza in macro-zone (A, B, C, D, E, F, zone speciali, zone non edificate, impianti tecnologici). Sono, inoltre, riportate le informazioni relative ai parchi, alle fasce PAI, alle aree soggette a rischio idrogeologico e altre aree vincolate e di rispetto;
- la tavola "Azzonamento del P.R.G." contenente gli estratti delle Varianti approvate all'azzoneamento del P.R.G. del 2001 modificato a seguito di controdeduzioni. All'interno dell'elaborato cartografico, oltre ai riquadri e al quadro d'insieme dell'azzoneamento di variante del PRG (comprensivo della suddivisione delle zone territoriali omogenee, delle aree a vincolo speciale, delle aree standard da cedere ad ambiti di pianificazione attuativa e di altre indicazioni), vi è l'indicazione di alcuni interventi approvati negli anni successivi (2007, 2008 e 2009), ovvero Programmi integrati d'intervento, Piani di Lottizzazione e Piani di Recupero. Oltremodo, vi è il riquadro inerente alla variante centro storico, ovvero il nuovo azzoneamento e le modalità d'attuazione.

Seguono gli estratti delle suddette elaborazioni inerenti al PRG di Varedo.

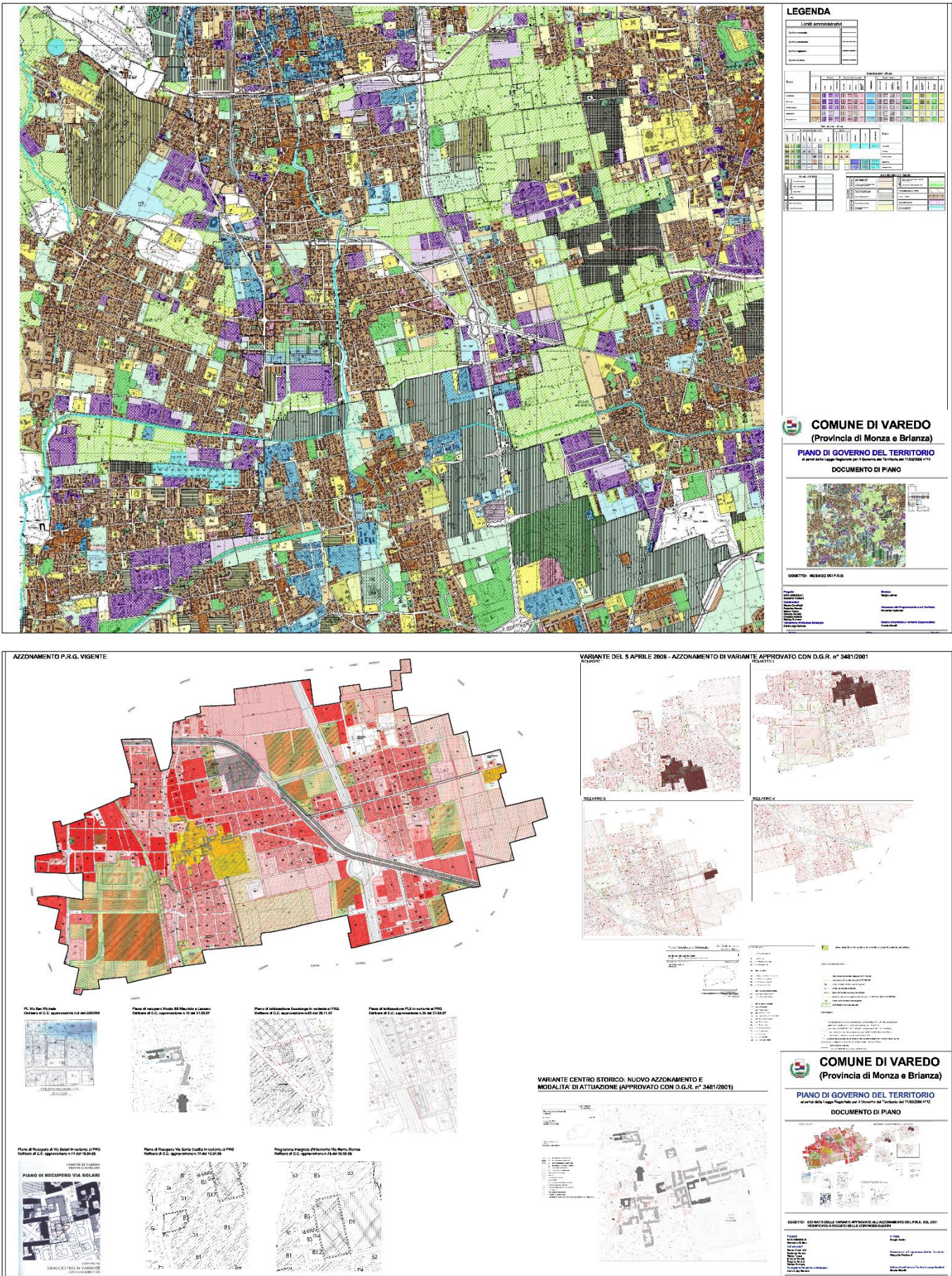


Figura 24. Estratto delle tavole del mosaico e dell'azzoneamento del PRG
Fonte: Estratto da "Tavola a5" e "Tavola a14" del Documento di Piano del PGT 2010

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
e stampato il giorno 23/05/2023 da Mariani Dario.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

Segue l'estratto della tavola dello stato d'attuazione e dello stato dei servizi PRG 2001, e delle successive modifiche della Variante 5 del 2006.



COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
e stampato il giorno 23/05/2023 da Mariani Dario.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

Il Piano di Governo del Territorio: dal PGT 2010 al PGT 2016-2020

Con l'avvento della L.r. 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio", la città di Varedo ha dovuto aggiornare i loro strumenti urbanistici, adeguandosi ai nuovi dettami normativi. Infatti, al PRG subentra il Piano del Governo del Territorio (PGT) del 2010, ovvero il nuovo strumento urbanistico a livello comunale basato su tre atti di programmazione ai sensi dell'art. 13 della Lr. n. 12/2005. Il ruolo assunto dal PGT è quello di ereditare i caratteri del PRG e approfondire gli aspetti legati alla disciplina del governo del territorio, soprattutto in merito alle previsioni e al dimensionamento di Piano e le limitazioni al consumo di suolo. Infatti, il percorso intrapreso dal PGT ha portato una verifica dell'attuazione delle previsioni di PRG, con particolare attenzione alle quantità di Piano, alla verifica delle volumetrie residue presenti nelle aree libere e all'offerta di servizi.

Il PGT tende a semplificare la suddivisione territoriale degli ambiti, sia per quanto riguarda il tessuto urbanizzato che l'ambiente circostante, distinguendo al meglio quali sono i caratteri di disciplina del Documento di Piano, quelli del Piano delle Regole e quelli del Piano dei Servizi: i tre atti costituenti lo strumento urbanistico. In particolare, per quanto concerne l'impianto previsionale, il PGT 2010 ha provveduto ad ereditare molte delle trasformazioni non attuate derivanti dal vecchio PRG, confermandole o rettificandole ai fini della sostenibilità delle scelte di Piano. Infatti, vengono apportate alcune modifiche ed accorgimenti su modalità d'attuazione e sulla conseguente offerta pubblica di servizi, calibrata sia a supporto dei luoghi dell'abitare che dei luoghi di lavoro. Oltremodo, si evidenzia un primo approccio di recupero e riuso del tessuto urbanizzato esistente.

A seguito dei procedimenti di Variante (si veda sezione seguente), lo strumento urbanistico subisce alcune modifiche e approfondisce gli obiettivi e strategie per lo sviluppo del territorio. Considerando, infatti, lo strumento ad oggi vigente (PGT 2016 – 2020), come si evince dalla cartografica di riferimento riportata in seguito, vengono definiti una serie di temi ed indirizzi, che si declinano in specifiche azioni, propedeutici a consolidare le politiche di tutela dell'ambiente, di conservazione dei caratteri storici e di riduzione del consumo di suolo, a cui è stata dedicata particolare attenzione, individuando all'interno del territorio comunale quali sono gli aspetti di maggior pregio ambientale e quali parti del territorio necessitano la conservazione per la memoria storica. Oltremodo, il connubio di questi aspetti e lo sviluppo della mobilità sostenibile (percorsi ciclopeditoni e sentieri interni alle aree verdi) concorrono alla costruzione del disegno della Rete Ecologica Comunale.

Si precisa che l'insieme dei temi e degli obiettivi del PGT vigente saranno riportati nella successiva Parte II del presente documento.

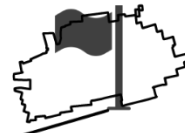
Seguono gli estratti delle tavole rappresentative delle strategie e delle previsioni di Piano del Documento di Piano del PGT 2016-2020 di Varedo.



Figura 26. Estratto "DP11-Carta strategica degli indirizzi" e "DP9-Previsioni di Piano" del PGT vigente di Varedo

Parte II

Le condizioni di partenza



1. I termini e la programmazione del PGT vigente

Ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005, il PGT di Varedo deve rispettare determinate condizioni di compatibilità, che si riferiscono principalmente a:

- **La coerenza degli obiettivi rispetto agli strumenti sovraordinati:**
 - Piano Territoriale Regionale (PTR)
 - Piano Paesaggistico Regionale (PPR)
 - Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Monza e della Brianza (PTCP)
- **La valutazione della sostenibilità ambientale e delle scelte di Piano**
 - Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

Le considerazioni del PGT si riflettono sul ruolo assunto dallo strumento urbanistico. Attraverso la redazione dei tre atti costituenti (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole), il Piano si incentra su alcuni obiettivi portanti quali: il mantenimento della dimensione compatta del tessuto urbanizzato, la valorizzazione e il riuso delle risorse esistenti e il rispetto dell'ambiente naturale, con particolare attenzione agli ambienti del PLIS "Parco GruBria". In questa sezione, si dà conto della sintesi delle informazioni derivanti dal PGT 2010, al quale si sono succedute diverse Varianti fino al 2016 (Variante Generale) e al 2020 (strumento ad oggi vigente). Si riportano gli estremi di approvazione e pubblicazione dei suddetti strumenti di governo del territorio:

- ❖ **PGT 2010**, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.1 del 15/01/2010 e pubblicato sul BURL, Serie Inserzioni e Concorsi n. 27, in data 07/07/2010;
- ❖ **PGT 2011**, Variante al Piano di Governo del Territorio, approvato con D.C.C. n.30 del 05/05/2011 e pubblicato sul BURL, Serie Inserzioni e Concorsi n.24, in data 15/06/2011.
- ❖ **PGT 2013**, Variante parziale finalizzata all'ampliamento del perimetro del PLIS Grugnotorto Villoresi, approvato con D.C.C. n.18 del 19/06/2013 e pubblicato sul BURL-SAC n.37 del 11/09/2013;
- ❖ **PGT 2013**, Variante al Piano di Governo del Territorio finalizzata alla modifica della destinazione urbanistica dell'area corrispondente al lotto 2VA4Bis del Piano di Zona Consortile, approvato con D.C.C. n.19 del 19/06/2013 e pubblicato sul BURL-SAC n.37 del 11/09/2013;
- ❖ **PGT 2014**, Variante parziale finalizzata alla modifica delle previsioni connesse a area di trasformazione B7, approvato con D.C.C. n.45 del 20/12/2014 e pubblicato sul BURL-SAC n.11 del 12/03/2014;
- ❖ **PGT 2016**, Variante al Piano di Governo del Territorio, approvato con D.C.C. n.1 del 21/01/2016 e pubblicato sul BURL-SAC n.16 del 20/04/2016;
- ❖ **PGT 2020**, Variante al Piano Attuativo B12 in variante al PGT vigente, approvato con D.C.C. n.35 del 07/11/2019 e pubblicato sul BURL-SAC n.2 del 08/01/2020;

Quanto segue è la sintesi delle informazioni dei tre atti costituenti il PGT vigente di Varedo. Tale sintesi rappresenta il punto di partenza per la costruzione del nuovo PGT.

DOCUMENTO DI PIANO

DP

Il primo atto del PGT racchiude gli indirizzi di carattere programmatico per lo sviluppo del comune e per l'operatività del Piano. In generale, si riscontra un orientamento delle scelte che propende verso una politica sostenibile per lo sviluppo del territorio comunale. Perciò, richiamando tutte le informazioni sovraordinate e locali, il Documento di Piano vigente contiene il complesso di obiettivi e strategie che permane tutt'ora a Varedo. Il Documento di Piano non vuole essere solamente uno strumento di programmazione urbanistica territoriale, ma anche uno strumento di indirizzo sociale ed economico. In tal senso, la costruzione degli obiettivi e delle strategie deriva un percorso avviato dalla D.C.C. n.8 del 03/04/2014 in cui sono stati definite "linee di indirizzo e obiettivi della Variante Generale". Successivamente, tali indirizzi sono declinati ed approfonditi nei seguenti temi:

- **Il tema degli spazi aperti:** spazi agricoli con potenzialità, spazi tutelati da tutelare e spazi interurbani e periurbani;
- **Il tema della mobilità sostenibile:** mobilità esistente, mobilità prevista non locale e mobilità di potenziamento;
- **Il tema dei servizi:** servizi esistenti e servizi da prevedere;
- **Il tema della città storica:** valorizzare e riqualificare quello che effettivamente è riconoscibile come storico oppure merita un'attenzione particolare in quanto concorre ad un disegno di recupero più esteso;
- **Il tema del torrente Seveso:** la definizione dello spessore (ovvero dei possibili spazi limitrofi al fiume di relazione) quale elemento aggregatore di possibili connessioni e riqualificazione;
- **Il tema delle potenzialità urbane sottoutilizzate:** porzioni del tessuto urbano consolidato in cui è prioritario conseguire una riqualificazione funzionale e recupero degli spazi anche per finalità pubbliche;
- **Il tema delle progettualità in corso:** studio di fattibilità sottopasso FNM; dismissione con conseguente rinaturalizzazione del depuratore.

In sintesi, si riscontra che gli obiettivi e le strategie per lo sviluppo del territorio di Varedo già tendono ad uno sviluppo conservativo e sostenibile che limita l'espansione di nuove aree urbanizzate, così da tutelare l'ambiente naturale, e, allo stesso tempo, promuove la riqualificazione e la valorizzazione delle risorse esistenti. Tuttavia, a fondo del presente documento, saranno proposti nuovi temi, strategie ed indirizzi da assumere per il Documento di Piano del nuovo PGT.

Oltremodo, in richiamo alle informazioni contenute nel Documento di Piano, si ricorda l'importanza del dimensionamento di Piano, che risulta essere verificato rispetto ai contenuti prescrittivi del Piano delle Regole e alla quantificazione delle aree pubbliche contenuta nel Piano dei Servizi, a suo tempo compatibile con la disciplina definita dal PTCP di Monza e Brianza.

Al fine di riconoscere l'attuale dimensionamento di Piano, calibrato rispetto a quanto previsto nel pre-vigente PRG e ripreso dai primi PGT e dal PGT vigente (calcolato con il parametro di 150 mc/ab), si precisa che le previsioni di trasformazione attuabili, comprensive dei piani attuativi vigenti, determinano, a fronte di una popolazione residente di 13.109 abitanti, i seguenti scenari di insediabilità teorica (si veda "Relazione del Documento di Piano", pag.114):

- 1. breve periodo, cioè residenti insorgenti a seguito di previsioni di trasformazioni già in corso di realizzazione od attuazione, di 939 abitanti;
- 2. medio periodo, cioè di quanto crescerà la città di Varedo rispetto alle previsioni attuabili nel periodo di validità del Documento di Piano pari a 5 anni, di 1.053 abitanti (tali abitanti derivano dalle previsioni disciplinate dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole);
- 3. lungo periodo, a seguito dell'attuazione dello scenario strategico dell'ambito ATS "SNIA", di 330 abitanti.

Considerando i tre scenari, l'insediabilità teorica complessiva prevista dal Piano ammonta a 2.322 abitanti teorici.

PIANO DEI SERVIZI



La variante al Piano dei Servizi avrà la finalità di verificare la dotazione: di aree per attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e generale, il complesso delle connessioni e dotazioni del sistema del verde e agli aspetti della mobilità debole. Attraverso il censimento dei servizi (analisi ereditate dal PGT 2016-2020) si osserva che per Varedo, la dotazione di servizi, a fronte di 13.109 abitanti al 2014 (dato del PGT vigente, fornito dai servizi demografici) è di 30,4 mq pro capite. Tale quantità risulta essere ben superiore ai 18 mq/ab previsti dalla L.r. n.12/2005 e comunque superiore al parametro di 26,5 mq/ab previsto dalla normativa previgente di cui all'art. 7 della L.r. n.1/2001, ex L.r. n.51/1975. Al centro dell'innovazione del PS deve esserci il miglioramento degli aspetti qualitativo/prestazionali offerti dai servizi, la valorizzazione delle risorse esistenti oltre alla possibilità di considerare quali "... servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati ... anche privati, di uso pubblico o di interesse generale ..." (c. 10 art. 9 L.r. 12/2005 s.m.i.).

PIANO DELLE REGOLE



Il Piano delle Regole dovrà verificare tutti gli obiettivi di politica territoriale e di identità del tessuto urbano consolidato, definiti dal vigente strumento di governo del territorio e di gestione degli interventi. Il terzo atto è quindi contenitore dell'articolazione territoriale del comune di Varedo.

Il PR individua i seguenti aspetti e interventi:

- ❖ **Sistema insediativo.** Comprendente gli ambiti del tessuto urbano consolidato (TUC), nel quale si tende alla conservazione degli aspetti architettonici caratteristici e storico-culturali, alla valorizzazione dei nuclei di antica formazione (NAF) e alla definizione delle modalità di intervento consentite in essi, la riqualificazione di ambiti in disuso/dismessi e il mantenimento della forma compatta.
- ❖ **Sistema ambientale.** Il complesso di aree destinate all'attività agricole, le macchie boscate e le aree verdi, per il quale vengono disciplinate norme di tutela e conservazione paesaggistica, soprattutto per quanto riguarda gli ambiti del PLIS "Parco GruBria"

Si riporta l'estratto della "Carta del Piano delle Regole" del PGT vigente di Varedo.

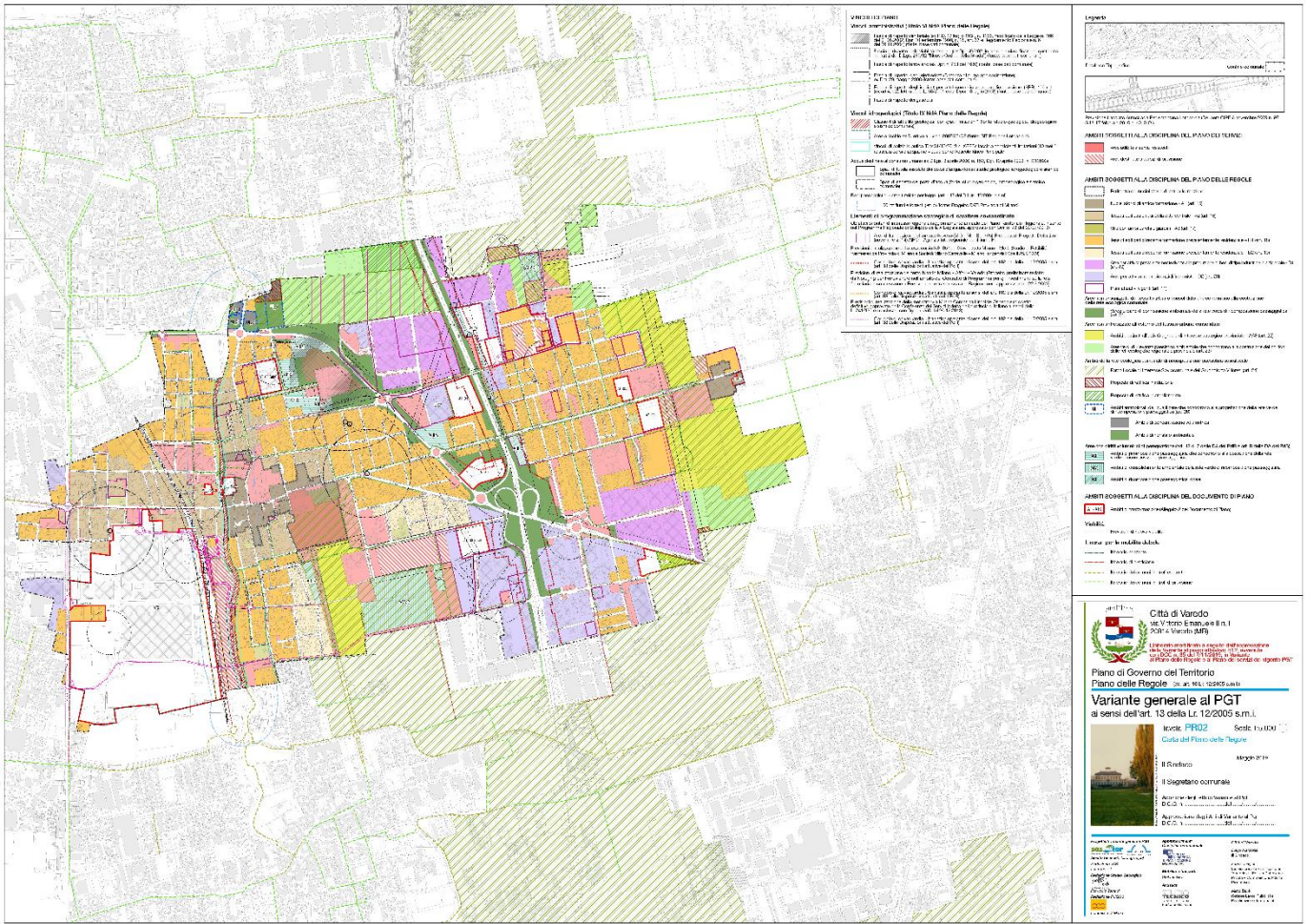
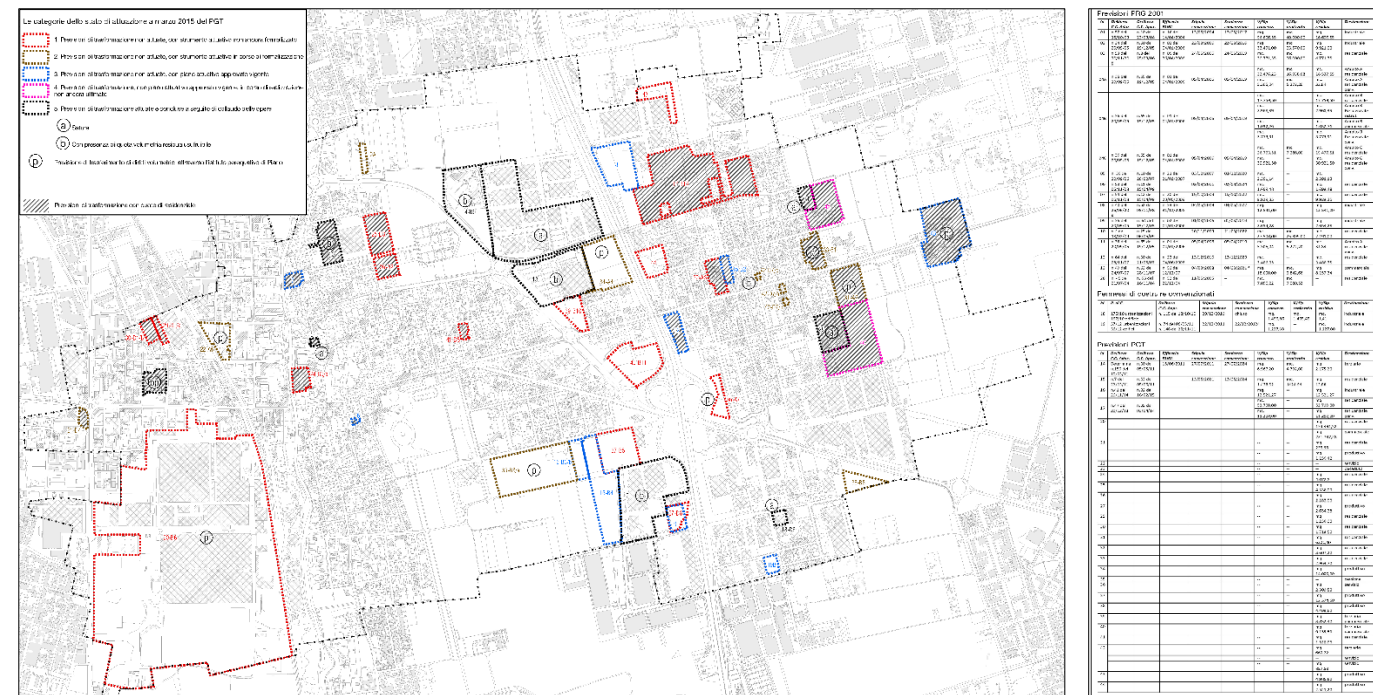


Figura 27. Estratto della tavola "PR02 - Carta del Piano delle Regole" del PGT vigente di Varedo

2. La ricognizione e lo stato d'attuazione delle previsioni del PGT vigente

In questa sezione si dà conto di quanto redatto dal PGT 2016-2020 (strumento ad oggi vigente, approvato con D.C.C. n.35 del 07/11/2019 e pubblicato sul BURL-SAC n.2 del 08/01/2020) in merito alla ricognizione inerente agli ambiti dell'impianto previsionale del pre-vigente PGT, subordinati a pianificazione attuativa, per cui è stato redatto lo stato d'attuazione. Si precisa che lo stato d'attuazione qui riproposto, dovrà essere verificato e approfondito per la redazione del nuovo PGT. Segue la sintesi dello stato di attuazione (aggiornato a marzo 2015), attraverso la ricognizione tabellare e cartografica (tavola DP09) del PGT 2016-2020.

Codice	Nome Ambito	Codice	Nome Ambito	Codice	Nome Ambito	Codice	Nome Ambito
1	PL D1	11	PII Valera	22	A6	35	B3/a
2	PL D6 – Via Parma	12	PL 9 – Via Solferino	24	B5/a	36	A7
3	PL S. Michele	13	PL Esselunga	25	D3	37	B5
4A	PII Valera – Ambito A	14	B9	26	D2	38	B8
4B	PII Valera – Ambito B	15	B2	27	D8	39	B10
4C	PII Valera – Ambito C	16	B4 e B3/b	28	PL 10-A	40	B11
5	PR Vicolo SS M L	17	B12	29	D1/a	41	D5
6	PR Via Solari	18	D6	30	D1/b	42	D7/a
7	PR Via Santa Cecilia	19A	Scheda A PdS	31	A2	42	D7/b
8	PLD 3.2	19B	Scheda B PdS	32	A3	42	D7/c
9	PLD Caimi	20	B6	33	B1	43	Scheda A PdR
10	PII Monte Bianco	21	D4	34	A4	44	Scheda B PdR
	Ambiti NON ATTUATI		Ambiti IN CORSO DI ATTUAZIONE		Ambiti ATTUATI		



Fonte: Estratto da tavola "DP09 – Carta dello stato di attuazione del PGT" del Documento di Piano del PGT vigente

Oltre allo stato d'attuazione ereditato e redatto dal PGT 2016-2020 (comprensivo delle previsioni derivanti dal PRG 2001, i permessi di costruire convenzionati e le previsioni del PGT pre-vigente), è necessario verificare lo stato d'attuazione degli ambiti previsti dal PGT vigente, suddivisi rispetto alla disciplina di appartenenza, riassunti nella tabella e nell'immagine seguente:

Ambiti di disciplina del DOCUMENTO DI PIANO (Ambiti di trasformazione – AT/ATS)		
Ambito	Ubicazione	Stato d'Attuazione
AT 01	SP35 - Via Pastrengo	Da Verificare
AT 02	SP35 - SS527	Da Verificare
AT 03 Sub A	Vicolo Corte Seveso	Da Verificare
AT 03 Sub B	Via V.E. Orlando - Via Novara	Da Verificare
AT 03 Sub C	Via Monte Grappa - Via Sempione - Via Papa G.P. II	Da Verificare
AT 04	SP35 - Via Pastrengo	Da Verificare
AT 05	Viale Brianza	Da Verificare
AT 05/a	Viale Brianza	Da Verificare
AT 05/b	Via Verde	Da Verificare
AT 05/c	Viale Brianza	Da Verificare
AT 06	SS527	Da Verificare
AT 07	Via Pastrengo	Da Verificare
ATS	Zona Sud, Sud Ovest di Varedo	Da Verificare
Ambiti di disciplina del PIANO DELLE REGOLE (Ambiti antropizzati da riqualificare che concorrono alla progettazione della rete verde di ricomposizione paesaggistica - UI)		
Ambito	Descrizione/Ubicazione	Stato d'Attuazione
UI_1	Demolitore auto - Via Agnesi	Da Verificare
UI_2	Autolavaggio - Via Agnesi	Da Verificare
UI_3	Florovivaista - Via Agnesi	Da Verificare
UI_4	Area demolitore	Da Verificare

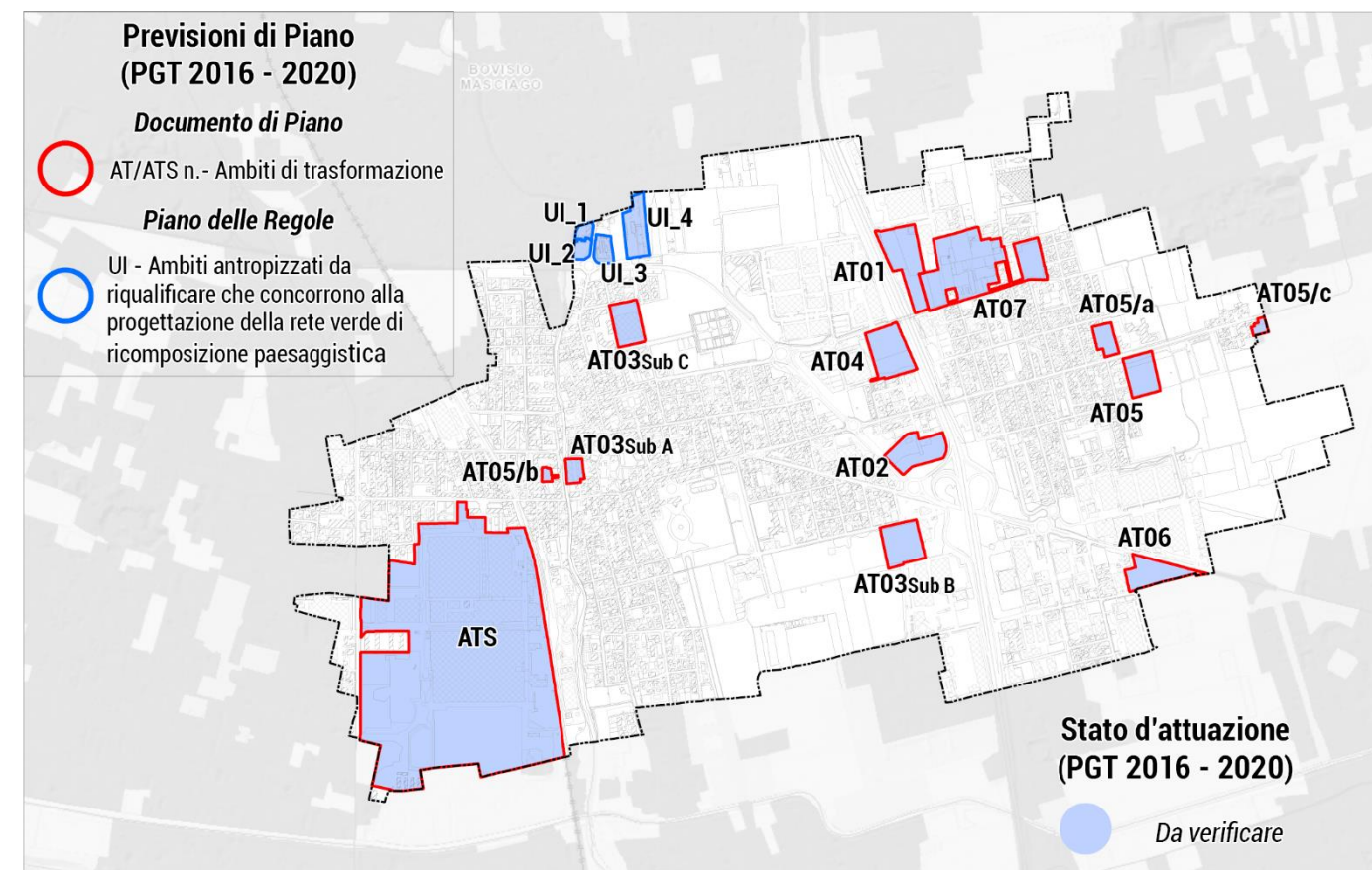


Figura 29. La lettura delle previsioni e dello stato d'attuazione del PGT vigente di Varedo

3. Le istanze pervenute all'avvio del procedimento di revisione del PGT vigente

Successivamente alla pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento di redazione del nuovo Documento di Piano e Variante al Piano delle Regole e dei Servizi (PGT) con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 17/03/2022 e dell'avviso di presentazione suggerimenti e proposte (prot. n.7300 del 07/04/2022), risultano essere pervenute n. 56 entro i termini previsti (60 giorni dalla data di avvio del procedimento, ovvero il 26/05/2022) e n. 1 oltre i termini consentiti, per un totale di **16 istanze**. Le istanze sono state identificate attraverso un codice numerico progressivo e successivamente cartografate, ove possibile (non sono state cartografate le richieste di carattere normativo e generale, ovvero l'istanza n.1). In sintesi, le istanze pervenute sono oggetto di richiesta da parte di privati cittadini e/o rappresentanti di attività e imprese (insite sul territorio) di Varedo, e da privati cittadini per conto di società o professionisti incaricati. Segue la sintesi descrittiva delle istanze pervenute:

COD. ISTANZE	DESCRIZIONE ISTANZE
1	Suggerimento di carattere generale in ordine alla trattazione delle attività produttive
2	Richieste per l'immobile e il terreno di via Monte Tre Croci in ordine a: modifica confine comunale con Bovisio Masciago; ampliamenti di immobili produttivi (eliminare le modalità attuative); ammettere la possibilità di punti vendita, sia ingrosso che dettaglio connessi con l'attività artigianale o industriale insediate anche se non direttamente produttori
3 - 4	Modifica alle previsioni vigenti: riproposizione dell'attuale area di trasformazione AT05 anche con parziali modifiche (stralci funzionali, nuova localizzazione, aree di cessione, indice edificabile ed altezza degli edifici)
5	Richiesta di trasferimento capacità edificatoria su lotti non adiacenti alla proprietà, (appartenenti alla medesima proprietà) per ampliamento attività alberghiera
6	Modifica alle previsioni vigenti: mantenimento dell'area di trasformazione AT6 con ammesse nuove destinazione d'uso (MSV alimentare, pubblici esercizi, locali intrattenimento svago e terziario).
7	Aumento capacità edificatoria dell'area, con indici meno penalizzanti rispetto al PGT vigente
8 - 9 - 12	Richieste per l'area via Pastrengo - Via Brennero in ordine a: attribuzione destinazione commerciale, logistica, produttiva e terziaria (si vedano contenuti delibera di G.C. n.45 del 30.03.2017); conferma del mantenimento distanza di 20 mt dal confine di proprietà Provincia Monza e Brianza (superstrada Milano Meda)

10	Richiesta per l'area distributore "Oilone" in ordine a: attribuzione di un'area a servizi per la mobilità elettrica e possibilità di distribuzione carburanti green a basso impatto ecologico
11	Richieste per gli immobili via Napoli in ordine a: modifica delle modalità attuative nelle aree residenziali; modifica interventi consentibili per le attività produttive in ambiti residenziali; modifica delle modalità attuative nei tessuti edificati chiusi della città centrale; modifica interventi consentibili per le attività produttive nei tessuti edificati chiusi della città centrale
13 - 14	Richiesta per complesso Villa Agnesi e Cascina Valera in ordine a: attribuzione destinazione urbanistica polifunzionale (istituzionale, servizi e commerciale)
15	Modifica alle previsioni vigenti: riproposizione dell'attuale area di trasformazione AT02 senza il vincolo derivante dall'approvazione del progetto definitivo della terza corsia della superstrada Milano-Meda
16	Richiesta di cambio di destinazione d'uso: errato azzonamento in zona A1.1 di una porzione dell'edificio privo di interesse storico. Proposta di azzonamento in zona A.1.2 o A1.3.

Le istanze cartografate (suddivise in entro e fuori i termini prestabiliti) sono riassunte nell'immagine seguente:

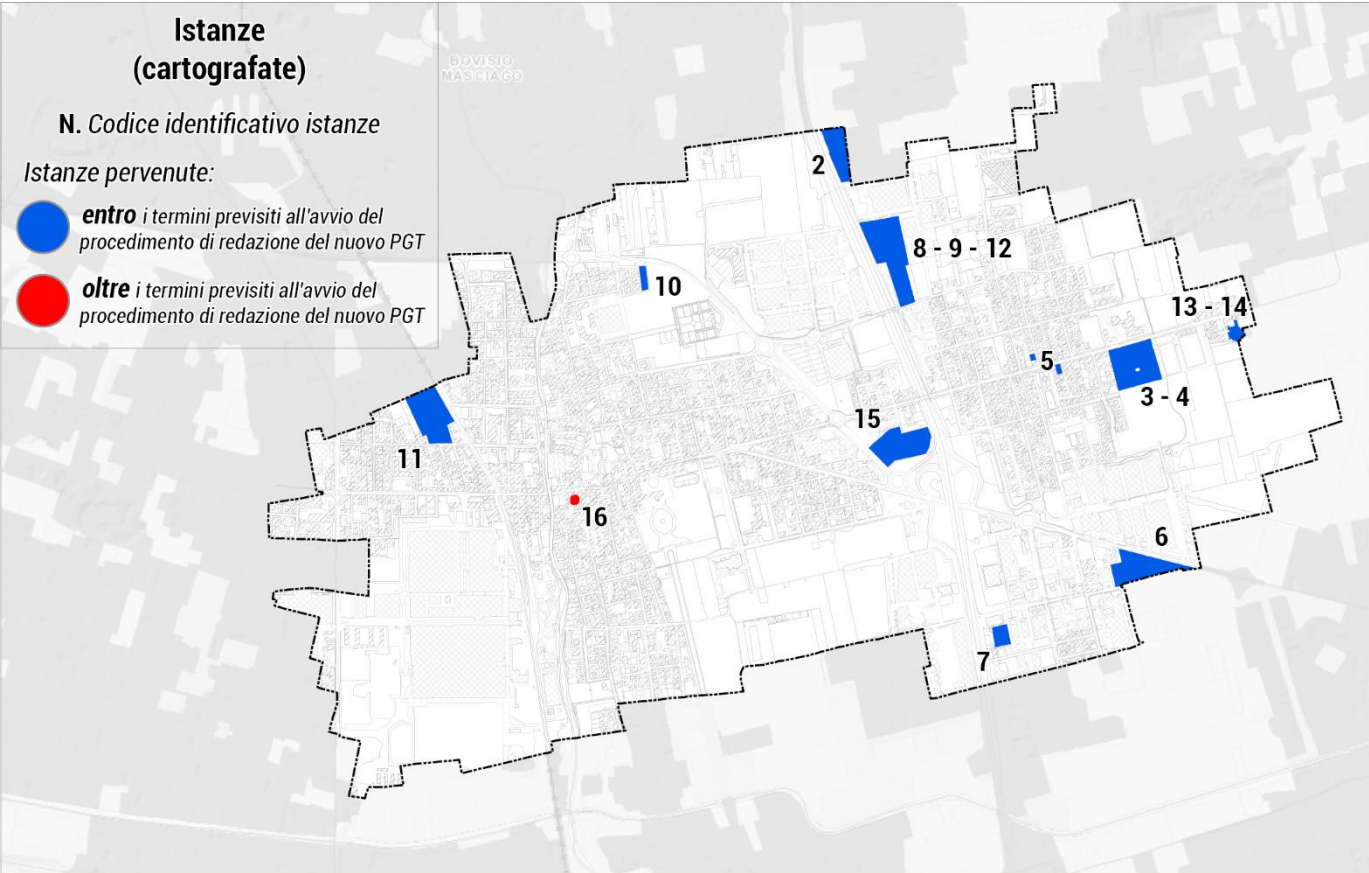


Figura 30. Le istanze cartografate a seguito dell'avvio del procedimento di redazione del nuovo PGT

4. I termini del consumo di suolo

Con la recente integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) ai sensi della L.r. n.31/2014, che ha preso efficacia il 13 marzo 2019, il tema della riduzione del consumo di suolo è diventato obiettivo prioritario per i diversi livelli di pianificazione. La ricognizione effettuata nella sezione 1.3 del presente Documento Strategico ha evidenziato livelli di criticità per il territorio di Varedo sia in termini di urbanizzazione che di suolo utile netto. La sezione corrente, invece, si focalizza su quanto disciplinato dal PTCP della Provincia di Monza e della Brianza: la soglia di riduzione di suolo provinciale e il sistema di verifiche da applicare a Varedo.

Con Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 4 del 15/02/2022 è stata approvata la variante del PTCP della Provincia di Monza e della Brianza in adeguamento alla soglia regionale di riduzione del consumo di suolo ai sensi della LR 31/2014, prendendo efficacia a seguito della pubblicazione sul BURL-SAC n.14 del 06/04/2022. In generale e ai fini della riduzione da applicare alla città di Varedo, lo strumento di coordinamento provinciale definisce quanto segue:

- i. **Gli obiettivi provinciali di riduzione del consumo di suolo (con riferimento all'anno 2025)**

Tenuto conto delle stime effettuate relativamente al fabbisogno provinciale residenziale e per la funzione produttiva, le soglie provinciali di riduzione del consumo di suolo sono così individuate:

 - **45% (al 2025)** della superficie complessiva degli Ambiti di trasformazione (AT) su suolo libero a destinazione prevalentemente residenziale, vigenti al 2 dicembre 2014;
 - **40% (al 2025)** della superficie complessiva degli Ambiti di trasformazione (AT) su suolo libero a destinazione prevalentemente per altre destinazioni urbane, vigenti al 2 dicembre 2014.

La soglia complessiva di riduzione è altrimenti espressa con l'obiettivo di riduzione dell'indice di consumo di suolo del 1% (dal 54% al 53%).
- ii. **L'articolazione delle soglie di riduzione tra i Comuni della Provincia**

L'articolazione della soglia provinciale tra i Comuni come sopra definita è effettuata sulla base della partizione del territorio in n.10 unità territoriali denominate **"Quadri ambientali provinciali" (QAP)** La soglia provinciale è differentemente articolata tra i Comuni in rapporto al livello di criticità dell'indice di urbanizzazione territoriale (IUT) rilevato per il QAP di appartenenza: maggiore è il livello di criticità IUT, maggiore è la soglia di riduzione assegnata. In riferimento a quanto disciplinato all'interno dell'Allegato-B "Adeguamento alla soglia regionale di riduzione del consumo di suolo", il PTCP della Provincia di Monza e della Brianza adeguato alla Lr. n.31/2014 e s.m.i. identifica per Varedo un indice di urbanizzazione (a livello comunale) *Molto Critico, ossia una percentuale di urbanizzazione oltre il 65% della superficie comunale*. Rientrando nell'ambito QAP n.2 del PTCP della Provincia di Monza e della Brianza, la città di Varedo risulta avere un livello *"critico"* di urbanizzazione territoriale, a cui corrisponde una soglia di riduzione del consumo di suolo così suddivisa:

 - **50% per le funzioni residenziali;**
 - **45% per le altre funzioni;**

L'immagine seguente è riassuntiva della soglia di riduzione del consumo di suolo della città di Varedo (appartenente all'ambito n. 2 dei QAP), attribuita dal PTCP di Monza e Brianza.

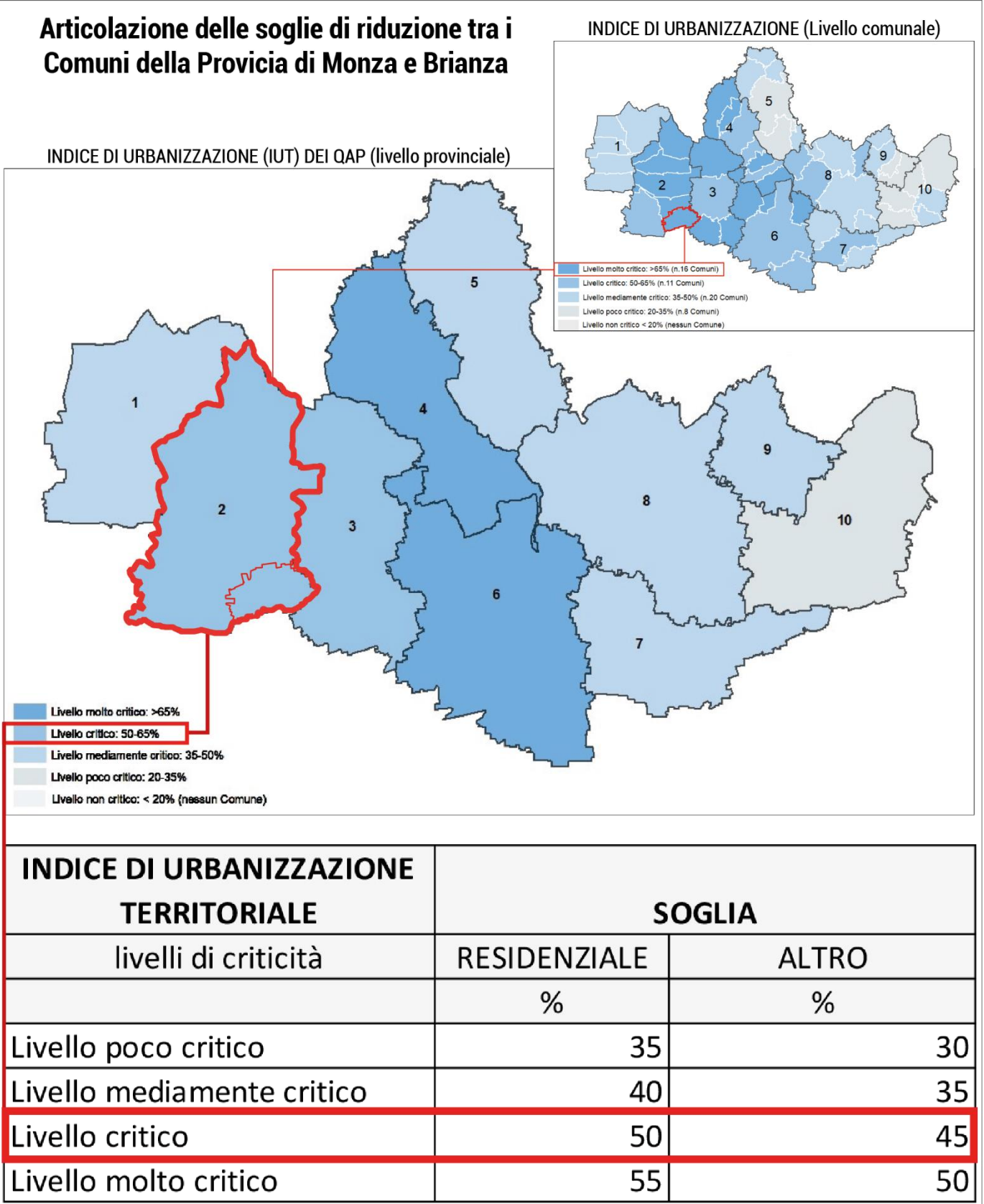


Figura 31. Le soglie di riduzione del consumo di suolo dell'Allegato B de PTCP di Monza e Brianza

iii. **Le variabili di adattamento delle soglie assegnate dalla Provincia per QAP alle specificità dei singoli Comuni.**

Alla predetta soglia di riduzione attribuita dalla Provincia al Comune in funzione del livello di criticità dell'Indice di urbanizzazione territoriale (IUT) del QAP di appartenenza, è prevista da parte dei Comuni l'applicazione di specifiche variabili di adattamento delle soglie alle specificità locali nella misura indicata in relazione ai seguenti sistemi: a. sistema insediativo; b. sistema di mobilità; c. sistema paesaggistico ambientale.

iv. **I criteri per la determinazione e il recepimento delle soglie comunali di riduzione nei PGT**

Oltremodo, ai fini della determinazione della soglia comunale di riduzione del consumo di suolo, in adeguamento a quanto stabilito dal Ptcp adeguato alla Lr. 31/2014 e smi e adottato con D.C.P. n. 13 in data 27 aprile 2021, l'Allegato B del Ptcp provinciale stabilisce che i PGT dovranno:

- a) verificare alla scala di dettaglio comunale la superficie di AT su suolo libero (anche in quota parte) vigenti al 2 dicembre 2014 per destinazioni prevalente ("residenziale" e "altro") e calcolare, applicando la soglia corrispondente attribuita in base al QAP di appartenenza, la superficie (mq);
- b) verificare alla scala di dettaglio comunale la superficie di AT su suolo libero (anche in quota parte) vigenti alla data di redazione della variante PGT in recepimento della soglia di riduzione del consumo di suolo, evidenziando se, per una o per entrambe le destinazioni, non sia intercorsa una riduzione atta a garantire la sufficiente quantità di superficie in riduzione richiesta;
- c) verificare il proprio fabbisogno residenziale e per altre funzioni urbane e, nel caso, evidenziare la necessità di soddisfare quote di domanda su aree libere;
- d) infine, procedere alle riduzioni delle previsioni a consumo di suolo necessarie al raggiungimento della superficie di cui al punto b.), assumendo ad indirizzo delle proprie scelte i criteri di qualità per l'applicazione della soglia definiti dal PTR, e tenendo in considerazione le seguenti ulteriori indicazioni:
 - le riduzioni devono essere prioritariamente individuate in modo non frammentario, a favore di riduzioni compatte anziché distribuite in quota parte degli AT su suolo libero;
 - le riduzioni devono essere prioritariamente individuate in funzione del maggiore valore qualitativo dei suoli;

Rispetto a quanto descritto, sarà dunque compito del nuovo Documento di Piano definire, alla scala di dettaglio comunale:

1. l'esatta soglia di riduzione del consumo di suolo da applicare per la città di Varedo, in funzione anche delle variabili di adattamento delle soglie alle specificità locali, nella misura indicata all'interno dell'Allegato B del Ptcp provinciale, espresse in termini di punti massimi di riduzione o di maggiorazione della soglia;
2. la superficie di AT su suolo libero vigenti al 2 dicembre 2014 per destinazioni prevalente ("residenziale" e "altro") e calcolare, applicando la soglia corrispondente attribuita in base al QAP di appartenenza, la superficie (mq) di riduzione della superficie di AT su suolo libero (anche in quota parte) vigenti alla data di redazione del nuovo Documento di Piano;

3. le riduzioni delle previsioni a consumo di suolo necessarie al raggiungimento della superficie di riduzione derivante dall'applicazione della soglia di consumo di suolo comunale definita, assumendo ad indirizzo delle proprie scelte i criteri di qualità per l'applicazione della soglia definiti dal PTR;
4. infine, verificare il proprio fabbisogno residenziale e per altre funzioni urbane e, nel caso, evidenziare la necessità di soddisfare quote di domanda su aree libere;

Oltremodo, per avere un quadro generale sui termini del consumo di suolo per il territorio di Varedo, si ricorda che all'obiettivo di *riduzione di consumo di suolo* in adeguamento alla soglia stabilita dal PTCP di Monza e Brianza (adeguato alla Lr. n.31/2014), si affianca il tema del *contenimento del consumo di suolo*. Da un lato, la riduzione del consumo di suolo deve essere verificata rispetto ai soli ambiti di trasformazione su suolo libero vigenti al 02/12/2014 (disciplina del Documento di Piano); dall'altro, il contenimento del consumo di suolo, ossia il "bilancio ecologico di suolo" (così come definito ai sensi della let. c., c.1 art. 2 della Lr. 31/2014), che riguarda invece le superfici urbanizzate ed urbanizzabili all'interno del tessuto urbano consolidato, deve essere affrontato nell'ambito delle scelte riguardanti il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole, tenendo conto altresì dei seguenti criteri definiti dal PTCP di Monza e Brianza:

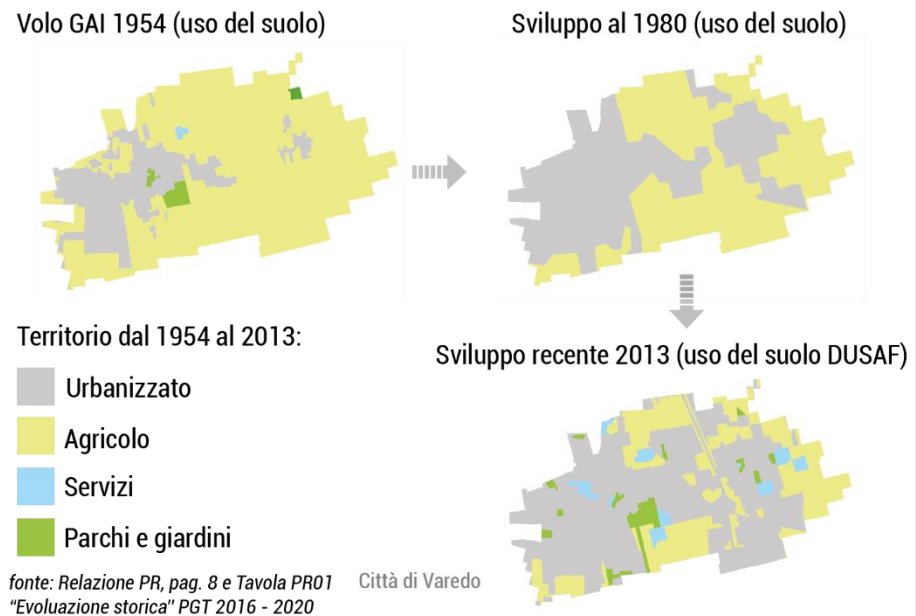
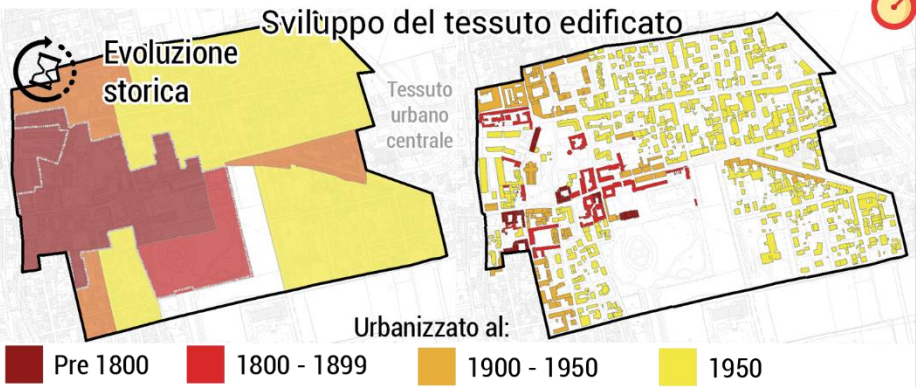
- eventuali azioni a bilancio ecologico del suolo devono assicurare la conservazione dei suoli di maggiore valore qualitativo;
- le riduzioni e eventuali azioni a bilancio ecologico del suolo devono tenere conto delle criticità del sistema della mobilità e dei possibili effetti, anche cumulativi, delle previsioni di trasformazione.

A seguito delle suddette analisi dei termini del consumo di suolo, si ritiene necessario concludere questa Parte II del presente "*Documento programmatico d'indirizzi*" con la sintesi dello sviluppo del territorio di Varedo in n.3 macro-finestre di raccordo, che individuano:

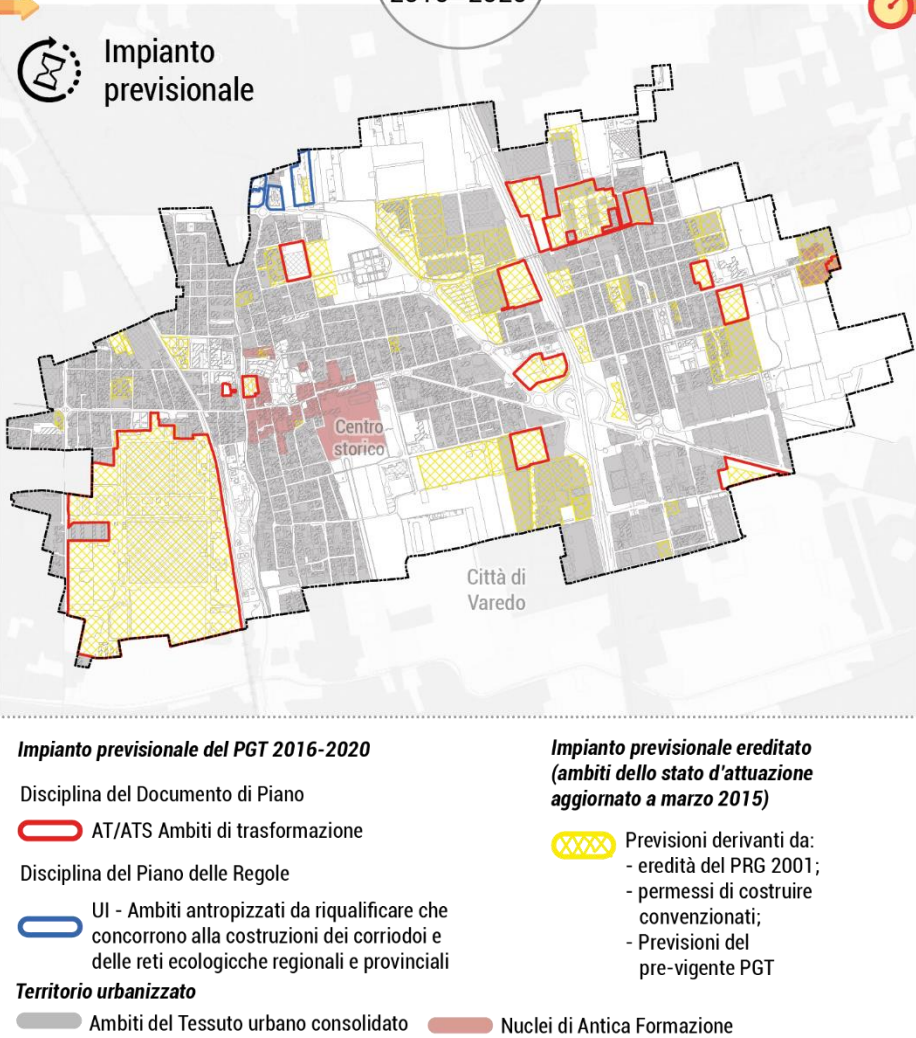
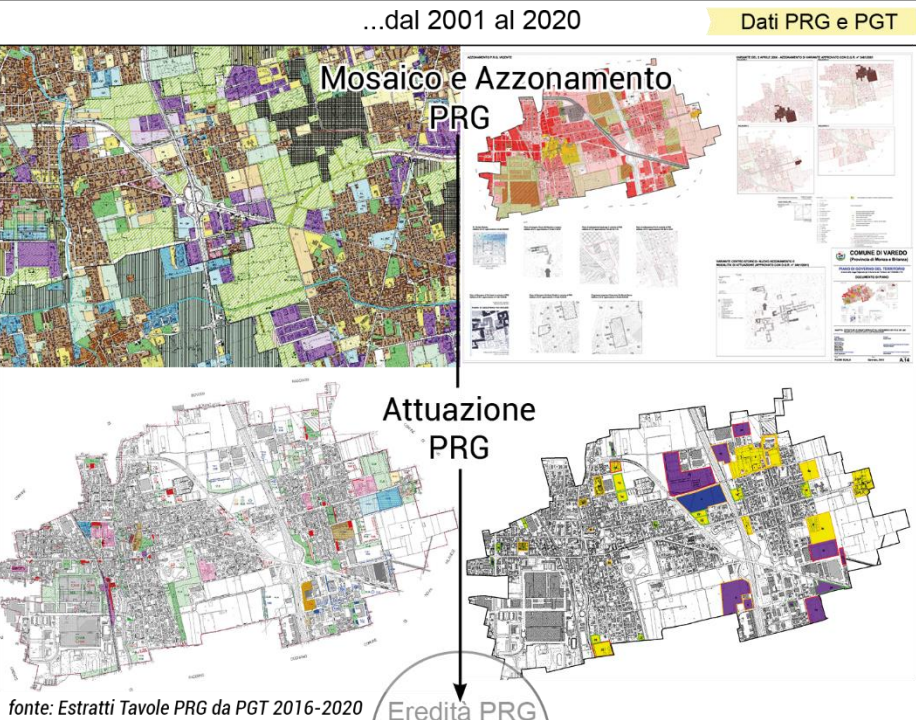
- **La matrice storica**, che riassume i caratteri che raccontano la storia del comune e l'evoluzione del territorio urbanizzato da prima del 1800 ad oggi;
- **Lo stato attuale ereditato e vigente**, che riassume i caratteri ereditari dal PRG, dal primo PGT 2010 e delle modifiche apportate dalle successive Varianti, fino al PGT 2016-2020;
- **Lo scenario del PGT 2021**, che propone diverse soluzioni di sviluppo del nuovo strumento urbanistico, nell'ottica di innovazione e ammodernamento delle scelte di Piano.

Quindi, ancor prima di declinare strategie e orientamenti per il possibile scenario di Piano del nuovo PGT, la sintesi di quanto descritto (fin ora) nel presente documento è riassunta all'interno dell'immagine seguente. Essa è la rappresentazione temporale di come la "matrice storica" e la pianificazione pregressa sono elementi imprescindibili da ereditare ai fini della costruzione del nuovo strumento di governo del territorio.

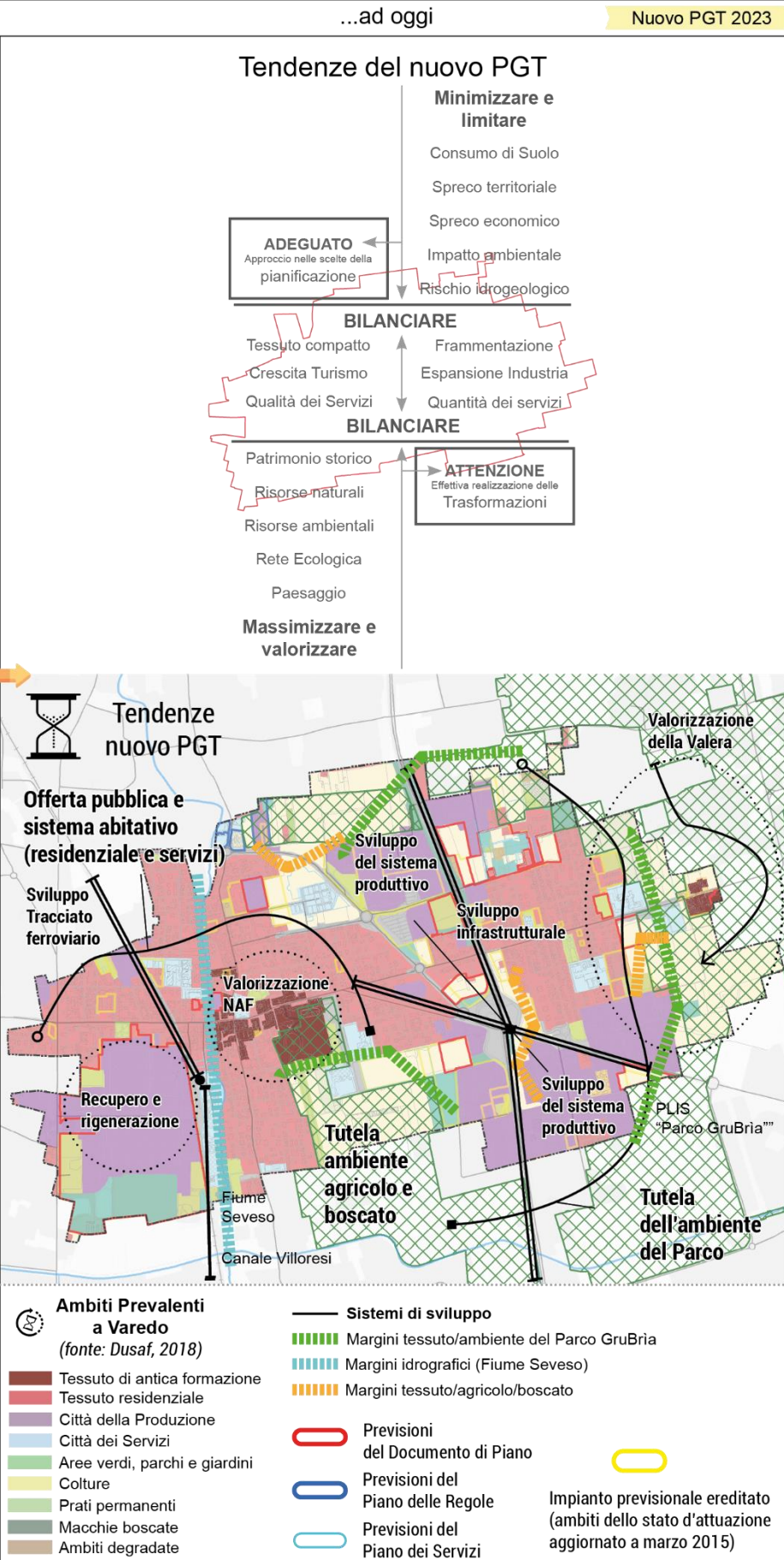
MATRICE STORICA



STATO D'ATTUZIONE EREDITATO E VIGENTE

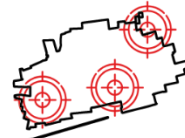


SCENARIO DI PIANO



Parte III

La costruzione degli obiettivi del nuovo PGT



1. I recapiti progettuali di riferimento

Visto e considerato le condizioni di partenza descritte poc'anzi, è opportuno aggiornare e innovare gli obiettivi del PGT vigente al fine di operare verso uno sviluppo della città di Varedo che non sia solo circoscritto al livello locale ma che si rivolge verso indirizzi e politiche sovralocali, così da integrare e relazionare il territorio con le altre realtà della Provincia di Monza e della Brianza e la limitrofa Città Metropolitana di Milano. Infatti, l'azione amministrativa si articola entro i confini comunali e, contemporaneamente, costituisce un riferimento per progetti e politiche di rilevanza sovralocale che presuppongono la collaborazione e il dialogo con enti e amministrazioni diverse. L'analisi e gli indirizzi del contesto esterno sono verificati a partire dagli aspetti/elementi, le relazioni e le progettualità che sono maggiormente attinenti allo sviluppo del territorio comunale.

In tal senso, vengono in seguito riconosciuti dei recapiti progettuali di riferimento, localizzati sia nell'ambito della "Brianza e Brianza Orientale" che nel più ampio contesto paesaggistico dell'alta pianura, al fine di identificare le principali relazioni territoriali ed ambientali tra Varedo e il contesto in cui si inserisce. A partire dalle ricognizioni e valutazioni condotte in termini di struttura territoriale, accessibilità, sistema dei servizi e dimensione socio-economica, Varedo può essere identificata come un crocevia di connessioni, antropiche e ambientali, che mettono, appunto, in relazione tra loro gli ambiti della Provincia di Monza e della Brianza con quelli della Città Metropolitana di Milano. Da un lato, infatti, vi sono le relazioni territoriali che favoriscono lo sviluppo della viabilità e degli insediamenti lungo le direttrici infrastrutturali portanti (locali e sovralocali); dall'altro, invece, vi è l'insieme di relazioni ambientali che consentono lo sviluppo della Rete Ecologica e della Rete Verde di ricomposizione paesaggistica, poiché vi è la presenza di importanti elementi di carattere paesaggistico e naturalistico quali: i "Parchi Locali di Interesse Sovracomunale – PLIS", capeggiati in questo specifico caso dal "Parco GruBria"; il vasto ambiente agricolo; le aree per la fruizione del verde (a servizio o incolte); i corsi d'acqua portanti e dei percorsi della mobilità debole.

Dal punto di vista antropico, lo sviluppo e l'individuazione dei *recapiti territoriali* che intercorrono prevalentemente tra Varedo e il sistema conurbato della bassa Brianza sono riconducibili a: il potenziamento e riqualificazione della viabilità e della mobilità debole; l'incremento qualitativo delle

dotazioni di servizi; la valorizzazione del sistema terziario e polifunzionale; i sistemi della rigenerazione e del riuso delle risorse esistenti. Anzitutto, l'elemento ordinatore viabilistico (Superstrada Milano-Meda, intesa sia come recapito principale interno ed esterno al territorio) garantisce un alto livello di accessibilità al territorio, un collegamento diretto con la cintura esterna milanese (collegamento con la A52 – Tangenziale Nord) e verso il nord della Brianza (collegamento con la Pedemontana), oltre a connettersi con le altre direttrici infrastrutturali, ovvero la SS527 "Bustese" e la SP132. In termini di progettualità, al fine di incrementare migliorare l'assetto viabilistico e i flussi di traffico, vi è la previsione di allargamento di suddetta superstrada. Ai fini di una pianificazione che volge lo sguardo verso una scala più ampia, è oltremodo necessario sviluppare gli itinerari ciclopedonali, così da favorire un'alternativa sostenibile al trasporto veicolare privato. Inoltre, considerata la prossimità con il tracciato ferroviario, è possibile individuare punti di intercambio modali, favorendo così lo sviluppo di servizi, degli spazi adibiti al lavoro e la fruizione dei percorsi della mobilità debole, sfruttando anche la vicinanza con il torrente Seveso e connettendosi con il percorso ciclabile del vicino Canale Villoresi a sud. In questo sviluppo strategico che coinvolge il centro abitato e la zona sud-ovest della città, è imprescindibile la necessità di adottare soluzioni e previsioni al fine di riqualificare e rigenerare l'ambito dell'ex stabilimento "Snia-Viscosa". Oltremodo, vi è un vasto patrimonio architettonico, storico e culturale di ville, parchi e giardini da valorizzare ai fini del mantenimento dell'identità locale di Varedo.

Dal punto di vista della sostenibilità e dell'ecologia, lo sviluppo e l'individuazione dei *recapiti ambientali* è legato fortemente sia alle suddette connessioni derivanti dalla mobilità debole che al riconoscimento di elementi ordinatori (torrente Seveso e PLIS) rispettivamente a ovest ed a contorno della zona est comune, che contribuiscono a smorzare e limitare l'intensa urbanizzazione del territorio. In tal senso, a partire dallo sviluppo interno/esterno del "Parco GruBria" (recapito ambientale di riferimento principale), è necessario che il nuovo PGT favorisca la creazione di linee verdi di penetrazione che mantengano inalterati gli spazi residuali tra il tessuto urbanizzato, garantisca la connettività ecologica con i contesti esterni (Parchi regionali e altri PLIS) e, soprattutto, valorizzi le zone limitrofe alla frazione Valera e al Viale della Villa "Bagatti-Valsecchi", ai fini della costruzione della Rete Ecologica Comunale. In particolare, in termini di progettualità, è necessario recepire le indicazioni derivanti PTCP per la costruzione della Rete Verde di ricomposizione paesaggistica che, per il contesto in cui ricade Varedo e quello limitrofo, prevede di valorizzare e connettere la zona nord del PLIS con quella a sud, attraversando il centro morfologico del territorio, così da garantire maggior "respiro" alle zone più densamente urbanizzate, mitigare le infrastrutture e intensificare lo sviluppo dei servizi ecosistemici.

Il complesso di elementi e relazioni riconosciuti come *recapiti territoriali* è riassunto nell'immagine seguente, in relazione al territorio comunale di Varedo e quello limitrofo.

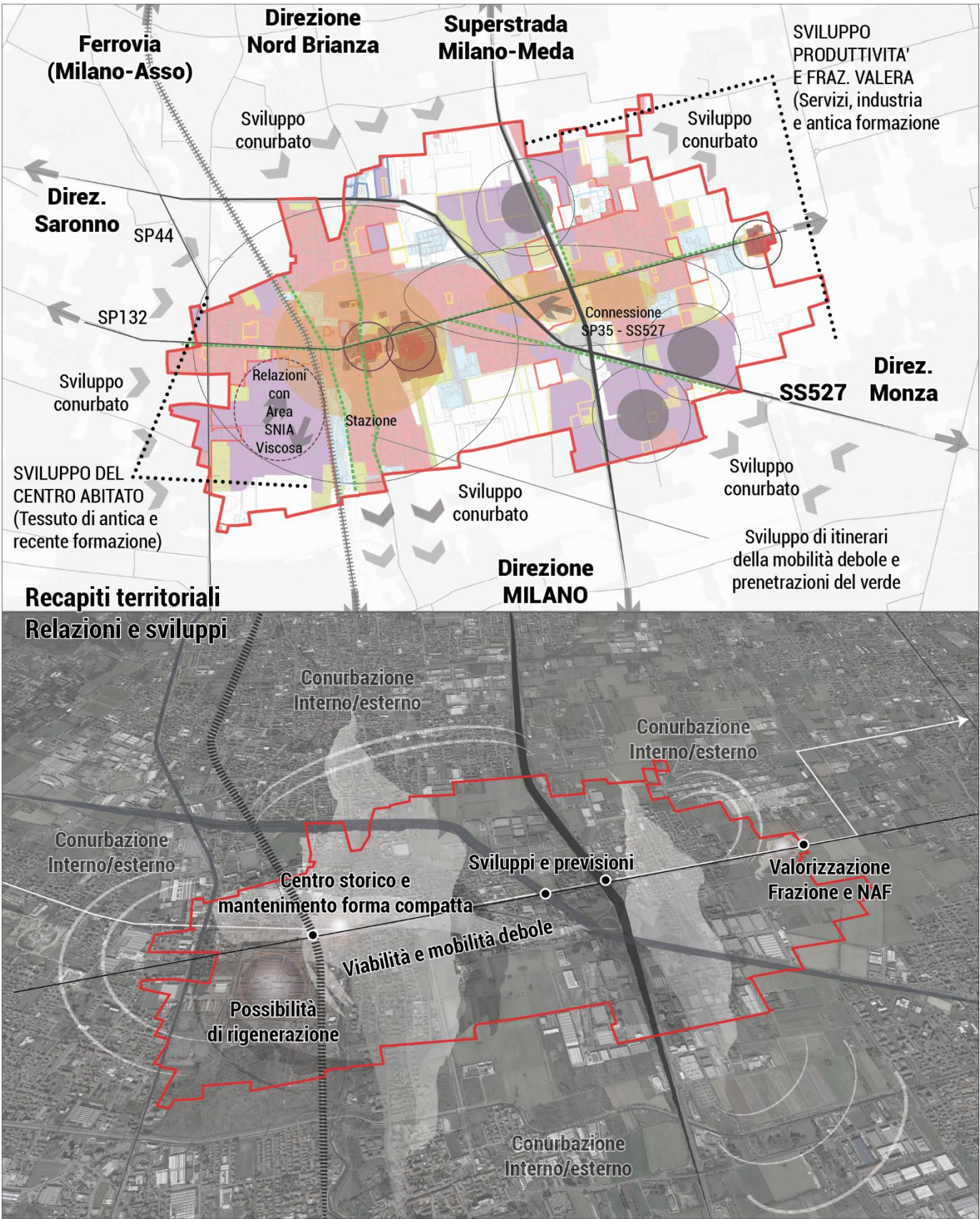


Figura 33. I recapiti territoriali di riferimento: accessibilità, infrastrutture, insediamenti e servizi

Il complesso di elementi e relazioni riconosciuti come *recapiti ambientali* è riassunto nell'immagine seguente, in relazione al territorio comunale di Varedo e quello limitrofo.

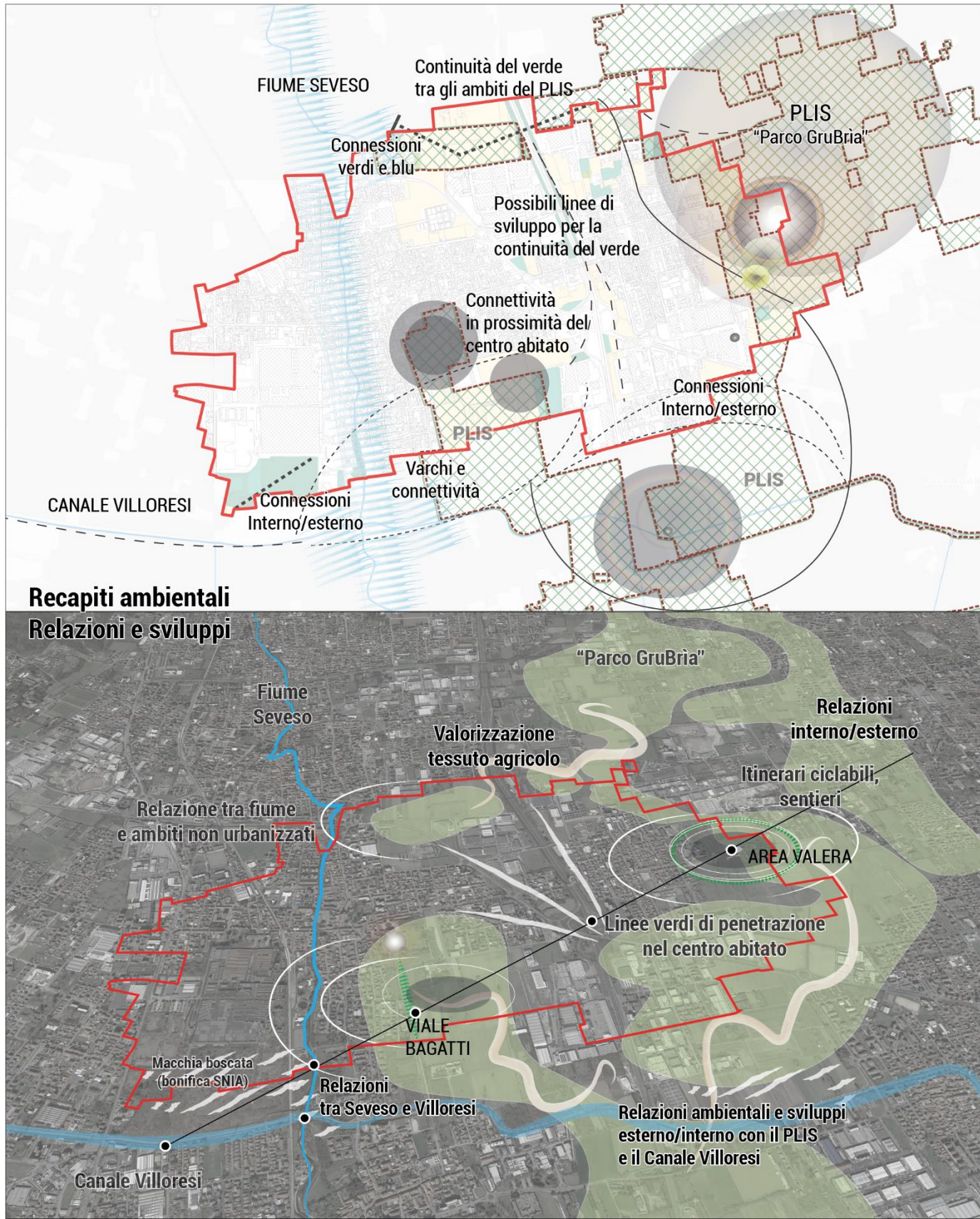


Figura 34. I recapiti ambientali di riferimento: sistema agricolo, del verde, connettività e Rete ecologica

2. I temi e le strategie di sviluppo per il territorio di Varedo

Lo sviluppo del territorio di Varedo dovrà essere impostato attraverso un processo sostenibile della pianificazione locale e con un approfondimento puntuale rispetto alle previsioni del vigente PGT. Il nuovo PGT dovrà confrontarsi anzitutto sulla definizione di temi e strategie di sviluppo sostenibile che dovranno coordinarsi rispetto alle peculiarità territoriali, ai recapiti progettuali di riferimento sopracitati e tenendo in considerazione la pianificazione sovraordinate Regionale e Provinciale. Le strategie si suddividono in n. 8 tematiche di riferimento:

- ❖ **TEMA 1 - PAESAGGIO AGRICOLO E MACCHIE BOSCADE**
Macro-Strategia: sviluppo e fruizione del verde e costruzione della Rete Ecologica Comunale e della Rete Verde di ricomposizione paesaggistica, al fine di ottenere un disegno unitario di paesaggio; in particolare, valorizzare gli ambienti riconosciuti all'interno del PLIS "Parco GruBria" nei dintorni della frazione Valera.
- ❖ **TEMA 2 – TESSUTO DI RECENTE FORMAZIONE**
Macro-Strategia: revisione dell'impianto previsionale di Piano ai fini del contenimento dell'espansione insediativa e della riduzione del consumo di suolo.
- ❖ **TEMA 3 – TESSUTO DI ANTICA FORMAZIONE E BENI STORICI**
Macro-Strategia: mantenimento dei caratteri storico-architettonici e valorizzazione del sistema di ville, parchi e giardini e di altri manufatti storici.
- ❖ **TEMA 4 - SISTEMA DEI SERVIZI**
Macro-Strategia: potenziamento, ampliamento, qualificazione, messa in rete dei servizi pubblici e di interesse generale esistenti e incremento delle aree attrezzate, soprattutto per giovani e famiglie, il lavoro e le imprese
- ❖ **TEMA 5 - VIABILITA', MOBILITA' DEBOLE E PERCORSI**
Macro-Strategia: progetti legati allo smaltimento del traffico urbano e delle emissioni di CO2, incentivazione all'uso del sistema di trasporto pubblico locale, allo sviluppo e continuità dei percorsi ciclopeditoni e miglioramento dei percorsi interni al PLIS. Potenziamento delle infrastrutture per miglioramento flussi stradali.
- ❖ **TEMA 6 - RIQUALIFICAZIONE E RIGENERAZIONE URBANA**
Macro-Strategia: recupero e riqualificazione delle aree interne al tessuto urbano consolidato, da identificarsi come nuovi landmark territoriali del tessuto di recente formazione, ed utilizzo delle politiche di rigenerazione urbana (ove possibile), in particolare per la rinascita dell'ex stabilimento "Snia-Viscosa".
- ❖ **TEMA 7 – SVILUPPO ECONOMICO SOSTENIBILE**
Macro-Strategia: qualità e differenziazione dell'offerta nel settore terziario e commerciale (polifunzionalità), promozione del settore agricolo, consolidamento e innovazione attività industriali, artigianali e di servizio.
- ❖ **TEMA 8 - REVISIONE E ALLINEAMENTO NORMATIVO**
Macro-Strategia: revisione e semplificazione dell'apparato normativo di Piano.

In primo luogo, le strategie mirate sulle progettualità e gli sviluppi del tessuto urbanizzato tenderanno ad una revisione delle previsioni di Piano, che porterà da un lato a valorizzare il suolo sottratto all'edificazione e, dall'altro, migliorarne l'operatività (in particolare per gli ambiti polifunzionali, per servizi e turistico/ricettivi) ed incentivare l'uso di pratiche di recupero e di rigenerazione urbana. Oltremodo, le politiche di recupero devono tendere verso la riqualificazione degli spazi, mantenendo inalterata la forma del tessuto urbanizzato ma massimizzando le risorse (beni e servizi), e la valorizzazione dei manufatti presenti sul territorio. Osservati speciali di queste strategie sono: la valorizzazione e rigenerazione della "Snia-Viscosa; il centro storico di Varedo, il

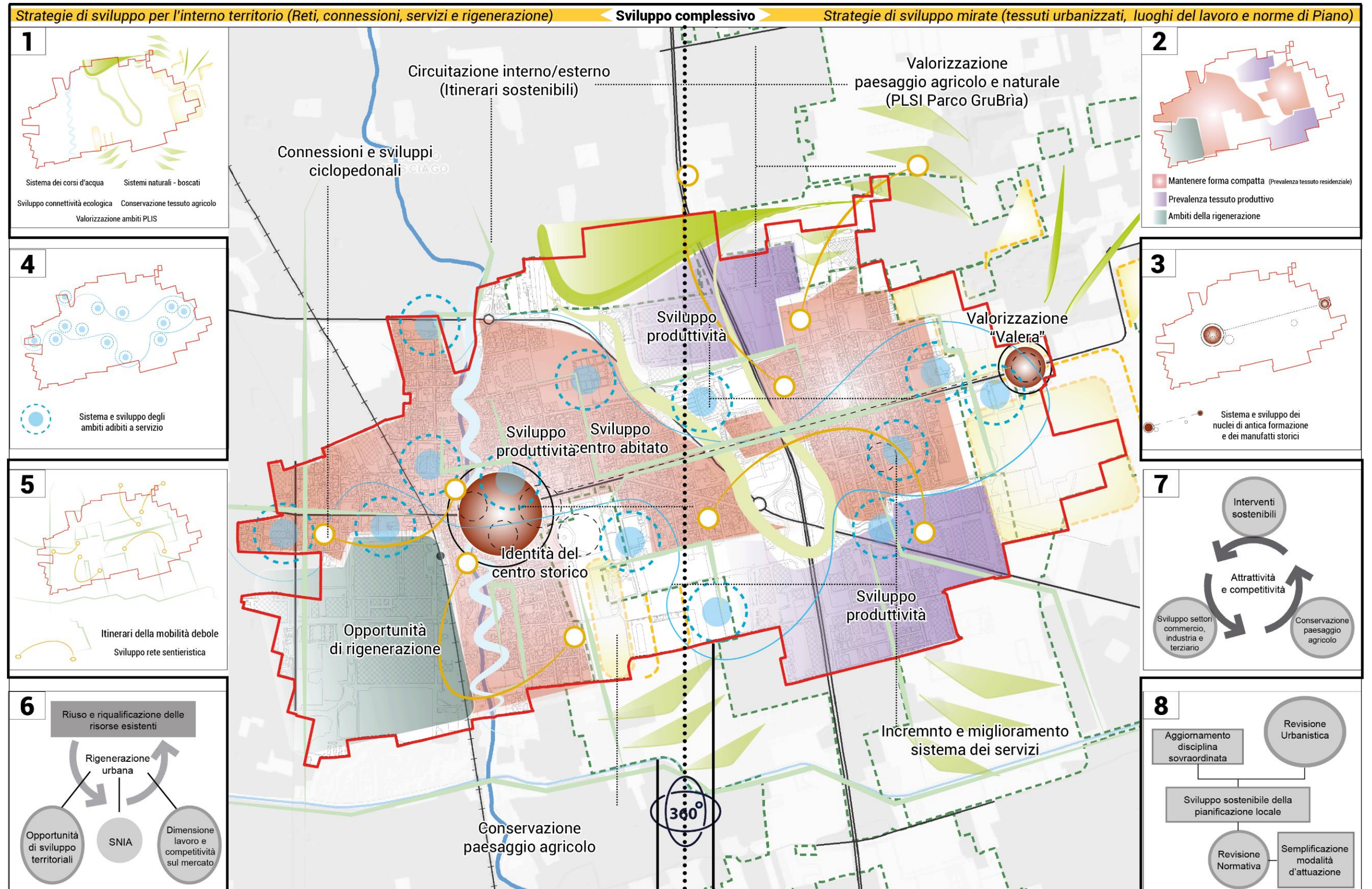
quale necessita un processo di decongestionamento e riqualificazione ai fini di una maggior attrattività e competitività territoriale, oltre ad una maggior riconoscibilità ai fini dell'identità locale della città; la frazione Valera e le relazioni che intercorrono con i contesti limitrofi ad essa.

In secondo luogo, ma ancor più rilevante, vi sono le strategie indirizzate verso la valorizzazione e tutela del paesaggio di Varedo e di quello che lo circonda. In particolar modo, lo strumento "guida" per valorizzare l'intero paesaggio è riconducibile alla costruzione del disegno della Rete Ecologica Comunale (REC). Le connessioni ambientali e la connettività ecologica derivano prevalentemente dagli ambienti del PLIS, dal passaggio sul territorio del torrente Seveso, dalla conservazione del paesaggio agricolo e dalla valorizzazione degli spazi verdi e dei percorsi della mobilità debole che si estendono verso i territori limitrofi, creando ulteriori stimoli e relazioni per la costruzione della Rete Ecologica (regionale e provinciale). Al fine di concretizzare il disegno di Rete Ecologica, sarebbe opportuno prevedere opere o contributi (monetizzazione) per interventi di potenziamento della naturalità e della biodiversità legate alle attività di trasformazione edilizia, che abbiano una precisa quantificazione economica ed un utilizzo vincolato, andando così a sommarsi a quelli previsti da regione Lombardia (art 43 della L.r. 12/2005), i quali dovrebbero essere richiamati, e da utilizzare all'interno degli elementi della Rete Ecologica Comunale (REC) ritenuti più rilevanti. È dunque necessario definire aspetti normativi e strategici che determinino ricadute positive sulle connessioni ecologiche, cercando di individuare modalità operative e normative concretamente percorribili per il potenziamento, ed in certi casi per la costruzione, delle valenze ecosistemiche comunali.

Da ultimo, le strategie del nuovo PGT tenderanno ad ottimizzare i servizi sparsi sul territorio e incrementandone le dotazioni, soprattutto per quanto riguarda i servizi legati alla mobilità debole (percorsi ciclopeditoni, da svilupparsi in particolare per la creazione di "Greenways" and "Blueways") e di interesse pubblico (aree verdi, servizi alla persona e raccordo con il trasporto pubblico). Inoltre, vi sono importanti progetti viabilistici di livello sovralocale che potrebbero contribuire a migliorare le connessioni infrastrutturali, da svilupparsi coerentemente rispetto la strutturazione urbana esistente, con la massima attenzione sul possibile impatto ambientale. Infine, ma non meno importante, la revisione delle norme di Piano porterà a semplificare le modalità d'attuazione degli ambiti di trasformazione e, più in generale, ad agevolare la lettura dell'apparato normativo sia per i soggetti privati che per la Pubblica Amministrazione.

L'insieme delle suddette strategie sono riassunte complessivamente nell'immagine seguente, attraverso una prima lettura delle strategie che si struttureranno nella "Carta delle Strategie" facente parte del Documento di Piano del nuovo PGT di Varedo.

TEMI E STRATEGIE - CITTA' DI VAREDO



COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
e stampato il giorno 23/05/2023 da Mariani Dario.
Riproduzione cartacea consentita dal D.leg. del 2005 e successi e modificazioni, originale digitale.

3. Gli indirizzi operativi

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n.5 del 17/03/2022 l'Amministrazione di Varedo ha dato formale avvio al procedimento di redazione del nuovo Documento di Piano e Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio (PGT).

In questo capitolo si intende declinare ed illustrare gli indirizzi operativi del *"Documento programmatico di indirizzi"* per la redazione di un nuovo PGT. Indirizzi già approvati dall'Amministrazione di Varedo con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 17/03/2022 di avvio del procedimento "Linee di indirizzo ed obiettivi della variante generale al Piano di Governo del Territorio".

Si è presa coscienza che oltre un decennio fa, assumendo come riferimento temporale il primo PGT (2010), gli obiettivi e le azioni del vigente strumento urbanistico, in particolare per quanto riguarda i Documenti di Piano, erano già proiettate verso la sostenibilità del Piano, nel rispetto degli obiettivi degli strumenti sovraordinati della Provincia di Monza e della Brianza. Tuttavia, con la recente approvazione della del PTCP di Monza e Brianza adeguato alla L.r. n.31/2014, è necessario attivare le politiche di riduzione del consumo di suolo (nel rispetto dei criteri di suddetta legge e ai sensi di quanto recepito all'interno del PTCP) al fine adeguarsi alle soglie indicate dall'Allegato B del PTCP e indirizzare le scelte di Piano verso una maggior sostenibilità (con un'attenzione particolare ai cambiamenti climatici) e tutelare maggiormente l'ambiente agricolo. Sul piano economico - sociale, invece, vi è necessità di valorizzare le risorse/servizi esistenti e di produrne di nuove, con l'obiettivo di garantire la crescita delle generazioni future.

Oltremodo, il nuovo Documento di Piano dovrà confrontarsi con la recente crisi economica provocata dall'emergenza sanitaria Covid-19, e dagli altri fronti di crisi globali, che stanno provocando un radicale cambiamento delle dinamiche quotidiane locali e sovralocali. Coerentemente, il nuovo PGT 2023 dovrà assumere un atteggiamento parsimonioso e conservativo nei confronti delle risorse territoriali, energetiche ed economiche, a favore di un progetto di valorizzazione del paesaggio e soprattutto per la tutela degli spazi aperti in funzione della definizione della rete ecologica comunale.

La conformazione fisica ed i trascorsi urbanistici, come sunteggiato nel presente documento, hanno, di fatto, determinato eredità e uno stato di fatto rispetto ai quali è inevitabile riferirsi per la definizione delle strategie da perseguire col il nuovo Documento di Piano e con le altre componenti

del PGT, prestando la massima attenzione alla effettiva conseguibilità degli obiettivi enunciati, ossia agli strumenti da mettere in campo per promuovere le trasformazioni auspiccate.

Per punti si esplicita l'elenco dei possibili indirizzi operativi da assumersi per il nuovo PGT 2023 e le conseguenti azioni da tradurre in scelte del Piano.

1. La riduzione del consumo di suolo

A seguito dell'adeguamento del PTR alla Lr. n.31/2014, dovrà risultare coerente con l'obiettivo di contenimento del consumo di suolo. È pertanto opportuno individuare un metodo di valutazione della possibile riduzione del consumo di suolo che, in particolare, tenga in considerazione:

- correlare l'eventuale scelta delle aree di nuova edificazione, ove compatibili con le finalità del complessivo contenimento e riduzione del consumo di suolo, all'obiettivo prioritario di garantire la continuità delle aree verdi e la compattezza dell'edificato, anche in relazione agli indirizzi degli strumenti di pianificazione sovracomunale (PTR, Rete Ecologica Regionale, PTCP, Rete Ecologica Provinciale e Rete Verde di ricomposizione paesaggistica);
- valutare complessivamente l'opportunità di revisionare le previsioni di trasformazione non attuate con un approfondimento particolare per quelle previsioni introdotte dalla variante generale al PGT del 2016 e per quegli ambiti che non hanno manifestato interesse per una loro attuazione e riproposizione in funzione dell'avvio del nuovo PGT 2023. Con l'obiettivo pertanto di promuovere trasformazioni che non pregiudichino l'utilizzo di aree libere;
- privilegiare forme di rigenerazione urbana in linea con gli indirizzi Regionali in materia, con particolare attenzione alla riqualificazione delle aree edificate degradate e dismesse;
- valutare, coerentemente con gli indirizzi promossi per la riduzione del consumo di suolo, le istanze trasmesse all'avvio del procedimento per la redazione del nuovo PGT 2023.

2. Il recupero, la riqualificazione e la rigenerazione dei caratteri del patrimonio edilizio

Addivenire ad una maggiore razionalizzazione, uniformità ed omogeneità della disciplina dei tessuti all'interno del tessuto urbano consolidato, onde consentire un miglior riuso dell'esistente e/o ovviare a classificazioni d'ambito improprie, ovvero con modalità maggiormente aderenti allo stato dei luoghi, oltre che una maggiore uniformità attuativa nella gestione degli interventi ordinari. Le caratteristiche dell'edificato e dei manufatti storico-architettonici devono essere disciplinate attraverso una pianificazione oculata, soprattutto dell'apparato normativo, che si presti a:

- semplificazione attuativa;

- incentivare la promozione di iniziative ed attività volte alla valorizzazione del patrimonio storico-culturale dei nuclei di antica formazione e dei beni storici sparsi sul territorio;
- incentivare gli interventi per riqualificazione o rigenerazione delle aree sottoutilizzate e/o degradate, con particolare attenzione allo stato attuale e allo sviluppo futuro, in parte programmato, dell'area "SNIA-Viscosa";
- promuovere la qualità e la sostenibilità dal punto di vista energetico del patrimonio edilizio.

Per quanto riguarda la disciplina urbanistica si valuterà, laddove perseguibile:

- la riduzione dell'onerosità delle trasformazioni urbanistiche;
- il controllo dei tempi delle procedure attuative, puntando all'unificazione dei meccanismi autorizzativi in analogia a quanto avviene nel caso dello "sportello unico per le attività produttive".

3. Lo sviluppo della rete ecologica comunale

Nonostante l'elevato indice di urbanizzazione, una buona parte del territorio di Varedo risulta essere ineditato: da un lato, infatti, zona ovest, vi sono scarse porzioni di tessuto agricolo e boscato; dall'altro, zona centro-meridionale e orientale, vi sono diversi ambiti agricoli e alcune macchie boscate che, per la maggior parte, rientrano all'interno del PLIS "*Parco GruBrìa*". La qualità, attuale e potenziale, del sistema agricolo, boscato e del verde, anche di quello urbano, rappresenta un'opportunità di sviluppo paesaggistico unitario per la città di Varedo, per il quale è dunque possibile pensare ad un'infrastruttura verde che coinvolga tutti gli ambiti non urbanizzati e che mantenga inalterata nel tempo l'identità di paesaggio dell'alta pianura, caratterizzato prevalentemente da tessuto agricolo. In questa prospettiva si propongono alcuni possibili capisaldi:

- salvaguardare i varchi e le porte di accesso al Parco, con particolare attenzione alle "ricuciture" che saranno necessarie per mantenere la continuità del verde tra le zone maggiormente urbanizzate;
- valorizzare le fasce ambientali e i corridoi ecologici individuati dal torrente Seveso, dalle zone boscate e dalle penetrazioni verdi tra l'interno e l'esterno del territorio comunale (zona est);
- valorizzare il sistema di "Greenway" e "Blueway" che sorgono a partire dalle zone limitrofe ai corsi d'acqua (interni ed esterni al territorio) e agli ambiti del Parco e che si innervano, attraverso gli spazi interstiziali, verso il tessuto urbanizzato;
- la riconoscibilità del paesaggio di Varedo, attraverso la possibilità di preservare gli elementi ricorsivi del centro storico e la configurazione della frazione Valera, di salvaguardare, ove possibile, nell'aspetto e nella forma gli insediamenti, attraverso uno sviluppo antropico

contenuto, e di porre attenzione sull'inserimento paesaggistico delle opere di mitigazione e compensazione ambientale;

- implementare ed arricchire connessioni ambientali, sia nelle zone urbanizzate che, soprattutto, in quelle non urbanizzate, nella prospettiva di mantenere inalterato lo spazio dedicato alle colture agricole e favorire la formazione di strutture vegetali negli spazi aperti interclusi del tessuto urbano consolidato;
- valutare possibili forme di recupero ambientale al fine di favorire l'integrazione, dell'attuale ambito interessato dalla "Snia-Viscosa", con il territorio circostante.

Il contributo fondamentale al disegno della Rete Ecologica è ovviamente riscontrato nel PLIS "Parco GruBrìa" poiché, con la sua istituzione, garantisce il mantenimento degli ambiti agricoli e naturali e la conservazione dei servizi ecosistemici. Un ulteriore contributo è dato dalle potenzialità derivanti dal torrente Seveso e dagli ambiti limitrofi ad esso e dagli ambienti esterni a Varedo, ovvero aree protette e corsi idrici (Parco Regionale delle Groane, Canale Villoresi e torrente Garbogera) che tendono ad arginare e proteggere il territorio urbanizzato, contribuendo al mantenimento di una forma riconoscibile di territorio e mantenendo, quanto più possibile, un'identità di paesaggio.

Infine, elementi di struttura della rete ecologica comunale, sono gli itinerari interni al PLIS ed i percorsi della mobilità debole che si sviluppano all'interno del tessuto urbanizzato e agricolo, in corrispondenza dei principali assi viabilistici. Il progetto di Rete Ecologica intende promuovere soluzioni al fine di preservare e riqualificare i tratti esistenti, connettendoli ai progetti di mobilità lenta locale e rendendoli accessibili e protetti anche nei percorsi e sentieri che si sviluppano all'esterno dell'abitato, creando un'unica rete di passaggio sia per l'uso quotidiano che per fini sportivi e di svago, così da poter interconnettere e valorizzare le zone agricole con i manufatti del patrimonio storico e culturale di Varedo e della frazione Valera, in particolar modo con i luoghi legati al culto e al sistema di ville, parchi e giardini.

4. La dimensione del lavoro come volano dell'economia locale e sovralocale

Aggiornare le attuali regole per i luoghi del lavoro al fine di garantirne l'opportuna flessibilità legata alle eventuali richieste di riuso e di nuova allocazione. Considerato che il livello occupazionale non dipende solo dalla presenza di attività economiche ma è influenzato anche dalla dimensione demografica, la nuova programmazione urbanistica dovrà verificare le azioni atte alla risoluzione di possibili ostacoli allo sviluppo delle attività economiche, provvedendo a:

- verificare eventuali intralci normativi, prestando particolare attenzione alla disciplina delle destinazioni d'uso e relativi cambi;

- valutare il riuso per attività economiche delle aree industriali dismesse o sottoutilizzate;
- favorire l'insediamento di nuove attività nei settori dell'innovazione, dei servizi di qualità, della cultura, dell'istruzione e della ricerca;
- calibrare gli oneri aggiuntivi volti a finalità pubbliche quali la rete ecologica.

Traguardare il principio dell'indifferenza funzionale, limitandosi, in coerenza con le disposizioni di legge, a indicare le destinazioni d'uso esplicitamente da escludere.

5. Lo sviluppo delle infrastrutture, della mobilità debole e dei percorsi interni al PLIS

È necessario riconoscere e valorizzare le possibili e reali opportunità di sviluppo infrastrutturale per l'accessibilità al tessuto urbano sia di livello locale che sovracomunale. Le problematiche di congestionamento del traffico devono essere risolte mediante la revisione, ove possibile, della viabilità esistente, con particolare attenzione all'asse centrale di collegamento (Superstrada Milano-Meda) tra la Brianza e la cintura milanese, attraverso il potenziamento di suddetto tracciato stradale, favorendo i collegamenti con le direttrici stradali locali e migliorando i flussi di traffico e il collegamento con strada statale Bustese. Oltremodo, in questa prospettiva, occorre migliorare l'offerta di trasporto pubblico di tipo urbano, connesso con un adeguato e qualificato sistema della sosta e dell'interscambio, oltre che intervenire sulla maglia infrastrutturale storica, in termini di miglioramento di arredo e riqualificazione dello spazio stradale. D'altro canto, la distinzione e quantificazione della rete di sentieri e dei percorsi ciclopedonali è un'operazione essenziale al fine della sostenibilità di Piano, calibrando le previsioni di ampliamento degli itinerari e la riqualificazione dei sentieri. In particolare, favorire l'intermodalità debole può essere incentivato attraverso:

- una maggior offerta di tracciati percorribili, compresi i sentieri interni al Parco GruBrà esistenti, dei servizi di sharing e degli spazi pubblici di interscambio;
- mettere nelle migliori condizioni la promozione di attività di livello locale e sovralocale verificando la disponibilità di spazi per la sosta e il ristoro.

6. Il miglioramento della qualità abitativa e la valorizzazione del centro storico e della frazione Valera

Lo strumento di pianificazione può intervenire in questo contesto rideterminando le opportunità presenti, favorendo quelle di nuova prospettiva per Varedo attraverso azioni finalizzate a:

- valutare l'offerta residenziale rispetto al PGT vigente, ai fini di un progressivo consolidamento dell'andamento demografico;

- consolidare il ruolo centrale dei nuclei di antica formazione, valorizzare la qualità dell'ambiente urbano e migliorare gli aspetti legati alla tradizione e alla storia del territorio, con particolare attenzione alle relazioni che intercorrono tra la frazione Valera e il contesto agricolo circostante;
- migliorare la qualità dello spazio pubblico favorendo l'insediamento delle attività di vicinato e di supporto alle attività produttive al fine di incrementare la vitalità delle aree centrali;
- individuazione e valorizzazione delle aree più interne al centro abitato per specifiche esigenze legate allo sviluppo dei servizi della collettività e del verde;
- la ricerca di una dimensione equilibrata di sviluppo (tra rigenerazione urbana, completamento della città esistente e trasformazioni) attenta agli aspetti pubblici, ambientali, e paesaggistici.

7. L'operatività del sistema dei servizi e delle risorse esistenti

Al piano dei Servizi spetta il compito di valutare l'adeguatezza delle dotazioni attuali rispetto alle esigenze dei cittadini e più in generale alla qualità della vita urbana, mettendo a frutto anche gli insegnamenti sulla resilienza delle comunità appresi, da ultimo, durante la pandemia. Gli strumenti urbanistici del passato hanno garantito a Varedo una discreta dotazione di aree per servizi e spazi pubblici ed una discreta riserva di ulteriori aree, vincolate per future necessità. Tuttavia, la vetustà di taluni vincoli e la considerazione delle attuali condizioni operative impongono una sostanziale revisione delle previsioni di piano che potrà essere sviluppata a partire dai criteri di seguito proposti:

- coordinare la pianificazione urbanistica con la programmazione generale relativa alle destinazioni e funzioni degli immobili e dei servizi pubblici;
- individuazione delle aree più interne al centro abitato per specifiche esigenze legate allo sviluppo dei servizi della collettività e del verde;
- garantire l'adeguatezza e l'efficienza dei servizi dei quali il Comune è direttamente responsabile, anzitutto le scuole e servizi alla persona;
- curare il rapporto e l'equilibrio ai fini del perseguimento dell'adeguatezza e della qualità dei servizi organizzati unitariamente per le esigenze di prossimità, attraverso la distribuzione di spazi e servizi pubblici, ovvero spazi pubblici multifunzionali al sostegno della loro vitalità e di quella dell'intero Comune, oltre alle iniziative locali legate allo sport ed al tempo libero;

8. Miglioramento dell'offerta abitativa

Lo strumento di pianificazione può intervenire in questo contesto rideterminando le opportunità presenti, favorendo quelle di nuova prospettiva per Varedo attraverso azioni finalizzate a:

- sviluppare offerte di edilizia residenziale quale risposta alla domanda abitativa presente sul territorio;
- dimensionare adeguatamente l'offerta residenziale di Piano in relazione al territorio di Varedo e in funzione delle tendenze demografiche locali e sovralocali;
- individuare gli spazi aperti e chiusi appositamente dedicati ai più giovani, promuovendo iniziative propedeutiche ad un riequilibrio generazionale.

9. Nuovi standard di sostenibilità ambientale: valorizzazione dei servizi ecosistemici e invarianza delle risorse non rinnovabili

Orientare il Piano verso nuovi standard di sostenibilità ambientale, incentrati sul principio di "invarianza del consumo di risorse non rinnovabili", e di valorizzazione dei servizi ecosistemici, intesi come il complesso dei benefici ambientali che derivano dall'insieme delle funzionalità ecologiche ed ambientali di un ecosistema, secondo un approccio di pianificazione attiva, fondato sulla definizione di azioni "di adattamento" finalizzate a rafforzare le funzioni generatrici di servizi ecosistemici erogabili da ogni singola tipologia ambientale, che sia in grado di declinare e relazionare taluni servizi all'interno di un progetto di "rete verde" attuabile:

- mediante l'adozione di parametri prestazionali volti a definire, sulla base dell'impatto complessivo delle trasformazioni del territorio sulla funzionalità dei servizi ecosistemici, un sistema di misure di mitigazione, compensazione e incentivazione che sia in grado di bilanciare in modo adeguato la perdita dei valori dei servizi ecosistemici, con equivalenti azioni di risparmio o incremento, necessarie per migliorare la qualità e la funzionalità dei servizi erogabili dalle componenti ambientali, al fine di garantire una dotazione di servizi ecosistemici adeguata ai fabbisogni espressi dalle comunità locali;
- in raccordo con il monitoraggio ambientale della VAS, mediante la definizione di un "programma delle azioni sostenibili per l'ambiente" che potrà coordinare i progetti e le iniziative promosse sul territorio, definendo modalità, priorità e termini economici da corrispondere a sostegno dell'attuazione degli interventi in attuazione del Piano, prevedendo eventualmente l'attivazione di un fondo comunale specifico per la realizzazione degli interventi in attuazione progetto di "rete verde".

10. La correzione di errori materiali del PGT

La redazione del nuovo PGT dovrà correlarsi alle richieste espresse dai cittadini e dagli uffici in virtù di un trascorso temporale in cui sono state verificate le tavole di Piano e le relative norme al fine di rendere la gestione e le conseguenti classificazioni, derivanti dal vigente PGT, maggiormente aderenti con lo stato delle proprietà agevolandone l'attuazione e la realizzazione delle opere pubbliche connesse. Fondamentale risulta il raccordo con il reticolo idrico, la classificazione sismica e fattibilità geologica non solo per la redazione del nuovo PGT 2023 e considerare il principio di invarianza idraulica e idrologica.

11. Affinare gli strumenti di attuazione del Piano

L'evoluzione del quadro normativo, a livello nazionale e regionale, ha avuto una forte accelerazione. Pertanto, i seguenti temi appaiono centrali per agevolare l'attuazione delle previsioni di Piano:

- valutare il ricorso al meccanismo perequativo/compensativo, in considerazione della selezione delle aree da acquisire da parte del comune e degli obiettivi di promozione di determinate previsioni, ad esempio quelle connesse allo sviluppo di funzioni integrate o al riuso delle aree di rigenerazione;
- limitare il ricorso alla pianificazione attuativa ai casi di effettiva necessità, ovvero di ridefinizione del sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici sottoponendo pertanto a verifica le previsioni del vigente PGT non attuate;
- rivedere la disciplina delle destinazioni d'uso introducendo, per quanto possibile e desiderabile, il principio dell'indifferenza funzionale.

12. L'adeguamento del Regolamento Edilizio Comunale al Regolamento Edilizio Tipo

Regione Lombardia, sulla base dell'intesa tra il governo e le regioni, ha recepito lo schema tipo del Regolamento edilizio e le definizioni tecniche uniformi e ha effettuato la ricognizione delle disposizioni normative in materia edilizia (delibera n. 695 del 24 ottobre 2018, pubblicata sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia n. 44, Serie Ordinaria, del 31 ottobre 2018). Le definizioni tecniche uniformi che hanno incidenza sulle previsioni dimensionali urbanistiche (esplicitamente individuate nell'Allegato B alla delibera) avranno efficacia solo a partire dal primo aggiornamento complessivo di tutti gli atti del Piano di Governo del Territorio (PGT). Oltremodo il Regolamento Edilizio dovrà, ai sensi regolamento regionale 23/11/2017 - n. 7, considerare il principio di invarianza idraulica e idrologica.