

Città di Varedo
Provincia di Monza e della Brianza



Via Vittorio Emanuele II, 1 – Varedo 20814 (MB)

Nuovo PGT adeguato alla Lr. 31/2014 e s.m.i.
ex art. 13 L.r. 12/2005 s.m.i.



"Villa Bagatti Valsecchi - Portico ed ingresso della Villa"
Fonte: www.lombardiabeniculturali.it
Autore: Ugo Zuecca

Documento di Piano

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

Relazione di Piano

Elaborato modificato a seguito di accoglimento o parziale accoglimento delle controdeduzioni alle osservazioni, del parere di compatibilità della Provincia di Monza e della Brianza e dei pareri degli Enti

Adozione DCC n. 21 del 01 agosto 2024
Approvazione DCC n. 04 del 13 febbraio 2025

Marzo 2025



Via Santa Caterina, n. 41 - 20025 Legnano (Mi)
T. 0331822348 – M. info@studiososter.it
www.studiososter.it



Gruppo di lavoro

Progettazione Urbanistica

Studio SosTer

Alberto Benedetti

Giorgio Graj

Giovanni Anzanello

(collaborazione)

Redazione Studio Geologico

Studio geoSferA

Ferruccio Tomasi

Andrea Strini

Approfondimenti Mobilità e trasporti

TRM Engineering

Giorgio Gessa

Ruggero Dozio

Redazione VAS

RTP

Giuseppe Barra

Marco Meurat

Comune di Varedo

Filippo Vergani

Sindaco

Fabrizio Figini

Assessore Urbanistica ed Ambiente

Arch. Mirco Bellè

Responsabile del Settore

Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale

Geom. Dario Mariani

Responsabile del Servizio

Urbanistica ed Edilizia Privata



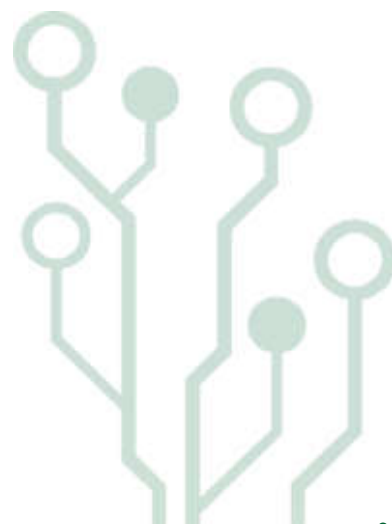
INDICE

PARTE I - IL QUADRO RICOGNITIVO

1.	L'impalcatura urbanistica per la costruzione del Piano.....	pag. 1
1.1.	L'impostazione generale per la definizione degli indirizzi amministrativi.....	pag. 1
1.2.	Il contributo dei cittadini alla pianificazione partecipata: le istanze pervenute.....	pag. 2
1.3.	Gli orientamenti strategici del nuovo Documento di Piano.....	pag. 4
2.	Gli strumenti e gli obiettivi della pianificazione sovraordinata.....	pag. 5
2.1.	Il Piano Territoriale Regionale (PTR) e il Piano Paesaggistico Regionale (PPR).....	pag. 5
2.2.	Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Monza e della Brianza ed i contenuti minimi.....	pag. 29
2.3.	L'adeguamento del PTR e del PTCP alla L.r. 31/2014 ai fini della riduzione del consumo di suolo.....	pag. 39
2.4.	L'insieme degli aspetti naturali e paesaggistici propedeutici alla costruzione del disegno di Rete Ecologica Regionale (RER), Provinciale (REP) e Verde (RV).....	pag. 51

PARTE II - IL QUADRO CONOSCITIVO

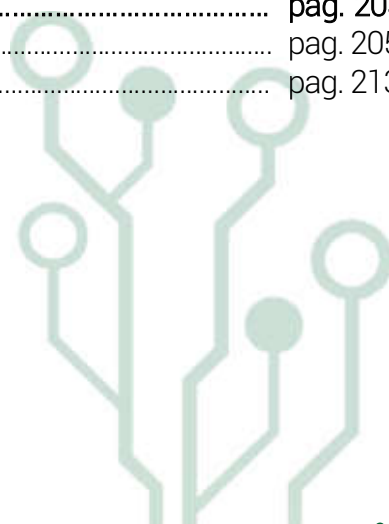
1.	I sistemi territoriali.....	pag. 56
1.1.	Il sistema insediativo.....	pag. 58
1.2.	Il sistema infrastrutturale.....	pag. 60
1.3.	Il sistema storico, paesistico e ambientale.....	pag. 69
1.4.	Il sistema dei vincoli e delle tutele.....	pag. 80
1.5.	Il sistema geologico, idrogeologico e sismico.....	pag. 84
2.	Gli aspetti socio - economici.....	pag. 96
2.1.	L'andamento demografico.....	pag. 97
2.2.	La dimensione del lavoro.....	pag. 109
3.	Le dinamiche urbanistiche.....	pag. 113
3.1.	L'evoluzione e i caratteri storici del territorio di Varedo.....	pag. 113
3.2.	Lo sviluppo della pianificazione.....	pag. 117
3.3.	Lo stato d'attuazione del PGT 2016-2019.....	pag. 121



INDICE

PARTE III - IL QUADRO PROGETTUALE

1.	I termini e gli obiettivi della programmazione urbanistica.....	pag. 122
1.1.	I temi e le strategie di sviluppo per il territorio di Varedo.....	pag. 125
1.2.	Gli indirizzi operativi.....	pag. 129
1.3.	La coerenza tra gli obiettivi sovralocali e le azioni di Piano.....	pag. 135
2.	La progettualità del Piano.....	pag. 144
2.1.	Il sistema delle aree urbanizzate e di previsione.....	pag. 145
2.1.1.	<i>Gli ambiti di trasformazione.....</i>	<i>pag. 145</i>
2.1.2.	<i>Le previsioni del Piano delle Regole.....</i>	<i>pag. 146</i>
2.1.3.	<i>Le opportunità della rigenerazione urbana.....</i>	<i>pag. 147</i>
2.1.4.	<i>L'impianto perequativo di Piano.....</i>	<i>pag. 147</i>
2.1.5.	<i>Gli ambiti del tessuto urbano consolidato.....</i>	<i>pag. 148</i>
2.1.6.	<i>Le infrastrutture e la mobilità debole.....</i>	<i>pag. 151</i>
2.2.	Il sistema rurale, paesistico ed ambientale.....	pag. 153
2.2.1.	<i>Gli spazi aperti a conduzione agricola.....</i>	<i>pag. 153</i>
2.2.2.	<i>Il PLIS "Parco GruBria" e le aree verdi di rilevanza ambientale e paesaggistica.....</i>	<i>pag. 154</i>
2.2.3.	<i>La componente paesaggistica e la relativa sensibilità.....</i>	<i>pag. 155</i>
2.3.	Il sistema della rete ecologica comunale.....	pag. 157
3.	La definizione dell'indice di compensazione territoriale ed i relativi presupposti....	pag. 164
3.1.	I presupposti per contrastare i cambiamenti climatici.....	pag. 164
3.2.	Le misure di compensazione per gli impatti territoriali generati dalle previsioni di Piano.....	pag. 165
4.	Il Piano dei Servizi.....	pag. 166
4.1.	I termini della disciplina per la redazione del Piano dei Servizi.....	pag. 166
4.2.	La lettura e la verifica del sistema dei servizi esistenti.....	pag. 167
4.3.	Il progetto del Piano dei Servizi.....	pag. 171
4.3.1.	<i>Le quantità di progetto e la relativa dotazione.....</i>	<i>pag. 171</i>
4.3.2.	<i>La sostenibilità economica delle previsioni.....</i>	<i>pag. 176</i>
4.4.	Il progetto della Rete Ecologica Comunale quale infrastruttura verde a servizio.....	pag. 177
5.	Le quantità del Piano.....	pag. 186
5.1.	Il dimensionamento di Piano	pag. 186
5.2.	Il fabbisogno e l'offerta insediativa.....	pag. 188
6.	I termini del consumo di suolo del Piano.....	pag. 203
6.1.	La verifica del consumo di suolo.....	pag. 205
6.2.	La verifica del bilancio ecologico di suolo.....	pag. 213



PARTE I

IL QUADRO RICOGNITIVO



1. L'impalcatura urbanistica per la costruzione del Piano

Nella prima sezione si dà conto delle scelte strategiche poste in essere nel presente nuovo Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio (PGT) della città di Varedo, propedeutiche alla definizione di obiettivi e azioni per lo sviluppo della località.

1.1. L'impostazione generale per la definizione degli indirizzi amministrativi

Il percorso di condivisione e di formazione del quadro degli obiettivi e delle strategie ha preso efficacia a seguito dell'avvio del procedimento di redazione del Nuovo Documento di Piano e della Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio (PGT) ed aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica, intervenuto con D.C.C. n. 5 del 17/03/2022 ai sensi dell'art. 13, comma 2, della l.r. n.12/2005 e smi, del contestuale procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), e con la determinazione dei termini per la presentazione di suggerimenti e proposte. L'Amministrazione comunale ha poi provveduto a deliberare il proprio *"Documento strategico d'Indirizzi"*, approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 59 del 18/05/2023, assumendo dunque gli obiettivi di riferimento per l'operatività del presente nuovo Documento di Piano.

In generale ed in condivisione con la pubblica amministrazione, il percorso di revisione del PGT è finalizzato ad aggiornare e migliorare gli aspetti operativi, normativi e funzionali del Piano verso un'ottica moderna e sostenibile. In particolare, le procedure urbanistiche sono finalizzate a:

- i. revisionare e aggiornare gli Ambiti di Trasformazione;
- ii. revisionare le previsioni del Piano dei Servizi;
- iii. revisionare e aggiornare il Piano delle Regole, anche al fine di incentivare il recupero delle aree e degli edifici e recepimento delle Definizioni Tecniche Uniformi;
- iv. individuare gli immobili di qualsiasi destinazione d'uso, dismessi da oltre cinque anni, che causano criticità ai sensi della L.R. 18/2019;
- v. revisionare di tutti gli allegati allo strumento urbanistico;
- vi. revisionare l'impianto cartografico a seguito di nuove determinazioni intervenute in sede regionale e provinciale, per errori riscontrati dall'Ufficio Tecnico o da segnalazioni pervenute, per variazioni d'uso o per migliorare la distribuzione delle capacità edificatorie residue;
- vii. revisionare le Norme Tecniche di Attuazione per una più pratica consultazione e semplificazione;
- viii. revisionare le norme vigenti al fine di renderle maggiormente aderenti alle dinamiche in essere ed alla flessibilità richiesta dal mercato con un'attenzione particolare per gli interventi di recupero;
- ix. recuperare gli edifici esistenti mediante l'inserimento di norme che permettano anche interventi volti al recupero di fabbricati non aventi particolare valenza storica e/o architettonica;
- x. valutare la strategicità delle istanze presentate dai cittadini e dai portatori di interessi;
- xi. introdurre i meccanismi di semplificazione delle destinazioni d'uso;
- xii. aggiornare lo Studio Geologico, idrogeologico e sismico;
- xiii. adeguamento del Regolamento Edilizio Comunale al Regolamento Edilizio Tipo.

1.2. Il contributo dei cittadini alla pianificazione partecipata: le istanze pervenute

A seguito dell'avvio del procedimento di redazione del nuovo PGT (secondo le disposizioni di cui all'art.13, comma 2 della l.r. n.12/2005 e smi) con D.G.C. n. 5 del 07/04/2022, sono stati definiti i termini della consultazione pubblica tesa alla presentazione di suggerimenti e proposte finalizzate a quanto sopra citato, ai fini della tutela degli interessi pubblici e diffusi.

I contributi pervenuti ammontano ad un totale di **18 richieste**, le quali sono state identificate attraverso un codice numerico progressivo e successivamente cartografate, ove possibile (non sono state cartografate le richieste di carattere generale) nella **Tav. DP05 "Carta delle istanze pervenute"** di cui è stata prodotta una descrizione sintetica che riscontra, nel complesso, la distribuzione spaziale degli stimoli pervenuti. 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 e/o per conto di società o professionisti incaricati. A seguito della lettura delle istanze pervenute, si riporta in forma sintetica la tipologia di richiesta associata al numero identificativo riportato nella tavola DP05:

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 A1.2 o A1.3.
17	Suggerimenti di carattere generale inerenti alla frazione Valera e Villa Agnezi
18	Rispetto all'immobile indicato, la richiesta verte sulla riclassificazione funzionale che non generi SL edificabile e non trasferibile, così che non venga gravata dall'imposta IMU

Si evince che le richieste sono, in parte, formulate al fine di perfezionare e rettificare le destinazioni d'uso dei suoli che caratterizzano il territorio di Varedo. Oltremodo, le azioni sono indirizzate ad agevolare l'attuazione delle previsioni di trasformazione derivanti dal PGT, ricalibrando determinate discipline all'interno e all'esterno del tessuto urbano esistente e attribuendo maggior importanza alle pratiche della pianificazione odierna sul principio di sostenibilità, di rigenerazione e di recupero.

Leggendo i contributi dei cittadini, si riscontra che l'interesse è prevalentemente rivolto a modificare la disciplina urbanistica già predeterminata, ovvero riclassificazione e cambio d'uso di determinati ambiti, e modifiche all'apparato previsionale e, di conseguenza, quello normativo. Oltremodo, si evincono richieste per la rideterminazione delle scelte del nuovo PGT, ovvero modifiche agli ambiti di trasformazione e previsioni del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi; tali richieste sono lo stimolo per una necessaria innovazione e miglioria dei meccanismi e dei criteri delle modalità attuative, al fine di pianificare una corretta trasformazione del territorio e incentivare la riduzione del consumo di suolo. Le rimanenti istanze, invece, riguardano richieste di carattere generale.

Dall'estratto seguente (Tavola DP05) si evince che le istanze cartografate sono localizzate prevalentemente all'esterno o a ridosso del centro abitato di Varedo; di queste, sono diverse quelle che interessano aree libere da edificazione mentre, le restanti, ricadono sul tessuto urbano consolidato.



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

1.3. Gli orientamenti strategici del nuovo Documento di Piano

La città di Varedo si inserisce nel contesto territoriale denominato "Brianza e Brianza Orientale", all'interno della Provincia di Monza e della Brianza. Localizzato a contatto con il nord milanese e in prossimità della cintura esterna della Città metropolitana di Milano (settore ovest) e nel sistema paesaggistico della fascia di alta pianura (in prossimità della bassa pianura milanese), il tessuto non urbanizzato del territorio è caratterizzato prevalentemente da residui ambiti di carattere agricolo, dal passaggio (direzione nord-sud) del torrente Seveso e dalla presenza del PLIS "Parco GruBria". La forma del centro abitato di Varedo (territorio saturo di edificazioni) risulta compatta e uniforme nel suo sviluppo, avendo oltremodo preservato i caratteri storici e della tradizione del territorio. In tal senso, la configurazione spaziale del territorio di Varedo si distingue nei tradizionali sistemi urbanistici ordinatori:

- **il sistema insediativo**, che comprende il territorio urbanizzato (strutture ed edifici a prevalente carattere residenziale, produttivo e aree a servizio), i manufatti e gli edifici sparsi nell' ambiente rurale, il tessuto di antica formazione (centro storico e NAF) e l'ex area SNIA;
- **il sistema della mobilità**, che comprende il tracciato della SP35 "Superstrada Milano-Meda-Lentate", e quello ferroviario (Linea Milano-Asso), le ulteriori strade provinciali/statali portanti esterne ed interne al centro abitato (la SS527 "Bustese", la SP44) e diversi tracciati locali che si innervano nel centro storico. Ai percorsi stradali, si affiancano i percorsi della mobilità debole;
- **il sistema ambientale**, che caratterizza le residue porzioni libere del territorio comunale, identificandosi prevalentemente in aree agricole e aree verdi, di cui buona parte riconosciute nel PLIS "Parco GruBria".

Al fine di addivenire ad una scelta di pianificazione sostenibile, coerente con le richieste pervenute e compatibili con quanto disciplinato dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Monza e della Brianza, il presente nuovo Documento di Piano necessita la definizione di alcuni "**orientamenti strategici**" (di carattere generale) imprescindibili per lo sviluppo futuro della città, in funzione degli assetti territoriale e delle dinamiche socio-economiche che verranno descritti in seguito. In tale ottica, sono stati definiti i principali orientamenti che guidano la crescita complessiva del territorio comunale:

- **forma urbana**, compattezza del tessuto urbanizzato;
- **luoghi della produzione**, sviluppo del settore industriale e artigianale;
- **agricoltura e tradizione**, valorizzazione delle risorse esistenti;
- **offerta pubblica**, servizi e collettività;
- **percorsi ciclabili**, servizi e spostamenti;
- **sport e tempo libero**, attrezzature e aree verdi;
- **forme del verde**, rispetto e conservazione dell'ambiente agricolo e di quello del PLIS;
- **relazioni con l'esterno**, interazione sovralocale nell'ambito brianzolo;

Si evincono dunque diverse opportunità e potenzialità di sviluppo presenti nella città e di Varedo, in funzione dei sistemi territoriali individuati in precedenza. Si ricorda che tali orientamenti sono la base di partenza da cui sono state declinati temi, strategie e, di conseguenza, gli indirizzi operativi per lo sviluppo del territorio comunale (*in riferimento alle sezioni 1.1. e 1.2 della Parte 3 della presente Relazione di Piano*).

2. Gli strumenti e gli obiettivi della pianificazione sovraordinata

In questa sezione si dà conto della cernita e della relativa organizzazione di tutti gli obiettivi della pianificazione sovraordinata, che devono trovare necessaria e concreta relazione e raccordo con la programmazione urbanistica e territoriale comunale di Varedo.

2.1. Il Piano Territoriale Regionale (PTR) e il Piano Paesaggistico Regionale (PPR)

Le indicazioni regionali di tutela dei paesaggi lombardi, nel quadro generale del PTR, consolidano e rafforzano le scelte già operate dalla pianificazione paesaggistica del PGT 2021, in merito all'attenzione paesaggistica estesa a tutto il territorio e all'integrazione delle politiche per il paesaggio negli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale, ricercando nuove correlazioni anche con altre pianificazioni di settore, in particolare con quelle di difesa del suolo, ambientali e infrastrutturali. Il PTR definisce specifici obiettivi tematici (TM) volti al raggiungimento di uno sviluppo sostenibile degli assetti territoriali regionali. Si riportano di seguito gli obiettivi assumibili alla scala locale dal nuovo PGT.

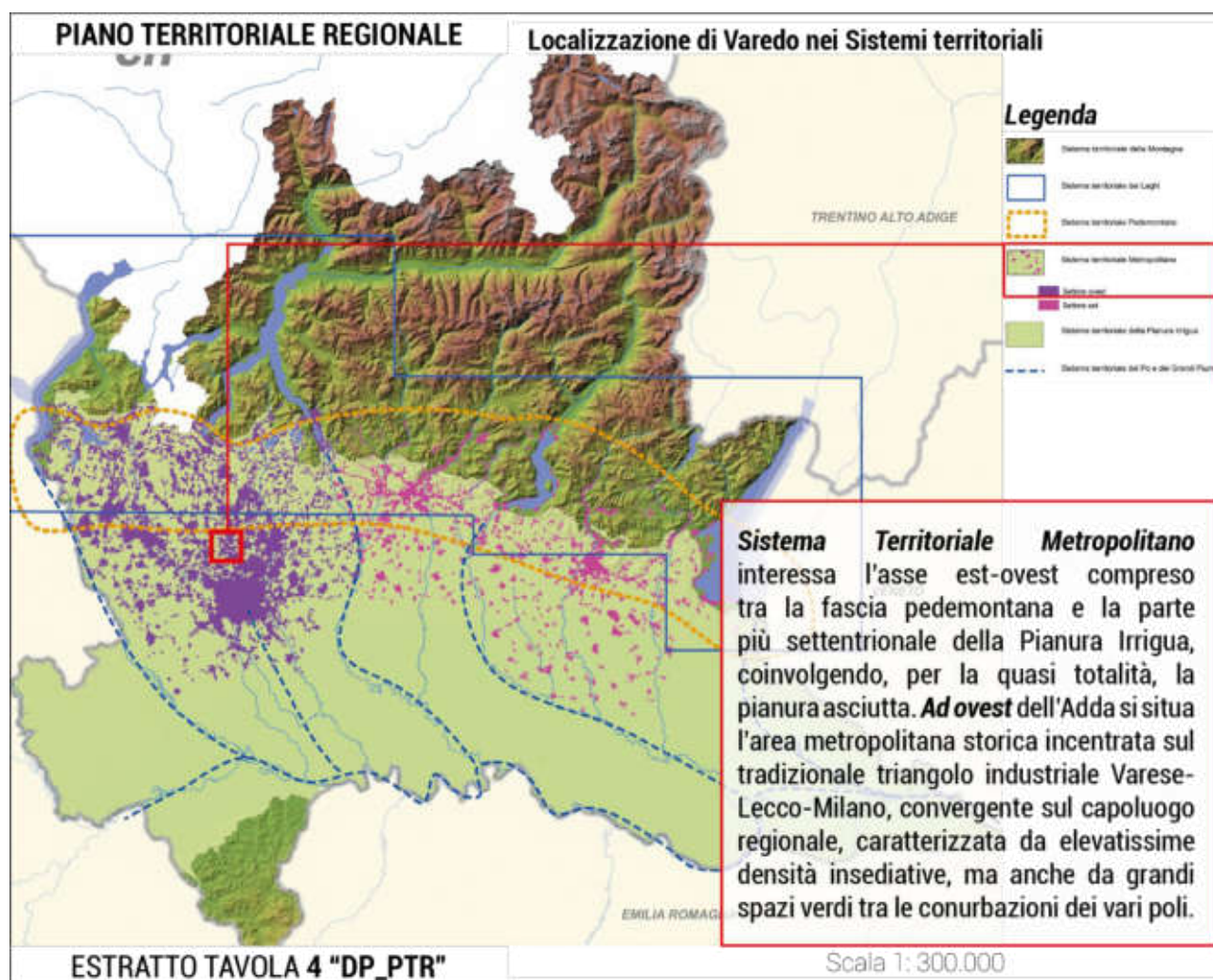
Gli obiettivi tematici del Piano Territoriale Regionale (TM)

TM 1	<i>Ambiente (aria e fattori climatici, acqua, suolo, flora, fauna e biodiversità, rumore, radiazioni)</i>
TM 1.1¹	Migliorare la qualità dell'aria e ridurre le emissioni climalteranti ed inquinanti
TM 1.2	Tutelare e promuovere l'uso razionale delle risorse idriche, con priorità per quelle potabili, per assicurare l'utilizzo della "risorsa acqua" di qualità in condizioni ottimali e durevoli
TM 1.3	Mitigare il rischio di esondazione
TM 1.4	Perseguire la riqualificazione ambientale dei corsi d'acqua
TM 1.5	Promuovere la fruizione sostenibile ai fini turistico-ricreativi dei corsi d'acqua
TM 1.7	Difendere il suolo e la tutela dal rischio idrogeologico e sismico
TM 1.8	Prevenire i fenomeni di erosione, deterioramento e contaminazione dei suoli
TM 1.9	Tutelare e aumentare la biodiversità, con particolare attenzione per la flora e la fauna minacciate
TM 1.10	Conservare e valorizzare gli ecosistemi e la rete ecologica regionale
TM 1.11	Coordinare le politiche ambientali e di sviluppo rurale
TM 1.12	Prevenire, contenere e abbattere l'inquinamento acustico
TM 1.13	Prevenire, contenere e abbattere l'inquinamento elettromagnetico e luminoso
TM 1.14	Prevenire e ridurre l'esposizione della popolazione al radon indoor
TM 2	<i>Assetto territoriale (infrastrutture e mobilità, diffusione urbana, utilizzo del suolo, rifiuti, reti commerciali, rischio integrato)</i>
TM 2.2	Ridurre i carichi di traffico nelle aree congestionate
TM 2.3	Garantire un servizio di trasporto pubblico locale di qualità
TM 2.4	Mettere in atto politiche di innovazione a lungo termine nel campo della mobilità
TM 2.6	Promuovere la pianificazione integrata delle reti infrastrutturali e una progettazione che integri paesisticamente e ambientalmente gli interventi infrastrutturali
TM 2.10	Perseguire la riqualificazione e la qualificazione dello sviluppo urbano
TM 2.13	Contenere il consumo di suolo
TM 2.14	Garantire la qualità progettuale e la sostenibilità ambientale degli insediamenti e delle strutture sportive
TM 2.17	Realizzare un servizio di trasporto pubblico d'eccellenza e sviluppare forme di mobilità sostenibile
TM 3	<i>Assetto economico/produttivo (energia, agricoltura, industria, turismo, competitività, fiere)</i>
TM 3.3	Incentivare il risparmio e l'efficienza energetica, riducendo la dipendenza energetica della Regione
TM 3.5	Valorizzare la produzione agricola ad elevato valore aggiunto
TM 3.7	Migliorare la sostenibilità ambientale del sistema delle imprese lombarde
TM 3.8	Migliorare la competitività del sistema industriale lombardo
TM 3.13	Promuovere i centri di ricerca pubblici e privati, anche in ambito sanitario, presenti sul territorio lombardo come fattore di competitività della Regione

¹ La numerazione non è progressiva poiché si riferisce agli obiettivi (TM) del PTR di maggior attinenza per il territorio di Varedo

TM 4	Paesaggio e patrimonio culturale
TM 4.1	Valorizzare, anche attraverso la conoscenza e il riconoscimento del valore, il patrimonio culturale e paesaggistico, in quanto identità del territorio lombardo, e ricchezza e valore prioritario in sé, ponendo attenzione non solo ai beni considerati isolatamente, ma anche al contesto storico e territoriale di riferimento
TM 4.2	Migliorare la qualità, la quantità e la fruizione dei servizi culturali offerti al pubblico e valorizzare i contesti territoriali di riferimento
TM 4.5	Riconoscere e valorizzare il carattere trasversale delle politiche inerenti il paesaggio e il loro carattere multifunzionale, con riferimento sia ai settori di potenziale rapporto sinergico (cultura, agricoltura, ambiente, turismo), sia a quei settori i cui interventi presentano un forte impatto sul territorio (infrastrutture, opere pubbliche, commercio, industria) e che possono ottenere un migliore inserimento ambientale e consenso sociale integrando i propri obiettivi con gli obiettivi di valorizzazione paesaggistica del contesto
TM 4.6	Riqualificare e recuperare dal punto di vista paesaggistico le aree degradate o compromesse e mettere in campo azioni utili a impedire o contenere i processi di degrado e compromissione in corso o prevedibili
TM 5	Assetto sociale
TM 5.1	Adeguare le politiche abitative alla crescente vulnerabilità sociale di strati di popolazione sempre più vasti
TM 5.6	Incentivare comportamenti che riducano il rischio per i cittadini da un cattivo utilizzo dei trasporti privati
TM 5.7	Promuovere la salute e aumentare la sicurezza della popolazione e dei lavoratori
TM 5.8	Potenziare le opportunità di accesso dei giovani alla "vita attiva" (casa, lavoro, sport....)

Dalla lettura della Tavola 4 del PTR, in seguito riportata, si evince che la città di Varedo è inquadrabile sia nel *"Sistema territoriale Metropolitano – Settore Ovest"*.



La descrizione delle peculiarità del suddetto sistema territoriale di riferimento per Varedo è riassunta nell'analisi SWOT.

SISTEMA TERRITORIALE METROPOLITANO – Ambiente e Territorio

PUNTI DI FORZA

Territorio

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

Ambiente

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

PUNTI DI DEBOLEZZA

Territorio

- Elevata congestione da traffico veicolare e dei mezzi pubblici nei principali poli e sulle vie di accesso ai poli principali
- Necessità di allineamento della dotazione infrastrutturale e dei servizi per la mobilità rispetto ad una domanda crescente
- Spostamenti nelle conurbazioni e nelle aree periurbane fondati prevalentemente sul trasporto su gomma
- Difficoltà di "fare rete" tra le principali polarità del Sistema Metropolitano
- Mancanza di una visione d'insieme e difficoltà di coordinamento tra enti locali per la pianificazione di area vasta e la gestione degli impianti di scala sovra comunale

Ambiente

- Elevato inquinamento: atmosferico, delle acque, acustico, elettromagnetico, del suolo
- Presenza di impianti industriali a rischio di incidente rilevante
- Frammentazione del territorio: infrastrutture, linee tecnologiche, urbanizzazione

OPPORTUNITA'

Territorio

- Possibilità di attuare la riconversione di aree dismesse di grandi dimensioni
- Riequilibrio territoriale e produttivo connesso al pieno funzionamento di Malpensa
- Riconsiderazione del sistema di mobilità regionale e conseguente riduzione dell'uso dell'automobile, oltre all'avvio di una seria politica territoriale di potenziamento dei poli esterni al capoluogo connessa all'entrata a regime del Servizio Ferroviario Regionale
- Valorizzazione della polarità urbane complementari rendendo l'assetto territoriale più sostenibile rispetto all'attuale modello insediativo

Ambiente

- Possibilità di ottenere buoni risultati nella riduzione delle differenti tipologie di inquinamento cui è sottoposta l'area attraverso la ricerca, in particolare sfruttando modalità innovative

MINACCE

Territorio

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

Ambiente

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

SISTEMA TERRITORIALE METROPOLITANO – Fattori socio-economici, culturali e paesaggistici

PUNTI DI FORZA

Paesaggio e beni culturali

- Presenza di parchi di considerevoli dimensioni e di grande interesse naturalistico
- Aste fluviali di grande interesse dal punto di vista ambientale, paesaggistico e turistico

Economia

- Presenza di forza lavoro qualificata e diversificata
- Forte attrattività della città di Milano dal punto di vista turistico
- Elevata propensione all'imprenditorialità
- Apparato produttivo diversificato, diffuso e spesso avanzato

Sociale e servizi

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

PUNTI DI DEBOLEZZA

Paesaggio e beni culturali

- Bassa qualità degli insediamenti e dell'edificazione recente, dal punto di vista formale, funzionale e della vivibilità
- Scarsa attenzione alla tutela del paesaggio e tendenza alla tutela del singolo bene paesaggistico estraniandolo dal contesto
- Scarsa qualità architettonica e inserimento paesaggistico delle opere infrastrutturali
- Edificazione diffusa a bassa densità, che porta all'erosione di aree verdi, a parco, agricole

Economia

- Diffusione produttiva e tessuto caratterizzato da aziende di piccole dimensioni
- Elevata presenza di un'agricoltura di tipo intensivo ambientalmente non sostenibile

Sociale e servizi

- Difficoltà a facilitare l'integrazione di parte della nuova immigrazione
- Presenza di sacche di marginalità/disparità sociale, in particolare nelle zone delle grandi città

OPPORTUNITA'

Paesaggio e beni culturali

- Maggiore fruizione e visibilità anche in termini turistici attraverso la creazione di una rete tra istituzioni culturali, anche al di fuori della regione
- Miglioramento della qualità di vita attraverso la realizzazione di una rete di parchi e aree a verde pubblico

Economia

- Presenza di aree industriali dismesse di grandi dimensioni e di elevata accessibilità per l'insediamento di impianti produttivi e di servizio (verde compreso)
- Consolidamento della matrice rurale dell'area metropolitana quale azione strategica per contenere il consumo di suolo e definire un modello di sviluppo urbano-rurale più equilibrato che trovi nella multifunzionalità del territorio e nella diversificazione dell'attività agricola una risposta ai nuovi bisogni di cibo, energia, qualità ambientale e rigenerazione del paesaggio

MINACCE

Paesaggio e beni culturali

- Rischio di una banalizzazione del paesaggio con perdita di importanti specificità storiche e culturali
- Riproduzione delle caratteristiche negative che hanno spinto all'allontanamento dai luoghi di intensa urbanizzazione per ricercare una migliore qualità della vita in altre località
- Diffusione, anche all'estero, di una percezione distorta del vivere nel Sistema Metropolitano lombardo, un'immagine grigia che potrebbe oscurare la bellezza del grande patrimonio storico-culturale ivi presente

Economia

- Rischio che le città e aree metropolitane europee in competizione con Milano attuino politiche territoriali, infrastrutturali e ambientali più efficaci di quelle lombarde e che di conseguenza l'area metropolitana perda competitività
- Abbandono da parte di investitori e organizzazioni scientifiche avanzate, e incapacità di attrarre di nuovi a causa di problemi legati alla qualità della vita

Per i territori ricadenti e facenti parte dei suddetti sistemi territoriali, il PTR definisce specifici obiettivi (St) di declinazione locale all'interno della pianificazione comunale (i più attinenti al territorio di Varedo), di seguito richiamati:

Gli obiettivi del sistema territoriale metropolitano (ST)	
ST1.1.	Tutelare la salute e la sicurezza dei cittadini riducendo le diverse forme di inquinamento ambientale (ob. PTR 7,8,17)
I.	Prevenire e ridurre i livelli di inquinamento acustico generati dalle infrastrutture di trasporto e dagli impianti industriali soprattutto in ambito urbano
II.	Ridurre l'inquinamento atmosferico, con una specifica attenzione alle zone di risanamento per la qualità dell'aria, agendo in forma integrata sul sistema di mobilità e dei trasporti, sulla produzione ed utilizzo dell'energia, sulle emissioni industriali e agricole
III.	Promuovere la gestione integrata dei rischi presenti sul territorio
IV.	Tutelare il suolo e le acque sotterranee dai fenomeni di contaminazione e bonifica dei siti contaminati anche attraverso la creazione di partnership pubblico-private sostenute da programmi di marketing territoriale
ST 1.2.	Riequilibrare il territorio attraverso forme di sviluppo sostenibili dal punto di vista ambientale (ob. PTR 14, 17), tra cui:
I.	Sviluppare la RER attraverso la tutela e il miglioramento della funzionalità ecologica dei corridoi di connessione e la tutela e valorizzazione delle aree naturali protette, con particolare riguardo a quelle di cintura metropolitana, che rivestono un ruolo primario per il riequilibrio per la fruizione e la ricreazione dei residenti costituendo ambiti privilegiati per la sensibilizzazione ambientale e fattore di contenimento delle pressioni generate dalla tendenza insediativa
II.	Favorire uno sviluppo rurale nelle aree periurbane in grado di presidiare gli spazi aperti e di contrastare il consumo di suolo, attraverso la capacità dell'attività agricola di generare funzioni multiple oltre a quella produttiva, contribuendo al riequilibrio ecosistemico, ambientale e paesaggistico oltre a creare occasioni di servizio alla città (manutenzione del territorio, punti vendita, fruizione, turismo, etc)
III.	Promuovere l'efficienza energetica nel settore edilizio e della diffusione delle fonti energetiche rinnovabili; in particolare il geotermico a bassa entalpia, sfruttando la disponibilità di acqua di falda a bassa profondità e il solare termico
ST 1.3.	Tutelare i corsi d'acqua come risorsa scarsa migliorando la loro qualità (ob. PTR 16, 17)
I.	Ripristinare gli alvei dei fiumi e realizzare politiche per la tutela dei fiumi e per la prevenzione del rischio idraulico, anche attraverso una maggiore integrazione degli interventi con il contesto ambientale e paesaggistico
II.	Ridurre l'inquinamento delle acque e riqualificare i corsi d'acqua innalzando progressivamente la qualità delle acque
ST 1.6.	Ridurre la congestione da traffico privato potenziando il trasporto pubblico e favorendo modalità sostenibili (ob. PTR 2, 3, 4) tra cui:
I.	Sviluppare le applicazioni ICT (telelavoro, smart working, e-commerce, e-government), al fine di ridurre la domanda di mobilità
II.	Sviluppare sistemi di trasporto pubblico, e percorsi ciclo-pedonali, di adduzione alle stazioni del Servizio Ferroviario Regionale e Suburbano
III.	Rendere effettiva sul piano attuativo e temporale la realizzazione di edificazione di particolare rilevanza dimensionale e strategica con i tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali ed i servizi di trasporto pubblico che ne rendano sostenibile la realizzazione

ST 1.7. Applicare modalità di progettazione integrata tra paesaggio urbano, periurbano, infrastrutture e grandi insediamenti a tutela delle caratteristiche del territorio (ob. PTR 3, 4, 5, 9, 14, 19, 20, 21), tra cui:	
I.	Applicare sistematicamente modalità di progettazione integrata che assumano la qualità paesistico/culturale e la tutela delle risorse naturali come riferimento prioritario e opportunità di qualificazione progettuale, particolarmente nei programmi di riqualificazione degli ambiti degradati delle periferie
II.	Valorizzare la rete delle polarità urbane minori preservandone i valori storico-culturali messi a rischio dalla pressione insediativa derivante dallo spostamento della popolazione dai centri maggiori a più alta densità, alla ricerca di più elevati standard abitativi
III.	Recuperare e rifunzionalizzare le aree dismesse o degradate, con attenzione a previsioni d'uso che non si limitino ad aree edificate, ma prendano in considerazione l'insediamento di servizi pubblici e di verde
IV.	Tutelare il suolo libero esistente e preservarlo dall'edificazione e dai fenomeni di dispersione insediativa, in particolare per quanto riguarda le aree agricole periurbane
V.	Valorizzare il sistema del verde e delle aree libere nel ridisegno delle aree di frangia, per il miglioramento della qualità del paesaggio urbano e periurbano ed il contenimento dei fenomeni conurbativi, con specifica attenzione alle situazioni a rischio di saldatura
ST 1.9. Sviluppare il sistema delle imprese lombarde attraverso la cooperazione verso un sistema produttivo di eccellenza (ob. PTR 11, 23, 24)	
I.	Favorire la realizzazione di strutture di ricerca applicata finalizzate a realizzare economie di scala altrimenti impossibili alla realtà produttiva frammentata delle aziende, in consorzio con le eccellenze esistenti e con il sistema universitario lombardo
II.	Promuovere iniziative di cooperazione con altri sistemi metropolitani italiani ed europei finalizzata a conseguire più elevati livelli di innovazione tecnologica, formativi, di condivisione della conoscenza, di competitività, di sviluppo
III.	Promuovere interventi tesi alla cooperazione con le altre realtà del Sistema Metropolitano del Nord Italia finalizzati ad ottimizzare l'utilizzo delle risorse e a condividere attrezzature territoriali e servizi, a migliorare la competitività complessiva e del sistema insediativo
ST1.10. Valorizzare il patrimonio culturale e paesistico del territorio (ob. PTR 5, 12, 18, 19, 20)	
I.	Valorizzare gli elementi paesaggistici costituiti dal sistema delle bellezze artistiche, architettoniche e paesaggistiche diffuse nell'area, costituite da elementi storici diffusi e da presenze riconoscibili del paesaggio agrario (cascine, tessitura della rete irrigua, filari, molini, navigli) al fine di percepirne la natura di sistema atto a contribuire al miglioramento della qualità ambientale complessiva, a produrre una maggiore attrazione per il turismo e a favorire l'insediamento di attività di eccellenza
II.	Aumentare la competitività dell'area, migliorando in primo luogo l'immagine che l'area metropolitana offre di sé all'esterno e sfruttando l'azione catalizzatrice di Milano
Uso del suolo	
I.	Limitare l'ulteriore espansione urbana
II.	Favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio;
III.	Conservare i varchi liberi, destinando le aree alla realizzazione della Rete Verde Regionale
IV.	Evitare la dispersione urbana
V.	Mantenere la riconoscibilità dei centri urbani evitando le saldature lungo le infrastrutture
VI	Realizzare nuove edificazioni con modalità e criteri di edilizia sostenibile
VII	Nelle aree periurbane e di frangia, contenere i fenomeni di degrado e risolvere le criticità presenti, con riferimento alle indicazioni degli indirizzi di tutela del Piano Paesaggistico

Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) è sezione specifica del PTR e disciplina paesaggistica dello stesso. Il suddetto Piano mantiene comunque una propria compiuta unitarietà ed identità, e presenta una duplice natura (art.10 c.1 Nta):

- **il PPR come quadro di riferimento per la costruzione del Piano del Paesaggio Lombardo;**
- **il PPR come strumento di disciplina paesaggistica del territorio.**

La disciplina paesaggistica del PPR si sviluppa rispetto a un concetto di paesaggio più ampio maturato a seguito della Convenzione Europea del paesaggio (2001). L'assetto e la funzionalità di paesaggio fanno riferimento ai seguenti punti:

1) Il paesaggio come gestione delle trasformazioni e dello sviluppo

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

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

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

3) Il paesaggio come "contesto"

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

4) Il paesaggio come "contesto"

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

Il Quadro di Riferimento Paesaggistico contribuisce alla programmazione regionale, in quanto costituisce l'orientamento (art.12 c.2 Nta) della tutela paesaggistica. Nello specifico:

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

Nello specifico, il Quadro di Riferimento Paesaggistico del PPR (art.11 Nta) con cui il nuovo PGT deve confrontarsi per la costruzione del quadro di riferimento paesaggistico locale, è costituito dai seguenti elaborati:

- Abachi delle informazioni di carattere paesistico-ambientale articolato per comuni
Volume 1 – "Appartenenza ad ambiti di rilievo paesaggistico regionale"
Volume 2 – "Presenza di elementi connotativi rilevanti"
- I paesaggi della Lombardia: ambiti e caratteri tipologici (*Volume 2*)
- L'immagine della Lombardia (*Volume 2*)
- Osservatorio "Paesaggi Lombardi" (*Volume 2bis*)
- Principali fenomeni regionali di degrado e compromissione del paesaggio e situazioni a rischio di degrado (*Volume 2*)
- Analisi delle trasformazioni recenti (*Volume 3*)
- Repertori (*Volume 2*)
- Cartografia di Piano (si veda di seguito)

Quanto segue è la schedatura sintetica dell'impianto cartografico del PPR, a cui seguirà la restituzione degli estratti, per identificare le caratteristiche inerenti a Varedo.

ELABORATO	INQUADRAMENTO COMUNALE	INDIRIZZI DI TUTELA VIGENTI
Tavola A Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio	Fascia Alta Pianura: paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta	(cfr. Indirizzi tutela, Parte I, punti 4.1) (cfr. indirizzi di tutela Paesaggi Lombardia Vol. 2 par. 4.4., par. VIII)
Tavola B Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico	Tracciati stradali di riferimento, ambiti urbanizzati, ferrovie, idrografia superficiale	(cfr. artt. 20 e 26 delle Nta PPR Titolo III)
Tavola C Istituzioni per la tutela della natura	Idrografia superficiale	-
Tavola D Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale: aree di particolare interesse ambientale - paesistico	-	-
Tavola D1 a Quadro di riferimento delle tutele dei laghi insubrici: Lago Maggiore e Ceresio	-	-
Tavola D1 b Quadro di riferimento delle tutele dei laghi insubrici:	-	-

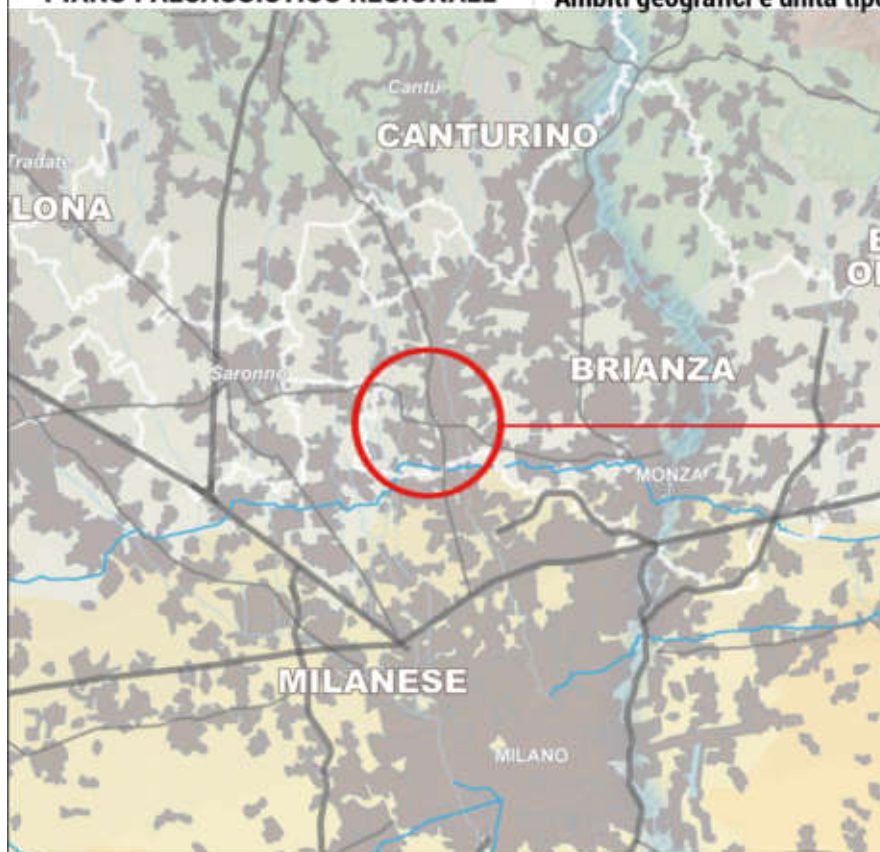
ELABORATO	INQUADRAMENTO COMUNALE	INDIRIZZI DI TUTELA VIGENTI
Lago di Lugano, di Como e di Lecco		
Tavola D1 c Quadro di riferimento delle tutele dei laghi insubrici: Lago d'Iseo	-	-
Tavola D1 d Quadro di riferimento delle tutele dei laghi insubrici: Lago di Garda e Lago d'Idro	-	-
Tavola E Viabilità di rilevanza paesaggistica	-	-
Tavola F Riqualficazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale	Ambiti del "Sistema metropolitano lombardo" con forte presenza di frangia destrutturate; Elettrodotti; Cave abbandonate,	cfr. Indirizzi di Tutela, Parte IV, parr. 2.1, 2.3, 4.1
Tavola G Contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale	Ambiti del "Sistema metropolitano lombardo" con forte presenza di frangia destrutturate; Elettrodotti; Cave abbandonate	cfr. Indirizzi di Tutela, Parte IV, parr. 2.1, 2.3, 4.1
Tavole H Contenimento dei processi di degrado paesaggistico: tematiche rilevanti	Ambiti a prevalente caratterizzazione produttiva	-
Tavole I (a b, c, d, e, f, g) Quadro sinottico tutele paesaggistiche di legge – articoli 136 e 142 del D. Lgs. 42/04	Strade principali; aree di rispetto dei corsi d'acqua tutelati	-

Il territorio regionale è suddiviso in 6 fasce longitudinali corrispondenti alle grandi articolazioni dei rilievi, che partendo dalla bassa pianura a nord del Po, si svolgono attraverso l'alta pianura, la collina, la fascia prealpina fino alla catena alpina. Entro queste fasce sono identificati i caratteri tipologici del paesaggio lombardo. La fascia di paesaggio ove si colloca la città di Varedo è l'Ambito geografico n. 8 "Brianza e Brianza Orientale", e l'Unità tipologica di paesaggio della "Fascia alta pianura: Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta".

Quanto segue è la sintesi cartografica del PPR, in cui si riscontrano le caratteristiche che contraddistinguono il territorio di Varedo all'interno del paesaggio lombardo:

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio



Legenda

- Ambiti geografici
- Autostrade e tangenziali
- Strade statali
- Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura
- Confini provinciali
- Confini regionali
- Ambiti urbanizzati
- Laghi

UNITÀ TIPOLOGICHE DI PAESAGGIO

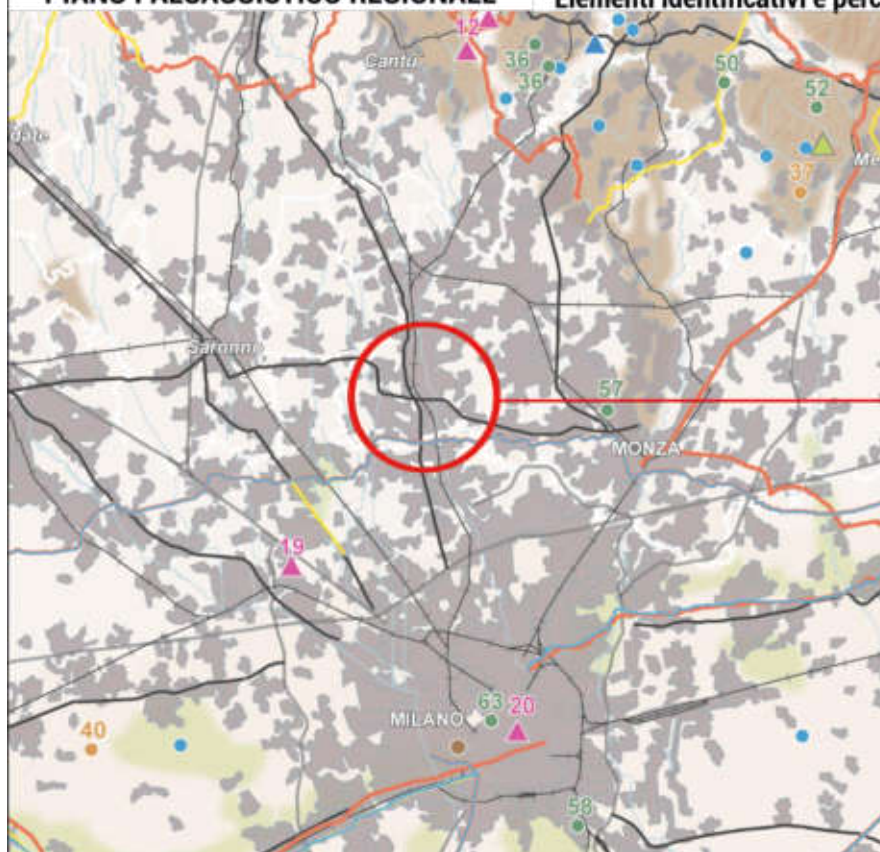
- Fascia alpina**
 - Paesaggi delle valli e dei versanti
 - Paesaggi delle energie di linea
- Fascia prealpina**
 - Paesaggi dei laghi insenati
 - Paesaggi della montagna e delle dorsali
 - Paesaggi delle valli prealpine
- Fascia collinare**
 - Paesaggi degli antefossi e delle colline moreniche
 - Paesaggi delle colline padovane e della collina bresciana
- Fascia del piano**
 - Paesaggi delle valli fluviali incassate
 - Paesaggi dei rilievi distanti e dell'alta pianura isolata
- Fascia bassa pianura**
 - Paesaggi delle fasce fluviali
 - Paesaggi delle colture foraggere
 - Paesaggi della pianura cerealicola
 - Paesaggi della pianura mista
- Altrove pianura**
 - Paesaggi della fascia padovana
 - Paesaggi della montagna appenninica
 - Paesaggi delle valli e dorsali appenniniche

ESTRATTO TAVOLA A PPR

Scala 1: 300.000

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico



Legenda

- Confini provinciali
- Confini regionali
- Luoghi dell'identità regionale
- Paesaggi agrari tradizionali
- Gioielli di rilevanza regionale
- Siti riconosciuti dall'UNESCO quali patrimonio mondiale culturale e naturale dell'umanità
- Strade panoramiche - (vedi anche Tav. E)
- Linee di navigazione
- Tracciati guida paesaggistici - (vedi anche Tav. E)
- Itinerari - (vedi anche Tav. E)
- Visuali sensibili - (vedi anche Tav. E)
- Punti di osservazione del paesaggio lontano - (art. 27, comma 4)
- Tracciati stradali di riferimento
- Bacini idrografici minori
- Periodo
- Ambiti urbanizzati
- Idrografia superficiale
- Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura

AMBITI DI RILEVANZA REGIONALE

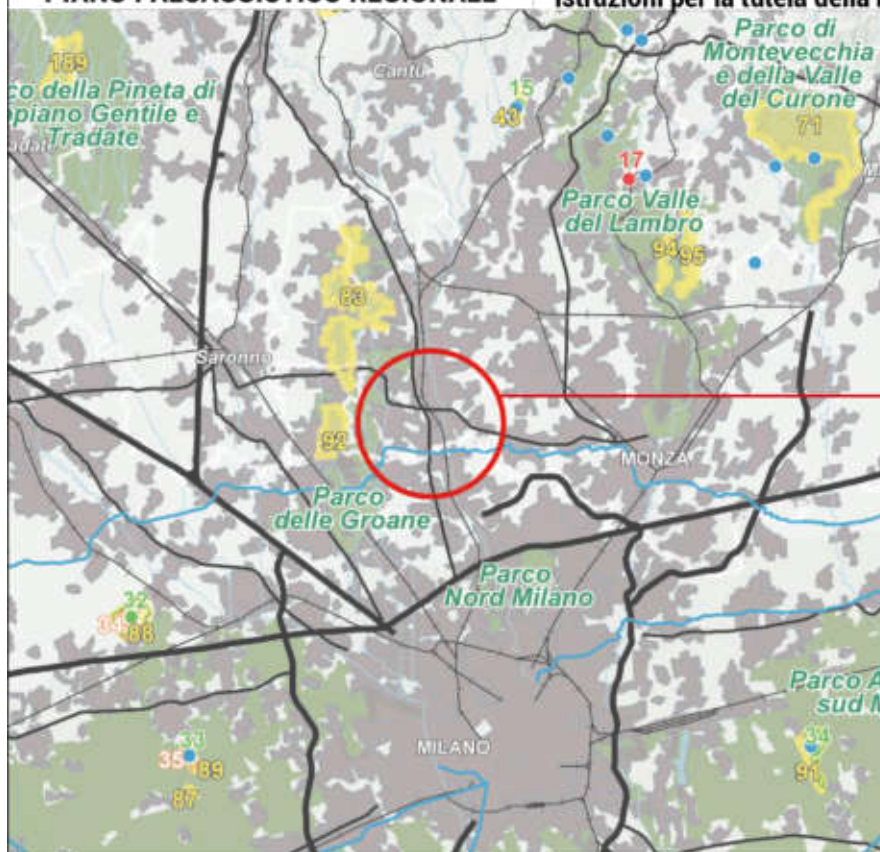
- Della montagna
- Dell'Oltrepò
- Della pianura

ESTRATTO TAVOLA B PPR

Scala 1: 300.000

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Istruzioni per la tutela della natura



Legenda

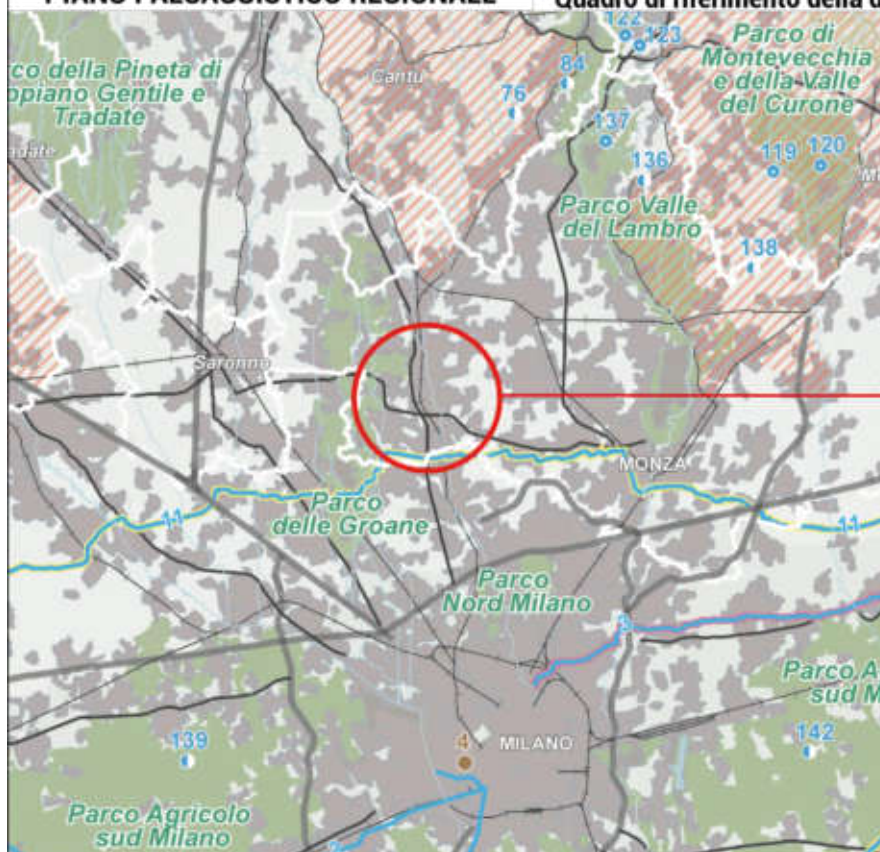
- Confini provinciali
- Confini regionali
- Bacini idrografici interni
- Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura
- Idrografia superficiale
- Fiumi
- Strade statali
- Autostrade e tangenziali
- Areali urbanizzati
- Parchi nazionali dello Stato
- Monumenti naturali
- Reserve naturali
- Geositi di rilevanza regionale
- SIC - Siti di importanza comunitaria
- ZPS - Zone a protezione speciale
- PARCHI REGIONALI**
 - Parchi regionali istituiti con propria legge
 - Parchi regionali istituiti senza propria legge

ESTRATTO TAVOLA C PPR

Scala 1: 300.000

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale

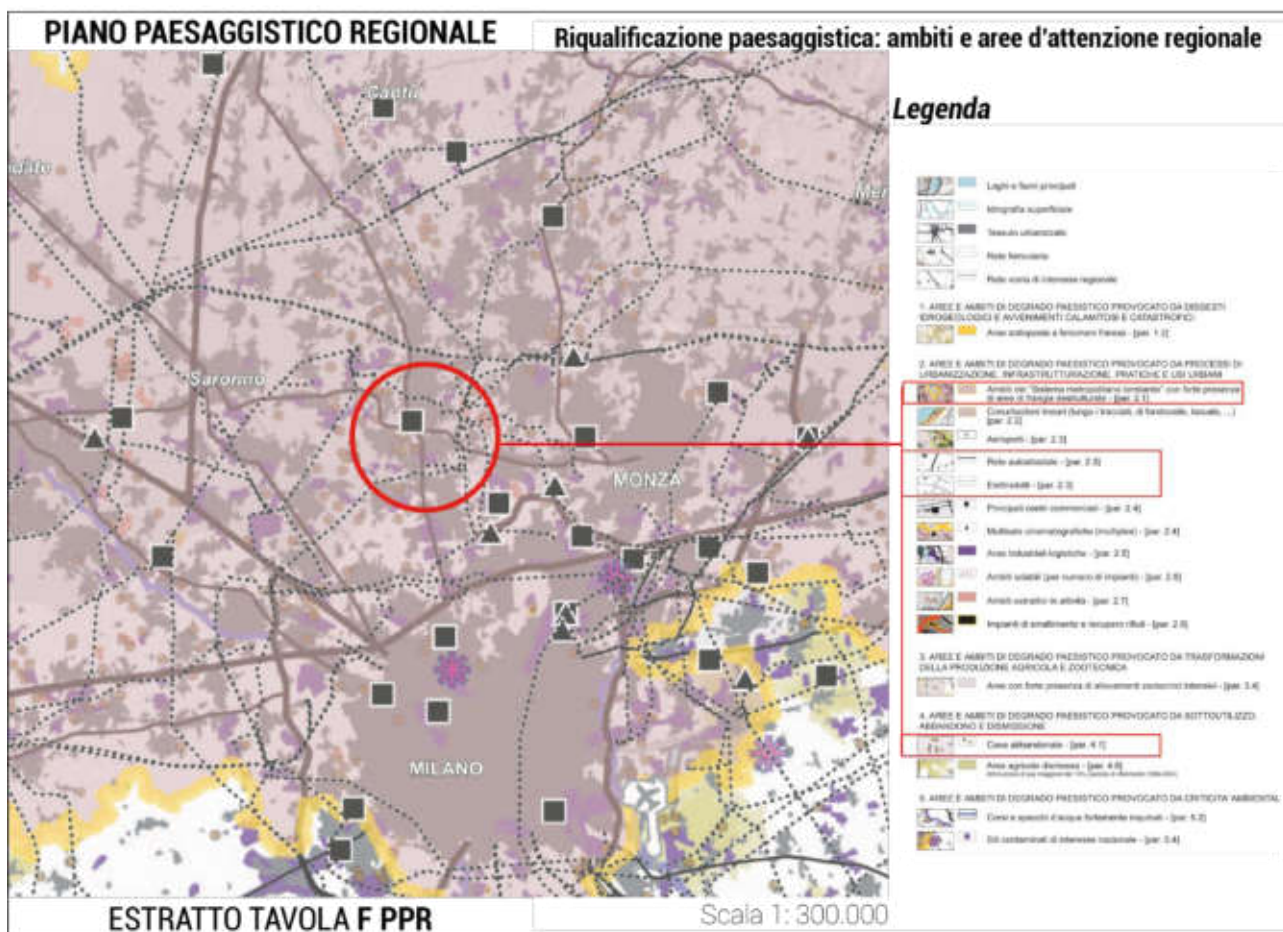
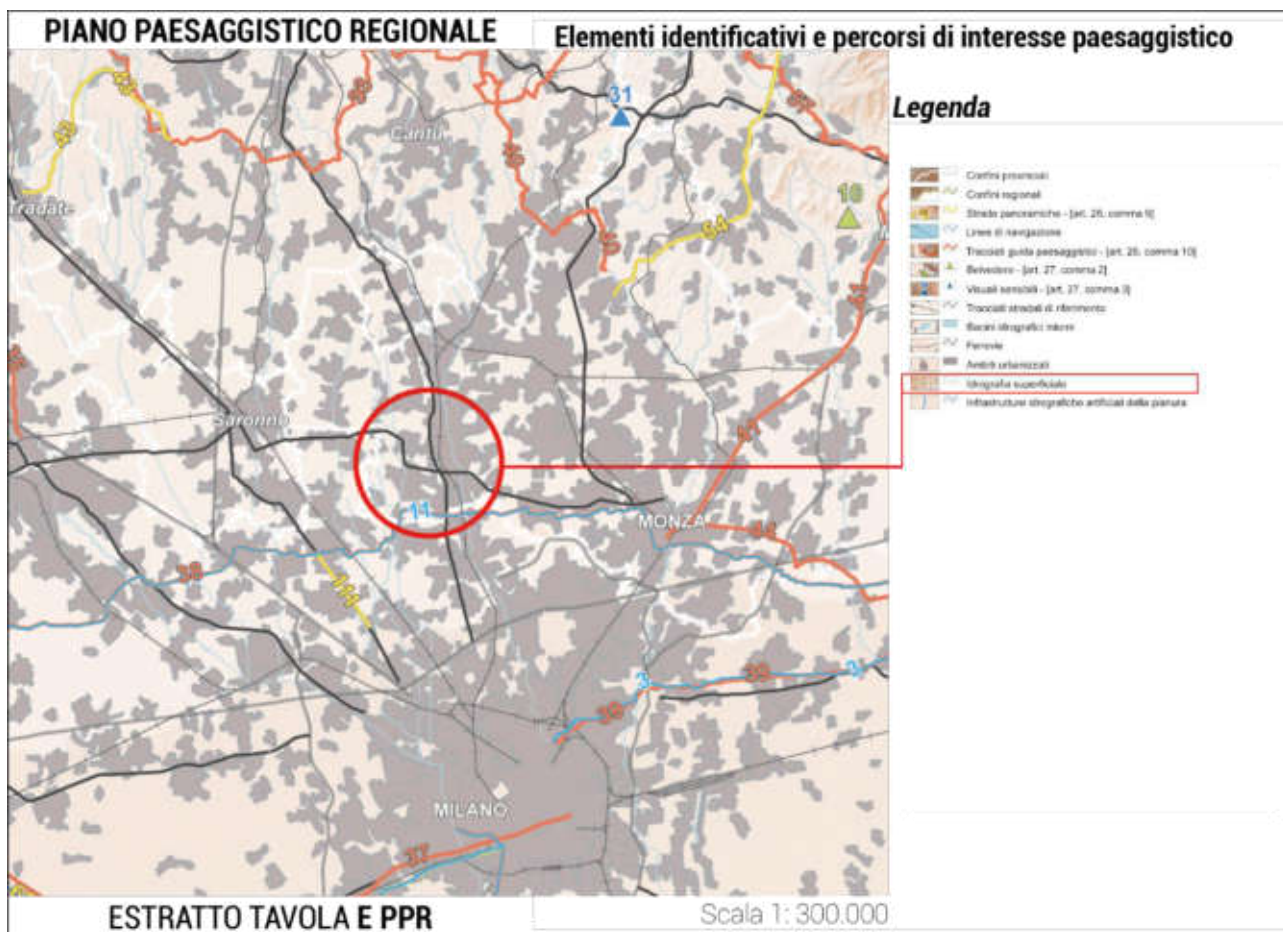


Legenda

- Confini provinciali
- Confini regionali
- Bacini idrografici interni
- Idrografia superficiale
- Fiumi
- Strade statali
- Autostrade e tangenziali
- Areali urbanizzati
- Parchi nazionali dello Stato
- Parchi regionali istituiti
- AREE DI PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE-PAESAGGISTICO**
 - Areale di elevata naturalità - [art. 17]
 - Areale di specifico valore storico ambientale - [art. 18]
 - Areale di salvaguardia e riqualificazione del lago di Monate - [art. 19, comma 2]
 - Laghi inabissati. Areale di salvaguardia dello scenario lacuale - [art. 19, comma 4 - vedi anche Titolo VII - D18 - D19 - D20]
 - Areale di specifica tutela paesaggistica del fiume Po - [art. 20, comma 1]
 - Areale di tutela paesaggistica del sistema coltivo del fiume Po - [art. 20, comma 2]
 - Naviglio Grande e Naviglio di Pavia - [art. 21, comma 3]
 - Naviglio Mantovano - [art. 21, comma 4]
 - Canali e navigli di rilevanza paesaggistica regionale - [art. 21, comma 5]
 - Geositi di interesse geografico, geomorfologico, paesistico, naturalistico, storico-antropologico, sedimentologico - [art. 22, comma 1]
 - Geositi di interesse geologico-strutturale, geomorfologico, geologico-strutturale, petrografico e vulcanologico - [art. 22, comma 2]
 - Geositi di interesse paleontologico, paleoantropologico e preistorico - [art. 22, comma 3]
 - Oltrepò pavese - areale di tutela - [art. 22, comma 7]
 - Siti riconosciuti dall'UNESCO quali patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'umanità - [art. 23]
 - Areale di tutela - [Indirizzi di tutela - Parte II]

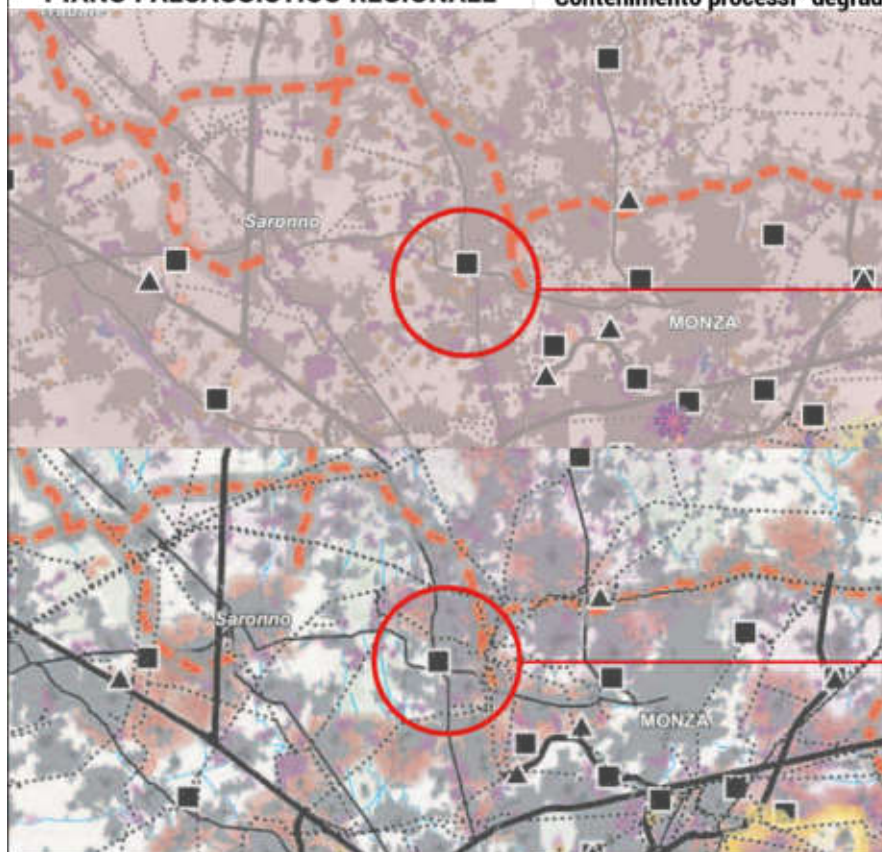
ESTRATTO TAVOLA D PPR

Scala 1: 300.000



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Contenimento processi "degrado paesaggistico": tematiche rilevanti



Legenda

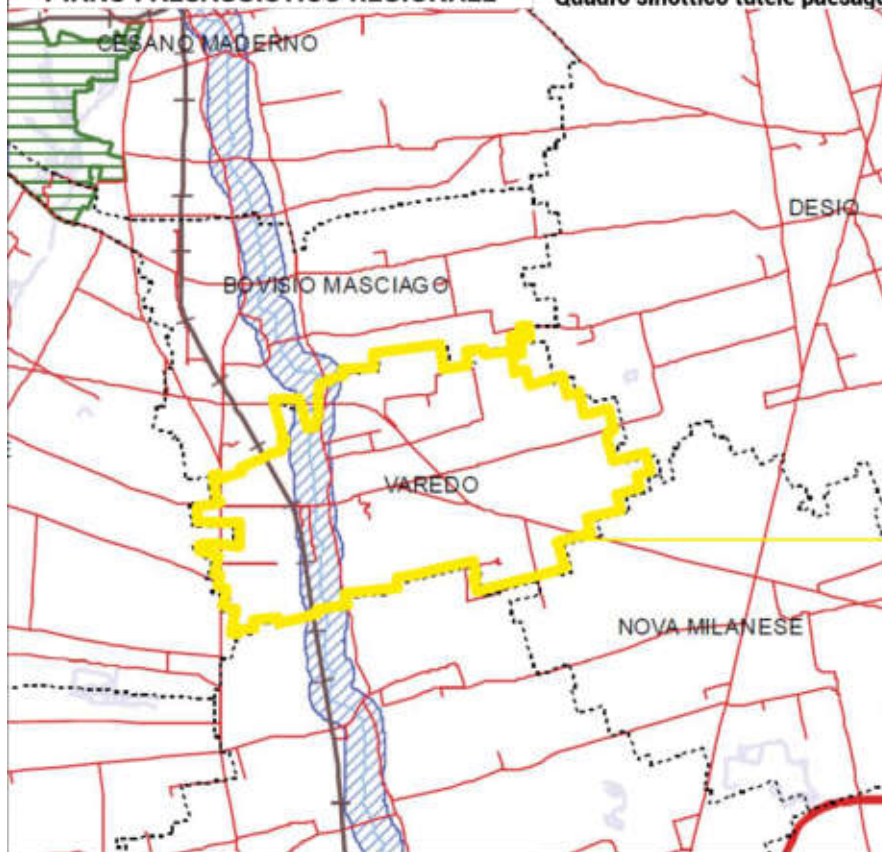
- 2. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA PROCESSI DI URBANIZZAZIONE, INFRASTRUTTURAZIONE, PRATICH E USO URBANO**
- Ambiti del "Sistema metropolitano lombardo" con forte presenza di aree di frange destrutturato - (par. 2.1)
 - Conurbazioni lineari (lungo i tracciati di fondovalle, lacuale...) - (par. 2.2)
 - Aerporti - (par. 2.3)
 - Reti autostradali - (par. 2.3)
 - Estensioni - (par. 2.3)
 - Principali centri commerciali - (par. 2.4)
 - Multiscala cromatografica (multiplex) - (par. 2.4)
 - Aree industriali logistiche - (par. 2.5)
 - Ambiti scabbi (per numero di impianti) - (par. 2.6)
 - Ambiti estrattivi in attività - (par. 2.7)
 - Inquinanti di smaltimento e recupero rifiuti - (par. 2.8)
- 3. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA PROCESSI DI URBANIZZAZIONE, INFRASTRUTTURAZIONE, PRATICH E USO URBANO**
- Ambito del "Sistema metropolitano lombardo" con forte presenza di frange destrutturato - (par. 2.1)
 - Ambito di possibile "instaurazione" del "Sistema metropolitano lombardo" - (par. 2.1)
 - Conurbazioni lineari (lungo i tracciati di fondovalle, lacuale) - (par. 2.2)
 - Non urbanizzazione - (par. 2.1 - 2.2)
 - Incremento della rete urbanizzata maggiore del 1% (dal periodo 1984-2004)
 - Linee ferroviarie alta velocità (capacità, velocità e programmazione) - (par. 2.3)
 - Interventi di grande visibilità programmati - (par. 2.3)
 - Principali centri commerciali - (par. 2.4)
 - Multiscala cromatografica (multiplex) - (par. 2.4)
 - Ambiti a prevalente caratterizzazione produttiva - (par. 2.5)
 - Diretti industriali - (par. 2.5)
 - Ambiti scabbi (per numero di impianti) - (par. 2.6)
 - Ambiti estrattivi in attività - (par. 2.7)
 - Discariche - (par. 2.8)

ESTRATTO TAVOLA G-H PPR

Scala 1: 300.000

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Quadro sinottico tutele paesaggistiche (art.136/142 D.lgs n.42/2004)



Legenda

- Confini provinciali
- Confini comunali
- Curve di livello
- Ferrovia
- Autostrade
- Strade principali
- Rete viaria secondaria
- Aree alpine/appenniniche
- Ghiacciai
- Parchi
- Riserve
- Zone umide
- Coni d'acqua tutelati
- Aree idriche
- Aree di rispetto dei con d'acqua tutelati
- Laghi
- Aree di rispetto dei laghi
- Bellezze d'insieme
- Bellezze individuali

ESTRATTO TAVOLA I. PPR

Scala 1: 300.000

Gli indirizzi di tutela del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), desumibili dagli atti di programmazione regionale, possono essere così sintetizzati e codificati in base agli ambienti individuati nella città di Varedo.

INDIRIZZI DI TUTELA PAESAGGISTICA (PPR)	
Tav. A	Fascia dell'alta pianura: Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta
PPR 1.1	Indirizzi di tutela: 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. A occidente dell'Adda l'alta pianura è meno estesa poiché la fascia delle risorgive si avvicina al pedemonte. La crescita urbana ha quasi completamente cancellato, nella parte occidentale della fascia, i caratteri naturali del paesaggio che, invece, permangono nella ristretta fascia orientale. Vanno tutelate le residue aree di natura e la continuità degli spazi aperti. Vanno riabilitati i complessi monumentali che spesso si configurano come fulcri ordinatori di un intero agglomerato.
PPR 1.2	Il suolo e le acque: l'eccessiva urbanizzazione tende a compromettere il sistema naturale di drenaggio delle acque nel sottosuolo. 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 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.
PPR 1.3	Gli insediamenti storici: il carattere addensato dei centri e dei nuclei storici e la loro matrice rurale comune, (in molti si tratta casi dell'aggregazione di corti) costituisce un segno storico in via di dissoluzione per la diffusa tendenza attuale alla saldatura degli abitati e per le trasformazioni interne ai nuclei stessi. Vanno previsti criteri di organicità e coerenza da applicare negli interventi di recupero delle antiche corti, infatti, l'estrema parcellizzazione proprietaria degli immobili può dare luogo a interventi isolati fortemente dissonanti con le caratteristiche proprie del contesto. Gli interventi di riorganizzazione o riqualificazione territoriale devono, inoltre, evitare l'accerchiamento e "l'annegamento" di tali nuclei e abitati nel magma delle urbanizzazioni recenti, anche tramite un'adeguata e mirata pianificazione del sistema degli spazi pubblici e del verde.
PPR 1.4.	Le brughiere: Le brughiere rappresentano elementi fortemente caratterizzanti il paesaggio dell'alta pianura e ne costituiscono l'aspetto originario legato alla conformazione del terreno inadatto, per la sua permeabilità, ad un'attività agricola intensiva. 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.
Tav. B/E	Infrastrutture di Rete, Strade e Punti Panoramici
PPR 2.1	La tutela ed i suoi obiettivi: tracciati, manufatti e contesti riferibili alla categoria di <i>viabilità su strada o sterrato, sia carrabile che pedonale</i> . Obiettivi di tutela sono la memoria storica ed il paesaggio; nel caso in oggetto, la tutela della memoria investe sui tracciati ed i percorsi storici e quelli archeologici e gli elementi ad essi sostanziali o accessori. La tutela del paesaggio investe sugli aspetti percettivi e visivi dei percorsi. In particolare sull'orizzonte sensibile ed i singoli elementi e mete ottiche fruibili dal percorso o da punti di visuale isolati; l'inserimento di tracciati ed elementi materiali visibili dal loro intorno in un contesto ambientale consolidato.
Tav. F	Ambiti del "Sistema metropolitano lombardo" con forte presenza di aree di frangia destrutturale; rete autostradale; elettrodotti; Multisala
PPR 3.1	Indirizzi di riqualificazione: ridefinizione di un chiaro impianto morfologico attraverso: i) la conservazione e il ridisegno degli spazi aperti, secondo un'organizzazione sistemica e polifunzionale, come contributo alla costruzione di una rete verde di livello locale che sappia dare continuità alla rete verde di scala superiore, in particolare: • conservando, proteggendo e valorizzando il sistema naturale • riqualificando il sistema delle acque;

PPR 3.2	• attribuendo alle aree destinate a verde pubblico esistenti e previste nell'ambito considerato una elevata qualità ambientale, paesaggistica e fruitiva; • rafforzando la struttura del paesaggio agricolo soprattutto nei casi ove questo sia ancora fortemente interconnesso con il grande spazio rurale, conservando e incentivando le sistemazioni culturali tradizionali, promuovendo programmi specifici per l'agricoltura in aree periurbane, ecc. ii) la riqualificazione del tessuto insediativo, in particolare: • consegnando e assegnando valore strutturante ai sistemi ed elementi morfologici e architettonici preesistenti significativi dal punto di vista paesaggistico; • definendo elementi di relazione tra le diverse polarità, nuove e preesistenti; • preservando le "vedute lontane" come valori spaziali irrinunciabili e curando l'architettura dei fronti urbani verso i territori aperti; • riconfigurando l'impianto morfologico ove particolarmente destrutturato; • orientando gli interventi di mitigazione al raggiungimento degli obiettivi di cui sopra. iii) il recupero e la valorizzazione delle aree degradate, sottoutilizzate e in abbandono con finalità paesistico-fruitive e ambientali.
PPR 3.3	Indirizzi di contenimento e prevenzione del rischio: pianificazione attenta delle nuove previsioni di sviluppo alla chiara e forte definizione dell'impianto morfologico in termini di efficace correlazione con le tessiture territoriali ed agrarie storiche, con specifica attenzione agli ambiti di trasformazione ed alla piena valorizzazione della qualità paesaggistica nella pianificazione attuativa, in particolare: i) conservando e assegnando valore strutturante ai sistemi ed elementi morfologici e architettonici preesistenti significativi dal punto di vista paesaggistico; ii) difendendo gli spazi aperti e attribuendo al loro ridisegno un valore strutturante; iii) localizzando in modo mirato le eventuali nuove necessità in modo tale da riqualificare i rapporti tra i margini urbani e i territori aperti; iv) impedendo la saldatura di nuclei urbani contigui; v) individuando e promuovendo prestazioni di elevata qualità per i piani attuativi e i progetti urbani.
Tav. F	Aree industriali logistiche
PPR 3.4	Indirizzi di riqualificazione: Integrazione degli aspetti paesaggistici nelle politiche e nelle azioni di Programmazione (PISL), di Governo locale del territorio (PGT, in particolare Piano dei Servizi e Piano delle Regole) e di Progettazione urbana e architettonica: - rimozione di elementi intrusivi di maggior impatto - interventi di riqualificazione volti al recupero dei manufatti di valore storico-architettonico - cura e attenta riqualificazione dello spazio pubblico attraverso la condivisione degli obiettivi di riqualificazione e una progettazione delle opere di sistemazione e arredo attenta ai luoghi - utilizzo di specifiche tecniche per la manutenzione e il recupero dell'edilizia tradizionale
PPR 3.5	- prevenire la perdita di vitalità dei centri storici e nati e realizzazione opere non compatibili - iniziative per prevenire la realizzazione di elementi incongrui - interventi di riqualificazione con sviluppo di attività culturali, di sedi per la ricerca scientifica e di formazione e di nuove funzioni civili e spazi qualificati di intrattenimento e di comunicazione - attività di promozione, diffusione, stesura di apposite "guide" e incentivazione, anche tramite appositi finanziamenti e/o sgravi fiscali, di interventi di manutenzione e recupero del patrimonio
Tav. F	Ambiti estrattivi in attività
PPR 3.6	Indirizzi di riqualificazione: interventi di mitigazione degli effetti di disturbo durante l'attività estrattiva coerenti con gli obiettivi di riutilizzo e riassetto ambientale e paesaggistico previsti al termine del ciclo estrattivo. Integrazione degli aspetti paesaggistici nei Piani di recupero ambientale visti in un'ottica sistemica con l'obiettivo di contribuire in particolare: - alla riqualificazione della rete verde e della rete ecologica comunale - al potenziamento di servizi in aree periurbane anche di carattere museale-espositivo - al miglioramento dell'offerta turistico-ricreativa - al miglioramento della biodiversità di alcune aree di pianura - alla possibile valorizzazione economica nel quadro degli obiettivi di ricomposizione paesaggistica e di riqualificazione ambientale ma anche di sviluppo locale - possibili sinergie con le politiche di difesa del suolo e di valorizzazione dei sistemi fluviali.

PPR 3.7	Indirizzi di contenimento e prevenzione del rischio: attenzione localizzativa correlando le previsioni di nuovi ambiti di escavazione a: - obiettivi di recupero di situazioni di degrado paesaggistico in essere - programmazione degli interventi di mitigazione coerenti con la destinazione finale e attenti al paesaggio naturale, agrario e/o urbano circostante - coerenza con le politiche ambientali, paesaggistiche, di difesa del suolo e di sviluppo definizione di interventi integrati di recupero in un'ottica sistemica che possano contribuire in particolare: - alla riqualificazione ambientale dei sistemi fluviali e dell'equipaggiamento vegetale anche in sintonia con i programmi di difesa idraulica (creazione di aree di esondazione dei corsi d'acqua o realizzazione di vasche di laminazione inserite nel paesaggio etc.) - alla riqualificazione della rete verde provinciale e del sistema verde comunale, valutando le opportunità di successivo riempimento con inerti piuttosto che il mantenimento di specchi d'acqua ad uso produttivo o ricreativo - al potenziamento di dotazione di servizi in aree periurbane (anche carattere museale-espositivo) - al miglioramento dell'offerta turistico-ricreativa (specchi d'acqua e palestre di roccia) con la realizzazione di poli attrezzati integrati nel sistema turistico locale - al miglioramento della biodiversità in alcune aree di pianura
NTA	Piano Paesaggistico: Disposizioni immediatamente operative (Titolo III)
PPR 4.1	Art.25 – Individuazione e tutela dei Centri, Nuclei e Insediamenti Storici Viene promossa l'individuazione di nuclei e centri storici a partire dalla prima levata delle tavolette IGM. Viene lasciata facoltà ai Comuni di utilizzare riferimenti anche precedenti. I Comuni devono individuare le misure e le azioni più idonee per salvaguardare e promuovere il recupero dei centri e nuclei di antica formazione e degli insediamenti rurali tradizionali. Tali misure devono considerare anche le politiche di riqualificazione del sistema del verde e degli spazi pubblici.
PPR 4.2	Art.26 – Riconoscimento e tutela della viabilità storica e di interesse paesaggistico Viene tutelata la rete fondamentale di grande comunicazione con l'obiettivo di farne veicolo di efficace comunicazione della realtà socio-economica e territoriale della Lombardia. Viene tutelata la viabilità storica, una volta opportunamente individuata, non soltanto evitando interventi che materialmente cancellino ed interrompano i percorsi, ma anche conservando, per quanto possibile, la loro struttura (pavimentazioni, muri in pietra, ponti) e mantenere leggibili i segni storicamente legati alla loro presenza. Per la viabilità di fruizione panoramica e ambientale viene assunto l'obiettivo di mantenerne il carattere di strade panoramiche e di percorsi nel verde, conseguibile attraverso la definizione di fasce di rispetto di adeguata ampiezza, inedificabili o edificabili secondo opportuni criteri e limitazioni, in relazione allo stato di fatto e al giusto ottemperamento delle esigenze di tutela e di funzionalità; al fine di valorizzare il carattere di panoramicità e facilitarne la fruizione, su tali strade deve essere favorita la predisposizione di aree di sosta attrezzate e devono essere attentamente riconsiderati barriere e limitatori di traffico laterali al fine di contenerne l'impatto, nel rispetto delle normative vigenti, privilegiano, nelle situazioni di maggiore naturalità, i prodotti ecocompatibili.
PPR 4.3	Art.28 – Riqualificazione paesaggistica di aree ed ambiti degradati o compromessi e contenimento dei processi di degrado La condizione di degrado o compromissione è comunque connessa non solo alla perdita dei caratteri e valori preesistenti ma anche al riconoscimento del mancato raggiungimento di una nuova condizione qualitativamente significativa sul piano dell'abitabilità dei luoghi e al correlato arricchimento e/o valorizzazione del loro patrimonio naturalistico, artistico-culturale, estetico (durevole e dunque trasmissibile). Si definiscono: - Compromessi gli ambiti e le aree laddove si è manifestata la perdita definitiva e irreversibile della connotazione originaria, determinata sia da interventi di trasformazione sia da abbandono; - Degradati gli ambiti laddove si è manifestata la perdita parzialmente o totalmente reversibile della connotazione originaria, determinata sia da interventi di trasformazione sia da abbandono; - a rischio di degrado/ compromissione gli ambiti e le aree laddove è possibile prevedere a breve/medio termine il determinarsi di fenomeni di degrado e/o compromissione paesaggistica.

L'approfondimento componente paesaggistica del PPR: gli ambiti geografici di paesaggio

Ai fini di una lettura completa degli indirizzi di riferimento per la componente paesaggistica, si evidenzia che è in corso la revisione generale del PTR, comprensivo della componente paesaggistica; con Deliberazione n. XI/1770 nella seduta del 17/10/2022, è stata trasmessa al consiglio regionale la proposta di controdeduzione alle osservazioni, la dichiarazione di sintesi finale e gli elaborati per l'approvazione ai sensi dell'art. 21 della l.r. 12/2005.

Gli Ambiti Geografici di Paesaggio costituiscono la dimensione di aggregazione territoriale ottimale, individuata dalla revisione del PPR, per la costruzione del progetto di paesaggio a scala locale; sono le suddivisioni territoriali entro le quali il PPR prospetta di avviare a scala locale processi di pianificazione, progettazione dei processi trasformativi del paesaggio attraverso la redazione di strumenti di pianificazione paesaggistica coordinata. Gli AGP sono stati individuati, a partire dalla tavola PR 1 "Paesaggi di Lombardia", valutando i sistemi idro-geomorfologici, i caratteri ecosistemici e naturalistici, i caratteri del territorio rurale, le dinamiche insediative e i sistemi socioeconomici, le forme dell'intercomunalità e le geografie amministrative della regione. Il PPR suddivide il territorio della Lombardia in 57 AGP delineati in coerenza con gli Ambiti territoriali omogenei di cui alla l.r. n. 31/2014, assumendoli quali articolazioni territoriali di riferimento ai fini dell'attuazione e implementazione dei propri contenuti. Per ciascun AGP è stata predisposta una Scheda che riporta nella prima parte i riferimenti amministrativi e la ricognizione degli strumenti e tutele vigenti, mentre nella seconda parte, sulla base di un'analisi geo-storica sono stati messi in evidenza, alla scala regionale, gli elementi strutturanti nonché gli elementi di degrado paesaggistico e sono stati individuati gli obiettivi ed orientamenti strategici per la pianificazione locale e di settore e gli indirizzi per l'attuazione della Rete Verde Regionale.

In particolare, per il territorio di Varedo, l'Ambito Geografico di Paesaggio di riferimento è il "n.7.2 – Brianza Monzese" (segue un primo estratto della scheda, con l'indicazione dei n.43 comuni appartenenti all'AGP7.2 e la sintesi degli aspetti di maggior attinenza per il territorio di Varedo e degli obiettivi e orientamenti strategici per la pianificazione).

7.2 BRIANZA MONZESE

Ambito di paesaggio caratterizzato da un sistema insediativo continuo e denso della conurbazione dell'alta pianura tra Seveso e Adda

RIFERIMENTI AMMINISTRATIVI, STRUMENTI E TUTELE VIGENTI

RIFERIMENTI AMMINISTRATIVI

Provincia di Monza e Brianza

Comuni appartenenti all'AGP (43)

Agrate Brianza, Aicurzio, Albiate, Arcore, Barlassina, Bellusco, Bernareggio, Biassono, Bovisio Masciago, Brugherio, Burago di Molgora, Busnago, Caponago, Carnate, Cavenago di Brianza, Ceriano Laghetto, Cesano Maderno, Cogliate, Concorezzo, Cornate d'Adda, Desio, Lazzate, Lentate sul Seveso, Limbiate, Lissone, Macherio, Meda, Mezzago, Misinto, Monza, Muggiò, Nova Milanese, Ornago, Ronco Briantino, Seregno, Seveso, Sovico, Sulbiate, Varedo, Veduggio al Lambro, Villasanta, Vimercate

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E TUTELA

PLIS Parco GruBria (Bovisio Masciago, Desio, Lissone, Nova Milanese, Muggiò, Seregno Varedo; Cinisello Balsamo, Cusano Milanino – AGP 26.1; Paderno Dugnano – AGP 27.1)

ELEMENTI STRUTTURANTI

LA TRAMA GEO-STORICA

L'ambito interessa la porzione del pianalto milanese centro-occidentale corrispondente al contado della Martesana, alla Corte di Monza e alla pieve di Desio. Al designatore Brianza sono stati associati contesti via via più ampi rispetto a quello tradizionalmente limitato alla porzione collinare compresa tra Adda e Lambro, tanto che è stato necessario aggettivare la denominazione geografica (B. comasca, B. lecchese, B. monzese) al fine di differenziare e identificare i territori progressivamente inclusi. In questa sede per Brianza monzese si intende la sezione di pianalto delimitata dal canale Villoresi, a sud, dall'asta dell'Adda, a est, dai primi rilievi collinari, a nord, dall'altopiano delle Groane a ovest.

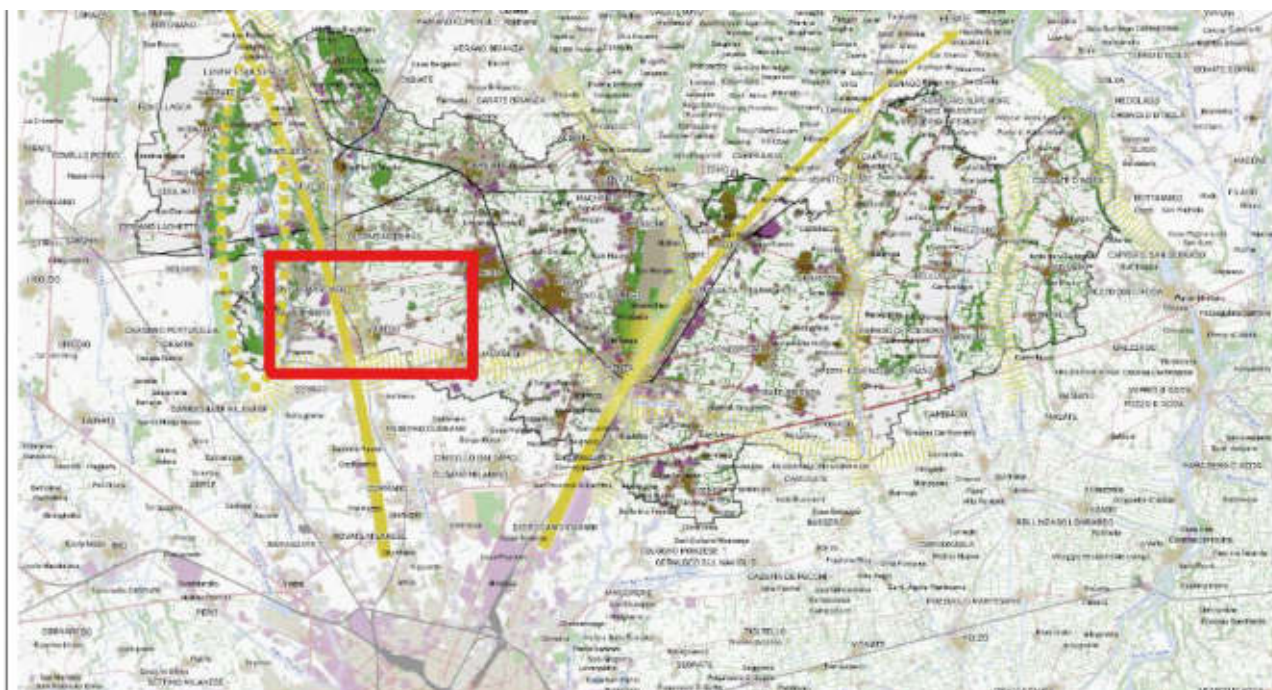
Il territorio, insediato fin dalla preistoria come dimostrato dai rinvenimenti archeologici, appare interessato da tracce di insediamenti sparsi di età romana e medievale, legato allo sfruttamento e al controllo del territorio, con la presenza riconoscibile di una gerarchia degli insediamenti (fattorie, ville, monasteri, vici, pagi ecc.).

L'ambito è tagliato da alcune direttrici (Comasina, Vallesina, via dello Spluga) che si aprono a ventaglio verso il basso Lario; itinerari di antichissima origine lungo i quali sono raccolte testimonianze geo-storiche e architettoniche, spesso sovrapposte, dall'epoca romana fino a quella contemporanea. Ne sono testimonianza, ad esempio, gli edifici sacri denominati del Pilastrello, toponimo che richiama i miliari nella viabilità romana, o il nucleo di San Apollinare ad Arcore che ha restituito la nota epigrafe di Giulia Drusilla e accoglie, nel suo edificio, tracce di monastero medievale, di chiesa romanica, dell'uso rurale svolto dal complesso nell'età moderna fino al contemporaneo impiego a residenza sociale. Molti tratti di queste direttrici sono oggi soffocati da serrate conurbazioni che potrebbero ritrovare un loro riordino, almeno semantico, nella valorizzazione sistemica e integrata dei segni sedimentati lungo i tracciati storici i cui percorsi però non sempre coincidono con quelli attuali. È il caso, ad esempio, della direttrice verso Lecco, l'antica Via dello Spluga, il cui tragitto toccava Merate, il ponte di Brivio, Calolziocorte, con un andamento assai differente da quello della SS 36.

Elemento primario della trama paesaggistica dell'ambito è il reticolo idrografico sia naturale che artificiale. Lo sfruttamento agricolo ha marcato il territorio attraverso un fitto reticolo di canali di irrigazione di varia epoca, meglio conservato nell'area orientale dell'ambito che risulta meno soggetta ad urbanizzazione. Il reticolo idrografico naturale segue un andamento nord-sud, quello artificiale un andamento est-ovest, ortogonale al primo. I principali corsi d'acqua: Seveso, Lura, Lambro, Molgora, Rio Vallone e Adda, di scala superiore, interrompono il tessuto della campagna urbanizzata. I segni paesaggistici sedimentati nella valle dell'Adda, per ampi tratti in forra, meritano la massima attenzione, sia quelli legati a morfologie naturali (terrazzamenti liminali, affioramenti di roccia, sorgenti di forra, vegetazione di ripa e di scarpata, ecc.) sia quelli legati alle attività antropiche: strutture fortificate, modalità di superamento del corso d'acqua (porti, traghetti, ponti), luoghi del lavoro e della fede, manufatti legati alla civiltà idraulica. Diverso è il ruolo paesaggistico e geo-storico assunto dai singoli corsi d'acqua: quelli del settore centro occidentale (Lura, Seveso, Lambro) rientrano tra gli assi primari del paesaggio del lavoro fluviale lombardo. Sulle loro sponde sono sorti numerosi opifici; nel Seicento ben cento mulini furono censiti lungo il Lambro, tali siti produttivi si sono spesso trasmutati in fabbricati industriali che ancora caratterizzano le aree spondali. Ad essi deve essere posta attenzione sia nell'ottica della archeologia industriale, che in quella della rigenerazione e ricucitura paesaggistico-ambientale. I corsi d'acqua della porzione centro-orientale si caratterizzano per il letto profondo, la portata minore, irregolare e più che fornire forza motrice, hanno svolto un ruolo paesaggistico-ambientale scandendo con il loro andamento incassato le sezioni dell'alta pianura orientale. Qualità naturalistiche che le iniziative promosse da enti locali e PLIS stanno rafforzando. Lungo il Seveso e il Lambro si è generata una densa conurbazione che satura la porzione mediana dell'ambito. Più lasso, invece, è l'edificato in quella orientale dove la trama dei centri abitati è ancora leggibile, nucleare, con centri di dimensioni minori, ma con densità maggiore. Nelle aree di maggior conurbazione dell'ambito deve essere salvaguardata o recuperata la toponomastica viaria tradizionale. Il richiamo dei designatori alle direttrici di relazione fondative (Via Milano, Via Monza, Via Varedo, ecc.), ai paesaggi suburbani tradizionali (Brugherolo, ecc.), alla localizzazione delle attività produttive tradizionali (Via Mulini asciutti, ecc.) permette di intuire l'evoluzione storico-urbanistica dei centri, dominati da un tessuto edificato ibrido estremamente povero di elementi geo-storici connotativi.

Per quanto attiene alla trama fine del paesaggio, l'area si connota per l'uso diffuso del mattone, frutto dei depositi d'argilla tipici delle aree ferrettizzate. I suoli del pianalto sono antichi e ricchi di ferro, i laterizi locali presentano tonalità bruniti. Nelle chiusure il mattone è unito al sasso, spesso di origine morenica, recuperato nello spietramento dei coltivi. Il Ceppo è l'elemento materico che uniformizza e identifica l'ambito, cavato nelle valli dei diversi fiumi che tagliano il pianalto. Viene utilizzato nei portali, alla base dei pilastri delle cascine, delle torri storiche o come rivestimento negli edifici sacri. Ad esso si associano i materiali granitoidi di origine alpina. Da questo punto di vista le Groane costituiscono una soglia materica, a oriente dominano i materiali lapidei (serizzo, ghiandone, granito di San Fedelino, beole e altre pietre metamorfiche) provenienti dalla Valtellina, ad occidente invece i graniti (di Baveno, di Montorfano, ecc.) e le rocce metamorfiche delle valli piemontesi. Queste relazioni connotano i luoghi ed evidenziano relazioni con lontani più vicini le cui motivazioni si perdono oltre che nella geografia, anche nella storia naturale, socioeconomica, politico-amministrativa, dei luoghi.

Tra i paesaggi minimi sono elementi di trama fine le chiusure in muratura che concorrono a strutturare i centri storici, a definire gli edifici rurali di maggior pregio. Particolare attenzione deve essere posta negli interventi relativi alle chiusure delle numerosissime ville di delizia i cui perimetri presentano sviluppi lineari rilevanti. Legato agli edifici padronali è anche il tema dei viali alberati che spesso raccordano parchi e giardini con il paesaggio esterno. Tali alberature non devono essere sacrificate nelle contemporanee



Carta strutturale del territorio per l'AGP 7.2, riferita all'anno 1954 con evidenziati le direzionalità dei tracciati storici principali che collegavano l'ambito con Milano; le linee fondamentali costituenti la trama del reticolo idrografico naturale (direzionalità nord-sud) e artificiale (direzionalità est-ovest); l'ambito dell'altopiano delle Groane e il fulcro paesaggistico di Villa Reale a Monza

SINTESI DEGLI ELEMENTI STRUTTURANTI

1. Valorizzare, anche in relazione alla Rete Verde, gli itinerari di antichissima origine lungo i quali sono raccolte testimonianze geo-storiche e architettoniche, spesso sovrapposte, dall'epoca romana fino a quella contemporanea (Comasina, Vallesina, via dello Spluga).
2. Conservare gli spazi aperti che persistono nel settore orientale dell'ambito, i quali mantengono aspetti di qualità (andamento mosso della superficie agraria, significativa dotazione arborea delle siepi, presenza di caselli o 'casotti', edifici d'appoggio alle attività culturali, residue macchie boscate) che rendono questa campagna pregevole nel contesto regionale.
3. Valorizzare il ruolo dei corsi d'acqua, sia naturali che artificiali in quanto elementi primari della trama paesaggistica.
4. Valorizzare, anche in relazione alla Rete Verde, i segni paesaggistici sedimentati nella valle dell'Adda, per ampi tratti in forra, che meritano la massima attenzione.
5. Risignificare e valorizzare ciò che rimane delle storiche architetture della produzione presenti lungo le sponde del fiume Lambro e dei torrenti Lura e Seveso, anche nell'ottica della rigenerazione e ricucitura paesaggistico-ambientale.
6. Salvaguardare o recuperare, nelle aree di maggior conurbazione dell'ambito, la toponomastica viaria tradizionale.
7. Valorizzare il ruolo paesaggistico del canale Villorosi in quanto asse primario dell'armatura paesaggistica ed elemento d'appoggio per significativi interventi di ricucitura ambientale che dovrebbero privilegiare i punti di raccordo tra il canale e il sistema idrografico naturale, ad esso perpendicolare, rafforzando così la rete ecologica locale, spesso destrutturata.
8. Salvaguardare dall'edificazione le scarpate che annunciano l'incontro con il pianalto delle Groane, in quanto di elevato valore naturalistico e significato identitario di uno dei paesaggi più peculiari del pedemonte regionale.
9. Valorizzare il ruolo delle ville di campagna che segnano, con i loro ampi parchi storici, ogni singolo centro; tali aree verdi oltre ad essere evidenti landmarker, costituiscono importanti stepping stone della rete ecologica locale.
10. Valorizzare e tutelare il paesaggio materico, connotato per il diffuso utilizzo del mattone, del sasso (spesso di origine morenica), del ceppo e dei materiali granitoidi.
11. Conservare i paesaggi minimi costituiti dagli elementi di trama fine le chiusure in muratura che concorrono a strutturare i centri storici, a definire gli edifici rurali di maggior pregio. Particolare attenzione deve essere posta negli interventi relativi alle chiusure delle numerosissime ville di delizia i cui perimetri presentano sviluppi lineari rilevanti. Legato agli edifici padronali è anche il tema dei viali alberati che spesso raccordano parchi e giardini con il paesaggio esterno, e che non devono essere sacrificati nelle contemporanee espansioni edilizie.

Quasi del tutto slegate da ogni logica territoriale risultano essere le zone produttive pianificate con collocazioni eccentriche agli abitati, sistemate, come grosse 'piattaforme', accanto ad alcune aree boschive o lungo i principali assi stradali. A queste si aggiunge la vistosa fascia di unità produttive collocate lungo l'autostrada A4 per avere maggiore visibilità. Altro elemento detrattore del paesaggio è la presenza di una fitta rete di elettrodotti.

Infine, un detrattore paesaggistico importante in questo settore dell'AGP è anche *il parziale abbandono delle cascine storiche e dei manufatti rurali minori (i casotti e altre strutture)*, non più utilizzati nei processi agro-zootecnici contemporanei; *anche l'articolato e interessante tessuto di cascinali a corte, inglobati in un solo abitato, risulta sovente poco valorizzato, soggetto in parte a degrado, in parte a ristrutturazioni spontanee del tutto avulse rispetto ai connotati tipologici tradizionali.*

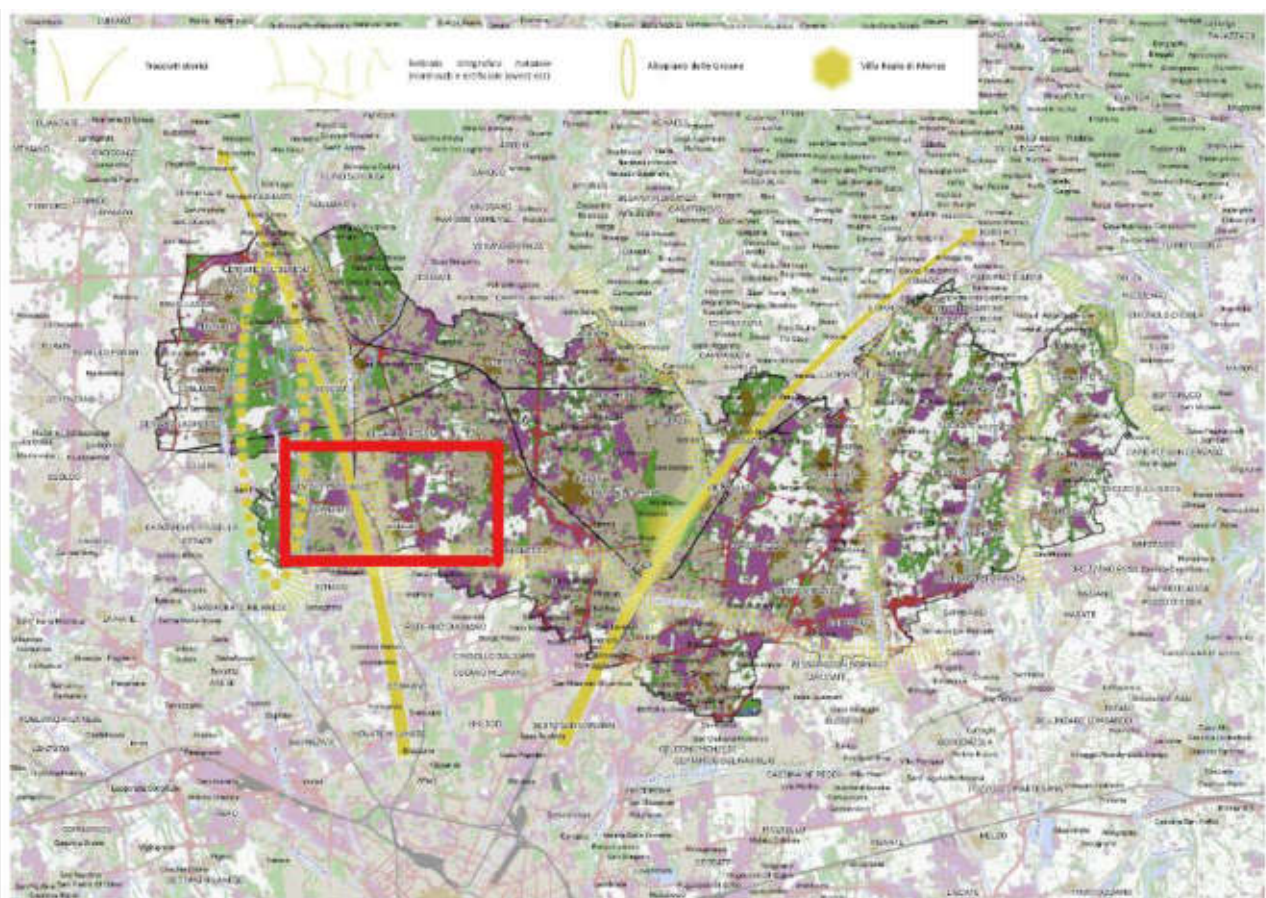
Il sub-ambito della 'Comasina' che si sviluppa lungo il torrente Seveso *presenta una rilevante urbanizzazione. I nuclei storici hanno registrato quasi ovunque interventi di sostituzione edilizia con complessi residenziali a volumetrie nettamente maggiorate.* Similmente non sono infrequenti episodi di corti, interne ai centri storici, frazionate e variamente ristrutturate in singole unità residenziali senza attenzione all'unitarietà del corpo si fabbrica. Nelle cerchie esterne di completamento edilizio prevale, qui come altrove, *il classico tessuto misto residenziale/produttivo,*

largamente sedimentato (fenomeni tipici della Brianza centrale degli anni '70 e '80), già soggetto a parziali sostituzioni con attività terziarie o commerciali specializzate. Ancora più esterne le lottizzazioni residenziali a bassa densità nel tipo del villino o della palazzina plurifamigliare.

Il sub-ambito della valle fluviale del Seveso interessa alcune porzioni nord-occidentali dell'AGP e si caratterizza per la presenza della valle del Seveso e di altre valli minori. Si tratta di un territorio poco urbanizzato (prevalenza di boschi, praterie e tessuto agricolo) anche se *non sono assenti piccole aggregazioni insediative residenziali e produttive* lungo le principali arterie stradali.

Per quanto riguarda il sub-ambito della valle fluviale del Lambro e del parco di Monza predominano paesaggi della semi-naturalità *con presenze degli elementi produttivi vetero-industriali legati all'uso delle acque, sovente in stato di degrado e abbandono,* le derivazioni idrauliche antiche e recenti, la trama delle ville nobiliari che hanno affaccio alle valli fluviali. *Il parco di Monza, ritagliato nel territorio un tempo agricolo, ha conservato la sua integrità perimetrale non quella al suo interno.*

L'ultimo sub-ambito afferisce alla valle dell'Adda e al pianalto di Cornate d'Adda; qui le principali criticità paesaggistiche sono legate ai *fenomeni conurbativi in corso tra Cornate, Colnago, Busnago e Bellusco e alla presenza di ampie piattaforme commerciali e produttive interposte tra i vari nuclei abitati.*



Carta strutturale del territorio per l'AGP 7.2, riferita all'anno 2018 dalla quale si evincono le forti pressioni insediative che hanno caratterizzato questo AGP, fatte salve le aree delle Groane, la valle dell'Adda e alcune porzioni della pianura terrazzata orientale

OBIETTIVI E ORIENTAMENTI STRATEGICI PER LA PIANIFICAZIONE LOCALE E DI SETTORE, INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE DELLA RETE VERDE REGIONALE

Sistema idro-geo-morfologico

- Salvaguardare la leggibilità degli elementi idro-geo-morfologici caratterizzanti i paesaggi fluviali, in particolare i paleovalvei, i meandri, le anse, gli orli di terrazzo lungo il corso dei fiumi Seveso, Adda e Lambro, e dei torrenti Guisa, Pudiga, Molgora e Rio Vallone (rif. Disciplina art. 14)
- Salvaguardare e potenziare la qualità e la continuità degli ambienti naturali che compongono la fascia ripariale del reticolo idrografico principale, soprattutto in corrispondenza dei contesti più densamente

Ecosistemi, ambiente e natura

- Salvaguardare gli spazi naturali residuali e di margine interclusi tra gli elementi del sistema infrastrutturale e gli ambiti urbanizzati (rif. progetto PAYS.MED.URBAN - "Paesaggi periurbani: Linee guida paesaggistiche per il governo del territorio" www.paysmed.net/pdf/paysurban_linee_guida_ita.pdf)

Impianto agrario e rurale

- Salvaguardare e promuovere il recupero dei manufatti di matrice storico-rurale costituito dal sistema delle cascine a corte e dei casotti, quale patrimonio storico e architettonico caratterizzante il paesaggio agrario dell'ambito (rif. Dgr 22 dicembre 2011 - n. IX/2727 "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12")
- Salvaguardare il sistema dei canali storici e dei manufatti che li caratterizzano, in particolare il Canale Villoresi, anche con riferimento al progetto di Rete Verde Regionale (rif. Disciplina art. 36, 39.5)
- Promuovere il riordino e la ricomposizione dei paesaggi periurbani, salvaguardando le aree agricole residuali e di margine, evitando i processi di frammentazione del sistema podereale;
- Promuovendo l'integrazione fra l'esercizio dell'attività agricola e la fruizione dello spazio rurale aperto anche con riferimento al progetto di Rete Verde Regionale (rif. Disciplina art. 39.5; progetto PAYS.MED.URBAN - "Paesaggi periurbani: Linee guida paesaggistiche per il governo del territorio" www.paysmed.net/pdf/paysurban_linee_guida_ita.pdf)
- Contrastare i fenomeni che compromettono la biodiversità del paesaggio agricolo, in particolare i processi di semplificazione e banalizzazione colturale (rif. Dgr 22 dicembre 2011 - n. IX/2727 "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12")
- Valorizzare la rete dei tracciati di interesse storico culturale, a partire dai due tracciati della rete ciclabile regionale della Via dei pellegrini, che segna il margine occidentale dell'Ambito percorrendo le stanze agricole ricomprese nel Parco delle Groane, e del percorso ciclabile lungo il canale Villoresi, che attraversa tutto l'Ambito nella porzione meridionale, in particolare promuovendo interventi di valorizzazione fruitiva del sistema della viabilità rurale minore, dei percorsi rurali e dei manufatti di matrice storico-rurale ad essi connessi, anche con riferimento al progetto di Rete Verde Regionale (rif. Disciplina art. 39.5; Dgr 30 dicembre 2008 - n. 8/8837 "Linee guida per la progettazione paesaggistica delle infrastrutture della mobilità")

Impianto agrario e rurale

- Salvaguardare e promuovere il recupero dei manufatti di matrice storico-rurale costituito dal sistema delle cascine a corte e dei casotti, quale patrimonio storico e architettonico caratterizzante il paesaggio agrario dell'ambito (rif. Dgr 22 dicembre 2011 - n. IX/2727 "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12")
- Promuovere il riordino e la ricomposizione dei paesaggi periurbani, salvaguardando le aree agricole residuali e di margine, evitando i processi di frammentazione del sistema podereale;
- Promuovendo l'integrazione fra l'esercizio dell'attività agricola e la fruizione dello spazio rurale aperto anche con riferimento al progetto di Rete Verde Regionale (rif. Disciplina art. 39.5; progetto PAYS.MED.URBAN - "Paesaggi periurbani: Linee guida paesaggistiche per il governo del territorio" www.paysmed.net/pdf/paysurban_linee_guida_ita.pdf)
- Contrastare i fenomeni che compromettono la biodiversità del paesaggio agricolo, in particolare i processi di semplificazione e banalizzazione colturale (rif. Dgr 22 dicembre 2011 - n. IX/2727 "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12")

Aree antropizzate e sistemi storico-culturali

- Salvaguardare l'identità e la riconoscibilità dell'immagine tradizionale dei luoghi, con riferimento ai nuclei di antica formazione, a corti, piazze e chiese parrocchiali, alle modalità di parcellizzazione agraria nonché al patrimonio ambientale e storico/culturale costituito da ville storiche, parchi e giardini ponendo particolare attenzione al rapporto tra le architetture e gli spazi aperti di pertinenza, agli insediamenti di matrice storica isolati e agli elementi di interesse storico-architettonico diffusi nel territorio (rif. Disciplina art. 26, 33)
- Valorizzare il patrimonio storico-architettonico nell'ambito di un più ampio sistema territoriale che consideri anche le connessioni (culturali, insediative ecc...) con altri luoghi degli ambiti contigui (in particolare della Brianza comasca e lecchese);
- Promuovere la realizzazione di percorsi di fruizione paesaggistica che mettano in rete i nuclei storici minori

Elenco Comuni tenuti all'invio del PGT (o sua variante) in Regione (L.r.12/2005 art.13 comma 8)

Obiettivi infrastrutturali prioritari di interesse regionale e sovragregionale (art. 20, comma 4 l.r. 12/05)

a) Sezione STRADEb1 Sezione FERROVIE

c) Sezione METROTRANVIE

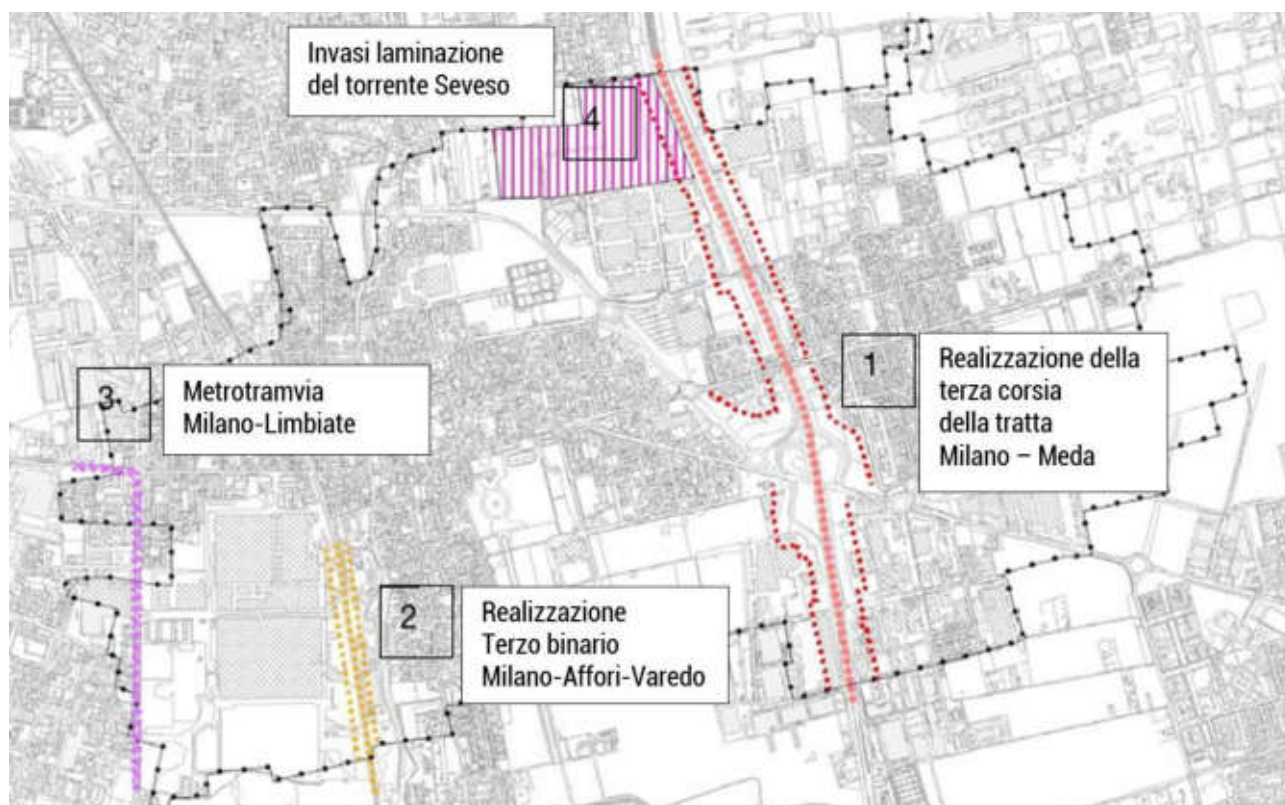
27

Al netto dell'obiettivo inerente al completamento della "Pedemontana" (poiché riguarda opere inerenti al tracciato viabilistico pedemontano che non interessa direttamente il territorio comunale), gli obiettivi infrastrutturali prioritari di interesse regionale sono:

- il potenziamento della tratta "Milano - Meda" (studio di fattibilità);
- il potenziamento delle linee ferroviarie della Brianza: realizzazione del terzo binario della tratta Milano-Affori-Verdo (progetto esecutivo);
- il progetto definitivo della metrotramvia "Milano-Limbiate";

In considerazione di quanto già redatto nel PGT 2016, si specifica che i suddetti progetti infrastrutturali per la mobilità, sono stati recepiti negli elaborati costitutivi del nuovo strumento urbanistico, secondo un livello di definizione coerente con la scala di rappresentazione degli stessi e con il corrispettivo grado di definizione progettuale. La relativa trasposizione ha ricompreso l'apposizione del corrispettivo corridoio di salvaguardia urbanistica, definito ai sensi dell'art. 102 bis della Lr. 12/2005 e smi al fine di garantire il mantenimento dei requisiti di fattibilità dell'opera sovraordinata *"assicurando una congrua distanza da esse delle nuove previsioni insediative"*, e dimensionato secondo i criteri regionali approvati con Dgr. n. VIII/8579 del 31.12. 2008.

L'immagine seguente (estratta dalla relazione di Piano del PGT 2016) mostra la localizzazione degli obiettivi prioritari citati:



Si ricorda che la formalizzazione delle strategie urbanistiche del nuovo PGT si è confrontata con suddetti obiettivi, al fine della coerenza delle previsioni con il sistema degli obiettivi strategici regionali. Per gli approfondimenti inerenti allo sviluppo del sistema viabilistico, si veda la sezione 2.1.6, Parte III della presente Relazione di Piano.

2.2. Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Monza e della Brianza ed i contenuti minimi

Il Piano Territoriale Regionale (PTR), ed al contempo il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), si pongono come riferimento sostanziale del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Como. Ai sensi dell'art.15, c.1 della l.r. n. 12/2005, il Piano provinciale si configura come strumento urbanistico di maggior dettaglio sotto il profilo paesaggistico-ambientale e definisce i contenuti di carattere programmatico come segue:

- il quadro conoscitivo del proprio territorio;
- gli obiettivi di sviluppo economico-sociale a scala provinciale;
- gli elementi qualitativi di scala provinciale e sovracomunale per la pianificazione comunale disponendo i contenuti minimi sui temi di interesse comunale che devono essere previsti nei singoli atti del PGT;
- i criteri per l'organizzazione, il dimensionamento, la realizzazione e l'inserimento ambientale e paesaggistico con adeguate opere di rinverdimento e piantagione delle infrastrutture per la mobilità;
- le indicazioni di programmazione degli interventi relativi alle infrastrutture per la mobilità;
- i corridoi tecnologici ove realizzare le infrastrutture di rete di interesse sovracomunale;
- le indicazioni puntuali per la realizzazione di insediamenti di interesse sovracomunale individuati dai PGT;
- le modalità di coordinamento tra le pianificazioni dei Comuni e le forme di incentivazione e promozione della cooperazione intercomunale.

Per quanto riguarda l'aspetto normativo, il PTCP contiene:

- indirizzi aventi funzioni di previsioni orientative, che esprimono gli obiettivi e gli orientamenti del PTCP, in accoglimento degli indirizzi e delle norme del PPR;
- prescrizioni aventi carattere di previsioni prevalenti ai sensi dell'art.18 l.r. n. 12/2005, definite con riferimento a singole situazioni o tipologie di situazioni specificamente individuate, e che comportano l'adeguamento degli atti di pianificazione vigenti entro termini da concordarsi tra le Amministrazioni interessate e la Provincia.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) di Monza e Brianza, approvato con D.C.P. n. 16 del 10/07/2013, e divenuto vigente con la pubblicazione sul BURL n. 43 del 23/10/2013, recentemente adeguato alla Lr. n.31/2014 (seguirà un approfondimento nella sezione seguente) individua gli indirizzi generali di assetto e tutela del territorio, definendo un coordinamento delle opere e delle azioni che interagiscono con la programmazione svolta a livello locale.

Inoltre, il PTCP assume valore di piano paesaggistico a livello provinciale, in quanto individua le azioni atte a raggiungere le previsioni del Piano territoriale regionale in materia di tutela e valorizzazione del paesaggio.

Il quadro strategico del PTCP di Monza e Brianza è descritto all'interno del "Documento degli Obiettivi". Gli obiettivi sono riassunti nella tabella seguente.

Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Monza e Brianza (PTCP)	
Obiettivi generali:	A. Brianza che fa sistema: rilanciare lo sviluppo economico Ob2.1. Competitività del territorio (<i>Ob. Specifici: Artt. 13-27 Nda Ptcp</i>) <i>Valorizzazione del patrimonio storico artistico di pregio, per renderlo un punto di attrazione internazionale e formare, assieme all'autodromo, al sistema dei parchi e delle ville storiche, percorsi di fruizione turistica.</i> Ob2.2. Qualità e sostenibilità degli insediamenti per attività economiche e produttive (<i>Ob. Specifici: Artt. 43, 47 Nda Ptcp</i>) <i>Riquilibrare dal punto di vista ambientale le aree produttive e favorire interventi di finanziamento per l'infrastrutturazione delle aree industriali;</i> <i>Realizzare insediamenti produttivi che rispettino i principi di compatibilità urbanistica, logistica, infrastrutturale e paesaggistico-ambientale.</i> Ob2.3. Razionalizzazione e sviluppo equilibrato del commercio (<i>Ob. Specifici: Art. 44 Nda Ptcp</i>) <i>l'integrazione degli insediamenti commerciali all'interno del sistema insediativo provinciale al fine di garantire un giusto equilibrio tra media e grande distribuzione e rete degli esercizi di vicinato;</i> <i>Coerenza dei nuovi progetti con gli indirizzi fissati dal PTCP per l'impatto paesaggistico.</i>
	B. Brianza sostenibile: contenere il consumo di suolo Ob3.1. Contenimento del consumo di suolo (<i>Ob. Specifici: Artt. 45, 46, 47, 48 Nda Ptcp; Allegato B</i>) <i>controllo delle previsioni insediative, dal punto di vista:</i> <i>quantitativo: progressiva riduzione del consumo di suolo fino al raggiungimento dell'obiettivo zero consumo;</i> <i>qualitativo: tutela delle aree agricole più produttive e della permeabilità ecologica del territorio;</i> <i>localizzativo: mantenere la compattezza degli insediamenti, evitare le urbanizzazioni lineari lungo le strade; dare priorità a interventi di rigenerazione urbana e territoriale</i> <i>riqualificazione territoriale prioritariamente volta alla de-impermeabilizzazione e rinaturalizzazione dei suoli degradati</i>
	C. Brianza che si sviluppa ordinatamente: la razionalizzazione del sistema insediativo Ob3.2. Razionalizzazione degli insediamenti produttivi (<i>Artt. 43, 47 Nda Ptcp</i>) <i>Ridurre le incompatibilità tra insediamenti produttivi e residenziali e tra insediamenti produttivi e valori ambientali e paesaggistici.</i> Ob3.3. Promozione della mobilità sostenibile attraverso il supporto alla domanda (<i>Ob. Specifici: Art. 39 Nda Ptcp</i>) <i>mantenere i nuovi insediamenti residenziali, produttivi e di servizio entro distanza di agevole accesso pedonale dal trasporto pubblico;</i> <i>collocare i servizi di rango elevato entro distanza di agevole accesso pedonale dai nodi di interscambio di rango più elevato del trasporto su ferro;</i> Ob3.4. Migliorare la corrispondenza tra domanda e offerta nel mercato residenziale (<i>Ob. Specifici: Art. 42 Nda Ptcp</i>)
	D. Brianza del muoversi in libertà: infrastrutture e sistemi di mobilità Ob4.1. Rafforzamento della dotazione di infrastrutture viarie per rispondere alla crescente domanda di mobilità (<i>Ob. Specifici: Artt. 38, 40, 41 Nda Ptcp</i>) <i>Favorire le relazioni trasversali in direzione est-ovest, sia quelle interne al territorio della provincia che quelle di più lungo raggio;</i> <i>Favorire il trasferimento della domanda di spostamento verso modalità di trasporto più sostenibili</i> Ob4.2. Potenziamento del trasporto pubblico per favorire il trasferimento della domanda di spostamento verso modalità di trasporto più sostenibili (<i>Ob. Specifici: Artt. 30, 39, 41 Nda Ptcp</i>)
	E. Brianza che riscopre la bellezza: tutele e costruzione del paesaggio Ob5.1. Limitazione del consumo di suolo; promozione della conservazione degli spazi liberi dall'edificato e creazione di una continuità fra gli stessi attraverso il disegno di corridoi verdi, (<i>Ob. Specifici: Artt. 31, 32, 33, 36, 37 Nda Ptcp</i>) <i>Tavv. 6a, 6c e 6d.</i> Ob5.2. Conservazione dei singoli beni paesaggistici, delle loro reciproche relazioni e del rapporto con il contesto, come capisaldi della più complessa struttura dei paesaggi della provincia e dell'identità paesaggistico/culturale della Brianza (<i>Ob. Specifici: Artt. 10, 12-16, 18, 20-25, 27, 35, 37 Nda Ptcp</i>) Ob5.3. Promozione della conoscenza dei valori paesaggistici del territorio e della loro fruizione da parte dei cittadini (<i>Ob. Specifici: Artt. 13, 14, 15, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 26, 27 Nda Ptcp</i>) Ob5.4. Promozione della qualità progettuale, con particolare riguardo agli interventi di recupero e trasformazione in ambiti di segnalata sensibilità in rapporto alla presenza di elementi e sistemi costitutivi del patrimonio paesaggistico/ambientale. (<i>Ob. Specifici: Artt. 10, 12, 14, 16, 17, 20, 23, 24, 27, 35, 37 Nda Ptcp</i>)

Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Monza e Brianza (PTCP)

	Ob5.5. Individuazione e salvaguardia di ambiti e percorsi di fruizione paesaggistica del territorio, con particolare riferimento alla mobilità ecocompatibile e al rapporto percettivo con il contesto. (Ob. Specifici: Artt. 10, 14, 15, 17, 18, 24, 25, 26, 27, 28, 35, 37 Nda Ptcp) Ob.5.6. Valorizzazione dei servizi ecosistemici e sostegno alla rigenerazione territoriale e alla riqualificazione dei suoli F. Brianza ritrovata: conservazione e valorizzazione del territorio rurale Ob6.1. Conservazione del territorio rurale (Ob. Specifici: Artt. 6, 7 Nda Ptcp) <i>Conservazione dell'integrità, della continuità e dell'estensione del sistema rurale esistente come condizione basilare per garantire il mantenimento e lo sviluppo delle attività agricole e forestali.</i> Ob6.2. Valorizzazione del patrimonio esistente (Ob. Specifici: Artt. 6, 7 Nda Ptcp) <i>Riconoscimento della multifunzionalità dell'attività agricola che acquista particolare rilievo e sinergia per la sua collocazione all'interno di un territorio densamente abitato ed urbanizzato, con particolare riferimento alla funzione ecologica, paesaggistica, ambientale, ricreativa e turistico educativa</i> G. Brianza come territorio sicuro: previsione, prevenzione e mitigazione dei rischi idrogeologici Ob7.1. Prevenzione, mitigazione e informazione relativamente al rischio di esondazione e di instabilità dei suoli (Ob. Specifici: Art. 8 Nda Ptcp) Ob7.2. Riqualificazione, tutela e valorizzazione delle risorse idriche (Ob. Specifici: Artt. 9, 10 Nda Ptcp) Ob7.3. Valorizzazione dei caratteri geomorfologici (Ob. Specifici: Art. 11 Nda Ptcp) <i>Valorizzare i caratteri che connotano il territorio dal punto di vista morfologico, attraverso la conservazione e tutela degli elementi geomorfologici quali parti integranti del paesaggio naturale, concorrendo altresì alla stabilizzazione di potenziali fenomeni di instabilità idrogeologica.</i> Ob7.4. Contenimento del degrado (Ob. Specifici: Artt. 29, 30 Nda Ptcp). <i>Favorire progetti di recupero delle attività estrattive tesi a integrare le aree oggetto di modificazioni dovute all'attività estrattiva rispetto al contesto circostante migliorando la qualità paesistica ed ambientale dei luoghi; Favorire, attraverso i progetti di recupero, la rinaturazione e contribuire alla costituzione della rete verde di ricomposizione paesaggistica.</i>
Obiettivi specifici: 2.1 Difesa del suolo e Assetto Idrogeologico	I. Ambiti a prevalente valenza ambientale e naturalistica Fenomeno degli occhi pollini, da moderato a molto alto (art.8) cfr. Tav. 8 Ptcp Os7.3 a) Valorizzare i caratteri che connotano il territorio dal punto di vista morfologico, attraverso la conservazione e tutela degli elementi geomorfologici quali parti integranti del paesaggio naturale, concorrendo altresì alla stabilizzazione di potenziali fenomeni di instabilità idrogeologica Aree di ricarica degli acquiferi e aree di ricarica diretta (art.9) cfr. Tav. 9 Ptcp Os7.2.1 Favorire l'apertura di nuovi pozzi a scopo potabile nelle aree di ricarica diretta degli acquiferi
Obiettivi specifici: 2.2 Sistema rurale paesaggistico e ambientale	I. Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (art.6) cfr. Tav. 7 Ptcp Os6.1 a) Conservazione dell'integrità, della continuità e dell'estensione del sistema rurale esistente come condizione basilare per garantire il mantenimento e lo sviluppo delle attività agricole e forestali. Os6.1 b) Conservazione e tutela del paesaggio rurale come fattore di mantenimento dell'identità territoriale Os6.1 c) Conservazione del patrimonio rurale per l'avvio di una fase di riqualificazione e competitività dell'agricoltura provinciale II. Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica cfr. Tav. 3a Ptcp Boschi e fasce boscate (art.12) Os5.2.11 a) Tutela del sistema delle componenti vegetali del territorio come base della rete verde provinciale di ricomposizione paesaggistica e come condizione di sussistenza di habitat favorevoli alla conservazione della biodiversità; Os5.2.11 b) Tutela delle aree a bosco esistenti, riconoscendone uno specifico valore naturalistico ed ecologico. Os5.4.9 Mantenimento o reintroduzione delle specie vegetali autoctone; controllo ed eventuale eliminazione delle specie estranee ed infestanti Beni storico architettonici (art.13) Os5.2.1 Tutelare gli ambiti, le architetture e i manufatti identificabili come permanenze del processo storico/insediativo che ha caratterizzato il territorio provinciale Os5.3.1 Promuovere la diffusione della conoscenza del patrimonio paesaggistico provinciale e la formazione dei tecnici che operano nell'ambito della gestione del territorio e della progettazione di interventi sul paesaggio Os5.4.1 Valorizzare la loro organizzazione in sistemi storico/culturali evocativi dell'identità paesaggistica della Brianza Aggregati storici (art.14)

Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Monza e Brianza (PTCP)

Os5.2.2 Conservare i caratteri architettonici (tipologici, morfologici e materici) dei fronti prospettanti verso gli spazi pubblici

Os5.3.2 a) Promuovere la ricognizione sistematica degli elementi di caratterizzazione del tessuto storico di inizio '900 al fine di favorire la valorizzazione degli episodi singoli o aggregati più rappresentativi della cultura architettonica e urbanistica del tempo;

Os5.3.2 b) Riconoscere e valorizzare gli insediamenti rurali con particolare riferimento al rapporto con il contesto agricolo identificato

Os5.4.2 Promuovere il recupero del patrimonio edilizio dei centri storici mediante progetti adeguati alla tipologia preesistente

Os5.5.1 Salvaguardare i fronti dei centri storici verso spazi ineditati dai quali è possibile fruire della visione complessiva della struttura urbana storicizzata

Architettura civile residenziale (art.15)

Os5.3.3 a) Identificare gli elementi che compongono il sistema delle ville storiche e classificarli per qualità architettonica, rilevanza nel contesto paesaggistico e stato di conservazione

Os5.3.3 b) Promuovere la conoscenza diffusa del sistema delle ville storiche anche mediante iniziative di pubblicizzazione

Os5.5.2 Promuovere la valorizzazione del sistema delle ville storiche identificando la rete delle ville storiche identificando la rete dei percorsi di fruizione turistico/culturale anche in rapporto con i caratteri paesaggistici complementari (centri storici, rete verde provinciale, sistema della mobilità dolce)

Parchi e giardini storici (art.16)

Os5.2.3 Salvaguardare parchi e giardini individuati al pari delle ville come patrimonio storico/culturale della Brianza

Os5.4.3 a) Conservazione del disegno originale come tracciato e come scelta delle essenze che testimoniano la concezione progettuale e determinano l'aspetto storicamente consolidato

Os5.4.3 b) Evitare soluzioni progettuali di riuso che comportino un ridisegno che cancellerebbe l'ideazione originaria vanificando con ciò la testimonianza storica

Architetture religiose (art.17)

Os5.4.4 Salvaguardare i luoghi della devozione popolare dall'accostamento con attività conflittuali con il valore simbolico attribuito dalla comunità locale a tali luoghi

Os5.5.3 Valorizzare il ruolo simbolico sociale esercitato da queste architetture alle quali nel tessuto urbano era riservata una collocazione privilegiata nella piazza o lungo la viabilità principale, al Valore simbolico vissuto dalla comunità si associa al campanile anche quello di Landmark percepibile da un vasto intorno

Architetture e manufatti della produzione industriale (art.20)

Os5.2.5 Salvaguardare edifici e manufatti di maggiore caratterizzazione che documentano l'attività produttiva che ha storicamente improntato il territorio della Brianza e caratterizzato il suo paesaggio con pregevoli soluzioni architettoniche

Os5.4.5 Promuovere programmi di recupero che evitino l'abbandono e la dismissione di tali architetture, in quanto fattori che inducono il loro potenziale degrado e perdita

Beni archeologici (art.21)

Os5.2.6 Tutelare i beni archeologici come traccia storica, che conferisce al contesto un particolare significato simbolico/culturale di memoria antica, apprezzabile intellettualmente più che visivamente, per questo il PGT deve facilitare questo sottile rapporto con il sito archeologico, conservandone il contesto per quanto possibile libero da interventi di disturbo

Os5.3.1 Promuovere la diffusione della conoscenza del patrimonio paesaggistico provinciale e la formazione dei tecnici che operano nell'ambito della gestione del territorio e della progettazione di interventi sul paesaggio

Os5.4.1 Valorizzare la loro organizzazione in sistemi storico/culturali che evocano l'identità paesaggistica

Siepi e filari (art.25)

Os5.2.12 Conservazione e reimpianto dei filari campestri e delle ripe boscate, anche finalizzati al consolidamento delle sponde di canali e rogge, con l'obiettivo di ricostruire i caratteri storici del paesaggio agrario del territorio e potenziare i valori naturalistici residui dell'area

Os5.5.6 Conservare ed eventuale incremento del patrimonio vegetale attuale nelle sue diverse manifestazioni come scansione e alternanza alla uniformità delle superfici coltivate della pianura con vantaggio per la qualità dei paesaggi

Viabilità di interesse storico (art.27)

Os5.2.13 Conservare e valorizzare i tratti stradali aventi sostanza storica per manufatti e caratteristiche plano-altimetriche

Os5.3.9 Mantenere e diffondere il livello di conoscenza e consapevolezza delle direttrici stradali antiche anche mediante interventi di valorizzazione culturale

Os5.4.10 Mantenere e recuperare la toponomastica originaria delle vie di comunicazione antiche

Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Monza e Brianza (PTCP)

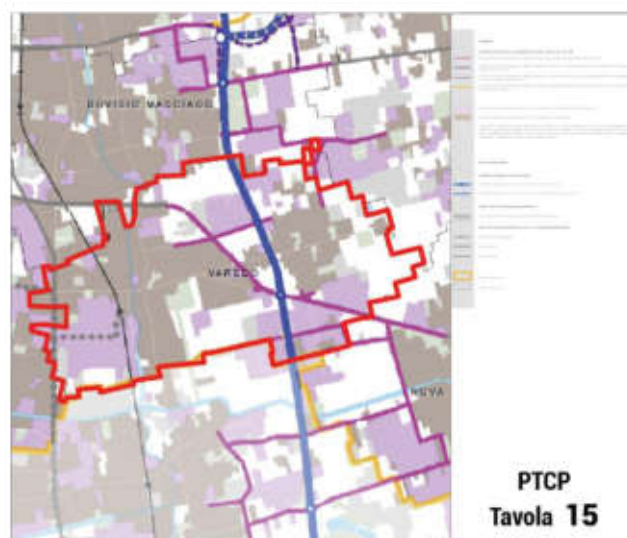
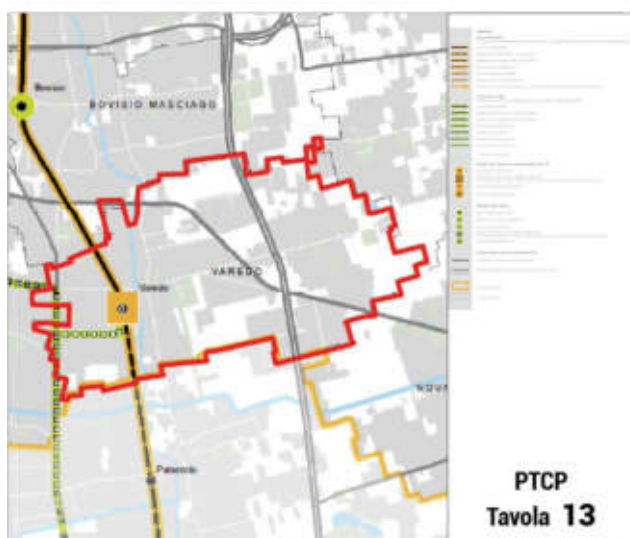
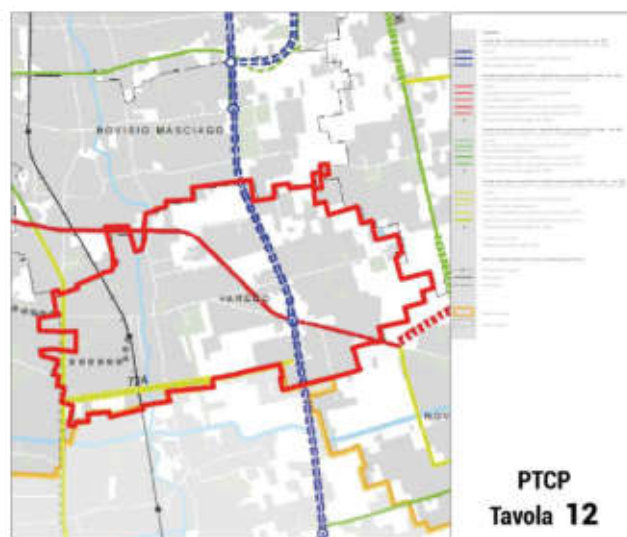
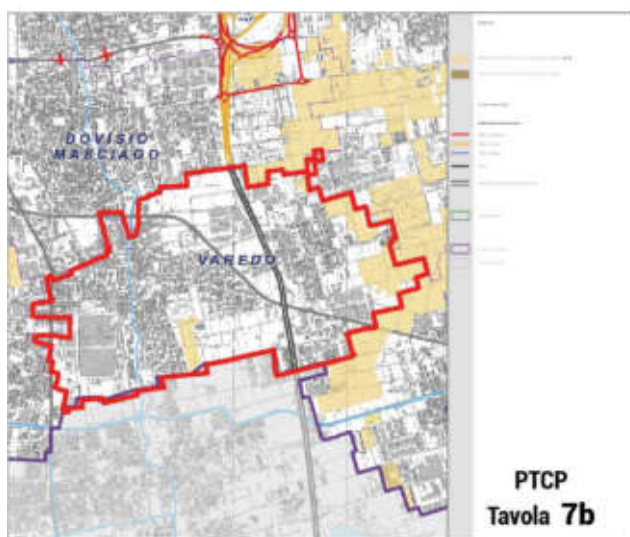
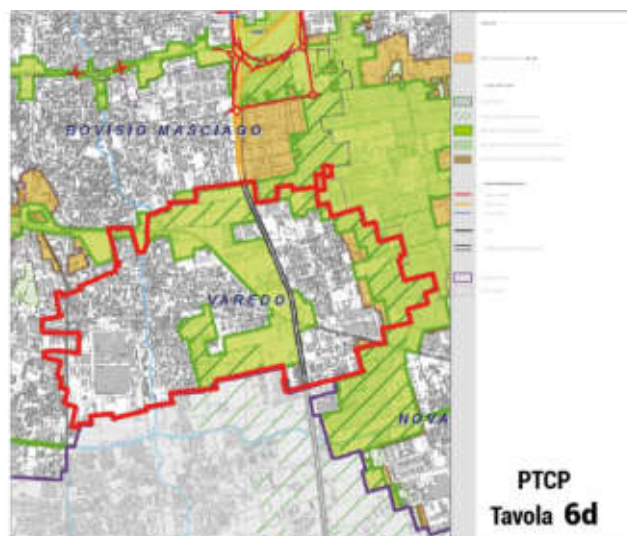
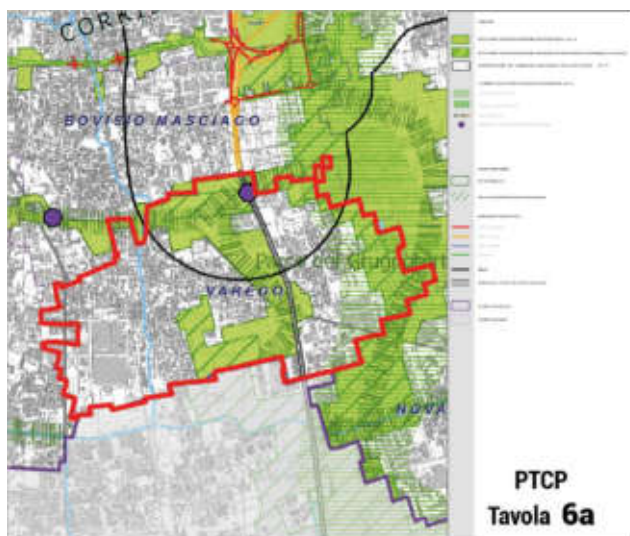
	Os5.5.8 Favorire la pedonalizzazione o la moderazione del traffico veicolare, in prospettiva di una fruizione più allargata, degli assi fondativi dei centri storici IV. Ambiti di degrado o compromissione paesaggistica in essere cfr. Tav. 4 Ptcp Trasformazione della produzione agricola e zootecnica Os7.4 Favorire, attraverso i progetti di recupero, la rinaturazione e contribuire alla costituzione della rete verde di ricomposizione paesaggistica V. Sistemi di tutela paesaggistica Rete verde di ricomposizione paesaggistica (art.31) e corridoio trasversale (art. 32) cfr. Tav. 6a Ptcp Os5.1.1 a) Assicurare il mantenimento degli spazi non costruiti esistenti, il potenziamento e il recupero del verde forestale e delle attività agricole, la conservazione delle visuali aperte, al fine di soddisfare obiettivi di sostenibilità ecologica e di fruizione paesaggistica di rilevanza provinciale; Os5.1.1 b) Assicurare, attraverso la conservazione di tali spazi, la funzione di ricarica della falda acquifera sotterranea evitando una eccessiva impermeabilizzazione dei suoli; Os5.1.1 c) Con riferimento al Corridoio trasversale della rete di ricomposizione paesaggistica, disegnare uno scenario di organizzazione territoriale che, a partire dall'infrastruttura, coniughi le esigenze di valorizzazione territoriale ed economica con quelle di tutela ambientale e paesaggistica, che potrà essere approfondito nell'ambito del Documento di inquadramento per l'ambito territoriale della provincia attraversato dal nuovo tracciato dell'autostrada Pedemontana Ambiti di azione paesaggistica (art.33) cfr. Tav. 6b Ptcp Os5.1.2 a) Tutelare attivamente gli spazi aperti residui; Os5.1.2 b) Promuovere azioni integrate di riqualificazione in un'ottica agronomica, fruitiva e paesaggistica Os5.1.2 c) Promuovere un disegno unitario di ricomposizione paesaggistica e ambientale degli spazi aperti che induca una riqualificazione urbanistica dei tessuti edificati dei loro margini Ambiti di interesse provinciale (art.34) cfr. Tav. 6a Ptcp <u>Os5.1.3 Mantenimento spazi ineditati tra tessuti urbani limitrofi</u> Rete della mobilità dolce (art.35) cfr. Tav. 3b Ptcp Os5.2.14 Recuperare infrastrutture territoriali dismesse/sottoutilizzate Os5.4.11 Separare le infrastrutture della mobilità dolce dalla rete stradale motorizzata Os5.5.9 a) Favorire flussi turistici, spostamenti quotidiani per lavoro/scuola con mezzi e modalità ecologiche Os5.5.9 b) Connettere il sistema delle aree naturali protette e le polarità urbane con mezzi di trasporto alternativi
Obiettivi specifici: 2.3 Sistema della mobilità	Promozione dell'accessibilità sostenibile cfr. Tav. 14 Ptcp Os3.3 a) Evitare che si realizzino insediamenti i cui abitanti o utenti siano nelle condizioni di non potere servirsi agevolmente del TPL, mantenendo i nuovi insediamenti residenziali, produttivi e di servizio entro distanza di agevole accesso pedonale dal trasporto pubblico; Os3.3 b) Collocare i servizi di rango elevato entro distanza di agevole accesso pedonale dai nodi di interscambio di rango più elevato del trasporto su ferro Salvaguardia della nuova viabilità cfr. Tav. 1 Ptcp Os4.1 a) Favorire le relazioni trasversali in direzione est-ovest, sia quelle interne al territorio della provincia che quelle di più lungo raggio; Os4.1 b) Definire una precisa struttura gerarchica della rete stradale Os4.1 c) Favorire il trasferimento della domanda di spostamento verso modalità di trasporto più sostenibili
Obiettivi specifici: 2.4 Sistema insediativo	Sistema insediativo residenziale (art.42) cfr. Tav. 1 Ptcp Os3.4 Corretta valutazione della domanda per la determinazione della capacità insediativa residenziale Insediamenti produttivi (art.43) cfr. Tav. 15 Ptcp Os3.2 a) Migliorare la competitività del territorio promuovendo il miglioramento delle condizioni di compatibilità del sistema produttivo in tutte le sue articolazioni funzionali e territoriali Os3.2 b) Ridurre le incompatibilità tra insediamenti produttivi e residenziali Os3.2 c) Ridurre le incompatibilità tra insediamenti produttivi e valori ambientali e paesaggistici Os3.2 d) Liberare i centri urbani e le zone residenziali dal traffico pesante in attraversamento Grandi strutture di vendita (art.44) Os2.3 a) Regolazione del rapporto tra nuovi insediamenti e sistema stradale provinciale e regionale Os2.3 b) Garanzia di un adeguato livello di accessibilità pubblica degli insediamenti commerciali Os2.3 c) Organizzazione delle attività commerciali all'interno di insediamenti polifunzionali, nuovi e/o esistenti (centri storici, quartieri urbani soprattutto se degradati) in stretta connessione con il sistema dei servizi pubblici e privati, sviluppando con questi opportune sinergie Os2.3 d) Promozione di Sistemi integrati del Commercio, in grado di garantire un giusto equilibrio tra media e grande distribuzione e rete degli esercizi di vicinato

Vengono in seguito riportati gli elementi più rilevanti del PTCP che dovranno essere tenuti in considerazione nella programmazione del territorio comunale. Dal punto di vista dell'assetto territoriale e dello scenario infrastrutturale si riscontra come la città di Varedo risulti interessata dai seguenti aspetti territoriali e programmatici di interesse provinciale, rappresentati all'interno degli elaborati cartografici del Piano provinciale. Segue una sintesi degli elementi che caratterizzano il territorio di Varedo:

ELABORATO	INQUADRAMENTO COMUNALE
Tavola 1 Caratteristiche del sistema insediativo e interventi di trasformazione urbana di rilevanza sovracomunale (Elaborato non prescrittivo)	Presenza comparti produttivi ai margini del tessuto residenziale. Insiste sul territorio comunale una grande struttura di vendita e diverse medie strutture. Si riscontra la presenza di "grandi progetti di recupero e trasformazione urbana" (ex area SNIA).
Tavola 2 Elementi di caratterizzazione ecologica del territorio (Elaborato non prescrittivo)	Il territorio è attraversato trasversalmente da un corridoio regionale primario a bassa o moderata antropizzazione posto sul margine est del territorio, in concomitanza con lo sviluppo (nord-sud) degli ambiti riconosciuti nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS). La parte più a nord del territorio è attraversata da una linea di continuità ecologica che collega il corridoio regionale primario con la zona ovest del territorio. La continuità ecologica risulta interrotta dal passaggio del tracciato della Milano-Meda.
Tavola 3a Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica (Elaborato prescrittivo)	Per quanto concerne gli elementi di prevalente valore naturale, si riscontra la presenza di alcuni orli di terrazzo (ridotta porzione nella zona centro settentrionale del territorio), del torrente Seveso e di alcune residue aree e fasce boscate. Per il sistema degli elementi di prevalente valore storico e culturale, la tavola riporta il perimetro dei nuclei storici, dei comparti urbani al 1930 e gli insediamenti rurali; vi sono architetture civili puntuali (ville, case, palazzi, architetture civili non residenziali, architetture religiose, manufatti della produzione industriale e della produzione agricola) e due ambiti riconosciuti come parco storico/giardino. Ulteriori elementi sono: filari, siepi, la presenza di alberi monumentali, i siti archeologici e la viabilità di interesse storico.
Tavola 3b Rete della mobilità dolce (Elaborato non prescrittivo)	La presenza, lungo il territorio comunale, di percorsi ciclopedonali.
Tavola 4 Ambiti, sistemi ed elementi di degrado e compromissione paesaggistica (Elaborato non prescrittivo)	Gli elementi di degrado o compromissione paesaggistica si riferiscono a: linee elettrodotti, gli elementi detrattori del paesaggio (n.1 impianto di depurazione e un centro commerciale) e le criticità ambientali (corsi d'acqua fortemente inquinati. Oltremodo vi sono alcuni ambiti di degrado/detrattori potenziali, ovvero: aree sterili e incolti
Tavola 5a / 5b Sistema dei vincoli e delle tutele paesistico-ambientali (Elaborato prescrittivo)	Il territorio comunale è interessato da la fascia di rispetto dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde, nella fattispecie il torrente Seveso (D. Lgs.42/04, art.142, c.1, lett.c), da un bene di interesse storico-architettonico (D.Lgs. 42/04 artt. 10 e 116; già L. 1089/39) e dal perimetro del PLIS (l.86/83)
Tavola 6a Progetto di tutela e valorizzazione del paesaggio (Elaborato prescrittivo)	Il territorio comunale interessato dal PLIS è in quadrato nella rete verde di ricomposizione paesaggistica (art.31); gli elementi afferenti alla rete ecologica provinciale sono i corridoi ecologici secondari. Inoltre, una porzione di territorio è interessata dall'area di delimitazione del corridoio trasversale della rete verde
Tavola 6b Viabilità di interesse paesaggistico (Elaborato prescrittivo)	Vengono individuati alcuni tratti panoramici lungo la viabilità esistente (art.28).

ELABORATO	INQUADRAMENTO COMUNALE
Tavola 6d Ambiti di interesse provinciale (Elaborato prescrittivo)	Il territorio è interessato da alcuni lembi di territorio riconosciuti come ambiti di interesse provinciale (art.34), e dagli ambiti della Rete verde di ricomposizione paesaggistica che corrispondono al PLIS.
Tavola 7a/b Rilevanze del sistema rurale / Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (Elaborato prescrittivo)	La parte a sud del territorio risulta interessata da attività di imprenditori, agriturismi, vendita diretta e allevamenti, questi ultimi si trovano anche nel margine est del territorio. La maggior parte del tessuto non urbanizzato della città è riconosciuto come "ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (art. 6)
Tavola 8 Assetto idrogeologico (Elaborato prescrittivo)	Nel territorio si articolano gli ambiti caratterizzati dal fenomeno degli occhi pollini, per fasce che vanno da moderato a quasi nullo in ragione della morfologia del territorio. In corrispondenza del torrente Seveso si trovano opere interferenti alla media criticità ed un'area allagabile con tempo di ritorno 100 anni.
Tavola 9 Sistema geologico e idrogeologico (Elaborato non prescrittivo)	Il sistema delle acque superficiali (art.10) conferma la presenza del reticolo idrografico naturale (torrente Seveso). Il sistema delle acque sotterranee (art.9) individua n.3 pozzi pubblici concentrati per lo più nell'urbanizzato, e l'intero territorio è caratterizzato da aree di ricarica degli acquiferi e aree di ricarica diretta degli acquiferi. Vi è un impianto di depurazione (a sud) e diversi collettori in prossimità del torrente Seveso.
Tavola 10 Interventi sulla rete stradale nello scenario programmatico (Previsioni carattere prevalente)	Si rileva l'intervento di competenza di altri Enti (Città Metropolitana di Milano) per la riqualificazione e/o potenziamento della Milano-Meda.
Tavola 11 Interventi sulla rete del trasporto su ferro nello scenario programmatico (Previsioni carattere prevalente)	Ad uno stadio di progettazione/concertazione meno avanzato, insiste sul territorio comunale: un nuovo tracciato (collegamento), il potenziamento e la riqualificazione infrastrutturale delle linee su ferro (rispettivamente, ferrovia e metrotramvia) e la riqualificazione della stazione ferroviaria di Varedo
Tavola 12 Schema di assetto della rete stradale nello scenario di piano (Elaborato prescrittivo)	Il territorio è attraversato trasversalmente, direzione est-ovest, dalla strada extraurbana secondaria e viabilità urbana principale di I° livello (art. 40) esistente, la SS527 "Bustese", e una strada extraurbana principale, con svincoli a più livelli (art. 40) da riqualificare e/o potenziare (Milano-Meda)
Tavola 13 Schema di assetto della rete del trasporto su ferro nello scenario di piano (Elaborato non prescrittivo)	Il territorio comunale è attraversato trasversalmente (direzione nord-sud) la linea di I° livello (Linee ferroviarie interessate dal servizio suburbano e/o collegamenti esterni alla Provincia e linee metropolitane) esistente, tratto "Milano-Affori-Varedo"; inoltre, vi è una linea di II° livello (Linee ferroviarie non interessate dal servizio suburbano e linee metrotranvie) da riqualificare.
Tavola 14 Ambiti di accessibilità sostenibile (Elaborato non prescrittivo)	Buona parte delle direttrici stradali che attraversano il territorio comunale è riconosciuta come "Viabilità urbana ed extraurbana percorsa dalle linee del trasporto pubblico su gomma", aventi un buffer inerente agli ambiti di accessibilità del servizio di trasporto pubblico su gomma. Per quanto riguarda l'accessibilità delle stazioni del servizio pubblico su ferro, vi è la stazione di interscambio di Varedo.
Tavola 15 Classificazione funzionale delle strade nello scenario programmatico: individuazione delle strade a elevata compatibilità di traffico operativo (Elaborato prescrittivo)	È riconosciuta la viabilità ad elevata compatibilità di traffico operativo (art.43), ovvero Strade a elevata compatibilità di traffico operativo già classificate nella rete di stato di fatto. Tra gli altri temi, vi è l'indicazione della viabilità di grande comunicazione esistente e relativi svincoli.
Tavola 16 Aree urbane dismesse e aree urbane sottoutilizzate (Elaborato non prescrittivo)	Sul territorio di Varedo è riconosciuta un'area urbana dismessa (art.47) – ex SNIA

Seguono gli estratti delle principali tavole del PTCP della Provincia di Monza e Brianza, in riferimento al territorio di Varedo (ovvero, gli elementi di maggior rilievo e di carattere prescrittivo, propedeutici allo sviluppo del nuovo PGT).



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

Contenuti minimi del PTCP di Monza e della Brianza

La tabella seguente evidenzia il recepimento all'interno del PGT degli elementi disciplinati dalle norme di attuazione del PTCP di Monza e della Brianza. In tal senso, viene dunque definita la conformità delle scelte di Piano e degli interventi edilizi con i contenuti minimi della pianificazione dell'ente provinciale (art.5 Nta del PTCP), oltremodo descritta con gli elaborati di Piano interessati dai suddetti contenuti (ove presenti).

Elementi	Art. PTCP	Recepimento (ove presente) e declinazione del nuovo PGT	Elaborati del nuovo PGT interessati (tavole principali di riferimento)
Osservatorio	Art. 5Bis	Assente	-
Individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico	Art. 6 Art. 7	AAS – Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico provinciale;	DP04; DP06; DP10; PS03; PR02; PR03;
Assetto idrogeologico	Art. 8	Ambiti dell'aggiornamento studio geologico, idrogeologico, sismico	DP06; DP07; DP10; PR02; PR03
Sistema delle acque sotterranee	Art. 9	Ambiti dell'aggiornamento studio geologico, idrogeologico, sismico	DP06; DP07; DP10; PR02; PR03
Sistema delle acque superficiali	Art. 10	Reticolo idrico principale (torrente Seveso);	DP04; DP06; PS03; PR02; PR03
Elementi geomorfologici	Art. 11	Ambiti dell'aggiornamento studio geologico, idrogeologico, sismico	Tavola 1 "Carta geologica e geomorfologica"
Boschi e fasce boscate	Art. 12	Territori Boscati (art. 142, 42/2004) Boschi e fasce boscate (PTCP); Filari (fonte: Dusa)	DP04; DP06; PS03;
Sistema ed elementi di prevalente valore storico-culturale e simbolico-sociale	Art. 13 Art. 15 Art. 16 Art. 17 Art. 20 Art. 21 Art. 22 Art. 23 Art. 24 Art. 25 Art. 26 Art. 27 Art. 28	Alberi monumentali; Beni culturali e edifici di interesse storico e architettonico PTCP; Ambiti e/o immobili di interesse storico culturale SIIRBEC; Beni architettonici di interesse culturale dichiarato MIBACT Siti archeologici RAPTOR Viabilità di interesse storico PTCP Tratti panoramici lungo la viabilità esistente PTCP; NAF e comparti storici 1888 e 1903	DP04; DP06; DP10; PS03; PR02; PR03
Ambiti territoriali estrattivi e cave di recupero	Art. 29	Assente	-
Rete verde di ricomposizione paesaggistica	Art. 31	Perimetro della Rete verde di ricomposizione paesaggistica; Proposta di ampliamento del perimetro della Rete verde di ricomposizione paesaggistica; Elementi della rete ecologica provinciale	DP04; DP06; DP10; PS03; PR03

Ambiti di interesse provinciale	Art. 34	Ambiti di interesse provinciale protocollo	PR03; PR04
Rete della mobilità dolce	Art. 35	Itinerario esistente; Itinerario in previsione; Itinerario dei comuni limitrofi esistente; Itinerario dei comuni limitrofi in previsione; Piani e programmi per mobilità sostenibile	DP02; DP04; DP06; DP09; DP10; PS02; PS03; PR02; PR03
Parchi locali di interesse sovracomunale	Art. 36	Perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale "GruBrìa"; Proposta di rettifica in ampliamento;	DP04; DP06; DP09; DP10; PS02; PS03; PR02; PR03
Valutazione di incidenza e siti della Rete Natura 2000	Art.36Bis	Assente	-
Promozione dell'accessibilità sostenibile	Art. 39	Ambiti di accessibilità sostenibile	DP03
Classificazione gerarchica e funzionale della viabilità di rilevanza sovracomunale	Art. 40	Classificazione della rete stradale (art. 2 D.L.vo n.285/92 e s.m.i)	DP01
Salvaguardia e tutela delle nuove infrastrutture per la mobilità	Art. 41	Corridoi di salvaguardia urbanistica; Fascia di rispetto della viabilità stradale;	DP07; DP10; PR02; PR03
Sostenibilità degli ambiti di trasformazione	Art. 45	Verifica del consumo di suolo e del bilancio ecologico	PR06; PR07; PR08
Modalità di governo del consumo di suolo	Art. 46	Verifica del consumo di suolo e del bilancio ecologico	PR06; PR07; PR08
Aree urbane dismesse e sottoutilizzate e ambiti della rigenerazione	Art. 47	Ambiti di rigenerazione urbana ai sensi dell'art.8, comma 2, lett. e quinquies) della LR. 12/2005 e smi	DP10; PS02; PS03; PR02; PR03

Si precisa che la verifica in ordine alla riduzione del consumo di suolo, così come prescritto dall'Allegato B del PTCP, è stata esperita nella sezione 6, Parte 3 del presente Documento di Piano e all'interno delle tavole "PR06 – Carta di verifica del consumo di suolo" e "PR07 – Carta di verifica del bilancio ecologico di suolo".

2.3. L'adeguamento del PTR e del PTCP alla L.r. 31/2014 ai fini della riduzione del consumo di suolo

All'interno della legislazione urbanistica di livello regionale si è inserito vigorosamente il tema della riduzione del consumo di suolo non edificato, al fine di tragguardare l'obiettivo fissato dalla Commissione Europea: l'azzeramento del consumo di suolo entro il 2050.

La Regione Lombardia ha recepito il messaggio posto a livello europeo con la pubblicazione della legge regionale n. 31/2014 *"Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato"*. La legge regionale definisce un obiettivo chiaro per il governo del territorio della Lombardia: ridurre, attraverso l'adeguamento della pianificazione urbanistica vigente, il consumo di suolo libero in quanto *"risorsa non rinnovabile e bene comune di fondamentale importanza per l'equilibrio ambientale"*, attivando allo stesso tempo la rigenerazione del suolo attualmente occupato da edificazioni.

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.

Adeguamento del PTR alla L.r. n.31/2014 e s.m.i.

L'integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) ai sensi della l.r. n. 31 del 2014 per la riduzione del consumo di suolo, elaborata in collaborazione con le Province, la Città metropolitana di Milano, alcuni Comuni rappresentativi e di concerto con i principali stakeholder, è stata approvata dal Consiglio regionale con delibera n. 411 del 19 dicembre 2018, ed ha acquisito efficacia il 13 marzo 2019, con la pubblicazione sul BURL n. 11, Serie Avvisi e concorsi, dell'avviso di approvazione (comunicato regionale n. 23 del 20 febbraio 2019). I nuovi PGT adottati successivamente al 13 marzo 2019 devono risultare coerenti con criteri e gli indirizzi individuati dal PTR per contenere il consumo di suolo.

I criteri di riduzione del consumo di suolo

La suddetta legge n.31/2014 definisce attraverso il PTR i criteri per attuare la politica regionale per tragguardare l'obiettivo comunitario del 2050 *"occupazione netta di terreno pari a zero"*. I criteri generali sono indirizzati a identificare:

- la misura, ovvero la precisazione delle definizioni già contenute nella legge al fine della loro applicabilità, la determinazione delle soglie di riduzione cui il PTR intende tendere, e la specificazione di metodologie di calcolo condivise, chiare ed uniformi per facilitare i confronti fra i vari livelli di pianificazione e omogeneizzarne informazioni e base conoscitiva;
- la qualità, ovvero la definizione di criteri e attenzioni connesse ai caratteri dei suoli agricoli, alle specificità multifunzionali del sistema rurale, ai valori ambientali e ai fattori insediativi che devono indirizzare le scelte di governo del territorio anche in tema di contenimento del consumo di suolo; criteri ed attenzioni dettagliati attraverso cartografie e banche dati valide anche per gli altri livelli di pianificazione, fino alla scala comunale;
- **la carta del consumo di suolo dei PGT**, quale strumento sia di verifica che di progetto per l'attuazione delle politiche di riduzione del consumo di suolo a livello locale;

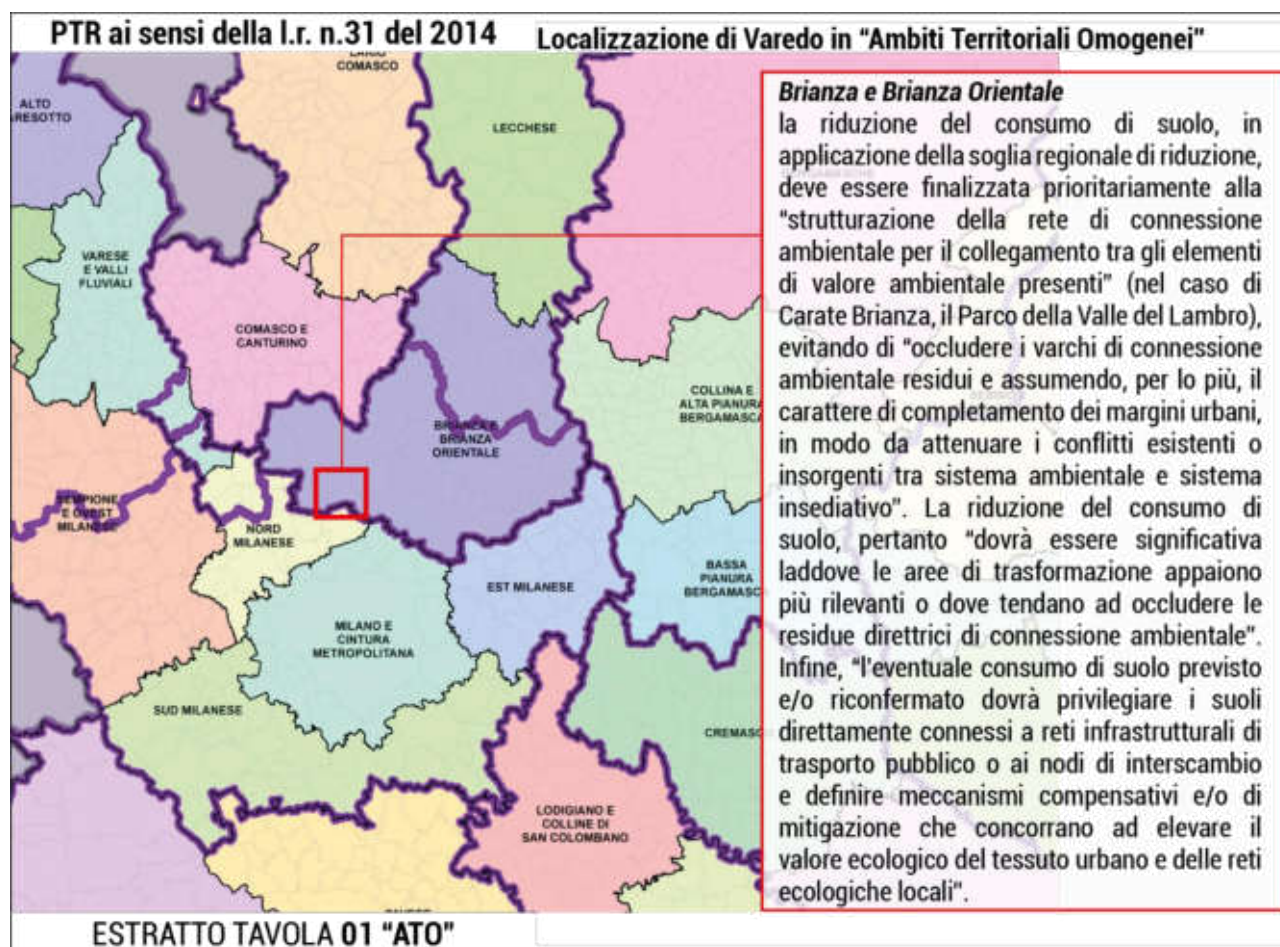
- l'articolazione del territorio per Ambiti territoriali omogenei (ATO), ovvero il riconoscimento delle specificità territoriali e la loro breve descrizione al fine di orientare l'attività di condivisione, calibrazione ed attuazione delle soglie a livello locale;
- la rigenerazione, ovvero l'individuazione di strumenti di vario livello per l'attivazione dei processi di sostituzione, qualificazione, recupero del patrimonio territoriale, urbano, ed edilizio esistente;
- il monitoraggio, finalizzato a rendere reciprocamente disponibili fra i diversi livelli di governo del territorio un sistema di indicatori e di informazioni volti a verificare l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo e a favorire la progressiva definizione del processo di co-pianificazione delineato dall'integrazione del PTR, nonché a riorientare le scelte al variare dei parametri assunti al momento del progetto di Piano.

Le finalità dei suddetti criteri, ma più in generale di tutto l'apparato urbanistico del PTR integrato ai sensi della Lr. n.31/2014, sono quindi molteplici e concretizzabili come segue:

- definire i compiti e i ruoli che devono svolgere le diverse amministrazioni, la Regione, la Città Metropolitana, le Province e i Comuni per raggiungere gli obiettivi del PTR in attuazione della l.r. n. 31/2014 e prevederne i termini di collaborazione interistituzionale;
- adottare un quadro di riferimento condiviso e un insieme di informazioni utili anche per la formazione di una base conoscitiva omogenea, al fine della gestione e il monitoraggio del Piano;
- orientare le fasi iniziali del processo di co-pianificazione; il carattere innovativo della politica introdotta dalla l.r. n. 31/2014 comporta infatti un periodo iniziale di sperimentazione e condivisione delle scelte pianificatorie, necessario a verificarne il grado di attuazione e le ricadute sul sistema economico-sociale e insediativo regionale, anche attraverso l'acquisizione di dati aggiornati e verificati a un livello di dettaglio maggiore rispetto a quello regionale;
- indirizzare la pianificazione nelle scelte di trasformazione, nel dare attuazione all'obiettivo di ridurre il consumo di suolo, nel raggiungere la soglia tendenziale regionale di riduzione del consumo di suolo, definendo gli elementi da valutare per la salvaguardia del suolo e dei valori del sistema rurale e ambientale in raccordo con le altre politiche regionali e con le attenzioni formulate in genere nei PTCP;
- individuare i caratteri del processo di verifica continua degli obiettivi di Piano nelle successive fasi di adeguamento e monitoraggio;
- indicare un sistema di monitoraggio del consumo di suolo.

L'integrazione del PTR ai sensi delle l.r. n. 31/2014 adotta il principio della suddivisione del territorio regionale per ambiti territoriali omogenei (Ato), riconosciuti come articolazioni territoriali espressioni 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. Ogni Ato viene descritto attraverso l'individuazione di elementi ordinatori, con riferimento specifico a elementi e sistemi di pregio e valore ambientale, al sistema delle tutele, alle caratteristiche qualitative dei suoli, all'evoluzione del processo insediativo, al sistema infrastrutturale, alle polarità indicate dai PTCP, al sistema delle relazioni, all'estensione della superficie urbanizzata ed urbanizzabile, all'incidenza delle aree da rigenerare.

Il territorio di Varedo ricade all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) *"Brianza e Brianza orientale"*, per la quale si individuano specifici indicatori per la riduzione del consumo di suolo in relazione al territorio di Monza e della Brianza.

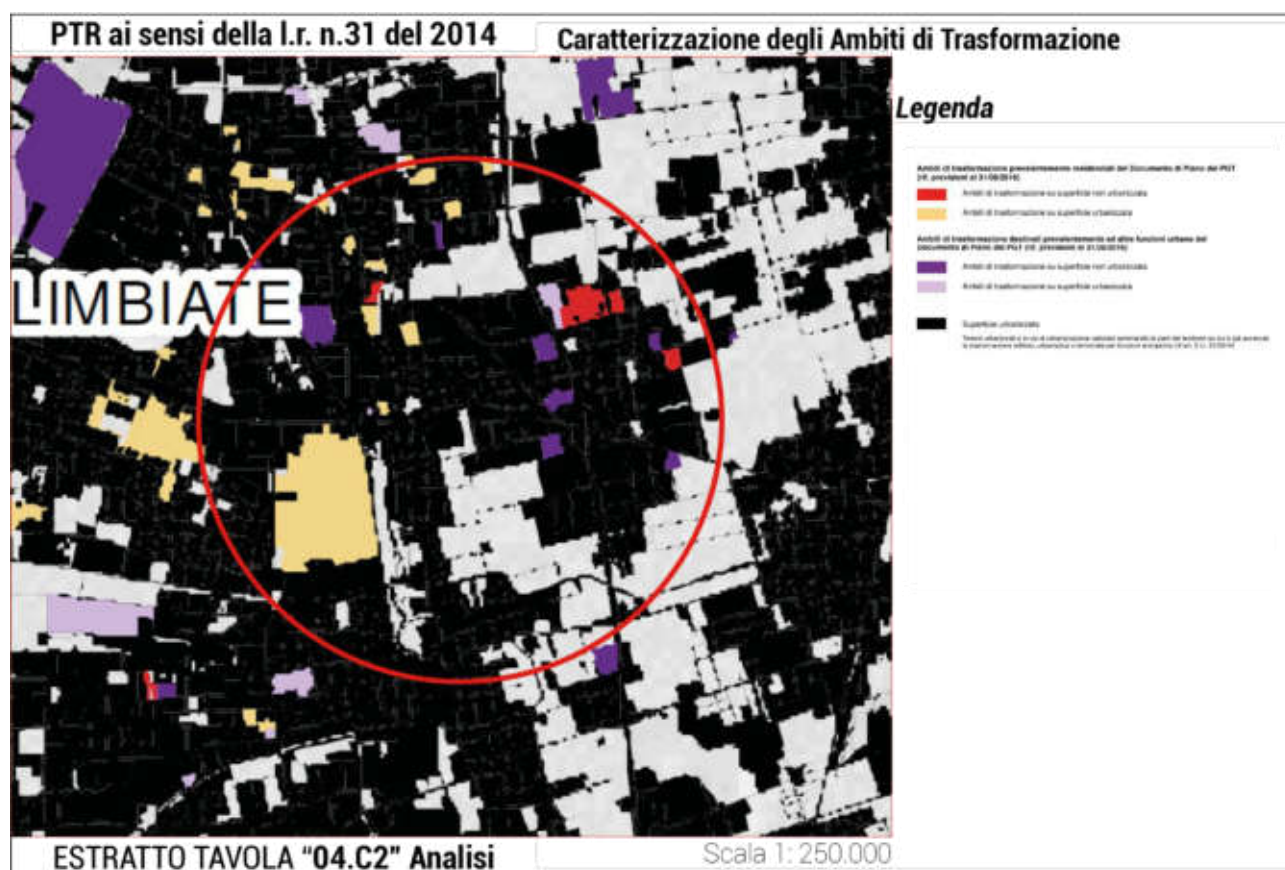
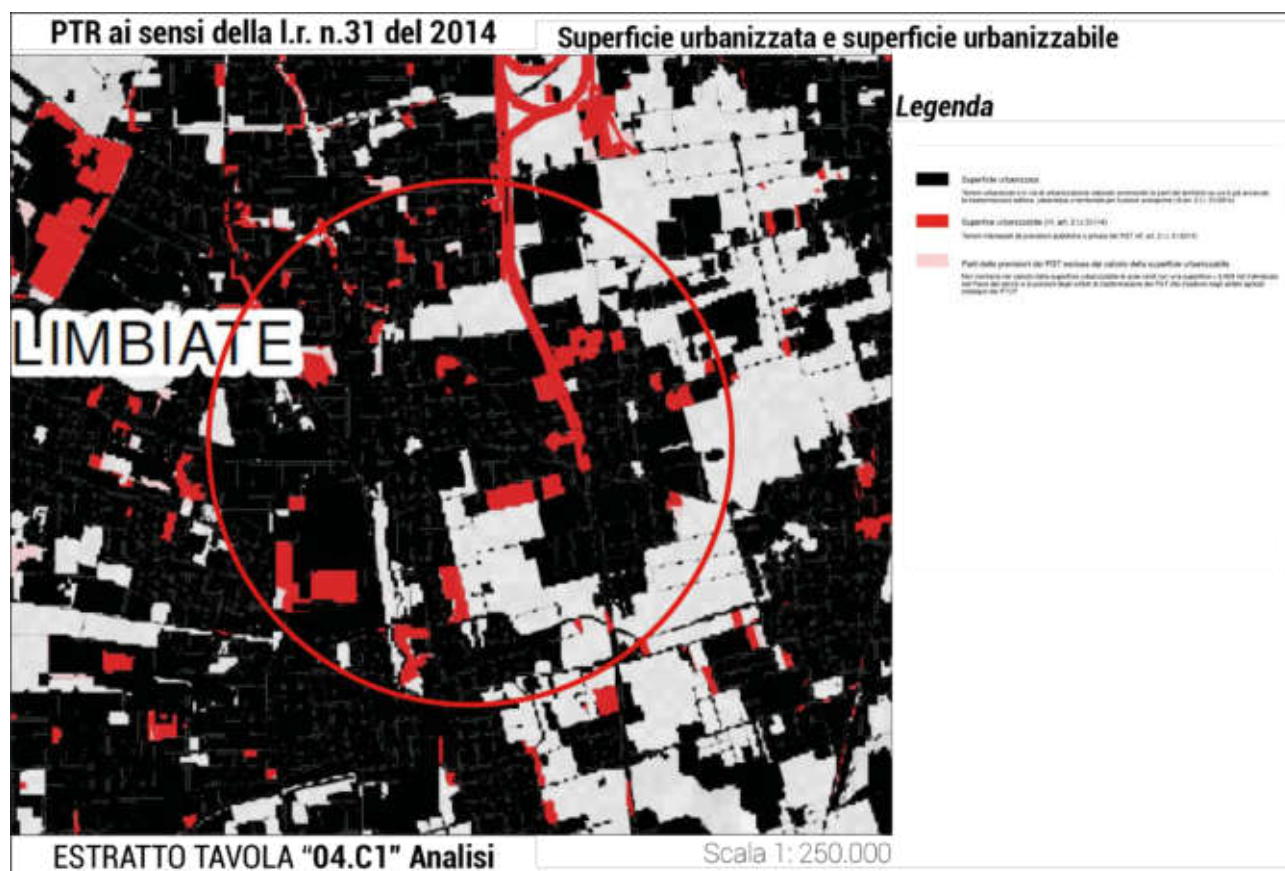


L'indice di urbanizzazione provinciale, del 52,7%, è secondo, in tutta la Regione, solo a quello dell'ambito di Milano della Cintura Metropolitana, di cui costituisce la naturale prosecuzione verso nord. Il livello di criticità indotto dalla elevata urbanizzazione è ulteriormente aggravato dalla sua collocazione nella porzione più densa del sistema metropolitano lombardo. In questo 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.

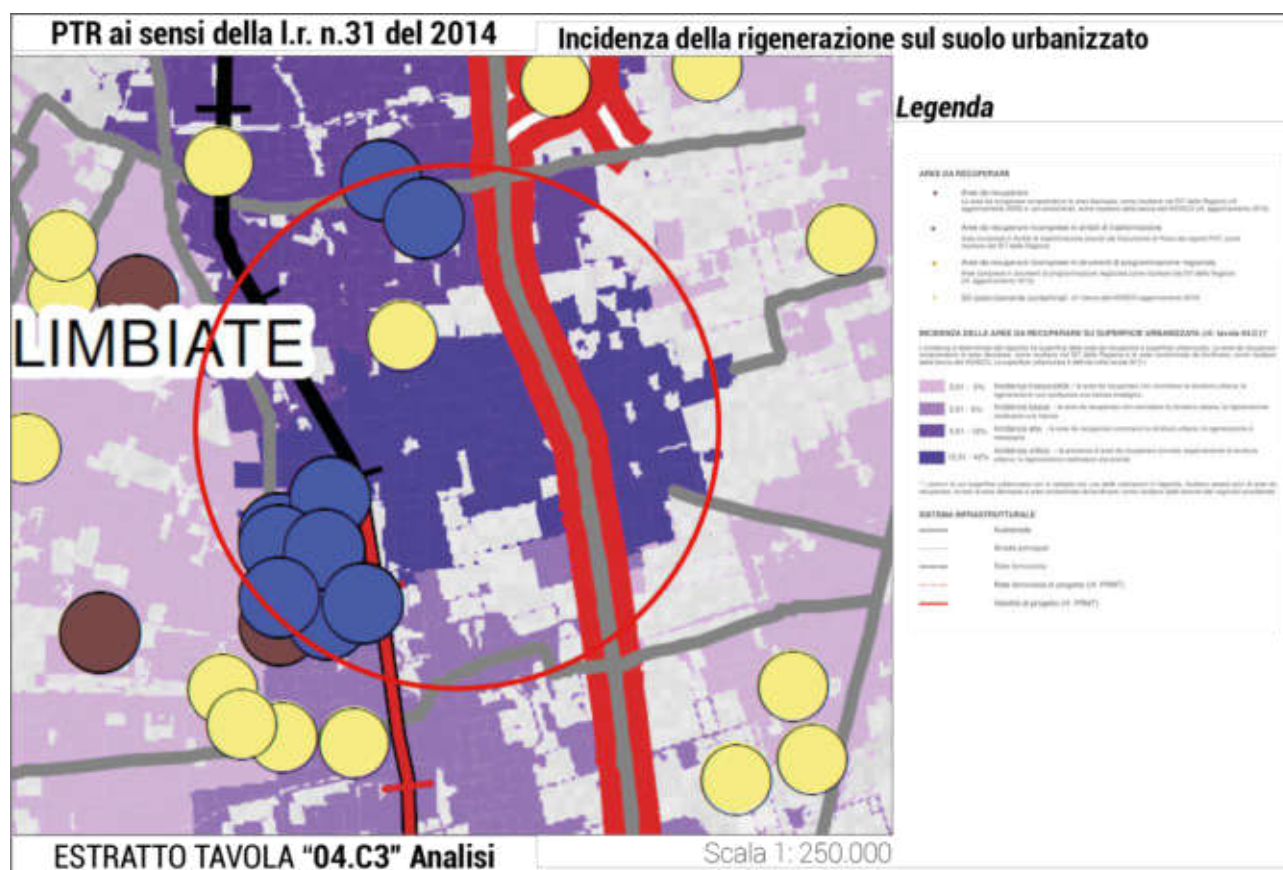
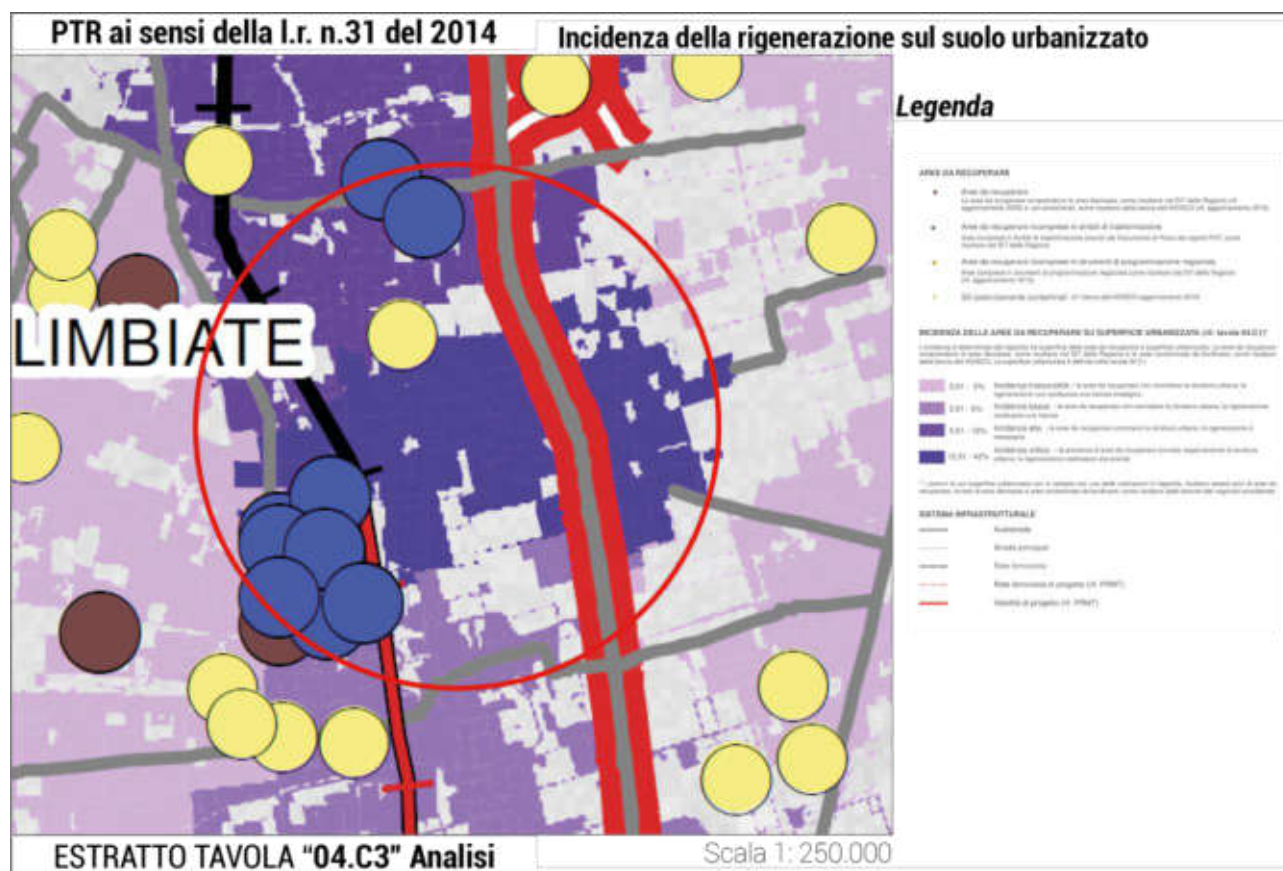
L'intensità del consumo di suolo è ulteriormente evidenziata dal secondo indicatore (indice di suolo netto), che presenta valori critici per l'area del capoluogo e la sua cintura. Le previsioni di consumo di suolo dei PGT sono perlopiù limitate a episodi di cintura e completamento dei margini urbani. Nelle aree in cui vi sono alti livelli di conflittualità tra sistema insediativo e valori ambientali, il livello di tutela ambientale delle aree libere è affidato ad alcuni PLIS e ai parchi regionali presenti lungo i confini esterni dell'Ato.

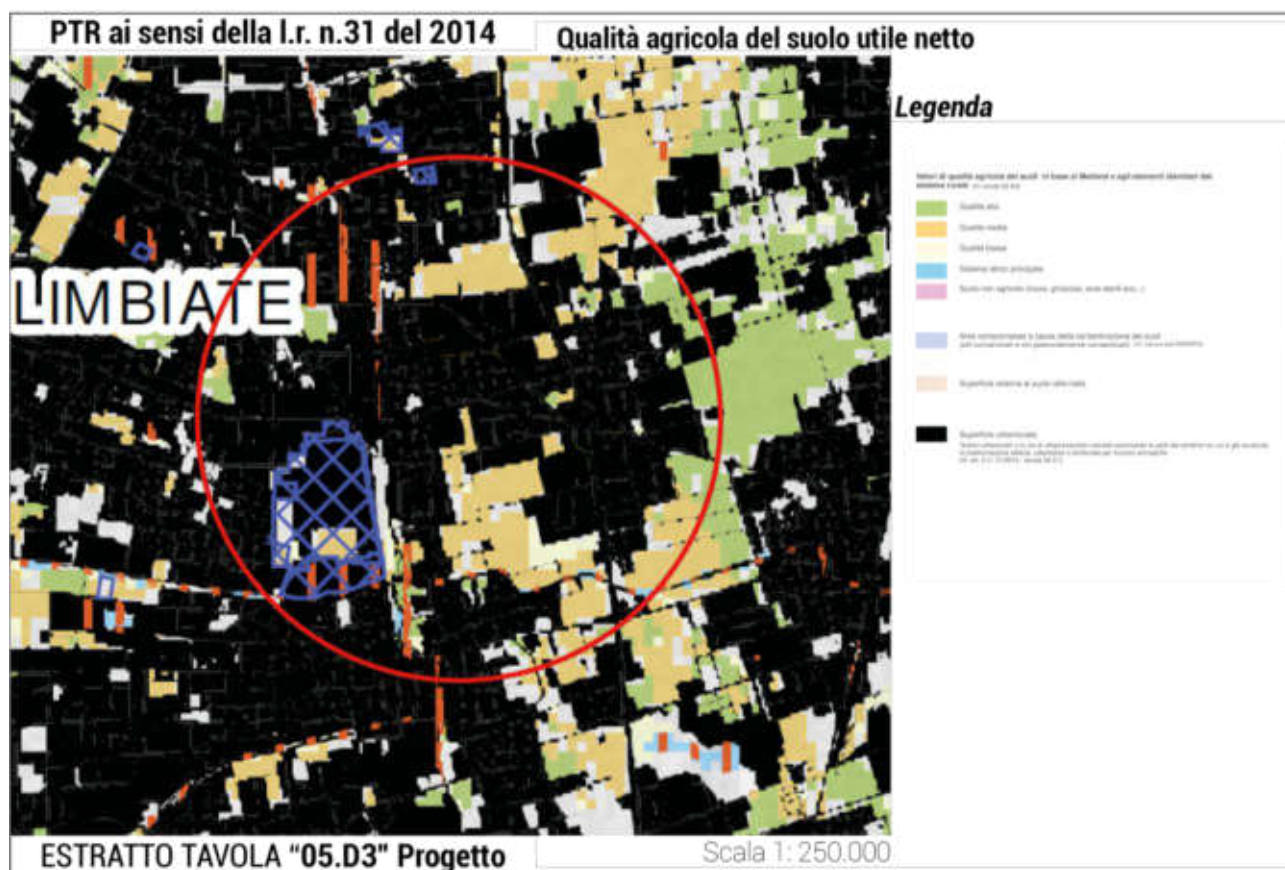
In generale, la riduzione del consumo di suolo deve essere declinata rispetto alle gerarchie territoriali dell'Ato, al ruolo di Monza, Milano e delle loro aree metropolitane, con l'applicazione dei criteri generali dettati dal PTR.

Gli estratti cartografici seguenti descrivono criteri ed indicatori utili alla riduzione del consumo di suolo a Varedo, partendo dall'indagine dell'urbanizzato/urbanizzabile.

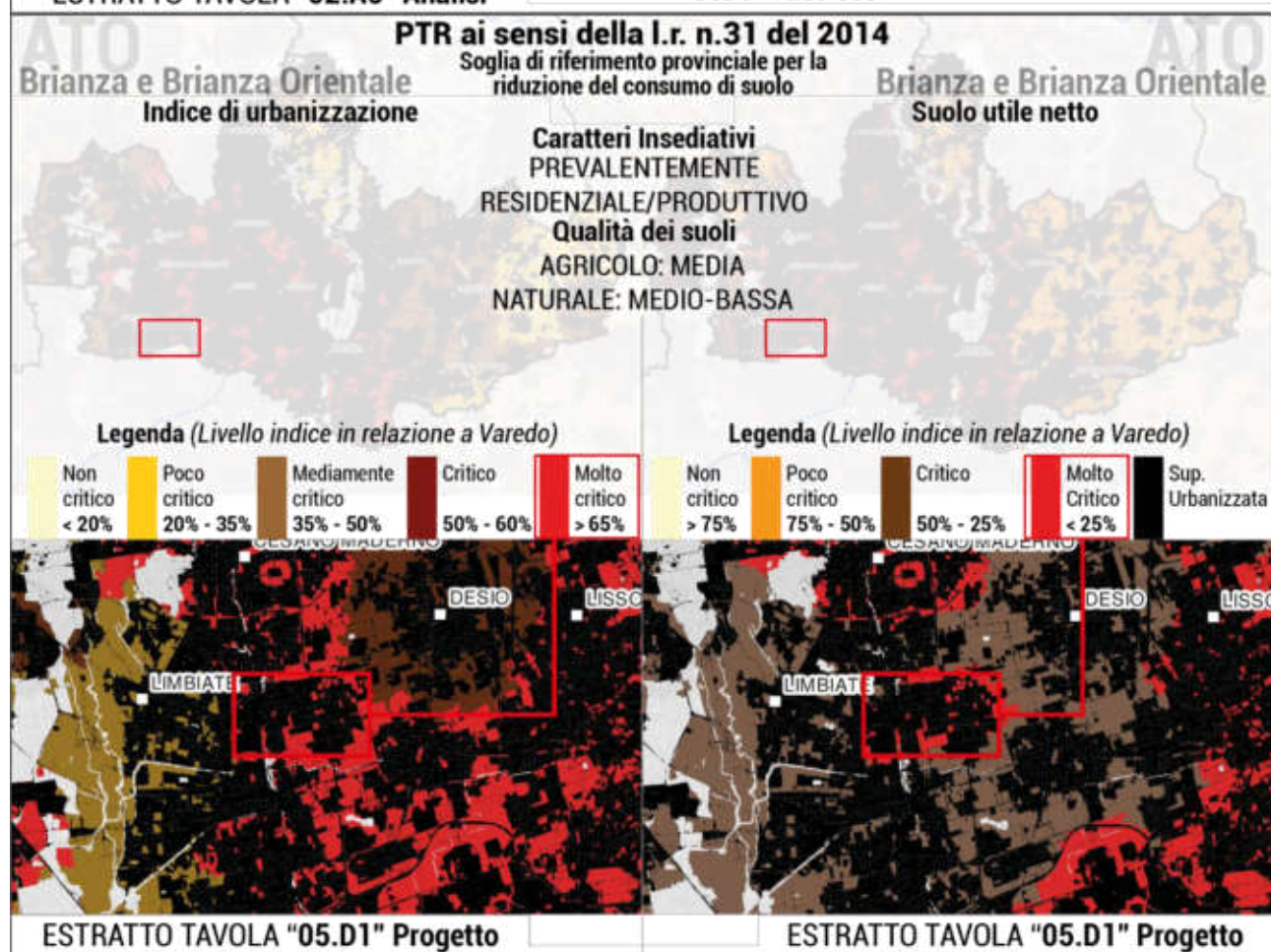
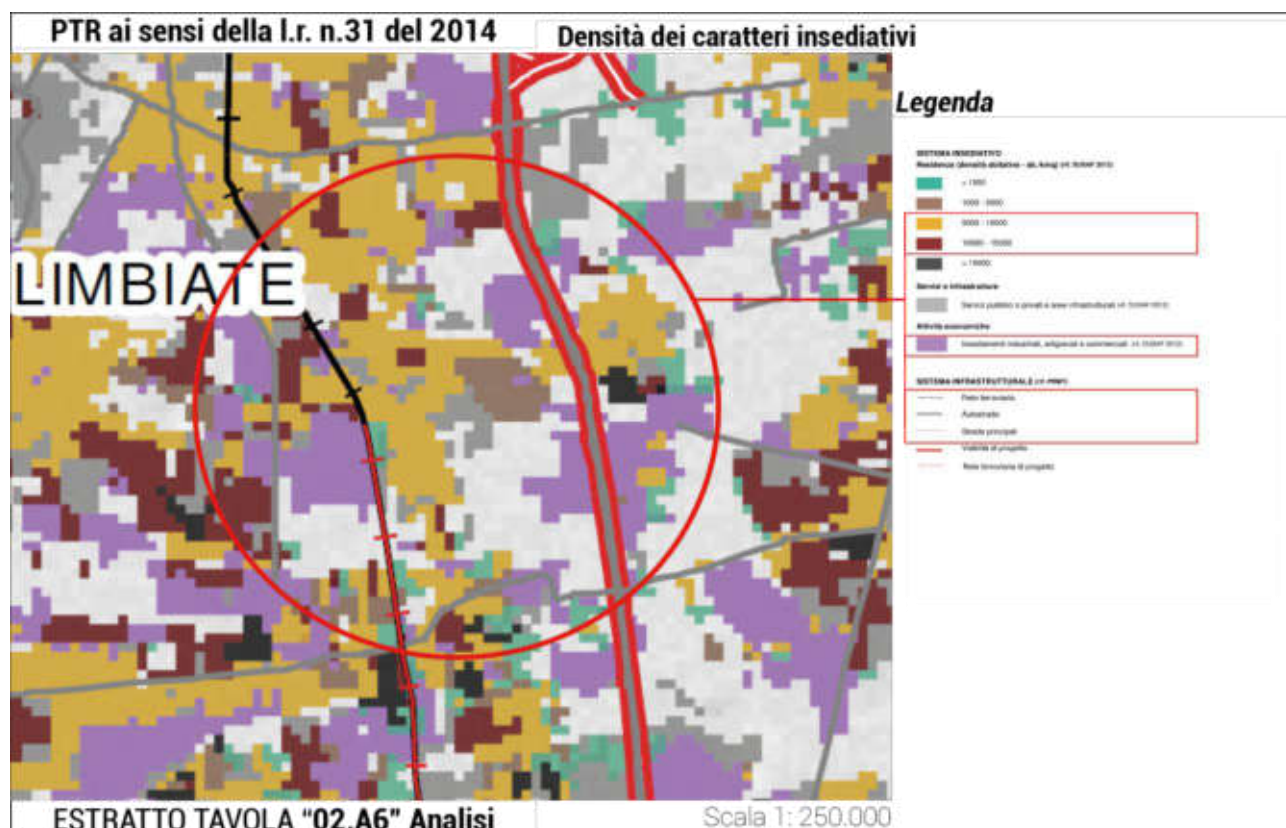


Le politiche di rigenerazione sono attivabili con l'ausilio degli strumenti delineati dal PTR per gli areali di rilevanza sovralocale di interesse strategico (incidenza critica per Varedo).



[illegible]

I suddetti criteri sono da applicare nel rispetto ai caratteri insediativi e degli indici dell'Ato "Brianza e Brianza orientale" mostrati nei seguenti estratti cartografici.



In merito a Varedo, si evince che l'indice di urbanizzazione ricade in un livello molto critico (> 65%), così come l'indice del suolo utile netto. Nella porzione di territorio in cui ricade la città di 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.

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). Oltremodo, il progetto di integrazione del PTR alla Lr. 31/2014 apre inoltre lo scenario di una possibile declinazione della riduzione del consumo di suolo e delle azioni di rigenerazione, anche, rispetto alle gerarchie territoriali dell'ambito.

Lo scenario di riduzione del consumo di suolo dell'Allegato B del PTCP di Monza e Brianza adeguato alla Lr. n.31/2014

Con la recente approvazione del PTCP di Monza e Brianza adeguato alla Lr. n.31/2014 con D.C.P. n.4 del 15 febbraio 2022 e pubblicato sul BURL in data 06/04/2022 (Serie Avvisi e Concorsi n. 14), vengono recepite le soglie di riduzione di consumo di suolo per le funzioni residenziali e per altre funzioni per ciascun comune. L'allegato B parte integrante dell'art.46 delle Norme del Ptcp e costituisce, insieme all'apparato normativo, l'adeguamento del Ptcp alla soglia regionale di riduzione del consumo di suolo ai sensi della LR 31/2014. Al fine di approfondire i contenuti, i criteri e le finalità del suddetto allegato, si rimanda alla specifica sezione del presente Documento di Piano (Cfr. 2.4, Parte I), anticipando che le soglie di riduzione del consumo di suolo indicate per il territorio di Varedo sono rispettivamente il 50% per funzioni residenziali e 45% per le altre funzioni.

L'obiettivo di contenimento del consumo di suolo nel Piano delle Regole e Piano dei Servizi

Al fine di avere un quadro generale sui termini del consumo di suolo per il territorio di Varedo, è opportuno specificare che all'obiettivo minimo di *riduzione del consumo di suolo* in adeguamento alla soglia comunale di riduzione stabilita dal Ptcp adeguato alla Lr. 31/2014, si affianca il tema del *contenimento del consumo di suolo*. Se da un lato, la riduzione del consumo di suolo deve essere verificata – secondo i termini di legge – rispetto a tutti gli ambiti di trasformazione (AT) individuati dal Documento di Piano su suolo libero vigenti al 2 dicembre 2014, il contenimento del consumo di suolo, incentrato sul "bilancio ecologico di suolo" (così come definito ai sensi della let. c.), c.1 art. 2 della Lr. 31/2014), riguarda invece le superfici urbanizzate ed urbanizzabili all'interno del tessuto urbano consolidato, e dovrà essere affrontato quindi nell'ambito delle scelte riguardanti il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole, tenendo conto altresì dei seguenti criteri definiti dal nuovo PTCP di Monza e Brianza: i.) eventuali azioni a bilancio ecologico del suolo devono assicurare la conservazione dei suoli di maggiore valore qualitativo; ii.) 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.

L'adeguamento del PTCP alla soglia regionale di riduzione del consumo di suolo ai sensi della L.R. 31/2014

Al fine di quanto operato dal nuovo PGT in termini di riduzione di consumo di suolo (sezione 4 e 5, Parte III del presente Documento di Piano), si richiama l'approvazione con D.P.C. n.4 del 15/02/2022 (Burl-Sac n.14 del 06/04/2022) della Variante del PTCP in adeguamento alla soglia regionale di riduzione del consumo di suolo ai sensi della L.R. 31/2014.

L'elaborato di riferimento di tale adeguamento è l'Allegato B, in cui si definiscono (richiamano) gli obiettivi provinciali, le soglie e i criteri per i PGT (parte integrante dell'art. 46 delle Nta) per le politiche di riduzione del consumo di suolo. In generale, i contenuti dell'adeguamento del Ptcp sono sviluppati a partire dall'integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014, con particolare riferimento al documento *"Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo"*. Preliminarmente all'elaborazione della proposta di adeguamento sono stati ricondotte alla scala provinciale le analisi del PTR con la duplice finalità:

- di ottenere un quadro di conoscenza quantitativo e un quadro di conoscenza qualitativo più vicino alla realtà del territorio della Provincia di Monza e della Brianza;
- di tenere conto delle specificità del vigente Ptcp, integrando tali quadri di conoscenza con quelle componenti strutturali del piano stesso che ne determinano le strategie generali.

Il documento è strutturato in due parti. La prima parte (obiettivi, articolazione soglie, criteri):

- **gli obiettivi provinciali di riduzione del consumo di suolo.** Gli obiettivi sono espressi in soglie % di riduzione e ricondotti a un valore assoluto di superficie ricavato a partire dalle stime - effettuate a scala provinciale - degli ambiti di trasformazione (AT) su suolo libero vigenti al 2 dicembre 2014 (entrata in vigore della LR 31/2014). Gli obiettivi di riduzione sono espressi con riferimento all'anno 2025;
- **l'articolazione delle soglie di riduzione tra i Comuni della Provincia.** L'articolazione è effettuata sulla base della partizione del territorio in n.10 unità territoriali denominate QAP (Quadri ambientali provinciali) e del livello di criticità dell'indice di urbanizzazione territoriale del QAP;
- **i criteri per la determinazione e il recepimento delle soglie comunali di riduzione nei PGT.** I criteri specificano le variabili di adattamento delle soglie assegnate dalla Provincia per QAP alle specificità dei singoli Comuni (determinazione delle soglie comunali di riduzione), alcune particolari opzioni di scelta ai fini dell'applicazione delle soglie (applicazione delle soglie di riduzione), altre indicazioni qualitative a supporto delle scelte comunali in fase di recepimento delle soglie (indirizzi per l'applicazione delle soglie di riduzione).

La seconda parte (analisi) supporta i contenuti della prima illustrando:

- la ripartizione del territorio provinciale in **QAP** (quadri ambientali provinciali);
- la stima del **fabbisogno insediativo** provinciale e il metodo utilizzato;
- le analisi, quantitative e qualitative, e le indagini sviluppate in funzione del progetto di adeguamento del Ptcp (indici di suolo, stima delle previsioni di AT, stima delle riduzioni già effettuate dai PGT)
- le analisi correlate alle variabili di adattamento delle soglie di riduzione alle specificità comunali.

Rispetto a quanto richiamato, in particolare si ricorda che:

i.) gli obiettivi provinciali di riduzione del consumo di suolo (con riferimento al 2025).

Tenuto conto delle stime effettuate relativamente al fabbisogno provinciale residenziale e per la funzione produttiva, le soglie provinciali di riduzione del consumo di suolo² sono così individuate:

- 45% della superficie complessiva degli Ambiti di trasformazione (AT) su suolo libero a destinazione prevalentemente residenziale, vigenti al 2 dicembre 2014;
- 40% 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)³ 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 Brianza adeguato alla Lr. n.31/2014 e s.m.i. identifica per Varedo un indice di urbanizzazione (a livello comunale) *"molto critico"*, corrispondente ad una percentuale di urbanizzazione tra il > 65% della superficie comunale.

Tuttavia, rientrando nell'ambito QAP n.2 del PTCP della Provincia di Monza e Brianza, per il quale invece viene assegnato un livello di criticità *"critico"*⁴, a Varedo viene dunque assegnato il livello *"critico"* di urbanizzazione territoriale del QAP di appartenenza, a cui corrisponde una soglia di riduzione del consumo di suolo così suddivisa:

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

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 a Varedo in funzione del livello di criticità dell'Indice di urbanizzazione territoriale (IUT) del QAP di appartenenza, è prevista da

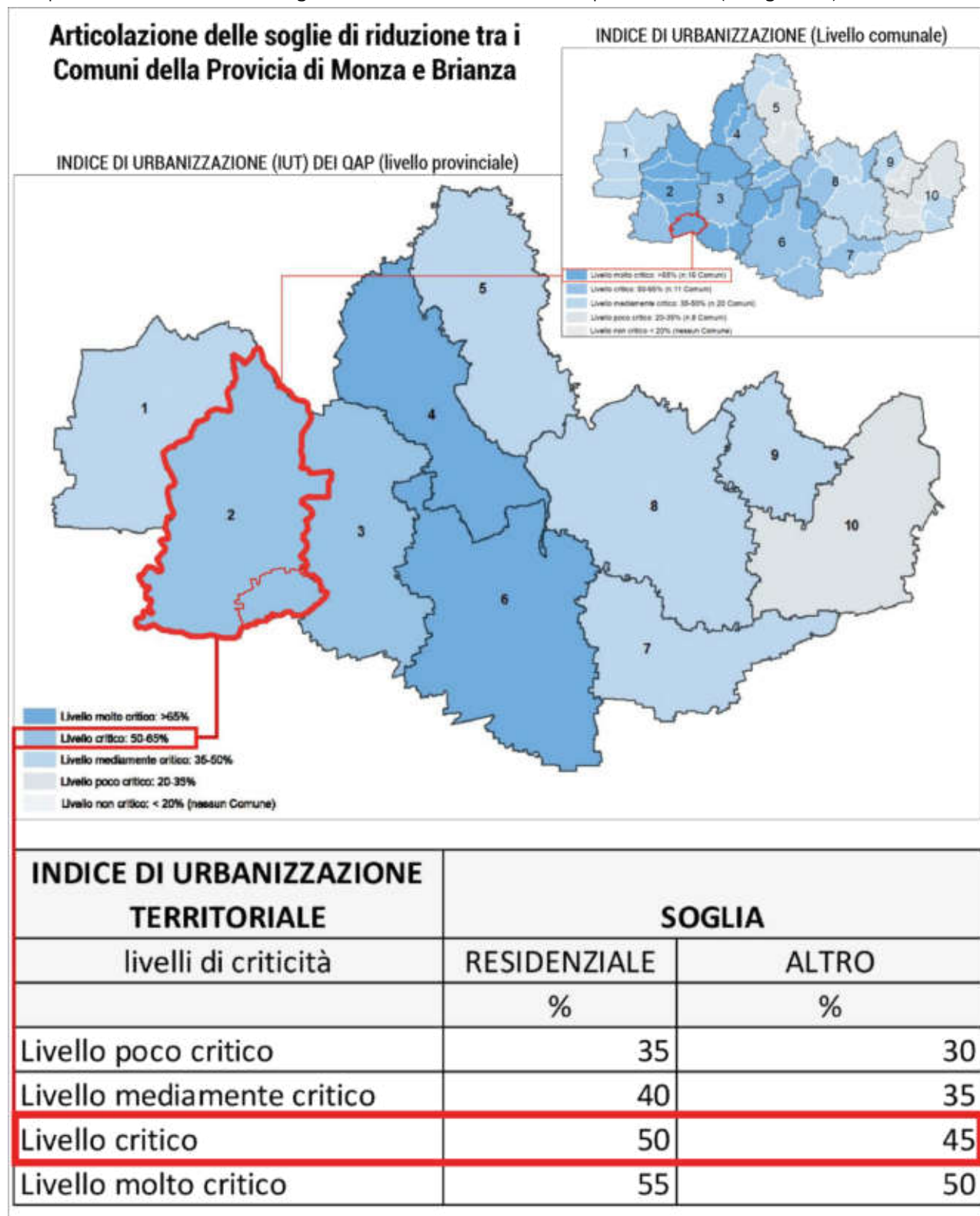
²Gli obiettivi sono espressi in soglie % di riduzione e ricondotti a un valore assoluto di superficie ricavato a partire dalle stime - effettuate a scala provinciale - degli ambiti di trasformazione (AT) su suolo libero vigenti al 2 dicembre 2014 (entrata in vigore della LR 31/2014). Gli obiettivi di riduzione sono espressi con riferimento all'anno 2025.

³ Vengono a tal fine individuati quattro livelli di criticità dell'indice di urbanizzazione territoriale dei QUP, da "poco critico" a "molto critico".

⁴ Per il quale viene riscontrato un indice di urbanizzazione superiore al 65%.

parte dei Comuni l'applicazione di specifiche variabili di adattamento⁵ delle soglie alle specificità locali nella misura indicata in relazione ai seguenti sistemi: a. sistema insediativo; b. sistema di mobilità; c. sistema paesaggistico ambientale.

Si riporta l'estratto delle soglie di riduzione individuate per Varedo (Allegato B).



⁵ Le variabili di adattamento sono espresse in termini di punti massimi di riduzione o di maggiorazione della soglia. Il Comune sceglie a quali delle soglie (residenziale/altro) applicare le variabili di adattamento, potendo, in alternativa, applicarle ad entrambe in quota parte.

Ai fini della determinazione della soglia comunale di riduzione del consumo di suolo, 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 2014⁶ per destinazioni prevalente ("residenziale" e "altro") e calcolare, applicando la soglia corrispondente attribuita in base al QAP di appartenenza, la superficie di riduzione.
- 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 suolo⁷, evidenziando, nel caso, se -per una o per entrambe le destinazioni- non sussista sufficiente quantità di superficie atta a garantire la riduzione.
- 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, 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
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

Da ultimo, si ricorda che il nuovo PGT ha provveduto a verificare le soglie assegnate dalla Provincia (per QAP) alle specificità della città di Varedo, attraverso la disamina delle variabili di adattamento.

⁶ Nel caso specifico di Varedo verranno dunque verificate le aree di trasformazione su suolo libero previste dal previgente PGT approvato nel 2014 e non poste in attuazione alla data del 2 dicembre 2014.

⁷ Nel caso specifico di Varedo verranno dunque verificate le aree di trasformazione su suolo libero previste dalla vigente Variante approvata nel 2020 e non poste in attuazione all'avvio del procedimento.

2.4. L'insieme degli aspetti naturali e paesaggistici propedeutici alla costruzione del disegno di Rete Ecologica Regionale (RER), provinciale (REP) e verde (RV)

La Giunta regionale lombarda, nell'ambito dell'effettiva ed efficace attuazione degli obiettivi del Piano Territoriale Regionale (PTR), ha approvato con atto n. VIII/10962 del 30/12/2009 il disegno definitivo di Rete Ecologica Regionale (RER), istituita all'interno dello strumento di programmazione e pianificazione territoriale di scala regionale come *"Infrastruttura prioritaria per la Lombardia nell'ambito del Piano Territoriale Regionale"* (designazione stipulata con Ddg. n.3376 del 03/04/2007). Il disegno di Rete Ecologica Regionale (RER) intende perseguire il raggiungimento dei seguenti macro-obiettivi posti da PTR:

- **Obiettivo 7:** Tutelare la salute del cittadino, attraverso il miglioramento della qualità dell'ambiente, la prevenzione e il contenimento dell'inquinamento delle acque, acustico, dei suoli, elettromagnetico, luminoso e atmosferico;
- **Obiettivo 10:** Promuovere l'offerta integrata di funzioni turistico-ricreative sostenibili, mettendo a sistema le risorse ambientali, culturali, paesaggistiche, e agroalimentari della regione e diffondendo la cultura del turismo non invasivo;
- **Obiettivo 14:** Riequilibrare ambientalmente e valorizzare paesaggisticamente i territori della Lombardia, anche attraverso un attento utilizzo dei sistemi agricolo e forestale come elementi di ricomposizione paesaggistica, di rinaturalizzazione del territorio, tenendo conto delle potenzialità degli habitat;
- **Obiettivo 17:** Garantire la qualità delle risorse naturali e ambientali, attraverso la progettazione delle reti ecologiche, la riduzione delle emissioni climalteranti ed inquinanti, il contenimento dell'inquinamento delle acque, acustico, dei suoli, elettromagnetico e luminoso, la gestione idrica integrata;
- **Obiettivo 19:** Valorizzare in forma integrata il territorio e le sue risorse, anche attraverso la messa a sistema dei patrimoni paesaggistico, culturale, ambientale, naturalistico, forestale e agroalimentare e il riconoscimento del loro valore intrinseco come capitale fondamentale per l'identità della Lombardia.

Il riconoscimento della RER come "infrastruttura verde prioritaria per la Lombardia" viene di conseguenza inquadrato, insieme alla Rete Verde Regionale, anche nel Piano Paesaggistico Regionale (PPR) negli ambiti dei "sistemi a rete". Gli obiettivi che la RER si prefigge in maniera più specifica rispetto a quelli posti dal PTR, e che il PPR valuta come essenziali, sono:

- il consolidamento e il potenziamento di adeguati livelli di biodiversità vegetazionale e faunistica, attraverso la tutela e la riqualificazione di biotopi di particolare interesse naturalistico;
- il riconoscimento delle aree prioritarie per la biodiversità;
- l'individuazione delle azioni prioritarie per i programmi di riequilibrio ecosistemico e di ricostruzione naturalistica, attraverso la realizzazione di nuovi ecosistemi o di corridoi ecologici funzionali all'efficienza della Rete, anche in risposta ad eventuali impatti e pressioni esterni;
- l'offerta di uno scenario ecosistemico di riferimento e collegamenti funzionali per l'inclusione dell'insieme dei SIC e delle ZPS nella Rete Natura 2000 (Direttiva Comunitaria 92/43/CEE), in modo da poterne garantire la coerenza globale;

- il mantenimento delle funzionalità naturalistiche ed ecologiche del sistema delle Aree Protette nazionali e regionali, anche attraverso l'individuazione delle direttrici di connettività ecologica verso il territorio esterno rispetto a queste ultime;
- la previsione di interventi di deframmentazione mediante opere di mitigazione e compensazione per gli aspetti ecosistemici, e più in generale l'identificazione degli elementi di attenzione da considerare nelle diverse procedure di valutazione ambientale;
- l'articolazione del complesso dei servizi ecosistemici rispetto al territorio, attraverso il riconoscimento delle reti ecologiche di livello provinciale e locale (comunali e sovracomunali);
- la limitazione del "disordine territoriale" e il consumo di suolo contribuendo ad un'organizzazione del territorio regionale basata su aree funzionali, di cui la Rete Ecologica costituisce asse portante per quanto riguarda le funzioni di conservazione della biodiversità e di servizi ecosistemici.

Il disegno di Rete Ecologica Regionale è propedeutico per raggiungere le finalità previste in materia di biodiversità e servizi ecosistemici, a partire dalla Strategia di Sviluppo Sostenibile Europea (2006) e dalla Convenzione internazionale di Rio de Janeiro (05/06/1992).

La dimensione della Rete Ecologica si sviluppa a livello regionale inquadrandosi nel più vasto scenario territoriale e ambientale delle regioni biogeografiche alpina e padana attraverso uno schema direttore che individua:

- Siti di Rete Natura 2000;
- Parchi, Riserve naturali, Monumenti naturali e Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (PLIS);
- principali direttrici di frammentazione dei sistemi di relazione ecologica;
- ambiti prioritari (gangli) di riqualificazione in contesti ecologicamente impoveriti;
- corridoi ecologici primari, da conservare o ricostruire mediante azioni di rinaturazione;
- principali progetti regionali di rinaturazione.

La trasposizione sul territorio della RER avviene mediante i progetti di Rete Ecologica Provinciale e locali (come, soprattutto, quella Comunale) che, sulla base di uno specifico Documento di Indirizzi, dettagliano la suddetta Rete Regionale. I principali obiettivi correlati alla definizione della Rete Ecologica, a diversi livelli, sono:

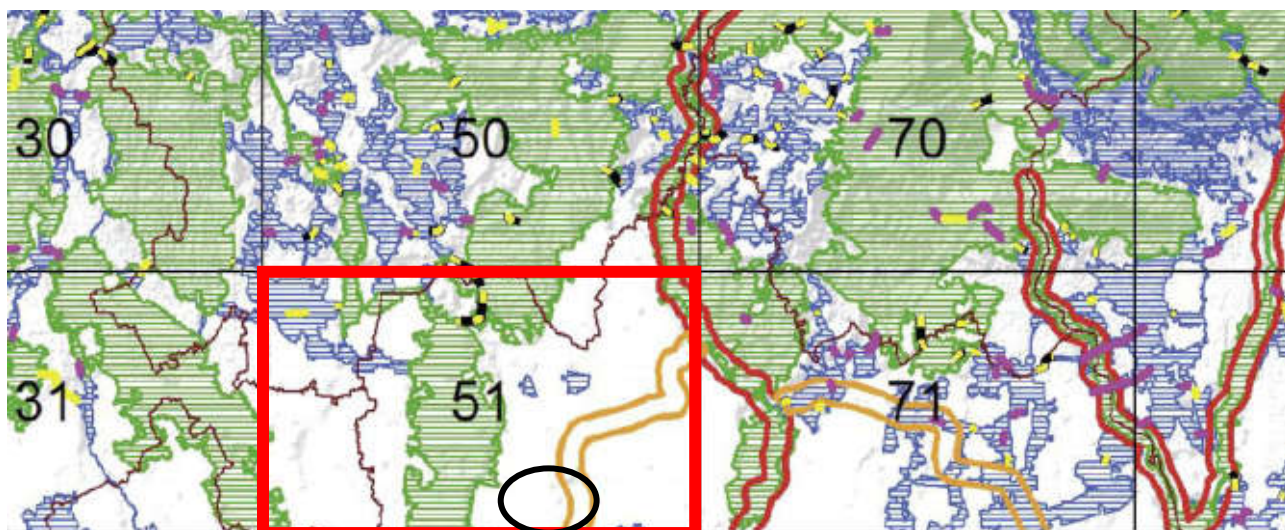
- il consolidamento e il potenziamento di adeguati livelli di biodiversità vegetazionale e faunistica;
- la realizzazione di nuovi ecosistemi o di corridoi ecologici funzionali all'efficienza della Rete, anche in risposta ad eventuali impatti e pressioni esterni;
- la riqualificazione di biotopi di particolare interesse naturalistico;
- la previsione di interventi di deframmentazione mediante opere di mitigazione e compensazione ambientale;
- l'integrazione con il Sistema delle Aree Protette e l'individuazione delle direttrici di permeabilità verso il territorio esterno rispetto a queste ultime.
- Negli elementi primari della RER (corridoi e gangli) si applicheranno i seguenti principi:
- le aree della RER costituiscono sito preferenziale per l'applicazione di misure ambientali e progetti di rinaturazione promossi da Regione Lombardia;
- costituiscono sito preferenziale per l'individuazione di nuovi PLIS;

- le trasformazioni in grado di compromettere le condizioni esistenti di naturalità e/o funzionalità ecosistemica (connettività ecologica, produzione di biomasse in habitat naturali, ecc.) sono in genere da evitare accuratamente. Qualora in sede di pianificazione locale venga riconosciuta un'indubbia rilevanza sociale, le trasformazioni sulle aree sensibili potranno essere realizzate solo prevedendo interventi di compensazione naturalistica, da eseguire sullo stesso elemento di Rete (corridoi o gangli). Gli interventi collocati entro un corridoio primario dovranno garantire che rimanga permeabile una sezione trasversale > 50% della sezione prevista dalla RER.

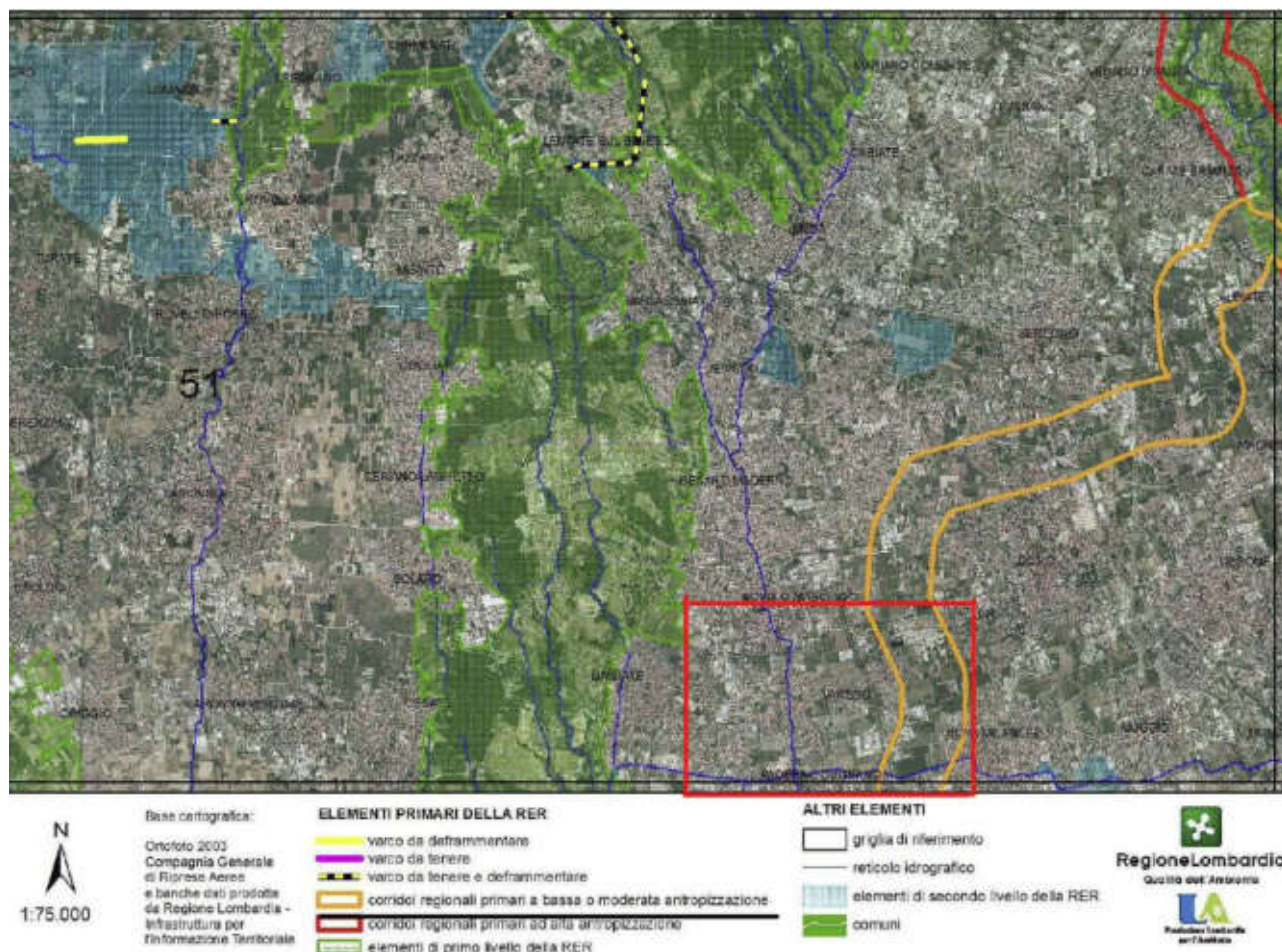
In riferimento al territorio di Varedo, esso è caratterizzato da alcune porzioni di tessuto agricolo e naturale; in particolare, in corrispondenza degli ambiti del PLIS "GruBrìa" è identificato un "corridoio regionale a bassa o moderata antropizzazione". In riferimento all'Allegato 1 della RER "Tavola d'Inquadramento dei settori della Rete Ecologica Regionale", Varedo ricade nel seguente settore:

- **Settore 51: Groane**

Settore fortemente urbanizzato dell'alto milanese, che però presenta importanti aree sorgente in termini di rete ecologica quali le Groane, la Brughiera Briantea, i Boschi di Turate e un tratto di Valle del Lambro. Comprende inoltre altre aree di pregio quali il Parco regionale Bosco delle Querce, la Valle del Lura, il PLIS della Brianza centrale e parte del PLIS Grugnotorto – Villorese (Gru Brìa). Le Groane, in particolare, occupano il più continuo ed importante terreno semi-naturale dell'alta pianura a nord di Milano, caratterizzato da un mosaico di boschi misti di Pino silvestre, Farnia, Castagno, Betulla, Carpino nero; brughiere relitte a Brugo; stagni; "fossi di groana", ovvero canali a carattere temporaneo scavati nell'argilla grazie allo scorrimento dell'acqua piovana e ospitanti numerose specie di anfibi durante la riproduzione. Il Parco delle Groane ospita specie di grande interesse naturalistico quali il raro lepidottero *Maculinea alcon*, la Rana di Lataste, il Capriolo, il Succiacapre (nidificante) e il Tarabuso (svernante). Il settore è localizzato a cavallo tra le province di Milano, Como e Varese e comprende centri urbani di dimensioni significative quali Saronno, Desio, Lissone, Seregno, Meda. È delimitato a W dagli abitati di Gerenzano e Turate, a S dagli abitati di Garbagnate Milanese e Sonago, a SE dalla città di Monza e a N da Mariano Comense e Giussano. È percorso da corsi d'acqua naturali quali il Fiume Lambro, il Torrente Lura, il Torrente Seveso e, nell'area delle Groane, dai torrenti Lombra, Gusa e Gambogera.



Estratto Allegato 1 alla RER "Tavola d'inquadramento dei settori della Rete Ecologica Regionale"



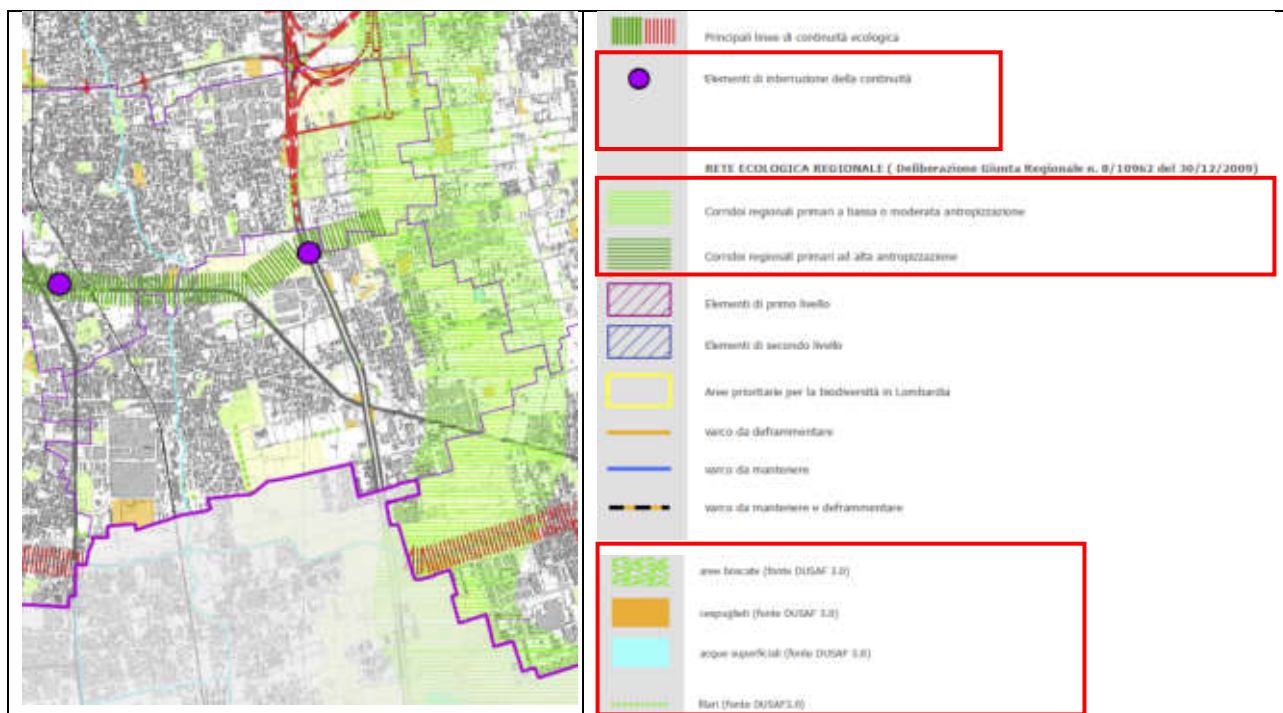
Estratto da "Relazione Rete Ecologica Regionale"

In merito alla costruzione del disegno della Rete Ecologica Provinciale (REP), il PTCP della Provincia di Monza e Brianza definisce, come espresso nell'art. 31 delle Nta, la suddetta REP come elemento strutturale del sistema paesistico ambientale e di tutela paesaggistica.

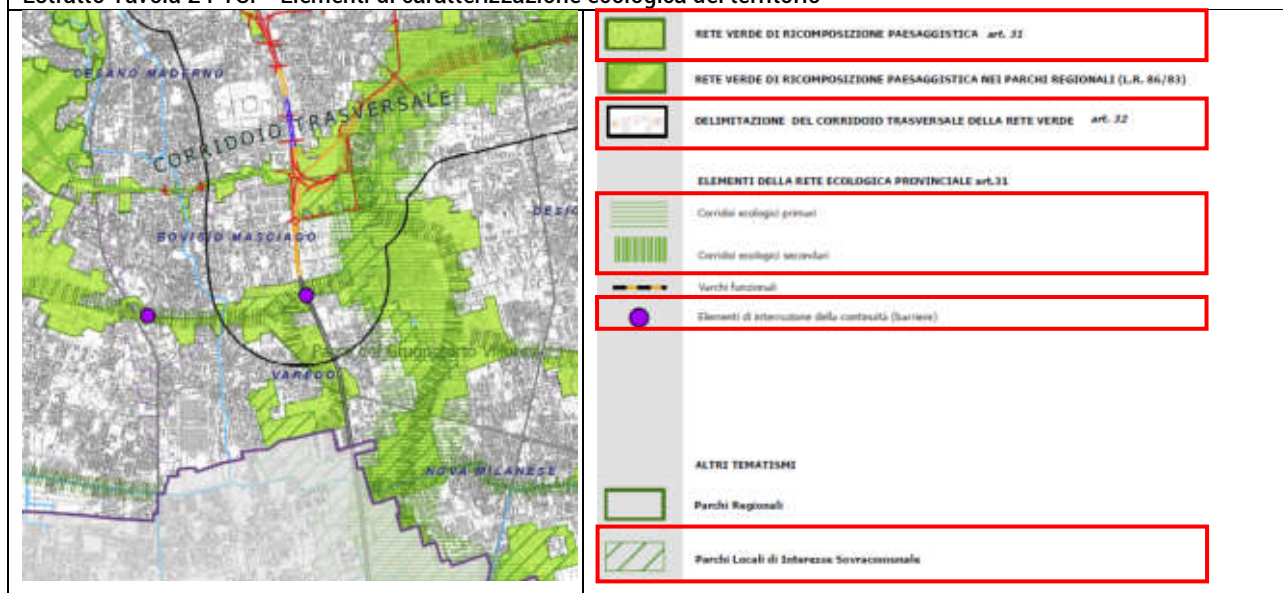
Dunque, tra i compiti del PTCP rientra l'individuazione della rete ecologica provinciale, di cui principali elementi derivano dalla declinazione di maggior dettaglio della rete ecologica regionale, e la rete verde provinciale di ricomposizione paesaggistica e delle correlate proposte di PLIS e green way, l'attento inserimento paesaggistico di corridoi tecnologici e delle infrastrutture della mobilità, i percorsi di fruizione paesaggistica.

La rappresentazione cartografia prodotta dal PTCP, mostra una classificazione ed estensione della REP che può essere precisata da parte degli strumenti urbanistici comunali e intercomunali, nonché dai piani di settori, da strumenti di programmazione negoziata e dagli ampliamenti previsti da intese provinciali sottoscritte o non sottoscritte.

Per quanto concerne il territorio di Varedo, le rappresentazioni cartografiche per la REP sono individuate in due elaborati grafici differenti: Tav.2 "Elementi di caratterizzazione ecologica del territorio" e Tav. 6a "La rete verde di ricomposizione paesaggistica" (seguono gli estratti).



Estratto Tavola 2 PTCP "Elementi di caratterizzazione ecologica del territorio"



Estratto Tavola 6a PTCP "La rete verde di ricomposizione paesaggistica"

Gli elementi della RV e della REP che risultano all'interno della città di Varedo sono:

- **Rete verde di ricomposizione paesaggistica (art 31)**, che include la quasi totalità del tessuto agricolo (zona est, sud e centrale) che circonda il tessuto urbanizzato di Varedo, esterno ed interno agli ambienti del PLIS; la porzione centro settentrionale del territorio rientra nel "corridoio trasversale della rete verde (art. 32)";
- **Corridoi ecologici primari e secondari**, che corrispondono alla declinazione provinciale dei corridoi regionali ad alta e bassa/moderata antropizzazione della RER, e che si estendono in corrispondenza delle zone individuate per lo sviluppo della Rete verde di ricomposizione paesaggistica. Si evince un elemento di interruzione della continuità ecologica, che corrisponde alla barriera infrastrutturale della "Milano-Meda".

Si ricorda che gli elementi delle reti ecologiche di livello sovralocale sono riportati all'interno della tavola PS03 "Carta della rete ecologica comunale e dei servizi ecosistemici".

PARTE II

IL QUADRO CONOSCITIVO

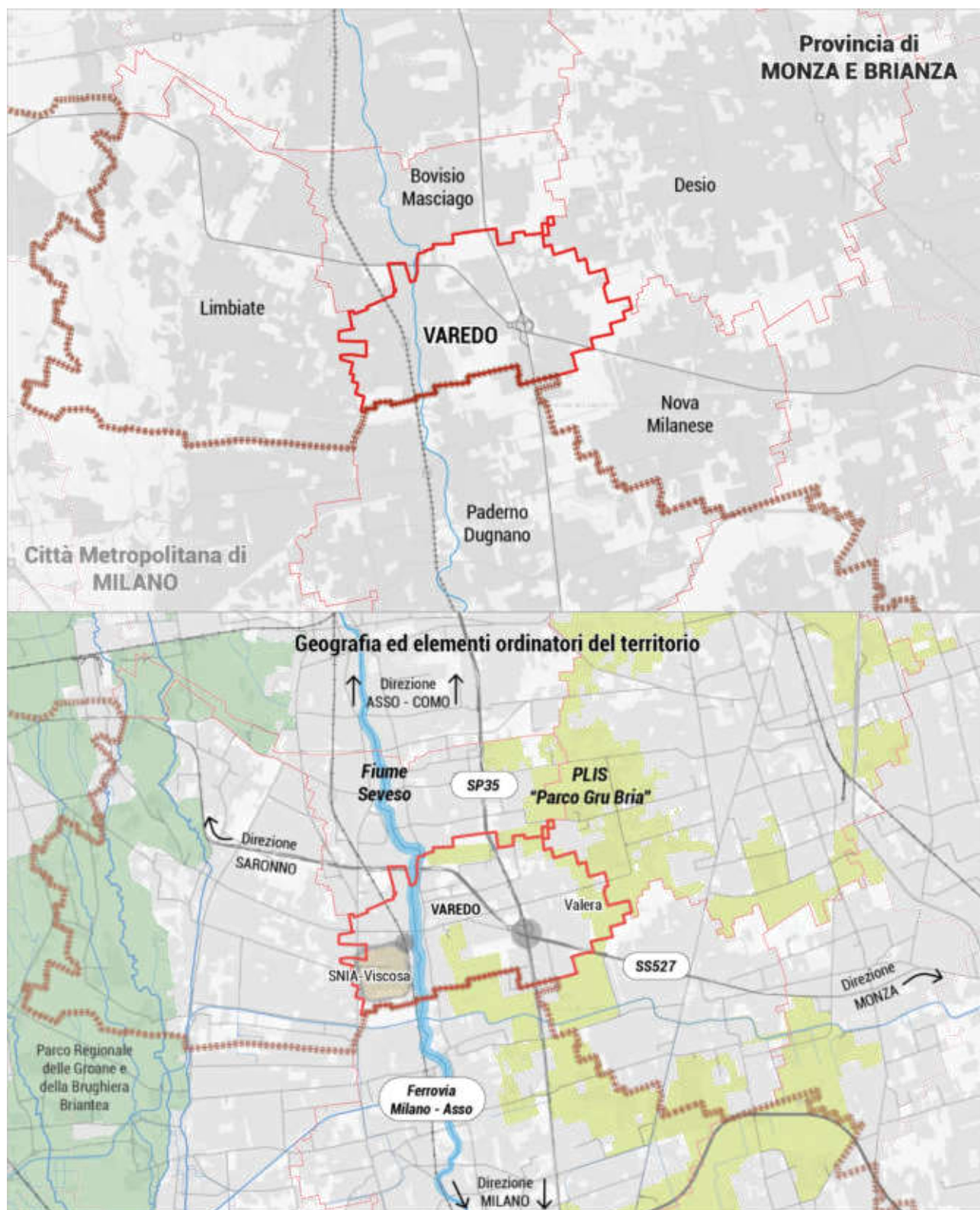


Nella seconda sezione si riassumono gli aspetti territoriali, socio-economici e le dinamiche urbanistiche della città di Varedo, propedeutiche al riconoscimento delle caratteristiche attuali del territorio, dei caratteri storici e degli strumenti urbanistici pregressi (dai pre-vigenti PRG, al primo PGT del 2010 a quello del 2016 e la Variante 2020). Si precisa che il suddetto quadro conoscitivo è stilato attraverso il richiamo e l'approfondimento, ove necessario, delle informazioni redatte all'interno del *"Documento programmatico di indirizzi"*, assunto con D.G.C. n. 59 del 18/05/2023, dalle informazioni redatte nel PGT 2016 e l'integrazione di contenuti specifici (quadro storico, ambientale vincolistico e la sintesi dell'aggiornamento dello studio geologico, idrogeologico e sismico).

1. I sistemi territoriali

A sud del territorio brianzolo si trova la città di Varedo, che 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.



L'inquadramento territoriale della città di Varedo

1.1. Il sistema insediativo

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.

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”.

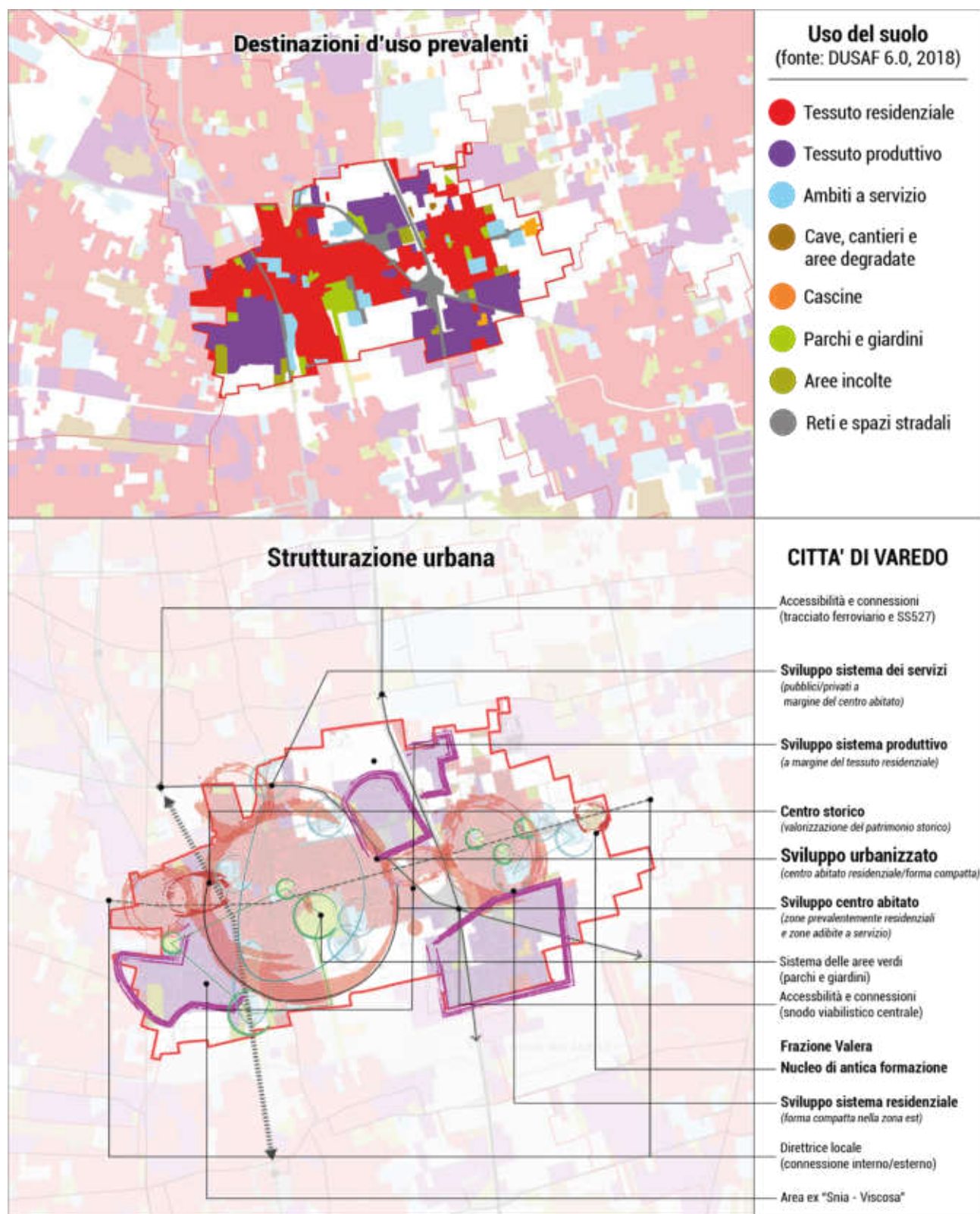
In generale, per quanto riguarda l'uso del suolo, si riscontra un territorio prevalentemente caratterizzato dall'alternanza di zone residenziali (addossante, in prevalenza, da est a ovest lungo la strada provinciale SP132) e produttive, queste ultime fortemente concentrate nelle zone centrali, a margine 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 7.0, anno 2021 di Regione Lombardia) del tessuto urbanizzato di Varedo.



La strutturazione urbana del territorio di Varedo

1.2. Il sistema infrastrutturale

L'offerta di trasporto rappresenta l'insieme delle caratteristiche fisiche e organizzative che compongono il servizio della mobilità locale e sovralocale, permettendo così agli utenti di effettuare gli spostamenti. Il complesso di spostamenti, ovvero la domanda di trasporto, è calibrato sull'offerta disponibile su ogni territorio; in questo modo è possibile determinare lo stato generale dei trasporti, derivante da una serie di scelte effettuate dagli utenti in relazione alla tipologia di offerta, nonché dalle caratteristiche del sistema delle attività sparse sul territorio e da quelle proprie dell'individuo. Perciò, la ricostruzione dell'offerta di trasporto necessita la definizione e la caratterizzazione dei principali elementi della rete infrastrutturale o dell'organizzazione dei servizi a disposizione, conseguentemente al sistema da esaminare. Ad esempio, se si analizza il sistema del trasporto privato presente in un territorio, con specifico riferimento alla rete stradale locale, bisogna risalire alle seguenti informazioni: caratteristiche geometriche della rete, quali lunghezza degli archi stradali, numero di corsie, pendenza, ecc.; caratteristiche funzionali della rete, quali la tipologia dell'infrastruttura e la sua classificazione secondo la normativa vigente, i limiti di velocità imposti, ecc.; la regolamentazione delle intersezioni, con l'indicazione delle manovre di svolta consentite, i diritti di precedenza, i cicli semaforici. Al fine di conoscere i punti di forza e le potenzialità del sistema trasportistico della città di Varedo, si può scomporre la rete infrastrutturale secondo l'attuale sistema di circolazione e in base alla funzione che ogni tratto stradale riveste all'interno del sistema della mobilità.

In considerazione di quanto approfondito nel PGT 2016, la rete infrastrutturale che compone l'armatura portante del tessuto urbanizzato di Varedo può essere scomposta, per una più immediata lettura delle potenzialità e dell'efficienza del sistema infrastrutturale, secondo l'attuale schema della circolazione, in termini di funzione principale che ogni tratto stradale riveste all'interno del più ampio sistema della mobilità. Come già, sinteticamente anticipato, nel precedente capito, inerente alla descrizione dell'inquadramento territoriale, nel quale si inserisce la municipalità di Varedo, il territorio comunale è attraversato, nella sua porzione Nord-Ovest, dai tracciati di collegamento che rivestono importanza sovracomunale.

La viabilità di interesse sovralocale (viabilità extraurbana)

Nello specifico, la componente principale di collegamento Est-Ovest è supportata dal tracciato della SP527: denominata "Bustese", l'infrastruttura ha origine a Monza, e attraversa l'area densamente urbanizzata del Monzese (Muggiò, Nova Milanese, Varedo, Limbiate), dell'alto milanese (Solaro, Rescaldina) ed attraversa la parte bassa della provincia di Varese nei comuni di Saronno, Uboldo, Castellanza, Busto Arsizio e Lonate Pozzolo, dove interseca la SS336 dir dell'Aeroporto della Malpensa. Termina in- fine ad Oleggio, dove si immette sulla strada statale 32 Ticinese. La sua conformazione territoriale, serve ed unisce inoltre altre importantissime arterie quali la SS33 del Sempione, la SS35 (Superstrada Milano-Meda), la SS36 (Superstrada Milano-Lecco), la SS233 Varesina, l'Autostrada A8 Milano-Varese e l'Autostrada A9 Milano-Como-Chiasso. Il suo tratto di percorrenza all'interno del territorio comunale, ha inizio all'altezza dell'intersezione con Via Ponchielli (punto nel quale, le previsioni urbanistiche del Piano di governo del territorio, precedono la realizzazione di una

rotatoria per ottimizzare i flussi di traffico provenienti da Saronno e Monza), provenendo dalla municipalità di Limbiate, e ha termine all'altezza dell'intersezione con Via Sondrio, immettendosi nel territorio di Nova Milanese.

Le caratteristiche geometriche del tracciato, nel suo sviluppo locale, sono a corsia singola per senso di marcia ed è previsto il limite di velocità a 70Km/h. Per quanto riguarda le intersezioni, esse sono regolate da rotatorie opportunamente dimensionate e con particolare attenzione agli attraversamenti della mobilità debole. I tracciati coinvolti sono, da Nord:

- **Via Pastrengo e Via Palermo che si connettono in prossimità dei nuovi interventi commerciali;**
- **Viale Brianza e Via Desio che compongono la SP132, il principale attraversamento Est-Ovest;**
- **Via Monza e il raccordo con la SS35;**
- **Via Torino e Via Venezia, che collegano l'ambito commerciale/industriale a Sud della SP527, con gli ambiti industriali della Valera.**

Il tratto di percorrenza nel territorio di Varedo, caratterizzato dalla presenza delle rotatorie di intersezione con i collegamenti locali Est-Ovest, è in seguito riassunto.



Elaborazione grafica. Fonte: estratto da GoogleEarth pro

Il principale collegamento Nord-Sud è garantito dalla SP35. La superstrada Milano-Meda, lunga 22 km, è attualmente l'asse portante delle comunicazioni stradali nella Brianza assieme all'altra superstrada, la SS36 Milano-Lecco. È mantenuta dalla Provincia di Milano, a parte il succitato tratto finale di 5 km che, per la sua complessità, fu realizzato ed è oggi di proprietà della società Milano Serra-valle-Milano Tangenziali. È una strada a scorrimento veloce a carreggiata doppia con due corsie per ogni senso di marcia. La superstrada si origina a Milano da Viale Enrico Fermi, proseguendo fino allo svincolo di interscambio di Cormano della A4 con due chilometri preliminari chiamati Viale Rubicone, classificati come strada urbana di scorrimento con limite di velocità a 70 km/h. Dallo svincolo di Cormano in poi è classificata come strada extraurbana principale con il limite di velocità fissato agli 80 km orari, ed è provvista di uscite numerate in modo progressivo come sulle tangenziali di Milano, cosa piuttosto insolita sulle autostrade e superstrade italiane. L'arteria attraversa, ad Est, il territorio comunale e determina una netta separazione tra l'urbanizzato consolidato della

Valera con il più denso ed articolato di Varedo. Il tratto comunale, ha inizio a Nord, al confine con la municipalità di Bovisio Masciago, in prossimità dell'area a destinazione agricola, parte del PLIS "Parco GruBria" e termina, a Sud, in prossimità di Via Cuneo/Via Bergamo, immettendosi nel territorio di Nova Milanese. Nel suo percorso in trincea, da Nord a Sud, presenta tre passaggi di attraversamento con i già citati tracciati, costituiti da Via Pastrengo, Viale Brianza. Lo scambio con la SP527 è definito dal sistema di raccordo che, in prossimità di Via Monza, permette l'immissione e l'uscita dai veicoli dalla stessa SS35. L'immagine seguente è riassuntiva del tratto di percorrenza della Milano-Meda nel territorio di Varedo, caratterizzato dalla presenza dei passaggi Est-Ovest e dello scambio con la SP527.



Elaborazione grafica. Fonte: estratto da *GoogleEath pro*

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



Elaborazione grafica. Fonte: estratto da *GoogleEath pro*

La viabilità locale primaria

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

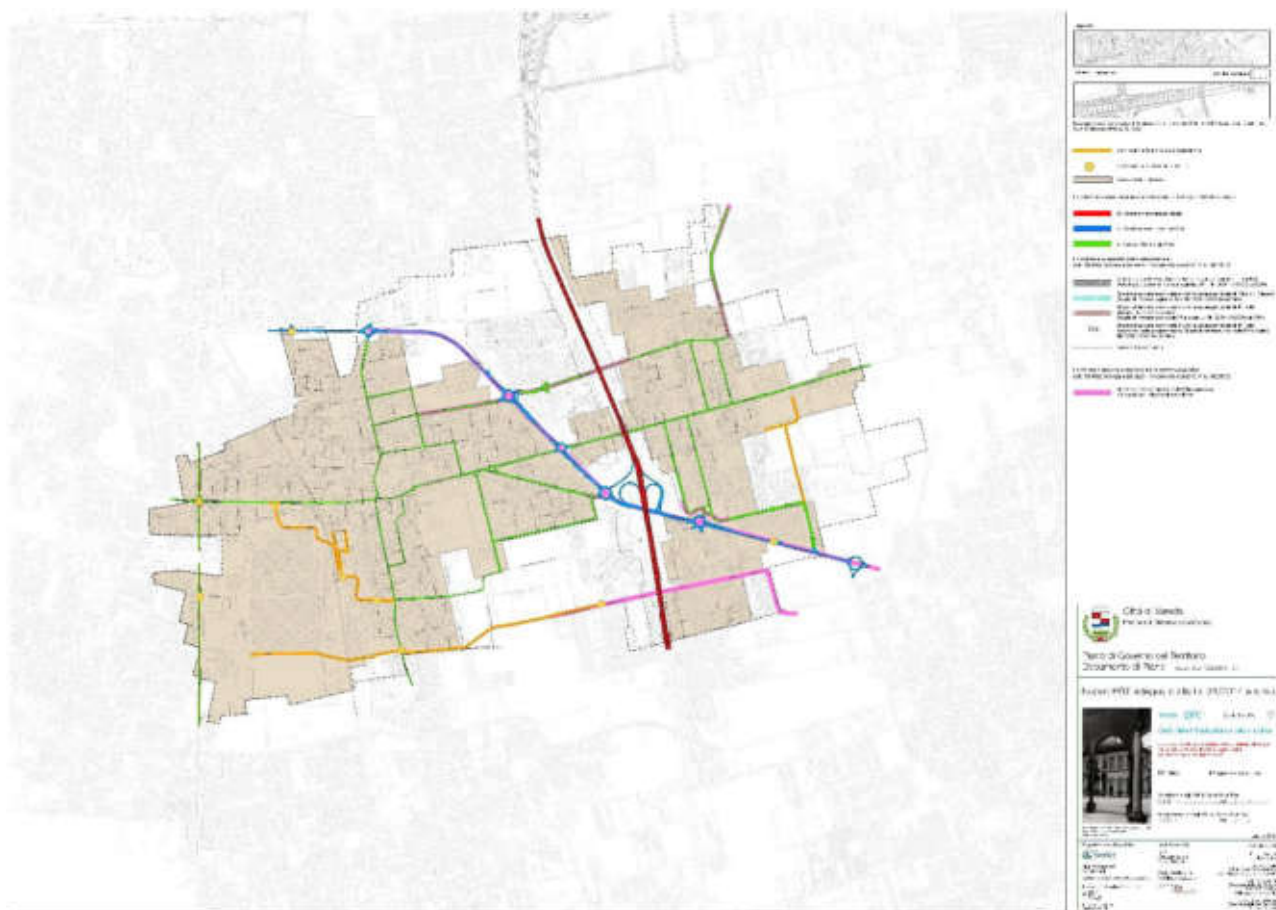
La viabilità locale secondaria e quella di uso privato

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

Oltremodo, in considerazione della maglia stradale che caratterizza il nucleo storico, si evidenzia una categoria di strada ad uso privato, dal calibro estremamente ridotto, al punto tale da non consentire l'agevole flusso del traffico veicolare. Questo è da un lato un valore aggiunto di questo sistema, perché permette di mantenere una chiara riconoscibilità dell'impianto storico del territorio, e apre alla possibilità di valorizzare tale peculiarità ed a limitare il traffico veicolare privato nelle zone più interne. Dall'altro rappresenta un problema

per gli abitanti, a causa della minor livello di "accessibilità" le zone dal punto di vista abitativo. In questa tipologia rientrano le piccole arterie stradali ad uso prevalentemente privato che, nella maggior parte dei casi, finiscono per essere strade senza uscita con sbocco sul territorio non urbanizzato, a carreggiata ristretta, molte delle quali a "fondo cieco" (*cul de sac*).

La sintesi del sistema delle infrastrutture è riportata all'interno della Tavola DP01.



La viabilità per il sistema di trasporto pubblico su gomma e su ferro

Il territorio di Varedo è altresì interessato, in concomitanza con il percorso dei principali assi ed arterie viabilistiche, dalla presenza di linee di trasporto pubblico su gomma di livello sovracomunale. Le linee autobus, gestite da "Autoguidovie – Area di Monza e Brianza", si pongono come valida alternativa all'utilizzo del mezzo privato.

Il trasporto su gomma costituisce l'offerta di trasporto pubblico principale per raggiungere o spostarsi all'interno del territorio. Le linee del TPL coprono gran parte dei percorsi viabilistici portanti del territorio comunale. Un'ulteriore alternativa all'utilizzo del mezzo privato è il trasporto pubblico su ferro, rappresentato dalle linee S2 e S4 di Trenord (linea Milano-Asso, tratto Milano-Affori-Varedo) che solca il margine ovest di Varedo, in prossimità dell'ex SNIA, con la presenza della stazione di Varedo che rappresenta un ulteriore punto di accesso per il territorio locale, un collegamento con l'esterno ed un nodo intermodale, oltremodo servito dalla presenza di parcheggi e limitrofo a percorsi ciclopeditoni e sentieri. Tuttavia la tratta ferroviaria assume la funzione di barriera infrastrutturale ad alta pressione antropica.

Gli itinerari della mobilità debole

L'efficacia della pianificazione rispetto alla mobilità debole è legata al grado di soddisfazione dell'utente e all'appetibilità delle infrastrutture, perciò il progettista deve conoscere degli elementi che influenzano le scelte del ciclista. La città di Varedo risulta dotata di una rete ciclopedonale estesa sulla quasi totalità del territorio ma si manifestano in taluni casi la mancanza di completezza. Il tessuto urbano si caratterizza dalla presenza di itinerari in grado di supporto della mobilità debole nella percorrenza dei principali collegamenti locali, ma presentano significative discontinuità legate alla mancanza di adeguati collegamenti tra i tracciati, oltre che carenze legate alla visibilità dei percorsi, in termini di adeguatezza delle segnalazioni e alle necessarie manutenzioni sistematiche. Quanto si propone in seguito è un richiamo a quanto già previsto e delineato all'interno del PGT 2016, integrato ed aggiornato rispetto alle indagini condotte e dettagliate sulla "Mobilità e trasporti" dallo studio TRM Engineering (Servizi integrati di ingegneria per la mobilità).

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

La porzione comunale Sud-Ovest, invece, si connota con un itinerario per la mobilità debole più esteso, derivante verosimilmente dalla volontà Amministrativa di permettere la fruizione degli spazi a Parco e il collegamento alla stazione ferroviaria, incentivando di conseguenza l'intermodalità. Nel dettaglio si evidenzia il valore aggiunto del tracciato Est-Ovest in grado di connettere l'area marcata di Via Rebuzzini con il piazzale della stazione: Fruendo del sedime dei percorsi podistici presenti nell'area verde della Villa Bagatti Valsecchi, l'itinerario per la mobilità debole si inserisce nel tessuto urbano percorrendo Vicolo al Viale e Via Galvani, intersecando il vecchio galoppatoio della Villa. In tale punto si pone attenzione alla necessità di una maggiore riconoscibilità del tracciato. Passando per Via Marconi, la mobilità debole raggiunge, mediante il ponte sul torrente Seveso il percorso, su sede propria, che permettere l'arrivo in Piazza Stazione. Tranne per il tratto terminale del percorso ed il tratto su sedime podistico dell'area verde della Villa, la tipologia progettuale è quella promiscua in sede stradale e il riconoscimento del percorso è in taluni casi di difficile riconoscibilità per la mancanza di un numero sufficiente di segnaletica verticale e una mancanza di manutenzione per la componente orizzontale. Il completamento dell'itinerario è garantito dai percorsi longitudinali siti in Via Crivelli, Via Cremona e Via Solari, realizzati anch'essi su sedime

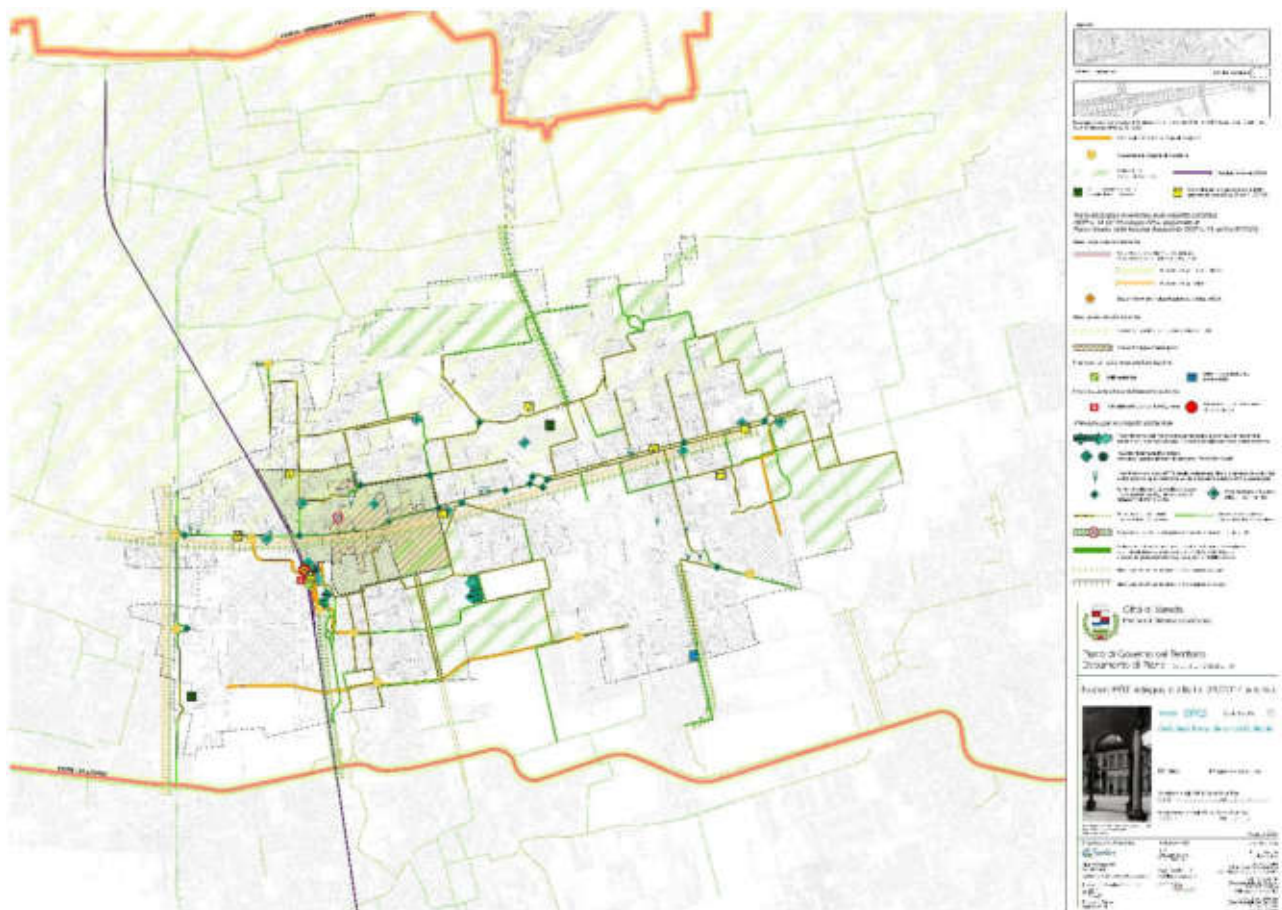
stradale. La Via Madonnina, si caratterizza dalla presenza, ambo i lati, dell'itinerario per la mobilità debole in sede promiscua con i pedoni. Il tracciato si presenta di non immediati riconoscibilità e caratterizzato dalla forte presenza di intersezioni viabilistiche e di passi carrai, che suggeriscono un'attenta analisi del fattore sicurezza. Si evidenzia la presenza del tracciato di fruizione degli spazi verdi limitrofi al corso del Seveso, con innesto da Via Madonnina (prossimità di Via della Francesca). Il sedime è in sede propria su fondo sterrato. Si sottolinea il fattore manutenzione per gli elementi complementari del tracciato, per la messa in sicurezza delle sponde del Seveso. La fruizione degli ambiti prettamente commerciali ed industriali è limitata al solo tracciato posto lungo Via Parma con scelta progettuale su sede propria ed opportunamente identificata. Per quanto concerne la località Valera trova, l'itinerario di mobilità debole si configura nel principale collegamento ciclopedonale lungo Viale Brianza, il cui tracciato è presente in ambe le due direzioni di marcia. La scelta progettuale è stata quella dell'identificazione sul sedime dedicato ai pedoni, con particolare attenzione alla visibilità in prossimità delle intersezioni, con la restante viabilità veicolare. La sicurezza al pedone viene riscontrata alla rotatoria di smistamento del traffico veicolare tra il tracciato della SP527 e lo stesso Viale Brianza con Via Desio. In tale contesto si sono realizzati gli attraversamenti ciclopedonali su sedime proprio. Gli ambiti prettamente industriali e commerciali si caratterizzano per la presenza di percorsi ciclopedonali in sede propria, ben identificati. I tracciati viari di Via Rovereto, Via Fiume, Via Zara e Via Venezia, ortogonali a Viale Brianza, si caratterizzano dalla separazione delle componenti di traffico con l'identificazione dello stesso su sedime stradale. La segnaletica, sia essa orizzontale che verticale si presenta di buon livello. Oltremodo, vi sono i tracciati legati agli insediamenti residenziali di Via Fiume e di Via Mestre, realizzati in sede propria, e che collegano gli ambiti residenziali con il Centro Sportivo Comunale.

In sintesi, gli itinerari si presentano, nella maggior parte dei casi, su sedime stradale. Le sezioni stradali, spesso ridotte, non permettono un più efficace dimensionamento dei tracciati, ne consegue la necessità di porre attenzione all'immediato riconoscimento degli spazi dedicati alla mobilità debole. La successiva fase progettuale dovrà inoltre tenere conto della sicurezza alle intersezioni con i tracciati più trafficati, dove il fattore sicurezza diviene fondamentale. In particolare, è necessario potenziare l'offerta dei tracciati ciclopedonali nella porzione più occidentale del territorio, oltre il corso del Seveso, e procedere con un'attenta analisi progettuale per valorizzare tutti gli itinerari ciclabili. Oltremodo, vi è un'analisi dei collegamenti da instaurare con le municipalità contermini, itinerari di più ampio respiro rivolto alla fruizione degli spazi verdi e all'attività sportiva. La sensibilità che l'Amministrazione comunale ha rivolto verso la mobilità debole negli anni ha avuto riscontro, anzitutto, con la riqualificazione ed il potenziamento dei parcheggi per biciclette già esistenti presso la stazione ferroviaria. La volontà di favorire l'intermodalità bici-ferro si è tramutata con l'istallazione di un sistema di accesso controllato, attivabile mediante la Carta regionale dei servizi, combinato ad uno specifico apparato di videosorveglianza, preservando i mezzi a pedale. Contestualmente si pone l'obiettivo di ridurre le emissioni di anidride carbonica derivanti dal traffico locale. Infatti, il sistema di accesso mediante Carta regionale consentirà la stima delle emissioni di anidride carbonica "evitate" dai pendolari in bicicletta: il risparmio

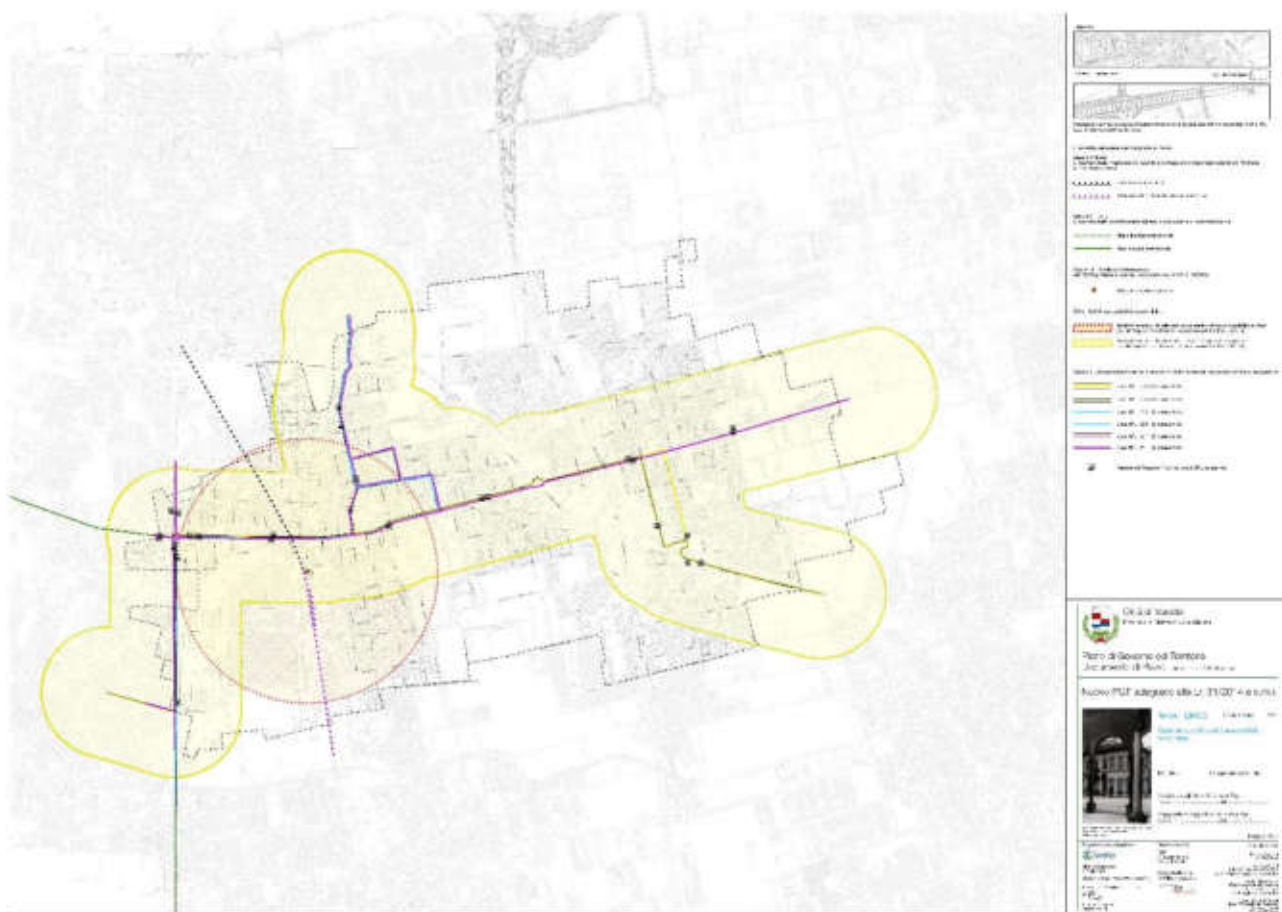
di CO2 è visibile su un tabellone luminoso all'entrata delle velostazioni. Oltremodo, l'attivazione di politiche legate alla mobilità sostenibile è dettata dal recepimento delle strategie e degli obiettivi prefissati a livello sovralocale con previsioni rivolte alla mobilità debole a favore del potenziamento dell'intermodalità gomma/ferro e gomma/bici. La volontà di incentivare l'utilizzo del trasporto pubblico passa attraverso interventi puntuali ma efficaci rivolti al miglioramento della visibilità e chiarezza del quadro informativo, dei percorsi delle linee autobus con il contestuale aumento della sicurezza e del confort ai passeggeri, intervenendo sui gabbiotti esistenti.

In tal senso, il Piano della mobilità sostenibile si completa con la volontà di ridare un carattere di centralità all'area più storica del tessuto urbanizzato a favore della progressiva disincentivazione all'attraversamento veicolare lungo Via Vittorio Emanuele II a favore di maggiori spazi per la funzione sociale aumentando la dotazione delle aree per la mobilità ciclopedonale. Dunque, si è provveduto a coordinare le strategie e gli obiettivi di livello locale con i principi derivanti dal "Piano Strategico Provinciale della Mobilità Ciclistica (PSMC)" approvato con D.C.P. n.14 del 29/05/2014; inoltre, con la definitiva e recente approvazione del PUMS (Piano Urbano della Mobilità Sostenibile) di Monza e della Brianza, approvato con D.C.P. n.23 del 04/07/2023, la Provincia intende dare dettaglio e concretezza di approfondimento al sistema delle azioni di promozione della mobilità contenute in detto strumento aggiornando il Piano Strategico provinciale della Mobilità Ciclistica, strumento che meglio declina una delle più importanti forme modali di mobilità sostenibile.

La sintesi del sistema degli itinerari della mobilità debole è riassunta nella Tavola DP02.



A conclusione degli aspetti inerenti alla viabilità e alla mobilità della città di Varedo, Ai sensi dell'art. 39 è stata verificata la relazione degli ambiti di trasformazione e gli ambiti di accessibilità sostenibile di cui alla tavola 14 del PTCP della Provincia di Monza e Brianza andando a verificare una condizione di parziale sostenibilità rispetto alle direttrici osservate. Segue l'estratto della tavola DP03 "Carta della verifica dell'accessibilità sostenibile".



Dalla sovrapposizione degli ambiti di trasformazione del PGT 2024 con la viabilità ad elevata compatibilità di traffico operativo (art. 43 del NdP del PTCP) emerge come le previsioni (su suolo libero) si collochino in fregio/prossimità alla maglia stradale, oltremodo verificate rispetto al profilo della compatibilità urbanistica, infrastrutturale, ambientale e paesaggistica.

Legenda:

- ++ elevata compatibilità**
- + compatibilità sufficiente**
- 0 influente**
- compatibilità insufficiente**
- scarsa compatibilità**

Compatibilità	AT01	AT02	AT03	AT04	AT05
Urbanistica	+	++	++	++	++
Infrastrutturale	+	++	++	+	+
Ambientale	+	++	++	+	++
Paesaggistica	+	+	+	+	++

1.3. Il sistema storico, paesistico e ambientale

Sistema storico

All'interno del territorio comunale di Varedo sono presenti diversi manufatti ed edifici di carattere storico, religioso, civile e rurale, riconosciuti come luoghi della memoria storica, compresi gli ambiti paesistici e spaziali di pertinenza, e come testimonianza della cultura storico-architettonica. Il sistema delle rilevanze storiche presenti sul territorio è riconosciuto attraverso la lettura degli ambiti di carattere archeologico e delle architetture storiche della soprintendenza (Ministero della Cultura – MiC, attraverso il portale "Ricerca Beni – Vincoli in Rete" dell' Istituto Superiore per la Conservazione ed il Restauro - MiBACT) e i beni culturali individuati dal SiRBEC (Sistema Informativo Regionale dei Beni Culturali) di Regione Lombardia, oltre agli elementi e ritrovamenti archeologici individuati dal PTCP e dal sistema Ricerca Archivi e pratiche per la Tutela Operativa Regionale ("RAPTOR - <https://raptor.cultura.gov.it>").

La ricognizione degli elementi di prevalente valore storico e testimoniale è finalizzata a dettagliare/approfondire quanto proposto nell'Allegato 2 "Repertorio beni storico-architettonici, beni archeologici e alberi monumentali" del PTCP di Monza e della Brianza. Dal repertorio emerge quanto segue (si vedano estratti).

BENI STORICI-ARCHITETTONICI

REPERTORIO BENI STORICO-ARCHITETTONICI - PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA

108045	VAREDO	VILLA BAGATTI VALSECOI	C	C1	Fig.	VIA VITTORIO EMANUELE II, 48	D.Lgs. 42/2004, art. 10, comma 4, lett. F (ex 108/91)
108045	VAREDO	VILLA MEDICI DI MARCONINO	C	C1	Fig.	VIA VITTORIO EMANUELE II, 3	
108045	VAREDO	VILLA COTTA	C	C1	Fig.	VICOLO MAURIZIO E LAZZARO, 30	
108045	VAREDO	VILLA AGNESI	C	C1	Fig.	VIALE BRIANZA, 180	
108045	VAREDO	CASA VILLANOV	C	C2		VIA UMBERTO I, 9	
108045	VAREDO	CASA A CORTE DETTA "CORTI QUADRATA"	C	C2	Acq.	VIA VITTORIO EMANUELE II, 41 - VIA GIUSTI	
108045	VAREDO	CASA A CORTE DETTA "CORTI DAL PEDICEL"	C	C2	Acq.	VIA VITTORIO EMANUELE II, 43	
108045	VAREDO	CASA A CORTE DETTA "CORTI DAL SPIZZO"	C	C2	Acq.	VIA BAGATTI, 6 ANG. VIA VITTORIO EMANUELE II	
108045	VAREDO	CASA A CORTE DETTA "CORTI DAL CASTEL"	C	C2	Acq.	VIA MONTE TOMBA	
108045	VAREDO	CASA	C	C2		VIA UMBERTO I, 114	
108045	VAREDO	PARCO E VIALE D'ACCESSO DI VILLA BAGATTI VALSECOI	C	C9	Fig.	VIA VITTORIO EMANUELE II, 48	D.Lgs. 42/2004, art. 10, comma 4, lett. F (ex 108/91)
108045	VAREDO	GIARDINO DI VILLA MEDICI DI MARCONINO	C	C9	Fig.	VIA VITTORIO EMANUELE II, VIA BAGATTI	
108045	VAREDO	GIARDINO DI VILLA AGNESI	C	C9	Fig.	VIALE BRIANZA, 180	
108045	VAREDO	STAZIONE FERROVIARIA	I	I3	Via	P.ZZA STAZIONE	
108045	VAREDO	IMPIANTO DI PRODUZIONE FISCALE SIDA VESCOVA	P	P1	Inf.	VIA UMBERTO I	
108045	VAREDO	CHIESA DEI SS. APOSTOLI PIETRO E PAOLO	R	R1	Inf.	VIA S. GIUSEPPE	
108045	VAREDO	CHIESA DELL' ANNUNCIATIONE DELL'ANGELO A MARIA	R	R1	Inf.	VIALE BRIANZA, 180	
108045	VAREDO	CASCINA VALERA	RU	RU2	Agg.	PARADISE DELL'ARCIATO	
108045	VAREDO	LAZZARETTO PRESSO VILLA BAGATTI VALSECOI	S	S5	Acq.	VIA VITTORIO EMANUELE II, 48	
108045	VAREDO	CENTRO STORICO	U	U1	Ann.		
108045	VAREDO	AGGREGATO RURALE STORICO	U	U9	Agg.		

BENI ARCHEOLOGICI

REPERTORIO BENI ARCHEOLOGICI - PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

COMUNE	DENOMINAZIONE OPERA	TIPOLOGIA	DATAZIONE
Varedo	area funeraria	A2	età longobarda
Varedo	sito non identificato	A2	età romanizzazione

ALBERI MONUMENTALI

ALBERI MONUMENTALI - PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

COMUNE	SPECIE	N° ESEMPLARI PRESENTI	N° SCHEDA
Varedo	<i>Celtis australis (Bagolaro)</i>	9	1042
	<i>Taxus baccata (Tasso comune)</i>	1	1044

A partire da suddetta ricognizione, la definizione della *Tavola DP04 "Carta degli elementi del paesaggio e dell'ambiente naturale"* fa riferimento, anzitutto, agli elementi di prevalente carattere antropico e di valore storico-culturale del PTCP, così distinti:

Alberi monumentali (art. 26 NdP del PTCP) – SIT Geoportale Regione Lombardia		
Denominazione	Localizzazione	Numero di presenze
Alberi monumentali	Parco I maggio	6

Beni culturali e edifici di interesse storico architettonico - Art. 13 delle NdP (fonte: PTCP Monza e Brianza)		
Denominazione	Nome	Categoria (Marco Tipologia) *
Villa Bagatti Valsecchi	Via Vittorio Emanuele II, 48	C
Villa Medici di Marignano	Via Vittorio Emanuele II, 3	C
Villa Cotta	Vicolo Maurizio e Lazzaro, 30	C
Villa Agnesi	Viale Brianza, 180	C
Casa Villanova	Via Umberto I, 9	C
Casa a corte detta "court quadrata"	Via Vittorio Emanuele II, 41 – Via Giusti	C
Casa a corte detta "curt dal pedret"	Via Vittorio Emanuele II, 45	C
Casa a corte detta "curt dal spiezie"	Via Bagatti, 6 ang. Via Vittorio Emanuele II	C
Casa a corte detta "ul curtum" o "curtascia" o "curt del castel"	Via Monte Tomba	C
Casa	Via Umberto I, 114	C
Parco e viale d'accesso di Villa Bagatti Valsecchi	Via Vittorio Emanuele II, 48	C
Giardino di Villa Medici di Marignano	Via Vittorio Emanuele II, Via Bagatti	C
Giardino di Villa Agnesi	Viale Brianza, 184	C
Stazione ferroviaria	P.zza Stazione	I
Impianto di produzione tessile Snia Viscosa	Via Umberto I	P
Chiesa dei SS. Apostoli Pietro e Paolo	Via San Giuseppe	R
Chiesa dell'Annunciazione dell'angelo a Maria	Viale Brianza, 186	R
Cascina Valera	Margine dell'abitato	RU
Lazzaretto presso Villa Bagatti Valsecchi	Via Vittorio Emanuele II, 48	S

* (C) Architettura civile e residenziale; (I) Infrastrutture; (P) Architettura e manufatti della produzione industriale e artigianale; (R) Architettura religiosa; (RU) Architettura e manufatti della produzione agricola; (S) Architettura civile non residenziale;

Per quanto concerne, invece, le architetture storiche e i beni culturali (puntuali) individuati dal SIRBEC ed i siti archeologici del sistema RAPTOR si evince quanto segue:

Ritrovamenti archeologici – RAPTOR (fonte: RAPTOR - https://raptor.cultura.gov.it)		
Denominazione	Descrizione	Numero di ritrovamenti
Siti Archeologici (Sito Plurifase)	- Due strutture murarie, una genericamente databile all'età medievale e l'altra a età moderna, collocate nella porzione nord-ovest dello scavo; - Olletta decorata a bugne (I a.C.) rinvenuta nello stesso sito delle tombe longobarde MBVAR1	3
Siti Archeologici (medievale)	Grazie ad una segnalazione è stato possibile recuperare un nucleo di materiali longobardi rinvenuti nel 1962 durante scavi edili. Probabilmente appartenevano a tre diverse sepolture di personaggi di rango.	

Architetture storiche– SirBEC (fonte: Geoportale Regione Lombardia)

01. Stabilimento Snia Viscosa
Sirbec cod. AMI100-09233

Tipologia generale:
Architettura industriale e produttiva

Tipologia specifica:
Complesso produttivo



02. Stazione ferroviaria
Sirbec cod. AMI100-09230

Tipologia generale:
Infrastrutture e impianti

Tipologia specifica:
Stazione



03. Casa Villanova
Sirbec cod. AMI100-09215

Tipologia generale:
Architettura per la residenza, terziario e servizi

Tipologia specifica:
Palazzo



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

Tipologia generale:
Architettura per la residenza, terziario e servizi

Tipologia specifica:
Casa



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

Tipologia generale:
 Architettura per la residenza, terziario e servizi

Tipologia specifica:
 Casa



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

Tipologia generale:
 Architettura per la residenza, terziario e servizi

Tipologia specifica:
 Villa



07. Curt del Campée
 Sirbec cod. AMI100-09217

Tipologia generale:
 Architettura per la residenza, terziario e servizi

Tipologia specifica:
 Casa a corte



08. La curt lunga
 Sirbec cod. AMI100-09221

Tipologia generale:
 Architettura per la residenza, terziario e servizi

Tipologia specifica:
 Casa a corte



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

Tipologia generale:
Architettura per la residenza, terziario e servizi

Tipologia specifica:
Casa a corte



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

Tipologia generale:
Architettura religiosa e rituale

Tipologia specifica:
Chiesa



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

Tipologia generale:
Architettura per la residenza, terziario e servizi

Tipologia specifica:
Casa a corte



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

Tipologia generale:
Architettura per la residenza, terziario e servizi

Tipologia specifica:
Casa a corte



13. La curt Quadrata
Sirbec cod. AMI100-09219

Tipologia generale:

Architettura per la residenza, terziario e servizi

Tipologia specifica:

Casa a corte



14. Scuole elementari
Sirbec cod. AMI100-09231

Tipologia generale:

Architettura per la residenza, terziario e servizi

Tipologia specifica:

Scuola



15. ex Municipio
Sirbec cod. AMI100-09229

Tipologia generale:

Architettura per la residenza, terziario e servizi

Tipologia specifica:

Palazzo



16. Villa Cotta
Sirbec cod. AMI100-09216

Tipologia generale:

Architettura per la residenza, terziario e servizi

Tipologia specifica:

Villa



17. Ul curtum
 Sirbec cod. AMI100-09223

Tipologia generale:
 Architettura per la residenza, terziario e servizi

Tipologia specifica:
 Casa a corte



18. Cascina Valera – complesso
 Sirbec cod. AMI100-09242

Tipologia generale:
 Architettura rurale

Tipologia specifica:
 Cascina



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

Tipologia generale:
 Architettura religiosa e rituale

Tipologia specifica:
 Chiesa



20. Cascina Viale Brianza – complesso
 Sirbec cod. AMI100-09243

Tipologia generale:
 Architettura rurale

Tipologia specifica:
 Cascina



Da ultimo, rispetto alla ricognizione effettuata nel portale "Vincoli in Rete" (Istituto Superiore per la Conservazione ed il Restauro – MiBAC) si riporta l'elenco dei beni vincolati dal "Ministero della cultura - MIC" (si veda la tavola DP04 "Carta dei vincoli e delle tutele paesistico-ambientali", di cui seguirà un estratto nella sezione seguente, 1.4.).

- **Beni architettonici di interesse culturale dichiarato (puntuali)**
 1. Deposito ATM VAREDO (art. 12, D. Lgs. 42/2004, vincolo in data 30/07/2021);
 2. Complesso industriale ex SNIA Viscosa (art. 13, D. Lgs. 42/2004, vincolo in data 13/04/2023);
 3. Edificio Via Umberto I° 61 (art. 12, D. Lgs. 42/2004, vincolo in data 24/07/2019);
 4. Serbatoio pensile (art. 12, D. Lgs. 42/2004, vincolo in data 06/04/2020);
 5. Ex Palazzo Municipale (art. 12, D. Lgs. 42/2004, vincolo in data 15/03/2022);
 6. Case comunali Via Monte Tomba (art. 12, D. Lgs. 42/2004, vincolo in data 26/10/2021);
 7. Villa "Bagatti Valsecchi" (L. 1089/1939, artt. 2 -3-5, vincolo in data 18/04/1912 e 24/06/1964);
 8. Villa Agnesi (vincolo in data 05/12/2005).

Sistema paesistico ed ambientale

L'insieme degli elementi di carattere agricolo e paesistico-ambientale rappresentano alcune porzioni del territorio comunale. Partendo dalla ricognizione sulla componente agricola del territorio comunale di Varedo, è necessario confrontare lo stato attuale degli areali agricoli con ciò che in sede del PTCP di Monza e della Brianza è stato elaborato ai fini dell'individuazione di quelle aree agricole che risultano di rilevanza strategica per la conservazione del paesaggio rurale nell'ambito dell'alta pianura brianzola. In secondo luogo, sarà necessario comprendere le caratteristiche delle residue aree e delle fasce boscate e degli ambiti appartenenti al PLIS "Parco GruBria", al fine di riconoscere gli aspetti di rilevanza paesistico-ambientale.

Anzitutto, la l.r. n. 12/2005 e s.m.i. attribuisce alla Provincia il compito di individuare gli "ambiti destinati all'attività agricola" e di definire i criteri e le modalità a cui dovranno attenersi i comuni per individuare le "aree agricole", e quelle "destinate all'agricoltura" (art.59 l.r. n.12/2005). Si sottolinea l'importanza dell'individuazione delle "aree agricole" nella determinazione di un progetto urbanistico di riqualificazione e riorganizzazione del territorio comunale, attraverso la valorizzazione: delle funzioni produttive, di presidio ambientale, di riqualificazione e diversificazione del paesaggio, del mantenimento del presidio economico, sociale e culturale. Inoltre, si ricordano le politiche atte alla mitigazione e alla compensazione degli effetti ambientali negativi, indotti dalla presenza di attività svolte negli spazi urbanizzati.

Ambiti agricoli di interesse strategico e capacità d'uso dei suoli agricoli

Per quanto riguarda gli "ambiti agricoli di interesse strategico", la disciplina del PTCP di Monza e della Brianza è contenuta all'interno dell'art. 6 delle NdP. L'articolo definisce i criteri e modalità per la definizione delle aree agricole a scala comunale e per le variazioni dei suddetti ambiti. Inoltre, Il PTCP della Provincia di Monza e Brianza tutela le aree a vocazione agricola (art. 6 e 7 delle NdP) al fine di perseguire gli obiettivi di: non sottrarre aree di pregio all'attività agricola, allo scopo di evitare il consumo dei terreni a maggiore vocazione agricola; favorire processi di modernizzazione delle imprese agricole; consentire lo sviluppo di

processi produttivi biocompatibili ed ecosostenibili. In particolare, la tavola 7b individua, con valore prescrittivo e prevalente gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS). Nella cartografia del nuovo PGT (PR02 – Carta del Piano delle Regole) sono stati individuati e disciplinati taluni ambiti come *"Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico provinciale"*. Sulla base dell'individuazione effettuata dal PTCP di Bergamo è già stata svolta dal PGT 2016 un'attività di approfondimento e verifica finalizzata a rettificare, precisare e migliorare la loro individuazione, sulla base di oggettive risultanze derivanti dall'analisi dello stato di fatto delle aree interessate, in coerenza con quanto previsto dai suddetti articoli e in funzione del ridisegno svolto sul Database Topografico aggiornato. Per l'approfondimento condotto sulle aree destinate all'agricoltura (di interesse strategico), si veda la sezione dedicata 2.2.1., capitolo 2, Parte III del presente Documento di Piano.

In questa sezione, oltremodo, si dà conto della ricognizione inerente alla reale capacità dei suoli agricoli presenti nel territorio di Varedo, attraverso l'uso delle classi del **Land Capability Classification (LCC)**.

La capacità d'uso dei suoli è frutto dello studio pedologico del territorio, che articola una classificazione basata su specifici modelli interpretativi nei quali si analizzano la composizione dei suoli (tessitura, scheletro, pietrosità e rocciosità superficiale, drenaggio, pendenza, fertilità, inondabilità, limitazioni climatiche) per derivarne una classificazione a fini puramente agricoli. La classificazione è articolata in **n.8 classi di idoneità** e attitudine all'attività agricola.

Nel caso di Varedo, la lettura proposta deriva dalle basi dati sul *"Valore agricolo del territorio regionale"* elaborate da ERSAF⁸, facente riferimento al modello denominato *Metland (Metropolitan landscape planning)*. La metodologia per decretare il valore agricolo dei suoli passa attraverso n.3 specifiche fasi di elaborazione. Per quanto riguarda la definizione della capacità d'uso del suolo, si fa riferimento alla prima fase di elaborazione. Le successive fasi saranno poi restitutive del risultato finale della classificazione dei valori agricoli dei suoli, i quali saranno utilizzati a supporto della verifica della riduzione di consumo di suolo ai sensi della l.r. n.31/2014 descritta nel capitolo 5 della Parte III della corrente relazione.

La capacità d'uso del suolo deriva dalla seguente fase: la determinazione del valore intrinseco dei suoli (vocazione agricola), basata sulla attribuzione di punteggi alle classi di capacità d'uso secondo i sistemi di classificazione in uso (Base dati suoli, "Suoli e paesaggi della provincia di", ERSAF - Regione Lombardia, 2004), prevede n.8 classi di capacità d'uso, di cui le prime quattro individuano, con limitazioni crescenti, suoli potenzialmente destinabili all'uso agricolo. Lo strato informativo di riferimento realizzato deriva, per il territorio di pianura (in cui è inserito il comune in oggetto) e prima collina, dalla cartografia redatta da ERSAF nell'ambito del Programma Regionale di cartografia dei Suoli e, per il territorio montano, dalla Carta dei Suoli d'Italia opportunamente integrata con le modalità sopra descritte.

⁸ Ente Regionale per i Servizi all'Agricoltura e alle Foreste *"Attività di Progettazione ed avvio della realizzazione di azioni finalizzate all'allestimento delle basi dati necessarie all'attuazione della l.r. 12/05 (legge governo del territorio), nel quadro del SIT regionale integrato"*

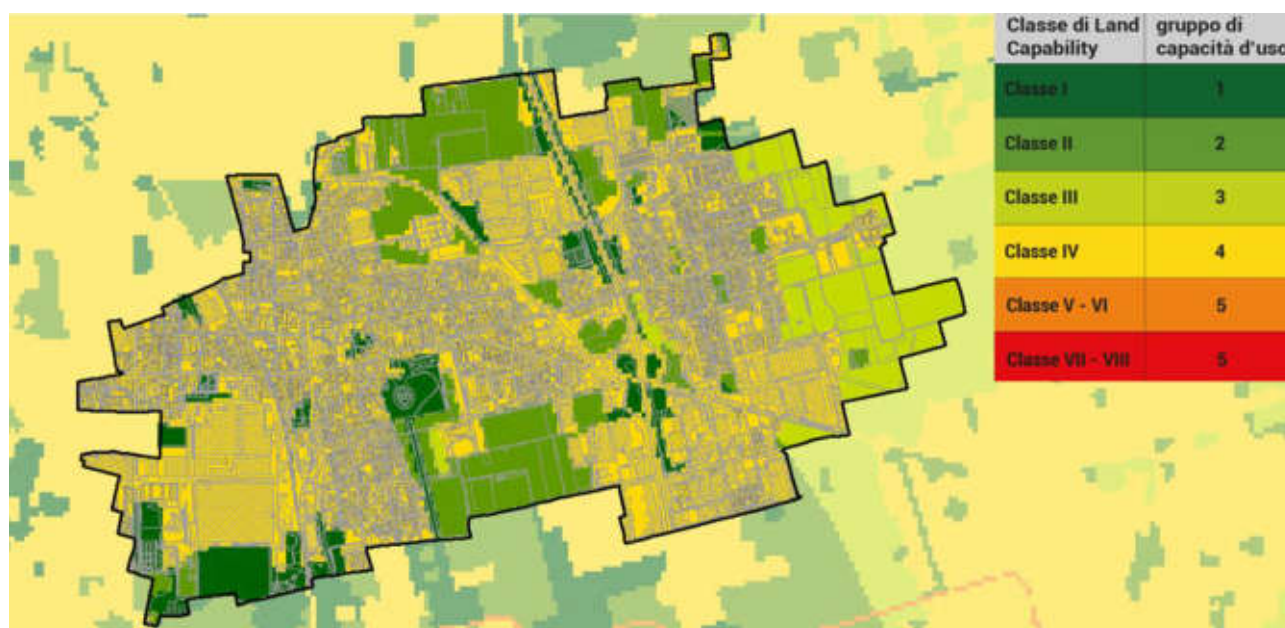
Nella tabella sottostante si dà conto della classificazione redatta:

Tabella 1: Gruppi di capacità d'uso e punteggi relativi

classe di Land Capability	gruppo di capacità d'uso	punteggio
classe I	1	100
classe II	2	95
classe III	3	75
classe IV	4	65
classi V - VI	5	50
classi VII - VIII	6	25

Fonte: Elaborato ERSAF citato, pag. 6

In merito al territorio di Varedo, la seguente "Carta della Capacità d'uso dei suoli (LCC)" è costruita a partire dalla procedura descritta.



Per riconoscere le caratteristiche fisiche delle aree agricole di Varedo e per valutare la reale capacità d'uso dei suoli, l'analisi proposta tiene conto del valore agricoli dei suoli e della capacità d'uso dei suoli destinati all'agricoltura, nonché alla presenza di colture specializzate, identitarie o biologiche. Infatti, nel territorio di Varedo, le prime 3 classi rappresentano i suoli più idonei all'attività agricola, specialmente in riferimento alle classi II e III, in cui sono localizzate le principali aree agricole di valore strategico; i suoli ricadenti nella classe IV, invece, rappresentano ambiti con maggior limitazioni e in funzione del fatto che tale classe identifica gran parte del territorio urbanizzato (le attività possono riguardare attività agricole di ridotte dimensioni all'interno dei lotti residenziali o di altre destinazioni). Tra la quinta e la sesta classe sono classificati i terreni adatti al pascolo e alla forestazione che, nel contesto di Varedo, non sono presenti sul territorio, come anche le classi VI, VII e VIII.

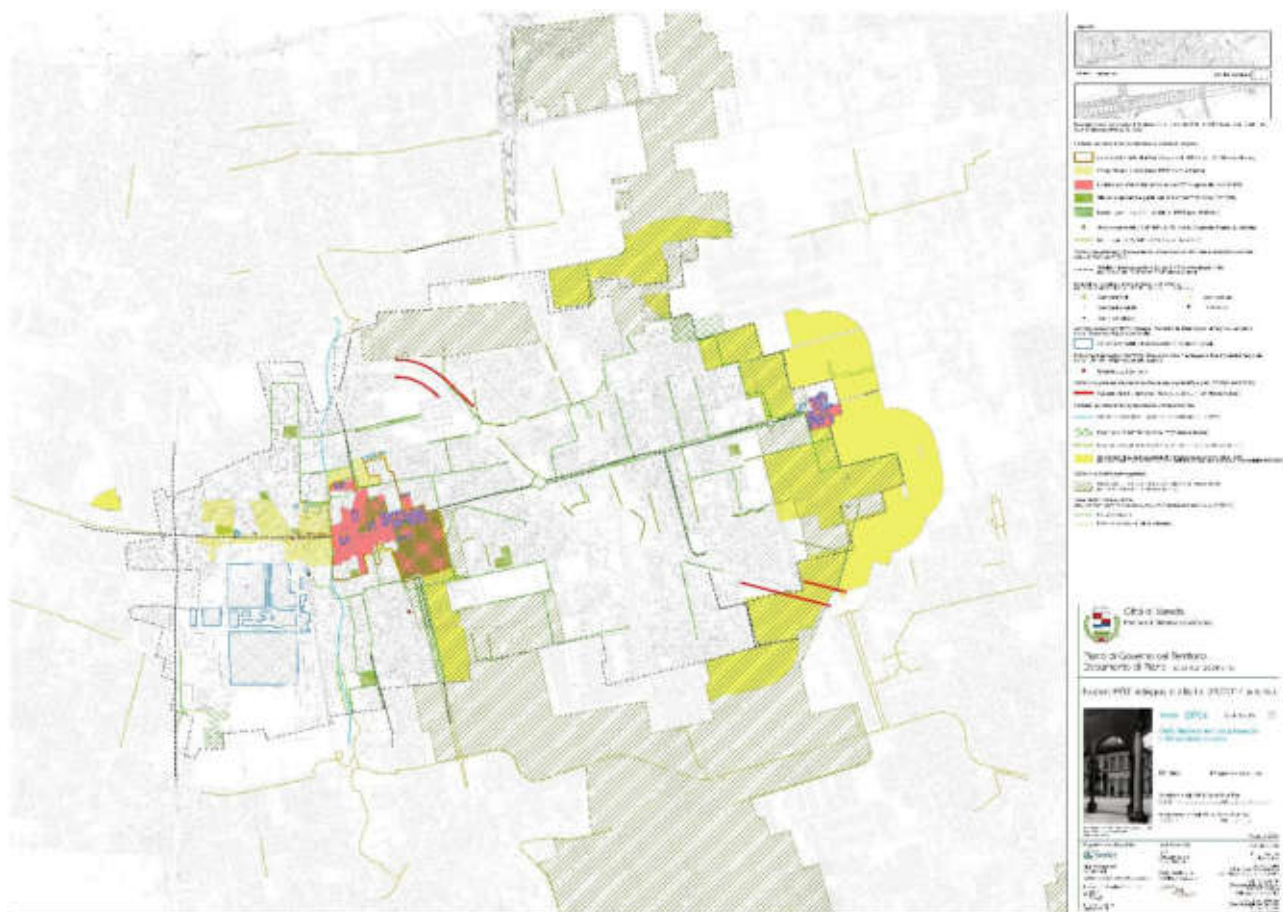
Contesto paesaggistico-ambientale

Per quanto riguarda il contesto paesaggistico-ambientale, l'elemento ordinatore di questo aspetto è PLIS "ParcoGruBria". Anzitutto, considerata l'indagine proposta, è possibile notare come la capacità d'uso dei suoli in cui ricade il PLIS ricade prevalentemente in classe 2 e 3, al netto alcune residue fasce e aree boscate che rientrano nella classe 1, poiché assumono

maggior valenza per gli aspetti naturalistici ed ecologici (in tal senso, propedeutici alla costruzione della Rete ecologica).

In tal senso, in merito agli aspetti e alle relazioni ambientali tra il Parco e gli ambienti di rilevanza ambientale limitrofi, si evidenzia che la valenza strategica del PLIS deriva dal suo inserimento nel sistema delle aree protette e dall'importanza assunta nel disegno di Rete Ecologica e di Rete Verde e dalle relazioni che intercorrono con il vasto tessuto agricolo circostante e con altri elementi afferenti al sistema di aree protette. Oltremodo, ai fini della costruzione della rete ecologica su più livelli di pianificazione, si evidenzia che (sia all'esterno che all'interno del PLIS) le porzioni di territorio, non riconosciute come ambiti agricoli di interesse strategico, sono disciplinate come "aree verdi di rilevanza paesistico ambientale". Infatti, osservando le aree ricadenti in classe 1 e 2, è evidente come oltre al PLIS gli ulteriori aspetti e relazioni del territorio comunale riguardano le suddette aree libere di valenza ambientale.

Per quanto riguarda la porzione di PLIS che interessa il territorio di Varedo, la proposta di ampliamento operata dal nuovo PGT e gli ulteriori approfondimenti sui caratteri paesaggistici-ambientali propedeutici per la costruzione del disegno di Rete ecologica (aree verdi di rilevanza paesistico ambientale) si veda la sezione dedicata 2.2.2., capitolo 2, Parte III del presente Documento di Piano. A conclusione di questa fase ricognitiva del territorio di Varedo, si riporta l'estratto della *Tavola DP04 "Carta degli elementi del paesaggio e dell'ambiente naturale"*, riassuntiva degli elementi di maggior valenza paesaggistica ed ambientale descritti in questa sezione.



1.4. Il sistema dei vincoli e delle tutele

Ai sensi della Lr. n.12/2005, il Documento di Piano *“individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale”*.

Dunque è necessario che le politiche di Piano si confrontino con i limiti di carattere quantitativo imposti agli obiettivi di sviluppo del presente nuovo Documento di Piano e con i limiti insediativi specifici di carattere prevalente, emergenti in materia ambientale e paesaggistica, che incidono sulle scelte di Piano sotto il profilo localizzativo e che riducono i margini di operabilità del nuovo PGT. Tale condizione richiede un'attenta prospezione del sistema di prescrizioni, vincoli ed ambiti di tutela, rispetto e cautela, desunti e, ove necessario, rettificati rispetto alla normativa ambientale e paesaggistica del PGT 2016, come elementi imprescindibili per la sostenibilità ambientale delle future scelte di Piano. Per ottenere il quadro completo dei vincoli e delle limitazioni d'uso, occorre individuare, sul territorio comunale, il sistema di restrizioni alla trasformabilità dei suoli, e distinguere gli spazi coinvolgibili espressivi dei possibili margini di libertà locale, da quelli con disciplina ambientale già predeterminata e dunque incidenti, a vario titolo, sul contenimento della dimensione insediativa.

Rispetto al quadro dei vicoli, la prima indagine è indirizzata nella distinzione e attribuzione (per ognuno degli strati informativi elencati e spazializzati sul territorio) un grado di limitazione alla trasformazione, operabile in funzione della normativa specifica del limite, applicando un giudizio rispetto alla limitazione espressa dal vincolo e, di conseguenza, individuare dei macro-ambiti espressivi di limitazioni sull'operatività di Piano in termini crescenti di cogenza, secondo la seguente tabella:

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

Nella ricognizione seguente, saranno attribuiti i gradi delle limitazioni d'uso (colorazioni) per ogni tipologia di vincolo (ID).

Il sistema di restrizioni connotante la città di Varedo, con cui si è preliminarmente dovuta confrontare l'azione amministrativa nella formulazione del quadro strategico del nuovo PGT, risulta così caratterizzato:

A.) Vincoli determinanti condizioni di inedificabilità (elementi invalicabilità / carattere escludente)		
ID	Elementi	Fonte
1	Fattibilità geologica di classe IV	Aggiornamento studio geologico
2	Spazi di tutela assoluta dai pozzi	Aggiornamento studio geologico
3	Fascia di rispetto del reticolo idrico principale: vincolo di polizia idraulica (Dgr 31/10/2013 n. X/883), fascia a consistenti limitazioni (10 metri)	Aggiornamento studio geologico
4	Fascia di rispetto cimiteriale (ex R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, modificato dalla Legge n. 166 del 01.08.2002, Dpr. 10 settembre 1990, n. 28, art. 57 e Regolamento Regionale n. 6 del 09.11.2004)	PGT 2016
5	Fascia di rispetto della viabilità stradale (ex Dpr. 495/92, in base alla classificazione contenuta nell'art.2 del D.Lgs. 285/92 "Nuovo Codice della Strada")	PGT 2016
6	Fascia di rispetto ferroviario (ex Dpr n.753 del 1980)	PGT 2016
7	Fascia di rispetto degli impianti per la telecomunicazione e radiotelevisione (SRB): 100 mt (ex art.4, c.2, lett. a della L. 36/2001 e dal Dpcm 8 luglio 2003)	PGT2016
8	Fascia di rispetto dei gasdotti	PGT2016

Associabili alla categoria di vincoli citati, vi sono gli ambiti assoggettati a specifica tutela di legge da "Rete Natura 2000" (Siti di Importanza Comunitaria SIC, Zone speciali di conservazione ZSC, Zone di protezione speciale ZPS e Aree prioritarie di intervento API) ex Direttiva "habitat" 92/43/CEE e da "aree naturali protette ex legge n. 349/91. Sul territorio di Varedo non si rileva la presenza di alcun ambito soggetto a tali vincoli.

L'insieme dei vincoli e delle limitazioni d'uso prosegue con il una serie di restrizioni legate alla tutela ambientale:

B.) Ambiti di limite ambientale: ambiti di significativa restrittività alla trasformazione, evidenze della pianificazione, ambiti di segnalato interesse paesaggistico-ambientale e/o ecologico di interesse non locale		
ID	Elementi	Fonte
8	Ambiti agricoli di interesse strategico	WebSIT PTCP di Monza e Brianza
9	Invasi di laminazione del torrente Seveso	Regione Lombardia
10	PLIS "Parco GruBria"*	WebSIT PTCP di Monza e Brianza
11	Elementi della Rete Ecologica Regionale RER (DGR n. VIII/10962 del 30/12/2009) *	SIT Regione Lombardia
12	Elementi della Rete Ecologica Metropolitana (REP) e Rete Verde di ricomposizione paesaggistica (RV)*	WebSIT del PTCP di Monza e Brianza e PPR
* il PLIS e gli elementi della RER, REP e RV non rientrano tra i vincoli e tutele e vincoli amministrativi		

L'ultima categoria di restrizioni è la seguente:

C.) Ambiti di ulteriore restrittività alla trasformazione		
ID	Elementi	Fonte
13	Corridoi di salvaguardia delle previsioni viabilistiche sovraordinate	Regione Lombardia
14	Beni culturali e beni architettonici di interesse culturale	PTCP, SiRBEC e MIBACT
15	Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico (PAI)	Aggiornamento studio geologico
16	Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA)	Aggiornamento studio geologico
17	Spazi di rispetto dai pozzi	Aggiornamento studio geologico
18	Nuclei di antica formazione	PGT 2024
19	Ritrovamenti archeologici	RAPTOR

A partire da quanto disciplinato nella Tavola PR02 del Piano delle Regole, i suddetti vicoli, tutele e limitazioni del suolo sono categorizzati e distinti nelle Tavole "DP06 - Carta dei vincoli e delle tutele paesistico-ambientali" e "DP07 - Carta dei vincoli amministrativi".



I vincoli e le tutele derivanti dalla legislazione statale, regionale e dal PTCP di Monza e Brianza

Nel dettaglio, rispetto a quanto mostrato nelle tavole DP06 e DP07, è necessario evidenziare che il territorio comunale di Varedo risulta soggetto ad una serie di regimi vincolistici e di limitazioni d'uso di carattere paesaggistico. Infatti, gli aspetti caratteristici e di pregio presenti nel territorio, aventi un certo spessore sotto il profilo paesaggistico, ecologico ed ambientale, oltretutto di carattere meramente insediativo e di servizio al sistema della mobilità soprattutto sovralocale, sono stati evidenziati dall'art. 136 e 142 del D.Lgs. n.42/2004. I suddetti articoli definiscono una serie di beni paesaggistici di fondamentale importanza per la tutela del territorio. Questi regimi vincolistici, di natura statale, sono recepiti dagli strumenti di pianificazione e programmazione sovralocale (PTR Regione Lombardia, PPR Regione Lombardia e PTCP della Provincia di Monza e della Brianza), i quali si preoccupano di affinarli con ulteriori disposizioni regolamentari e normative che hanno carattere prescrittivo per la redazione degli strumenti urbanistici comunali. In riferimento a questo disposto normativo, nel territorio di Varedo si sono riscontrati i seguenti beni paesaggistici:

Beni paesaggistici di cui all'art. 142 D. Lgs. N. 42/2004
Art.142, comma 1, lett. c): Fascia di rispetto di 150 metri da fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde
Art.142, comma 1, lett. g): Territori coperti da foreste e boschi

Oltre alle suddette disposizioni legislative, al fine di avere un quadro completo dei vincoli e delle prescrizioni di livello sovraordinato, si è già visto come il territorio di Varedo è soggetto alla gestione e tutela di ulteriori ambiti di carattere paesaggistico e afferenti al disegno di Rete Ecologica Provinciale (REP), di Rete Verde (RV) e ulteriori contenuti del PTCP.

L'articolazione degli ambiti (proposti nella Tavola DP06) e dei contenuti (proposti nella tavola PR03) del PTCP è la seguente:

DP06:

- Nuclei di antica formazione (fonte: nuovo PGT adeguato alla Lr. n.31/2014)
- Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico provinciale – AAS (Art. 6 NdP del PTCP, fonte: PTCP con rettifiche conseguente a parere di compatibilità PGT 2016)
- Parco Locale di interesse Sovracomunale (PLIS) – Parco GruBrìa (art. 36 NdP del PTCP)

PR03:

- Ambiti destinati all'attività di interesse strategico (Tav. 7b, artt. 6-7 NdA PTCP)
- Rete verde di ricomposizione paesaggistica (art. 31 NdA PTCP)
- Corridoio trasversale della rete verde (art. 32 NdA PTCP)
- Ambiti di interesse provinciale (Tav 6d, art. 34 NdA PTCP)
- Proposta di ampliamento della rete verde di ricomposizione paesaggistica (art. 31 NdA PTCP)
- Ambiti Rete Ecologica Comunale di ricomposizione paesaggistica sovralocale
 - Parco Locale di Interesse Sovracomunale GruBrìa;
 - Proposta di rettifica in ampliamento.

1.5. Il sistema geologico, idrogeologico e sismico

In questa sezione, si dà conto della sintesi di quanto redatto dallo studio "Geosfera", Studio Associato di Geologia, Dott. Geol. Ferruccio Tomasi e Dott. Geol. Andrea Strini, in merito all'aggiornamento dello "Studio geologico, idrogeologico e sismico" (ex art. 57 L.r. 12/2005 s.m.i.), a supporto del nuovo PGT adeguato alla L.r. n.31/2014.

Premesse, articolazione, metodologia e obiettivi del lavoro

La città di Varedo (Provincia di Monza e Brianza) è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con d.c.c. n. 1 del 21/01/2016 ed entrato ufficialmente in vigore a seguito di pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 16 del 20/04/2016. Tra i documenti tecnici di supporto al P.G.T. è presente lo studio relativo alla Componente Geologico, Idrogeologico e Sismica, redatto a gennaio 2016 sempre dal suddetto studio geoSFerA conformemente ai criteri della d.g.r. n. IX/2616 del 30/11/2011. Alla luce del pregresso, il presente studio si configura pertanto come aggiornamento del precedente lavoro del 2016, in recepimento ai sopravvenuti studi e aggiornamenti normativi in materia.

In tal senso, l'aggiornamento dello studio geologico si prefigge di aggiornare gli elaborati costituenti lo studio geologico del 2016 in merito ai seguenti ambiti:

- **Relazione illustrativa:** in ripresa dei contenuti del precedente studio geologico e con l'integrazione di tutte le nuove informazioni di base.
- **Revisione e adeguamento, all'occorrenza, degli elaborati di analisi.**
- **Aggiornamento della Carta dei Vincoli Geologici.**
- **Aggiornamento della Carta di Sintesi.**
- **Aggiornamento della Carta della Fattibilità Geologica.**
- **Aggiornamento delle Norme Geologiche di Piano.**
- **Redazione della Carta PAI-PGRA.**

La metodologia seguita per la redazione del presente studio geologico si fonda su fasi di lavoro fra loro concatenate ed in logica successione, così distinte:

- **1° FASE, fase di analisi:** acquisizione dei dati bibliografici esistenti, come meglio dettagliato in seguito, da sopralluoghi e da approfondimenti specifici (analisi pericolosità sismica);
- **2° FASE, fase di sintesi e valutazione:** riassume le conoscenze acquisite e si concretizza nella carta dei vincoli e la carta di sintesi ove vengono illustrati gli elementi emersi nella fase precedente (pericolosità geologica e vulnerabilità idrogeologica);
- **3° FASE, fase di proposta:** alla luce del quadro geologico e normativo emerso nelle fasi precedenti, propone una suddivisione del territorio in zone alle quali vengono associati una classe di fattibilità e una normativa specifica.

L'insieme degli elementi della componente geologica, idrogeologica e sismica sono riportati nelle seguenti tavole (di cui seguiranno alcuni estratti nella presente sezione):

- **Tavola 1 - Carta geologica e geomorfologica;**
- **Tavola 2 - Carta Idrogeologica;**
- **Tavola 3 - Sezioni idrogeologiche;**
- **Tavola 4 - Carta di Prima caratterizzazione geotecnica;**

- Tavola 5 - Carta di Pericolosità sismica locale;
- Tavola 6a – Carta PAI-PGRA;
- Tavola 6b – Confronto tra il quadro dissesto PAI sorgente e quadro dissesto PAI proposto;
- Tavola 7 – Carta dei Vincoli geologici sovraordinati;
- Tavola 8 – Carta dei Sintesi degli elementi conoscitivi;
- Tavola 9 – Carta di Fattibilità Geologica;
- Tavola 9a – Carta dei Fattibilità (dettaglio-torrente Seveso);
- Tavola 10 – Carta di Fattibilità Geologica con sovrapposizione pericolosità sismica locale;

FASE – ANALISI

La relazione dell'aggiornamento geologico è inizialmente incentrata sulla descrizione della documentazione tecnico-scientifica di carattere generale propedeutica allo sviluppo degli elaborati, oltre alla descrizione di: la documentazione preesistente, l'elenco degli strumenti di programmazione e pianificazione territoriale alla scala sovralocale. Per questa sezione si rimanda a quanto approfondito e dettagliato nella relazione geologica illustrativa.

Si evidenzia, però, quanto dettagliato rispetto alla "Vasca di laminazione di Paderno Dugnano, Varedo e Limbiate", poiché tale intervento risulta il più significativo dell'intero piano di interventi sul Seveso ed ha un ruolo centrale nel raggiungimento dell'obiettivo strategico per cui il piano è stato predisposto. Secondo quanto definito dal già citato "Progetto di Variante PAI – Torrente Seveso da Lucino (Montano Lucino – CO) alla confluenza nella Martesana in Milano", l'area di laminazione, caratterizzata da un volume di invaso pari a 2.200.000 m³, ha lo scopo di ridurre la portata al colmo da 122 m³/s a circa 40 m³/s. La vasca di laminazione sarà realizzata sull'area ex SNIA (rif. Progetto Esecutivo "Lavori di realizzazione di un'area di laminazione per le piene del torrente Seveso nei comuni di Paderno Dugnano (MI) e Varedo (MB), novembre 2021. Lo studio geologico approfondisce, oltremodo, quali sono le opere che compongono l'area di laminazione in scavo.

Inoltre, è necessario evidenziare che l'aggiornamento dello studio geologico è comprensivo delle informazioni inerenti alla Lo studio comunale di gestione del rischio idraulico è realizzato da BRIANZACQUE S.r.l., quale gestore del servizio idrico integrato dell'intero comprensorio provinciale di Monza e Brianza – a seguito di accordi con ATO della Provincia di Monza e Brianza. Tale studio disamina ed affronta (in sintesi):

- la definizione dell'evento meteorico di riferimento per tempi di ritorno di 10, 50 e 100 anni;
- l'individuazione dei ricettori che ricevono e smaltiscono le acque meteoriche di dilavamento; la delimitazione aree soggette ad allagamento (e la conseguente pericolosità idraulica) per effetto della conformazione del territorio e/o insufficienza della rete fognaria;
- la mappatura delle aree vulnerabili dal punto di vista idraulico (pericolosità idraulica) così come indicate da PGT, PAI e PGRA;
- L'indicazione, comprensiva di definizione delle dimensioni di massima, delle misure strutturali di invarianza idraulica e idrologica e l'individuazione delle aree da riservare per le stesse nonché delle misure non strutturali a scala comunale (estensione misure di invarianza a zone già urbanizzate, gestione acque in aree agricole, difese passive);
- l'individuazione delle porzioni del territorio comunale non adatte o poco adatte all'infiltrazione delle acque pluviali nel suolo e negli strati superficiali del sottosuolo.

LA SINTESI DELL'ASSETTO GEOLOGICO E GEOMORFOLOGICO

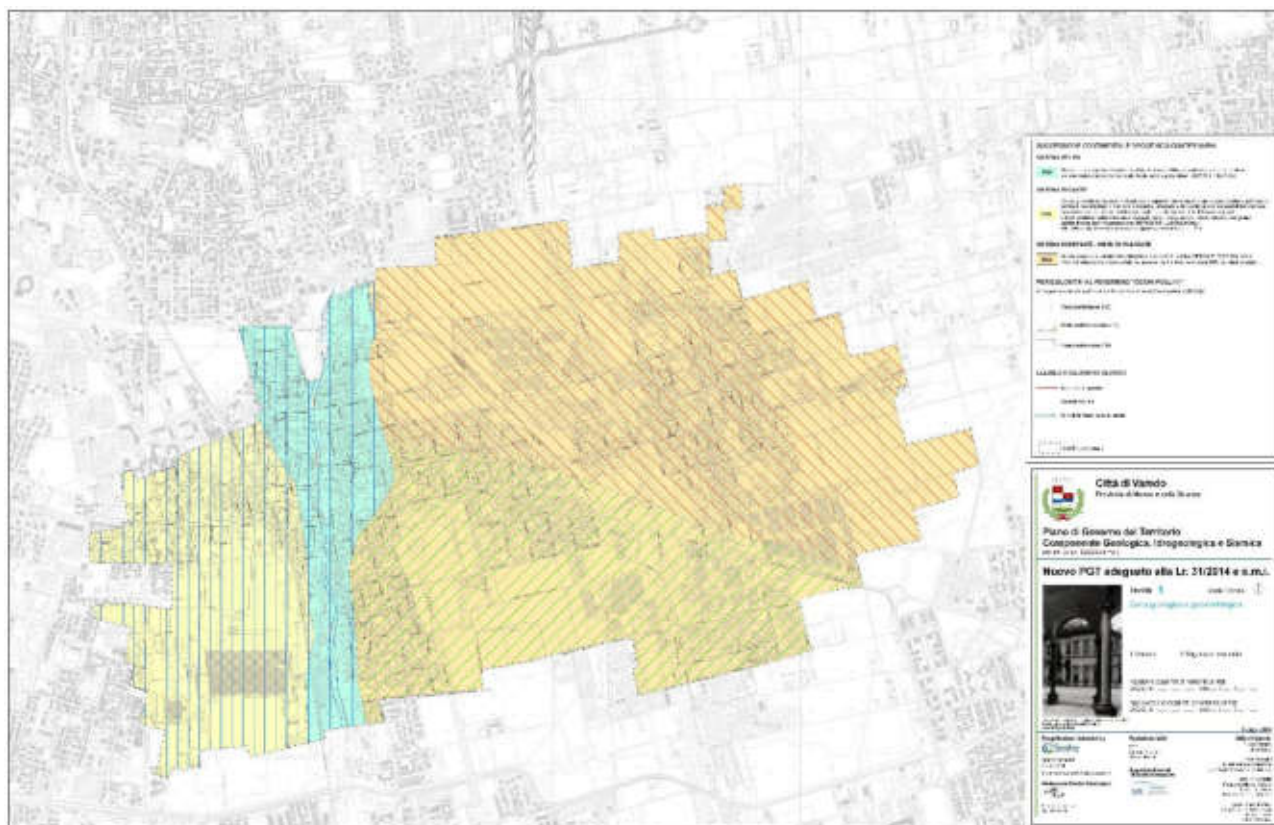
Inquadramento generale

Relativamente agli aspetti tematici specifici facenti parte della Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica, con lo studio geologico 2024 si confermano le parti del precedente studio geologico del 2016 relative alla definizione dei caratteri litologici, geotecnici, idrogeologici e sismici del territorio Comunale in quanto non sono in esse intervenute modifiche sostanziali. Da un punto di vista geologico, il territorio di Varedo ricade nella parte di alta pianura che si trova poco più a Sud del massimo limite raggiunto dai ghiacciai pleistocenici. L'estensione delle diverse glaciazioni non è stata sempre la medesima, con le glaciazioni più antiche generalmente più estese di quelle più recenti.

In particolare, in questo settore, il territorio è stato interessato dal fronte del ghiacciaio proveniente dalla Valtellina che, superata la valle lago di Como, si espandeva nella pianura. Nelle glaciazioni più antiche il ghiacciaio costituiva un lobo unico, continuo, di cui oggi rimangono solo lembi frammentati a causa dell'erosione successiva, mentre nelle glaciazioni più recenti, meno estese, il ghiacciaio si divideva in più lobi.

Lo studio geologico individua e descrive i caratteri afferenti a: geologia di superficie (unità di Guanzate, Sintema di Cantù e del Po); geologia di primo sottosuolo e geologia di sottosuolo. Dal punto di vista geomorfologico, il territorio di Varedo rientra all'interno della zona delle piane fluvioglaciali formatesi durante il Pleistocene medio superiore ad opera degli scaricatori glaciali. Il territorio può considerarsi sostanzialmente pianeggiante; l'unico elemento di rilievo è la valle del torrente Seveso che taglia in senso Nord Sud il territorio comunale.

Segue l'estratto della tavola 1 "Carta geologica e geomorfologica".



LA SINTESI DELL'ASSETTO IDROGRAFICO E IDROGEOLOGICO

Idrografia

Il reticolo idrografico, all'interno del territorio comunale, è rappresentato dal solo torrente Seveso, che attraversa Varedo da Nord a Sud. Il Seveso, in riferimento all'Allegato A della d.g.r. n. XII/1615 del 18 dicembre 2023 e in applicazione dell'art. 3 comma 108 della l.r. 1/2000 e s.m.i., è classificato come "Reticolo Idrico Principale". Per il Seveso il ruolo di Autorità Idraulica è svolto da AIPO (Agenzia Interregionale del fiume Po). Il torrente Seveso nasce dal monte Pallanza, in Comune di San Fermo della Battaglia (CO), a circa 490 m di quota e sfocia nel canale Martesana in Comune di Milano, all'altezza circa di via Melchiorre Gioia, attraversando, lungo il suo corso, zone densamente popolate. A partire da via Ornato, alla periferia Nord di Milano, il torrente Seveso è totalmente tombinato. Principale affluente del Seveso è il torrente Certesa. In particolare, si ricorda che il torrente Seveso e tutto il sistema idraulico a Nord di Milano sono stati oggetto negli anni di numerosi studi volti all'identificazione degli interventi necessari per limitare le criticità del sistema nell'area metropolitana in continua espansione. Gli interventi proposti e ipotizzati non sempre sono passati alla fase realizzativa anche perché il rapido sviluppo urbanistico, non solo dell'area milanese ma anche dell'hinterland, di fatto ha più volte compromesso la possibilità di realizzare determinate opere. La sempre maggiore urbanizzazione ha reso sempre più eclatanti gli effetti delle piene che nell'area milanese si ripetono ormai con frequenza sempre maggiore; basti pensare che per la città di Milano si sono avute 90 esondazioni dal 1976 al 2011, di cui 19 nel periodo 2005-2011, con punte di otto inondazioni nel 2010.

Idrogeologia: caratteri generali, vulnerabilità e le acque destinate al consumo umano

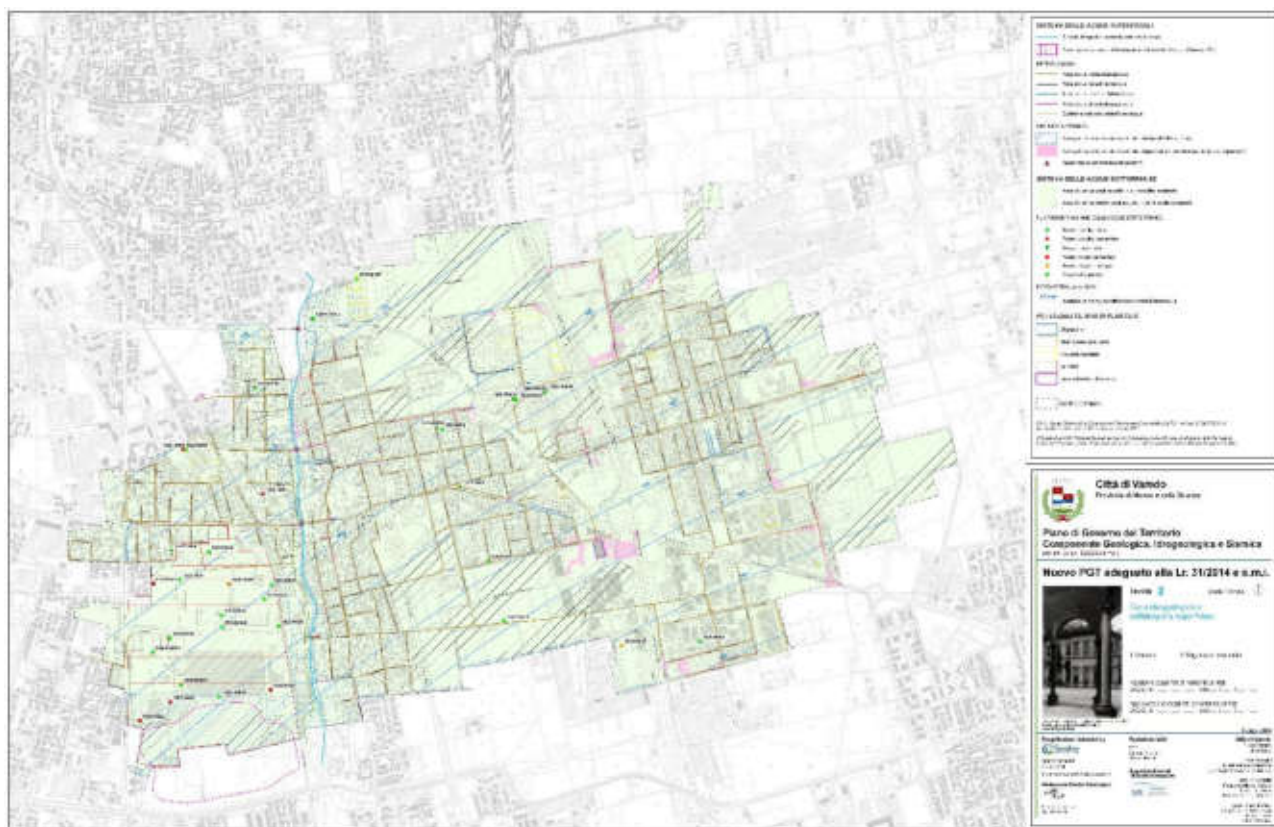
Le risorse idriche sotterranee sono contenute in diverse unità geologiche e presentano una differente potenzialità dal punto di vista quantitativo, mentre il consistente apporto meteorico garantisce loro possibilità di ricarica, ma solo in settori limitati. La struttura idrogeologica presente nella parte meridionale dell'alta pianura (Province di Milano e Monza Brianza), mostra una relativa minore complessità rispetto alla parte settentrionale collinare della Provincia di Como o Lecco.

La vulnerabilità dell'acquifero è un parametro idrogeologico che rappresenta la facilità con cui un inquinante generico idroveicolato, sversato sulla superficie o nel primo sottosuolo, raggiunge la falda e la contamina. Per completare il quadro idrogeologico del territorio e fornire un'indicazione per la gestione e la protezione della risorsa idrica sotterranea, è stata realizzata l'analisi della vulnerabilità idrogeologica del primo acquifero del territorio comunale, ovvero il grado di protezione da meccanismi di infiltrazione verticale dalla superficie. Tale analisi integra quella sviluppata nel precedente studio geologico del 2016 che, sulla base della Carta di vulnerabilità della falda realizzata per lo studio condotto dalla Provincia di Milano nel 2006 ha evidenziato per la città di Varedo è una vulnerabilità da alta a molto alta.

Le acque vengono considerate "potabili" se rientrano negli standard di qualità fissati dalla normativa vigente in materia di acque destinate al consumo umano – il D.Lgs. n. 18/2023 che recepisce la Direttiva europea n. 2020/2184. Il decreto sopra citato stabilisce le

concentrazioni massime ammissibili (C.M.A.) per i parametri organolettici, chimico-fisici, microbiologici, nonché quelle concernenti sostanze indesiderabili e sostanze tossiche. Laddove non siano indicate delle C.M.A. imperative, vengono comunque forniti dei valori guida. Nella città di Varedo, in corrispondenza della rete di approvvigionamento idrico, sono presenti dei punti di prelievo sull'acqua immessa nella rete di distribuzione in modo da controllare la qualità. I dati analitici più recenti (gennaio 2024) rilevano come tutti i parametri di qualità delle acque siano al di sotto dei valori prescritti di legge (D.Lgs. 23 febbraio 2023 n. 18), confermando una buona qualità delle acque potabili derivanti dall'acquedotto comunale ed una loro conformità dal punto di vista microbiologico.

Segue l'estratto della tavola 2 "Carta idrogeologica e dell'idrografia superficiale".



SINTESI DELLA DEFINIZIONE DEL BILANCIO IDRICO

Ad integrazione dello studio condotto nel 2016, nell'ambito degli interventi di recupero e rigenerazione urbana condotti da MG SVILUPPO S.r.l. e volti alla rifunzionalizzazione delle aree di proprietà all'interno del comparto industriale ex SNIA di Varedo, nel 2020 è stata realizzata da parte del dott. geol. Fabio Meloni la verifica della disponibilità idrica al fine di definire un bilancio idrico comunale, verificando se la risorsa idrica disponibile è in grado di soddisfare la richiesta da parte dell'utenza civile, industriale e agricola, soprattutto nella prospettiva di sviluppo insediativo/produttivo del territorio comunale.

I dati di pressione insediativa sono messi a confronto con i risultati del bilancio idrico (acque consumate, prodotte e perdite di rete) in modo da definire la compatibilità delle previsioni urbanistiche con le effettive disponibilità idriche della rete acquedottistica.

SINTESI DEL FENOMENO "OCCHI POLLINI"

Il territorio della città di Varedo è potenzialmente interessato dalla presenza di "occhi pollini"; con tale termine si intendono cavità che si formano in materiali anche non consolidati tipici delle zone di media e alta pianura. Il fenomeno, noto da tempo, non ha avuto particolare rilevanza scientifica anche se, tuttavia, riveste una certa importanza da un punto di vista applicativo in quanto la presenza e l'evoluzione delle cavità nel sottosuolo può portare sia a cedimenti, sia a veri e propri crolli portano all'apertura di voragini. Il fenomeno condiziona anche pesantemente la filtrazione di acqua ed eventuali inquinanti nel sottosuolo, con possibilità di veicolazione verso la falda.

Il P.T.P.C. della Provincia di Monza e Brianza individua fasce di territorio con diversa suscettività al fenomeno degli occhi pollini, in base alle condizioni geologiche locali (Tomasi F et al., 2011). Dalla Tavola 8 allegata al P.T.C.P. (Assetto idrogeologico) risulta che la città di Varedo ricade nelle fasce a suscettività molto bassa o nulla (zona Ovest) e moderata (zona Est). Tuttavia, Lo studio geologico ribadisce che che lo sviluppo degli occhi pollini è un fenomeno estremamente locale, in quanto l'insieme delle cause predisponenti e scatenanti, non ancora del tutto chiarite, comprende una gran numero di fattori; quindi, anche nelle aree a suscettività molto bassa non è detto che, puntualmente, tale fenomeno possa verificarsi. Data l'estrema aleatorietà del fenomeno, però, non è possibile a priori determinare dove e quando le cavità possano generarsi o aprirsi. La presenza di consistenti spessori di conglomerato nel sottosuolo, di fatto è coerente con il quadro di potenziale suscettività al fenomeno, in quanto, come detto, il conglomerato può essere uno dei fattori che modificano la circolazione idrica sotterranea generando gli "occhi pollini". Oltremodo, si ricorda che È di recente pubblicazione (giugno 2023), sul sito istituzionale della Provincia di Monza Brianza, lo studio di aggiornamento al quadro conoscitivo relativo alla suscettività del territorio della provincia al fenomeno degli occhi pollini.

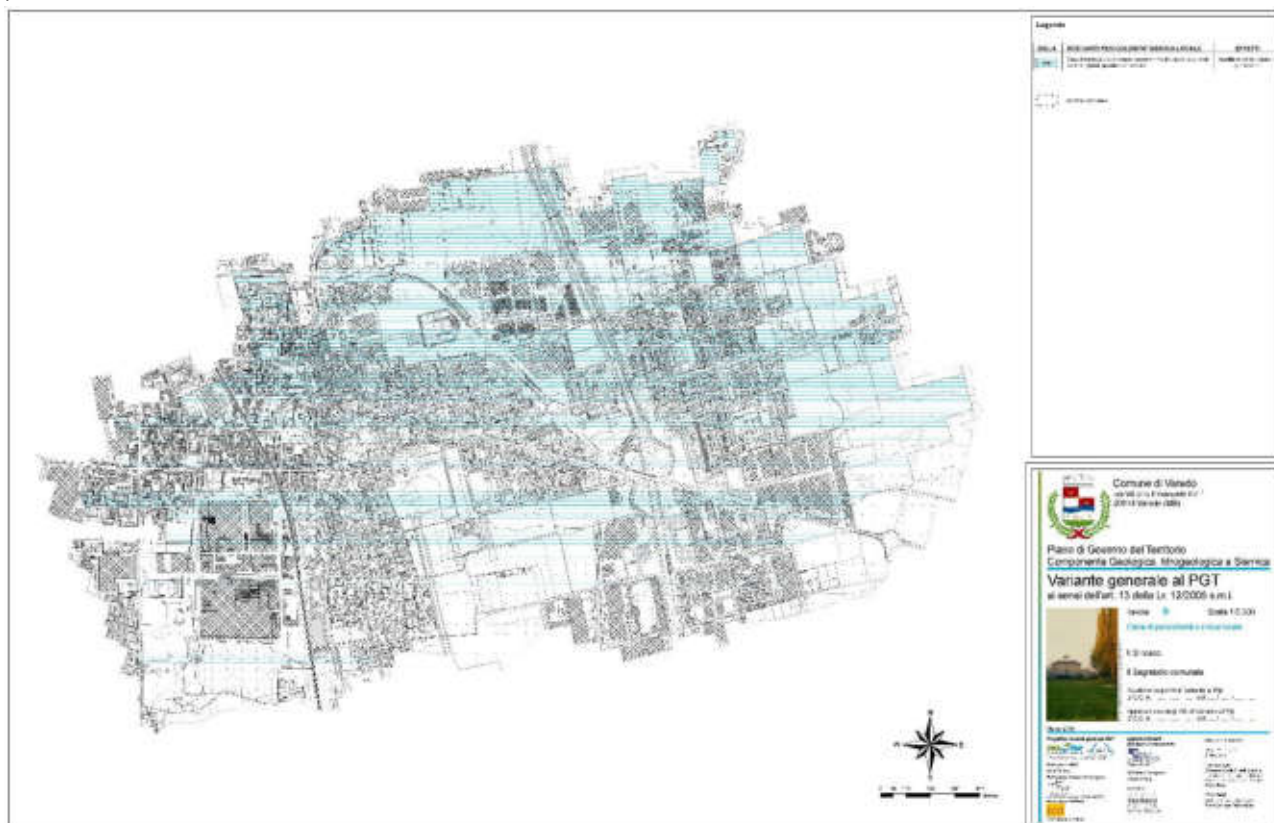
SINTESI DELLA PERICOLOSITA' E RISCHIO IDRAULICO

Al fine del pieno recepimento del PAI-PGRA nello strumento urbanistico, nel suddetto studio geologico viene effettuata una valutazione di dettaglio della pericolosità e rischio nei territori posti a tergo del limite di progetto tra la fascia B e la fascia C, ovvero quelli che ricadono in ambito di rischio R4 individuate nelle vigenti mappe PGRA. I territori in questione sono quelli posti a confine con il comune di Bovisio Masciago. In Varedo il PGRA individua altri ambiti in rischio molto elevato, ma trattasi di fatto delle aree di stretta pertinenza dell'alveo del Seveso che qui scorre inserito nel tessuto urbano.

In sintesi, la valutazione della pericolosità e del rischio è sviluppata per quelle limitate aree a Nord del territorio di Varedo che risentono degli allagamenti indotti dalle criticità in territorio di Bovisio Masciago e in riferimento, cautelativamente, allo stato di fatto, anche se nel breve futuro la situazione è destinata a mitigarsi a seguito della realizzazione delle vasche di laminazione previste nell'assetto di progetto del Seveso. La definizione della pericolosità e rischio idraulico viene effettuata secondo la procedura prevista nell'Allegato 4 della d.g.r. IX/2616/2011. Per la classificazione dei diversi livelli di pericolosità idraulica si fa riferimento al grafico del par. 3.4 della suddetta d.g.r.

PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE

La città di Varedo, secondo la riclassificazione sismica del territorio nazionale (O.P.C.M. n.3274 del 20 marzo 2003 "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica", adottata con D.G.R. n.14964 del 7 novembre 2003), ricade in zona sismica 4 (bassa sismicità). Tale classificazione è confermata a seguito dell'entrata in vigore della D.G.R. 11 luglio 2014 n. X/2129 *"Aggiornamento delle zone sismiche in Lombardia"*. Tale classificazione costituisce la pericolosità sismica di base (previsione deterministica o probabilistica che si possa verificare un evento sismico in una certa area in un determinato intervallo di tempo) che deve essere verificata e approfondita in fase di pianificazione territoriale, quindi in sede di predisposizione dello studio geologico, in base alla D.G.R. 30 novembre 2011 – n. IX/2616. L'elaborazione della carta della pericolosità sismica locale è il prodotto del completamento del primo dei tre livelli di approfondimento previsti, obbligatorio per tutti i comuni della Lombardia, ed esteso a tutto il territorio comunale; tale elaborato costituisce, unitamente alle prescrizioni riportate nell'analisi della Fattibilità Geologica per le Azioni di Piano, la base fondamentale per gli indirizzi di pianificazione urbanistica, identificando per ciascuna zona gli studi richiesti per valutare in dettaglio la risposta delle strutture alle sollecitazioni dinamiche di tipo sismico. In questo senso, essendo Varedo in Zona 4 ed in base all'Allegato 5 alla D.G.R. 30 novembre 2011 – n. IX/2616, in fase progettuale gli approfondimenti di II e III livello sono obbligatori unicamente per gli edifici strategici e rilevanti di cui all'elenco del d.d.u.o. 22 maggio 2019 n. 7237; è comunque discrezione dell'amministrazione richiedere l'approfondimento in fase d'istruttoria nei casi che si ritengano opportuni non rientranti nell'elenco. Segue l'estratto della tavola 5 "Carta di pericolosità sismica locale".

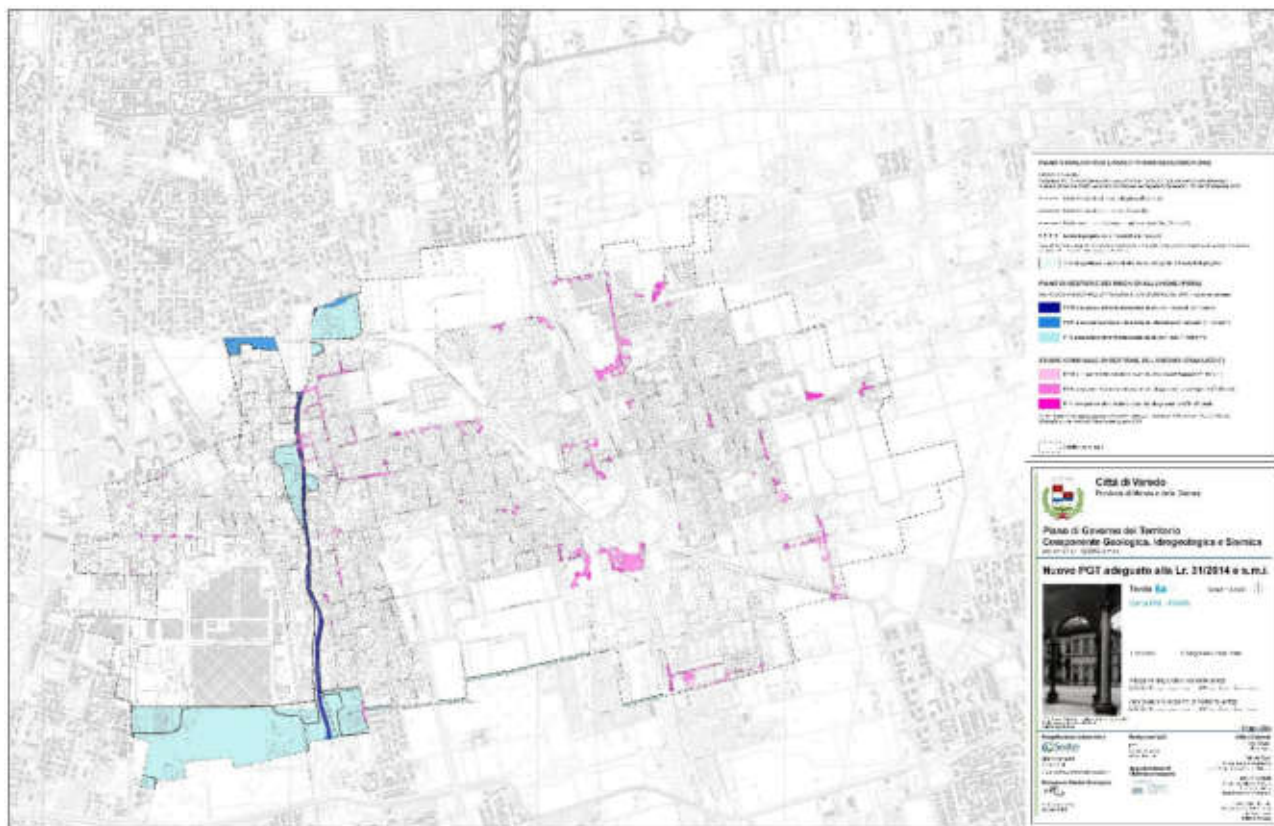


FASE - SINTESI E VALUTAZIONE

AGGIORNAMENTO DEL QUADRO DEI DISSESTI PAI VIGENTI. CARTA PAI-PGRA

A seguito dell'entrata in vigore della D.G.R. n. X/6738 del 19 giugno 2017 e s.m.i. (che integra le disposizioni approvate con D.G.R. n. 2616 del 30 novembre 2011), relativa alle "Disposizioni regionali concernenti l'attuazione del Piano di Gestione dei Rischi Alluvione (PGRA) nel settore urbanistico e di pianificazione dell'emergenza [...]", l'aggiornamento dello studio geologico ha prodotto una carta (ex carta del dissesto con legenda uniformata a quella del PAI) nella quale sono tracciati (Tavola n. 6a Carta PAI-PGRA) tutti gli elementi che derivano dai contenuti del PAI e del PGRA. Attraverso questo elaborato, facendo seguito a quanto descritto nei precedenti capitoli del presente studio, è proposto un aggiornamento al quadro del dissesto PAI vigente (consultabile sul geoportale di Regione Lombardia) di cui all'Elaborato 2. A tale fine, vengono eliminati gli areali PAI Ee - Aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità molto elevata", "Eb - Aree coinvolgibili da fenomeni con pericolosità elevata" e "Em - Aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata" relativi ad esondazioni e dissesti di carattere torrentizio lungo le aste dei corsi d'acqua (torrente Seveso) che comparivano nel precedente studio del 2016.

L'eliminazione di questi areali PAI, avviene a seguito dell'introduzione delle fasce fluviali del torrente Seveso e al relativo aggiornamento delle mappe PGRA rispetto alla versione 2015, versione che era stata presa come riferimento per istituire gli ambiti Ee, Eb ed Em e quindi sopperire all'allora mancanza delle Fasce Fluviali. Oltre a questo, nell'elaborato PAI-PGRA, sono state inserite le aree soggette a possibili allagamenti per insufficienza della rete fognaria come individuate dallo "Studio Comunale di Gestione del Rischio Idraulico". Segue l'estratto della tavola 6a "Carta PAI-PGRA".



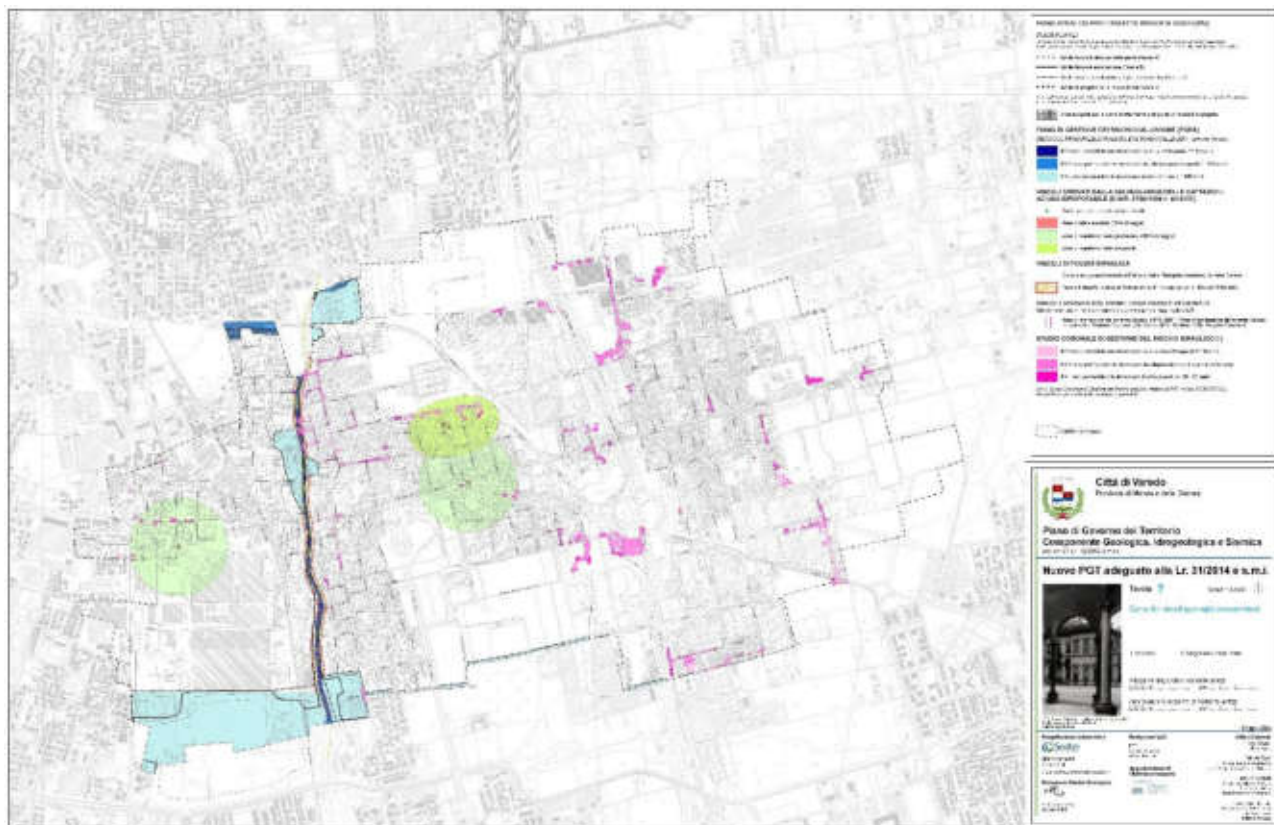
IL QUADRO DEI VINCOLI E LA CARTA DI SINTESI

Nella cartografia dei vincoli (cfr. Tavola n. 7 – Carta dei vincoli geologici sovraordinati) si individuano, per tutto il territorio comunale, quelle aree soggette a limitazioni d'uso del territorio derivanti da normative e piani sovraordinati in vigore di contenuto prettamente geologico, con particolare riferimento a:

- **Vincoli derivati dalla pianificazione di bacino ai sensi della Legge 183/89;**
- **Vincoli derivanti dal Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA)**
- **Vincoli di polizia idraulica;**
- **Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile;**
- **Vincoli derivanti dal PTR;**
- **Geositi (non presenti);**
- **Altro: vincoli derivati dalla pianificazione provinciale e dallo studio comunale di Gestione del Rischio Idraulico.**

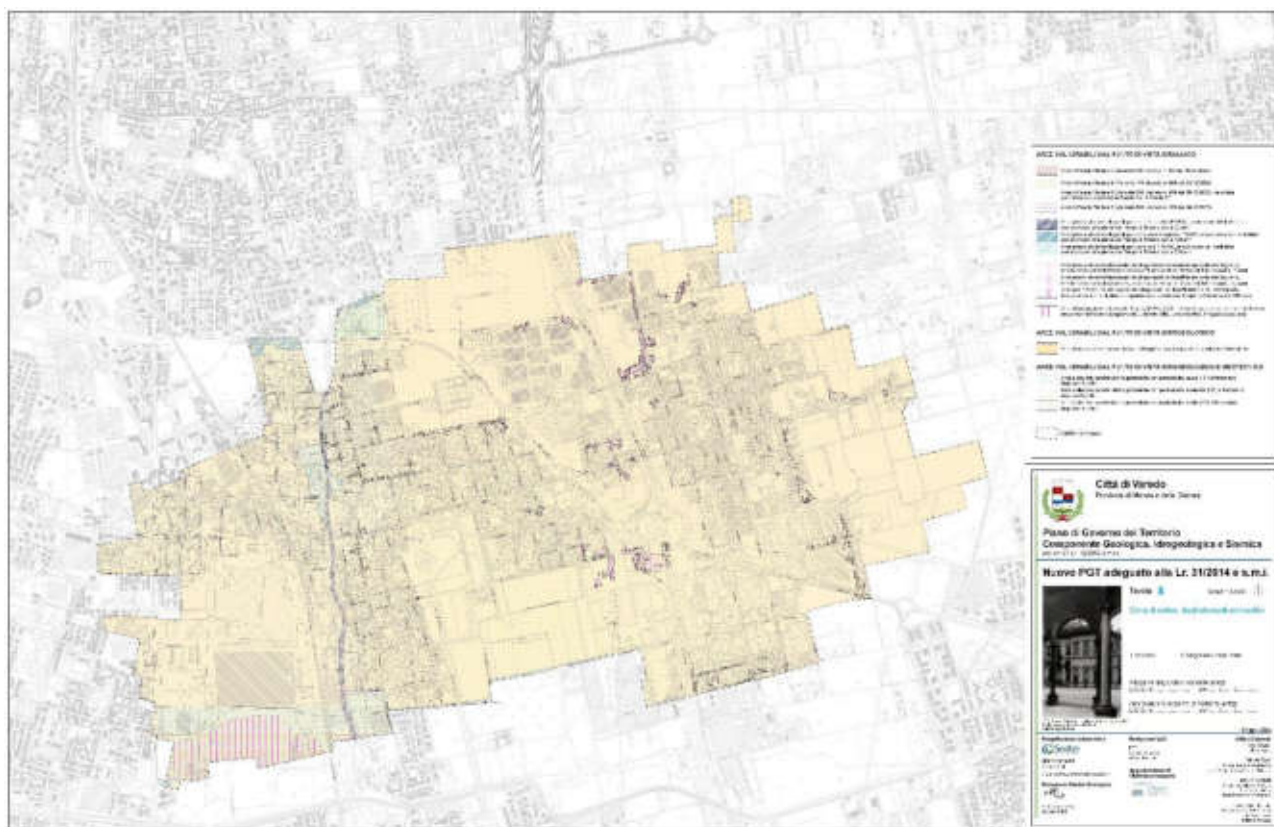
Il territorio di Varedo è soggetto a vincoli derivati dalla pianificazione di bacino, di polizia idraulica, di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile e vincoli derivanti dal P.T.R. È presente anche un vincolo geomorfologico derivante dalla pianificazione provinciale.

Segue l'estratto della tavola 7 "Carta dei vincoli geologici sovraordinati".



Oltremodo, La carta di sintesi (cfr. Tavola n. 8 – Carta di sintesi degli elementi conoscitivi) è stata redatta attraverso l'elaborazione di tutti gli elementi individuati nelle precedenti fasi di analisi. L'obiettivo è quello di fornire un quadro riassuntivo dello stato del territorio al fine di procedere a valutazioni diagnostiche ed in particolare, citando i "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57, comma 1 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12"- D.G.R. 30

novembre 2011 – n. IX/2616, “la carta di sintesi deve rappresentare le aree omogenee dal punto di vista della pericolosità/vulnerabilità riferita allo specifico fenomeno che la genera” e come tale “deve essere costituita da una serie di poligoni che definiscono porzioni di territorio caratterizzate da pericolosità geologico-geotecnica e vulnerabilità idraulica e idrogeologica omogenee”. Segue l'estratto della tavola 8 “Carta di sintesi”



In base agli elementi rinvenuti, descritti e cartografati nella fase di analisi, per il territorio di Varedo sono stati individuati i seguenti ambiti omogenei di pericolosità e vulnerabilità:

- AREE VULNERABILI DAL PUNTO DI VISTA IDRAULICO
 - Aree PAI in Fascia A, Aree in Fascia B e Aree in Fascia C;
 - Aree allagabili per piena frequente, poco frequente e rara;
 - Aree allagabili per insufficienza della rete fognaria;
 - Area di laminazione del torrente Seveso.
- AREE VULNERABILI DAL PUNTO DI VISTA IDROGEOLOGICO
 - Aree a moderata vulnerabilità (acquifero sfruttato ad uso idropotabile e/o primo acquifero);
 - Aree di ricarica e di ricarica diretta dell'acquifero.
- AREE VULNERABILI DAL PUNTO DI VISTA IDROGEOLOGICO E GEOTECNICO
 - Aree a discrete caratteristiche geotecniche a pericolosità media (H3) al fenomeno occhi pollini;
 - Aree a discrete caratteristiche geotecniche a pericolosità moderata (H2) al fenomeno occhi pollini;
 - Aree a discrete caratteristiche geotecniche a pericolosità bassa (H1) al fenomeno occhi pollini;

FASE – PROPOSTA

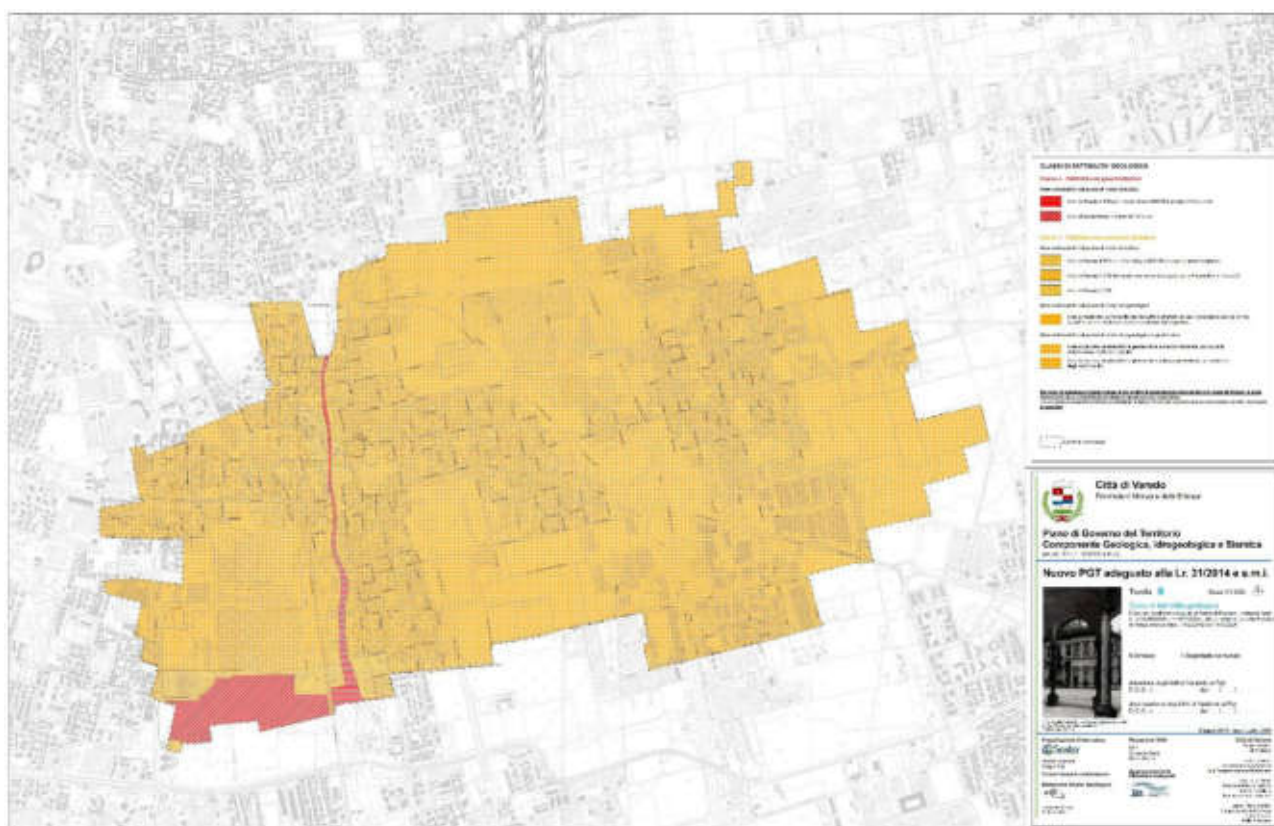
FATTIBILITA' GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO

La Carta di Fattibilità geologica delle azioni di piano (cfr. Tavola n. 9, 9° e 10) è l'elaborato che viene desunto dalla Carta di Sintesi e dalle considerazioni tecniche svolte nella fase di analisi, essendo di fatto una carta che fornisce indicazioni circa le limitazioni e destinazioni d'uso del territorio, le prescrizioni per gli interventi urbanistici, gli studi e le indagini necessarie per gli approfondimenti richiesti e gli interventi di ripristino e di mitigazione del rischio reale o potenziale.

Nella D.G.R. IX/2616 del novembre 2011 viene proposta una classificazione costituita da quattro differenti classi, in ordine alle possibili destinazioni d'uso del territorio; sono zone per le quali sono indicate sia informazioni e cautele generali da adottare per gli interventi, sia gli studi e le indagini di approfondimento eventuali. In base alle valutazioni effettuate, considerando gli elementi geologici, geomorfologici, idrogeologici ed idraulici riconosciuti a Varedo sono state individuate le seguenti classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica:

- **classe 2 (giallo):** fattibilità con modeste limitazioni;
- **classe 3 (arancione):** fattibilità con consistenti limitazioni;
- **classe 4 (rosso):** fattibilità con gravi limitazioni

Segue l'estratto della tavola 9 "Carta di fattibilità geologica".

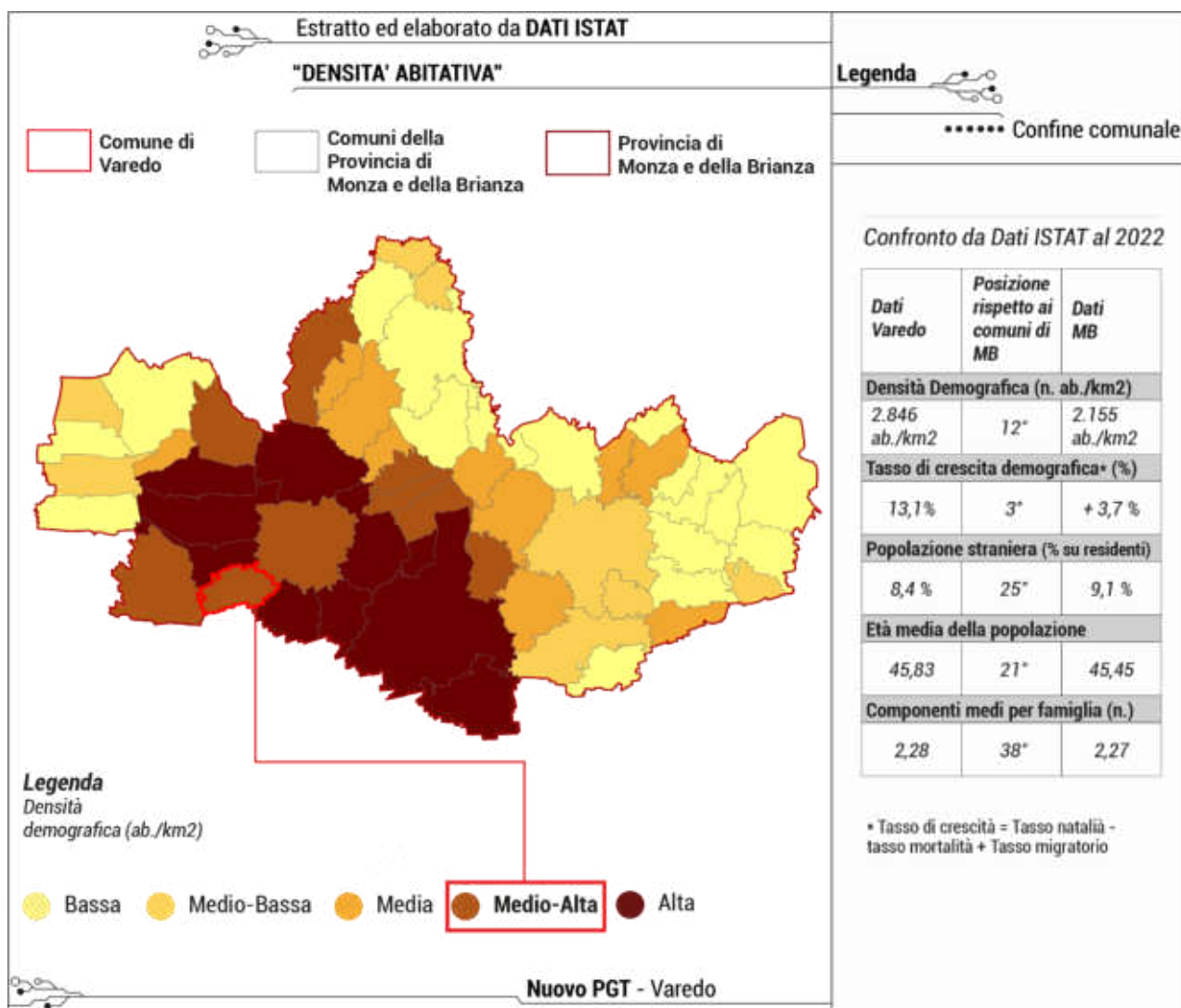


Si evince che la classe di fattibilità geologica con gravi limitazioni (Classe 4) è riconosciuta esclusivamente nelle zone a contatto con il corso del torrente Seveso.

2. Gli aspetti socio-economici

La lettura della configurazione dei sistemi territoriali di Varedo ha evidenziato che il tessuto urbanizzato ha mantenuto nel tempo una forma compatta, tuttavia lasciando poco spazio allo sviluppo del tessuto agricolo (il territorio risulta fortemente saturo di edificazioni). Oltremodo, le attuazioni intercorse e il completamento delle zone residenziali sono sintomo di uno sviluppo demografico in crescita. In tal senso, in questa sezione, saranno riassunte le principali tendenze e fenomeni demografici locali, a cui si aggiungono le dinamiche che caratterizzano la dimensione del lavoro.

Alla data del 01/01/2024 (dato ISTAT più recente), la città di Varedo registra una quota di **13.903 abitanti**. Confrontando la dimensione demografica del territorio in oggetto con gli altri comuni brianzoli, si evince che la popolazione residente a Varedo è al 12° posto tra i 55 comuni della Provincia di Monza e della Brianza, con una densità demografica di 2.846 ab./kmq, superiore rispetto alla media provinciale di 2.155 ab./kmq. È interessante notare come il tasso di crescita demografica (+ 13,1%) risulta essere molto al di sopra della media provinciale (+ 3,7%). Dall'immagine è possibile riscontrare i comuni che hanno la medesima densità abitativa di Varedo (dati Istat 2022, elaborati in ambiente GIS), oltre che le ulteriori informazioni di sintesi della popolazione residente.

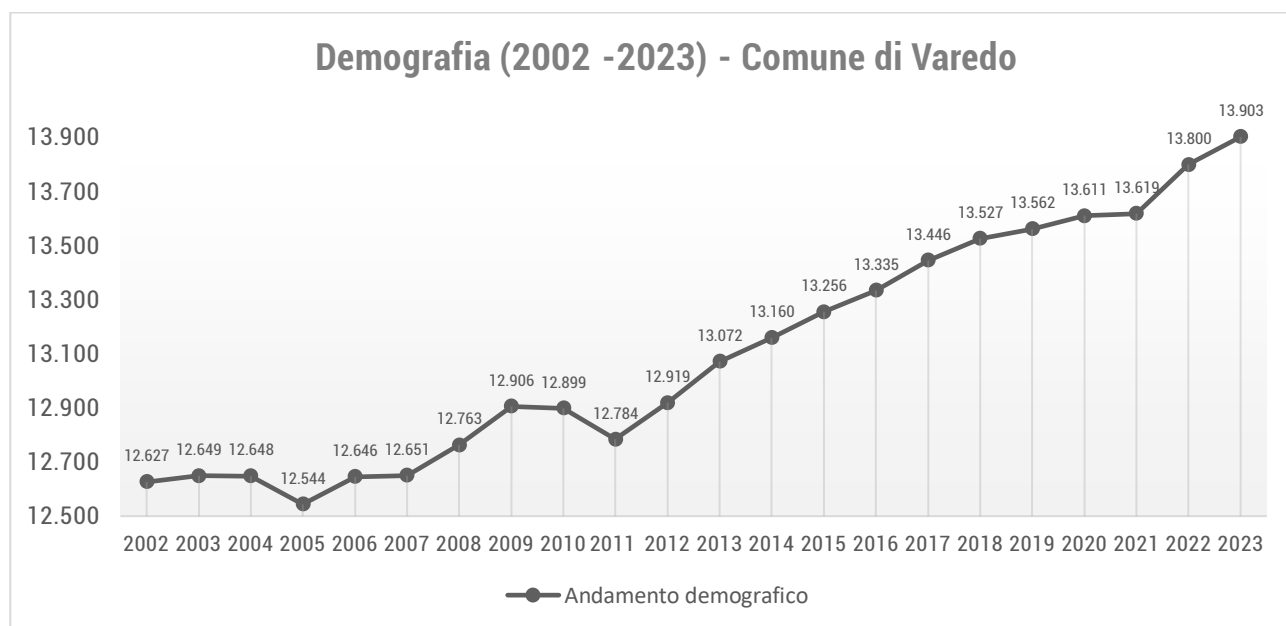


2.1. L'andamento demografico

Considerato il confronto proposto con i dati provinciali, la dimensione e gli indici demografici inerenti a Varedo, si evince un territorio con una tendenza di crescita. A fondo di questa sezione (attraverso i dati del POLIS Lombardia 2018) sarà evidenziata invece la tendenza dell'andamento della popolazione prevista all'interno Ato di riferimento "Brianza e Brianza Orientale", che si rifletterà anche nello scenario demografico futuro del territorio, per il quale, in generale, si registra un andamento stabile della popolazione, tendente oltremodo ad una crescita progressiva. Attraverso le informazioni (ove necessario, aggiornate/modificate) del "*Documento programmatico d'indirizzi*" (D.G.C. n. 59 del 18/05/2023) e le ulteriori integrazioni si descriveranno gli andamenti ed indici demografici di Varedo.

L'analisi del trend demografico della città di Varedo

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 il seguente:



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 13.903 abitanti alla data del 31/12/2023. 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, invece, si evince una costante crescita per ogni anno indagato, con una progressione significativa negli ultimi anni (dal 2021 al 2023). Al fine di riconoscere andamenti demografici simili e dissimili a Varedo, viene proposto in seguito il confronto della popolazione residente del territorio 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 %
Limbate	+ 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

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
2022	- 24	+ 209	185	13.800

Il bilancio demografico della città di Varedo

Fonte: Elaborazione dati ISTAT (popolazione residente al 31 dicembre di ogni anno)

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
Limbrate	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

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).

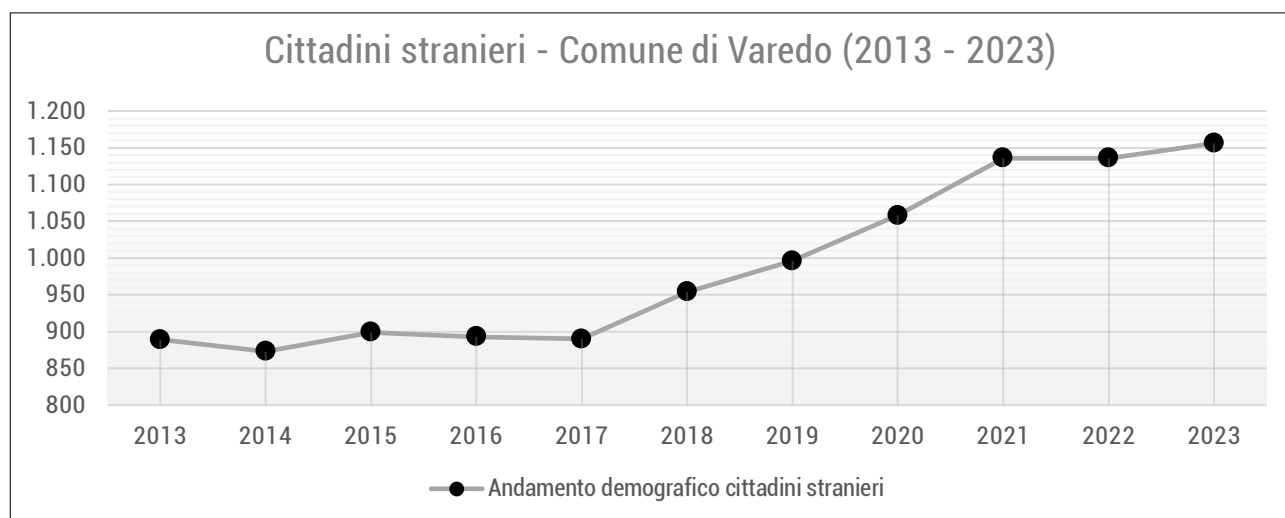
Territorio	Cittadini stranieri 2022	% sui residenti
Bovisio Masciago	1.439	8,6 %
Cesano Maderno	4.124	10,6 %
Desio	4.271	10,3 %
Limbrate	4.284	12,3 %
Lissone	4.133	8,9 %
Muggiò	2.061	8,8 %
Nova Milanese	2.266	9,8 %
Paderno Dugnano (MI)	4.579	9,7 %
Varedo	1.136	8,3 %
Totale Ambito	28.293	9,7 %

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).

Oltremodo, il grafico seguente mostra l'andamento della popolazione straniera a Varedo nel periodo più recente (ultima decade dal 2013 al 2023, aggiornamento ultimo dato).

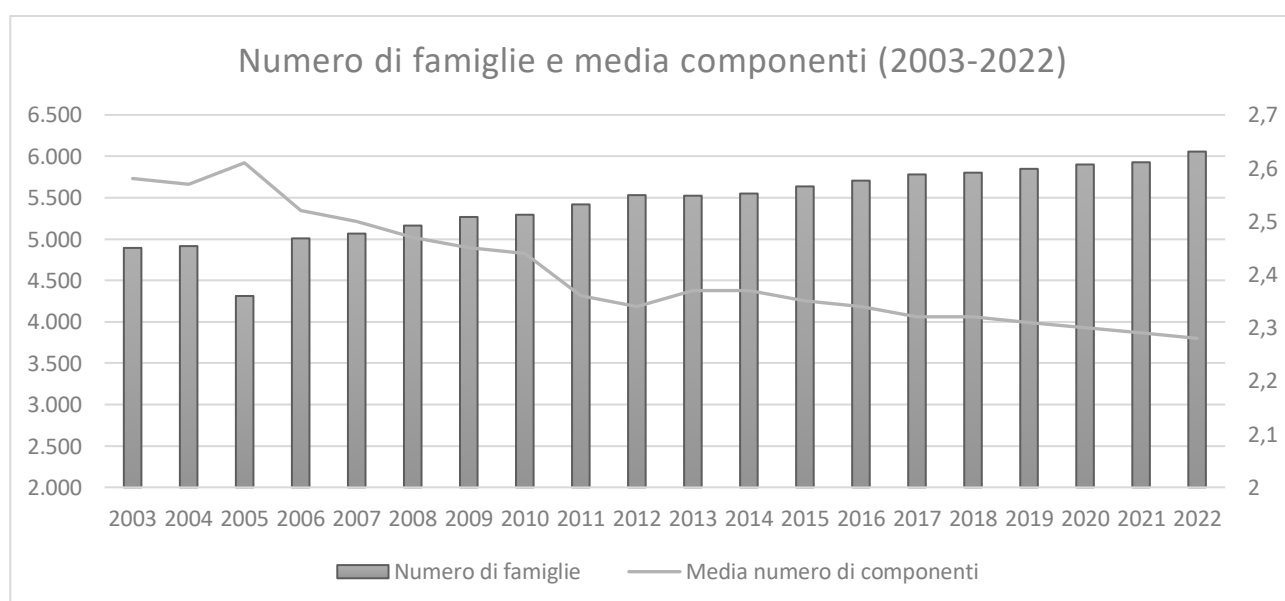


L'andamento della popolazione straniera

Fonte: Elaborazione dati ISTAT (popolazione straniera al 1° gennaio di ogni anno)

Indici strutturali della popolazione residente della città di Varedo

Per ciò che riguarda invece la struttura della popolazione di Varedo, un dato interessante riguarda il numero delle famiglie e il numero di componenti per nucleo familiare. Dall'analisi delle serie storiche (suddivise in nuclei familiari per ampiezza e composizione media) si evince il fenomeno demografico per il quale il numero delle famiglie è in significativo aumento ma, contemporaneamente, diminuisce il 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 familiari con una media di 2,58 componenti per famiglia al 2003, ad una soglia di 6.057 unità (+ 1.164 famiglie) con una media di 2,28 membri per nucleo familiare al 2022 (ultimo dato disponibile e verificato post ultimo censimento - fonti ISTAT).



Il grafico del numero di famiglie e del numero di componenti per nucleo familiare a varedo

Fonte: Elaborazione dati ISTAT (dati e popolazione residente alla data del 31° dicembre di ogni anno)

Un altro fenomeno demografico recente è l'indice di invecchiamento della popolazione residente (seguono tabella e grafico).

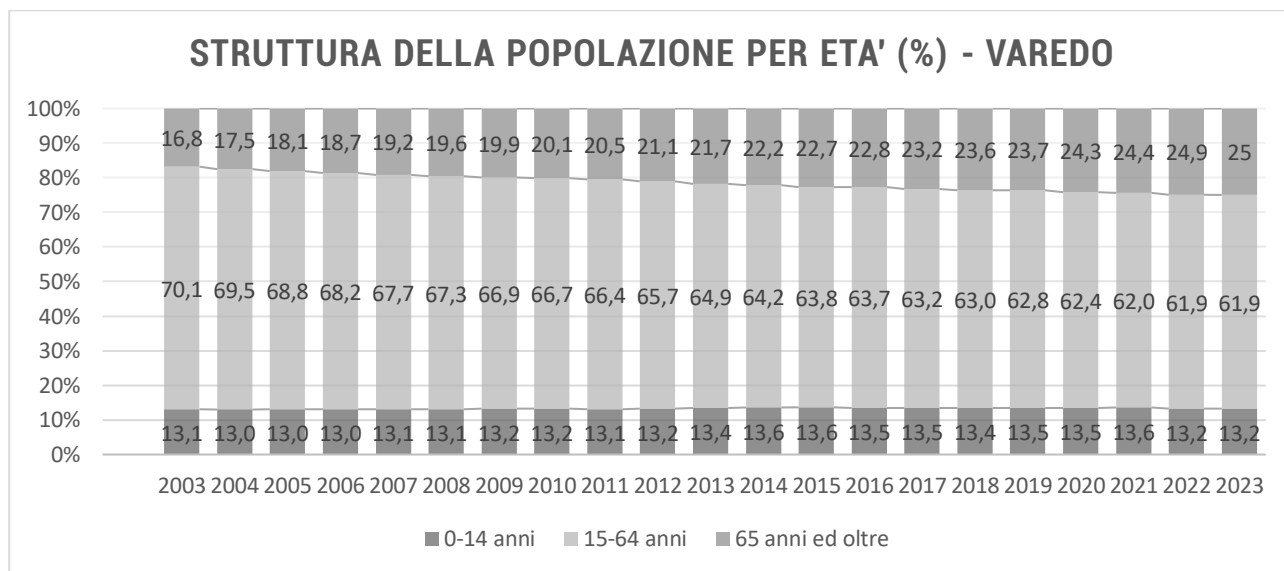
Anni	Età media	Indice di vecchiaia*	Indice di ricambio della popolazione attiva**
2002	41,6	122,3	133,7
2003	42	128,1	133,6
2004	42,4	134,2	135
2005	42,8	138,8	136,9
2006	43,2	143,7	134,6
2007	43,4	146,9	137,1
2008	43,6	149,5	138,7
2009	43,8	150,6	140,6
2010	44	152,6	141,9
2011	44,3	156,3	147,3
2012	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	46,3	188,2	141,9
2023	46,3	189,8	135,7

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 % tra età pensionabile ed età entrata lavorativa (la popolazione attiva è tanto più giovane quanto più l'indicatore è <100)

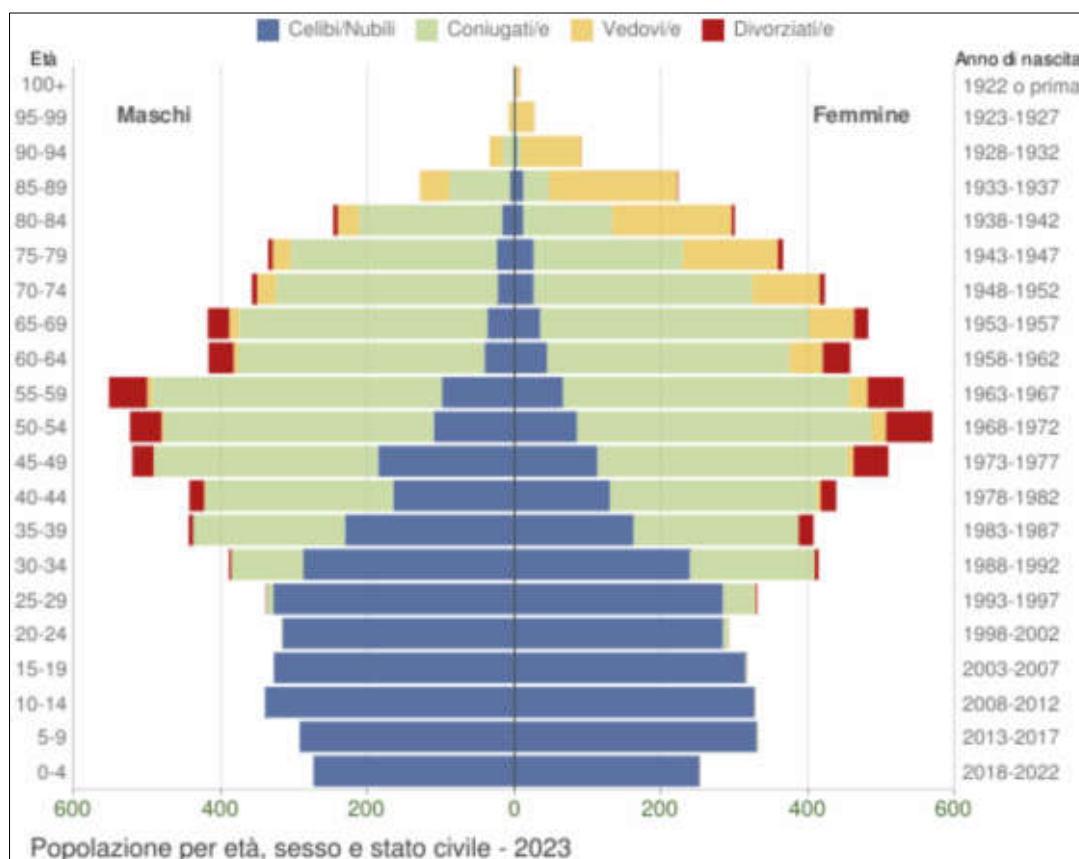


Le percentuali della struttura della popolazione di Varedo suddivisa per fasce di età

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 25,0 (2023) 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 (2023), 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 nella città di 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 e degli spazi per i giovani/lavoratori, ed a misure dedicate ed a uno sviluppo dell'economia in generale, a fronte dello scenario profilatosi a causa dell'emergenza sanitaria del Covid-19 e delle difficoltà economiche provocate dalle tensioni internazionali. 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.



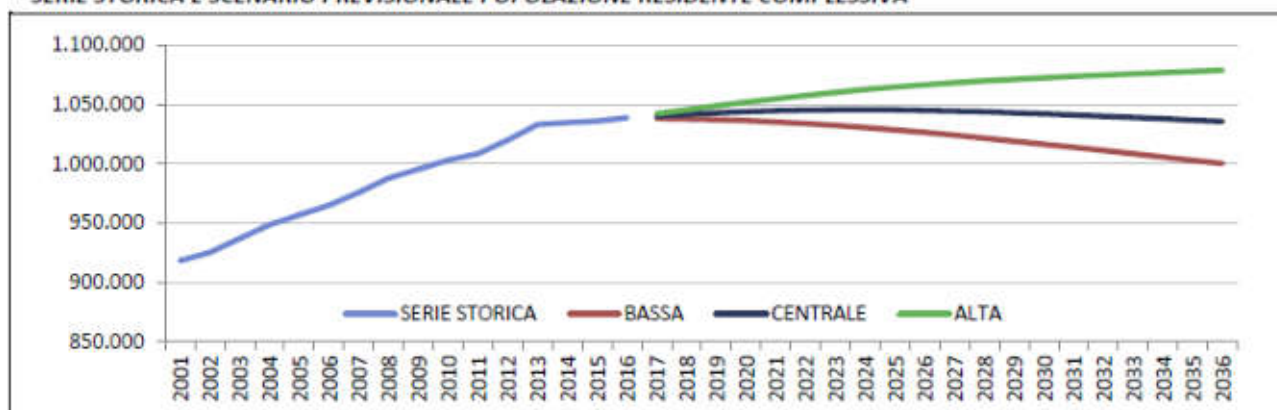
Il grafico della distribuzione della popolazione di Varedo per età, sesso e stato civile (2023)

Fonte: Elaborazione dati ISTAT di TUTTITALIA (popolazione al 1° gennaio di ogni anno)

Indagine CRESME: le tendenze demografiche previste per l'Ato "Brianza e Brianza orientale". La sezione corrente riporta i dati di sintesi dell'indagine condotta dal POLIS Lombardia nel 2018, in merito a "Approfondimento delle modalità di calcolo del fabbisogno e dell'offerta abitativa in Lombardia a supporto delle politiche per il contenimento del consumo di suolo (l.r. 31/2014)". Dall'indagine, si evincono spunti e informazioni essenziali per la lettura delle dinamiche demografiche future dell'Ato in cui ricade la città di Varedo.

Nel dettaglio, la previsione di crescita della popolazione all'interno dell'Ato "Brianza e Brianza orientale" nel medio e lungo periodo (2027 e 2036) parte da una fase di sostanziale stagnazione della curva demografica che successivamente, come si evince dai dati proposti, tenderà verso una costante crescita della popolazione residente complessiva.

SERIE STORICA E SCENARIO PREVISIONALE POPOLAZIONE RESIDENTE COMPLESSIVA



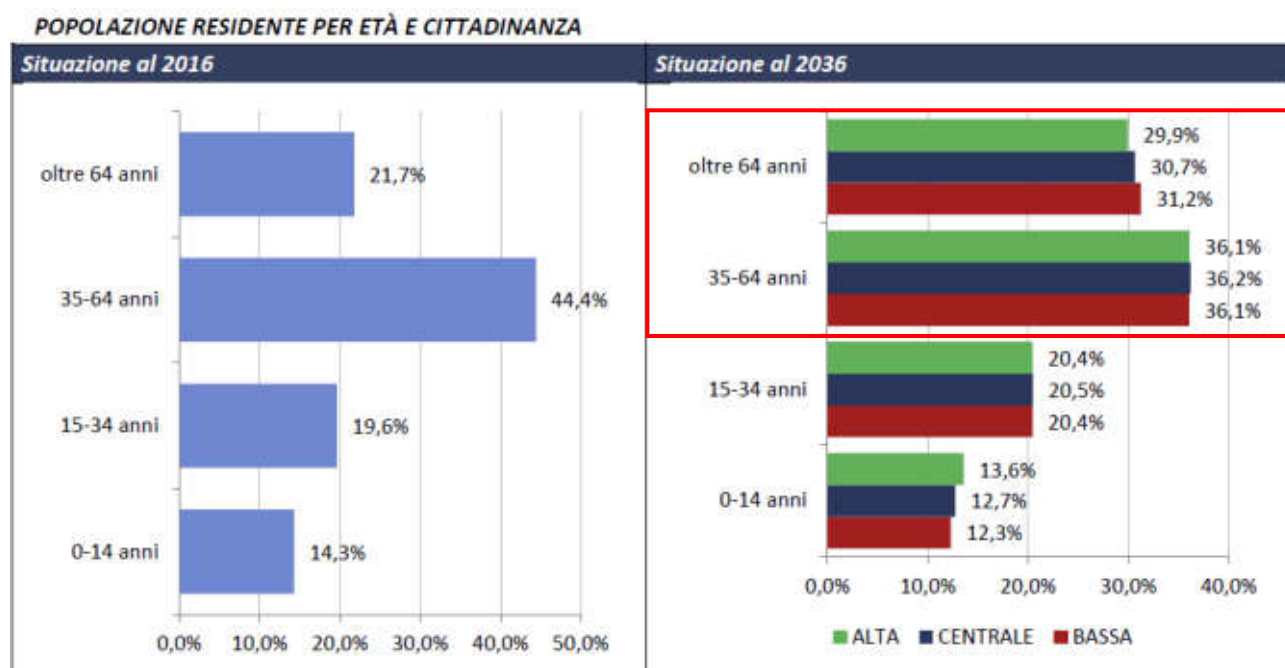
POPOLAZIONE RESIDENTE COMPLESSIVA

SERIE STORICA			IPOTESI DI SCENARIO		
			BASSA	CENTRALE	ALTA
2001	918.141	2017	1.038.455	1.040.434	1.042.459
2002	925.163	2018	1.037.823	1.041.715	1.045.671
2003	936.987	2019	1.037.231	1.043.001	1.048.948
2004	948.573	2020	1.036.451	1.044.021	1.052.050
2005	956.910	2021	1.035.286	1.044.705	1.054.887
2006	965.077	2022	1.033.944	1.045.270	1.057.684
2007	975.806	2023	1.032.418	1.045.614	1.060.361
2008	987.985	2024	1.030.573	1.045.659	1.062.710
2009	995.364	2025	1.028.608	1.045.507	1.064.804
2010	1.003.049	2026	1.026.470	1.045.125	1.066.705
2011	1.008.408	2027	1.024.158	1.044.600	1.068.389
2012	1.020.188	2028	1.021.720	1.043.926	1.069.937
2013	1.033.117	2029	1.019.160	1.043.123	1.071.340
2014	1.034.808	2030	1.016.579	1.042.231	1.072.657
2015	1.035.981	2031	1.013.982	1.041.271	1.073.861
2016	1.038.792	2032	1.011.262	1.040.257	1.074.993
		2033	1.008.520	1.039.205	1.076.068
		2034	1.005.782	1.038.081	1.077.074
		2035	1.002.982	1.036.900	1.078.047
		2036	1.000.207	1.035.677	1.079.009
Variazione 2007-2016			2017-2026		
Assoluta	73.715		Assoluta	-12.322	6.333
Percentuale	7,6%		Percentuale	-1,2%	0,6%
			2027-2036		
			Assoluta	-26.263	-9.448
			Percentuale	-2,6%	-0,9%

Fonte: Demo SI-CRESME su dati ISTAT da Rapporto POLIS Lombardia 2018, pag. 72

Considerando l'*ipotesi di scenario centrale*, infatti, risultano esserci dinamiche (attuali e in tendenza) che portano ad una sostanziale stabilità nel breve periodo (+ 0,6% tra il 2017 e il 2026) e ad una leggera decrescita nel periodo medio-lungo periodo (- 0,9% tra il 2027 e il 2036). Dunque, se si considera l'orizzonte ventennale 2017 – 2036, si evince una tendenza generale di stabilità (variazione percentuale complessiva – 0,3%).

In particolare, il costante aumento dell'età media della popolazione (indice di invecchiamento) indica un progressivo cambiamento generazionale della popolazione. Infatti, come mostrato in precedenza, la fascia natale, adolescenziale e under 35 risulta nettamente inferiore rispetto alle fasce più anziane (soprattutto quella over 65); così come mostrato a livello locale, tale aspetto risulta rilevante anche per l'ambito di riferimento. Al contrario, invece, non si registrino particolari fenomeni per quanto concerne il saldo migratorio nell'Ato. In sintesi, si riportano le stime dei dati CRESME sulla struttura demografica dell'Ato in oggetto, con la previsione sul lungo periodo della popolazione residente per età e cittadinanza e, in seguito, la previsione della popolazione residente complessiva (italiani e stranieri).



Fonte: Demo SI-CRESME su dati ISTAT da Rapporto POLIS Lombardia 2018, pag. 78

Osservando l'*ipotesi centrale* delle stime al 2036, si riscontra un netto incremento degli abitanti oltre i 64 anni (+ 9% rispetto al 2016), a testimonianza dell'effettivo invecchiamento della popolazione. Al contrario, sempre nell'*ipotesi centrale*, la fascia compresa tra i 35 e 64 anni mostra una decrescita di circa 8 punti percentuali, sintomo appunto di una mancato cambio generale, dovuto alla conseguente decrescita della fascia 0-14 anni.

Per quanto riguarda invece la popolazione residente complessiva, sempre nell'*ipotesi centrale*, si evince che il numero di residenti italiani presenti nell'Ato al 2036, sarà non molto distante da quanto riscontrato al 2016 (aumento di 5.841 abitanti in 20 anni). Più rilevante la crescita dei cittadini stranieri (variazione percentuale del +28% rispetto al 2016). Segue l'estratto dei suddetti dati.

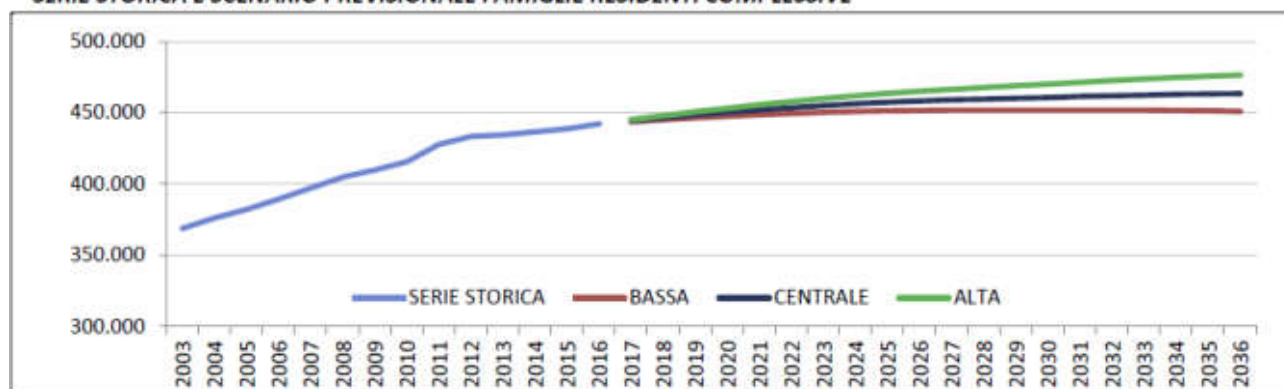
POPOLAZIONE RESIDENTE COMPLESSIVA

Situazione 2016			Ipotesi di scenario 2036		
			BASSA	CENTRALE	ALTA
ITALIANI	951.107	ITALIANI	927.641	947.060	971.309
0-14 anni	130.325	0-14 anni	112.233	118.074	128.604
15-34 anni	176.025	15-34 anni	186.455	190.089	194.055
35-64 anni	421.445	35-64 anni	328.677	335.391	341.958
oltre 64 anni	223.312	oltre 64 anni	300.276	303.506	306.691
STRANIERI	87.685	STRANIERI	72.566	88.617	107.700
0-14 anni	17.863	0-14 anni	10.638	13.634	17.942
15-34 anni	27.635	15-34 anni	17.894	21.873	26.391
35-64 anni	39.739	35-64 anni	31.956	39.159	47.304
oltre 64 anni	2.448	oltre 64 anni	12.078	13.951	16.063
TOTALE	1.038.792	TOTALE	1.000.207	1.035.677	1.079.009
0-14 anni	148.188	0-14 anni	122.871	131.708	146.547
15-34 anni	203.660	15-34 anni	204.349	211.961	220.446
35-64 anni	461.184	35-64 anni	360.633	374.551	389.262
oltre 64 anni	225.760	oltre 64 anni	312.354	317.456	322.754
Incidenza residenti stranieri su popolazione complessiva					
Totale	8,4%	TOTALE	7,3%	8,6%	10,0%
0-14 anni	12,1%	0-14 anni	8,7%	10,4%	12,2%
15-34 anni	13,6%	15-34 anni	8,8%	10,3%	12,0%
35-64 anni	8,6%	35-64 anni	8,9%	10,5%	12,2%
oltre 64 anni	1,1%	oltre 64 anni	3,9%	4,4%	5,0%

Fonte: Demo SI-CRESME su dati ISTAT da Rapporto POLIS Lombardia 2018, pag. 78

Quanto segue, invece, è il riferimento dell'ipotesi centrale nel medio (2026) e nel lungo periodo (2036) dell'andamento di famiglie residenti nell'Ato "Brianza e Brianza Orientale". Le stime evidenziano le seguenti tendenze: tra il 2017 e il 2026 vi è l'aumento del numero complessivo di famiglie residenti (che sta gradualmente rallentando negli ultimi anni rispetto all'indagine 2007-2016), con una variazione assoluta di 16.158 famiglie in più (1.616 all'anno); tra il 2027 e il 2036, il rallentamento del numero di famiglie è evidente, poiché l'aumento è di 5.182 famiglie in variazione assoluta e 518 come media annua. Questo andamento è meno marcato rispetto a quanto mostrato per la popolazione residente complessiva, a testimonianza del fatto che non è tanto il numero di famiglie a subire variazioni ma, bensì, è il numero di componenti per famiglie che influisce fortemente sulle variazioni complessive e sulle medie annue. L'immagine mostra il grafico e le stime previste per le famiglie residenti.

SERIE STORICA E SCENARIO PREVISIONALE FAMIGLIE RESIDENTI COMPLESSIVE



Fonte: Demo SI-CRESME su dati ISTAT da Rapporto POLIS Lombardia 2018, pag.79

FAMIGLIE RESIDENTI

Serie storica			Ipotesi di scenario		
			BASSA	CENTRALE	ALTA
	-	2017	443.655	444.383	445.123
	-	2018	445.032	446.469	447.925
		2019	446.326	448.467	450.627
		2020	447.434	450.217	453.071
		2021	448.555	451.998	455.531
		2022	449.444	453.553	457.746
2003	368.664	2023	450.289	455.043	459.895
2004	375.908	2024	450.831	456.223	461.740
2005	382.045	2025	451.337	457.337	463.503
2006	389.405	2026	451.549	458.145	464.967
2007	397.048	2027	451.720	458.919	466.374
2008	404.779	2028	451.712	459.500	467.601
2009	409.739	2029	451.727	460.109	468.843
2010	415.426	2030	451.688	460.626	470.015
2011	427.598	2031	451.798	461.301	471.318
2012	433.194	2032	451.731	461.827	472.462
2013	434.459	2033	451.645	462.341	473.590
2014	436.558	2034	451.508	462.780	474.646
2015	438.542	2035	451.294	463.146	475.636
2016	441.987	2036	450.904	463.327	476.441
Variazione 2007-2016			2017-2026		
Assoluta	52.582	Assoluta	9.562	16.158	22.980
Media annua	5.258	Media annua	956	1.616	2.298
			2027-2036		
			Assoluta	-644	11.474
			Media annua	-64	1.147

Fonte: Demo SI-CRESME su dati ISTAT da Rapporto POLIS Lombardia 2018, pag. 79

Infine, l'indagine del POLIS Lombardia riporta i dati sul bilancio decennale (soglia storica 2007-2016 e previsione nel medio periodo 2017-2026) delle famiglie per età della persona di riferimento. I dati e le stime complessive evidenziano che, nel decennio di previsione, il numero di nuove famiglie subirà un calo (oltre 40.000 unità in meno rispetto al 2007-2016); al contrario, ma pur sempre in tendenza negativa, il numero di famiglie in estinzione aumenterà di oltre 35.000 unità. Il rapporto tra le nuove famiglie e quelle estinte nel periodo 2027-2026 produce un saldo nettamente inferiore a quello registrato nel decennio 2007-2016, sintomo di una graduale perdita di nuclei familiari. I dati sono mostrati in tabella.

BILANCIO DECENNALE FAMIGLIE PER ETÀ DELLA PERSONA DI RIFERIMENTO

2007-2016				2017-2026	
< 35 anni	67.313	< 35 anni	66.152	67.904	69.708
35- 44 anni	70.471	35- 44 anni	39.527	42.644	45.873
45-54 anni	22.994	45-54 anni	8.627	11.655	14.784
55-64 anni	9.276	55-64 anni	2.177	4.253	6.410
> 64 anni	-65.211	> 64 anni	-97.395	-94.251	-91.000
Nuove famiglie	170.286	Nuove famiglie	119.120	128.056	137.602
Estinzione	-65.444	Estinzione	-100.033	-95.850	-91.826
Saldo	104.842	Saldo	19.088	32.206	45.776

Fonte: Demo SI-CRESME su dati ISTAT da Rapporto POLIS Lombardia 2018, pag. 79

Si evince dunque, anche per la città di Varedo, che le tendenze demografiche dell'Ato di riferimento, ovvero quella della Brianza e Brianza Orientale, stanno subendo un rallentamento della crescita sia della popolazione residente che delle famiglie. Come redatto nel Documento di Piano (sezione 5, parte 3), il dimensionamento di Piano tiene conto delle tendenze dell'Ato, oltremodo declinate a livello comunale per la popolazione residente futura.

L'Indagine CRESME: fabbisogno abitativo e stima di alloggi invenduti in Lombardia

Richiamando quanto riportato nella sezione 2.3, Parte 1 della presente Relazione tecnica, la dimensione di piano in termini di fabbisogno e offerta abitativa, in relazione al contenimento del consumo di suolo, è uno dei punti focali per la redazione del nuovo Piano urbanistico.

L'approfondimento condotto da "POLIS Lombardia"⁹ si articola in finalità e obiettivi specifici:

- **Analisi delle modalità di calcolo del fabbisogno abitativo in Lombardia:** definisce gli scenari socio-demografici nel prossimo ventennio, con il dettaglio dei singoli ambiti territoriali omogenei (ATO) del PTR, declinando le possibili implicazioni dei fenomeni demografici dal punto di vista del dimensionamento della domanda abitativa insorgente.
- **Metodo di stima del numero di alloggi invenduti nuovi in Lombardia:** propone una stima del patrimonio abitativo nuovo invenduto a livello regionale, con articolazione in Ambiti Territoriali Omogenei del PTR. L'indagine si serve dell'attività sperimentale recentemente effettuata da Eupolis Lombardia, limitata ai comuni ad alta tensione abitativa, e dell'integrazione dell'attività CRESME che, grazie ad uno specifico disegno campionario ed all'impiego di tecniche di regressione lineare, ha effettuato la stima dell'intero patrimonio.

Per una lettura efficace, i dati proposti sono aggregati e riferiti all'Ato "Brianza e Brianza Orientale". In questa sezione si dà conto dei caratteri demografici e abitativi generali. L'approfondimento sui dati e le quantità, invece, sarà oggetto della sezione 4 della Parte III del presente nuovo Documento di Piano ed approfondito nella relazione del Piano dei Servizi.

I dati previsti tra il 2017 e il 2036 mostrano una crescita demografica che si concentrerà soprattutto nella cintura milanese, nelle direttrici a sud (Milanese-Pavese) e ad est (Bergamo, Brescia, e l'area Gardesana), e nei due poli di sviluppo minori del sistema Comasco e del Varesotto. Al contrario, per i sistemi insediativi ad elevato carico insediativo della Brianza (in cui ricade il territorio in oggetto, si ha un valore del - 0,3%), del Sempione e dell'Ovest e Nord Milanese si registrano valori stabili o in calo. Una controtendenza negativa è registrata anche in altri ambiti a nord e ai margini della Regione Lombarda, a testimonianza del fenomeno di accrescimento della popolazione nei centri urbani maggiori, a cui segue di pari passo il fenomeno di allontanamento dalle zone meno abitate delle comunità montane o dei comuni di seconda e terza cintura esterna. Il dato dell'Ato, mostrato in tabella, risulta essere in inferiore rispetto al confronto con la Regione:

Territorio	Pop. 2016	Ipotesi di scenario al 2036			Variazione percentuale (2017 - 2036)		
		Bassa	Centrale	Alta	Bassa	Centrale	Alta
Brianza e Brianza Orientale	1.038.792	1.000.207	1.035.677	1.079.009	-3,7%	-0,3%	3,9%
Lombardia	10.019.166	9.899.243	10.284.270	10.722.503	-1,2%	2,6%	7,0%

Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT da Rapporto POLIS Lombardia 2018 pag.21

L'approfondimento sui valori di crescita degli stranieri, delle famiglie, della struttura per età della popolazione sarà oggetto di indagine nella relazione del Piano dei Servizi.

⁹ "Approfondimento sulle modalità di calcolo di fabbisogno e offerta abitativa in Lombardia, a supporto delle politiche per il contenimento del consumo di suolo (l.r. 31/2014)" Rapporto Finale promosso da Regione Lombardia nell'ambito del Piano delle Ricerche 2017

In merito invece alla stima di stock abitativo invenduto "immobili merce", l'approfondimento redatto dal POLIS Lombardia a livello di Ato consiste in stime puntuali a livello di singolo comune, operate mediante metodi standard di regressione multivariata, utilizzando come variabili indipendenti: il numero di transazioni totali lungo il periodo 2011-2016, la popolazione residente, le compravendite in rapporto allo stock del 2011 e il numero di famiglie residenti.

In merito alla dislocazione territoriale del fenomeno di stock abitativo invenduto, l'indagine per Ato evince una forte concentrazione di "immobili merce" nell'area milanese e lungo la direttrice Est-Ovest (Milano-Bergamo-Brescia). Il fenomeno, invece, risulta assolutamente marginale nelle aree montane settentrionali e meridionali. Per valutare la consistenza di stock invenduto nei contesti locali, tuttavia, è necessario implementare i metodi di analisi, mettendo in rapporto tra loro: la dimensione demografica, lo stock edilizio ed il volume di scambi sul mercato residenziale. In questo caso, si ottiene un parametro di stock calibrato per mille abitanti che, come in precedenza, evince valori molto elevati per l'est milanese (7,3 per mille) rispetto alla media regionale lombarda (3,8 per mille).

Per quanto riguarda l'Ato "Brianza e Brianza orientale" in cui si inserisce Varedo, la tendenza di stock abitativo invenduto ogni mille abitanti risulta essere superiore alla media regionale (5,7 dell'Ato contro il 3,8 di Regione Lombardia). Inoltre, nonostante il repentino calo dei prezzi del mercato immobiliare, i dati sugli immobili merce ancora invenduti nelle zone meno popolate ma più affini al turismo (zone montane e/o ai margini delle grandi città), mantengono comunque quotazioni alte per la vendita sul mercato libero.

Il dato di riferimento dell'Ato è confrontato con la stima totale della Regione e approfondito con le stime delle abitazioni occupate al 2011 e alle compravendite residenziali (2011-2016).

Codice Ato	Territorio	Superficie territoriale (km2)	Popolazione residente (31/12/2016)	Abitazioni occupate (2011)	Compravendite residenziali (2011-2016)	Beni Merce Abitazioni (2016)
5	Brianza e Brianza Orientale	605	1.038.792	412.673	47.076	5.959
	Lombardia	23.870	10.019.166	4.092.948	457.610	38.267

Fonte: Stime su indagine campionaria CRESME da Rapporto POLIS Lombardia 2018 pag. 53

Vista e considerata la tendenza di crescita positivo della popolazione futura stimata per l'Ato di riferimento e l'ampio margine di abitazioni libere ancora invendute, le considerazioni derivanti dalle indagini riportate, rappresentano uno stimolo per lo sviluppo di politiche di recupero e rigenerazione del tessuto insediativo esistente, a fronte di una minor richiesta abitativa insorgente e una dimensione demografica locale di Varedo pressoché stabile. Questi dati sono propedeutici per calibrare correttamente le scelte di Piano non solo in merito alle previsioni di trasformazione ma, soprattutto, per definire una corretta insediabilità teorica di abitanti nella città di Varedo, facendo particolare attenzione alle previsioni di crescita dell'Ato di riferimento e, più in generale, dell'intero territorio Lombardo.

2.2. La dimensione del lavoro

L'analisi del trend delle imprese e degli addetti

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	Anno 2021		Variazione % 2021/2020
	Val. Assoluti	Pesi			Val. Assoluti	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

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%
Limbate	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%
<i>Totale Ambito "Brianza centro-meridionale"</i>	<i>20.189</i>	<i>22.198</i>	<i>+ 10,0%</i>	<i>71.075</i>	<i>74.208</i>	<i>+ 4,4%</i>
Monza	12.006	13.485	+ 12,3%	41.153	42.077	+ 2,2%
Provincia Monza e Brianza	65.625	73.266	+ 11,6%	262.318	266.957	+ 1,8%

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 (val. medio)		
	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%
Limbrate	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%
<i>Totale Ambito "Brianza centro-meridionale"</i>	<i>22.456</i>	<i>22.578</i>	<i>+ 0,5%</i>	<i>75.220</i>	<i>76.174</i>	<i>+ 1,3%</i>
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%

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.

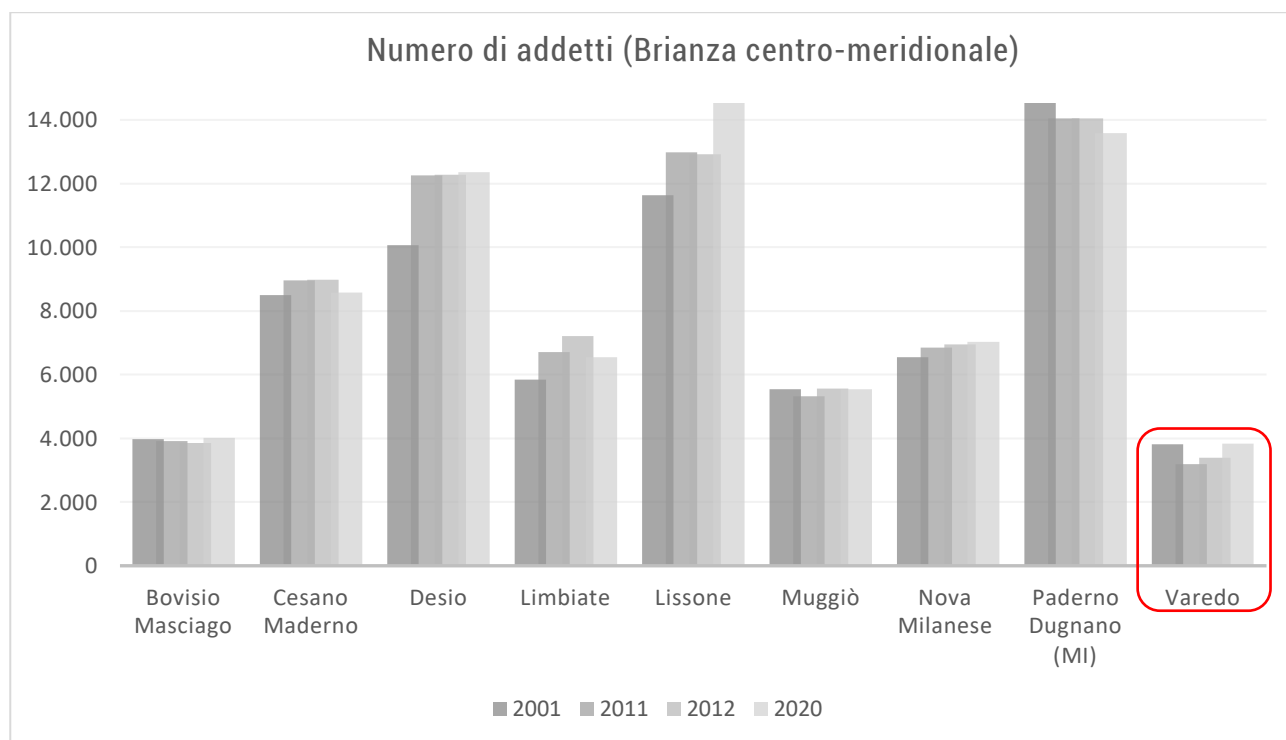
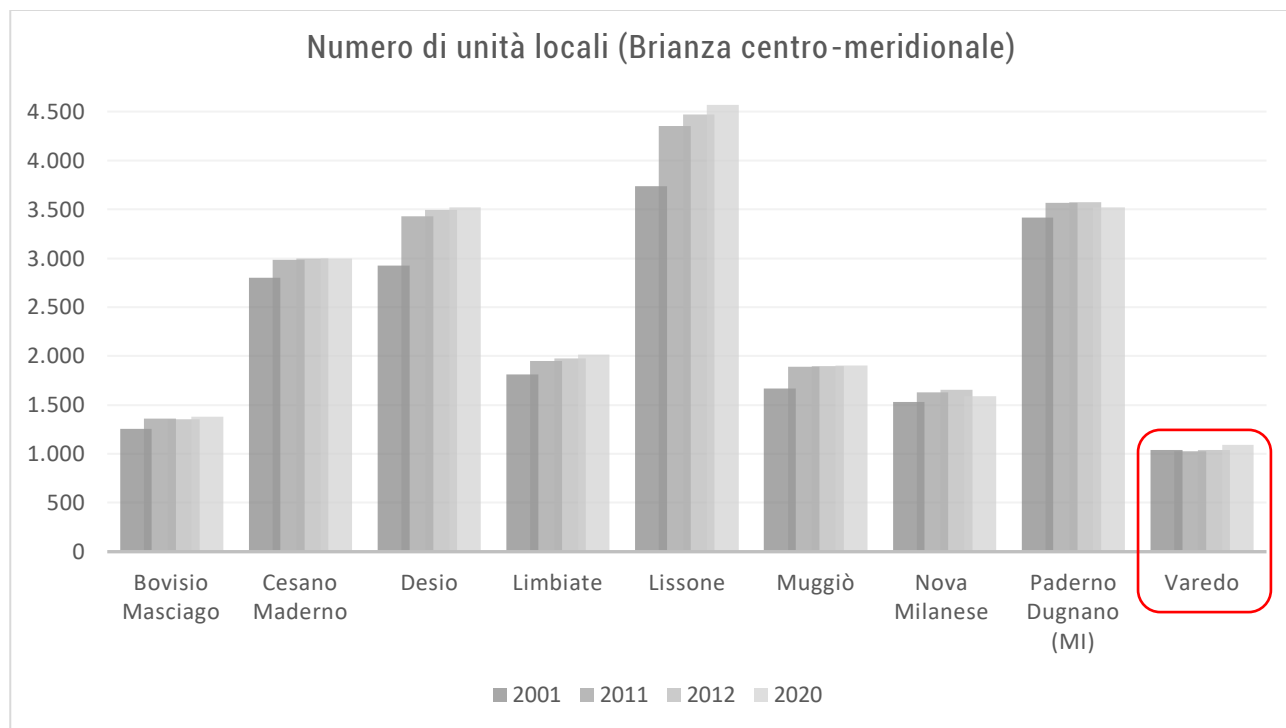
Al 2020, il motore economico di Varedo è mosso prevalentemente dalle attività manifatturiere, dal settore del commercio, dai servizi di trasporto, magazzinaggio ed informazione/comunicazione.

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

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 riassumono il confronto tra i diversi periodi indagati, suddivisi tra la variazione del numero di unità locali d'impresa e la variazione del numero di addetti per Varedo e per i comuni inseriti nell'ambito "Brianza centro-meridionale".



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)

3. Le dinamiche urbanistiche

A conclusione del quadro conoscitivo, segue il riassunto dell'evoluzione, dei caratteri storici e della pianificazione pregressa che hanno portato e condizionato la configurazione attuale del territorio di Varedo. Come per le sezioni precedenti, saranno riportate le informazioni (di sintesi) presenti nel *"Documento programmatico d'indirizzi"* (D.G.C. n. 59 del 18/05/2023).

3.1. L'evoluzione e i caratteri storici del territorio di Varedo

Ai fini della lettura storica di Varedo, è necessario effettuare un breve excursus storico sui caratteri evolutivi del territorio, a partire da alcuni cenni storici fino allo sviluppo odierno.

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.

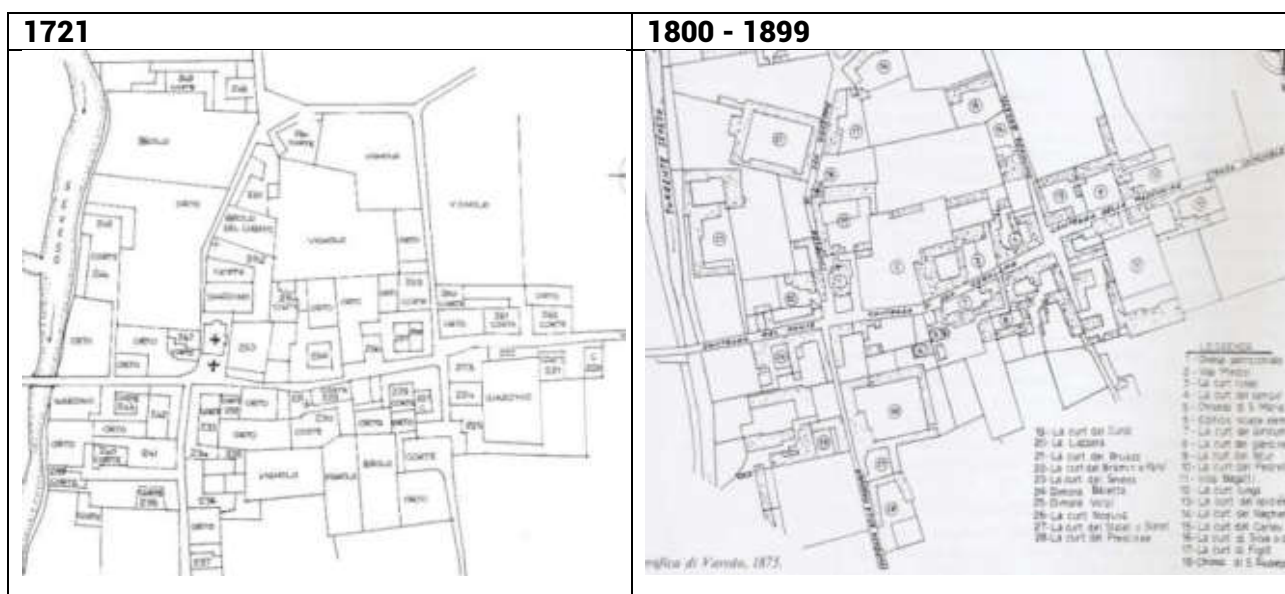
Valedeo, Varadeo, Varedeo, Varè (sec. XIII), fino all'attuale Varedo sono le diverse denominazioni in cui si ritrovano il paese e i personaggi originari del luogo dai documenti più antichi ai più recenti. Il primo atto in cui viene citato il nome Valedeo è del Monastero di Meda e risale al febbraio 968. 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

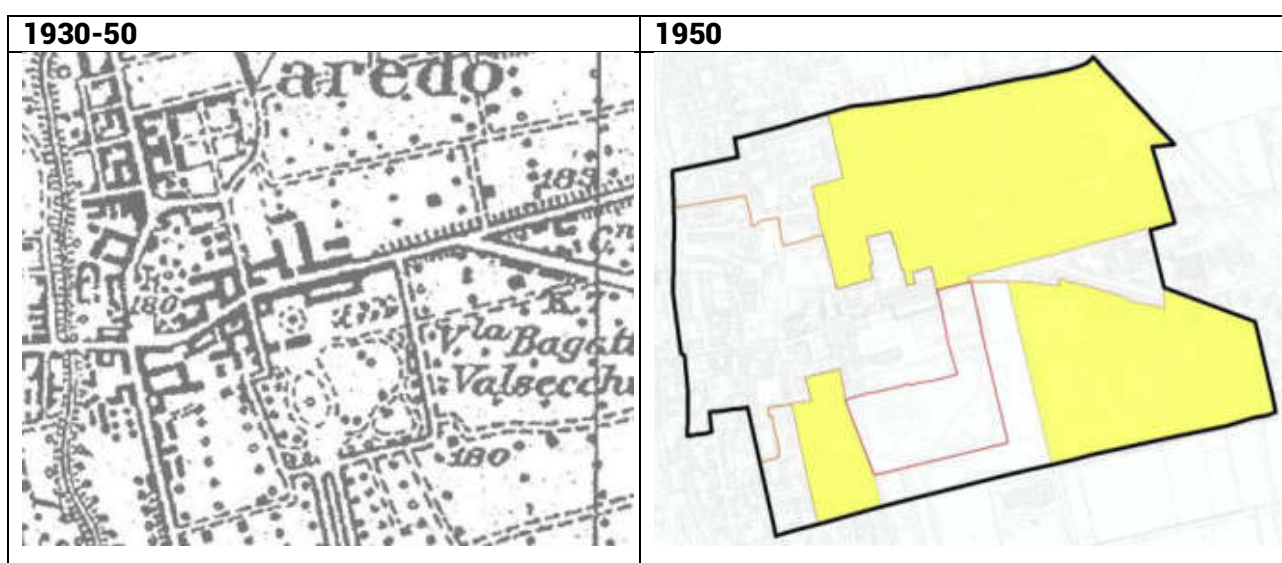
A partire dai documenti del PGT vigente (cartografia storica e documentale), è possibile ricostruire il processo di evoluzione dell'assetto urbano varedese per soglie storiche, identificando, all'interno del processo di formazione storico: la consistenza del tessuto urbano antecedente al XX secolo; lo 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 della città di Varedo. In questa soglia come nella successiva di Varedo viene identificato con quello che oggi è il nucleo di antica formazione. Il centro storico 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.



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 la città 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



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).



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

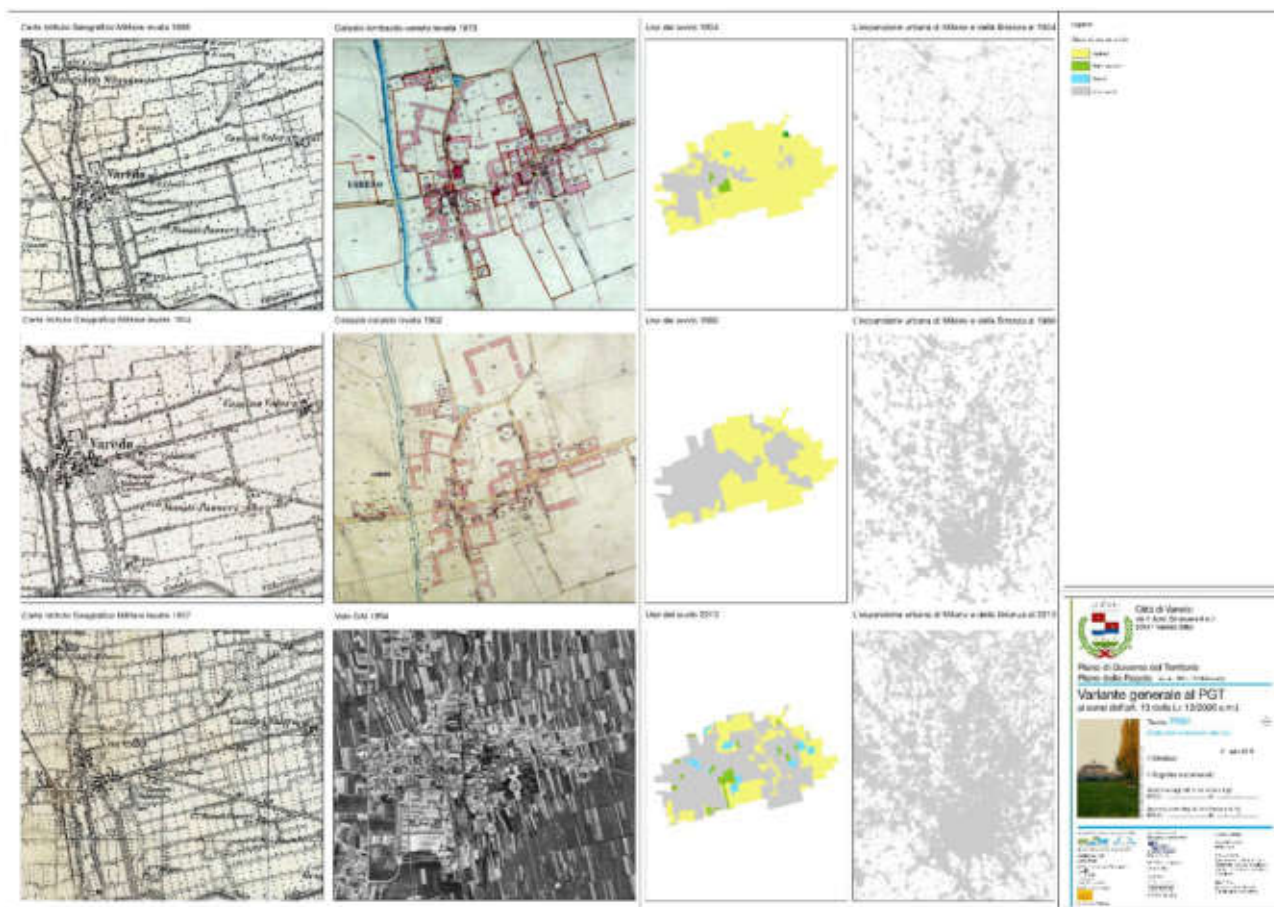
Fonte: Estratto da "Relazione Piano delle Regole" del PGT 2016 -2022

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, sviluppatesi 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.



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

Fonte: Estratto de "Tavola PR01" del PGT 2016 -2020

3.2. Lo sviluppo della pianificazione

Per meglio comprendere la storia della strumentazione urbanistica che ha caratterizzato il territorio dei preesistenti comuni e poi quello di Varedo, prima di procedere all'approfondimento delle singole motivazioni/contenuti degli strumenti di governo del territorio e delle loro varianti, esplicitiamo sinteticamente la cronistoria degli strumenti che hanno determinato la conformazione morfologica del tessuto urbano locale.

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 dotata 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'azzonamento 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'azzonamento 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 azzonamento e le modalità d'attuazione.

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



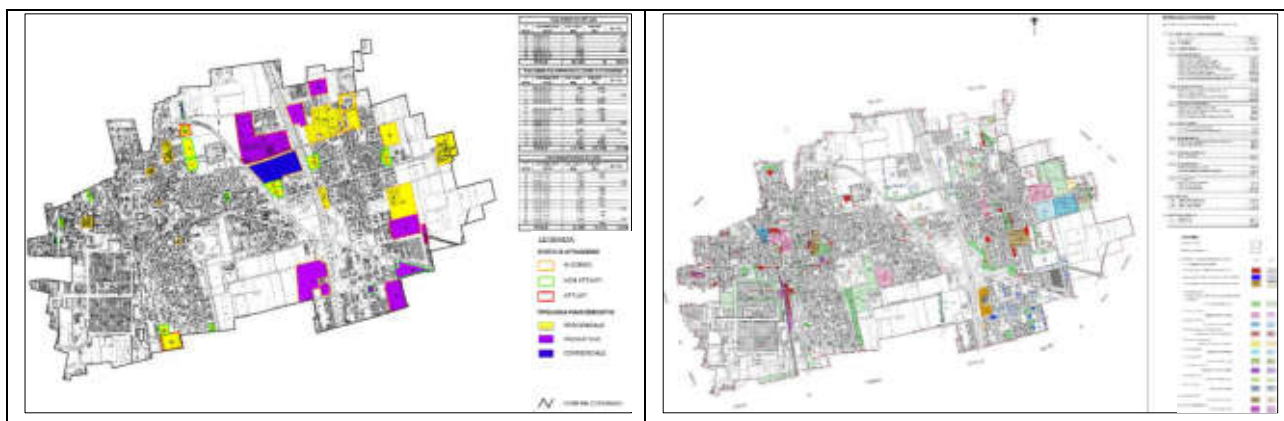
Estratto delle tavole del mosaico e dell'azzoneamento del PRG
 Fonte: Estratto da "Tavola a5" e "Tavola a14" del Documento di Piano del PGT 2010

Dalle indagini condotte, si evidenzia che solo il 14% delle previsioni edificatorie del PRG non sono ancora state attuate, mentre il 32% risulta attuato e oltre la metà degli ambiti (54%) risultavano in corso di attuazione.

Oltremodo, dall'analisi dello stato di attuazione delle previsioni del P.R.G., non emergono zone del tessuto urbano consolidato soggetti a completamento, al netto dei n.10 Piani di Lottizzazione e n. 2 Piani integrati d'intervento non attuati. Medesime analisi ed approfondimenti sono stati condotti anche sul sistema dei servizi e sul sistema viabilistico. Le previsioni di aree per servizi, contenute nel P.R.G. approvato, rappresentano il punto di riferimento dal quale partire per comprendere l'assetto complessivo dei servizi nella città di Varedo. Esse sono suddivise a seconda del regime di proprietà dei suoli in pubblici, privati ma di uso pubblico e privati destinati all'acquisizione da parte dell'Amministrazione. Questa suddivisione evidenzia le aree che già svolgono la funzione di pubblica utilità (aree pubbliche e private di uso pubblico) rispetto a quelle che, non essendo ancora state acquisite, sono una semplice previsione non ancora attuata.

Dalle indagini condotte dal PGT 2010, si evince che il 78% delle aree per servizi alla residenza sono già state acquisite o sono comunque funzionanti, mentre un rimanente 22% di previsioni è ancora da attuare. Dal punto di vista delle infrastrutture, vi è una tavola (A15) inerente alla viabilità esistente e prevista (soprattutto in merito alla mobilità debole) nel PRG 2001. In questo caso, non si evincono particolari differenze rispetto alla distribuzione stradale e ciclopeditone del PGT attualmente vigente a Varedo. Considerato il contesto in cui ricade la città di Varedo e della forte urbanizzazione che caratterizza il territorio della Provincia di Monza e della Brianza, il PRG si presenta già proiettato verso la propensione a mantenere una forma compatta del tessuto edificato, in particolar modo quello residenziale, e contenuto nelle previsioni, al netto di alcuni aspetti e caratteri sovradimensionati rispetto alla realtà territoriale (consueta impostazione dei vecchi strumenti regolatori).

Tali condizioni, però, sono legati ad una pianificazione ancora non soggetta alle politiche di riduzione del consumo di suolo e di sostenibilità. 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.



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

Fonte: Estratto da "Tavola a16" e "Tavola a18" del Documento di Piano del PGT 2010

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 dai 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.

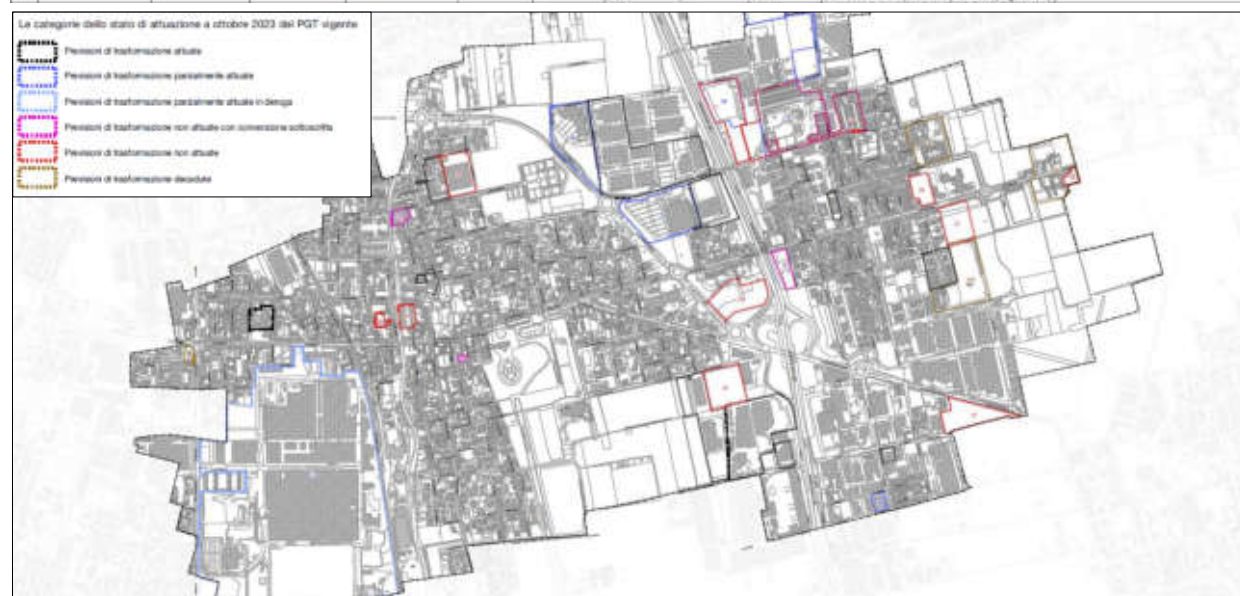
Considerando, infatti, lo strumento ad oggi vigente (PGT 2016 – 2020), come si evince dalla cartografica di riferimento riportata in seguito, vengono definiti una serie di temi ed indirizzi, che si declinano in specifiche azioni, propedeutici a consolidare le politiche di tutela dell'ambiente, di conservazione 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.

3.3. Lo stato d'attuazione del PGT 2016-2019

A partire da quanto previsto dal PGT 2016-2020 (quest'ultimo, approvato con D.C.C. n.35 del 07/11/2019 e pubblicato sul BURL-SAC n.2 del 08/01/2020) si è provveduto alla ricognizione degli ambiti facenti parte dell'impianto previsionale di Piano, subordinati a pianificazione attuativa. Successivamente, a seguito delle verifiche condotte e dei dati trasmessi dall'Ufficio Tecnico, è stato ricostruito lo stato d'attuazione del PGT 2016-2020. Considerata la complessità e la vastità degli ambiti appartenenti all'impianto previsionale della pianificazione pregressa, si è prodotta la seguente tabella, oltremodo riportata all'interno della tavola DP08 "Carta dello stato d'attuazione del PGT 2016-2019" (seguono gli estratti).

Id	Ambito	Delibera C.C. Azioni	Delibera C.C. Azioni	Officiata (MUR)	Stato connessione	Scadenza convenzione	W/S% convenz.	W/S% realizzato	W/S% residuo	Dedicazione previsionale	Stato
01	PL 01	n. 57 del 15/10/03	n. 10 del 21/03/04	n. 16 del 14/04/2004	11/05/2004	13/05/2017	req. 54.606,35	req. 40.000,00	req. 16.606,35	produttivo	Attuato
02	PL 02 - Via Fanna	n. 84 del 20/09/05	n. 60 del 23/12/05	n. 02 del 04/01/2006	22/03/2006	22/03/2016	req. 51.491,00	req. 23.570,00	req. 9.921,00	produttivo	Attuato
03	PL S. Michele	n. 53 del 30/11/2005	n. 8 del 25/01/06	n. 06 del 29/04/2006	24/05/2006	24/05/2019	req. 30.771,35	req. 24.000,00	req. 4.771,35	residenziale	Attuato
04A	PI Valera - Ambito A	n. 36 del 20/09/05	n. 03 del 19/12/05	n. 01 del 04/01/2006	03/04/2006	03/04/2019	req. 13.476,23	req. 31.688,35	req. 13.758,88	residenziale	Decaduto
							req. 5.905,04	req. 5.272,20	req. 12,64	residenziale convenzionata	Decaduto
							req. 17.758,50	---	req. 1.775,50	residenziale	Decaduto
04B	PI Valera - Ambito C	n. 39 del 20/09/05	n. 03 del 23/12/05	n. 01 del 04/01/2006	03/04/2006	03/04/2019	req. 2.966,39	---	req. 2.966,39	residenziale	Decaduto
							req. 1.032,76	---	req. 1.032,76	commerciale	Decaduto
							req. 3.773,91	---	req. 3.773,91	residenziale convenzionata	Decaduto
04C	PI Valera - Ambito B	n. 36 del 20/09/05	n. 03 del 19/12/05	n. 01 del 04/01/2006	03/04/2006	03/04/2019	req. 26.768,51	req. 7.286,00	req. 18.472,51	residenziale	Decaduto
							req. 36.921,50	---	req. 36.921,50	residenziale convenzionata	Decaduto
05	PI Sesto 70 ML	n. 36 del 20/09/05	n. 10 del 23/12/05	n. 21 del 23/03/2007	01/12/2007	03/12/2020	req. 2.391,14	---	req. 2.391,14	residenziale	Attuato
06	PI Via Salaria	n. 53 del 09/11/08	n. 11 del 23/04/09	n. 02 del 04/01/2006	02/08/2011	02/02/2021	req. 3.699,48	---	req. 3.699,48	residenziale	Non attuato con convenzione sottoscritta
07	PI Via Santa Cecilia	n. 54 del 09/11/08	n. 12 del 25/04/09	n. 20 del 20/05/2009	15/10/2009	14/04/2030	req. 9.929,35	---	req. 9.929,35	residenziale	Non attuato con convenzione sottoscritta
08	PI D. 3.2	n. 40 del 25/06/2008	n. 52 del 05/11/08	n. 53 del 31/12/2008	04/05/2009	04/11/2029	req. 12.541,00	req. 9.881,68	req. 2657,34	produttivo	Parzialmente attuato
09	PI D. Caimi	n. 85 del 20/09/05	n. 01 del 19/12/05	n. 10 del 04/01/2006	01/03/2006	01/03/2019	req. 2.434,28	req. 2.434,83	req. 275,45	produttivo	Attuato
10	PI Monte Bianco	n. 4 del 18/02/09	n. 25 del 06/05/09	n. 10 del 04/01/2006	20/11/2009	21/03/2022	req. 27.500,00	req. 25.309,00	req. 2.191,00	residenziale	Attuato
11	PI 9 - via Saffronia	n. 64 del 20/11/07	n. 30 del 21/05/07	n. 23 del 04/04/2008	13/12/2010	13/06/2030	req. 3.486,35	---	req. 3.486,35	residenziale	Non attuato con convenzione sottoscritta
12	PI Escheggia	n. 40 del 24/07/07	n. 61 del 18/11/07	n. 50 del 12/12/07	04/03/2008	04/03/2029	req. 18.900,00	req. 9.842,68	req. 8.157,34	commerciale	Parzialmente attuato
13	PI 10-A	n. 45 del 21/07/04	n. 03 del 16/11/04	n. 52 del 22/12/2004	13/05/2005	11/05/2015	req. 7.099,22	req. 7.090,52	---	residenziale	Attuato
14	08		DGC n. 151 del 18/02/20		29/12/2020	stato	req. 1.456,88	req. 1.455,45	req. 1,43	produttivo	Attuato
15	Scheia K e 9 Pds		DGC n. 34 del 09/05/13 e 146 del 29/11/13		22/12/2015	22/06/2032	req. 1.227,00	req. 1.226,12	req. 0,88	produttivo	Parzialmente attuato
16	08	Determina n. 239 del 18/03/11	n. 30 del 05/05/11	15/06/2011	27/07/2011	27/07/2024	req. 6.967,28	req. 4.792,00	req. 2.175,28	terziario	Parzialmente attuato
17	02	n. 7 del 22/02/11	n. 32 del 05/05/11		13/08/2021	13/08/2024	req. 1.439,52	req. 1424,64	req. 13,88	residenziale	Attuato
18	04	n. 41 del 26/11/14	n. 02 del 13/02/15				req. 12.521,27	req. 12.521,27	req. 0,00	produttivo	Attuato
		n. 47 del 20/11/13	n. 05 del 03/04/14				req. 21.876,00	req. 14.478,00	req. 7.500,00	residenziale	Parzialmente attuato
19	032	var. 01 n. 21 del 30/06/19	var. 02 n. 35 del 07/11/19				req. 15.720,00	req. 7.521,00	req. 8.199,00	residenziale convenzionata	Parzialmente attuato
		var. 02 n. 97 del 30/08/23	var. 02 n. 114 del 28/06/23				req. 26.134,00	---	req. 26.134,00	servizi RSA	Parzialmente attuato
20	04						---	req. 233,98	req. 0,00	residenziale	Decaduto
							---	req. 1.154,42	req. 0,00	produttivo	Decaduto
21	AT 01						---	---	---	produttivo	Non attuato
22	AT 02						---	---	---	terziario	Non attuato
23	AT 03 SubA						---	---	---	residenziale	Non attuato
24	AT 03 SubB						---	---	---	produttivo	Non attuato
25	AT 03 SubC						---	---	---	residenziale	Non attuato
26	AT 04		DGC n. 71 del 28/09/2021		03.07.2021	03.07.2026	req. 4.527,28	req. 0,00	---	commerciale	Attuato
27	AT 05						---	---	---	residenziale	Non attuato
28	AT 04/A						---	---	---	servizi	Non attuato
29	AT 04/B						---	---	---	servizi	Non attuato
30	AT 04/C						---	---	---	residenziale	Non attuato
31	AT 06						---	---	---	commerciale, produttivo e terziario	Non attuato
32	AT 07						---	---	---	residenziale	Non attuato
							20.917	4.500	16.417	commerciale	
							75.847	---	75.847	terziario avanzato di natura produttiva (logistica e incubatore)	
33	AT5						44.416	---	44.416	residenza (25% valore socio economico)	Parzialmente attuato in deroga
							5.000	---	5.000	esercizio pubblico di vicinato	
							5.020	---	5.020	altre destinazioni (interesse pubblico o/o generale)	



PARTE III

IL QUADRO PROGETTUALE



1. I termini e gli obiettivi della programmazione urbanistica

A partire dalle informazioni del quadro ricognitivo e conoscitivo (Parte 1 e 2 della presente Relazione di Piano), è necessario strutturare il quadro progettuale del PGT adeguato alla L.r. n.31/2014 al fine di operare verso uno sviluppo sostenibile della città di Varedo.

Dunque, è opportuno aggiornare e innovare gli obiettivi del PGT 2016 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 GruBrìa"; 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 ciclopeditoni, 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".

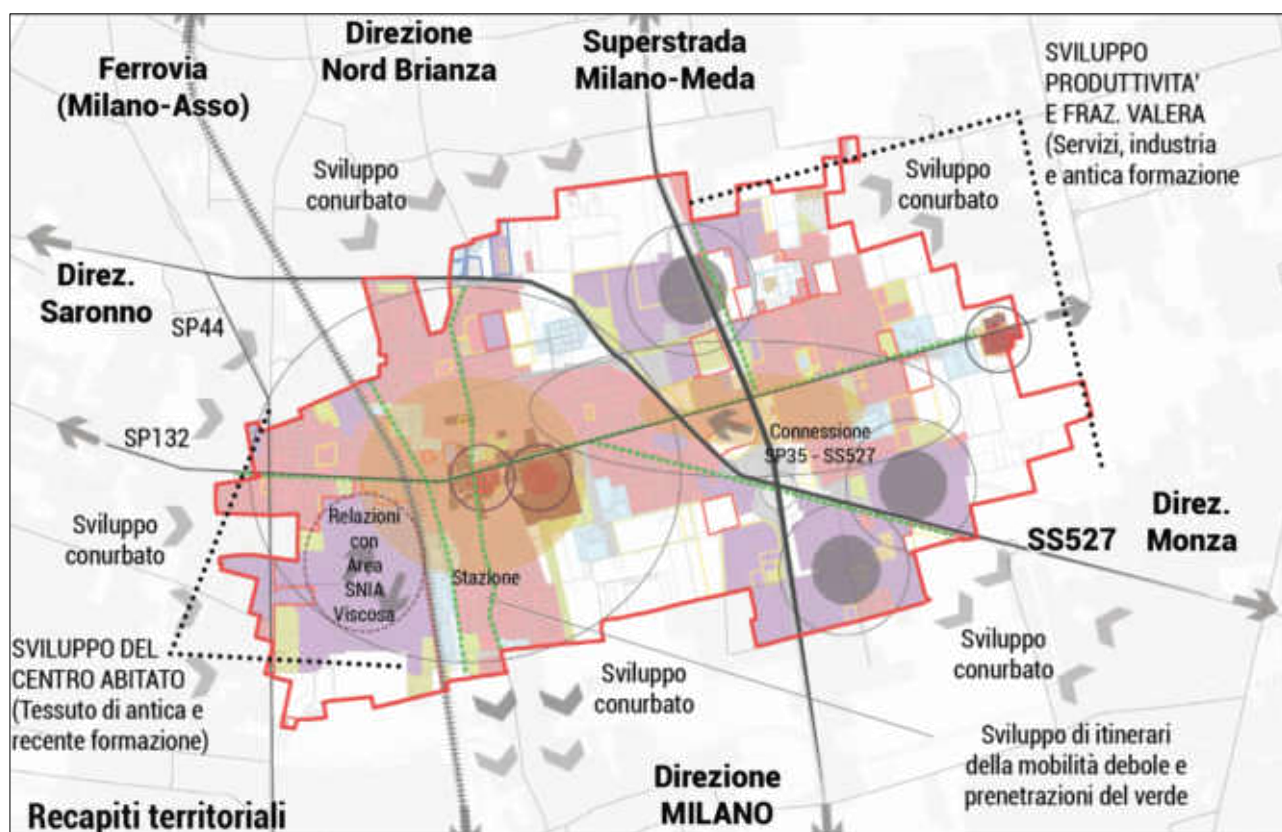
Oltremodo, vi è un vasto patrimonio architettonico, storico e culturale di ville, parchi e giardini da valorizzare ai fini del mantenimento dell'identità locale di Varedo.

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 del territorio, che contribuiscono a smorzare e limitare l'intensa urbanizzazione del territorio.

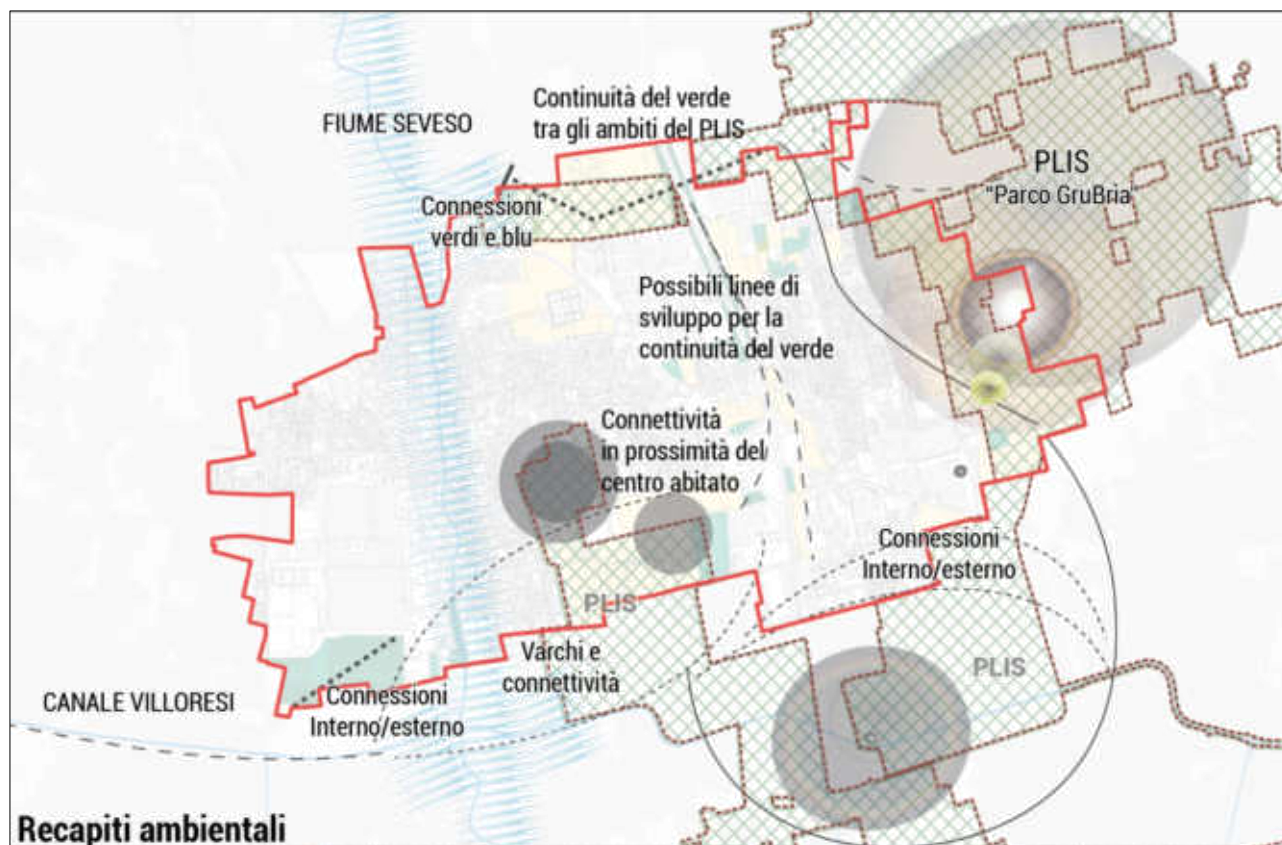
In tal senso, a partire dallo sviluppo interno/esterno del "Parco GruBria" (recapito ambientale di riferimento principale), è necessario che il nuovo PGT favorisca la creazione di linee verdi di penetrazione che mantengano inalterati gli spazi residuali tra il tessuto urbanizzato, garantisca la connettività 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 e ambientali* è riassunto nelle immagini seguenti, in relazione al territorio comunale di Varedo e quello limitrofo.



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



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

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

Lo sviluppo del territorio di Varedo è impostato attraverso un processo sostenibile della pianificazione locale e con un approfondimento puntuale rispetto alle previsioni del PGT 2016-2020. 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:

- ❖ **TEMA 1 - PAESAGGIO AGRICOLO E MACCHIE BOScate**
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).

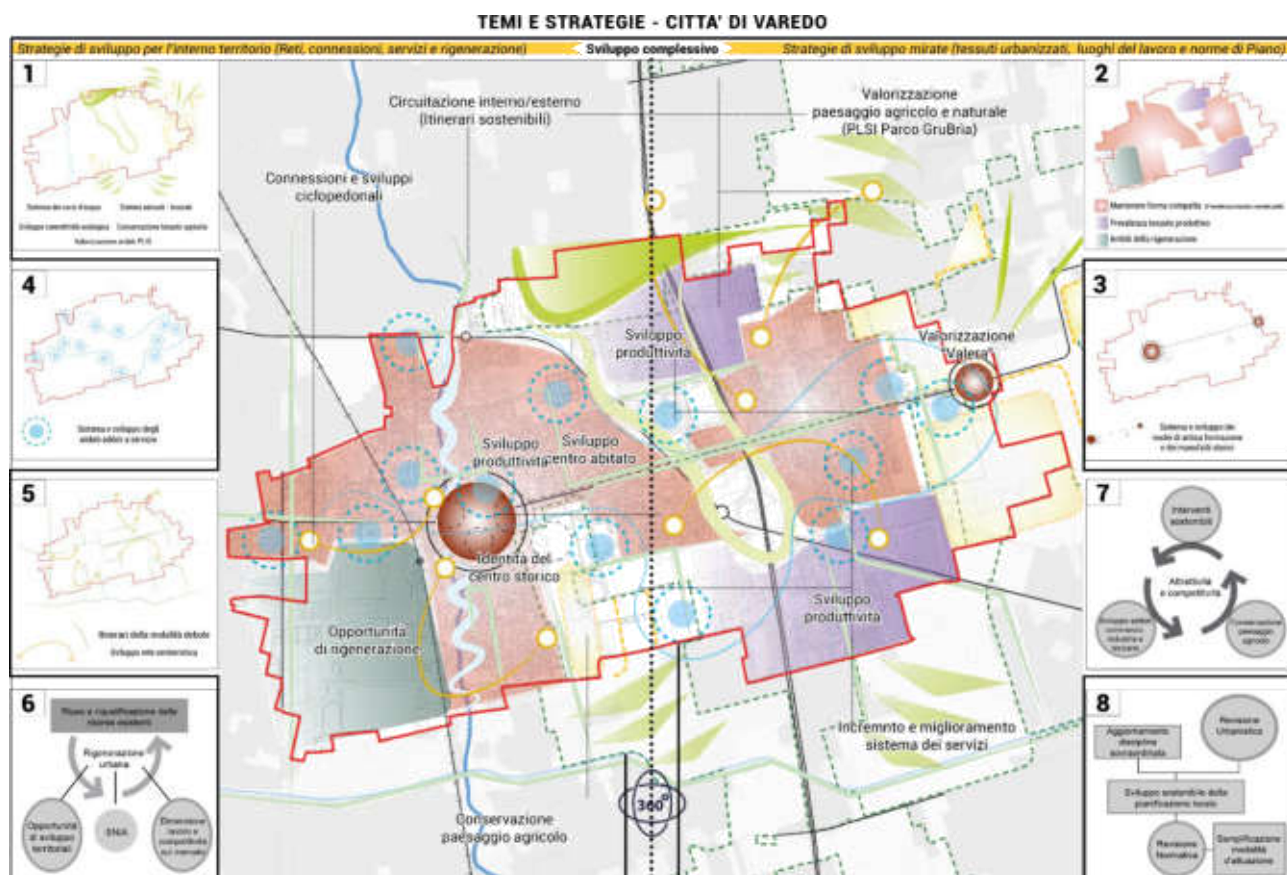
Al fine di concretizzare il disegno di Rete Ecologica, sarebbe opportuno prevedere opere o contributi (monetizzazione) per interventi di potenziamento della naturalità e della biodiversità legate alle attività di trasformazione edilizia, che abbiano una precisa quantificazione economica ed un utilizzo 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 dei suddetti temi e macro-strategie sono stati riassunti, in via preliminare, nell'immagine seguente.



La rappresentazione preliminare dei temi e delle strategie per lo sviluppo del territorio di Varedo

Successivamente, la suddetta rappresentazione è stata affinata ai fini della strutturazione delle scelte strategiche di Piano, riportate all'interno della Tavola **"DP09 - Carta delle strategie di Piano"**. In tal senso, al fine di addivenire ad una scelta di pianificazione sostenibile, coerente con le richieste pervenute e compatibili con quanto disciplinato dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Milano, il nuovo Documento di Piano e gli altri atti del PGT contengono gli elementi strategici imprescindibili per lo sviluppo futuro della città, in funzione degli assetti territoriale e delle dinamiche socio-economiche.

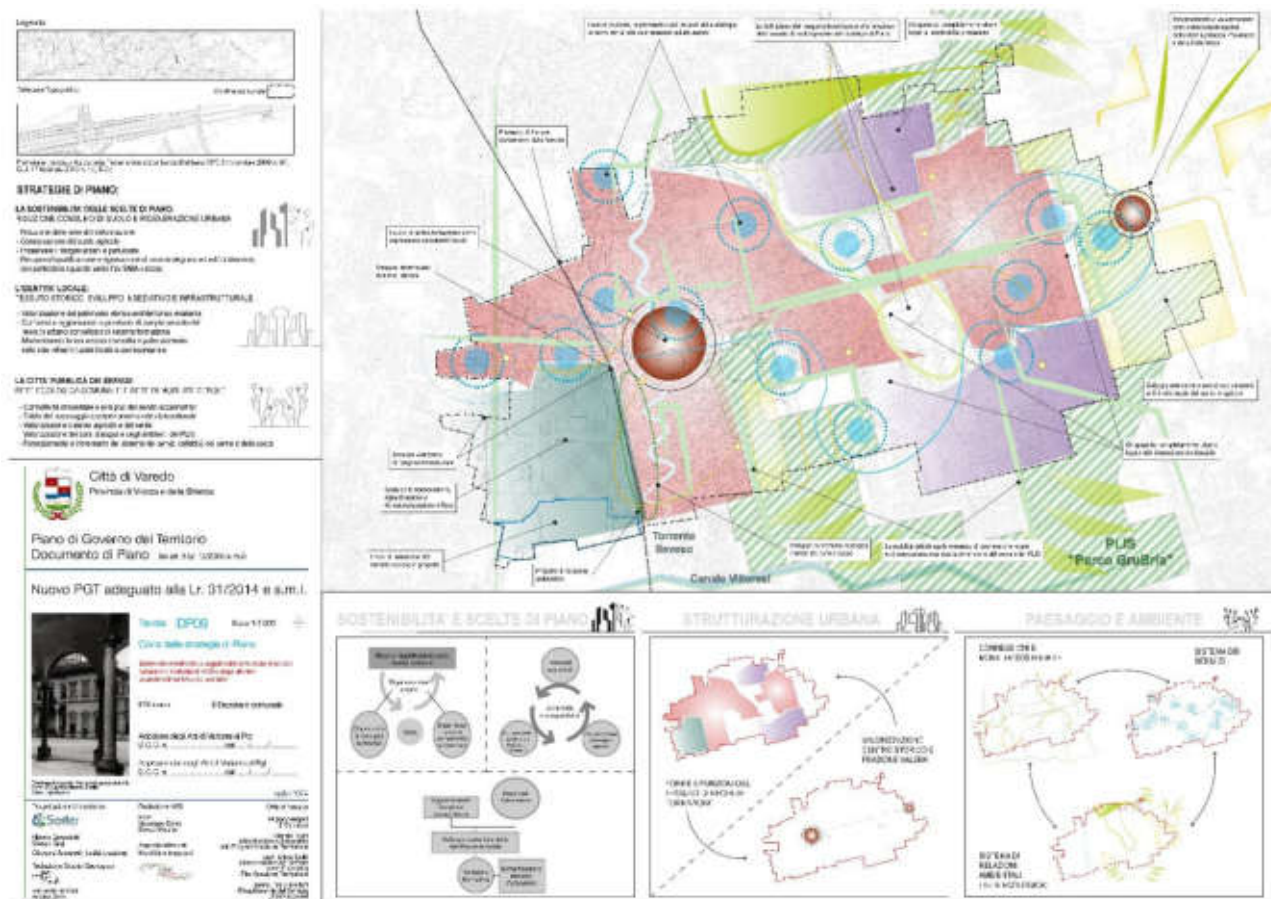
In tale ottica, il disegno strategico di Piano può essere disaggregato nei tre atti del PGT, per ognuno del quale sono state definite e rappresentate le opportunità/progettualità di sviluppo di maggior rilevanza (strategie principali) per il territorio di Varedo:

- **la sostenibilità delle scelte di Piano: riduzione di consumo di suolo e la rigenerazione urbana**, ovvero il complesso di strategie indirizzate a: ridefinire e ridurre le aree di trasformazione sul suolo libero, al fine di traghettare la soglia di riduzione del consumo di suolo (salvaguardia del tessuto agricolo e mantenimento dei margini del tessuto urbanizzato); evidenziare le opportunità di "rigenerazione urbana" (in particolare, l'ambito strategico dell'ex area SNIA Viscosa), in riferimento alle zone ed ambiti aventi edifici dismessi e/o in disuso, favorendo dunque, ove possibile, il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
- **l'identità locale: tessuto storico, sviluppo insediativo e infrastrutturale**, ovvero il complesso di strategie atte a valorizzare il patrimonio storico-architettonico del territorio e mantenere un alto livello di riconoscibilità del nucleo di antica formazione della frazione Valera, oltre che le opportunità di sviluppo del tessuto di recente formazione e lo sviluppo delle infrastrutture di

collegamento locali e, soprattutto, di potenziamento sovracomunali. In particolare, vengono confermati e aggiornati gli ambiti ritenuti strategici per il completamento dei luoghi della produzione e per i servizi, in particolare attraverso lo sviluppo delle zone produttive a nord e sud, e dell'abitare, nelle aree limitrofe ai nuclei abitati, calibrati in risposta alle dinamiche demografiche riscontrate e al cambiamento delle richieste allocative, in considerazione della diminuzione del numero medio di componenti per famiglia, con il mantenimento della forma urbana compatta. Vi sono proposte legate alla strategia di sviluppo viabilistico locale, propedeutica a migliorare la viabilità all'interno del centro abitato e la viabilità di connessione con l'esterno (opere connesse alla Pedemontana, tracciato ferroviario e metro tramviario);

- **la città pubblica dei servizi: la rete ecologica comunale e la rete di mobilità debole**, ovvero il complesso di elementi e strategie che concorrono allo sviluppo del sistema dei servizi (in particolare nelle zone residenziali), con particolare riferimento alla tutela e alla valorizzazione dei tessuti agricoli e naturali e l'incremento della mobilità sostenibile per la costruzione del disegno di Rete ecologica di livello comunale. Nel dettaglio, il disegno di Rete ecologica si sviluppa attraverso: incremento e mantenimento della connettività ecologica all'interno del tessuto agricolo e, in generale, negli ambienti del PLIS; la valorizzazione del sistema del verde esistente; lo sviluppo dei percorsi della mobilità debole, aventi il ruolo strategico di connessioni locali e di interconnessione con il sistema del verde e degli ambiti a servizio; il mantenimento della "continuità del verde" e l'incremento degli spazi a verde permeabile inedificabile.

Segue l'estratto della suddetta tavola "DP09 – Carta delle strategie di Piano".



1.2. 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, assunti a seguito della D.G.C. n. 59 del 18/05/2023. Si ricorda che il "set" indirizzi, si articola a partire da quanto già approvato 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.

Dunque, si esplicita l'elenco degli indirizzi operativi (con codifica) da assunti per l'operatività del nuovo PGT.

OB.PGT 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:	
	1.1	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);
	1.2	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 2016 e per quegli ambiti che non hanno manifestato interesse per una loro attuazione e riproposizione in funzione dell'avvio del nuovo PGT. Con l'obiettivo di promuovere trasformazioni che non pregiudichino l'utilizzo di aree libere;
	1.3	privilegiare forme di rigenerazione urbana in linea con gli indirizzi Regionali in materia, con particolare attenzione alla riqualificazione delle aree edificate degradate e dismesse;
	1.4	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.

OB.PGT 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 avviare 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:	
	2.1	semplificazione attuativa
	2.2	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;
	2.3	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";
	2.4	promuovere la qualità e la sostenibilità dal punto di vista energetico del patrimonio edilizio.
	Per quanto riguarda la disciplina urbanistica si valuterà:	
	2.5	la riduzione dell'onerosità delle trasformazioni urbanistiche;
	2.6	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".

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 GruBria". 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:

OB.PGT 3

- | | |
|------------|---|
| 3.1 | 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; |
| 3.2 | 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); |
| 3.3 | 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; |
| 3.4 | 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; |
| 3.5 | 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; |
| 3.6 | 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 delle Rete Ecologica è ovviamente riscontrato nel PLIS "Parco GruBria" 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, al sistema di ville, parchi/giardini.

OB.PGT 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:	
	4.1	verificare eventuali intralci normativi, prestando particolare attenzione alla disciplina delle destinazioni d'uso e relativi cambi;
	4.2	valutare il riuso per attività economiche delle aree industriali dismesse o sottoutilizzate;
	4.3	favorire l'insediamento di nuove attività nei settori dell'innovazione, dei servizi di qualità, della cultura, dell'istruzione e della ricerca;
	4.4	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.		

OB.PGT 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. Oltremodò, 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 ciclopeditoni 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:	
	5.1	una maggior offerta di tracciati percorribili, compresi i sentieri interni al Parco GruBrìa esistenti, dei servizi di sharing e degli spazi pubblici di interscambio;
	5.2	mettere nelle migliori condizione la promozione di eventi e attività di livello locale e sovralocale verificando la disponibilità di spazi per la sosta e il ristoro.

OB.PGT 6	Il miglioramento della qualità abitativa e la valorizzazione del centro storico e 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:	
	6.1	valutare l'offerta residenziale rispetto al PGT 2016, ai fini di un progressivo consolidamento dell'andamento demografico;
	6.2	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 di Valera e il contesto agricolo circostante;
	6.3	migliorare la qualità dello spazio pubblico favorendo l'insediamento delle attività di vicinato e supporto alle attività produttive, per incrementare la vitalità delle aree centrali;

6.4	individuazione e valorizzazione delle aree più interne al centro abitato per specifiche esigenze legate allo sviluppo dei servizi della collettività e del verde;
6.5	la ricerca di una dimensione equilibrata di sviluppo (tra rigenerazione urbana, completamento della città esistente e nuove trasformazioni) attenta agli aspetti pubblici, ambientali, e paesaggistici.

OB.PGT 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:	
	7.1	coordinare la pianificazione urbanistica con la programmazione generale relativa alle destinazioni e funzioni degli immobili e dei servizi pubblici;
	7.2	individuazione delle aree più interne al centro abitato per specifiche esigenze legate allo sviluppo dei servizi della collettività e del verde;
	7.3	garantire l'adeguatezza e l'efficienza dei servizi dei quali Varedo è direttamente responsabile, anzitutto le scuole e servizi alla persona;
	7.4	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 del territorio, oltre alle iniziative locali legate allo sport ed al tempo libero;

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

OB.PGT 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:	

	9.1	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;
	9.2	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".

OB.PGT 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 e considerare il principio di invarianza idraulica e idrologica.
------------------	--

OB.PGT 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:	
	11.1	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;
	11.2	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;
	11.3	rivedere la disciplina delle destinazioni d'uso introducendo, per quanto possibile e desiderabile, il principio dell'indifferenza funzionale.

OB.PGT 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.
------------------	---

1.3. La coerenza tra gli obiettivi sovralocali e le azioni di Piano

Al fine di cogliere agevolmente il diretto rapporto tra obiettivi individuati, azioni proposte ed eventuali ricadute territoriali delle scelte operative del nuovo PGT, a seguire si formalizza una matrice di relazioni tra il sistema degli obiettivi e il quadro degli obiettivi generali della pianificazione sovraordinata. Il sistema degli obiettivi di scala sovraordinata deriva dalla precedente analisi condotta rispetto alla pianificazione regionale e provinciale a cui sono stati correlati gli indirizzi generali dell'azione comunale. Un'attività necessaria al fine di far emergere, in maniera esplicita, la coerenza esistente tra l'impianto di Piano, le azioni e le modalità di attuazione proposte dal PGT adeguato alla Lr. n.31/2014 e gli obiettivi della pianificazione sovraordinata. Quanto alla pianificazione sovraordinata si evidenziano, a seguire, gli strumenti di pianificazione e programmazione da cui sono stati estratti gli obiettivi che risultano maggiormente pertinenti rispetto agli indirizzi del nuovo Piano.

A. Pianificazione Regionale	
❖ Il Piano Territoriale Regionale. In particolare:	
-	Gli Obiettivi Tematici (TM)
-	Gli Obiettivi del Sistema Territoriale di Riferimento specifici del "Sistema Metropolitano - Settore Ovest"
❖ Il Piano Paesaggistico Regionale. In particolare:	
-	Gli Indirizzi di Tutela, i Paesaggi di Lombardia
B. Pianificazione Provinciale	
❖ Il Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Monza e Brianza. In particolare:	
-	Obiettivi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Vista la totalità degli obiettivi di programmazione sovraordinata analizzati, si riportano quelli maggiormente **attinenti al nuovo PGT**, in richiamo a quanto già analizzato nella prima parte del corrente Documento di Piano; sono categorizzati rispetto al loro ruolo nella pianificazione.

Obiettivi tematici del Piano Territoriale Regionale (PTR)

Gli obiettivi tematici del PTR di maggior pertinenza per il nuovo PGT di Varedo	
T1	Ambiente (aria e fattori climatici, acqua, suolo, flora, fauna e biodiversità, rumore, radiazioni)
Aria	TM 1.1 - Migliorare la qualità dell'aria e ridurre le emissioni climalteranti ed inquinanti
Acqua	TM 1.2 - Tutelare e promuovere l'uso razionale delle risorse idriche, con priorità per quelle potabili, per assicurare l'utilizzo della "risorsa acqua" di qualità in condizioni ottimali (in termini di quantità e di costi sostenibili per l'utenza) e durevoli TM 1.4 - Perseguire la riqualificazione ambientale dei corsi d'acqua TM 1.5 - Promuovere la fruizione sostenibile ai fini turistico-ricreativi dei corsi d'acqua
Suolo	TM 1.7 - Difendere il suolo e la tutela dal rischio idrogeologico e sismico TM 1.8 - Prevenire i fenomeni di erosione, deterioramento e contaminazione dei suoli
Flora, fauna e biodiversità	TM 1.9 - Tutelare e aumentare la biodiversità, con particolare attenzione per la flora e la fauna minacciate TM 1.10 - Conservare e valorizzare gli ecosistemi e la rete ecologica regionale
Rumore	TM 1.11 - Coordinare le politiche ambientali e di sviluppo rurale TM 1.12 - Prevenire, contenere e abbattere l'inquinamento acustico TM 1.13 - Prevenire, contenere e abbattere l'inquinamento elettromagnetico e luminoso

TM 2	Assetto territoriale (<i>infrastrutture e mobilità, diffusione urbana, utilizzo del suolo, rifiuti, reti commerciali, rischio integrato</i>)
Infrastrutture e mobilità	TM 2.2 - Ridurre i carichi di traffico nelle aree congestionate TM 2.6 - Promuovere la pianificazione integrata delle reti infrastrutturali e una progettazione che integri paesisticamente e ambientalmente gli interventi infrastrutturali
Diffusione urbana e utilizzo del suolo	TM 2.10 - Perseguire la riqualificazione e la qualificazione dello sviluppo urbano TM 2.13 - Contenere il consumo di suolo TM 2.14 - Garantire la qualità progettuale e la sostenibilità ambientale degli insediamenti
TM 3	Assetto economico e produttivo
Assetto economico e produttivo	TM 3.3 - Incentivare il risparmio e l'efficienza energetica, riducendo la dipendenza energetica della Regione TM 3.7 - Migliorare la sostenibilità ambientale del sistema delle imprese lombarde TM 3.8 - Migliorare la competitività del sistema industriale lombardo
Assetto economico (competitività)	TM 3.14 - Promuovere una rete distributiva sostenibile, che possa contribuire al miglioramento della competitività del territorio
TM 4	Paesaggio e patrimonio culturale
Paesaggio e patrimonio culturale	TM 4.5 - Riconoscere e valorizzare il carattere trasversale delle politiche inerenti il paesaggio e il loro carattere multifunzionale, con riferimento sia ai settori di potenziale rapporto sinergico (cultura, agricoltura, ambiente, turismo), sia a quei settori i cui interventi presentano un forte impatto sul territorio (infrastrutture, opere pubbliche, commercio, industria) e che possono ottenere un migliore inserimento ambientale e consenso sociale integrando i propri obiettivi con gli obiettivi di valorizzazione paesaggistica del contesto TM 4.6 - Riqualificare e recuperare dal punto di vista paesaggistico le aree degradate o compromesse e mettere in campo azioni utili ad impedire o contenere i processi di degrado e compromissione in corso o prevedibili
TM 5	Assetto sociale
Assetto sociale	TM 5.6 - Incentivare comportamenti che riducano il rischio derivante ai cittadini da un cattivo utilizzo del mezzo di trasporto privato TM 5.7 - Promuovere la salute e aumentare la sicurezza della popolazione e dei lavoratori

Gli obiettivi di riferimento del "Sistema territoriale metropolitana" del PTR, più aderenti al PGT adeguato alla Lr. n.31/2014 sono identificati e sintetizzati in seguito.

Il Sistema Territoriale metropolitano (settore ovest)

- **ST1.1.** Tutelare la salute e la sicurezza dei cittadini riducendo le diverse forme di inquinamento ambientale;
- **ST1.2.** Riequilibrare il territorio attraverso forme di sviluppo sostenibili dal punto di vista ambientale;
- **ST1.7.** Applicare modalità di progettazione integrata tra paesaggio urbano, periurbano, infrastrutture e grandi insediamenti a tutela delle caratteristiche territoriali
- **ST1.9.** Sviluppare il sistema delle imprese lombarde attraverso la cooperazione verso un sistema produttivo di eccellenza
- **ST.1.10** Valorizzare il patrimonio culturale e paesistico del territorio

Indirizzi

- **ST.U1** - limitare l'ulteriore espansione urbana;
- **ST.U2** - conservare varchi liberi, destinando le aree alla realizzazione della Rete Verde Regionale
- **ST.U3** - realizzare nuove edificazioni con modalità e criteri di edilizia sostenibile;

Gli indirizzi di tutela del Piano Paesaggistico Regionale

Richiamando quanto riportato nella Parte I del presente documento, il territorio di Varedo, secondo l'indagine del PPR, rientra nella **fascia dell'alta pianura** "*Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta*".

In generale, il paesaggio **dell'alta pianura** è stato quello più intensamente coinvolto nei processi evolutivi del territorio lombardo. È un paesaggio costruito, edificato per larghissima misura, che si caratterizza per la ripetitività anonima degli artefatti, peraltro molto vari e complessi. Questi si strutturano intorno alle nuove polarità del tessuto territoriale: i grandi supermercati, le oasi sportive e di evasione, gli stabilimenti industriali, le nuove sedi terziarie, i nuovi centri residenziali formati da blocchi di condomini o di casette a schiera e, in alcune zone più vicine alla città, vere e proprie unità insediative tipo "new town".

Gli indirizzi di tutela per la suddetta tipologia di paesaggio definiscono che:

- ***Paesaggi di ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta:*** 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.

Vengono poi individuati **gli indirizzi di tutela (IT)** per ogni aspetto particolare che connota le tipologie di paesaggio descritte.

Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta

- ***IT. A) il suolo e le acque:*** l'eccessiva urbanizzazione tende a compromettere il sistema naturale di drenaggio delle acque nel sottosuolo. 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 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.
- ***IT. B) gli insediamenti storici:*** il carattere addensato dei centri e dei nuclei storici e la loro matrice rurale comune, (in molti si tratta casi dell'aggregazione di corti) costituisce un segno storico in via di dissoluzione per la diffusa tendenza attuale alla saldatura degli abitati e per le trasformazioni interne ai nuclei stessi. 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.
- ***IT. C) le brughiere:*** rappresentano elementi fortemente caratterizzanti il paesaggio dell'alta pianura e ne costituiscono l'aspetto originario legato alla conformazione del terreno inadatto, per la sua permeabilità, ad un'attività agricola intensiva. Occorre salvarle nella loro residuale integrità e impedirne l'aggressione ed erosione dei margini, favorendone, per esempio, la loro riforestazione e, comunque, difendendoli da interventi di trasformazione o di urbanizzazione che possano comprometterne l'estensione e l'equilibrio.

Obiettivi generali e operativi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

Il PTCP della Provincia di Monza e Brianza identifica un set di obiettivi che sono stati declinati come segue: gli obiettivi generali (OG) e gli obiettivi specifici (OS) che risultano pertinenti per il nuovo PGT (segue una sintesi).

OBIETTIVI GENERALI (PTCP di Monza e Brianza)	
OG 1	Brianza che fa sistema: rilanciare lo sviluppo economico
OG 1.1	Competitività del territorio
OG 1.2	Qualità e sostenibilità degli insediamenti per attività economiche e produttive
OG 2	Brianza sostenibile: contenere il consumo di suolo
OG 3	Brianza che si sviluppa ordinatamente: la razionalizzazione del sistema insediativo
OG 3.1	Razionalizzazione degli insediamenti produttivi
OG 3.2	Promozione della mobilità sostenibile attraverso il supporto alla domanda
OG 3.3	Migliorare la corrispondenza tra domanda e offerta nel mercato residenziale
OG 4	Brianza del muoversi in libertà: infrastrutture e sistemi di mobilità
OG 4.1	Rafforzamento della dotazione di infrastrutture viarie per rispondere alla domanda di mobilità
OG 4.2	Potenziamento del trasporto pubblico per favorire il trasferimento della domanda di spostamento verso modalità di trasporto più sostenibili
OG 5	Brianza che riscopre la bellezza: tutele e costruzione del paesaggio
OG 5.1	Limitazione del consumo di suolo; promozione della conservazione degli spazi liberi dall'edificato e creazione di una continuità fra gli stessi attraverso il disegno di corridoi verdi
OG 5.2	Conservazione dei singoli beni paesaggistici, delle loro reciproche relazioni e del rapporto con il contesto, come capisaldi della più complessa struttura dei paesaggi della provincia e dell'identità paesaggistico/culturale della Brianza
OG 5.3	Promozione della conoscenza dei valori paesaggistici del territorio e fruizione da parte dei cittadini
OG 5.4	Promozione della qualità progettuale, con particolare riguardo agli interventi di recupero e trasformazione in ambiti di segnalata sensibilità in rapporto alla presenza di elementi e sistemi costitutivi del patrimonio paesaggistico/ambientale
OG 5.5	Individuazione e salvaguardia di ambiti e percorsi di fruizione paesaggistica del territorio, con particolare riferimento alla mobilità ecocompatibile e al rapporto percettivo con il contesto
OG 5.6	Valorizzazione dei servizi ecosistemici e sostegno alla rigenerazione/riqualificazione territoriale e alla riqualificazione dei suoli
OG 6	Brianza ritrovata: conservazione e valorizzazione del territorio rurale
OG 6.1	Conservazione del territorio rurale
OG 6.2	Valorizzazione del patrimonio esistente
OG 7	Brianza come territorio sicuro: previsione, prevenzione e mitigazione dei rischi idrogeologici
OG 7.1	Prevenzione, mitigazione e informazione relativamente al rischio esondazione e instabilità dei suoli
OG 7.2	Riqualificazione, tutela e valorizzazione delle risorse idriche
OG 7.3	Valorizzazione dei caratteri geomorfologici
OG 7.4	Contenimento del degrado
OBIETTIVI SPECIFICI (PTCP di Monza e Brianza)	
OS 1	Ambiti a prevalente valenza ambientale e naturalistica
OS 1.1	Valorizzare i caratteri che connotano il territorio dal punto di vista morfologico, attraverso la conservazione e tutela degli elementi geomorfologici quali parti integranti del paesaggio naturale, concorrendo altresì alla stabilizzazione di potenziali fenomeni di instabilità idrogeologica
OS 1.2	Favorire l'apertura di nuovi pozzi a scopo potabile nelle aree di ricarica diretta degli acquiferi

OS 2	Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico
OS 2.1	Conservazione dell'integrità, della continuità e dell'estensione del sistema rurale esistente come condizione basilare per garantire il mantenimento e lo sviluppo delle attività agricole e forestali.
OS 2.2	Conservazione e tutela del paesaggio rurale come fattore di mantenimento dell'identità territoriale
OS 2.3	Conservazione del patrimonio rurale per l'avvio di una fase di riqualificazione e competitività dell'agricoltura provinciale
OS 3	Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica
OS 3.1	Tutela del sistema delle componenti vegetali del territorio come base della rete verde provinciale di ricomposizione paesaggistica e come condizione di sussistenza di habitat favorevoli alla conservazione della biodiversità
OS 3.2	Tutela delle aree a bosco esistenti, riconoscendone uno specifico valore naturalistico ed ecologico
OS 3.3	Mantenimento o reintroduzione delle specie vegetali autoctone; controllo ed eventuale eliminazione delle specie estranee ed infestanti
OS 3.4	Tutelare gli ambiti, le architetture e i manufatti identificabili come permanenze del processo storico/insediativo che ha caratterizzato il territorio provinciale
OS 3.5	Promuovere la diffusione della conoscenza del patrimonio paesaggistico provinciale e la formazione dei tecnici che operano nell'ambito della gestione del territorio e della progettazione di interventi sul paesaggio
OS 3.6	Conservare i caratteri architettonici dei fronti prospettanti verso gli spazi pubblici
OS 3.7	Riconoscere e valorizzare gli insediamenti rurali con particolare riferimento al rapporto con il contesto agricolo identificato
OS 3.8	Promuovere il recupero del patrimonio edilizio dei centri storici mediante progetti adeguati
OS 3.9	Salvaguardare i fronti dei centri storici verso spazi ineditati dai quali è possibile fruire della visione complessiva della struttura urbana storicizzata
OS 3.10	Identificare gli elementi che compongono il sistema delle ville storiche e classificarli per qualità architettonica, rilevanza nel contesto paesaggistico e stato di conservazione
OS 3.11	Promuovere la conoscenza diffusa del sistema delle ville storiche (mediante pubblicizzazione)
OS 3.12	Promuovere la valorizzazione del sistema delle ville storiche identificando la rete delle ville storiche identificando la rete dei percorsi di fruizione turistico/culturale anche in rapporto con i caratteri paesaggistici complementari
OS 3.13	Salvaguardare parchi e giardini individuati al pari delle ville come patrimonio storico della Brianza
OS 3.14	Evitare soluzioni progettuali di riuso che comportino un ridisegno che cancellerebbe l'ideazione originaria vanificando con ciò la testimonianza storica
OS 3.15	Salvaguardare i luoghi della devozione popolare dall'accostamento con attività conflittuali con il valore simbolico attribuito dalla comunità locale a tali luoghi
OS 3.16	Salvaguardare edifici e manufatti di maggiore caratterizzazione che documentano l'attività produttiva che ha storicamente improntato il territorio della Brianza e caratterizzato il suo paesaggio con pregevoli soluzioni architettoniche
OS 3.17	Promuovere programmi di recupero che evitino l'abbandono e la dismissione di tali architetture, in quanto fattori che inducono il loro potenziale degrado e perdita
OS 3.18	Promuovere la diffusione della conoscenza del patrimonio paesaggistico provinciale e la formazione dei tecnici che operano nell'ambito della gestione del territorio e della progettazione di interventi sul paesaggio
OS 3.19	Conservazione e reimpianto dei filari campestri e delle ripe boscate, anche finalizzati al consolidamento delle sponde di canali e rogge, con l'obiettivo di ricostruire i caratteri storici del paesaggio agrario del territorio e potenziare i valori naturalistici residui dell'area

OS 3.20	Conservare ed eventuale incremento del patrimonio vegetale attuale nelle sue diverse manifestazioni come scansione e alternanza alla uniformità delle superfici coltivate della pianura
OS 3.21	Mantenere e diffondere il livello di conoscenza e consapevolezza delle direttrici stradali antiche anche mediante interventi di valorizzazione culturale
OS 3.22	Favorire la pedonalizzazione o la moderazione del traffico veicolare, in prospettiva di una fruizione più allargata, degli assi fondativi dei centri storici
OS 4	Ambiti di degrado o compromissione paesaggistica in essere
OS 4.1	Favorire, attraverso i progetti di recupero, la rinaturazione e contribuire alla costituzione della rete verde di ricomposizione paesaggistica
OS 5	Sistemi di tutela paesaggistica
OS 5.1	Assicurare il mantenimento degli spazi non costruiti esistenti, il potenziamento e il recupero del verde forestale e delle attività agricole, la conservazione delle visuali aperte, al fine di soddisfare obiettivi di sostenibilità ecologica e di fruizione paesaggistica di rilevanza provinciale
OS 5.2	Assicurare, attraverso la conservazione di tali spazi, la funzione di ricarica della falda acquifera sotterranea evitando una eccessiva impermeabilizzazione dei suoli
OS 5.3	Tutelare attivamente gli spazi aperti residui
OS 5.4	Promuovere azioni integrate di riqualificazione in un'ottica agronomica, fruitiva e paesaggistica
OS 5.5	Promuovere un disegno unitario di ricomposizione paesaggistica e ambientale degli spazi aperti che induca una riqualificazione urbanistica dei tessuti edificati dei loro margini
OS 5.6	Mantenimento spazi ineditati tra tessuti urbani limitrofi
OS 5.7	Recuperare infrastrutture territoriali dismesse/sottoutilizzate
OS 5.8	Separare le infrastrutture della mobilità dolce dalla rete stradale motorizzata
OS 5.9	Favorire flussi turistici, spostamenti per lavoro/scuola, consumi con mezzi e modalità ecologiche
OS 5.10	Connettere le aree naturali protette e le polarità urbane con mezzi di trasporto alternativi all'auto
OS 6	Sistema della mobilità
OS 6.1	Evitare che si realizzino insediamenti i cui abitanti o utenti siano nelle condizioni di non potere servirsi agevolmente del TPL, mantenendo i nuovi insediamenti residenziali, produttivi e di servizio entro distanza di agevole accesso pedonale dal trasporto pubblico
OS 6.2	Favorire relazioni trasversali (est-ovest), sia quelle interne al territorio che quelle di più lungo raggio
OS 6.3	Definire una precisa struttura gerarchica della rete stradale
OS 6.4	Favorire il trasferimento della domanda di spostamento verso modalità di trasporto più sostenibili
OS 7	Sistema insediativo
OS 7.1	Corretta valutazione della domanda per la determinazione della capacità insediativa residenziale
OS 7.2	Migliorare la competitività del territorio promuovendo il miglioramento delle condizioni di compatibilità del sistema produttivo in tutte le sue articolazioni funzionali e territoriali
OS 7.3	Ridurre le incompatibilità tra insediamenti produttivi e residenziali
OS 7.4	Ridurre le incompatibilità tra insediamenti produttivi e valori ambientali e paesaggistici
OS 7.5	Liberare i centri urbani e le zone residenziali dal traffico pesante in attraversamento
OS 7.6	Regolazione del rapporto tra nuovi insediamenti e sistema stradale provinciale e regionale
OS 7.7	Garanzia di un adeguato livello di accessibilità pubblica degli insediamenti commerciali
OS 7.8	Organizzazione delle attività commerciali all'interno di insediamenti polifunzionali, nuovi e/o esistenti (centri storici, quartieri urbani soprattutto se degradati) in stretta connessione con il sistema dei servizi pubblici e privati, sviluppando con questi opportune sinergie
OS 7.9	Promozione di Sistemi integrati del Commercio, in grado di garantire un giusto equilibrio tra media e grande distribuzione e rete degli esercizi di vicinato

La correlazione tra gli indirizzi locali e gli obiettivi sovralocali

Specificati e dettagliati tutti gli obiettivi e gli indirizzi di carattere generale dettati dalla pianificazione sovraordinata, si procede con la correlazione rispetto agli indirizzi generali del nuovo Documento di Piano (codificati con progressione numerica 1., ..., n nella successiva tabella) con i suddetti obiettivi di scala sovralocale (anch'essi codificati nelle rispettive colonne). Per ogni indirizzo del nuovo Piano, ovvero per ogni azione puntuale espressa, è associato uno o più obiettivi della pianificazione sovraordinata.

LA SCHEDA DI COERENZA TRA GLI INDIRIZZI LOCALI E GLI OBIETTIVI SOVRALOCALI						
INDIRIZZI E OBIETTIVI	IL SISTEMA DI OBIETTIVI DELLA PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA				Azioni puntuali del nuovo Documento di Piano	Operatività delle azioni
	PTR (TM)	PTR (ST)	PPR (IT)	PTCP (OB)		
OB.PGT 1 – La riduzione del consumo di suolo						
Metodi di valutazione per il contenimento e la riduzione del consumo di suolo	TM.1.7 TM.1.8 TM.2.13	ST.U.1 ST.U.3	IT. A IT. B IT. C	OG 2 OG 5.1 OG 6.1 OG 6.2 OS 2 OS 7	1.1. 1.2. 1.3. 1.4.	- Reiterazione o rideterminazione degli ambiti dell'impianto attuativo di Piano - Mantenimento della forma compatta del tessuto urbanizzato, evitando la frammentazione del sistema agricolo - Valutazione delle richieste dei cittadini
OB.PGT 2 – Il recupero, la riqualificazione e la rigenerazione dei caratteri del patrimonio						
Maggiore razionalizzazione, uniformità ed omogeneità della disciplina dei tessuti del TUC	TM.1.7 TM.2.10 TM.3.3 TM.4.2	ST.U.1 ST.U.3	IT. B	OG 1.1/2 OG 1.1/2/3 OG 3 OG 5.6 OS 5.7 OS 7.3/4/5 OS 7.8	2.1. 2.2. 2.3. 2.4	- Semplificazione degli interventi edilizi privati, al fine della realizzazione di strutture e spazi di pubblica utilità - Miglioramento delle prestazioni energetiche con l'introduzione di misure di incentivazione agli interventi
Flessibilità economica e procedurale	TM 2.10 TM 2.13 TM 2.14 TM 3.14 TM 5.5	ST 1.7 ST 1.10 ST.U.1 ST.U.3	IT. B	OG 1.1/2 OG 1.1/2/3 OG 3 OG 5.6 OS 5.7 OS 7.3/4/5 OS 7.8	2.5 2.6	- Agevolazioni economiche indirizzate verso una calibrata spartizione di oneri e opere di urbanizzazione tra soggetti privati e pubblica amministrazione
OB.PGT 3 – Lo sviluppo della rete ecologica comunale						
Capisaldi per gli spazi non antropizzati nel disegno di REC	TM.1.4 TM.1.5 TM.1.9 TM1.10 TM2.13	ST.1.2 ST.1.10 ST.U.2	IT. A IT. B IT. C	OG 5 OG 6 OG 7 OS 1 OS 2 OS 3.1/2/3 OS 3.7 OS 3.13 OS 3.19/20 OS 4.1 OS 5.3/5 OS 5.10	3.1 3.2 3.3 3.4	- Costruzione e disegno della Rete Ecologica Comunale (REC) - Connettere i sistemi del verde attraverso la mobilità sostenibile e la fruizione degli spazi aperti - Incrementare le zone a parco attrezzate e le aree verdi interne agli edifici - Difesa del suolo (rispetto fattibilità geologica e altri vincoli geologici)
Indicazioni puntuali di sviluppo della REC	TM.1.1 TM2.14	ST.1.1 ST.1.2 ST.1.10 ST.U.2	IT. B IT. C	OS 3 OS 3.1/2/3 OS 3.13 OS 3.19/20 OS 4.1 OS 5.3/10	3.5 3.6	- Inserire verde di mitigazione ambientale e quinte alberate - Potenziamento degli itinerari della mobilità debole da connettere alle reti di sentieri e strade campestri del PLIS - Recepimento e ampliamento del perimetro della Rete verde di ricomposizione paesaggistica - Sviluppo e delle aree agricole di interesse strategico, tutela e valorizzazione dei residui spazi verdi di valenza ambientale

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

Rimozione di intralci normativi e funzionali per lo sviluppo delle attività	TM.2.10 TM.3.7 TM.3.8	ST.1.7 ST.1.9	IT. A IT. B	OG 1.1/2 OG 1.1/2/3	4.1 4.4	- Distinzione dei gruppi funzionali non ammessi per gli ambiti di previsione - Semplificazione dei parametri e indici urbanistici - Calibrare gli oneri per finalità pubbliche
Flessibilità tra condizioni attuali e nuove allocazioni	TM.2.10 TM.4.6 TM.5.7	ST.1.7 ST.1.9	IT. A IT. B	OG 1 OG.5.4. OS5.7	4.2 4.3	- Ricalibratura degli ambiti di trasformazione e strategici; introduzione aree ARUT e ARUTS e aree con diritti volumetrici di perequazione

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

Potenziamento e riqualifica dei percorsi della mobilità debole esistenti e dei sentieri del PLIS	TM.2.2 TM.2.6 TM.5.6	ST.1.1 ST.1.2 ST.U.2	IT. A IT. C	OG 3.2 OG 4.1 OG 5.5 OS 3.12 OS 5.8 OS 6	5.1 5.2	- Incentivare e massimizzare i percorsi ciclopeditoni - Progettazione, realizzazione e cessione non onerosa di tratti di mobilità debole come prescrizione di scheda dell'impianto previsionale di Piano
--	----------------------------	----------------------------	----------------	---	------------	---

OB.PGT 6 - Il miglioramento della qualità abitativa e la valorizzazione del centro storico e della frazione di Valera

Utilizzo delle opportunità e risorse offerte dal territorio locale per attrattività e competitività territoriale	TM.4.3. TM.5.5. TM.5.6.	ST1.1	IT. A IT. B	OS.7 OS.7.1 OS.7.2 OS.7.3 OS.7.4.	6.1 6.2 6.3 6.4 6.5	- Mantenimento dei margini urbani e sviluppo del sistema dei servizi - Incremento di servizi nelle piazze, nei luoghi pubblici e negli spazi aperti - Revisione delle modalità d'intervento dei nuclei di antica formazione - Valorizzare la rigenerazione urbana
--	-------------------------------	-------	----------------	---	---------------------------------	--

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

Miglioramento dotazioni e attrezzature	TM 2.6 TM 2.14 TM 5.5	ST 1.1 ST 1.2	IT. B	OG 3 OG 4 OG 5 OS 3.12	7.1 7.2 7.3	- Valorizzazione del sistema del verde - Valorizzazione delle risorse e dimensionamento calibrato dei servizi in previsione e dovuti
Comunità, società e qualità della vita	TM 3.13 TM 3.14 TM 5.5	ST 1.9 ST 1.10	IT. A IT. C	OG 3 OG 4 OG 5 OS 5 OS 6	7.3 7.4	- Interazioni sociali con nuove opportunità commerciali/terziarie e incremento servizi di interesse generale e collettivo, per la sosta e per la fruizione del verde

OB.PGT 8 - Il miglioramento dell'offerta abitativa

Dimensionare adeguatamente l'offerta residenziale	TM.5.5 TM.5.7 TM.5.8	ST. U2 ST. U6	IT. B	OS.7 OS.7.1 OS.7.2 OS.7.3 OS.7.4.	8.1 8.2 8.3	- Adeguamento e ricalibratura del dimensionamento di Piano - Efficientamento energetico - Ambiti di Rigenerazione urbana - Indice di compensazione - Opere di mitigazione - Opere per la sostenibilità degli interventi e per il risparmio energetico - Standard ipoallergenici
---	----------------------------	------------------	-------	---	-------------------	---

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

Complesso di servizi ecosistemici previsti	TM 1.1 TM 1.2 TM 1.4 TM 1.7 TM 1.9 TM 1.10 TM 1.11	ST 1.2 ST 1.10 ST 1U2 ST U.2 ST U.3	IT. A IT. C	OG 5/6 OS 3 OS 3.1/2/3 OS 3.13 OS 3.19/20 OS 4.1 OS 5.3/10	9.1	- Parametri prestazionali per mitigazione e compensazione - Indicazioni per risparmio energetico e a contrasto per "isole di calore" - Valorizzare la mobilità debole ai fini della costruzione della REC - Indice di compensazione
Erogazione di servizi ecosistemi per Rete Ecologica e Rete Verde	TM 1.1 TM 1.2 TM 1.4 TM 1.7 TM 1.9 TM 1.10 TM 1.11	ST 1.2 ST 1.10 ST U.1 ST U.2 ST U.3	IT. A IT. C	OS 2.1/2/3 OS 3.7 OS 3.1/2/3 OS 3.13 OS 3.19/20 OS 4.1 OS 5.3/10	9.2	- Programma sostenibile (comunale e sovracomunale) per l'ambiente - Disegno e interventi atti a disegnare corridoi e spazi per la fruizione del verde e delle specie animali - Ampliamento del perimetro della Rete Verde di ricomposizione paesaggistica

OB.PGT 10 - La correzione di errori materiali del PGT

OB.PGT 11 - Affinare gli strumenti di attuazione del Piano

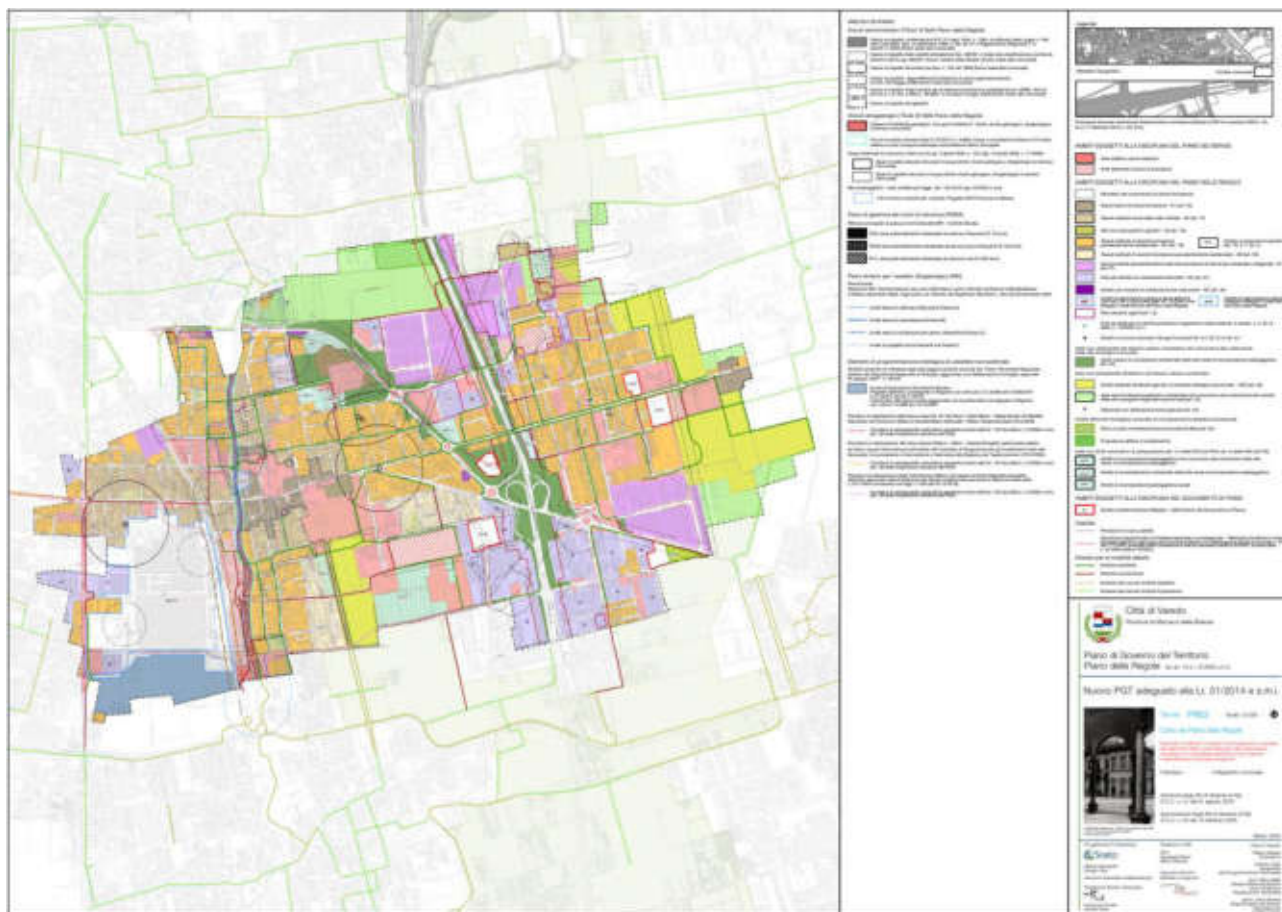
Agevolazione per la realizzazione delle trasformazioni attese	TM 2.6 TM 2.10 TM 3.3	ST.1.2	IT. B	OG 2 OG 5.1 OG 6.1 OG 6.2 OS 2 OS 5.6/7	11.1 11.2	- Semplificazione della normativa legata agli interventi edilizi - Valorizzare il patrimonio esistente e alleggerire le procedure per le nuove edificazioni - Introduzione del principio di indifferenza funzionale
Metodi di valutazione sulle condizioni e sui criteri di attuazione delle previsioni di Piano	TM 1.7 TM 1.8 TM 1.10 TM 2.10 TM 2.13 TM 2.14	ST 1.1 ST 3.5 ST 1U1 ST 1U3 ST 3U1 ST 3U2 ST 3U3	IT. A IT. B	OG 2 OG 5.1 OG 6.1 OG 6.2 OS 2 OS 5.6/7 OS 7.2/3/4 OS 7.8	11.3	- Mantenimento/rideterminazione (ove possibile) delle indicazioni previsti per AT con/senza intesa sottoscritta - Mantenimento/revisione delle attuazioni per comparti e sub-comparti - Riequilibrio onerosità e compensazioni ambientali

OB.PGT 12 - L'adeguamento del Regolamento Edilizio Comunale al Regolamento Edilizio Tipo

2. La progettualità del Piano

Questo capitolo è finalizzato a riassumere e descrivere il sistema di ambiti e di previsioni che caratterizzano il nuovo strumento urbanistico adeguato alla Lr. n.31/2014.

La sintesi delle progettualità di Piano avviene attraverso la lettura disaggregata della "Tavola PR02 - Carta del Piano delle Regole", nella quale sono rappresentati: gli ambiti soggetti alla disciplina dei tre atti del PGT e il sistema di vincoli di carattere amministrativo, idrogeologico e geologico (classe IV di fattibilità). Segue l'estratto di suddetta tavola.



Estratto della tavola PR02 "Carta del Piano delle Regole" del PGT adeguato alla Lr. n.31/2014

Oltremodo, saranno riassunti e descritti gli aspetti legati al sistema paesistico - ambientale che caratterizza il territorio di Varedo (in dettaglio, vi è la disamina della componente paesaggistica e della relativa sensibilità, quest'ultima rappresentata all'interno della "Tavola PR01 - Carta della sensibilità paesaggistica").

Infine, sarà dedicata particolare attenzione alla lettura e definizione degli elementi che contribuiscono alla costruzione del disegno della rete ecologica comunale, a cui si aggiungono una serie di aspetti e degli elementi individuati dal PTCP che interessano il territorio di Varedo. Taluni aspetti sono rappresentati (in combinato disposto con le tavole PR02 e PS03) all'interno della "Tavola PR03 - Carta del Piano delle Regole e dei contenuti del PTCP".

2.1. Il sistema delle aree urbanizzate e di previsione

La presente sezione è riassuntiva degli ambiti soggetti alla disciplina del Documento di Piano e quelli soggetti alla disciplina del Piano delle Regole ricadenti all'interno e all'esterno del perimetro di tessuto urbano consolidato (TUC).

2.1.1. Gli ambiti di trasformazione

Sul territorio di Varedo, sono presenti una serie di ambiti, prevalentemente su suolo libero (sia di carattere residenziale che per altre funzioni), che comprendono le parti di territorio non ancora edificate o che necessitano opere di rigenerazione e/o che necessitano uno sviluppo strategico, sui quali si prevede un nuovo sviluppo da sottoporre a piano attuativo. A partire dalle scelte condivise con l'amministrazione comunale e, di conseguenza, operate ai fini del raggiungimento della soglia prevista per la riduzione del consumo di suolo per la città di Varedo, gli ambiti di trasformazione sono stati oggetto di conferma, rideterminazione o stralcio. In totale, il nuovo PGT prevede n. 5 ambiti soggetti alla disciplina del Documento di Piano, confermati e/o rettificati rispetto a quanto previsto dal PGT 2016-2020. Oltremodo, sono stati ricalibrati rispetto alla loro funzione e uniformati con un'unica dicitura (AT). La tabella seguente riassume i suddetti ambiti, descritti dalla codifica del nuovo PGT, con l'indicazione della vecchia codifica del PGT 2014, e dall'ubicazione:

AT - Ambiti di trasformazione	Ubicazione
AT 01 (porzione ex AT02)	SS527 – SP137
AT 02 (ex AT05/a)	Viale Brianza – Viale Lombardia
AT 03 (ex AT05)	Viale Brianza – Via Friuli – Via Mestre
AT 04 (ex AT03 Sub B)	Via Vittorio Emanuele Orlando
AT 05 (ex ATP1)	SS527 – Via Ravenna

Per l'approfondimento sulle quantità e modifiche operate dal nuovo PGT per i suddetti ambiti, si veda la tavola "PR06 – Carta del consumo di suolo" e tavola "PR07 – Carta della verifica del bilancio ecologico di suolo" del Piano delle Regole.

Ai fini dell'attuazione dei suddetti ambiti tramite la presentazione di un Piano attuativo, sono state disposte specifiche schede (Allegato 01 alle Norme del Documento di Piano – Schede degli ambiti di trasformazione) che contengono le seguenti indicazioni progettuali:

- una descrizione sintetica dell'ambito;
- gli obiettivi, temi e indirizzi di progettazione;
- i parametri urbanistici ed edilizi di intervento;
- la normativa di riferimento per la dotazione di servizi;
- le destinazioni d'uso non ammesse;
- le modalità d'attuazione;
- la compensazione territoriale degli impatti generati;
- le prescrizioni aggiuntive obbligatorie e gli indirizzi per la progettazione degli interventi;
- n. 5 immagini inerenti a: l'individuazione dell'ambito rispetto al DBT e all'ortofoto AGEA 2021, lo schema compositivo orientativo e n.3 estratti dalle tavole PR02, DP06, DP07, PS02 (riquadro);

2.1.2. Le previsioni del Piano delle Regole

Ai sensi dell'art.10, comma 1, lett. a) della l.r. n.12/2005 smi, il Piano delle Regole definisce gli ambiti del tessuto urbano consolidato *"comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento"*. Nel caso di Varedo, sono presenti una serie di ambiti, appartenenti al tessuto di completamento (esclusivamente a carattere residenziale), che comprendono le parti di territorio già impegnate per l'edificazione negli strumenti urbanistici comunali antecedenti al nuovo PGT, sui quali si prevede un nuovo sviluppo da sottoporre a piano attuativo e l'attivazione delle politiche della rigenerazione tramite appositi piani e programmi.

I suddetti ambiti sono disciplinati nel Piano delle Regole del nuovo PGT in due tipologie d'intervento, ovvero l'ambito ARUTS – Ambito di rigenerazione urbana e territoriale strategico e gli ARUT – Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale (si veda anche la sezione seguente). Vi è un solo ambito identificato come ARTUS (il complesso di edifici e di aree appartenenti al sedime dell'ex area SNIA Viscosa), mentre gli ambiti ARUT sono n.2; complessivamente tutti gli ambiti previsti dal Piano delle Regole sono conferme e rettifiche rispetto a quanto previsto dal PGT 2016-2020, dettate oltremodo dallo stato d'attuazione e di fatto riscontrato. La tabella seguente riassume i suddetti ambiti, descritti dalla codifica del nuovo PGT, confrontata con quella del PGT 2016-2020, e dall'ubicazione:

Ambito di rigenerazione urbana e territoriale strategico	Ubicazione
ARTUS (ex area SNIA Viscosa)	50 ha di estensione nella zona sud-ovest di Varedo
Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale	Ubicazione
ARUT 1 (ex AT 03 Sub C)	Vicolo Corte Seveso – Via G. Verdi
ARUT 2 (ex AT 03 Sub A)	Via Papa Giovanni Paolo II – Via Sempione

Per l'approfondimento sulle quantità e modifiche operate dal nuovo PGT per i suddetti ambiti, si veda la tavola "PR06 – Carta del consumo di suolo" e tavola "PR07 – Carta della verifica del bilancio ecologico di suolo" del Piano delle Regole. Ai fini dell'attuazione dei suddetti ambiti tramite la presentazione di un Piano attuativo, sono state disposte specifiche schede (Allegato 02 alle Norme del Piano delle Regole – Schede degli ambiti di rigenerazione urbana) che contengono le seguenti indicazioni progettuali:

- una descrizione sintetica dell'ambito;
- gli obiettivi, temi e indirizzi di progettazione;
- riferimento normativo per la rigenerazione urbana;
- i parametri urbanistici ed edilizi di intervento;
- la normativa di riferimento per la dotazione di servizi;
- le destinazioni d'uso non ammesse;
- le modalità d'attuazione;
- le prescrizioni aggiuntive obbligatorie e gli indirizzi per la progettazione degli interventi;
- n. 5 immagini inerenti a: l'individuazione dell'ambito rispetto al DBT e all'ortofoto AGEA 2021, lo schema compositivo orientativo (per l'area ex SNIA è mostrato il Masterplan, ovvero Allegato 1, alla D.C.C. n.41 del 05/12/2022) e n.3 estratti dalle tavole PR02, DP06, DP07, PS02 (riquadro);

2.1.3. Le opportunità della rigenerazione urbana

Obiettivo del legislatore regionale, di cui alla legge regionale n. 18 del 26 novembre 2019, pubblicata sul BURL n. 48, Supplemento del 29 novembre 2019, è quello di facilitare e rendere più convenienti gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale e di recupero del patrimonio edilizio esistente, completando la strategia per la riduzione del consumo di suolo. Infatti, ai sensi della L.r. n. 31/2014 e L.r. 18/2019, tali aree sono oggetto di politiche territoriali atte ad avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale prevedendo specifiche modalità d'intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano in funzione della strategicità e della rilevanza per la politica territoriale che tali ambiti rivestono all'interno del territorio comunale, nonché ai fini della differente strategicità delle suddette aree a configurarsi all'interno del sistema pubblico e di interesse generale. Pertanto promuovere gli interventi di messa in sicurezza, recupero ed efficientamento degli edifici, con particolare attenzione a quelli abbandonati, per riqualificare le aree dismesse e riconnetterle con il territorio circostante. Il nuovo PGT ha individuato gli ambiti in cui avviare processi di rigenerazione urbana ai sensi della let. e-quinques) c. 2 art. 8 della L.r. 12/2005 s.m.i., nell'impianto cartografico e disciplinato gli interventi attraverso specifiche prescrizioni di scheda. Tali ambiti, come anticipato nella sezione precedente, sono:

- **n.2 ambiti disciplinati dal Piano delle Regole aventi la codifica ARUT, ovvero "Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale" (ARUT01 e ARUT02).**

All'interno della tavola PR02, con apposita rappresentazione grafica, tali ambiti sono dunque riconosciuti come ambiti di rigenerazione urbana ai sensi dell'art.8, comma 2, lett. e quinquies) della LR. 12/2005 e smi..

2.1.4. L'impianto perequativo di Piano

Ai sensi del comma 2, art. 11 della L.r. n.12/2005, nel piano delle regole i comuni, a fini di *perequazione urbanistica*, possono attribuire a tutte le aree del territorio comunale, ad eccezione delle aree destinate all'agricoltura e di quelle non soggette a trasformazione urbanistica, un identico indice di edificabilità territoriale, inferiore a quello minimo fondiario, differenziato per parti del territorio comunale, disciplinandone altresì il rapporto con la volumetria degli edifici esistenti, in relazione ai vari tipi di intervento previsti. In tal senso, il nuovo PGT ha disciplinato nell'impianto normativo di Piano l'istituto perequativo il fine di acquisire aree ritenute strategiche per il completamento e la realizzazione della Rete Ecologica Comunale con la seguente impostazione:

- **n. 4 ambiti aventi la codifica ARP, ovvero "Ambiti di ricomposizione paesaggistica che concorrono alla costruzione della rete verde di ricomposizione paesaggistica" (ARP.1, ARP.2, ARP.3, ARP.4);**
- **n. 3 ambiti aventi la codifica ACA, ovvero "Ambiti di consolidamento ambientale della rete verde di ricomposizione paesaggistica" (ACA.1, ACA.2, ACA.3);**
- **n. 4 ambiti aventi la codifica ARL, ovvero "Ambiti di ricomposizione paesaggistica locale (ARL.1, ARL.2, ARL.3, ARL.4).**

Alle precitate aree è stato attribuito un indice teorico così articolato:

- a.) ambiti di ricomposizione paesaggistica (ARP), come individuate nella Tavola PR02, il cui diritto edificatorio in perequazione (Itp) per ARP.1 e ARP.2 è pari a 0,175 mq/mq invece per gli ambiti ARP.3 e ARP.4, è pari a 0,1 mq/mq;
- b.) ambiti di consolidamento ambientale (ACA) della rete verde, il cui diritto edificatorio in perequazione (Itp) è pari a 0,05 mq/mq;
- c.) ambiti di ricomposizione paesaggistica locale (ARL), il cui diritto edificatorio in perequazione (Itp) è pari a 0,15 mq/mq.

Nello specifico le quantità di "decollo", "atterraggio" e conseguente acquisizione delle aree a completa attuazione del meccanismo perequativo sono le seguenti:

- i.) **SL decollo: 11.075 mq**
- ii.) **SL atterraggio in AT: 4.607 mq**
- iii.) **SL atterraggio nel PR: 6468 mq**
- iv.) **Totale aree da acquisire: 122.526 mq**

2.1.5. Gli ambiti del tessuto urbano consolidato

La tavola PR02 distingue gli ambiti ricadenti all'interno del perimetro del tessuto urbano nelle seguenti tipologie di tessuto e rispetto alle destinazioni d'uso prevalenti.

Tessuto edificato di antica formazione

Gli ambiti del nucleo di antica formazione, individuati ai sensi dell'art.10, comma 2 della l.r. n.12/2005 s.m.i., rappresentano i principali luoghi depositari dei processi di formazione storica del tessuto urbano consolidato di Varedo.

Questi ambiti sono caratterizzati da unità edilizie dotate di valore documentale e, in genere, di qualità architettonica, pur talvolta in condizioni manutentive degradate o, comunque, alterate da successive trasformazioni e superfetazioni. Gli edifici che vi sono compresi costituiscono, individualmente o nel rapporto col contesto, un valore testimoniale o identitario per l'intera collettività urbana. All'interno del perimetro del nucleo di antica formazione (NAF) previsto dal PGT 2016 e interamente confermato dal nuovo PGT (con conseguente adattamento al Database Topografico aggiornato) si intendono ricompresi, oltre che gli organismi edilizi, le relative aree pertinenziali e cortili di proprietà privata, soggette alla disciplina del Piano delle Regole, nonché i sedimi stradali e gli spazi di pertinenza pubblici, disciplinati dalle disposizioni del Piano dei Servizi. Gli obiettivi che il Piano delle Regole intende perseguire all'interno di questi ambiti riguardano la conservazione e valorizzazione del patrimonio storico-architettonico e la sua piena utilizzazione per il valore di memoria e di uso che esso rappresenta per l'intero assetto urbanistico e socio-economico.

Il nucleo di antica formazione di Varedo, che si estende "a macchia d'olio" lungo le direttrici storiche del centro abitato è situato nella porzione centro occidentale del territorio comunale. Il centro storico è l'agglomerato urbano che conserva nella sua organizzazione territoriale,

nell'impianto urbanistico ed ambientale, nonché nelle strutture edilizie, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni abitative, economiche, sociali e culturali. I caratteri prevalenti del nucleo di antica formazione, che testimoniano la storia del territorio di Varedo, sono principalmente identificati in strutture di carattere religioso, ville e manufatti della tradizione industriale.

Quest'ultimi assumono rilevanza soprattutto per le peculiarità storiche e architettoniche. Le restanti strutture di antica formazione si riferiscono ad edifici di valore documentario, identificati prevalentemente come edifici pluripiano a cortina o a corte coerenti con l'impianto storico, ed edifici a tipologia mista con permanenza della struttura urbana. Inoltre, vi è la presenza di edifici pluripiano di più recente costruzione ma aventi caratteri ricorsivi del nucleo storico e le pertinenze. Un secondo nucleo di antica formazione (frazione Valera), di dimensioni molto ridotte posto a confine est con il comune di Desio, comprende un complesso di edifici legati alla tradizione rurale del territorio. La tipologia edilizia prevalente è quella di case a corte ed edifici mono o bifamigliari. Gli edifici storici di maggior interesse sono: la "villa Agnesi" e la chiesetta dell'annunciazione di Maria della Valera.

In merito alla perimetrazione dei suddetti NAF, (ai fini del riconoscimento dei lotti in cui sono disposte le diverse modalità d'intervento), essa rispecchia in linea di massima i rilievi effettuati negli strumenti della pianificazione pregressa e riassunti nell'analisi storica, oltremodo assimilabile ai perimetri dei NAF riportati dal PTCP di Monza e della Brianza nella Tavola 1, "Caratteristiche del sistema insediativo e interventi di trasformazione urbana di rilevanza sovracomunale".

La perimetrazione proposta dal nuovo PGT, al fine di includere edifici, aree di pertinenza e spazi che sono stati riconosciuti di valore storico ed identitario per il territorio di Varedo, è la conferma di quanto disposto dal PGT 2016, con adattamento dovuto al ridisegno sul Database Topografico aggiornato.

Complessivamente, l'insieme degli ambiti appartenenti al tessuto antica formazione, ovvero quelli disciplinati come "*Nuclei storici di antica formazione – A1*" nella tavola PR02.

Tessuto edificato di recente formazione

La presente sezione contiene la disaggregazione delle destinazioni d'uso prevalenti facenti parte del tessuto edificato di recente formazione, così come disciplinate dalla tavola PR02.

Gli ambiti a carattere prevalentemente residenziale

Il nuovo PGT, rileggendo le classificazioni assunte dal PGT 2016, classifica le parti del tessuto urbano consolidato che attestano il loro sviluppo più recente rispetto ai nuclei di antica formazione e nelle porzioni di territorio più interne. La maggior parte di queste parti di tessuto è caratterizzato da destinazioni prevalentemente residenziale riferibili a processi insediativi recenti che hanno generato tessuti eterogenei dal punto di vista delle tipologie edilizie, delle altezze, dei caratteri architettonici ed ambientali, effettivamente prive di valore storico e testimoniale. Il nuovo PGT identifica quattro ambiti a carattere prevalentemente residenziale classificati rispetto a diverse densità territoriali:

- **Tessuti edificati chiusi nella città centrale - A2**, che comprende alcuni lotti posti in prossimità del centro storico di Varedo. Tali ambiti, corrispondono ai comparti storici della città centrale;
- **Ville con ampi parchi e giardini - A3**, che comprende n. 8 ambiti, di cui la maggior parte posti a contatto con gli ambiti della città centrale, appartenenti al sistema di ville che, come i precedenti ambiti, racchiudono la storia del territorio comunale.
- **Tessuti edificati di recente formazione prevalentemente residenziale - B1**, che comprende la maggior parte delle zone residenziali del tessuto urbano consolidato;
- **Tessuti edificati di recente formazione prevalentemente residenziale - B2**, che comprende i restanti lotti di carattere residenziali posti nella zona centro meridionale del centro abitato.

Gli ambiti a carattere prevalentemente non residenziale

Le destinazioni del tessuto urbanizzato caratterizzate dalla presenza di tessuti edilizi di stampo prevalentemente non residenziale, sono definite come aree adibite allo sviluppo del settore produttivo e artigianale, del settore terziario e del settore commerciale e delle aree da mantenere a verde.

Al contrario degli ambiti descritti nella sezione precedente, suddivisi per densità territoriale, gli ambiti a prevalente destinazione non residenziale si distinguono per la loro vocazione e destinazione d'uso:

- **Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni di tipo industriale o artigianale - D1**, che comprende la quasi totalità degli ambiti a carattere non residenziale, ovvero le zone produttive/industriali localizzate nelle zone a margine del centro abitato (decentralizzate, al fine di mantenere separati i luoghi del lavoro dai luoghi dell'abitare)
- **Aree per attività non residenziali frammiste - D2**, che comprende i lotti a carattere misto (residenziale e produttivo) posti nel margine ovest, nella zona sud-est e nel margine nord-est (tra cui anche la Grande Struttura di Vendita). In generale, tali ambiti si frappongono tra le zone prevalentemente produttive e gli ambiti residenziali.
- **Ambito per gli impianti di distribuzione del carburante - DC**, che comprende n. 3 ambiti localizzati lungo la Monza - Saronno.

Inoltre, all'interno degli spazi urbanizzati, ancorché non trasformabili, si riconoscono alcuni ambiti che concorrono alla costruzione della rete ecologica comunale:

- **Verde urbano di connessione ambientale della rete verde di ricomposizione paesaggistica**, che comprendono prevalentemente porzioni che allo stato di fatto sono prive di edificazione e collocate talune ai margini delle infrastrutture ed altre intercluse tra spazi aperti e ambiti urbanizzati, il cui mantenimento risulta strategico per evitare interferenze e per la costruzione del disegno di rete ecologica.

2.1.6. Le infrastrutture e la mobilità debole

Dal punto di vista infrastrutturale, le previsioni di viabilità, così come riportato all'interno della tavola PR02, si riferiscono a:

- *Previsioni di nuova viabilità*, ovvero la conferma e rettifica, rispetto alle previsioni del PGT 2016, di n. 5 sistemazioni e allargamenti stradali e n. 8 rotatorie, di cui n. 3 sono annesse con un nuovo "braccio" di collegamento viabilistico, a sud del centro urbano di Varedo. Le previsioni viabilistiche locale sono propedeutiche a:
 - ottimizzare i flussi di viabilità in prossimità dell'ex area SNIA, favorendo un nuovo accesso nella zona sud e alla zona nord - est dell'ambito, attraverso la realizzazione di n. 3 rotatorie e due nuovi bracci di collegamento che tendono verso le zone residenziali della porzione centrale del centro abitato di Varedo;
 - prolungare e realizzare un nuovo collegamento stradale a partire dalla porzione sud dell'ambito di trasformazione AT03, al fine di connettere la SP132 con l'incrocio tra Via Mestre e Via Sondrio;
 - realizzare n. 2 rotatorie e le relative sistemazioni viabilistiche lungo la Monza - Saronno di cui n. 1 a confine con il Comune di Bovisio Masciago ed n. 1 nel margine est a contatto con l'ambito di trasformazione AT05.

In questo modo, si tenderà a favorire una maggior scorrevolezza dei veicoli, privati e pubblici, nelle strade di urbane di quartiere e garantire l'accesso agli ambiti di trasformazione e completamento previsti.

- *le previsioni viabilistiche di rango sovraordinato*, ovvero la programmazione strategica inerente agli obiettivi infrastrutturali prioritari di Regione Lombardia (si veda sezione 1.2, Parte II). Anzitutto, si ricorda che per ciascuno degli interventi, sono state predisposti i *"Corridoi di salvaguardia urbanistica operate ai sensi dell'art. 102 bis della Lr. n.12/2005"*. I suddetti interventi si riferiscono a:
 - la previsione di realizzazione della terza corsia S.S. "dei Giovi", tratta Milano-Meda" (studio di Fattibilità trasmesso da Provincia di Milano e Società Milano Serravalle – Milano Tangenziali Spa il 25.5.2009). Con l'ausilio delle informazioni redatte nel PGT 2016, segue l'estratto del suddetto intervento:
 - la previsione di realizzazione del terzo binario Milano – Affori – Varedo (Progetto preliminare redatto da Nord_Ling per Ferrovienord nell'ambito del Contratto di Programma per gli investimenti sulla rete ferroviaria in concessione a Ferrovienord e trasmesso alla Regione per l'approvazione il 22.9.2009). La realizzazione dell'obiettivo strategico risulterà agevolata sia dalla previsione di dismissione del sedime dell'ex depuratore e conseguente

ripristino ambientale, che dalla previsione di cessione di tutto il fronte est del comparto ex Snia contermini al tracciato ferroviario esistente, al fine di agevolare la realizzazione della previsione

- la Previsione di realizzazione della metrotranvia Milano Comasina Limbiate Ospedale (progetto definitivo approvato dalla Conferenza dei Servizi indetta dalla provincia di Milano ai sensi della L. 241/190 e conclusasi con Dgp. n. 550 del 20.12.2013).

Dal punto di vista della mobilità debole, invece, le previsioni del nuovo PGT, così come individuate nella tavola PR02, si distinguono in:

- o *gli itinerari di previsione*, che corrispondono ai tratti ciclopedonali individuati dal nuovo PGT, a seguito delle indagini condotte dallo studio TRM, individuati prevalentemente entro il centro abitato e che si connettono ai percorsi esistenti, poiché molto frammentati soprattutto nelle zone più interne, al fine di favorire la mobilità sostenibile, promuovendo l'utilizzo della bicicletta e disincentivando l'utilizzo dei mezzi a motore. In tal senso, congiuntamente agli obiettivi dei Piani e programmi legati alla mobilità sostenibile, le previsioni al sostegno della mobilità debole sono rivolte all'ottimizzazione dei collegamenti ciclopedonali tra il tessuto urbano, prevalentemente residenziale, e gli ambiti industriali/commerciali localizzati lungo la SP527. L'attenzione viene inoltre posta sul completamento dei tracciati provenienti dalla località Valera, al fine di ottenere un itinerario più efficiente per la fruizione dei principali poli attrattori locali, e i tracciati che si estendono in prossimità dell'ex area SNIA Viscosa.
- o *gli itinerari dei comuni limitrofi*, che corrispondono ai percorsi di mobilità debole derivanti dai comuni contermini che si connettono nei punti cardine del territorio di Varedo. Tali percorsi ciclopedonali, favoriscono lo sviluppo della mobilità debole che non rimane circoscritto ai confini comunali ma che si relaziona con il contesto esterno, incrementando la continuità dei percorsi e, di conseguenza, evitando la frammentazione tra i diversi centri abitati della Brianza meridionale, oltremodo in prossimità con la cintura esterna della Città Metropolitana di Milano.

2.2. Il sistema rurale, paesistico ed ambientale

Se nelle sezioni precedenti sono stati esaminati gli ambiti ricadenti all'interno del tessuto urbano consolidato. In questa sezione, invece, si dà conto delle aree facenti parte del tessuto non urbanizzato, ovvero quelle di carattere rurale e paesistico-ambientale.

Ai sensi dell'art.10, comma 1, lett. e) della l.r. n.12/2005 smi, il Piano delle Regole individua e disciplina all'interno delle proprie disposizioni attuative le aree libere esterne al tessuto urbano consolidato, così articolate nella tavola PR02:

- **aree non antropizzate all'esterno del tessuto urbano consolidato:**
 - Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico provinciale - AAS;
 - Aree verdi di rilevanza paesistico ambientale che concorrono alla costruzione dei corridoi delle reti ecologiche regionale e provinciale;
 - Fabbricati con destinazione extra agricola.
- **Ambiti della rete ecologica comunale di ricomposizione paesistica sovralocale:**
 - Parco Locale di Interesse Sovracomunale GruBrìa;
 - Proposta di rettifica in ampliamento.

2.2.1. Gli spazi aperti a conduzione agricola

In combinato disposto con quanto descritto nella sezione 1.3., capito 1 Parte II del presente Documento di Piano, il Piano delle Regole (tavola PR02) ha recepito ed affinato, sul territorio comunale, il disegno degli ambiti agricoli di interesse strategico, disciplinati in base alle disposizioni prescrittive e prevalenti dettate dagli artt. 6-7 delle Norme di Piano del PTCP di Monza e della Brianza (rappresentate nella Tavola 7b "Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico"). Le aree agricole di interesse strategico (AS) della Tavola PR02 sono frutto del ridisegno (sulla base "Database topografico") delle suddette aree previste dal PTCP di Monza e della Brianza. Queste aree ricoprono buona parte del territorio comunale limitrofo al tessuto urbano consolidato di Varedo, frazionate soltanto da presenze delle infrastrutture, dalla presenza di alcuni servizi e da alcuni edifici e strutture, prevalentemente legati all'attività agricola o extra agricola. Le aree agricole di interesse strategico sono caratterizzate dalla presenza di suoli di elevata e media fertilità e dalla presenza di colture agrarie, le quali rappresentano il carattere dominante degli ambiti stessi, riconoscendo per ciascuno di essi i caratteri socio-economici, ambientali e le funzioni svolte.

Sulla base dell'individuazione effettuata dal PTCP, il PGT 2016 aveva già svolto è stata svolta un'attività di approfondimento e verifica finalizzata a migliorare la loro individuazione, sulla base di oggettive risultanze derivanti dall'analisi dello stato di fatto delle aree interessate, in coerenza con quanto previsto dagli artt. 6-7 delle NdA del PTCP di Monza e della Brianza.

Dunque, il nuovo PGT riconosce e recepisce quanto prodotto dal PGT 2016; in tal senso, gli spazi a conduzione agricola disciplinati nella tavola PR02 come ambiti agricoli di interesse di strategico provinciale ammontano ad una superficie di 340.293 mq, per un'incidenza del 7% rispetto alla superficie territoriale comunale.

2.2.2. Il PLIS "Parco GruBrìa" e le aree verdi di rilevanza ambientale e paesaggistica

In combinato disposto con quanto descritto nella sezione 1.3., capito 1 Parte II del presente Documento di Piano, il PLIS "Parco GruBrìa" rappresenta, così come disciplinato nella tavola PR02, l'ambito di maggior rilevanza paesistico-ambientale e, dunque, concorrente alla costruzione della rete ecologica. Congiuntamente agli ambiti del PLIS, il nuovo PGT riconosce ulteriori "Aree verdi di rilevanza paesistico ambientale" propedeutiche a mantenere e valorizzare i corridoi ecologici afferenti al disegno di rete ecologica.

In generale, il PLIS "Parco GruBrìa" nasce dall'unione di due parchi "Grugnotorto Villoresi" e "Brianza Centrale", si estende 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 particolare, 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.

Il riconoscimento di questo ambito è finalizzato alla tutela e la salvaguardia degli elementi vegetali di pregio paesistico-ambientale, in riferimento ai paesaggi agrari, naturali e forestali di valore ecologico, in quanto:

- **rappresenta l'elemento ordinatore di riconoscibilità e di caratterizzazione del paesaggio agro-naturale e degli ecosistemi in esso correlati;**
- **contribuisce al miglioramento delle condizioni dell'agro-ecosistema, svolgendo funzioni di regolazione idraulica e conservazione del suolo, attraverso le funzioni biologiche di arricchimento floristico e faunistico.**

Il PLIS "Parco GruBrìa" si estende (rispetto al perimetro riportato nella Tavola PR02) complessivamente per una superficie di oltre 2.000 ettari. Rispetto al perimetro riportato nella Tavola PR02, la porzione di PLIS riconosciuta all'interno del territorio di Varedo ammonta ad

una superficie di 861.969 mq (86 ha), con un'incidenza di circa il 18% rispetto alla superficie territoriale comunale. Si precisa che, a seguito delle scelte operate dal nuovo PGT, in ripresa di quanto previsto dal PGT 2016, all'interno della tavola PR02 è indicata una proposta di rettifica del perimetro del PLIS, ovvero un ampliamento complessivo (di cui una porzione nel margine nord e una nel margine sud) di 36.435 mq (tale quantità incide dello 0,8% rispetto alla superficie territoriale comunale).

Per quanto concerne, invece, *le aree verdi di rilevanza paesistico ambientale che concorrono alla costruzione dei corridoi delle reti ecologiche regionale e provinciale*, esse sono prevalentemente localizzate nel margine nord, nord-est e sud-est del territorio di Varedo, in corrispondenza degli ambiti del PLIS e, per l'appunto, dei corridoi ecologici della RER e REP e degli areali della Rete Verde di ricomposizione paesaggistica.

Queste aree rivestono un particolare interesse sotto il profilo ecologico ed ambientale, ai fini della tutela del paesaggio agricolo periurbano. Le suddette aree sono riconosciute come i sistemi verdi in cui si sviluppano le linee di connettività ecologica di primo livello della REC, svolgendo un ruolo importante, principalmente sotto due profili:

- **quello paesistico, nel caratterizzare e nello strutturare i paesaggi aperti in modo significativo, determinante nel concorrere alla riconoscibilità complessiva di una data porzione territoriale;**
- **quello ambientale, nel contribuire a mantenere efficienti le condizioni di equilibrio e stabilità biologica dell'agro-ecosistema.**

Le aree verdi di rilevanza paesistico ambientale che concorrono alla costruzione dei corridoi delle reti ecologiche regionale e provinciale disciplinate nella tavola PR02 occupano una superficie di 357.530 mq, per un'incidenza di oltre il 7% rispetto la superficie territoriale comunale.

2.2.3. La componente paesaggistica e la relativa sensibilità

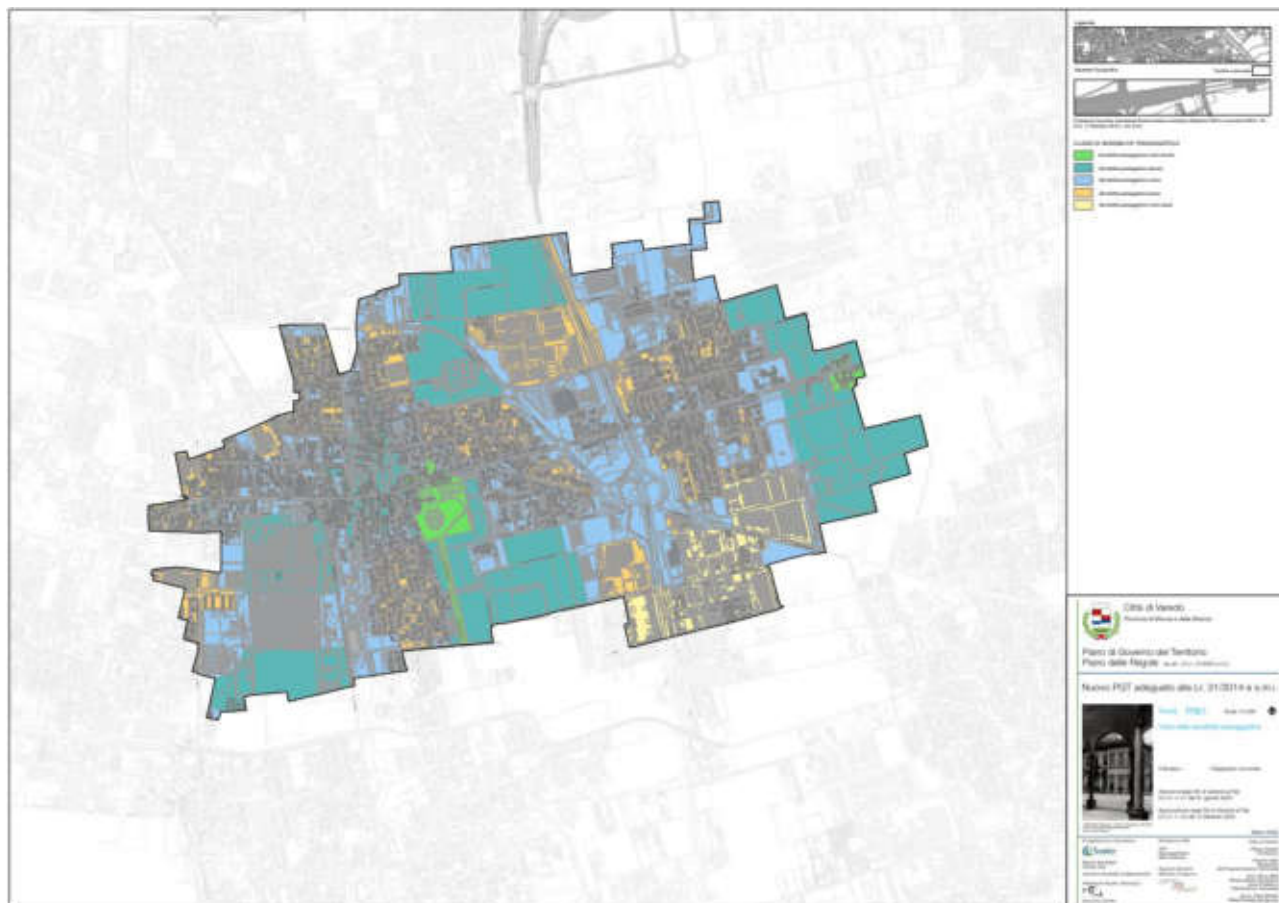
Come previsto dall'art.34 del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), nelle modalità specificate dall'Allegato A delle modalità di pianificazione comunale, documento approvato con DGR n. VIII/1681 del 29/12/2005, a seguito dei criteri attuativi dell'art.7 della l.r. n.12/2005, il Piano di Governo del Territorio deve definire, all'interno di uno specifico elaborato cartografico (riferimento alla Tavola PR01 del Piano delle Regole), le classi di sensibilità paesaggistica dei luoghi, da cui derivare un giudizio motivato sulla qualità paesistico-ambientale dell'intero assetto territoriale analizzato nelle sezioni precedenti.

In merito a quanto disposto dal PPR e al fine di lettura complessiva del territorio di Varedo, il PGT adeguato alla Lr. n.31/2014 formalizza la disciplina del paesaggio volta al governo dei fattori paesaggistici e delle sue trasformazioni, attraverso la totale riconferma delle classi di sensibilità paesaggistica previste dal PGT del 2016.

Ad ogni classe di sensibilità paesaggistica corrispondono diverse porzioni di territorio comunale.

La tabella seguente e l'estratto della tavola PR01 riassumono gli ambiti del territorio di Varedo e le rispettive classi di sensibilità paesaggistica:

Sensibilità paesaggistica	Ambiti del territorio di Varedo
Classe 1 Sensibilità paesaggistica molto bassa	Comprende una buona parte delle zone antropizzate disciplinate come aree per le attività non residenziali frammiste e aree produttive poste nel margine sud del centro abitato di Varedo.
Classe 2 Sensibilità paesaggistica bassa	Comprende la restante parte delle aree per le attività non residenziali frammiste e aree produttive (oltre ad alcune porzioni residenziali e le zone adibite a servizio) del tessuto urbano consolidato.
Classe 3 Sensibilità paesaggistica media	Comprende la maggior parte degli ambiti residenziali del centro abitato di Varedo, oltre ad alcune porzioni marginali di tessuto urbanizzato e/o tessuto libero periurbano.
Classe 4 Sensibilità paesaggistica elevata	Comprende alcune zone agricole/verdi a margine del centro abitato (zona centrale), una parte dell'ex area SNIA, alcune zone del PLIS (margine est) e la zona del centro storico di Varedo
Classe 5 Sensibilità paesaggistica molto elevata	Comprende le porzioni di territorio a più alta valenza paesaggistica ed ecologica, ovvero lo spazio antistante e le pertinenze di Villa Bagatti Valsecchi e la porzione di territorio riconosciuta come frazione Valera.



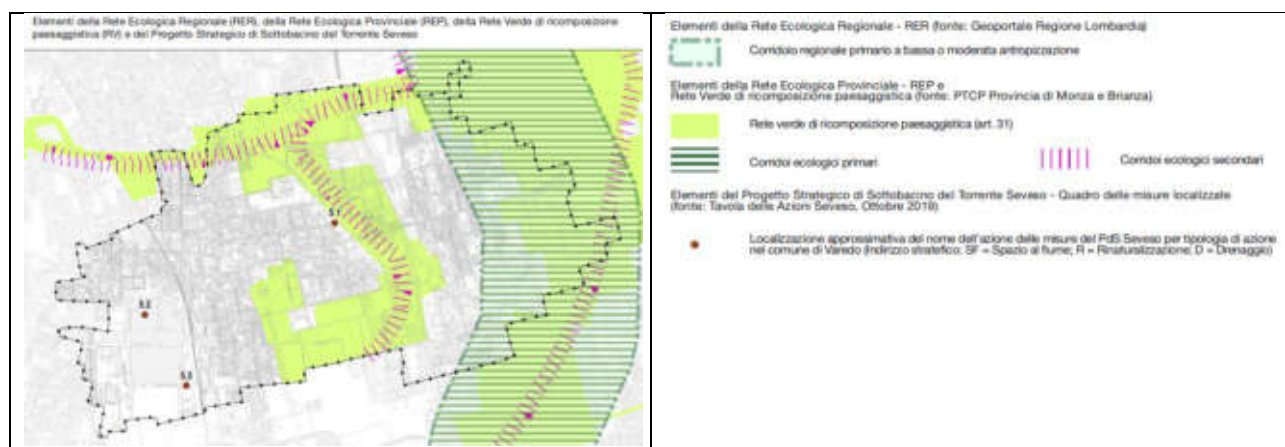
2.3. Il sistema della rete ecologica comunale

Pare ineludibile interrogarsi rispetto alle necessità, ampiamente richiamate nella recente e rinnovata programmazione urbanistica Regionale e della Provincia di Monza e Brianza, di sviluppare un progetto di rete ecologica comunale che dialoghi e metta a sistema le varie parti del territorio di Varedo con la presenza qualificante del PLIS.

Occorre riflettere e progettare la rete ecologica comunale (ovvero l'insieme delle previsioni di cui alla tavola PS02 del Piano dei servizi e dei servizi ecosistemici) da intendersi, per il nuovo PGT, quale elemento di struttura della disciplina di Piano in cui talune previsioni partecipano alla realizzazione.

La declinazione della rete ecologica provinciale (REP) all'interno del progetto di rete ecologica comunale (REC) e dei servizi ecosistemici e le azioni del Progetto del Sottobacino del Seveso

La tavola PS02 dà conto, con un riquadro specifico, del recepimento e della declinazione degli elementi della Rete Ecologica Regionale (RER), della Rete Ecologica Provinciale (REP) e Rete Verde di ricomposizione paesaggistica, di cui art. 31 delle NdA del PTCP di Monza e della Brianza, per la progettazione della Rete Ecologia Comunale (REC) (di cui alla disciplina specifica per l'attuazione della rete ecologica comunale e dei servizi ecosistemici delle Norme del Piano dei Servizi). Oltremodo, sono riportate le azioni del "PdS Seveso" individuate nel territorio comunale di Varedo (si veda approfondimento a fondo di questa sezione).



La lettura disaggregata della rete ecologica comunale

Come anticipato nelle sezioni precedenti, la lista di azioni (servizi ecosistemici) sviluppata è indirizzata, in generale, verso la conservazione del suolo agricolo, della naturalità degli ambienti e verso la crescita della sostenibilità territoriale, dunque alla valorizzazione e miglioramento delle risorse presenti a Varedo.

Ambiti non antropizzati all'esterno del tessuto urbano consolidato

All'interno di questa categoria rientrano gli ambiti che rivestono, per caratteristiche proprie, rilevanza paesistica-ambientale e agricola tali da non essere interessati da edificazioni (ad esclusione dei manufatti agricoli) al fine del mantenimento della continuità del sistema del verde, evitando la dispersione insediativa e gli impatti non positivi per il territorio. In base alle

loro caratteristiche principali, alle loro peculiarità ed agli elementi che vengono messi in gioco e posti in rilievo, e che nella normativa specifica del Piano delle Regole vengono disciplinati con opportuna cura nei confronti di cosa vi è posto al loro interno e quali sono gli usi e le funzioni consentite, questi ambiti si differenziano nelle categorie di disciplina riconosciute nella PR02 "Carta del Piano delle Regole" come segue:

- **aree non antropizzate all'esterno del tessuto urbano consolidato:**
 - Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico provinciale - AAS;
 - Aree verdi di rilevanza paesistico ambientale che concorrono alla costruzione dei corridoi delle reti ecologiche regionale e provinciale;
- **Ambiti della rete ecologica comunale di ricomposizione paesistica sovralocale:**
 - Parco Locale di Interesse Sovracomunale GruBria;
 - Proposta di rettifica in ampliamento.

Gli ambienti individuati rappresentano le zone di pregio ambientale per la costruzione del disegno di Rete Ecologica Comunale, a fronte delle analisi sulle reti sovralocali (RER, REP e RVP) che riconoscono i suddetti ambienti come elementi di primo livello, e quindi prioritari per la conservazione e sviluppo dell'ecosistema e della biodiversità.

Aree per servizi adibite a verde pubblico e di uso pubblico

Un'ulteriore categoria di tessuti propedeutici per la costruzione della rete ecologica è rappresentata dal sistema del verde adibito a servizio, che comprende differenti tipologie di aree: dai parchi pubblici e verde attrezzato, fino al verde stradale e/o generico, passando per tutti gli spazi urbani aperti fruibili e le aree verdi non attrezzate, che comunque possono offrire un ruolo importante nel riequilibrio ambientale dei tessuti urbanizzati. Ad arricchire ed ampliare il complesso di ambiti ed elementi che danno un contributo allo sviluppo dei servizi ecosistemici e delle connessioni ambientali, all'interno della suddetta Tavola PS02 sono stati individuati alcuni elementi che, anche se non propriamente a valenza ecologica, concorrono a mantenere la "continuità del verde" prevalentemente all'interno del tessuto urbanizzato.

- ***aree verdi interne ai lotti proprietà;***
- ***verde urbano di connessione ambientale della rete verde di ricomposizione paesaggistica;***
- ***il sistema delle aree verdi a servizio esistenti e in previsione e, in generale, il sistema dei servizi esistenti e in previsione;***
- ***il contributo delle previsioni di Piano al sistema degli spazi verdi e agricoli.***

In sintesi, aggregando le predette tipologie di ambiti "verdi", interni e, per alcuni ambiti a servizio, anche esterni al tessuto urbano consolidato, il risultato è quello di ottenere una significativa superficie di territorio "tessuto verde" che interagisce e svolge il ruolo di diaframma rispetto agli ambiti non antropizzati esterni al TUC. Ciò consente di mantenere la "continuità" dello sviluppo del verde nelle zone agricole localizzate a ridosso del tessuto urbanizzato, creando così un disegno unitario di paesaggio che tende verso la tutela e valorizzazione ambientale. Uno degli obiettivi prioritari del nuovo PGT è finalizzato verso la costruzione di una rete ecologica comunale che risponda alle esigenze di qualità della vita dei propri residenti e che, oltre agli aspetti quantitativi, cerchi di evidenziare gli aspetti qualitativi dati sia dai contenuti di ciascun ambito verde interno al TUC. Il fine ultimo consiste

nell'immaginare e costruire un sistema di connessioni interne ed esterne all'urbanizzato, così da connettere le differenti tipologie di ambienti non urbanizzati, favorendo così importanti strutture di conformazione tendenzialmente lineare che cercano di fluidificarsi all'interno dei tessuti urbanizzati, connettendo tutte quelle porosità aperte del territorio urbano ed integrando l'esistente rete ecologica (RER, REM e RV) che, invece, verte essenzialmente sulla qualità e connessione delle aree esterne ai tessuti urbani.

Le linee di connessione ecologica

Tutte le tipologie di ambiti e tessuti precedentemente descritti, al fine di poter costruire un disegno di rete ecologica comunale che sia il più possibile integrato ed interconnesso tra le varie parti, ed in particolar modo con gli ambiti di prevalente carattere ambientale posti all'interno dei tessuti più densamente urbanizzati, sono state concepite con la finalità di essere più facilmente collegate e lineari tra di loro, cercando quindi di sviluppare dei corridoi ecologici di scala prevalentemente comunale, in linea con quelli descritti a livello Metropolitano, che possono ulteriormente differenziarsi in base alla localizzazione dei vari elementi ed ambiti posti all'interno del territorio comunale. Pertanto, in base alla tipologia di ambiti ed alla loro localizzazione, il progetto di rete ecologica comunale si differenzia in due tipologie distinte di connettività ecologica alla scala locale.

1.) Connettività ecologica di primo livello (Rete Ecologica Comunale)

La connettività principale si sviluppa con delle ***direttrici di permeabilità principali*** (REC di 1° livello) che, con la declinazione della REP e RV cercano di collegare tra loro gli ambiti non urbanizzabili all'esterno del TUC (principalmente le stanze agricole e poche naturali). La finalità principale consiste nel contenere possibili sviluppi di espansione insediativa che possano toccare importanti spazi territoriali esterni al tessuto urbano consolidato, mantenendo quindi un importante equilibrio ecologico con il sistema a scala sovracomunale. Nel caso specifico di Varedo, queste direttrici vengono individuate e costruite prevalentemente: negli ambiti agricoli e corrispondenza di ambiti che occorre preservare (ad esempio, attraverso lungo i corridoi della RER e della REP). La connettività ambientale che si viene a creare, a partire da queste zone, favorisce quindi lo sviluppo ecosistemico del territorio, avente funzioni rilevanti ed interessanti di tipo paesaggistico ed ecologico. Nonostante alcuni punti di criticità che interferiscono con la connettività ambientale, le direttrici di permeabilità principali proseguono il loro sviluppo interessando le zone a carattere agricolo interposte tra gli ambiti produttivi e il centro abitato e quelle poste nell'ampia fascia agricola a sud ed a est del territorio di Varedo

2) Connettività ecologica di secondo livello (Rete Ecologica Comunale)

La connettività secondaria si sviluppa tramite le ***direttrici di permeabilità minori*** (REC di 2° livello) che, a differenza delle direttrici di primo livello, cercano di mettere a sistema e di collegare gli ambiti verdi posti più all'interno ed immediatamente adiacenti ai tessuti urbanizzati di Varedo, creando quindi dei corridoi permeabili che possano agire da mitigazione e penetrazione, ove possibile, negli spazi urbani, favorendo la creazione di percorsi di interesse ambientale ed ecologico attraverso la creazione di filari alberati.

La Rete Ecologica Comunale (REC) ed i servizi ecosistemici, intesa come “infrastruttura verde” (si veda sezione dedicata 4.4, Parte III) di connessione ambientale e paesaggistica, rappresenta, in concomitanza con la riduzione consumo di suolo operata, la rigenerazione urbana e la Rete Ecologica Provinciale e la Rete Verde, una delle principali risorse territoriali per la programmazione territoriale sostenibile della città di Varedo.

L'approfondimento sul progetto strategico di sottobacino del torrente Seveso: nuovo programma d'azione CdF Seveso 2019 (ottobre 2019)

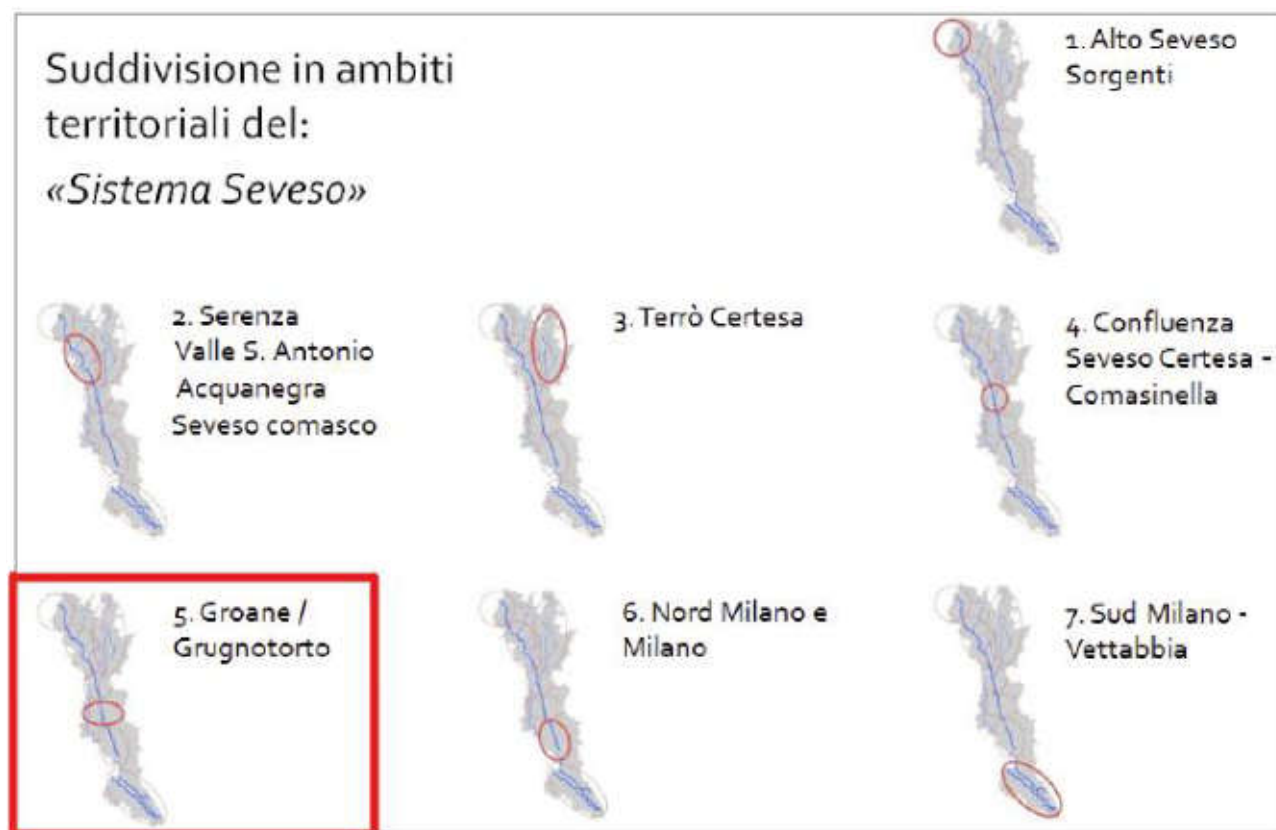
Approvato con delibera n. X/7563 del 18/12/2017, il Progetto strategico di sottobacino del torrente Seveso rappresenta l'azione operativa del contratto del Fiume Seveso. I Progetti strategici di sottobacino, definiti dall'art. 55bis della legge regionale 11 marzo 2005 ("Legge per il governo del territorio"), nascono come strumenti finalizzati alla riqualificazione dei territori dei sottobacini; essi vengono definiti "strategici" in quanto mirano a sintetizzare le conoscenze, le politiche, gli indirizzi e le misure riguardanti tutti gli aspetti che possono concorrere alla riqualificazione dei sottobacini idrografici, e devono inoltre essere l'esito di un processo di partecipazione e confronto che vede coinvolti tutti i soggetti del territorio. Il Progetto strategico del sottobacino del torrente Seveso ambisce a sviluppare un'azione sinergica tra le specifiche caratteristiche del territorio e le progettualità sia locali che sovraordinate. Inoltre, attuando quanto prescritto dal Programma di tutela ed Uso delle acque di regione Lombardia (PTUA) e dal Piano di Gestione rischio Alluvioni del distretto idrografico del Po (PGRA), consegue uno degli indirizzi cardine comunitari, che chiede l'integrazione, ormai necessaria, tra strumenti di tutela delle acque (Direttiva 2000/60 Ce) e di prevenzione del rischio idraulico (direttiva 2007/60 Ce4).

Con il Programma d'Azione 2019, vi è un aggiornamento del Programma d'azione 2014 del Contratto di Fiume Seveso. Tal programma è costruito a partire dalle misure del progetto Strategico di Sottobacino Seveso – approvato nel dicembre 2017 – e dal lavoro di selezione, affinamento e implementazione delle misure condotto nel corso del 2018 – 2019 con i 6 tavoli territoriali e con i principali referenti. Così come le misure locali del progetto di sottobacino anche le nuove azioni del CdF sono da un lato connesse ai macroobiettivi del Progetto di Sottobacino, ovvero: miglioramento della qualità delle acque e dell'ambiente fluviale, riduzione del rischio idraulico, miglioramento degli aspetti ecologico ambientali e dei servizi ecosistemici e della governance.

Oltremodo, vi sono gli indirizzi che hanno guidato la progettualità nel territorio del sottobacino: spazio al fiume (SF), rinaturalizzazione e qualità dei corsi d'acqua (R), continuità ecologico-ambientale (CE), drenaggio (D), inteso come gestione sostenibile delle acque meteoriche, e cura del territorio agricolo (CA).

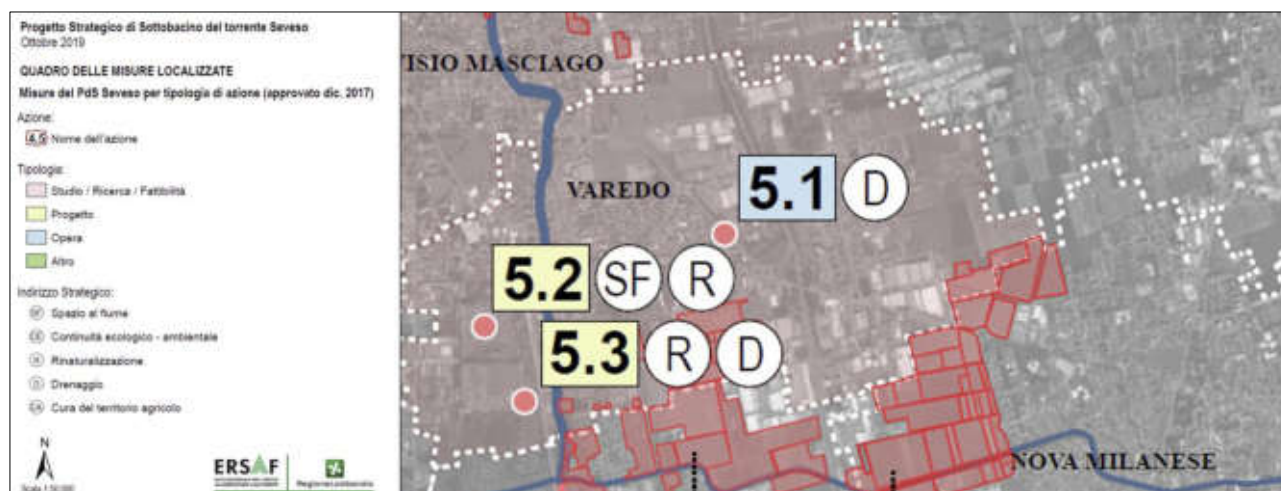
Gli indirizzi hanno infatti supportato la selezione e costruzione del set di azioni strategiche connesse al raggiungimento degli obiettivi e hanno guidato, nei lavori di gruppo attivati nel percorso di attuazione del Progetto Strategico di Sottobacino, la definizione di azioni integrate e multiobiettivo finalizzate a risolvere e mitigare le criticità con un approccio multidisciplinare e/o trasversale. Questo aspetto di trasversalità emerge molto chiaramente nell'assegnazione multipla di obiettivi e indirizzi a una singola azione.

Il Programma organizza e raccoglie le diverse azioni per focus o ambiti territoriali (di conseguenza anche fluviali) di riferimento, come di seguito illustrato, a costituire un "Sistema Seveso" complessivo nel quale differenti porzioni di territorio mostrano differenti gradi di attenzione, maturità e attuazione degli indirizzi di riqualificazione:



Estratto da "Contratti di Fiume – Programma d'Azione CdF Seveso 2019", pag. 2

L'ambito di riferimento per il territorio comunale di Varedo è il n.5 "Groane/Grugnotorto". In tal senso, a partire dalla tavola del "Quadro delle misure Localizzative" del PdS Seveso (di cui segue l'estratto), per Varedo sono individuate le seguenti azioni (5.1, 5.2, 5.3):



- 5.1, ovvero la realizzazione degli interventi previsti nel progetto "Acque di pioggia / acque di falda", opere per distogliere dalla fognatura comunale le acque di origine meteorica in comune di Varedo;
- 5.2, ovvero la progettazione e realizzazione della vasca di laminazione di Varedo e Paderno Dugnano (Palazzolo) in area ex Snia a Varedo;
- 5.3, ovvero gli interventi di rinaturalizzazione aree interessate dalla delocalizzazione del depuratore di Varedo.

Seguono gli estratti di sintesi delle schede di riferimento per le suddette azioni individuate nel territorio di Varedo:

5.1 Realizzazione degli interventi previsti nel progetto "Acque di pioggia / acque di falda", opere per distogliere dalla fognatura comunale le acque di origine meteorica in comune di Varedo		
Tipologia	☐ Studio / ricerca / fattibilità ☐ Progetto ☒ Opera ☐ Altro	
Macro obiettivo	☒ Qualità ☐ Rischio	☐ Ecologia ☐ Governance
Indirizzo strategico	☐ Spazio al fiume ☐ Continuità ecologico-ambientale ☐ Rinaturalizzazione e qualità	☒ Drenaggio ☐ Cura del territorio agricolo



[Misura Psb_loc_14 | RENDIS 03IR316/G1]

5.2 Progettazione e realizzazione della vasca di laminazione di Varedo e Paderno Dugnano (Palazzolo) in area ex Snia a Varedo		
Tipologia	☐ Studio / ricerca / fattibilità ☒ Progetto ☐ Opera ☐ Altro	
Macro obiettivo	☐ Qualità ☒ Rischio	☐ Ecologia ☐ Governance
Indirizzo strategico	☒ Spazio al fiume ☐ Continuità ecologico-ambientale ☒ Rinaturalizzazione e qualità	☐ Drenaggio ☐ Cura del territorio agricolo



[Misura Psb loc 42]

5.3 Interventi di rinaturalizzazione aree interessate dalla delocalizzazione del depuratore di Varedo		
Tipologia	☐ Studio / ricerca / fattibilità ☒ Progetto ☐ Opera ☐ Altro	
Macro obiettivo	☒ Qualità ☒ Rischio	☒ Ecologia ☐ Governance
Indirizzo strategico	☐ Spazio al fiume ☐ Continuità ecologico-ambientale ☒ Rinaturalizzazione e qualità	☒ Drenaggio ☐ Cura del territorio agricolo



[Misura Psb_loc_54*]

Estratto da "Contratti di Fiume – Programma d'Azione CdF Seveso 2019"

3. La definizione dell'indice di compensazione territoriale ed i relativi presupposti

Obiettivo, della definizione e conseguente applicazione dell'indice di compensazione territoriale, è stato quello di valutare le alternative localizzative delle azioni di Piano al fine di addivenire a previsioni che tendono ad escludere i contrasti con i valori ambientali o comunque a minimizzare gli impatti e prevedere azioni correttive e compensative per gli effetti residui non mitigabili.

3.1. I presupposti per contrastare i cambiamenti climatici

Elementi posti alla base della costruzione dell'indice di compensazione territoriale (rispetto all'indirizzo Amministrativo di alcune previsioni di Piano) e soprattutto per la definizione della lista dei servizi ecosistemici (di cui dell'Allegato 02 alle Norme del Documento di Piano) sono frutto di approfondimenti disciplinari in materia maturati durante il percorso professionale.

Nel merito ci si è focalizzati nel traguardare i seguenti obbiettivi:

- rafforzare la resilienza del territorio, tutela le risorse naturali non rinnovabili;
- contenere i consumi energetici da fonti non rinnovabili, il consumo idropotabile, il consumo di suolo e le emissioni inquinanti in atmosfera;
- il raggiungimento di una dotazione di servizi ecosistemici adeguata ai fabbisogni espressi dalle comunità locali;
- interventi che bilanciano il maggiore carico indotto sui consumi energetici da fonti non rinnovabili e sulle emissioni in atmosfera;
- l'adattamento al cambiamento climatico favorendo la gestione corretta e sostenibile delle acque meteoriche;
- interventi di de-impermeabilizzazione delle superfici pavimentate e sostituzione con sistemazioni a verde e con soluzioni atte a migliorare la qualità ambientale anche con riferimento a *"Nature-Based Solutions e territorio: prendersi cura della Natura con la Natura"* di ISPRA;
- misure per incrementare la resilienza agli effetti dell'isola di calore.

3.2. Le misure di compensazione per gli impatti territoriali generati dalle previsioni di Piano

Principi, descrizione e applicazione

In merito all'Allegato 02 alle Norme del Documento di Piano ed alle Norme del Piano delle Regole, si ricorda che tale documento ha la finalità di definire la modalità da assumere per l'attuazione della compensazione territoriale degli impatti generati, calcolato attraverso l'applicativo [SIMULSOIL](#).

Pertanto per ogni trasformazione, di cui alle successive schede, attraverso l'applicativo sono stati calcolati otto differenti Servizi Ecosistemici (SE) offerti dal suolo libero e selezionati tra i molteplici che la natura fornisce:

- a. qualità degli Habitat,
- b. stoccaggio di carbonio,
- c. disponibilità idrica,
- d. trattenimento dei sedimenti,
- e. trattenimenti dei nutrienti,
- f. produzione agricola,
- g. impollinazione,
- h. produzione legnosa.

Quindi il software ha prodotto una quantificazione biofisica della mappatura dei SE e, associando "costi" parametrici ai SE forniti dai suoli ne ha sviluppato una stima economica, secondo il seguente approccio: ai SE con valori biofisici assoluti è associato un prezzo unitario (per esempio, 1 tonnellata di carbonio sequestrato equivale a 100 euro del costo sociale evitato per il mancato rilascio in atmosfera), mentre per i SE con valori biofisici espressi da valori indice l'associazione del costo avviene ipotizzandone un mercato e definendone un valore derivato dalla "disponibilità a pagare" per il godimento del bene stesso.

Si sottolinea, inoltre, che, indipendentemente dal modello di valutazione adottato, l'associazione di un valore economico ad un beneficio ambientale si riferisce sempre ad un valore "marginale" e non "totale" (poiché il valore complessivo del Capitale Naturale non è quantificabile).

SimulSoil, pertanto, non determina il "prezzo" del Capitale Naturale, ma costituisce piuttosto la stima parametrica del possibile valore monetario di alcuni servizi ecosistemici.



4. Il Piano dei Servizi

4.1. I termini della disciplina per la redazione del Piano dei Servizi

Ai sensi dell'art. 9 comma 1 della Lr. n.12/2005, il Piano dei Servizi deve assicurare una dotazione globale di servizi e attrezzature a supporto delle funzioni insediative esistenti e delle previsioni del nuovo strumento urbanistico comunale. La costruzione del Piano dei Servizi parte dal recepimento dei seguenti punti:

- I. la verifica dell'adeguatezza del sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, sia di gestione pubblica che privata, e dell'omogenea distribuzione sul territorio di Varedo;
- II. l'analisi dell'idoneità dei servizi e delle infrastrutture rispetto ai bisogni dei cittadini e delle attività economiche, in funzione dell'indagine sul trend abitativo locale;
- III. la verifica di un sistema di servizi economicamente sostenibile che privilegi le dotazioni già esistenti e che promuova le aggregazioni funzionali;
- IV. la verifica delle quantità ed efficienza dei servizi adibiti a parcheggio e degli spazi per la mobilità, la disciplina dei servizi legati alla mobilità esistente e la definizione dei percorsi dedicati alla mobilità debole al fine di un loro miglioramento e integrazione con le parti di territorio non urbanizzati;
- V. la valutazione dell'offerta di nuovi servizi distribuiti sul territorio e la valutazione rispetto alle dotazioni minime all'interno degli ambiti a prescrizione specifica e di trasformazione con l'attenzione rivolta verso i parcheggi pubblici;
- VI. lo sviluppo della rete ecologica comunale, che possa coordinarsi con la programmazione delle reti di livello regionale e provinciale, nell'ottica di costruzione di una "infrastruttura verde" che favorisca lo sviluppo dei corridoi ecologici e del verde di connessione ambientale tra gli spazi aperti e quelli urbanizzati del territorio, al fine di ottenere un disegno unitario di paesaggio.

Inoltre, ai sensi dell'art. 9 comma 3 della Lr. n.12/2005, viene prescritto che per il dimensionamento delle aree per i servizi pubblici, il Piano dei Servizi deve comunque assicurare *"... una dotazione minima di aree per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a diciotto metri quadrati per abitante"*.

Infine, il Piano dei Servizi disciplina i servizi pubblici e privati in coerenza con la sostenibilità economica delle scelte di Piano e con le previsioni del Documento di Piano. Le previsioni del Piano dei Servizi hanno un carattere vincolante e prescrittivo anche nei confronti della programmazione comunale e della realizzazione di opere pubbliche.

4.2. La lettura e la verifica del sistema dei servizi esistenti

Il complesso di dotazioni e attrezzature allocate nel territorio di Varedo è prevalentemente composto da servizi a supporto delle zone residenziali e delle imprese insite sul territorio. Tali servizi si suddividono in categorie e, ove necessario, in sottocategorie, in funzione delle loro caratteristiche e proprietà.

Il sistema dei servizi del PGT adeguato alla Lr. n.31/2014 è stato definito a partire dalla lettura delle dinamiche in essere nel comune di Varedo e dalla verifica dei servizi individuati dal PGT 2016. La sintesi delle categorie di servizi è rappresentata all'interno della Tavola "PS02 - Carta dei servizi esistenti e del progetto del Piano dei Servizi". La descrizione seguente rappresenta la disaggregazione di talune categorie, al fine di mostrare: la localizzazione sul territorio comunale, la distinzione tipologica (sotto-categorie), ove presente, e l'ubicazione, anche in funzione del tipo di proprietà a cui si riferiscono. Oltremodo, all'interno di suddetta carta, verranno mostrati i tratti di mobilità debole (percorsi ciclopeditoni) che si estendono nel territorio comunale. Infine, saranno riportate le quantità di servizi esistenti offerti per ogni categoria.

Il sistema dei servizi e attrezzature di interesse collettivo

In questa prima categoria di servizi vi sono una serie di servizi adibiti a soddisfare le esigenze e i bisogni della collettività. All'interno della Tavola PS02, la predetta categoria è stata suddivisa in n. 5 tipologie (sotto-categorie):

- **Servizi e attrezzature di interesse generale (23.843 mq)**, ovvero il complesso di servizi e dotazioni quali il municipio, le poste, le strutture adibite a sedi istituzionali e amministrative, i presidi per sicurezza pubblica e le sedi delle forze dell'ordine;
- **Servizi ed attrezzature per la cultura (54.182 mq)**, ovvero i servizi e le strutture per attività culturali e ricreativi (e.g. biblioteca pubblica, teatri, sale conferenze o centri culturali), per la formazione e l'aggregazione (centri sociali e sedi di associazioni);
- **Servizi socio sanitari e assistenziali (6.591 mq)**, ovvero le strutture sanitarie e ospedaliere, le sedi dell'ALS, gli ambulatori e poliambulatori, i centri medici e altre strutture adibite all'assistenza sanitaria, oltre che i servizi assistenziali quali le case di cura, di cura e di ricovero (RSA, Hospice, centri assistenza domiciliare ecc.) e la residenza assistita. Oltremodo, se presente, in questa categoria rientrano anche le strutture adibite all'edilizia sociale (D.M. 22/04/2008, edilizia residenziale pubblica);
- **Servizi e attrezzature sportive (42.832 mq)**, ovvero i servizi adibiti allo sport ed il tempo libero, come centri e/o impianti sportivi, palestre e attrezzature a supporto di tali strutture.
- **Cimiteri (19.536 mq)**, ovvero la zona interessata dal cimitero di Varedo e le attrezzature accessorie ad esso.

Dal punto di vista quantitativo, la superficie complessiva di servizi e attrezzature di interesse collettivo è pari a **146.984 mq**.

Scuole e attrezzature scolastiche

In questa categoria di servizi sono comprese le attrezzature adibite all'istruzione scolastica a diversi livelli (scuola dell'infanzia, scuola primaria e scuola secondaria di 1° grado). Sul territorio comunale sono presenti n.3 aree in cui sono localizzati gli istituti scolastici, ovvero:

- **n.3 istituti localizzata tra Via G. Rossini e Via G. Dinizetti, ovvero: l'asilo nido comunale, la scuola primaria "Bagatti Valsecchi" e la scuola secondaria di primo grado statale "MG Agnesi";**
- **la scuola primaria "Kennedy" localizzata tra Via F. Rebuzzini e Via Vittorio Emanuele Orlando;**
- **n. 2 istituti localizzati in Viale Brianza, ovvero la scuola primaria "Aldo Moro e Martiri di Via Fani" e la scuola secondaria di 1° grado "Aldo Moro".**

La superficie complessiva delle scuole e attrezzature scolastiche risulta pari a **50.726 mq.**

Il sistema delle aree verdi

La terza categoria di servizi comprende l'insieme delle aree verdi distribuite sul territorio di Varedo. Tali aree sono distribuite in maniera piuttosto omogenea sia all'interno che all'esterno del tessuto urbano consolidato (a margine con le zone produttive) al fine di migliorare la qualità della vita nelle zone maggiormente urbanizzate e di valorizzare l'aspetto qualitativo degli spazi pubblici. All'interno della Tavola PS02, la predetta categoria è stata suddivisa in n. 5 tipologie (sotto-categorie) di verde:

- **verde attrezzato, parchi e giardini (47.590 mq);**
- **verde non attrezzato (100.827 mq);**
- **orti urbani – spazi per l'agricoltura (10.519 mq);**
- **verde stradale (11.600 mq);**

Sul territorio di Varedo si riscontra dunque una buona presenza di parchi e giardini spesso di grandi o medie dimensioni situati sia nelle zone centrali del tessuto urbanizzato, a contatto con le zone residenziali e con principali servizi di interesse collettivo (e.g. Parco 1° Maggio).

In numero ancora maggiore sono le aree verdi non attrezzate che si distribuiscono in modo omogeneo su gran parte del tessuto urbanizzato. Nel margine nord-est, a confine, è localizzata una area adibita a orti urbani, mentre il verde stradale caratterizza alcuni gli spazi di transizione tra l'edificato e la sezione stradale

La categoria di aree e attrezzature verdi è anch'essa oggetto dell'ulteriore analisi sui requisiti e aspetti propedeutici a valutare l'adeguatezza dei servizi esistenti. Le aree verdi possono contribuire a mantenere e incrementare la sostenibilità territoriale, soprattutto attraverso il loro coinvolgimento nella costruzione del disegno di Rete Ecologica Comunale.

La loro localizzazione consente di migliorare la qualità ambientale delle zone maggiormente urbanizzate e di valorizzare la percezione degli spazi dell'abitare e, in particolare, del lavoro.

La superficie complessiva del sistema delle aree verdi è pari a **170.536 mq.**

Spazi ed attrezzature per la mobilità

Questa categoria di servizi comprende l'insieme degli spazi dedicati alla sosta veicolare e, in generale, al sistema della mobilità. Tali spazi si suddividono in tre tipologie:

- piazze;
- parcheggi residenziali, ovvero a servizio delle zone residenziali;
- parcheggi per altre funzioni, ovvero a servizio delle zone adibite ai settori della produzione, terziario, commerciale e altre destinazioni d'uso;

In particolare, si evidenzia che vi sono numerose zone a parcheggio in prossimità di altri servizi (istituzionali, scuole, in prossimità della stazione, ecc.); nonostante una buona quantità di spazi dedicati a parcheggio, la maggior parte degli spazi per la sosta sono ricavati lungo la carreggiata stradale. Altri, invece, in sede dedicata e di dimensione maggiore, sono localizzati al fine di garantire la sosta nelle vicinanze dei principali servizi del centro abitato (i centri sportivi, le scuole, i cimiteri e altre strutture per il pubblico di interesse generale). In particolare, si evidenziano le zone per la sosta localizzate nei pressi degli istituti scolastici ed in prossimità della grande struttura di vendita. Allo stesso modo, anche nelle zone produttive a margine i parcheggi sono prevalentemente localizzati lungo le sedi stradali, al fine di consentire la sosta per i luoghi del lavoro. Si ricorda, inoltre, che nel sistema dei servizi per la mobilità e la sosta rientrano anche le piazze.

La superficie complessiva del sistema degli spazi ed attrezzature per la mobilità a servizio della residenza e per altre funzioni è pari a **112.132 mq**.

Il sistema della mobilità debole (itinerari ciclopedonali)

Sempre in merito agli spazi e luoghi dedicati alla mobilità, in combinato disposto con quanto descritto nella relazione del Documento di Piano, si ricorda che l'efficacia della pianificazione rispetto alla mobilità debole è proporzionata al grado di soddisfazione dell'utente e all'appetibilità delle infrastrutture. Dunque, è necessario conoscere gli aspetti e gli elementi influenzano le scelte del ciclista.

La città di Varedo risulta dotata di una notevole quantità, e di buona qualità, di percorsi ciclopedonali che si estendono, prevalentemente, nel centro abitato, lungo il percorso dei principali tracciati viari, soprattutto nella zona urbanizzata ad est, e in prossimità e all'interno delle zone a verde. Tali percorsi risultano essere, prevalentemente, disposti su sedi proprie e dedicate, in sicurezza rispetto alle sedi viarie. In particolare, si evidenzia il percorso ciclopedonale che attraversa trasversalmente (direzione est-ovest) gran parte del centro abitato, ovvero quello di Viale Brianza, da cui si diramano (sia verso nord che verso sud) diversi tratti ciclabili adibiti a connettere le zone dell'abitare con i luoghi del lavoro. A partire dalla zona del centro abitato, della frazione Valera e del cimitero, si diramano i principali percorsi ciclopedonali che si estendono verso le zone a margine del centro abitato.

In termini quantitativi, la lunghezza complessiva dei tratti ciclopedonali esistenti di Varedo è di **19.758 m (oltre 19,7 km)**.

Luoghi per il culto e servizi religiosi

Questa categoria di servizi comprende i servizi legati al culto e alla religione (si riscontrano sul territorio n. 4 ambiti legati al culto con rispettive pertinenze). Di questa tipologia di servizi e attrezzature: due ambiti sono dislocati all'interno del centro storico, ovvero la chiesa della Parrocchia dei Santi Pietro e Paolo (con relativa pertinenza) e l'Oratorio San Luigi; due ambiti, invece, si trovano in prossimità/all'interno del nucleo storico della frazione Valera, ovvero l'oratorio San Giovanni Bosco e la chiesetta dell'Annunciazione di Maria alla Valera (con relativa pertinenza).

La superficie complessiva dei luoghi per il culto e servizi religiosi è pari a **28.404 mq.**

Impianti tecnologici

L'ultima categoria comprende i servizi di carattere tecnologico e ambientale. Tali servizi si riferiscono a: la sede SNAM Rete Gas di Varedo, la piattaforma ecologica (sul margine nord-est del territorio), alcune cabine elettriche.

La superficie complessiva degli impianti tecnologici è pari a **12.062 mq.**

Vasca di laminazione (servizio sovracomunale)

Oltremodo, anche se non computato nella quantità complessiva dei servizi, si evidenzia la presenza di una vasca di laminazione di superficie pari a **108.512 mq.**

La sintesi delle quantità del sistema dei servizi esistenti

A conclusione della lettura del sistema dei servizi esistenti, si evince che il complesso di servizi e attrezzature adibite a servizio occupano complessivamente una superficie di **520.844 mq.**

Una volta riassunto, nella sezione seguente, il progetto del Piano dei Servizi, sarà mostrato l'estratto della tavola PS02 *"Carta dei servizi esistenti e del progetto del Piano dei Servizi"*, riassuntiva del sistema dei servizi esistenti e dei percorsi della mobilità debole (esistenti ed in progetto) della città di Varedo.

4.3. Il progetto del Piano dei Servizi

Come già riepilogato nei precedenti capitoli, il sistema dei servizi esistenti appare ben strutturato e organizzato al fine di soddisfare sufficientemente i fabbisogni della popolazione e delle attività economiche. Pertanto alla luce delle analisi sullo stato attuale dei servizi esistenti nel territorio di Varedo, il presente Piano dei Servizi del nuovo PGT adeguato alla L.r. n.31/14 è finalizzato a migliorare l'offerta di dotazioni e attrezzature attraverso la definizione di puntuali azioni. A tal proposito, nel progetto del nuovo Piano dei Servizi si dà conto, a partire dalle informazioni del PGT 2016, della scelta di previsioni a servizio, dei servizi derivanti dalle attuazioni di Piano, delle previsioni di incremento dei percorsi della mobilità debole e dello sviluppo del disegno di Rete Ecologica Comunale (sezione seguente). Il complesso di previsioni è finalizzato alla crescita sostenibile della "città pubblica dei servizi".

4.3.1. Le quantità del progetto e la relativa dotazione

Il sistema dei servizi in previsione

I servizi in previsione nel nuovo PGT sono complessivamente n. 21 ambiti, così calibrati rispetto alle esigenze locali e sovralocali. L'obiettivo delle previsioni è mirato alla realizzazione di dotazioni propedeutiche a potenziare le categorie di servizi esistenti (e.g. per il sistema del verde e per i servizi adibiti a parcheggio), a migliorare le condizioni di vita degli abitanti ed incrementare la sostenibilità del Piano, la quale è per la maggior parte rappresentata dallo sviluppo della mobilità debole e della Rete Ecologica Comunale (REC). L'impianto previsionale del Piano dei Servizi del nuovo PGT è il risultato delle conferme, rettifiche e modifiche dell'impianto delle previsioni di servizi non attuati del PGT 2016, finalizzato al miglioramento della dotazione e la qualità dello spazio pubblico pro-capite. I servizi in previsione sono propedeutici a raggiungere gli obiettivi del nuovo PGT in funzione del progetto della "Città Pubblica" del Piano dei Servizi. In sintesi, la superficie dei servizi in previsione del nuovo PGT è pari a **160.610 mq.**

Modalità d'attuazione dei servizi in previsione

Le modalità di attuazione sono due: la prima prevede la diretta competenza e responsabilità da parte dell'Ente comunale nell'attuazione e realizzazione dei servizi che si contraddistinguono per il loro aspetto strategico con una contingenza di breve termine; la seconda, invece, prevede la compartecipazione privata attraverso l'attuazione delle previsioni di Piano. Le prime, per le quali è prevista l'attuazione da parte dell'Amministrazione, dovranno essere collocate all'interno del Piano Triennale delle Opere Pubbliche (con la corrispondente stima economica) o comunque da realizzarsi entro il quinquennio di validità del vincolo a servizio (di cui al c. 12 dell'art. 9 della L.r. 12/2005 s.m.i.); infine le seconde prevedono la compartecipazione privata mediante l'attuazione delle previsioni di Piano, in alternativa alla pubblica amministrazione, per queste ultime non è previsto, dalla L.r. 12/2005 s.m.i., un termine temporale per la loro realizzazione. Si ricorda che, ai sensi del c. 10 art. 9 della L.r. 12/2005 s.m.i., concorrono alla dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico i servizi

realizzati direttamente dal comune, ceduti nell'ambito dei piani attuativi o regolati da apposito atto di asservimento o da specifici regolamenti d'uso.

Il sistema dei servizi derivanti dalle possibili attuazioni di Piano

Ai fini dell'attuazione dei servizi previsti degli ambiti soggetti a pianificazione attuativa previsti dal Documento di Piano (AT) e dagli ambiti previsti dal Piano delle Regole (ARUTS e ARUT), il nuovo PGT prevede la definizione delle quantità di servizi dovuti, ricavabili da specifiche percentuali da attribuire alla quota di SL prevista in ciascun ambito (di cui allo specifico articolo delle Norme del Piano dei Servizi), dalle quantità relative alla dotazione a parcheggio pubblico richiesto (di cui allo specifico articolo delle Norme del Piano dei Servizi), da specifiche prescrizioni riportate all'interno di ciascuna scheda, oltre che dai servizi qualitativi definiti all'interno del "Masterplan" dell'ARUTS (ex SNIA). Oltremodo, nella normativa, sono definite le percentuali di possibile monetizzazione che, caso per caso, a seguito di approfondimenti specifici rispetto alla dotazione dei servizi esistenti potrà essere concessa previo parere favorevole dell'Amministrazione. Rispetto l'ambito di intervento, la superficie a servizio richiesta può essere reperita mediante:

- **la cessione gratuita, all'interno o anche all'esterno dell'ambito, se non diversamente specificato;**
- **l'equivalente monetizzazione;**
- **il ricorso alla diretta realizzazione di opere di interesse prioritario per l'equivalente controvalore delle aree non cedute, scomputabile dagli oneri.**

Di seguito vengono elencate per ogni ambito (nella fattispecie: AT – Ambiti di trasformazione contenute nell'Allegato 1 del Documento di Piano; ARUTS – Ambito di rigenerazione urbana e territoriale strategico e ARUT – Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale, contenuti nell'Allegato 3 del Piano delle Regole) la quota di servizi minimi dovuti per ogni ambito e la quota da destinare a parcheggio pubblico. In richiamo agli articoli delle Nta del PS si ricorda che: *"La quota delle dotazioni dei servizi territoriali, comprende sia i parcheggi pubblici o di uso pubblico, dovuti nella misura prescritta, sia la cessione/asservimento ad uso pubblico del verde da garantire (calcolata come differenza tra la quota complessiva delle dotazioni dei servizi territoriali ed i parcheggi pubblici o di uso pubblico)"*.

Il Documento di Piano attribuisce un valore strategico agli ambiti di trasformazione, sia in termini di riassetto e ripensamento dei luoghi che in termini di collaborazione tra pubblico e privato, per l'attivazione delle più adeguate risorse economiche, necessarie a concretizzare gli obiettivi di interesse generale. L'attuazione degli ambiti di trasformazione avviene mediante Piano attuativo (ex art.12 l.r. 12/2005 e smi), salvo ove diversamente previsto dalla normativa. Gli ambiti dovranno garantire il reperimento dei servizi dovuti (verde pubblico), stabiliti dalle norme del Piano dei Servizi, e una quota di dotazioni parcheggi pubblici, stabiliti anch'essi dalle norme del Piano dei Servizi.

Allo stesso modo, il Piano delle Regole attribuisce un valore strategico (ancor maggiore) agli ambiti ARUTS e ARUS per i processi di rigenerazione, ripensamento e riassetto dei luoghi ai fini della collaborazione tra pubblico e privato. Anche in questo caso, l'attuazione degli ambiti di trasformazione avviene mediante Piano attuativo (ex art.12 l.r. 12/2005 e smi), salvo ove diversamente previsto dalla normativa. Gli ambiti dovranno garantire il reperimento dei

servizi dovuti (verde pubblico), stabiliti dalle norme del Piano dei Servizi, e una quota di dotazioni parcheggi pubblici, stabiliti anch'essi dalle norme del Piano dei Servizi, oltre alla quota di "servizi qualitativi" (opere qualitative quali, la sala civiche, tenenza dei carabinieri, museo della SNIA, spazi ricreativi e funzioni pubbliche da definirsi).

Nella successiva tabella sono riportate le quote di servizi dovuti rispetto alla destinazione d'uso principale, con l'aggiunta dei servizi qualitativi dell'ambito ARUTS:

		Verde pubblico o di uso pubblico mq	Parcheggi pubblici o di uso pubblico mq	Totale servizi (verde, parcheggi e qualitativi ARUTS)
DP (AT)	Residenziale	3.432	4.243	
	Altre funzioni	9.060	8.955	
	Totale	12.491	13.198	
PR (ARUTS+ARUT)	Residenziale	43.861	2.490	
	Altre funzioni	0	0	
	Totale	43.861	2.490	
	Totale complessivo	56.352	15.687	102.585

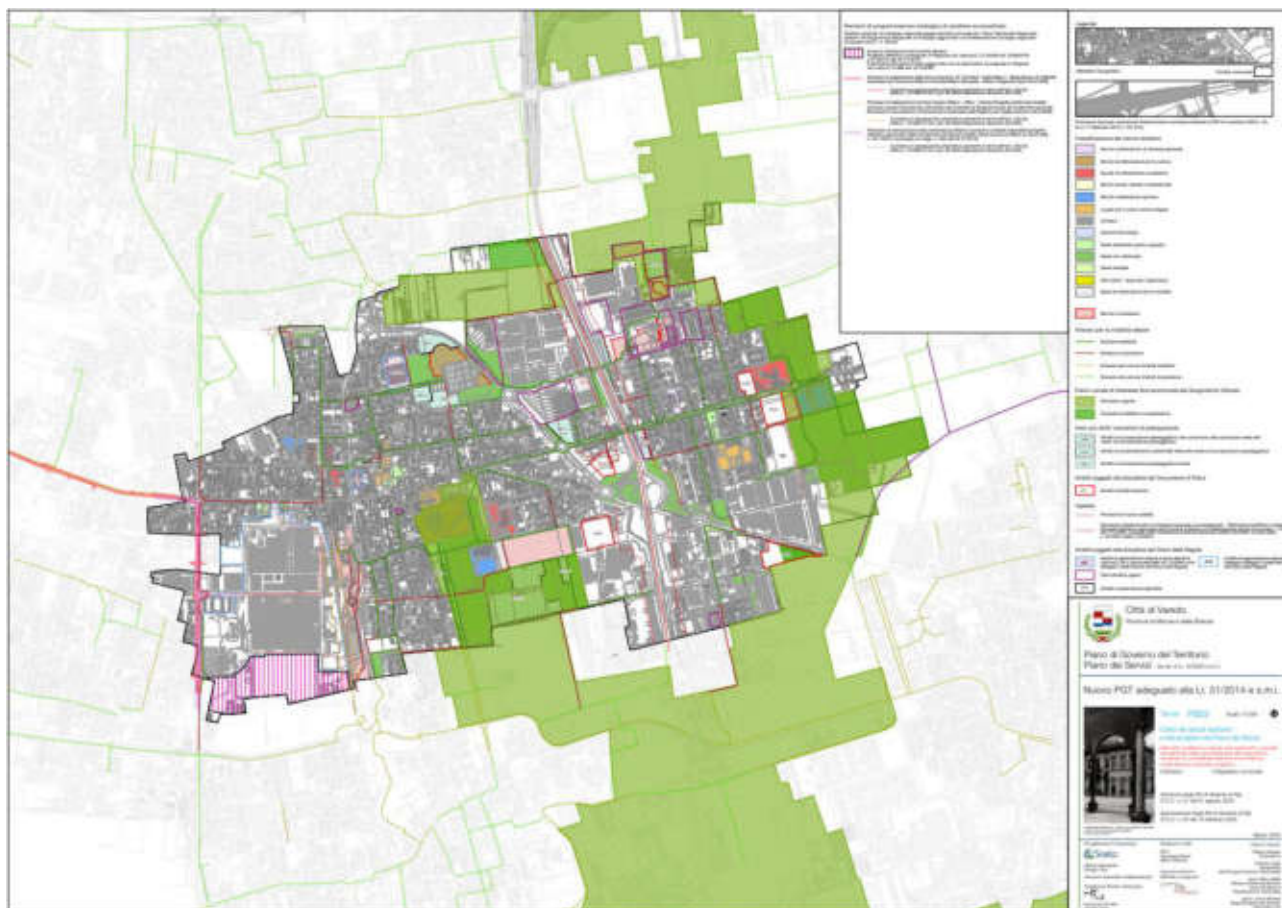
Il sistema dei precorsi della mobilità debole in previsione

L'obiettivo consiste nel miglioramento e potenziamento della mobilità debole oltre a quello di integrare e rafforzare la componente paesaggistica ed ecologica locale. In termini quantitativi, l'incremento della mobilità debole di livello locale, prevede uno sviluppo complessivo dei percorsi pari a **9.033 metri** (di cui alcuni declinati rispetto ai percorsi a quanto previsto dagli obiettivi individuati dai Piani e programmi legati ai percorsi ciclabili strategici e alla mobilità sostenibile). In sintesi, sommando suddetta quota di percorsi della mobilità debole in previsione alla quota di percorsi esistenti (19.758 metri, così come riportato nella sezione precedente), la lunghezza complessiva dei percorsi di mobilità debole di livello locale arriverebbe a raggiungere una quota pari a **28.791 metri (circa 29 km)**. La precitata "Tavola PS02" è riassuntiva dei percorsi della mobilità debole esistente e in previsione nel territorio di Varedo.

Si è già descritto in precedenza, che i percorsi in previsione sono localizzati nelle zone più interne al centro abitato, al fine di disincentivare l'utilizzo dei mezzi a motore privati e promuovere l'utilizzo della bicicletta, e verso l'esterno al fine di collegare la rete locale ai territori limitrofi, alla rete ciclopedonale portante localizzata nei comuni limitrofi. Inoltre, si ricorda che l'identificazione dei percorsi ciclopedonali esterni al territorio comunale è propedeutica per lo sviluppo ad una scala più ampia della mobilità debole.

La dotazione di servizi complessiva

Le scelte dell'impianto previsionale del nuovo Piano dei Servizi date dai servizi previsti, dai servizi derivanti dalle attuazioni di Piano e dai percorsi della mobilità debole sono riassunte in seguito, congiuntamente al complesso di categorie di servizi esistenti nel territorio di Varedo, come meglio rappresentato nella tavola PS02.



A seguito del procedimento di revisione della pianificazione pregressa (PGT 2016), delle attuazioni intercorse e delle indagini condotte, dell'attività di ricognizione, rettifica ed aggiornamento effettuata dal nuovo PGT adeguato alla Lr. n. 31/2014 per il Piano dei Servizi, si evidenzia che la superficie complessiva di attrezzature e dotazioni, di interesse locale (al netto dei servizi tecnologici), presenti sul territorio di Varedo, suddivisi nelle categorie descritte e spazializzate all'interno della Tavola PS02 *"Carta dei servizi esistenti e in progetto del Piano dei Servizi"*, assomma a **520.844 mq**.

La quota di servizi pro-capite attualizzata, rispetto alla popolazione residente di 13.903 abitanti (dato ISTAT al 01/01/2024), è pari a:

$$- \quad 520.844 \text{ mq} / 13.903 \text{ abitanti} = \mathbf{37,46 \text{ mq/ab}}$$

Ai sensi del comma 3 dell'art. 9 della L.r. n.12/2005, il Piano dei Servizi deve assicurare una dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a 18 mq/ab. Come precedentemente anticipato e come si evince dai dati proposti, il territorio di Varedo soddisfa ampiamente tale prescrizione.

In merito al complesso di previsioni del nuovo Piano dei Servizi, la quota di servizi pro-capite è computata dall'insieme delle superfici di dotazioni previste rapportata al numero di abitanti teorici insediabili sul territorio (stimati in 1.624 abitanti teorici ad attuazione completa delle previsioni del nuovo PGT, ovvero dagli ambiti di trasformazione del Documento di Piano, dalla previsioni del Piano delle Regole, dalle quote di edilizia con valenza socio assistenziale, ex SNIA e PAV, e dagli ambiti della pianificazione attuativa vigente).

Si riporta la sintesi disaggregata delle quantità del complesso di previsioni del progetto di Piano dei Servizi del nuovo PGT di Varedo.

DOTAZIONI A SERVIZIO IN PREVISIONE - PROGETTO DEL PIANO DEI SERVIZI		
<i>Tipo previsione</i>	<i>Attuazione previsione</i>	<i>Superficie</i>
Servizi in previsione (SP)	Servizi a capo delle risorse correnti della Pubblica Amministrazione e le attuazioni in itinere	160.610 mq
Servizi da ambiti di trasformazione (AT)	Dotazioni territoriali a verde a seguito dell'attuazione degli ambiti	12.491 mq
	Servizi dovuti a parcheggio	13.198 mq
Servizi da ambiti di rigenerazione urbana e territoriale (ARUTS* e ARUT)	Dotazioni territoriali a verde a seguito dell'attuazione degli ambiti	43.861 mq
	Servizi dovuti a parcheggio	2.490 mq
<i>Parziale</i>		232.650 mq
TOTALE (Verde, parcheggi e qualitativi SNIA*)		263.650 mq

*Dettaglio Servizi ex SNIA (Servizi qualitativi, verde, parcheggi, mobilità debole)

Sommando il numero di abitanti esistenti e gravitanti alla data del 01/01/2024 con l'insediabilità teorica prevista e rapportandola alla superficie di servizi esistenti sommata alle dotazioni a servizio in previsione, si ottengono le successive quantità:

- 520.844 mq (servizi esistenti nuovo PGT) + 263.195 (servizi in previsione) = **784.039 mq**
- 13.903 abitanti residenti (01/01/2024) + 1.624 abitanti teorici (previsioni PGT 2024) = **15.527 abitanti**

La dotazione pro-capite complessiva ammonta a:

- **784.039 mq / 15.527 ab. = 50,49 mq/ab**

Ne consegue che la piena attuazione delle previsioni del Piano dei servizi comporterebbe un incremento dell'attuale dotazione pro-capite di aree a servizi di circa il 35% (variazione percentuale), pari a 13,03 mq di aree a servizio in più ad abitante.

4.3.2. La sostenibilità economica delle previsioni

Per quanto riguarda i servizi in previsione, gli stessi verranno realizzati mediante la compartecipazione pubblica, ovvero attraverso gli oneri di parte corrente, e privata attraverso l'attuazione delle previsioni del PGT adeguato alla L.r. n. 31/2014.

Si ricorda che, ai sensi dell'art. 9 commi 4 della L.r. n. 12/2005 e s.m.i., il Piano dei Servizi esplicita la sostenibilità dei costi (anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche) nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati.

La tabella seguente sintetizza, per tutte le dotazioni a servizio in previsione descritte nella sezione precedente (capitolo 4.1), l'attuabilità delle previsioni del Piano dei Servizi.

DOTAZIONI A SERVIZIO IN PREVISIONE - PROGETTO DEL PIANO DEI SERVIZI		
<i>Servizi previsti¹</i>	<i>Ambito previsione</i>	<i>Realizzazione</i>
102.585	AT01, AT02, AT03, AT04, AT05, AT06; ARTUS; ARUT 10, ARTU 02	Privato mediante l'attuazione degli ambiti tramite Piano Attuativo (PA) + Servizi qualitativi Masterplan Ex Area SNIA
160.610 mq	Sistema dei servizi in previsione (complessivo)	Pubblico mediante oneri correnti, finanziamenti, bandi e attuazioni in corso
263.650 mq	TOTALE COMPLESSIVO PREVISIONI	

Dalla tabella si evince che le dotazioni a servizio previste, conseguentemente all'attuazione degli ambiti previsti dal nuovo PGT, sono pari al 39% rispetto al totale complessivo. Tale incidenza risulta essere inferiore rispetto all'incidenza dei servizi in previsione del progetto del Piano dei Servizi (61%).

¹ Le quantità si riferiscono alla somma delle dotazioni territoriali a verde ed a parcheggio pubblico, al netto dei parcheggi pertinenziali e di eventuali monetizzazioni richieste e concesse dalla pubblica amministrazione.

4.4. Il progetto della Rete Ecologica Comunale quale infrastruttura verde a servizio

Al fine di raccordare le informazioni descritte nel nuovo Documento di Piano (sezione 2.4. della Parte I e sezione 2.3 della Parte III), la progettazione della Rete Ecologica Comunale (REC) necessita il richiamo dei riferimenti normativi vigenti:

- i. la l.r. n.86/1983 "Piano generale delle aree regionali protette", come modificata dalla l.r. n.12/2011;
- ii. la DGR n. VIII/8515 "Modalità per l'attuazione della Rete Ecologica Regionale in raccordo con la programmazione territoriale degli Enti locali";
- iii. la DGR n. VIII/6415 "Criteri per l'interconnessione della Rete Ecologica Regionale con gli strumenti di programmazione territoriale";
- iv. la DGR n. VIII/10415 "Dai Parchi alla Rete Ecologica Regionale";
- v. la DGR n. VIII/10962 "Rete ecologica regionale: approvazione degli elaborati finali comprensivi del settore Alpi e Prealpi";
- vi. la DGR n. IX/999 "Approvazione degli indirizzi e orientamenti per la pianificazione locale in riferimento a EXP02015 nell'ottica della sostenibilità".

La Rete Ecologica Regionale (RER), inserita tra le infrastrutture prioritarie previste dal Piano Territoriale Regionale (PTR), costituisce strumento orientativo per la pianificazione regionale e locale. Il riconoscimento come *"infrastruttura verde multifunzionale"* (Quadro Strategico Comune della Programmazione Europea 2014-2020) è dovuto dal suo contenuto altamente nobile: se un'infrastruttura garantisce, infatti, lo spostamento di persone e merci, quindi utile alla vita dei cittadini, un'infrastruttura verde favorisce la connessione di organismi viventi, animali e piante, a supporto dello sviluppo ecosistemico.

Il compito della RER è coadiuvare il PTR a svolgere una funzione di indirizzo per i PTCP/PTM e i PGT e di coordinamento per piani e programmi regionali di settore, al fine di individuare gli elementi sensibili del territorio e fissare target specifici di riequilibrio ecologico. Il tema delle reti ecologiche ha un'importanza strategica nel rapporto tra ecosistema e territorio, e fornisce elementi utili per lo sviluppo sostenibile in termini di biodiversità e di servizi ecosistemici. In tal senso, le reti ecologiche polivalenti sono da considerarsi la traduzione concreta delle *"green infrastructures"* (*infrastrutture verdi ecosistemiche*) previste dal Libro Bianco della Commissione Europea del 2009.

Circa i criteri per l'interconnessione della Rete Ecologica Regionale con gli strumenti di programmazione territoriale locale, si richiamano i principali aspetti di rete ecologica polivalente, al fine di contribuire concretamente alle finalità generali di sviluppo sostenibile: il progetto Rete Natura 2000, le aree protette, l'agricoltura e le foreste, la fauna, le acque e la difesa del suolo, le infrastrutture, e, più in generale, il paesaggio lombardo.

Nello specifico, il cap.5 del documento della Rete Ecologica Regionale² tratta le Reti Ecologiche Comunali (REC), individuandone i criteri generali, gli obiettivi specifici e azioni generali, e gli elaborati tecnici.

² "Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli utenti locali"

I criteri generali per il disegno di Rete Ecologica Comunale (REC) prevedono:

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

Gli obiettivi specifici per il livello comunale sono così sintetizzati:

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

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

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

Ancor prima di mostrare come sono stati costruiti gli elaborati tecnici per la Rete Ecologica Comunale, nei quali sono identificati e declinati i criteri e gli obiettivi specifici, è bene definire la peculiarità che distinguono Varedo e le relazioni che intercorrono con i territori contermini. Si ricorda che l'insieme di conoscenze proposte è propedeutico ad estendere il disegno di Rete Ecologica in un contesto più ampio. Una volta tracciato lo schema gerarchico della rete ecologica comunale, in coerenza con quello regionale e quello della Provincia di Monza e della Brianza, le Amministrazioni comunali possono prevedere, all'interno dei PGT, orientamenti e indirizzi differenziati in rapporto ai diversi ecosistemi e al contesto agricolo o urbano.

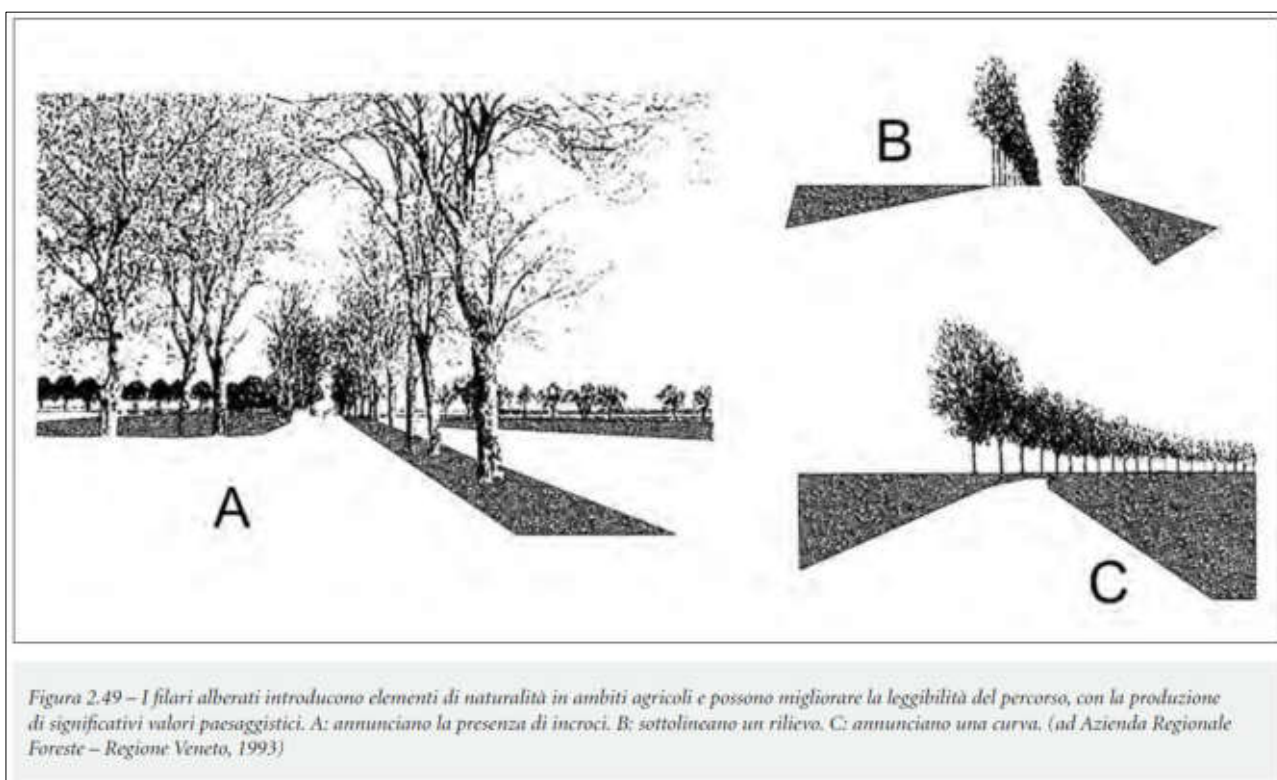
Partendo dalle potenzialità residuali del tessuto agricolo, delle residue macchie boscate e filari, degli spazi liberi presenti lungo le principali direttrici infrastrutturali oltre alle relazioni, per la porzione est, con la presenza del PLIS del GruBria. Le caratteristiche morfologiche del territorio di Varedo suggeriscono l'utilizzo della rete ecologica come strumento di "cerniera" tra gli ambienti del PLIS del GruBria, i centri abitati ed i nuclei storici (di Varedo e della Valera), e gli spazi verdi urbani (spazi periurbani) oltre alle stanze agricole prossime. L'obiettivo è il mantenimento delle risorse naturali per le generazioni future, tra cui il suolo fertile, le acque pulite e la biodiversità (ancorché marginale come il caso in esame). Pertanto risulta necessario, ed urgente al tempo stesso, trovare nuove soluzioni che producano ricchezza dal punto di vista ecologico, economico e sociale (nello specifico, la richiamata DGR n. IX/999 prescrive una particolare attenzione verso il territorio agricolo e, in particolare, il territorio periurbano tra città e campagna).

Un primo aspetto, al fine di ottenere una rete ecologica efficace a traguardare il così detto "patto città, agricoltura e natura", consiste nel ripristino di infrastrutture verdi multifunzionali associate agli spazi agricoli, ovvero la ricostruzione o il mantenimento di unità ambientali non direttamente destinate alla produzione, ma ad esse associate, per fornire un buon servizio ecosistemico agli ambiti naturali (a Varedo corrisponde con le aree agricole di interesse strategico oltre che alla rete verde di ricomposizione paesaggistica). Pertanto anche la riduzione dei fattori di impatto, associati alle aree direttamente coltivate, è un fattore fondamentale per lo sviluppo di una rete ecologica di qualità.

Un secondo aspetto è legato all'agrosistema e alla funzione del paesaggio. Infatti i servizi che i sistemi rurali possono offrire ai propri fruitori per definizione e storia, comprendono anche i valori culturali, nonché opportunità per una diversa e migliore qualità della vita derivanti dagli aspetti qualitativi del paesaggio rurale. Affinché ciò avvenga, devono esistere infrastrutture sostenibili, affini al disegno di rete ecologica, che lo consentano: percorsi della mobilità debole (sentieri, vicinali, percorsi ciclabili dedicati) esistenti e in previsione, che uniscano la città con gli spazi periurbani; strutture in grado di fornire servizi agroturistici o occasioni didattiche; dispositivi diffusi che consentano l'interpretazione dei luoghi e dei loro contenuti. Allo stesso tempo, il paesaggio periurbano non può prescindere dalla componente naturale ad esso associata. Alla base delle reti ecologiche, il concetto stesso di infrastruttura verde multifunzionale costituisce uno dei fondamenti del nuovo patto virtuoso città-campagna-natura a cui si vuol tendere. Si tratta quindi, anche a fronte di nuovi interventi realizzativi sul territorio locale, di riuscire a combinare gli elementi artificiali delle nuove infrastrutture con

elementi para-naturali che aggiungano significati positivi alla lettura dei luoghi e funzionali ai fini della rete ecologica polivalente.

Un terzo aspetto, che evidenzia ancor di più il ruolo polivalente della rete ecologica, si riferisce alla fruizione dei percorsi nel paesaggio extra-urbano, a margine del tessuto urbano consolidato, a contatto e/o all'interno dei contesti rurali. La connessione tra città-campagna-natura si concretizza attraverso l'inserimento di elementi di accompagnamento ai suddetti percorsi: i filari alberati, ad esempio, contribuiscono a potenziare il valore e la funzione paesaggistica del disegno di rete ecologica. L'immagine seguente mostra alcuni esempi di filari alberati.

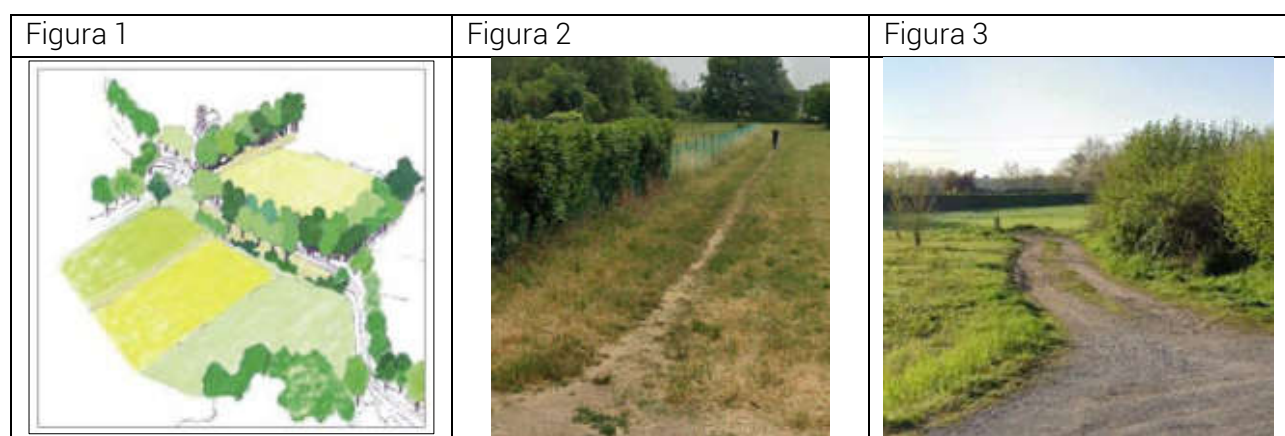


Fonte: Estratto da "Tecniche e Metodi per la realizzazione della Rete Ecologica Regionale" pag. 129

In merito alle caratteristiche del territorio di Varedo, si riscontra la presenza di un buon numero di strade e percorsi minori che si estendono nello spazio periurbano. L'insieme di questi percorsi può svolgere il ruolo di catalizzatore rispetto l'obiettivo di realizzazione, valorizzazione e fruizione di tracciati da percorrere a piedi o in bicicletta; questi percorsi possono essere intesi come **greenways**, letteralmente intesi come "percorsi verdi": il primo termine (percorsi) indica la possibilità di movimento e quindi di collegamento; con il secondo (verdi), si vuol fornire un'accezione di interesse ambientale, naturale e paesaggistico. Attraverso lo sviluppo delle *greenways* è possibile contribuire, in maniera sostenibile, alla crescita economica locale, per via delle attività e dei servizi che si possono collocare/trovare nelle vicinanze di taluni percorsi: aziende agricole, punti di ristoro, servizi di sosta, servizi collettivi, spazi aperti pubblici e aree verdi attrezzate. Nel caso di Varedo, le "greenways" possono essere riconosciute nei percorsi della mobilità debole (esistenti ed in previsione, con particolare riguardo a quelli previsti dal PLIS del GruBria), come elementi da tutelare e valorizzare. Tali percorsi sono propedeutici alla fruizione degli spazi verdi e agricoli attraverso

l'uso della mobilità sostenibile che per caratteristiche di linearità, rappresenta l'elemento ordinatore di connessione preferenziale, alternativo alle infrastrutture di trasporto tradizionali.

A partire da questi percorsi è possibile sviluppare un complesso di "connessioni verdi e blu", al fine di consentire la crescita della mobilità sostenibile locale e della connettività ecologica. Le immagini mostrano un esempio di sviluppo delle greenways (figura 1), un esempio di strada sterrata nella città di Varedo su cui sviluppare una greenway (figura 2) e un'area inerente allo sviluppo/incremento dei percorsi ciclopedonali nel PLIS del GruBria (figura 3).



Oltremodo, è necessario analizzare gli aspetti del territorio edificato, il quale è ovviamente caratterizzato da una minor valenza naturalistica e da una maggior frammentazione ecologica. Infatti, il disegno di rete ecologica può essere costituito dall'insieme degli spazi aperti destinati a usi pubblici e privati, caratterizzati al loro interno da differenti valori ecologici, presenti o potenziali, distinti tra nodi e corridoi ecologici. I *nodi ecologici* coincidono, in genere, con le parti di città, esistenti e in previsione, che si presentano come: ambiti aventi un valore ecologico (generalmente potenziale); le ultime propaggini degli spazi aperti (spazi "di interscambio" tra città e territorio rurale, aree incolte); i principali elementi del verde pubblico e privato (parchi e giardini pubblici e d'uso pubblico, verde d'arredo, parchi e giardini privati). Inoltre, una funzione rilevante è assegnata agli elementi vegetazionali diffusi e ai suoli non impermeabilizzati. Queste due elementi contribuiscono alla riduzione dell'inquinamento atmosferico e termico della città (riduzione delle isole di calore) e, allo stesso tempo, possono essere oggetto di adeguati ampliamenti e miglioramenti di natura arboreo-arbustivo, così da poter incrementare la loro funzione. Nei nodi ecologici urbani possono rientrare, oltre alle aree agricole intercluse e di frangia, le aree sportive, le piccole attrezzature e servizi ad uso pubblico. I *corridoi ecologici*, invece, corrispondono agli elementi lineari, naturali e seminaturali, con andamento e ampiezza variabili, costituiti da siepi e filari alberati variamente strutturati, fasce arboreo - arbustive, corsi d'acqua, canali di bonifica, prati lineari, scarpate rinverdite, ecc., caratterizzati da una specifica valenza ecologica o che potrebbero assumerla a seguito di idonee azioni di riqualificazione. Tali corridoi hanno una funzione di collegamento tra nodi ecologici, costituendo veicoli di naturalità in aree prive di tali prerogative. Per svilupparsi dovrebbero appoggiarsi e/o inglobare elementi di valore naturalistico esistenti, anche in affiancamento a percorsi viari di qualsiasi genere e livello, svolgendo una funzione di mitigazione paesaggistica e ambientale dell'infrastruttura.

A Varedo, vi è la presenza di un corridoio regionale primario a bassa o moderata antropizzazione della RER, collocato nella porzione est del territorio in direzione nord - sud, che individua i principali spazi aperti presenti all'interno del PLIS del GruBrìa che contribuisce a mantenere la continuità dello sviluppo ecosistemico, in direzione nord - sud, tra gli ambienti del Parco e gli ambiti agricoli periurbani esterni ad esso. I nodi ecologici, invece, possono essere riconosciuti nelle aree che devono essere mantenute a verde (non soggette a trasformazione) e, soprattutto, nelle aree verdi a servizio (e.g. il Parco pubblico limitrofo al Municipio, a sud di Villa Bagatti Val Secchi che si estende sino a Paderno Dugnano traguardando il Canale Eugenio Villoresi ecc.). La loro funzione dovrebbe consentire "respiro" e continuità del verde tra le zone più densamente urbanizzate e quelle a ridosso con il tessuto agricolo. Le immagini mostrano i suddetti ambiti a valenza ecologica.



All'interno del territorio urbanizzato si possono prevedere puntuali interventi per migliorare il valore ecologico delle aree verdi e aumentare la connettività ecologica. La pianificazione locale dovrebbe, dunque, considerare come prioritari i seguenti indirizzi e orientamenti:

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

Al fine di traghettare l'obiettivo di una Rete Ecologia integrata, gli aspetti che si legano alla Rete Ecologica sono infine riconosciuti all'interno del residuo ambiente boscato che si estende attraverso filari ed in ridotte porzioni sparse sul territorio di Varedo. Al contrario del tessuto urbanizzato e di quello agricolo, l'ambiente naturale (ancorché residuale) presenta, per caratteristiche proprie, elevati valori ecologici ed ecosistemici, essendo un'ambiente non soggetto all'effetto antropico diretto. Le sue caratteristiche naturali e le potenzialità legate alla biodiversità sono caratteri fondamentali da preservare per lo sviluppo della Rete Ecologica Comunale (REC) e per lo sviluppo delle linee di connettività ecologica.

Rispetto a quanto riportato in precedenza dal documento "Rete ecologica regionale e programmazione territoriale degli enti locali", allegato alla DGR n. VIII/8515, gli specifici criteri adottati per la costruzione della Rete Ecologica Comunale (REC) del PGT adeguato alla L.r. 31/2014 s.m.i. della città di Varedo sono:

- **il recepimento delle indicazioni di livello regionale e di quelle, ove presenti, di livello provinciale, nonché la loro declinazione alla scala comunale;**
- **il riconoscimento degli ambiti e degli habitat di valore (presenti e di progetto) che dovranno essere sottoposti a un regime di tutela o comunque ad una destinazione d'uso dei suoli specifica al fine di garantirne la loro conservazione ed una corretta valorizzazione nel tempo anche sotto il profilo della funzionalità dell'ecosistema;**
- **la definizione di concrete azioni per attuare il progetto della rete ecologica, la loro localizzazione, le soluzioni che ne consentono la realizzazione e la quantificazione dei costi necessari per le differenti opzioni;**

Gli elementi significativi della rete ecologica sono da considerarsi come appartenenti alla categoria dei servizi pubblici o di interesse pubblico e di interesse generale in quanto compresi nel Piano dei Servizi, come viene espressamente indicato dal comma 1, art. 9 L.r. n. 12/2005 e s.m.i: *"1. I Comuni redigono ed approvano il piano dei servizi al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e la dotazione a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste."* Si ricorda che la contestualizzazione del progetto di rete ecologica comunale deriva dalla lettura degli elementi paesistico-ambientali che caratterizzano l'assetto territoriale di Varedo, in riferimento alla tavola: "DP04 - Carta degli elementi del paesaggio e ambiente naturale". Inoltre, si precisa che la definizione del progetto di rete ecologica comunale deve: svilupparsi in termini strategici, sedimentarsi in termini di norma, e concretizzarsi come ricaduta pubblica.

L'insieme delle informazioni e la declinazione locale di obiettivi e azioni hanno permesso di pianificare uno schema di rete ecologica, riassunto nella tavola **"PS03 – Carta della rete ecologica comunale e dei servizi ecosistemici"** del Piano dei Servizi del PGT adeguato alla Lr. n.31/2014.

L'obiettivo della REC di Varedo è la definizione e costruzione degli elementi (areali e lineari) finalizzati a governare in modo sostenibile le frange periurbane di connessione del centro abitato, gli spazi dell'ambiente rurale, le presenze di spazi boscati oltre ai filari e il sistema del verde urbano e a servizio (esistente/previsione con il contributo dalle scelte di Piano). Viene proposta la lettura disaggregata della tavola PS03, al fine di agevolarne la lettura. Il disegno di rete ecologica, intesa come infrastruttura di servizio, è composto da elementi areali, ovvero:

- individuazione degli ambiti locali che concorrono alla definizione della REC: nuclei storici di antica formazione, ville con ampi parchi e giardini, verde urbano di connessione ambientale della rete verde di ricomposizione paesaggistica, le aree destinate all'agricoltura (di interesse comunale e strategico) e le aree verdi di rilevanza paesistico ambientale che concorrono alla costruzione dei corridoi delle reti ecologiche regionale e provinciale;
- individuazione degli elementi sovralocali prioritari per lo sviluppo dei servizi ecosistemici e della biodiversità. Questi elementi corrispondono al PLIS del GruBria.

Gli elementi di connessione (lineare) della REC sono definiti in seguito alla costruzione *delle linee di connettività ecologica*, che si estendono a partire prevalentemente dalla rete verde di ricomposizione paesaggistica (RV) di cui all'art. 31 delle NDA del PTCP in:

- **direttrici di permeabilità principali (primo livello per la REC)**, individuate e costruite prevalentemente negli ambiti agricoli periurbani. La connettività ambientale che si viene a creare, a partire da queste zone, favorisce quindi lo sviluppo ecosistemico del territorio, avente funzioni rilevanti ed interessanti di tipo paesaggistico ed ecologico. Oltremodo, è individuato un buffer (fascia di 25m) esterno a tali direttrici, al fine di garantire lo sviluppo ecologico rispetto ai servizi ecosistemici previsti dall'Allegato 1 alle Norme del Documento di Piano e dall'Allegato 3 alle Norme del Piano delle Regole;
- **direttrici di permeabilità secondarie (secondo livello per la REC)**, che tendono a collegare le pozioni prevalentemente non urbanizzate con gli spazi liberi del tessuto urbano consolidato al fine di mitigare gli spazi urbani e concorrere a mitigare i fenomeni derivanti dal cambiamento climatico (isole di calore, aumento superfici permeabili, incremento degli apparati vegetali in zone urbane ecc.).

Gli elementi areali e lineari della REC sono il complesso di **ambiti e corridoi ecologici locali** propedeutici a costruire un disegno unificato di paesaggio. Inoltre, la progettualità della REC tende verso il raggiungimento dell'obiettivo di cucire le aree urbane con gli spazi periurbani e gli elementi boscati. Tale obiettivo può essere raggiunto attraverso la valorizzazione di alcuni elementi che rappresentano parte fondante della pianificazione strategica per il progetto del nuovo Piano dei Servizi. Questi elementi progettuali della REC, sono prevalentemente indirizzati a:

- la piantumazione del verde attrezzato e la realizzazione di quelle in previsione, il mantenimento ed il miglioramento arboreo del verde pubblico non attrezzato, il contributo delle previsioni di Piano (AT, ARUT e ARUTS);
- il mantenimento e l'incremento delle alberature della mobilità debole esistente oltre alla realizzazione di quella in previsione oltre alla valorizzazione dei percorsi/sentieri in accordo con le previsioni del programma pluriennale degli interventi PLIS del GruBria;
- lo sviluppo da parte di CAP HOLDING S.p.A del progetto di recupero ambientale dell'area ex depuratore posto in fregio al Torrente Seveso ed alla ferrovia.

La progettualità del disegno di Rete Ecologica Comunale si articola in elementi e connessioni propedeutici alla continuità del verde ed alla valorizzazione degli ambiti residuali periurbani di valore ecologico, che rappresentano i punti sorgente di ricaduta dei servizi ecosistemici (previsti dall'Allegato 1 alle Norme del Documento di Piano e dall'Allegato 3 alle Norme del Piano delle Regole). Tuttavia, vi è la presenza di alcuni elementi di criticità che producono interferenza con lo sviluppo della REC:

- **criticità legate alla continuità della connettività ecologica e della mobilità debole;**
- **criticità legate alla frammentazione determinata dalle direttrici della mobilità viaria e ferroviaria;**
- **criticità legate nel definire una permeabilità longitudinale lungo il Torrente Seveso.**

In sintesi, la costruzione della rete ecologica comunale rappresenta uno degli obiettivi prioritari del PGT. Il progetto della REC deve rispondere alle esigenze di qualità della vita dei propri residenti ed evidenziare gli aspetti qualitativi dati sia dai contenuti di ciascun ambito verde interno al TUC, sia dagli spazi aperti esterni al TUC, dagli areali periurbani che formano il PLIS del GruBria e dell'obiettivo di diradamento lungo il Torrente Seveso. Il progetto di REC ha portato all'individuazione di corridoi verdi interni all'urbanizzato ed esterni ad esso così da connettere le differenti tipologie di tessuti sia all'interno che, soprattutto, all'esterno del TUC, creando importanti strutture di conformazione tendenzialmente lineare che cercano di connettere tutte quelle porosità aperte del territorio urbano ed integrando l'esistente rete ecologica sovralocale (in riferimento agli elementi ricavati dalle reti sovralocali RER e REP circa RV - AAS - AIP). Quest'ultimi, tendono a loro volta ad estendersi verso i contesti territoriali limitrofi, creando un disegno di REC ancora più esteso e correlato. In merito all'obiettivo di connessione ambientale e di continuità del verde, la connettività principale della REC è rappresentata dalle direttrici di permeabilità di I° livello che, con l'ausilio del corridoio ecologico individuato dalla RER e degli elementi della REP, cercano di collegare tra loro gli ambiti non urbanizzabili all'esterno del TUC, approfittando di una parte degli spazi riconosciuti come spazi aperti periurbani e stanze agricole, ed attraverso gli spazi residuali, all'interno PLIS del GruBria, di carattere naturale e ambientale. La connettività secondaria, invece, si sviluppa tramite le direttrici di permeabilità di II° livello che, a differenza delle direttrici di primo livello, cercano di mettere a sistema e di collegare gli ambiti di frangia urbana, posti immediatamente adiacenti ai tessuti urbanizzati, di Varedo o al suo interno, creando quindi dei corridoi permeabili che possano agire da mitigazione entro gli spazi urbani e cercando inoltre di creare dei percorsi di interesse ambientale ed ecologico, grazie all'utilizzo ed all'ausilio di elementi quali fasce alberate ed arbustive, zone prative, aree verdi urbane e, considerato il loro valore storico-paesistico, i parchi di valore storico e i nuclei di antica formazione. Infine, al fine di limitare i punti di interferenza locale e le criticità individuate dal PGT, il disegno della REC ha sviluppato una serie di buone pratiche prevalentemente indirizzate allo sviluppo e la realizzazione di connessioni legate alla mobilità debole al fine di ridurre le interferenze locali derivanti dalle principali infrastrutture o, più semplicemente, attraverso la riqualificazione dei percorsi della mobilità debole esistente e/o il loro potenziamento; definire aree appositamente classificate come *"verde urbano di connessione ambientale della rete verde di ricomposizione paesaggistica"* oltre agli ambiti, prevalentemente non interferiti, che definiscono le aree a *"verde urbano di connessione ambientale della rete verde di ricomposizione paesaggistica"*.

5. Le quantità del Piano

Relativamente alle scelte di Piano le previsioni di sviluppo devono assumere il carattere della sostenibilità, privilegiando le azioni di recupero del tessuto urbano consolidato e di rigenerazione, minimizzando o riducendo il consumo di suolo attraverso l'uso ottimale delle risorse territoriali a disposizione, in linea con la politica di riduzione del consumo di suolo delineata dalla l.r. 31/2014.

Se la riduzione del consumo di suolo, il recupero e la rigenerazione urbana sono degli obiettivi del Piano uguale rilevanza hanno lo sviluppo e la risposta ai fabbisogni insediativi. Appare quindi necessario procedere all'individuazione dei fabbisogni insediativi locali residenziali.

5.1. Il dimensionamento di Piano

Risulta quindi necessario verificare l'impianto di Piano andando ad analizzarne il dimensionamento anche rispetto alle previsioni del PGT 2016. In questa sezione si dà quindi conto della capacità insediativa teorica³ di abitanti ricavata dalle previsioni del Piano di Governo del Territorio adeguato alla L.r. 31/2014 s.m.i. quindi il computo delle quantità sarà oggetto di confronto con i dati e parametri derivanti dallo strumento urbanistico del 2016.

Rispetto al PGT2016 il capitolo "2. Le quantità di sviluppo complessivo previste" della relazione del Documento di Piano riporta che: *"La capacità insediativa del Piano è pari a 2.323 nuovi abitanti (utilizzando il rapporto di 150 mc/abitante), così suddivise: 940 ab. dalle politiche di programmazione urbanistica ereditate dai precedenti strumenti urbanistici e in corso di attuazione; 1.053 ab. (di cui 862 ab. da previsioni del Documento di Piano e 191 ab. da previsioni del Piano delle Regole) dalle politiche di programmazione urbanistica derivanti dal Pgt e ridimensionate dall'amministrazione comunale attraverso una oculata politica di compattazione urbana e 330 ab. derivanti dalla riqualificazione dell'area ex SNIA."*

Per il necessario raffronto con il PGT2016, la stima della capacità insediativa del Piano di Governo del Territorio adeguato alla L.r. 31/2014 s.m.i. avviene assumendo la metodologia utilizzata dal PGT2016 (ovvero 150 mc/abitante - 50 mq/abitante).

Come risulta dal seguente prospetto, la nuova popolazione teoricamente insediabile dal Piano di Governo del Territorio adeguato alla L.r. 31/2014 s.m.i. è pari a 1.469 abitanti, per un incremento teorico (rispetto alla popolazione a 01/01/2024 di 13.903 abitanti) del 12%.

La popolazione teorica totale risulta pertanto pari a 13.903 ab. + 1.624 ab. = 15.527 ab.

Sintesi previsioni PGT2024		
Ambiti di trasformazione del Documento di Piano (AT)	343 ab.	21%
Piani attuativi vigenti in corso di attuazione (PAV)	205 ab.	13%
Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale (ARTUS e ARTU)	1.076 ab.	66%
Totale	1.624 ab.	100%

³ Parametro assunto 150 mc/ab ovvero 50 mq di SL per abitante teorico

Si precisa che rispetto agli ab. previsti dagli ambiti di rigenerazione, ovvero 1.076 ab. (quindi il 66% rispetto agli ab. totali previsti), l'ambito ARTUS (ex SNIA) incide per circa l'83% rispetto alle previsioni complessive degli ambiti ARTUS e ARTU e per circa il 55% rispetto al totale del dimensionamento. Infine circa il 17% degli ab. complessivi previsti andrà a soddisfare esigenze legate a giovani coppie ovvero per edilizia convenzionata.

Considerando un periodo decennale per l'attuazione delle previsioni della variante, l'incremento medio annuo di popolazione indotto dal Piano di Governo del Territorio adeguato alla L.r. 31/2014 s.m.i. sarebbe pertanto pari a circa l'1,1% anno.

Occorre comunque evidenziare che questo dato è di ordine puramente teorico, in quanto la stima di popolazione teoricamente insediabile considera:

- le percentuali di insediamento massimo ammesse per la funzione residenziale, mentre è noto che nella generalità dei casi una quota significativa della capacità insediativa residenziale è assorbita da attività compatibili o accessorie, indipendentemente dalle quote minime riservate alla residenza nei diversi ambiti;
- un quadro di attuazione completa del PGT che, nella generalità dei casi, può assumersi come irrealistico, in quanto in tutti i piani urbanistici permangono quote endemiche di previsioni non attuate.

Nella tabella seguente si riporta il confronto tra la stima del dimensionamento del Piano di Governo del Territorio adeguato alla L.r. 31/2014 s.m.i e le previsioni del PGT2016 dal quale si evince come **l'impianto trasformativo del nuovo strumento urbanistico prevede una diminuzione degli abitanti teorici insediabili pari a -30% rispetto al PGT 2016:**

Piena attuazione PGT 2011	Piena attuazione PGT 2016	Piena attuazione PGT 2024
5.164 ab. teorici	2.323 ab. teorici	1.624 ab. teorici

Infine, conseguentemente alla disaggregazione della comparazione degli impianti previsionali del PGT2016 con quello del nuovo PGT, è opportuno esplicitare alcune considerazioni in ordine alle tendenze demografiche analizzate e disponibili (per un approfondimento si veda il capitolo 2 della Parte I).

Se si concentra l'attenzione sul periodo 2002-2021 si rileva, infatti, che:

- a) nell'arco temporale recente (circa 20 anni), la curva demografica risulta essere in una fase di crescita, in particolare nell'ultimo decennio;
- b) il bilancio demografico risulta positivo solo quando aumenta il flusso migratorio in ingresso essendo il saldo naturale quasi sempre negativo;
- c) il numero delle famiglie aumenta ma diminuisce il numero medio di componenti;
- d) si osserva un progressivo invecchiamento della popolazione residente (incremento dell'indice di vecchiaia, diminuzione dell'indice di ricambio della popolazione attiva ed inversione della piramide dell'età).

Questi dati restituiscono una lettura immediata delle dinamiche demografiche, tra l'altro in linea con quelle in atto a livello regionale e nazionale, che stanno portando ad un significativo cambiamento della domanda insediativa (richiesta di alloggi). Ovvero il dimensionamento classico dello strumento urbanistico (abitanti teorici insediabili) è da contestualizzare rispetto alle effettive esigenze che, come sopra rappresentato, stanno ridefinendo la domanda di alloggi rispetto alla nuova dimensione dei nuclei familiari e ad un generale invecchiamento della popolazione come si analizzerà nel successivo capitolo.

5.2. La stima dei fabbisogni insediativi

Se il dimensionamento di Piano va ad individuare l'apporto in termini di abitanti teorici del nuovo PGT (identificabile come offerta di Piano), la stima dei fabbisogni rappresenta la richiesta territoriale (identificabile come la domanda in termini abitativi). Per poter valutare la correlazione tra offerta del PGT e domanda è necessario partire dalle analisi condotte all'interno del capitolo 2 parte II.

Nel periodo 2002-2023 la popolazione di Varedo ha avuto un incremento di + 1.231 abitanti, pari al + 9,7%. Questa dinamica è caratterizzata da un leggero incremento nel periodo 2002-2011 (+ 112 abitanti) e da un processo marcato di incremento nel periodo 2011-2023 (+ 1.119 abitanti). La crescita riscontrata ha fatto sì che lo stock abitativo disponibile per il mercato fosse sempre di quantità inferiori rispetto alla media dei comuni contermini; oltremodo, se si concentra l'attenzione sul periodo 2002-2023, si rileva che:

- a) nel periodo 2002-2021 la popolazione del Comune aumenta del 9,7% (+ 1.231 residenti);
- b) il numero delle famiglie, nello stesso periodo, oltremodo aumenta del 23,8% (+ 1.164 famiglie);
- c) il numero medio di componenti delle famiglie è diminuito dell'11,9% (da 2,58 a 2,28).

Questi dati restituiscono una lettura immediata del fenomeno abitativo nei suoi caratteri generali. Appare infatti evidente che in termini di fabbisogno primario (ovvero la quota di fabbisogno abitativo direttamente proporzionale alla domanda dei residenti) la domanda è progressivamente aumentata, stante l'assunto di 1 famiglia → 1 casa.

A tale condizione si aggiunga che il patrimonio immobiliare residenziale è via via interessato da ulteriori fenomeni che ne condizionano l'effettivo utilizzo abitativo, come:

- le domande connesse all'uso multifunzionale degli edifici residenziali, come per esempio ad uso uffici, studi privati o per attività di servizio;
 - la domanda espressa dalla popolazione temporanea saltuariamente residente per motivi di lavoro o per altri motivi;
 - la domanda insorgente connessa alla vetustà relativa del patrimonio edilizio esistente;
- che comprimono la disponibilità di alloggi in aggiunta alle quote fisiologiche di immobili a disposizione del mercato.

Elementi questi che riducono sensibilmente l'offerta insediativa teorica, tradizionalmente riferita, dagli strumenti urbanistici comunali, solo all'andamento demografico della popolazione invece che all'andamento del numero di famiglie o alle altre componenti della domanda.

Evidentemente tali elementi comportano la necessità di considerare la domanda non tanto come mero risultato dei trend demografici quanto, invece, il risultato delle diverse componenti che la connotano. Come messo in rilievo dalle analisi, il tema appare molto critico anche in termini di composizione della popolazione e di ricadute economiche e sociali che il progressivo invecchiamento della popolazione pone (si veda, sul punto, il capitolo 2. della parte II "Gli aspetti socio-economici").

Temi, questi, ai quali la pianificazione urbanistica locale deve rispondere in termini progettuali, di sostegno dell'offerta.

Se la domanda nella realtà varedese risulta essere vivace è necessario verificare l'andamento dell'offerta. Le analisi condotte, pur nella difficoltà di individuare un dato complessivo di offerta disponibile, consentono di descrivere con verosimiglianza una condizione di offerta limitata di alloggi sul mercato di Varedo. In via preliminare il dato dell'86% di abitazioni occupate da residenti, rilevato da ISTAT nel censimento 2021, pur essendo omnicomprensivo e non in grado di cogliere eventuali fenomeni di sottoutilizzo, registra una quota di inutilizzo delle abitazioni generalmente basso.

Dal punto di vista della vetustà del patrimonio abitativo, i dati ISTAT del 2011 evidenziavano già come il 79,7% dei 1.435 edifici residenziali avesse più di 40 anni, ponendo un evidente problema di adeguatezza degli stessi. Un contributo significativo per la comprensione delle dinamiche legate all'offerta viene fornito dal tema del patrimonio edilizio invenduto. Esso costituisce solo un segmento della eventuale quota di sottoutilizzo del patrimonio residenziale, ma la sua analisi è particolarmente significativa e utile per comprendere lo stato del mercato e dell'offerta locale, entrambe plausibilmente incidenti sulle decisioni relative alle politiche abitative e alla programmazione urbanistica comunale.

Tale frazione del patrimonio edilizio (patrimonio edilizio invenduto) può considerarsi la risultante di alcune componenti:

- invenduto vero e proprio, costituito da abitazioni collocate sul mercato della compravendita e che non hanno ancora trovato un acquirente;
- sfritto, costituito da abitazioni collocate sul mercato per l'affitto e che non hanno ancora trovato un affittuario;
- inutilizzato, costituito da abitazioni inutilizzate e non disponibili per la vendita o l'affitto, perché inagibili (caso del tutto limitato nell'area provinciale monzese e, se si eccettuano alcuni comparti del Centro Storico, anche a Varedo) o per volontà dei proprietari di tenerle libere (ad esempio per destinarle ai figli, oppure locate in maniera

irregolare e dichiarate libere) oppure per disinteresse (ad esempio di proprietari residenti all'estero o comunque in altre località).

Questa componente del patrimonio immobiliare può essere ulteriormente suddivisa in:

- usato e collocato sul mercato prevalentemente da famiglie (il patrimonio edilizio esistente, infatti, è caratterizzato dall'altissima parcellizzazione della proprietà presso le famiglie, al contrario di quanto avviene, mediamente, per le proprietà fondiarie, spesso concentrate nelle mani di pochi possessori);
- nuovo, realizzato appositamente per essere collocato sul mercato per la vendita o per l'affitto, in prevalenza di proprietà di imprese e cooperative.

L'analisi statistica di quest'ultima componente (nuovo invenduto) può avvalersi, negli ultimi anni, dell'apporto indiretto fornito dall'articolo 2 comma 1 del DL 102/2013, convertito con modificazioni nella legge 124/2013, che prevede l'esenzione dalle imposte locali per gli immobili invenduti da nuova costruzione. Beneficiari della misura sono i cosiddetti "beni merce", cioè i fabbricati costruiti per la vendita e che non siano stati venduti (o rogitati) o locati.

Sulla scorta di queste misure normative sono quindi disponibili, presso gli uffici comunali, i dati comunicati dalle imprese per l'esenzione, potendo quindi ricostruire un quadro dell'offerta di alloggi nuovi disponibili sul mercato. Inoltre, dall'incrocio con i dati catastali aggiornati è possibile registrare, in tempo reale, le tendenze del mercato rispetto a questa quota di patrimonio edilizio.

Sulla base dei dati assunti presso gli uffici comunali e riepilogati nelle successive tabelle, nel 2015 risultano a Varedo 95 alloggi residenziali invenduti (ad essi si sommano, poi, alcuni box per autovetture e alcune unità immobiliari a deposito⁴), di proprietà di 15 operatori.

Nel 2015 la quota di invenduto (nuovo) è pari a circa il 1,7% del totale degli alloggi censiti al 2011 dall'ISTAT (quota, questa, vicina alla quota di invenduto considerata fisiologica del mercato, variabile a seconda dei contesti dal 2 al 3%).

Nel dicembre 2022 la quota di invenduto (nuovo) si è ridotta a circa l'1 % del totale degli alloggi censiti al 2011, abbastanza coerente con la quota fisiologica di invenduto solitamente assunta in questo tipo di analisi.

Sulla base di questi dati, chiaramente parziali, è comunque possibile affermare che il fenomeno di blocco del mercato, in particolare quello legato alle dinamiche degli ultimi tre anni, appare progressivamente in via di fluidificazione. Si evidenzia oltremodo che non esiste, di fatto, un generalizzato fenomeno di sottoutilizzo o non utilizzo del patrimonio edilizio residenziale potenzialmente disponibile per il mercato.

⁴ Si precisa che per la presente analisi sono state prese in considerazione solo le categorie catastali A/1 - Abitazioni di tipo signorile, A/2 - Abitazioni di tipo civile, A/3 - Abitazioni di tipo economico, A/4 - Abitazioni di tipo popolare, A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare, A/7 - Abitazioni in villini, A/8 - Abitazioni in ville.

Alloggi residenziali - andamento invenduto dicembre 2015 - dicembre 2022

Operatore	Categoria catastale	Foglio	Mappale	Sub.	Invenduto							
					2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1	A02	00005	000511	0006	1	1	0	0	0	0	0	0
	A02	00005	000511	0007	1	1	0	0	0	0	0	0
	A02	00005	000511	0009	0	0	1	1	0	0	0	0
	A02	00005	000511	0012	1	1	1	0	0	0	0	0
	A02	00005	000511	0014	1	1	1	0	0	0	0	0
	A02	00005	000511	0015	1	1	0	0	0	0	0	0
	A02	00005	000511	0019	0	0	1	1	1	0	0	0
	A02	00005	000511	0021	0	0	1	0	0	0	0	0
	A02	00005	000511	0022	0	0	1	0	0	0	0	0
	A02	00005	000511	0024	0	0	1	1	0	0	0	0
	A02	00005	000511	0025	1	1	1	1	1	0	0	0
	A02	00005	000511	0026	0	1	0	0	0	0	0	0
	A02	00005	000511	0029	1	1	0	0	0	0	0	0
	A02	00005	000511	0035	1	1	0	0	0	0	0	0
	A02	00005	000511	0041	0	1	0	0	0	0	0	0
	A02	00005	000511	0042	0	0	1	1	0	0	0	0
	A02	00005	000511	0043	0	0	1	0	0	0	0	0
	A02	00005	000511	0044	0	0	1	1	0	0	0	0
	A02	00005	000511	0045	1	1	0	0	0	0	0	0
	A02	00005	000511	0062	0	0	1	0	0	0	0	0
	A02	00005	000511	0063	1	1	0	0	0	0	0	0
	A02	00005	000511	0065	0	0	1	1	1	0	0	0
	A02	00005	000511	0066	0	0	1	0	0	0	0	0
	A02	00005	000511	0071	1	1	1	0	0	0	0	0
	A02	00005	000511	0072	0	0	1	1	0	0	0	0
	A02	00005	000511	0073	0	1	0	0	0	0	0	0
	A02	00005	000511	0074	0	0	1	1	1	0	0	0
	A02	00005	000511	0075	0	0	1	1	0	0	0	0
	A02	00005	000511	0076	0	1	0	0	0	0	0	0
	A02	00005	000511	0077	0	1	1	0	0	0	0	0
	A02	00005	000511	0078	0	0	1	1	1	0	0	0
	A02	00005	000511	0079	0	1	0	0	0	0	0	0
	A02	00005	000511	0080	0	0	1	0	0	0	0	0
	A02	00005	000511	0082	1	1	1	0	0	0	0	0
	A02	00005	000511	0091	1	1	1	0	0	0	0	0
	A02	00005	000511	0092	1	1	1	0	0	0	0	0
	A02	00005	000511	0094	0	0	1	1	1	0	0	0
	A02	00005	000511	0095	1	1	1	0	0	0	0	0
	A02	00005	000511	0103	0	1	1	0	0	0	0	0
	A02	00005	000511	0114	0	0	1	1	0	0	0	0
	A02	00005	000511	0115	1	1	0	0	0	0	0	0

	A02	00005	000511	0116	1	1	1	0	0	0	0	0
	A02	00005	000511	0124	0	0	1	1	0	0	0	0
	A02	00005	000511	0126	0	1	1	0	0	0	0	0
	A02	00005	000511	0127	0	1	0	0	0	0	0	0
	A02	00005	000511	0128	0	1	1	1	1	1	1	0
	A02	00005	000511	0129	1	1	0	0	0	0	0	0
	A10	00005	000511	0702	0	1	0	0	1	1	1	0
	A10	00005	000511	0704	0	0	1	1	0	0	0	0
Operatore 1					18	29	33	16	8	2	2	0

2	A03	00012	000109	0705	1	1	0	0	0	0	0	0
	A03	00012	000109	0710	1	1	0	0	0	0	0	0
	A03	00012	000109	0711	1	1	0	0	0	0	0	0
Operatore 2					3	3	0	0	0	0	0	0

3	A02	00009	000172	0011	1	1	1	1	1	1	1	1
	A02	00009	000172	0014	1	1	1	1	1	1	1	1
	A02	00009	000172	0015	1	1	1	1	1	1	1	1
	A02	00009	000172	0017	1	1	1	1	1	1	1	1
	A02	00009	000172	0018	1	1	1	1	1	1	1	1
	A02	00009	000172	0019	1	1	1	1	1	1	1	1
	A02	00009	000172	0020	1	1	1	1	1	1	1	1
	A02	00009	000172	0034	1	1	1	1	1	1	1	1
	A02	00009	000172	0036	1	1	1	1	1	1	1	1
	A02	00009	000172	0038	1	1	1	1	1	1	1	1
	A02	00009	000172	0040	1	1	1	1	1	1	1	1
	A02	00009	000173	0010	1	1	1	1	1	1	1	1
	A02	00009	000173	0011	1	1	1	1	1	1	1	1
	A02	00009	000173	0015	1	1	1	1	1	1	1	1
	A02	00009	000173	0020	1	1	1	1	1	1	1	1
	A02	00009	000173	0021	1	1	1	1	1	1	1	1
	A02	00009	000173	0036	1	1	1	1	1	1	1	1
	A02	00009	000173	0038	1	1	1	1	1	1	1	1
	A02	00009	000173	0040	1	1	1	1	1	1	1	1
	A02	00009	000173	0048	1	1	0	0	0	0	0	0
	A02	00009	000173	0703	1	1	1	1	1	1	1	1
Operatore 3					21	21	20	20	20	20	20	20

4	A02	00005	000196	0702	1	1	0	0	0	0	0	0
	A02	00005	000196	0703	1	1	0	0	0	0	0	0
	A02	00005	000196	0704	1	1	0	0	0	0	0	0
	A02	00005	000196	0705	1	1	0	0	0	0	0	0
	A02	00005	000196	0707	1	1	0	0	0	0	0	0
	A02	00005	000196	0710	1	1	0	0	0	0	0	0
Operatore 4					6	6	0	0	0	0	0	0

5	A03	00005	000461	0701	0	0	0	0	0	1	1	0
	A03	00005	000461	0702	0	0	0	0	0	1	1	0
	A03	00005	000461	0703	0	0	0	0	0	1	1	0
	A03	00005	000461	0704	0	0	0	0	1	1	1	1
Operatore 5					0	0	0	0	1	4	4	1

6	A02	00012	000074	0705	1	0	0	0	0	0	0	0
	A02	00012	000074	0710	1	1	1	1	1	1	1	1
Operatore 6					2	1	1	1	1	1	1	1

7	A03	00005	000440	0003	1	1	1	0	0	0	0	0
	A03	00005	000440	0005	1	1	1	0	0	0	0	0
	A03	00005	000440	0038	1	1	0	0	0	0	0	0
Operatore 7					3	3	2	0	0	0	0	0

8	A10	00004	000717	0704	0	0	0	0	1	1	1	1
Operatore 8					0	0	0	0	1	1	1	1

9	A02	00010	000407	0006	1	0	0	0	0	0	0	0
	A02	00010	000407	0007	1	1	1	1	0	0	0	0
	A02	00010	000407	0014	1	1	1	1	0	0	0	0
	A02	00010	000407	0015	1	1	1	0	0	0	0	0
	A02	00010	000407	0016	1	0	0	0	0	0	0	0
	A02	00010	000407	0017	1	0	0	0	0	0	0	0
	A02	00010	000407	0026	1	1	1	1	0	0	0	0
	A02	00010	000407	0031	1	0	0	0	0	0	0	0
	A02	00010	000407	0032	1	1	1	1	0	0	0	0
	A02	00010	000407	0034	1	1	0	0	0	0	0	0
Operatore 9					10	6	5	4	0	0	0	0

10	A03	00014	000374	0002	0	0	0	0	1	0	0	1
	A03	00014	000374	0003	0	0	0	0	1	0	0	1
Operatore 10					0	0	0	0	2	0	0	2

11	A02	00004	000281	0720	1	1	0	0	0	0	0	0
	A02	00004	000281	0726	1	1	1	1	0	1	1	0
	A02	00004	000281	0767	1	0	0	0	0	0	0	0
	A02	00004	000281	0778	1	1	1	1	0	0	0	0
	A02	00004	000281	0779	1	1	1	1	1	0	0	0
	A02	00004	000281	0780	1	0	0	0	0	0	0	0
	A02	00004	000281	0781	1	1	0	0	0	0	0	0
	A02	00004	000281	0784	1	1	1	0	0	0	0	0
	A02	00004	000281	0786	1	1	1	1	0	0	0	0
	A02	00004	000281	0797	1	1	1	1	1	1	1	1
	A02	00004	000281	0798	1	1	1	0	0	0	0	0
	A02	00004	000281	0799	1	1	1	0	0	0	0	0
	A02	00004	000281	0801	1	0	0	0	0	0	0	0



	A02	00004	000281	0802	1	1	1	1	1	1	1	1
	A02	00004	000281	0807	1	1	0	0	0	0	0	0
	A02	00004	000281	0812	1	0	0	0	0	0	0	0
	A02	00004	000281	0817	1	0	0	0	0	0	0	0
	A02	00004	000281	0818	1	0	0	0	0	0	0	0
	A02	00004	000281	0819	1	1	1	1	1	1	0	0
	A02	00004	000281	0821	1	1	0	0	0	0	0	0
	A02	00004	000281	0822	1	1	1	0	0	0	0	0
	A02	00004	000281	0841	1	1	1	0	0	0	0	0
	A02	00004	000281	0842	1	1	1	1	1	1	1	0
	A02	00004	000281	0843	1	1	1	1	1	0	0	0
	A02	00004	000281	0844	1	1	1	1	1	1	1	1
	A02	00004	000281	0846	1	1	1	1	1	1	1	1
Operatore 11					26	20	16	11	8	7	6	4

12	A02	00010	000429	0001	0	0	0	0	1	0	0	1
	A02	00010	000429	0002	0	0	0	0	1	0	0	1
	A02	00010	000429	0003	0	0	0	0	1	0	0	1
	A02	00010	000429	0004	0	0	0	0	1	0	0	1
	A02	00010	000429	0005	0	0	0	0	1	0	0	1
	A02	00010	000429	0006	0	0	0	0	1	0	0	1
	A02	00010	000429	0007	0	1	1	0	0	0	0	0
	A02	00010	000429	0008	0	1	1	0	0	0	0	0
	A02	00010	000429	0009	0	1	1	0	0	0	0	0
	A02	00010	000429	0010	0	1	1	0	0	0	0	0
	A02	00010	000429	0011	0	1	1	0	0	0	0	0
	A02	00010	000429	0012	0	1	1	1	0	0	0	0
	A02	00010	000429	0013	0	1	1	0	1	0	0	1
	A02	00010	000429	0014	0	1	1	0	1	0	0	1
	A02	00010	000429	0015	0	1	1	0	1	0	0	1
	A02	00010	000429	0016	0	1	1	0	1	0	0	1
	A02	00010	000429	0018	0	0	0	0	1	0	0	1
	A02	00010	000429	0019	0	0	0	0	1	0	0	1
	A02	00010	000429	0020	0	0	0	0	1	0	0	1
	A02	00010	000429	0021	0	0	0	0	1	0	0	1
	A02	00010	000429	0022	0	0	0	0	1	0	0	1
	A02	00010	000429	0023	0	0	0	0	1	0	0	1
	A02	00010	000429	0024	0	0	0	0	1	0	0	1
	A02	00010	000429	0025	0	0	0	0	1	0	0	1
	A02	00010	000429	0026	0	0	0	0	1	0	0	1
	A02	00010	000429	0027	0	0	0	0	1	0	0	1
	A02	00010	000429	0028	0	0	0	0	1	0	0	1
	A02	00010	000429	0029	0	0	0	0	1	0	0	1
	A02	00010	000429	0030	0	0	0	0	1	0	0	1
	A02	00010	000429	0031	0	0	0	0	1	0	0	1

	A02	00010	000429	0033	0	0	0	0	1	0	0	1
	A02	00010	000429	0034	0	0	0	0	1	0	0	1
	A02	00010	000429	0035	0	0	0	0	1	0	0	1
	A02	00010	000429	0036	0	0	0	0	1	0	0	1
	A02	00010	000429	0701	0	0	0	0	0	1	1	1
Operatore 12					0	10	10	1	28	1	1	29

13	A02	00005	000489	0006	1	1	0	0	0	0	0	0
Operatore 13					1	1	0	0	0	0	0	0

14	A02	00019	000040	0701	1	0	0	0	0	0	0	0
	A02	00019	000040	0702	1	1	1	1	0	0	0	0
	A02	00019	000040	0703	1	0	0	0	0	0	0	0
	A02	00019	000040	0705	1	0	0	0	0	0	0	0
	A02	00019	000040	0707	1	0	0	0	0	0	0	0
Operatore 14					5	1	1	1	0	0	0	0

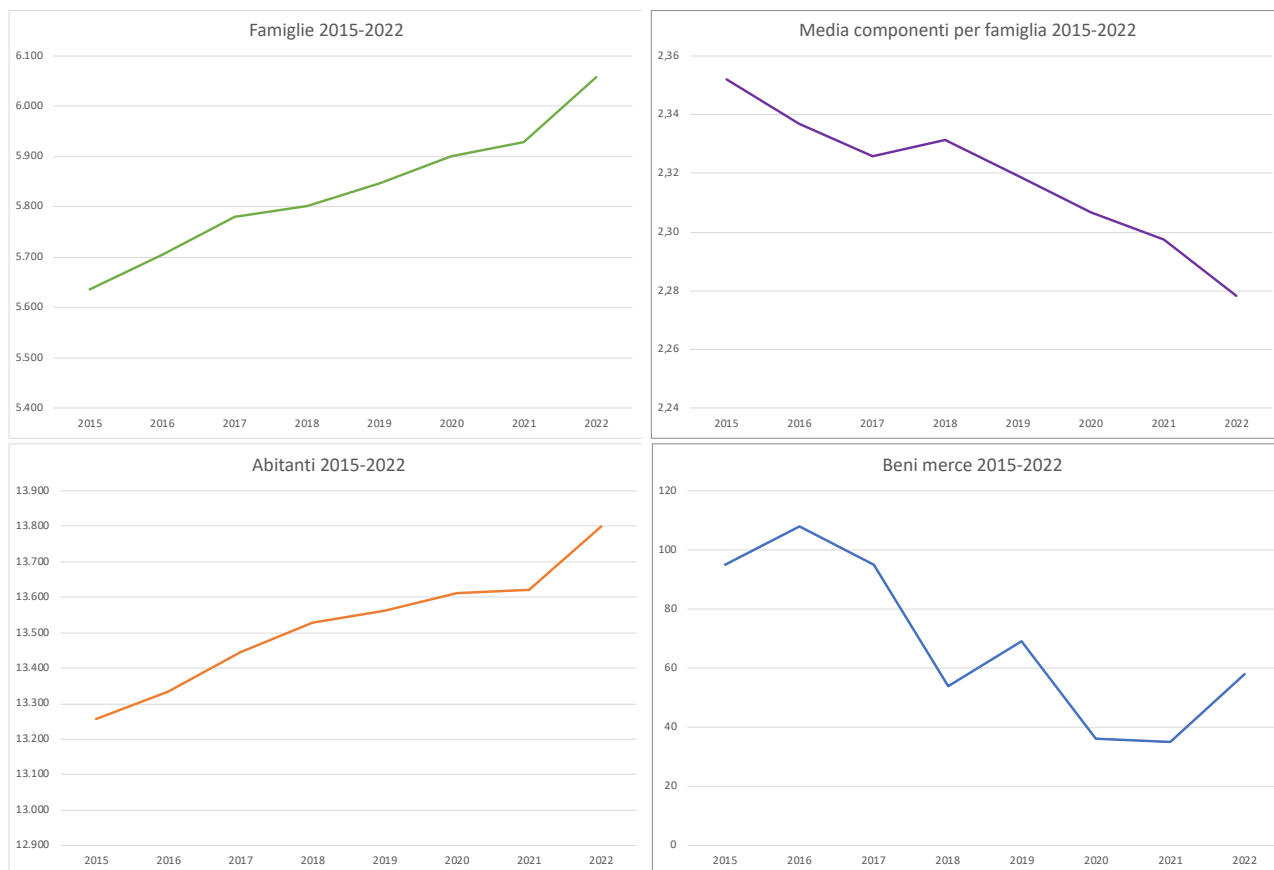
15	A03	00005	000525	0004	0	1	1	0	0	0	0	0
	A03	00005	000525	0005	0	1	1	0	0	0	0	0
	A03	00005	000525	0011	0	1	1	0	0	0	0	0
	A03	00005	000525	0016	0	1	1	0	0	0	0	0
	A03	00005	000525	0018	0	1	1	0	0	0	0	0
	A03	00005	000525	0019	0	1	1	0	0	0	0	0
	A03	00005	000525	0021	0	1	1	0	0	0	0	0
Operatore 15					0	7	7	0	0	0	0	0

Di seguito vengono riportati i dati di sintesi dei beni merce per rapportarli con l'andamento della popolazione ed il numero di famiglie.

Anno	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Abitanti	13.256	13.335	13.446	13.527	13.562	13.611	13.619	13.800
Famiglie	5.636	5.706	5.781	5.802	5.848	5.901	5.928	6.057
Media componenti per famiglia	2,35	2,34	2,33	2,33	2,32	2,31	2,30	2,28
Beni merce	95	108	95	54	69	36	35	58

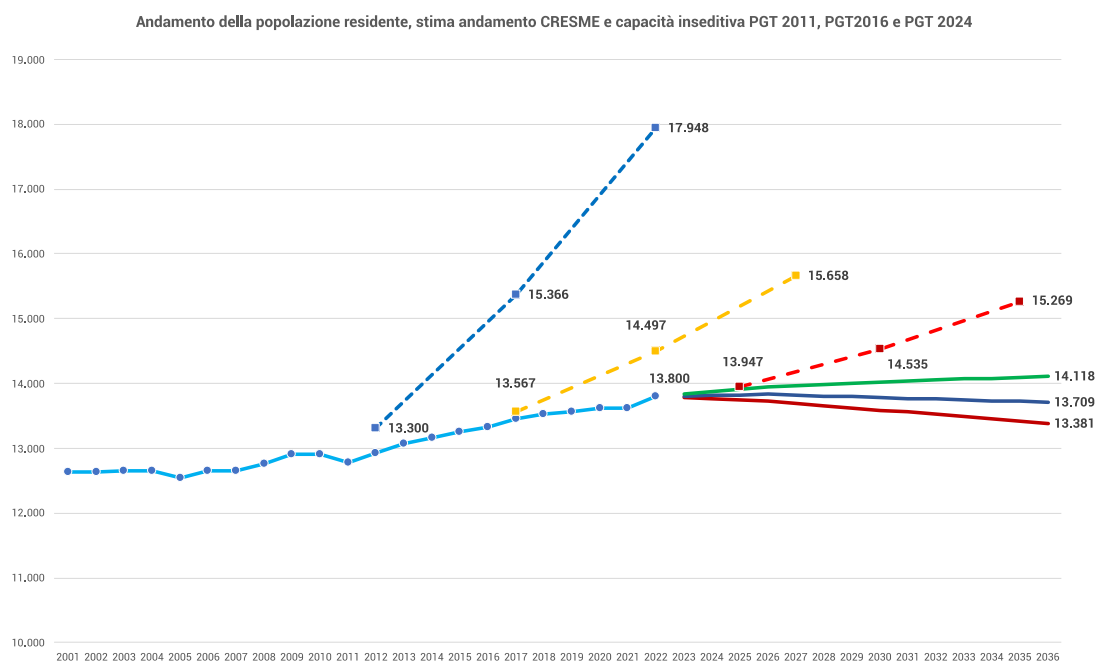
La rappresentazione dei dati graficamente aiuta a descrivere il fenomeno in corso:

1. il numero di famiglie cresce costantemente ma allo stesso modo diminuisce il numero medio di componenti per famiglia;
2. gli abitanti (soprattutto nell'ultimo decennio) sono costantemente cresciuti in particolare grazie ai flussi migratori;
3. l'andamento dei beni merce segue le richieste del mercato immettendo regolarmente nuovi alloggi che vengono sistematicamente venduti.



Al fine di relazionare l'andamento demografico ed il fabbisogno insediativo con le previsioni di Piano nel seguente grafico è rappresentato il dimensionamento:

- con quello del PGT 2011 e del PGT 2016, al fine di cogliere in modo immediato le differenze;
- con il fabbisogno espresso dall'atteso incremento dei residenti stimato considerando i tre scenari di CRESME per l'ATO "Brianza e Brianza orientale".



Anno	Popolazione	CRESME Ipotesi bassa	CRESME Ipotesi media	CRESME Ipotesi alta	PGT2011	PGT2016	PGT2024
2001	12.640						
2002	12.627						
2003	12.649						
2004	12.648						
2005	12.544						
2006	12.646						
2007	12.651						
2008	12.763						
2009	12.906						
2010	12.899						
2011	12.784						
2012	12.919				13.300		
2013	13.072						
2014	13.160						
2015	13.256						
2016	13.335						
2017	13.446				15.366	13.567	
2018	13.527						
2019	13.562						
2020	13.611						
2021	13.619						
2022	13.800				17.948	14.497	
2023		13.783	13.808	13.837			
2024		13.767	13.817	13.875			
2025		13.750	13.825	13.912			13.962
2026		13.734	13.833	13.950			
2027		13.698	13.821	13.966		15.658	
2028		13.663	13.808	13.983			
2029		13.627	13.796	14.000			
2030		13.592	13.783	14.017			14.612
2031		13.556	13.771	14.034			
2032		13.521	13.759	14.050			
2033		13.486	13.746	14.067			
2034		13.451	13.734	14.084			
2035		13.416	13.722	14.101			15.424
2036		13.381	13.709	14.118			

Dalla lettura del grafico emerge immediatamente come l'offerta del PGT 2024 abbia ridimensionato lo squilibrio dell'offerta dei precedenti Piani andando a renderla maggiormente coerente con l'andamento della popolazione e con le dinamiche demografiche precedentemente illustrate.

Andando a stimare il fabbisogno abitativo sulla base delle indicazioni fornite dai Criteri Integrazione Ptr si rileva come, dai dati del censimento Istat 2021, sembrerebbe esserci un fabbisogno pregresso pari a 47 alloggi. Questo tipo di analisi porta, evidentemente, ad un certo grado di semplificazione nell'analisi del fenomeno stante la presenza di un numero di famiglie censite nel comune di Varedo superiore al numero di abitazioni occupate da residenti (con una quota di abitazioni non occupate pari al 16%).

Partendo da queste premesse risulta un fabbisogno pregresso (al 2021) di abitazioni di 47 abitazioni pari a 4.465 mq di SL.

Al fine di verificare il fabbisogno previsto al 2030 risulta necessario andare a stimare la previsione di famiglie al 2030. Per questa stima si è partiti dalle analisi CRESME riportati nel capitolo "2.1. L'andamento demografico" della parte II, dove per l'Ato "Brianza e Brianza Orientale" viene calcolato un incremento del 3,66% nel decennio 2017-2026 e dell'1,17% nel decennio 2027-2036.

Nella tabella successiva si riporta l'andamento delle famiglie applicando gli indici CRESME, appare evidente come la previsione di incremento prevista al 2030 (pari a 5.946 abitanti) si sia già verificata tra il 2021 e il 2022. Pertanto, al fine di ottenere un valore maggiormente aderente al contesto varedese, si è proceduto alla stima mediante funzione "previsione" di excel che permette di ottenere un valore paragonabile al dato ISTAT del 2022.

Anno	Numero famiglie		
	Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno	Stima CRESME	Stima di previsione
2003	4.893		
2004	4.915		
2005	4.312		
2006	5.008		
2007	5.066		
2008	5.163		
2009	5.267		
2010	5.294		
2011	5.419		
2012	5.531		
2013	5.524		
2014	5.550		
2015	5.636		
2016	5.706		
2017	5.781	5.727	5.768
2018	5.802	5.748	5.829
2019	5.848	5.769	5.888
2020	5.901	5.790	5.935
2021	5.928	5.811	5.991
2022	6.057	5.832	6.063
2023		5.854	6.126
2024		5.875	6.181

2025		5.897	6.238
2026		5.918	6.297
2027		5.925	6.357
2028		5.932	6.417
2029		5.939	6.479
2030		5.946	6.538

Dall'analisi emerge un incremento del numero di famiglie pari a 631 che, stante l'assunto di 1 famiglia → 1 casa, corrisponde ad un fabbisogno previsto al 2030 pari a 59.945 mq di SL.

Comune Varedo		
A. FABBISOGNO 2021		
1	5.928	famiglie 2021
2	5.881	abitazioni occupate da residenti 2021
3	95	dimensione media delle abitazioni
4	47	fabbisogno di abitazioni al 2021
5	4.465	fabbisogno SL mq al 2021
B. FABBISOGNO PREVISTO AL 2030		
6	6.559	previsione famiglie 2030 (scenario medio)
7	631	variazione assoluta famiglie 2021-2030
8	59.945	fabbisogno in mq SL previsto al 2030

Il nuovo PGT prevede un incremento in termini di SL residenziale pari a 70.975 mq ai quali si assommano ulteriori 10.250 mq derivanti da pianificazione attuativa vigente per un totale di 81.225 mq. Di questi ben 53.831 mq derivano da ambiti di rigenerazione urbana per i quali vi è un più lungo lasso temporale necessario per l'attuazione (oltremodo in due ambiti vi sono ancora attività produttive in essere) e pertanto in uno scenario di attuazione intermedia ragionevole rispetto alle reali possibilità di trasformazione del nuovo PGT nel periodo decennale si prevede un'attuazione per questi comparti pari al 40% nella migliore delle ipotesi (SL attuata pari a $53.831 * 0,4 = 21.532$ mq).

In questo scenario le previsioni del nuovo PGT al 2030 comporterebbero la realizzazione di un SL pari a 49.126 mq. Rispetto alle analisi condotte il fabbisogno abitativo in termini di SL previsto al 2030 sarebbe superiore a quanto previsto dal nuovo PGT.

Sintesi previsioni residenziali PGT2024		
Ambiti PGT	SL (mq) residenziale	Abitanti
Ambiti di trasformazione del Documento di Piano (AT)	17.144	343
Piani attuativi vigenti in corso di attuazione (PAV)	10.250	205
Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale (ARTUS e ARTU)	53.831	1.076
Totale	81.225	1.624

Come già evidenziato, si ribadisce comunque che le stime effettuate restituiscono solo le componenti di base del fabbisogno abitativo legate al fabbisogno primario (ovvero la quota di fabbisogno abitativo direttamente proporzionale all'andamento demografico). Esse, però, non consentono di cogliere altre componenti che incidono sulla domanda abitativa, comunque presenti, quali:

- le domande connesse all'uso multifunzionale degli edifici residenziali, ormai ampiamente diffuso per effetto di una serie di attività economiche individuali o comunque polverizzate;
- la domanda fisiologica connessa alla relativa vetustà del patrimonio edilizio esistente;
- le quote fisiologiche di immobili a disposizione del mercato (tipicamente ricomprese almeno tra il 2% e il 3% del patrimonio edilizio complessivo);
- la domanda espressa dalla popolazione potenzialmente proveniente dall'esterno non analiticamente preventivabile.

Rispetto alle ulteriori possibili componenti della domanda insediativa si può meglio articolare, come già nel quadro ricognitivo, il tema legato ai caratteri del patrimonio edilizio esistente che, pur a fronte di un indice di occupazione degli alloggi residenziali del 2011 (pari al 95%), per il 79,65% di essi ha comunque più di 40 anni d'età.

	1918 e precedenti	1919- 1945	1946- 1960	1961- 1970	1971- 1980	1981- 1990	1991- 2000	2001- 2005	2006 e successivi	totale
n° edifici residenziali	29	55	439	343	277	119	79	39	55	1435
% sul totale	2,02%	3,83%	30,59%	23,90%	19,30%	8,29%	5,51%	2,72%	3,83%	100,00%
% annuo medio del periodo	n.d.	0,14%	2,04%	2,39%	1,93%	0,83%	0,55%	0,54%	n.d.	
% incrementale (base 1918)	2,02%	5,85%	36,45%	60,35%	79,65%	87,94%	93,45%	96,17%	100,00%	100,00%

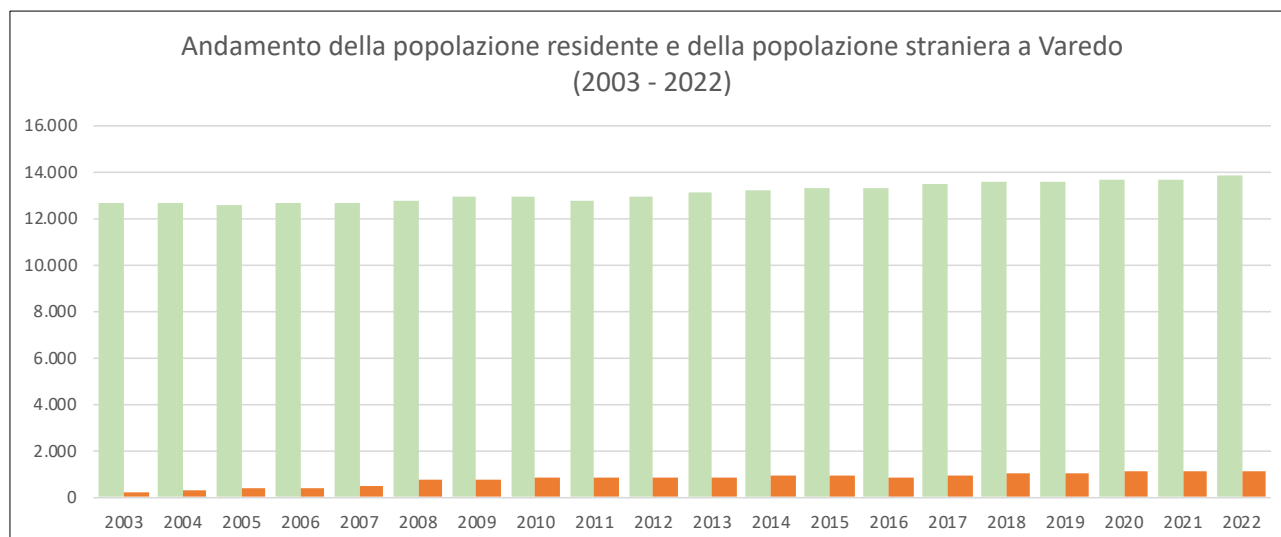
Edifici residenziali per epoca di costruzione (elaborazione dati Istat Censimento 2011)

In questo senso assumono un ruolo centrale le politiche di piano per il nucleo di antica formazione ed il recupero del patrimonio edilizio esistente, e che il PGT si pone l'obiettivo di rendere più flessibili e operative.

Su questo fronte, tuttavia, potrebbero giocare un ruolo fondamentale alcuni elementi di scenario al momento rimasti ancora inevasi o quantomeno incerti e slegati dal PGT, quali gli elementi di defiscalizzazione e decontribuzione degli interventi sul patrimonio edificato. Al momento, infatti, restano ancora più competitivi gli investimenti greenfields rispetto ai brownfields.

Per quanto riguarda le quote di immobili a disposizione del mercato (invenduto o vuoto) si richiamano i dati emersi dal censimento 2011, ove le quote di sottoutilizzo del patrimonio edilizio possono considerarsi irrilevanti o, comunque, quasi fisiologiche (meno del 5% degli edifici, ivi compresi quelli degradati o ad alta vetustà).

Per quanto riguarda i saldi migratori dall'estero non sono al momento formulabili previsioni sull'andamento futuro della domanda, essendo la stessa connessa a fenomeni endogeni non considerabili all'interno della programmazione del PGT (conflitti internazionali, congiunture economiche, pandemia, ecc..). Dall'analisi degli andamenti pregressi si registra comunque un incremento tendenziale della popolazione estera residente che nel 2022 ha raggiunto l'8,4%. Incidenza % inferiore sia alla media provinciale (9,1%) che alla media regionale (11,8 %).



Resta infine non indagabile il tema dell'uso multifunzionale degli edifici residenziali da parte di attività a contenuto economico (attività professionali, commercio di vicinato, attività economiche e di servizio varie, ecc..), in continua ed ineludibile progressione e che erode parti sensibili dell'offerta teorica potenziale. A valle di tutte queste considerazioni resta comunque da sottolineare che la capacità insediativa di progetto resta un dato puramente teorico e verrebbe a configurarsi solo nel caso di completa attuazione delle previsioni di Piano e saturazione completa dei volumi disponibili. Evento, questo, chiaramente improbabile e inverosimile. Ciò a dire che lo scarto registrato tra offerta residenziale potenziale del PGT 2024 e la popolazione attesa è sicuramente inferiore rispetto a quello evidenziato dal mero confronto dei dati statistici a disposizione, mentre potrebbero registrarsi episodi di pressione della domanda insediativa legate alla mutata componente familiare, con un numero sempre crescente di famiglie ma una diminuzione della media del numero di componenti, e agli altri fattori difficilmente quantificabili precedentemente illustrati.

Quanto alla stima del fabbisogno relativo alle altre funzioni urbane la domanda di aree produttive per altre funzioni urbane da prevedere nel PGT è costituita dalla somma della domanda endogena e di quella esogena, mentre l'offerta è costituita dalle aree per attività produttive inutilizzate, sottoutilizzate e dismesse.

Rispetto alla domanda esogena si è proceduto alla valutazione della domanda di nuovi insediamenti attraverso l'analisi delle attuazioni che si sono verificate in passato partendo dal PGT vigente al 02 dicembre 2014 e confrontandole con le attuazioni intervenute (in termini di ST) al 2024.

Strumento urbanistico	ST (mq) per altre funzioni	Variazione ST (%)	SL (mq) attuata dal 2014 al 2024 (stima da DBT)	Variazione SL (%)
PGT vigente al 02 dicembre 2014	553.825	-	257.522	-
Nuovo PGT	635.010	+ 14,7 %	297.758	15,6 %

Ipotizzando un trend simile per il prossimo decennio la domanda esogena si attesterebbe:

- fino al 2030 si avrebbe una richiesta pari a 27.870 mq di SL e di 56.008 mq di ST;
- dal 2030 al 2035 si avrebbe una richiesta pari a 25.399 mq di SL e di 50.790 mq di ST.

Di seguito vengono riportate le previsioni del PGT per "altre funzioni" al fine di un confronto tra la domanda endogena e l'offerta. Rispetto alle analisi effettuate ben l'85,9% delle previsioni in termini di ST e l'83,8% in termini di SL risponde alla domanda endogena.

Sintesi previsioni per altre funzioni PGT2024		
Ambiti PGT	ST (mq)	SL (mq)
AT04	17.498	10.499
AT05	15.810	7.905
ARUTS	91.050	45.160 ^{5 6}
Totale offerta	124.358	63.564
Totale domanda endogena	106.798	53.269

Quanto alla domanda esogena viene valutata nel 10% delle aree produttive/terziarie esistenti la quota fisiologica di SL per l'elasticità del mercato immobiliare per quelle destinazioni, pertanto rispetto alla SL esistente pari a 297.758 mq la quota di domanda endogena viene quantificata in 29.775 mq.

Al fine di rispondere adeguatamente alla domanda della componente endogena le norme di attuazione del Piano delle Regole, all'art. 21, hanno previsto per gli ambiti D1 (Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni di tipo industriale o artigianale) e D2 (Aree per attività non residenziali frammiste) che "[...] ove l'indice di base risulti esaurito, intervento di ampliamento inferiori o uguali ai 100 mq di SL in aggiunta alla SL esistente alla data del 6 agosto 2015 al netto di incrementi già usufruiti [...]".

Per eventuali domande di rilocalizzazione di attività già presenti sul territorio per le quali non risultassero sufficienti le misure previste all'art. 21 le stesse potranno trovare ricaduta all'interno del comparto di rigenerazione ARUTS.

⁵ al netto di 56.654 mq di SL di cui alla categoria "C3 Logistica" del "Masterplan area ex SNIA" non ascrivibile a logiche di domanda/offerta previste dai criteri di Regione Lombardia;

⁶ al netto di 4.500 mq di SL già realizzati con PDCC in deroga (art. 41bis Lr12/2005);

6. I termini del consumo di suolo del Piano ai sensi della l.r. n.31/2014

L'integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) ai sensi della L.r. n. 31 del 2014 *"Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato"* è stata approvata dal Consiglio regionale con delibera n. 411 del 19/12/2018, ed ha acquistato efficacia il 13/03/2019, con la pubblicazione sul BURL n. 11, Serie Avvisi e concorsi, dell'avviso di approvazione (comunicato regionale n. 23 del 20/02/2019). La legge stabilisce che i PGT e relative varianti adottati successivamente al 13/03/2019 devono risultare coerenti con criteri (Progetto di integrazione del PTR ai sensi della L.r. n.31/2014 *"Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo"* approvato da D.C.R. n. XI/411 del 19/12/2018) e gli indirizzi individuati dal PTR per contenere il consumo di suolo.

Indice di urbanizzazione e suolo utile netto dell'ATO delle Brianza e Brianza Orientale

Al fine di conoscere i criteri di riferimento, il comune di Varedo, come definito dall'integrazione del PTR ai sensi della suddetta legge, è inserito all'interno dell'Ato "Brianza e della Brianza Orientale", per il quale si ha un indice di urbanizzazione pari al 52,7% che 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 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.

La riduzione del consumo di suolo, in applicazione della soglia di riduzione, deve essere finalizzata alla strutturazione della rete di connessione ambientale per il collegamento tra gli elementi di valore ambientale presenti. A Varedo, attraverso la tavola 06 dell'integrazione del PTR (approvato con DCR n. XI/411 del 19/12/2018) e la tavola 05. D1, è possibile riscontrare che l'indice di urbanizzazione si stima entro un livello molto critico (superiore al 65%), risultando quindi superiore all'indice dell'Ato di riferimento, mentre l'indice di suolo netto ricade in una soglia molto critica (inferiore al 25%).

La soglia di riduzione e il contenimento del consumo di suolo per il territorio di Varedo

Si ricorda che il PTCP della Provincia di Monza e della Brianza risulta adeguato alla L.r. 31/2014. Pertanto dall'approfondimento dell'Allegato B alle NDA del PTCP "Adeguamento alla soglia regionale di riduzione del consumo di suolo" si evince che il Comune di Varedo rientra all'interno dei QAP n. 2 a cui corrisponde una soglia di riduzione del consumo di suolo così suddivisa: - 50% per le funzioni residenziali e - 45% per le altre funzioni.

Alle soglie di riduzione attribuite dalla Provincia il Comune applica le 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.

Sistema	Indicatore	Punteggio
a. Sistema insediativo	a.1 comuni polo	0
	a.2 incidenza degli AT su suolo libero vigenti al 2 dicembre 2014 in rapporto alla superficie territoriale (ST) del Comune	+0,5
	a.3 potenzialità di rigenerazione	+1,5
b. Sistema di mobilità		+2
c. Sistema paesaggistico ambientale	c.1 incidenza dei valori paesaggistico ambientali sul suolo utile netto (SUN)	-1
	c.2 incidenza delle superfici incluse in Parchi regionali (PR) e in Parchi locali di interesse sovracomunale (Plis) in rapporto alla superficie territoriale (ST) comunale	0
Totale variabili di adattamento		+3

Pertanto la riduzione del consumo di suolo che dovrà essere garantita dal comune di Varedo è pari a: **53% residenziale** e **48% altre funzioni**.

La qualità dei suoli liberi del territorio comunale di Varedo

Anzitutto, si ricorda che la riduzione del consumo di suolo è soggetta al rispetto dei criteri di qualità di cui al capitolo 4.3 dell'elaborato *"Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo"* dell'integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014.

Dunque, i temi della qualità dei suoli liberi che confluiscono nella "Carta del consumo di suolo" sono quelli utili a restituire il *grado di utilizzo agricolo*, la qualità ambientale e il valore paesaggistico dei suoli liberi, ossia dei suoli liberi nello stato di fatto indipendentemente dalle scelte di Piano, le loro peculiarità agronomiche, pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche.

Attraverso il metodo *Metland* elaborato da ERSAF, finalizzato a restituire i dati relativi al valore agricolo dei suoli, è possibile definire per il territorio di Varedo i contenuti afferenti al **grado di utilizzo agricolo dei suoli**.

Avendo precedentemente mostrato la fase di restituzione della capacità d'uso dei suoli, il passo successivo del Metodo Metland consiste nella lettura del grado di riduzione del valore di destinazione agricola reale, valutato in base all'uso reale del suolo. Lo strato informativo di riferimento utilizzabile è costituito dalla cartografia della destinazione d'uso agricola e forestale della Lombardia (Dusaf, 7) aggiornato al 2021.

L'interazione, dei suddetti strati informativi, è sintetizzata attraverso un indicatore quantitativo (a valori numerici più alti corrisponde un più alto valore agricolo) con un range teorico 0 - 114 successivamente normalizzato in classi di valore finali. Per tale scopo vengono adottati, con criterio ragionato, intervalli in grado di rappresentare la specificità e la distribuzione dei valori del sistema paesistico rurale provinciale. Le classi sono:

- **valore agricolo alto (punteggio >90):** comprende suoli caratterizzati da una buona capacità d'uso, adatti a tutte le colture o con moderate limitazioni e/o dalla presenza di colture redditizie;
- **valore agricolo moderato (punteggio indicativo 65/70-90):** vi sono compresi suoli adatti all'agricoltura e destinati a seminativo o prati e pascoli, ma con limitazioni colturali di varia entità e soggetti talvolta a fenomeni di erosione e dissesto, in particolare nelle zone montane;
- **valore agricolo basso o assente (punteggio indicativo <65/70):** comprende le aree naturali, non interessate dalle attività agricole, quelle aree agricole marginali e anche quelle abbandonate o in via di abbandono.

Per quanto concerne, invece, la qualità paesaggistica e naturalistica dei suoli, vengono rappresentati gli elementi di valore desunti alla scala locale e quelli derivanti dal Geoportale di Regione Lombardia e dal sito ERSAF. Taluni elementi evidenziano:

- le **peculiarità naturalistiche dei suoli**, ovvero gli elementi afferenti alla rete ecologica di livello sovracomunale, le classi 3, 4 e 5 del DUSAF (ove presenti), le rilevanze di carattere naturalistico (Basi ambientali) e gli elementi della REP (proposta PGT 2024);
- le **peculiarità paesaggistiche dei suoli**, ovvero gli elementi afferenti alla sensibilità morfo-vedutistica del PGT, quelli derivanti dal PPR e PTCP (ove presenti) e le rilevanze di carattere paesaggistico (Basi ambientali).

L'insieme degli elementi che definiscono il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le peculiarità naturalistiche e paesaggistiche dei suoli, a cui si sovrappongono i perimetri degli ambiti in previsione del PGT, sono riassunti nella tavola *"PR08 – Carta della qualità dei suoli liberi"*.

6.1. La verifica del consumo di suolo

Elementi dello stato di fatto e di diritto, superficie: urbanizzata, urbanizzabile, agricola o naturale alla data del 02 dicembre 2014 e al 2024

Per la strutturazione della verifica del consumo di suolo al 02 dicembre 2014 e al 2024, nel rispetto dei criteri della L.r. n.31/2014, si è uniformata un'unica legenda contenente gli elementi dello stato di fatto e di diritto (la ricognizione è stata effettuata attraverso indagini ortofoto, i dati DUSAF e la disciplina del PGT approvato nel 2014).

Per **superficie urbanizzata** si intende la categoria in cui vengono ricomprese le aree non più naturali e non più idonee all'uso agricolo a causa dell'intervento antropico e sulle quali sono in atto interventi di trasformazione approvati/dotati di titolo edilizio. Sono escluse dalla superficie urbanizzata le aree agricole, naturali, boscate, aree verdi con superficie > 2.500 mq.

Categoria	Componenti
Superficie urbanizzata	a) le superfici edificate ad uso residenziale, produttivo di beni e servizi, commerciale, terziario, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati alla data di adozione della variante di PGT; b) le superfici edificate per attrezzature pubbliche/private, di livello locale/sovracomunale, comprese le aree destinate alla sosta degli autoveicoli, le attrezzature cimiteriali (comprese le fasce di rispetto), i servizi di interesse generale e gli impianti tecnologici;

- c) le superfici occupate da strade interne al TUC/centro edificato e se, esterne al TUC/centro edificato, le strade come indicate dal livello informativo "area stradale" del DBT;
- d) le superfici dei lotti liberi edificabili e delle aree verdi pubbliche o di uso pubblico di superficie superiore a 2.500 mq;
- g) le superfici edificate disciplinate dal Piano delle Regole.

Per **superficie urbanizzabile** si intende la categoria in cui vengono ricomprese le aree di trasformazione non attuate alla data del 02 dicembre 2014 suoli liberi e le previsioni non attuate del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

Categoria	Componenti
Superficie urbanizzabile	a) gli Ambiti di trasformazione che interessano suolo libero previsti dal Documento di Piano, suddivisi per destinazione funzionale: residenziale e altre funzioni; b) le aree soggette a pianificazione attuativa previste dal Piano delle Regole, che interessano suolo libero con superficie > a 2.500 mq, nonché le stesse aree, di qualunque dimensione, se con perimetro non contiguo c) le aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal Piano delle Regole, che interessano suolo libero con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata di superficie superiore a 2.500 mq d) le aree per i nuovi servizi previsti dal Piano dei Servizi con perimetro non contiguo alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e) le aree per i nuovi servizi previsti dal Piano dei Servizi, con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata, comportanti edificazione e/o urbanizzazione di superficie > 2.500 mq f) le aree interessate da previsioni infrastrutturali di livello comunale e sovracomunale, da impianti tecnologici per smaltimento e depurazione di rifiuti e acque e per la produzione di energia in previsione; - Interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie comunali di riduzione del consumo di suolo ai sensi del comma 4 art. 2 della l.r. 31/14, individuabili sulla base della specifica deliberazione della Giunta regionale.

Infine, la superficie restante è la **superficie non classificabile come superficie urbanizzata, né come superficie urbanizzabile (ovvero superficie agricolo o naturale)**, indipendentemente dall'uso che la caratterizza. Oltre ai tradizionali ambiti agricoli, ambiti boscati ed ambiti di interesse naturale e paesaggistico, rientrano in questa categoria anche le attrezzature di servizio esistenti e previste dal Piano dei Servizi che sono connesse alla fruizione dei parchi urbani e territoriali pubblici o di uso pubblico e delle aree verdi e del sistema ambientale con superficie maggiore a 2.500 mq.

Categoria	Componenti
Superficie agricola o naturale	Ambiti agricoli; Ambiti boscati e formazioni vegetali minori, Aree verdi > 2.500 mq e corsi d'acqua.

L'articolazione della carta di verifica del consumo di suolo

Gli elementi che concorrono alla formazione della **Tavola "PR06 - Carta di verifica del consumo di suolo"** si suddividono in due sequenze temporali, le quali descrivono lo stato di fatto e di diritto al 2 dicembre 2014 e al 2024, le previsioni e le quantità degli ambiti di trasformazione non attuati al 02 dicembre 2014 e le previsioni e le quantità del PGT 2024:

1. Carta degli elementi dello stato di fatto e di diritto, superficie: urbanizzata, urbanizzabile, agricola o naturale alla data del 02 dicembre 2014

- (Modifiche e variazioni intercorse con il PGT 2016 e variante 2019)
2. Carta del consumo di suolo del PGT 2024

1. Carta degli elementi dello stato di fatto e di diritto, superficie: urbanizzata, urbanizzabile, agricola o naturale alla data del 02 dicembre 2014

Segue la sintesi delle informazioni presenti nella prima finestra, inerenti alle quantità della superficie urbanizzata, urbanizzabile e libera al 2014. La superficie urbanizzata incide, rispetto all'intero territorio di Varedo, del **9,2%**.

Categoria	Componenti	Quantità	Incidenza
Superficie urbanizzata (2014)	Elementi dello stato di fatto e di diritto effettuati con la ricognizione de: - la tavola della disciplina dei PGT approvati ante 2014; - il Database Topografico (rettificato/aggiornato 2023); - il Dusaf 5.0 (2015); - ortofoto AGEA 2015; - letture e verifiche mediante fotointerpretazione.	3.762.422 mq	78%
Superficie comunale ⁷		4.842.615 mq	100%

La **superficie urbanizzabile al 2014** incide, rispetto l'intero territorio comunale, per l'**4%**.

Categoria	Componenti	Quantità	Incidenza
Superficie urbanizzabile* (2014)	Superficie urbanizzabile da Documento di Piano	104.865mq	
	Superficie urbanizzabile da Piano delle Regole e Piano dei Servizi	66.069 mq	
	Totale	170.934	4%
Superficie comunale		4.842.615 mq	100%

Infine, la superficie restante, ovvero quella **agricola o naturale**, ammonta e incide:

Categoria	Componenti	Quantità	Incidenza
Superficie agricola o naturale	Superficie non classificabile come superficie urbanizzata, né come superficie urbanizzabile	909.259 mq	19%
Superficie comunale		4.842.615 mq	100%

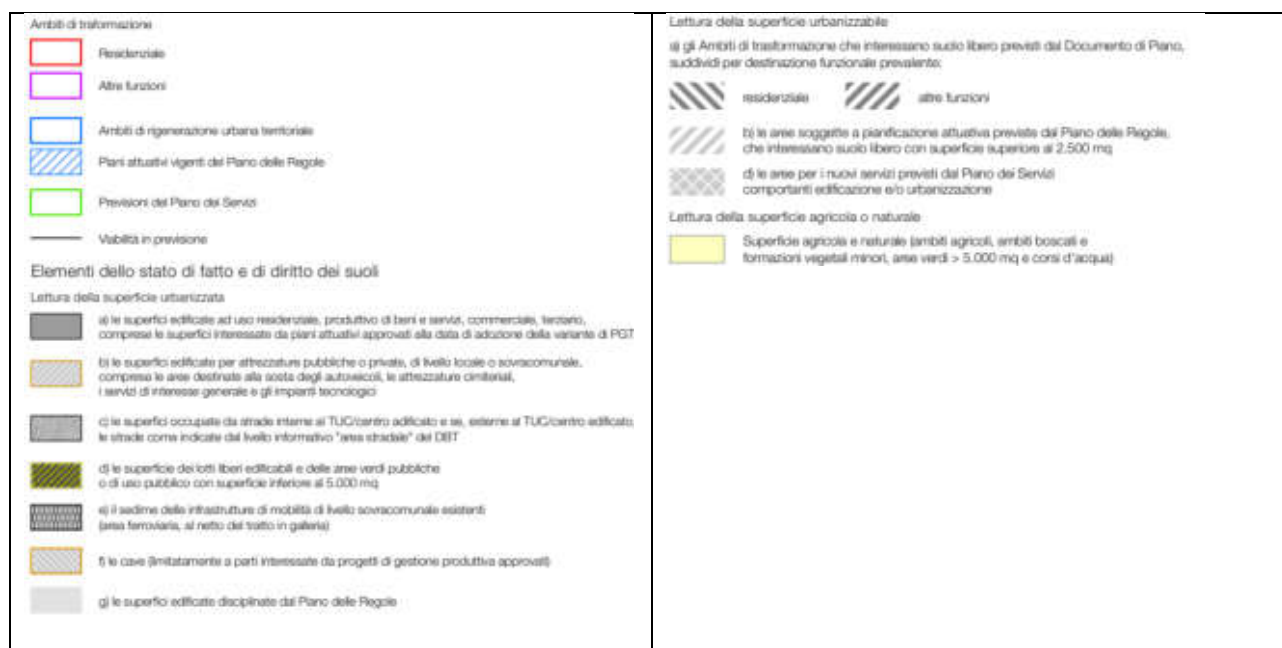
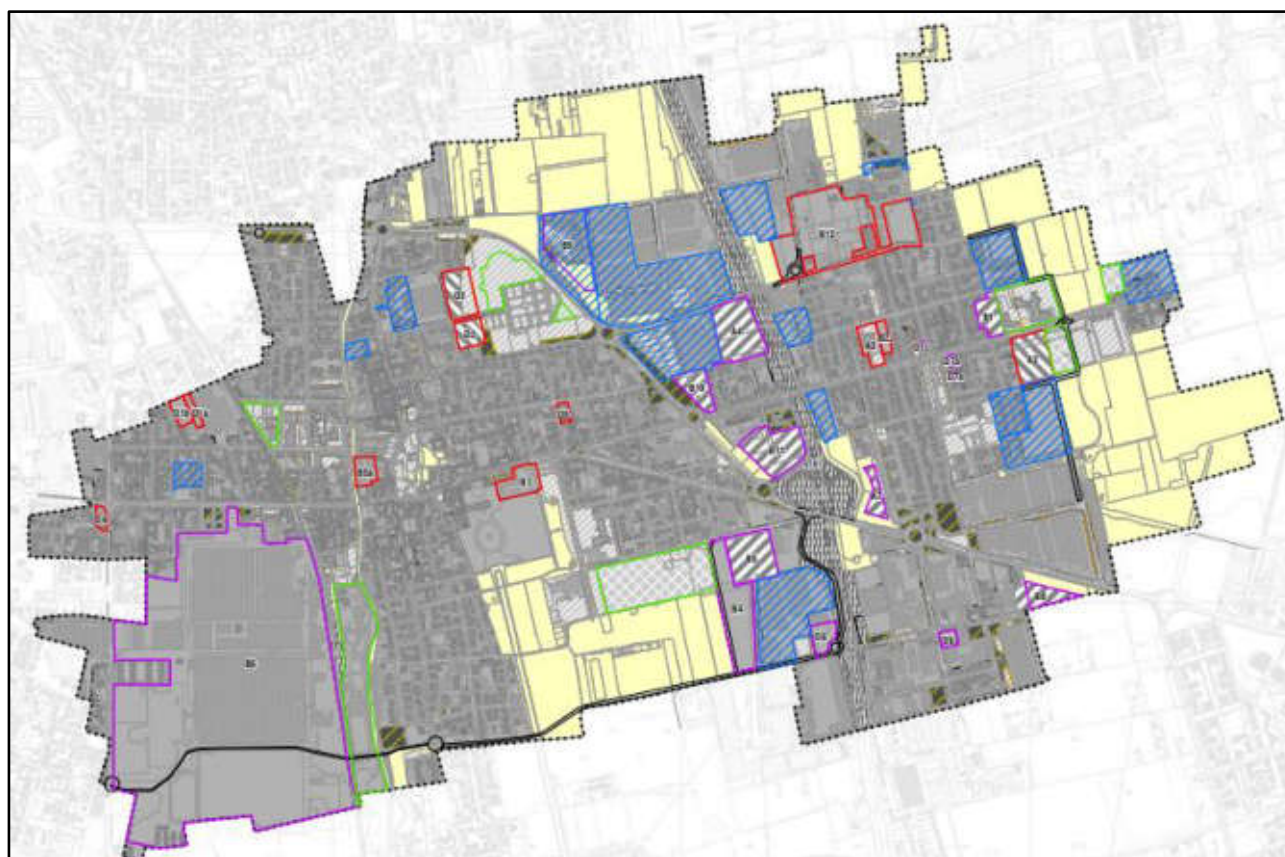
Gli estratti cartografici rappresento lo scenario del consumo di suolo al 2014.

Infine, la superficie restante, ovvero quella **agricola o naturale**, ammonta e incide:

Categoria	Componenti	Quantità	Incidenza
Superficie agricola o naturale	Superficie non classificabile come superficie urbanizzata, né come superficie urbanizzabile	909.259 mq	19%
Superficie comunale		4.842.615 mq	100%

⁷ La quantità è derivata dal computo della superficie in ambiente GIS dello strato informativo relativo al limite amministrativo assunto per la redazione del nuovo PGT

Gli estratti cartografici rappresentano lo scenario del consumo di suolo al 2014.



Al 2014, l'indice di consumo di suolo (ICS) risulta pari a **81,20%**.

Si ricorda che nel 2016 è intervenuto il nuovo PGT a cui è seguita nel 2019 una variante puntuale. In tal senso, nel 2016, si è operata una prima riduzione del consumo di suolo a seguito di riclassificazione e di attuazioni intercorse degli ambiti di previsione del Documento di Piano e del Piano delle regole con una variazione complessiva di - 22.222 mq della superficie urbanizzabile.

2. Carta del consumo di suolo del PGT 2024

Segue la sintesi delle informazioni presenti nella terza finestra, inerenti alle quantità della superficie urbanizzata, urbanizzabile e libera al 2024.

La superficie urbanizzata incide, rispetto all'intero territorio di Varedo, per il **77,8 %**.

Categoria	Componenti	Quantità	Incidenza
Superficie urbanizzata (2024)	Elementi dello stato di fatto e di diritto effettuati con la ricognizione de: - la tavola della disciplina del nuovo PGT; - il Database Topografico (rettificato/aggiornato); - il Dusaf 7.0 (2021); - ortofoto AGEA 2018-2019-2021; - letture e verifiche mediante fotointerpretazione.	3.767.230 mq	77,8%
Superficie comunale		4.842.615 mq	100%

La **superficie urbanizzabile al 2024** incide, rispetto l'intero territorio comunale, per il **2,4 %**.

Categoria	Componenti	Quantità	Incidenza
Superficie urbanizzabile* (2024)	Superficie urbanizzabile da Documento di Piano	63.310 mq	
	Superficie urbanizzabile da Piano delle Regole e Piano dei Servizi	53.587 mq	
	Totale	116.897 mq	2,4 %
* la quantità di superficie urbanizzabile è pari alla somma: (A) degli ambiti di trasformazione, confermati e rettificati del PGT adeguato alla L.r. n.31/2014, al netto delle superfici da mantenere a verde e/o verde di uso pubblico derivante dalle previsioni superiori a 2.500 mq e delle attuazioni intercorse; (B) degli ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi e del Piano delle Regole (computo GIS), confermati e rettificati e di nuova previsione del PGT adeguato alla L.r. n.31/2014.			
Superficie comunale		4.842.615 mq	100%

Infine, la superficie restante, ovvero quella **agricola o naturale**, ammonta e incide:

Categoria	Componenti	Quantità	Incidenza
Superficie agricola o naturale	Superficie non classificabile come superficie urbanizzata, né come superficie urbanizzabile	958.488 mq	19,8%
Superficie comunale		4.842.615 mq	100%

Nella finestra di progetto al 2024, si evidenzia che, considerate le attuazioni intercorse tra 2014 e il 2019 e tra il 2019 e il 2024, vi è un incremento della superficie urbanizzata che, comunque ha subito delle variazioni a seguito dello stralcio e ricollocazione in superficie agricola o naturale di alcune porzioni e di riclassificazione in superficie urbanizzabile di piani attuativi la cui convenzione è decaduta.

Al fine di una migliore illustrazione delle scelte rispetto ai criteri di redazione della tavola dello stato di fatto e di diritto dei suoli si evidenzia che:

- in tutte le soglie analizzate l'intera area ex SNIA, come previsto dai "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo del PTR", è stata inserita nella superficie urbanizzata dove rientrano *"a) le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza di fabbricati esistenti, salvo che non siano classificate come aree pubbliche o di uso pubblico dal Piano dei servizi) ad uso residenziale, produttivo di beni e servizi, commerciale, terziario [...]".* Le aree in oggetto, essendo sempre state classificate nel comparto produttivo ex SNIA, rientrano pienamente nella categoria indicata in tutte le soglie analizzate. Oltremodo le precitate aree sono interessate da interventi di caratterizzazione e, in parte, di bonifica oltre ad essere oggetto dal PTR quale ambito per la realizzazione di obiettivi prioritari quali le vasche di laminazione del Torrente Seveso, non potendo pertanto rientrare tra le superfici agricole o naturali;
- relativamente alle vasche di laminazione del Torrente Seveso (quale obiettivo prioritario di interesse regionale), rientrando tra gli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie comunali di riduzione del consumo di suolo ai sensi del comma 4 art. 2 della l.r. 31/14, individuabili sulla base della specifica deliberazione della Giunta regionale sono state inserite: i.) nella soglia 2016/2019 come indicato all'interno delle tavole di Piano per una superficie (computo gis) pari a 147.072 mq su superficie libera; ii.) nella soglia 2024 individuate secondo il progetto definitivo consegnato in Regione con note prot. Z1.34490 del 12/08/2019 e Z1.46415 del 25/11/2019 (perimetro aggiornato con nota Z1.41068 del 15/10/2021) per una superficie (computo gis) pari a 108.512 mq su superficie urbanizzata ricadendo all'interno del comparto produttivo ex SNIA.

Per quanto concerne la riduzione di superficie urbanizzabile operata dal nuovo PGT è pari a 54.037 mq.

Per traguardare l'obiettivo imposto dal PTCP si evidenzia che:

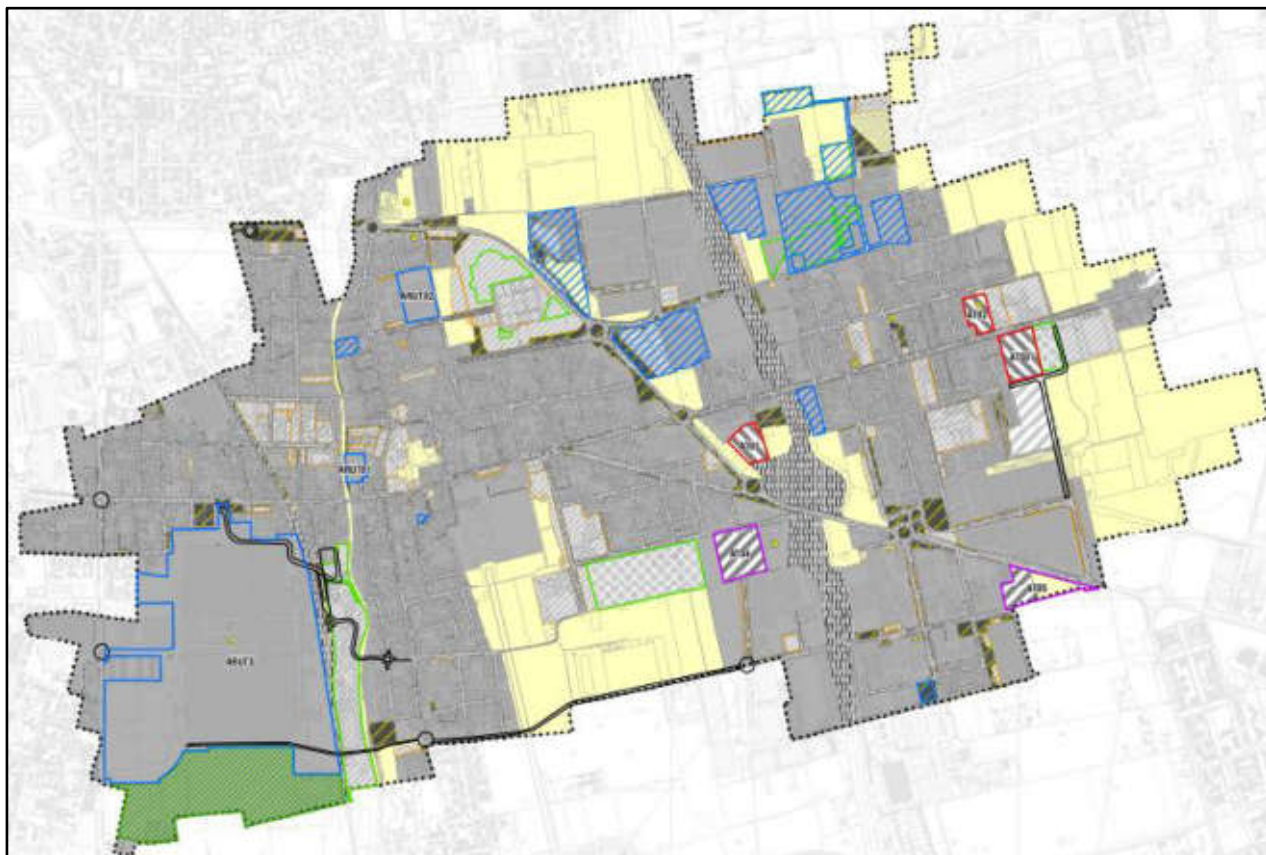
- la riduzione di superficie urbanizzabile operata dal Documento di Piano è pari a **41.555 mq** includendo le premialità previste dall'Allegato B alle NDA del PTCP "Adeguamento alla soglia regionale di riduzione del consumo di suolo" per le aree ricadenti in rete verde o in ambiti di interesse provinciale;
- la restante quota di riduzione di superficie urbanizzabile si è operato nelle more della perequabilità prevista dall'Allegato B alle NDA del PTCP "Adeguamento alla soglia regionale di riduzione del consumo di suolo" andando a rivedere alcune previsioni del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi per una superficie pari a **12.482 mq**.

In merito al ricorso alla perequabilità si evidenzia che la scelta è stata effettuata in linea con quanto previsto dai "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo" del PTR dove viene data ai Comuni la facoltà di proporre riduzioni non afferenti agli ambiti di

trasformazione del Documento di Piano a fronte di comprovate necessità urbanistiche. Secondo tale principio (e della facoltà prevista dall'allegato B delle NDA del PTCP) si evidenzia che:

- in merito agli ambiti di trasformazione rimanenti si configurano come completamente in quanto: l'AT01 è interclusa tra l'urbanizzato e due viabilità di rango sovracomunale; le AT02, AT03 e AT04 sono intercluse nell'urbanizzato; l'AT05 è un ambito di trasformazione con protocollo d'intesa istituzionale sottoscritto ad agosto 2015 ai sensi dell'art. 34 del PTCP;
- in attuazione del "corridoio primario a bassa o moderata antropizzazione del PTR" e della "rete verde di ricomposizione paesaggistica del PTCP" è stata individuata nella tavola PS03 "carta della rete ecologica" una direttrice di permeabilità principale tale da garantire una connessione est-ovest con il comune di Desio che oltremodo permette di attuare la rete verde di ricomposizione paesaggistica (art. 31 NDA del PTCP);
- per l'attuazione delle previsioni della rete ecologica la scelta operata all'interno del nuovo PGT è stata di eliminare una previsione a servizi e un'ex previsione così da rendere realizzabile il corridoio.

Gli estratti cartografici rappresentano lo scenario (in progetto) del consumo di suolo al 2024.



Ambiti di trasformazione	
	Residenziale
	Altre funzioni
	Ambiti di rigenerazione urbana territoriale
	Piani attuativi vigenti del Piano delle Regole
	Previsioni del Piano dei Servizi
	Interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza intercomunale per i quali non trovano applicazione le regole comunali di riduzione del consumo di suolo ai sensi del comma 4 art. 2 della L. 31/14, individuabili sulla base della specifica deliberazione della Giunta regionale. Previsione 2016 pari a 147.272 mq (compreso gli su superficie ibrida) Previsione 2024 pari a 139.512 mq (compreso gli su superficie urbanizzata)
	Validità e precisione

Elementi dello stato di fatto e di diritto dei suoli

Letture della superficie urbanizzata:

- a) le superfici edificate ad uso residenziale, produttivo di beni e servizi, commerciali, terziari, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati alla data di adozione della variante di PGT
- b) le superfici edificate per attrezzature pubbliche o private, di livello locale o sovracomunale, comprese le aree destinate allo stallo degli autoveicoli, le attrezzature sportive, i servizi di interesse generale e gli impianti tecnologici
- c) le superfici occupate da strade interne al TU/Civico edificate e ex, esterne al TU/Civico edificate, le strade come indicate dal livello informativo "area stradale" del DBT
- d) le superfici dei tutti edifici e delle aree verdi pubbliche o di uso pubblico con superficie inferiore ai 5.000 mq
- e) il sedime delle infrastrutture di mobilità di livello sovracomunale esistenti (senza ferroviaria, al netto del tratto in galleria)
- f) le cave (inattivamente o parti interessate da progetti di gestione produttiva approvati)
- g) le superfici edificate disaccoppiate dal Piano delle Regole

Letture della superficie urbanizzabile:

- a) gli Ambiti di trasformazione che interessano suoli liberi previsti dal Documento di Piano, suddivisi per destinazione funzionale prevalente:
 - residenziale
 - altre funzioni
- b) le aree soggette a pianificazione attuativa prevista dal Piano delle Regole, che interessano suoli liberi con superficie superiore ai 2.500 mq
- c) le aree per i nuclei servizi previsti dal Piano dei Servizi, comprendenti edificazione e/o urbanizzazione

Letture della superficie agricola o naturale:

- Superficie agricole e naturali (territori agricoli, ambiti boschi e formazioni vegetali minori, aree verdi > 5.000 mq e corsi d'acqua)

Ambiti di trasformazione PGT 2024						
Ambito	Superficie urbanizzabile		Superficie verde		Superficie urbanizzata	
	mq	%	mq	%	mq	%
AT01	8.255	99%	-	0%	92	1%
AT02	6.786	100%	-	0%	-	0%
AT03	13.509	100%	-	0%	-	0%
AT04	16.403	97%	-	0%	448	3%
AT05	8.357	54%	7.043	45%	100	1%
ARUTS	-	0%	-	0%	350.207	100%
ARUT01	-	0%	-	0%	4.601	100%
ARUT02	-	0%	-	0%	13.764	100%
Totale	53.310	87%	7.043	12%	640	1%

Al 2024, l'indice di consumo di suolo (ICS) risulta pari a **80,2%**.

Al fine di migliorare la lettura e la comprensione della tavola PR06 "Carta della verifica del consumo di suolo", si riporta, l'estratto inerente alle variazioni del consumo di suolo intervenute tra il PGT vigente al 2014 e il nuovo PGT adeguato alla l.r. n.31/2014, ovvero gli ambiti che hanno contribuito alla riduzione e/o incremento del consumo di suolo. Oltremodo, sono indicate anche in questo riquadro, le variazioni avvenuto a seguito di attuazioni interscisi. Le suddette variazioni sono:

VERIFICA CONSUMO DI SUOLO				
	Documento di Piano (AT)		Piano delle regole e piano dei servizi (previsioni)	Totale superficie urbanizzabile
T0 - Superficie urbanizzabile PGT vigente al 02 dicembre 2014	Residenziale A2, D2 (parte) e D3 (parte)	Altre funzioni B1, A4, A7, B5, B8, B10 e B11	FAV + previsioni servizio + viabilità	
	24.398	80.467	66.069	170.934
Riduzione richiesta (Allegato B PTC)	Riduzione 53% residenziale da DP	Riduzione 48% altre funzioni da DP		Totale richiesta (A)
	12.931	38.624	-	51.555
T1 - PGT2016 / variante puntuale PGT 2019	Riduzioni da PGT2016 residenziale da DP	Riduzioni da PGT2016 altre funzioni da DP		Totale variazioni (B)
Variazioni previsioni	ex D3, ex D2	ex A7 e ex B10		
	12.635	16.255	-	
	Ampliamenti da PGT2016 residenziale da DP	Ampliamenti da PGT2016 altre funzioni da DP		
	- AT1			
	0	6.669	-	22.223
T2 - PGT2024	Riduzioni PGT2023 residenziale da DP	Riduzioni PGT2024 altre funzioni da DP	Riduzioni PGT2024 da previsioni PR e PS	Totale variazioni (C)
Variazioni previsioni	- AT2 (ex B11) e AT1	ServPrev (ex RSA Valera) e parte ex FAV Valera (7.500 mq)		
	0	19.834	12.482	31.818
T2 - PGT2024	Superficie urbanizzabile ambiti residenziali DP	Superficie urbanizzabile ambiti altre funzioni DP	Superficie urbanizzabile previsioni PR e PS	Totale superficie urbanizzabile PGT 2023
Superficie urbanizzabile	11.763	53.547	53.587	116.897

VERIFICA CONSUMO DI SUOLO PGT 2024			
	CONSUMO DI SUOLO - DP	CONSUMO DI SUOLO - PR e PS	Riduzione superficie urbanizzabile
(A) Rid. sup. urbanizzabile richiesta (mq)	51.555	-	51.555
(B+C) Rid. sup. urbanizzabile operata (mq)	41.555	12.482	54.037
Differenza (mq) = B + C - A	10.000	12.482	2.482

*si precisa che per il raggiungimento degli obiettivi di riduzione del consumo di suolo è stata utilizzata la facoltà di perequabilità di cui all'allegato B del PTC della Provincia di Monza e della Brianza per una superficie pari a 12.482 mq (per approfondimenti si rimanda al capitolo 6 parte III della relazione di piano)

Dal rapporto tra le suddette riduzioni e gli incrementi, si evince quanto segue:

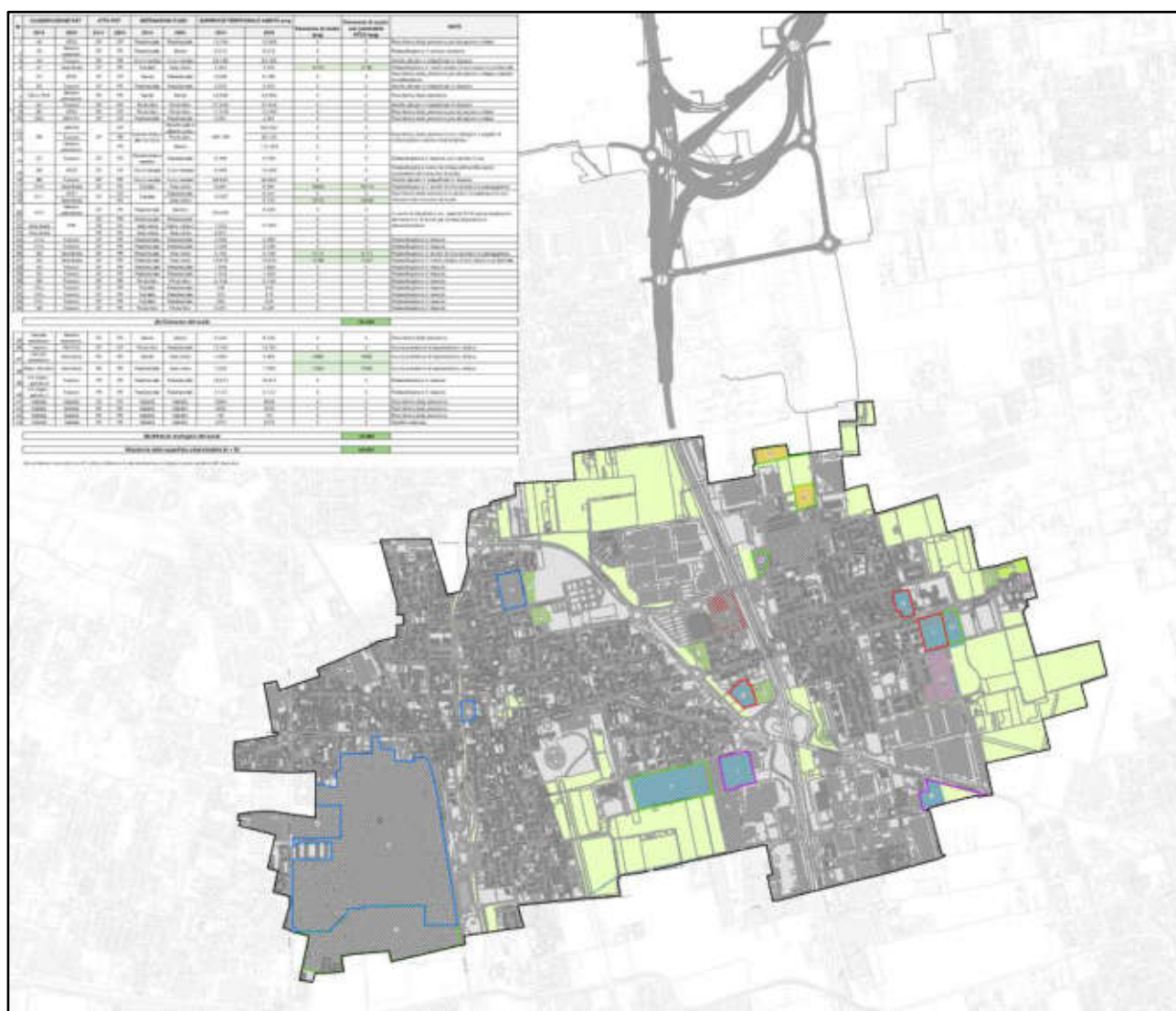
- Riduzione operata dal Documento di Piano: 41.555 mq;
- Riduzione operata dal Piano delle Regole e dei Servizi: 12.482 mq.

Il prospetto completo è riassunto nella tavola PR06. Riassumendo, la verifica del consumo di suolo operata dal PGT comporta una riduzione di **54.037 mq**, con una quota aggiuntiva di 2.482 mq rispetto alla quota di riduzione (51.555mq) derivata dai criteri della L.r. n.31/2014.

6.2. La verifica del bilancio ecologico di suolo

In quest'ultima sezione, invece, si dà conto delle singole variazioni intervenute ai fini della riduzione del consumo di suolo e, oltremodo, del complesso di riconferme, stralci, rettifiche e nuove previsioni di Piano intercorse tra del PGT vigente alla data del 02/12/2014 e il nuovo PGT, traguardando così la verifica del bilancio ecologico di suolo. Seguono gli estratti della *Tavola "PR07 - Carta di verifica del bilancio ecologico del suolo"* in cui è contenuta:

- la lettura semplificata degli elementi dello stato di fatto e di diritto della TERZA finestra della precitata *Tavola PR06*, ovvero gli elementi la carta del consumo di suolo del PGT 2024;
- la tipologia delle variazioni intervenute ai fini del consumo di suolo e, in generale, tra il PGT 2014 e il PGT 2024.



Rispetto al complesso di variazioni intervenute tra il 2014 e il 2024, ovvero la disaggregazione della riduzione/incremento degli ambiti in previsione ai fini del consumo di suolo, la lettura seguente mette in evidenza esclusivamente le variazioni intercorse al fine della verifica del bilancio ecologico di suolo. Le variazioni (riduzioni ed incrementi) risultano essere:



Superficie agricola o naturale confermata

ovvero, n.2 ambiti o porzioni di superficie agricola o naturale inseriti in un piano attuativo ma confermandone l'uso naturale o a parco pubblico pari a 16.354 mq;



Superficie urbanizzabile attuata e trasformata in superficie urbanizzata

ovvero, n.2 ambiti o porzioni di superficie urbanizzabile trasformati in superficie urbanizzata a seguito di attuazione pari a 23.703 mq;



Superficie urbanizzabile confermata

ovvero, n.10 ambiti o porzioni di superficie urbanizzabile con previsioni riconfermate in superficie urbanizzabile pari a 118.226 mq;



Superficie urbanizzabile trasformata in superficie agricola o naturale

ovvero, n.6 ambiti o porzioni di superficie urbanizzabile trasformati in superficie agricola o naturale pari a 34.653 mq;



Superficie urbanizzata trasformata in superficie agricola o naturale

ovvero, n.1 ambiti o porzioni di superficie urbanizzata riportata in superficie agricola o naturale pari a 7.755 mq;



Superficie urbanizzata trasformata in superficie urbanizzabile

ovvero, n.2 ambiti o porzioni di superficie urbanizzata riportata in superficie urbanizzabile a seguito di pianificazione attuativa decaduta pari a 21.353 mq;



Superficie urbanizzata confermata

ovvero, n.21 ambiti o porzioni di superficie urbanizzata riconfermata pari a 641.660 mq (in incremento);

Per quanto concerne, invece, l'insieme delle variazioni che hanno portato alla verifica complessiva del bilancio ecologico di suolo, si è provveduto a redigere una tabella di raccordo inserita all'interno della *Tavola PR07*. Si precisa che il codice attribuito ad ogni variazione, corrisponde a quanto riportato nella tabella di raccordo riportata in seguito.

Id	CLASSIFICAZIONE PGT		ATTO PGT		DESTINAZIONI D'USO		SUPERFICIE TERRITORIALE AMBITO (mq)		Consumo di suolo (mq)	Consumo di suolo con premialità PTCP (mq)	NOTE
	2014	2024	2014	2024	2014	2024	2014	2024			
1	A2	AT03	DP	DP	Residenziale	Residenziale	13.704	13.509	0	0	Riconferma della previsione per attuazione unitaria
2	A3	Servizio esistente	DP	PS	Residenziale	Servizi	6.012	6.012	0	0	Riclassificazione in servizio esistente
3	A4	Tessuto	DP	PR	Commerciale	Commerciale	20.786	20.786	0	0	Ambito attuato e riclassificato in tessuto
4	A7	Area libera	DP	PR	Terziario	Area verde	4.944	4.944	-4446	-5780	Riclassificazione in verde urbano di connessione ambientale
5	B1	AT02	DP	DP	Servizi	Residenziale	6.586	6.786	0	0	Riconferma della previsione per attuazione unitaria e cambio di destinazione
6	B2	Tessuto	DP	PR	Residenziale	Residenziale	2.833	2.833	0	0	Ambito attuato e riclassificato in tessuto
7	B3a e B3b	Servizio previsione	PS	PS	Servizi	Servizi	42.666	42.666	0	0	Riconferma della previsione
8	B4	Tessuto	DP	PR	Produttivo	Produttivo	27.448	27.448	0	0	Ambito attuato e riclassificato in tessuto
9	B5	AT04	DP	DP	Produttivo	Produttivo	17.678	15.500	0	0	Riconferma della previsione per attuazione unitaria
10	B5a	ARUT01	DP	DP	Residenziale	Residenziale	5.091	4.601	0	0	Riconferma della previsione per attuazione unitaria
11	B6	ARUTS	DP	DP	Residenziale e altre funzioni	Residenziale e altre funzioni	482.786	350.207	0	0	Riconferma della previsione con ridisegno a seguito di individuazione vasche di laminazione
12		Tessuto		PR		Produttivo		20.153	0	0	
13		Servizio previsione		PS		Servizi		112.426	0	0	
14	B7	Tessuto	DP	PR	Residenziale e terziario	Residenziale	9.166	9.166	0	0	Riclassificazione in tessuto con cambio d'uso
15	B8	AT05	DP	DP	Commerciale	Commerciale	6.428	15.500	0	0	Riclassificazione come da intesa sottoscritta senza incremento del consumo di suolo
16	B9	Tessuto	DP	PR	Commerciale	Commerciale	23.224	23.224	0	0	Ambito attuato e riclassificato in tessuto
17	B10	Area libera	DP	PR	Terziario	Area verde	8.561	8.561	-8058	-10475	Riclassificazione in ambiti di ricomposizione paesaggistica
18	B11	AT01	DP	DP	Terziario	Residenziale	18.267	8.347	0	0	Riconferma della previsione e cambio di destinazione con riduzione del consumo di suolo
19		Area libera		PR		Area verde		9.742	-9742	-12665	
20	B12	Servizio previsione	DP	PS	Residenziale	Servizio	63.528	6.056	0	0	In corso di attuazione con variante 2019 senza incremento del consumo di suolo per diversa
21		PAV	DP	PR	Residenziale	Residenziale		74.925	0	0	



22	Area libera		PR	PS	Area verde	Parco urbano	7.553		0	0	disposizione planivolumetrica
23	Area libera		PR	PR	Area verde	Area verde	8.801		0	0	
24	D1a	Tessuto	DP	PR	Residenziale	Residenziale	2.060	2.060	0	0	Riclassificazione in tessuto
25	D1b	Tessuto	DP	PR	Residenziale	Residenziale	3.439	3.439	0	0	Riclassificazione in tessuto
26	D2	Area libera	DP	PR	Residenziale	Area verde	5.705	5.758	-5111	-5111	Riclassificazione in ambiti di ricomposizione paesaggistica
27	D3	Area libera	DP	PR	Residenziale	Area verde	10.840	10.840	-5788	-7524	Riclassificazione in verde urbano di connessione ambientale
28	D4	Tessuto	DP	PR	Residenziale	Residenziale	1.800	1.800	0	0	Riclassificazione in tessuto
29	D5	Tessuto	DP	PR	Residenziale	Residenziale	1.650	1.650	0	0	Riclassificazione in tessuto
30	D6	Tessuto	DP	PR	Produttivo	Produttivo	2.159	2.159	0	0	Riclassificazione in tessuto
31	D7a	Tessuto	DP	PR	Terziario	Residenziale	548	548	0	0	Riclassificazione in tessuto
32	D7b	Tessuto	DP	PR	Terziario	Residenziale	376	376	0	0	Riclassificazione in tessuto
33	D7c	Tessuto	DP	PR	Terziario	Residenziale	359	359	0	0	Riclassificazione in tessuto
34	D8	Tessuto	DP	PR	Produttivo	Produttivo	5.281	5.281	0	0	Riclassificazione in tessuto

(A) Consumo del suolo	-41.555
-----------------------	---------

Id	CLASSIFICAZIONE PGT		ATTO PGT		DESTINAZIONI D'USO		SUPERFICIE TERRITORIALE AMBITO (mq)		Consumo di suolo (mq)	Consumo di suolo con premialità PTCP (mq)	NOTE
	2014	2024	2014	2024	2014	2024	2014	2024			
35	Servizio previsione	Servizio previsione	PS	PS	Servizi	Servizi	8.535	8.535	0	0	Riconferma della previsione
36	Tessuto	ARUT02	DP	DP	Produttivo	Residenziale	13.764	13.764	0	0	Nuova previsione di rigenerazione urbana
37	Servizio previsione	Area libera	PS	PR	Servizi	Area verde	4.982	4.982	-4982	-4982	Nuova previsione di rigenerazione urbana
38	Piano attuativo	Area libera	PR	PR	Residenziale	Area verde	7.500	7.500	-7500	-7500	Nuova previsione di rigenerazione urbana
39	PII Valera - ambito B	Tessuto	PR	PR	Residenziale	Residenziale	18.841	18.841	0	0	Riclassificazione in tessuto
40	PII Valera - ambito C	Tessuto	PR	PR	Residenziale	Residenziale	2.512	2.512	0	0	Riclassificazione in tessuto
41	Viabilità	Viabilità	PS	PS	Viabilità	Viabilità	6094	6094	0	0	Riconferma della previsione
42	Viabilità	Viabilità	PS	PS	Viabilità	Viabilità	4632	4632	0	0	Riconferma della previsione
43	Viabilità	Viabilità	PS	PS	Viabilità	Viabilità	707	707	0	0	Riconferma della previsione
44	Viabilità	Viabilità	PS	PS	Viabilità	Viabilità	2379	2379	0	0	Viabilità realizzata

(B) Bilancio ecologico del suolo	-12.482
----------------------------------	---------

Riduzione della superficie urbanizzabile (A + B)	-54.037
--	---------