

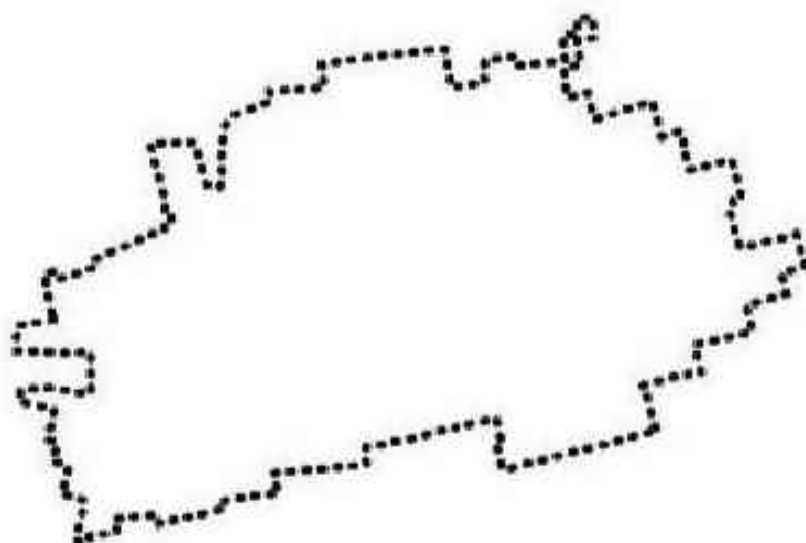


COMUNE DI VAREDO (Provincia di Milano)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

al sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n°12

PIANO DELLE REGOLE



OGGETTO: RELAZIONE.

Progetto
B.C.G. ASSOCIATI
Massimo Giuliani

Collaboratori
Marco Cavallotti
Simone Vavala
Tosca Marco
Rosaria Verardi
Marisa Zuzzaro

Valutazione Ambientale Strategica
Carlo Gerosa

Sindaco
Sergio Daniel

Assessore alla Programmazione del Territorio
Riccardo Padovani

Settore Urbanistica e Territorio (responsabile)
Grazia Marelli

Segretario Comunale
Giuseppe Mendicino

Scala:

Data:

Allegato:

Giugno 2009

C.3

Sommario

1. CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE	3
2. ANALISI DEL SISTEMA URBANO	5
2.1. Il nucleo storico.....	5
2.2. Il tessuto urbano.....	8
2.3. I sub-sistemi fondativi della morfologia urbana	12
2.4. La SNIA VISCOSA	15
3. IL PATRIMONIO STORICO-ARCHITETTONICO E AMBIENTALE	19
3.1. Le emergenze architettoniche.....	19
3.2. Il Parco del Grugnotorto	22
4. IL PROGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE	28
5. PRINCIPALI CONTENUTI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	30

1. CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

Ai sensi della legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, art.10 il Piano delle Regole ha il compito di:

- definire, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- indicare gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- individuare le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- contenere, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b);

Il Piano ha inoltre il compito di individuare:

- 1) le aree destinate all'agricoltura;
- 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
- 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il piano delle regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 1, lettera b), le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Per gli ambiti di cui sopra, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- rapporti di copertura esistenti e previsti;
- altezze massime e minime;
- modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo
- idrografico superficiale;
- destinazioni d'uso non ammissibili;
- interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;

- requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

In particolare, per le aree destinate all'agricoltura il Piano:

- detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda;
- recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
- individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.

Per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano territoriale paesistico regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale.

Per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

2. ANALISI DEL SISTEMA URBANO

Il nucleo storico

Le prime mappe storiche di Varedo, a partire dal XVIII sec., mostrano il centro storico che dalla riva destra del fiume Seveso si sviluppa lungo la strada Comunale (oggi via Vittorio Emanuele) con un sistema di corti e ampi spazi aperti (giardini, orti e vigne) fino ad arrivare alla villa Bagatti che costituisce il confine est del nucleo urbano.

Questo si è formato ai due lati dell'asse stradale est-ovest che sin dall'origine ha costituito la spina centrale di Varedo dove è ubicata la chiesa parrocchiale e intorno alla quale si è sviluppata la città, rappresentando il principale collegamento con i comuni limitrofi; Varedo è inoltre attraversata da un'altra antica strada detta "Comasina" con direzione Nord-Sud che collega Milano a Como seguendo il percorso del fiume Seveso.

Questa strada, esistente già in epoca medievale, venne ritracciata dagli austriaci alla fine del Settecento secondo il percorso attuale.

Nel catasto teresiano del 1722 è già visibile anche la cascina Valera, che costituisce un borgo a se stante, con la nobile Villa Agnesi e la residenza agricola organizzata secondo la classica tipologia a corte.

Questa tipologia, tipica di tutta la Lombardia e presente in molti comuni della Brianza, è legata all'agricoltura, che sostiene l'economia fino alla seconda metà del 1800, in particolare con la coltivazione dei bachi da seta.



Figura 1 Mappa di Varedo 1721

In tutta la Brianza la presenza di corsi d'acqua favorì l'insediamento delle prime attività manifatturiere (filande) legate alla coltivazione dei gelsi; a causa di una malattia del baco

diffusasi tra il 1850 e il 1870, la coltivazione e lavorazione della seta fu soppiantata nei primi anni del XX secolo dalle fibre artificiali.

E' infatti in questo periodo che nascono nel Nord di Milano gli stabilimenti della SNIA che, assieme alla produzione del mobile, rappresenta la principale attività industriale della Brianza.

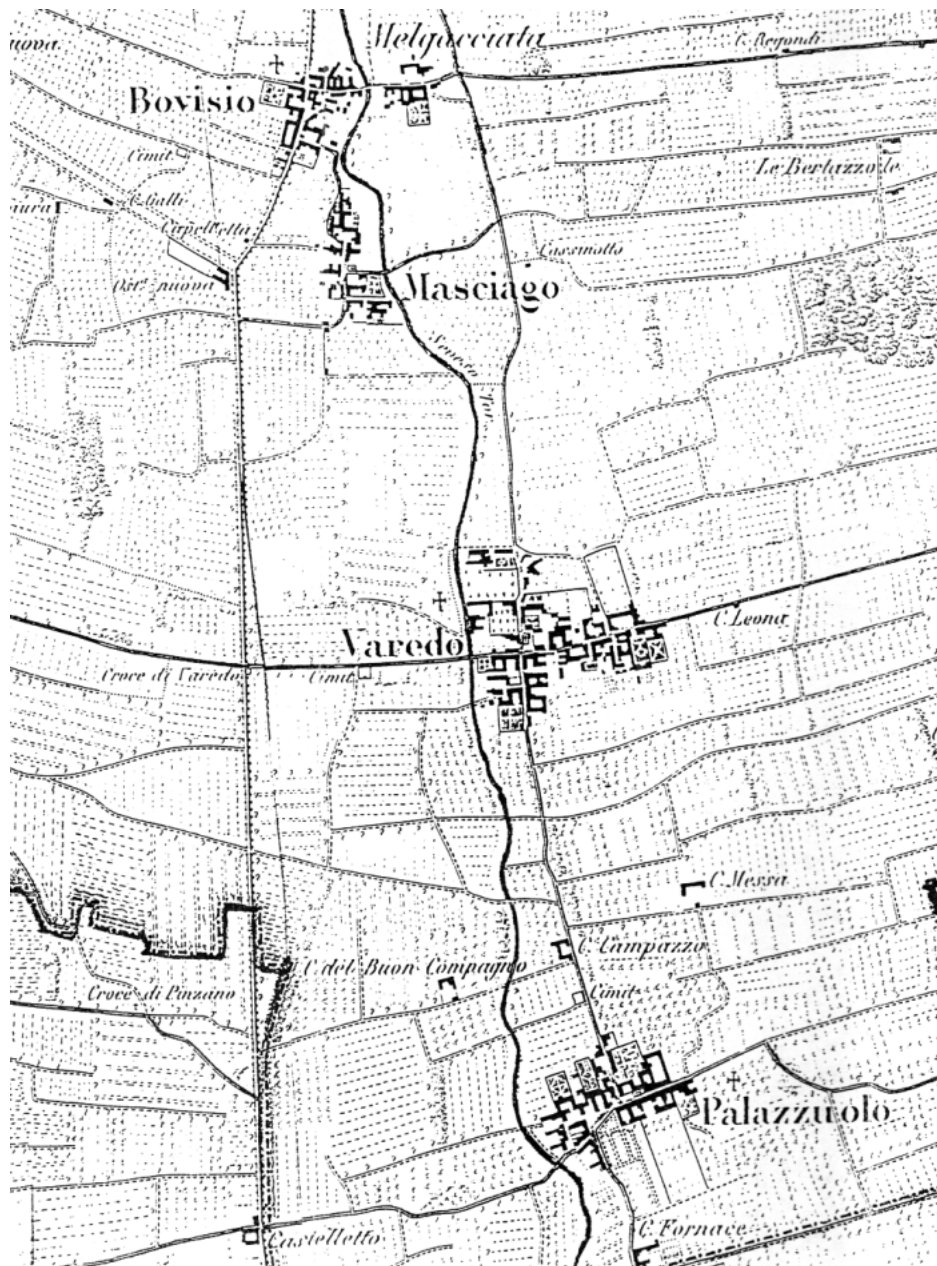


Figura 2 Mappa storica 1816

La corte costituisce la tipologia più diffusa nel centro storico di Varedo, con il cortile al centro e gli edifici su due o tre lati, a comporre una corte aperta o chiusa; le costruzioni

comprendono le funzioni di servizio (fienili, stalle, legnaia ecc.) e le abitazioni, dove vivono i contadini e affittuari dei proprietari terrieri.

La corte si presenta comunque come un quadrilatero chiuso da una cinta perimetrale, con un unico ingresso spesso costituito da un passaggio coperto al piano terra del fabbricato principale su strada; la vita nella corte si svolgeva prevalentemente all'aperto, nello spazio centrale, dove era presente anche il pozzo.

Sull'asse est – ovest, spina centrale di Varedo, sorgono anche le Ville storiche, realizzate nel Settecento quando la Brianza rappresentava, oltre che una fertile area agricola per i proprietari terrieri, anche un luogo di villeggiatura: villa Medici, villa Bagatti Valsecchi e Villa Agnesi.

Fino alla fine del 1800 é ben leggibile nel tessuto urbano la permanenza delle corti, con l'intensificarsi dell'edificato nello stesso sedime urbano, dato il forte aumento della popolazione.

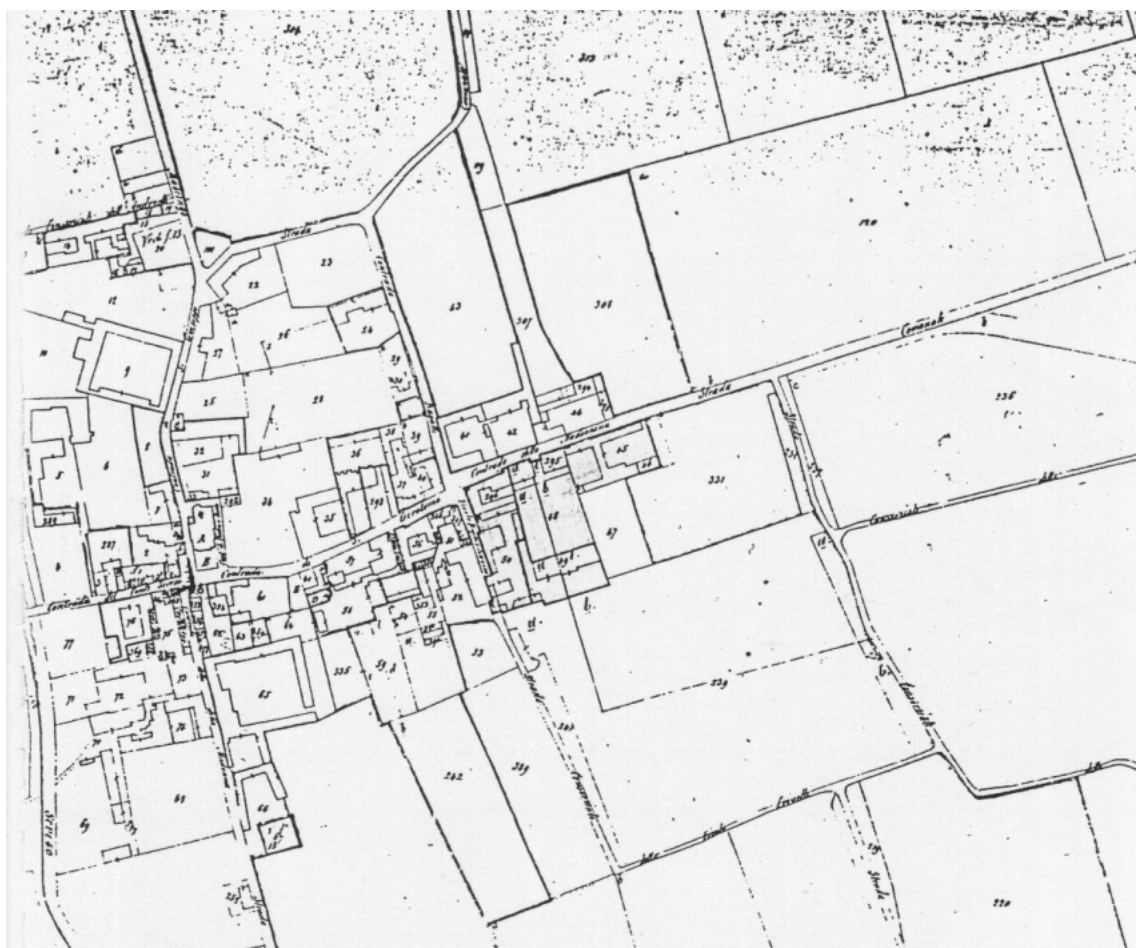


Figura 3 Mappa catastale 1856

Nel secolo successivo le corti subiscono molte modificazioni con parziali o totali demolizioni, concomitanti all'affermazione dell'economia industriale; l'immagine del nucleo centrale risulta infatti oggi eterogenea per soglia di edificazione e tipologia costruttiva.

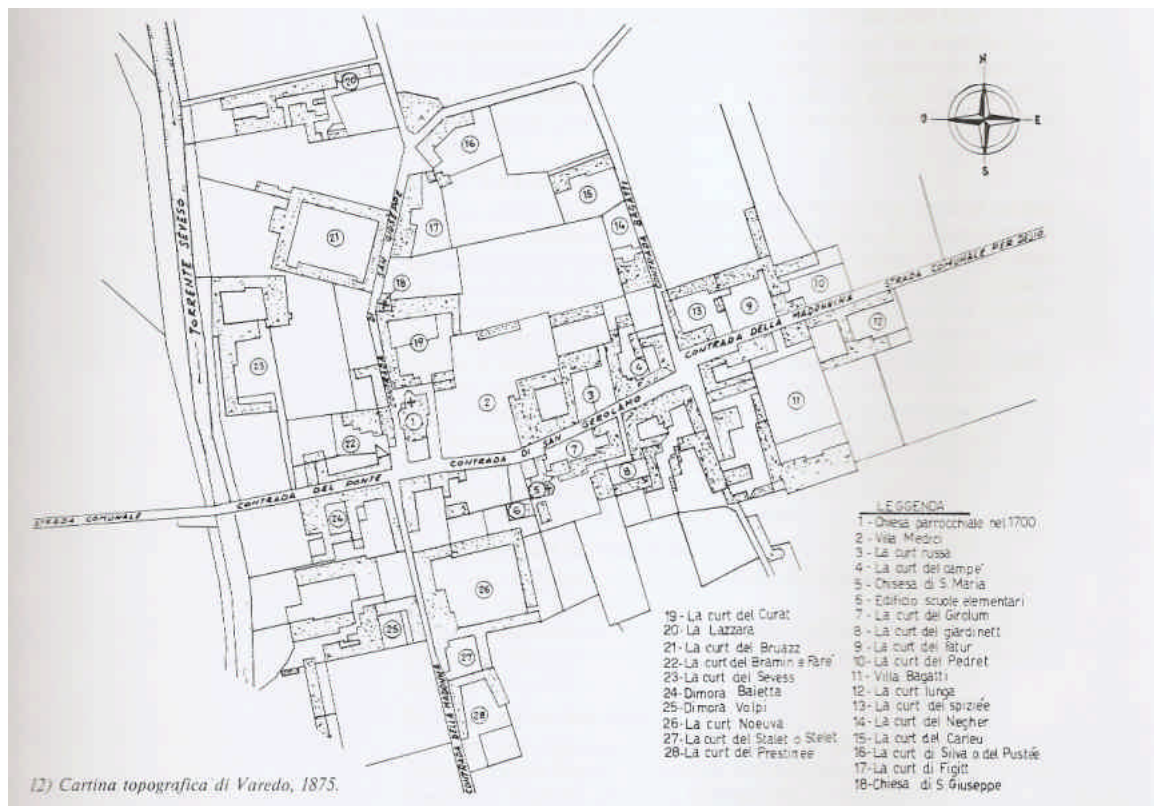


Figura 4 Carta topografica di Varedo con individuazione delle corti e vecchi quartieri, 1875

Con l'insediamento della SNIA e la realizzazione della Ferrovia il centro urbano si sviluppa fino alla prima metà del '900 allargando i confini verso Nord e Sud del nucleo originario, occupando il terreno libero tra le principali infrastrutture esistenti.

Con il secondo dopoguerra e il più recente sviluppo industriale lungo la superstrada Milano-Meda, il comune di Varedo ha avuto una nuova espansione a Est del tracciato stradale, che si configura però come un quartiere a sé stante e totalmente sconnesso dal tessuto urbano preesistente.

Per l'analisi dell'attuale morfologia urbana si rimanda al par.2.2.

Il tessuto urbano

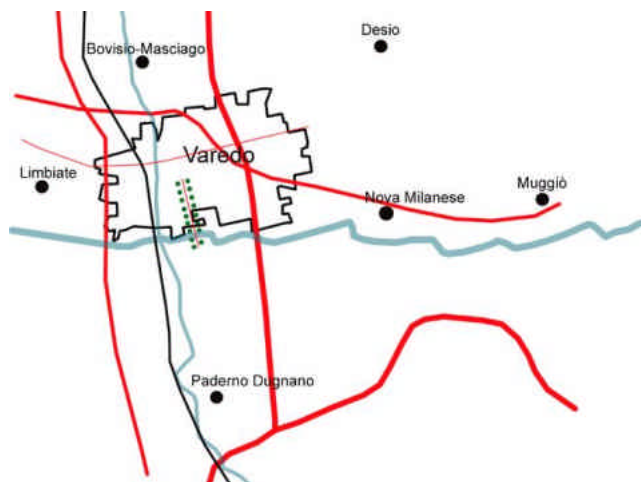
L'analisi del tessuto urbano di Varedo evidenzia chiaramente come due elementi sono stati fondamentali nella definizione della morfologia urbana: la rete infrastrutturale e la presenza del fiume Seveso.

La rete infrastrutturale è costituita dalle due direttrici Nord-Sud (nuova Valassina e nuova Comasina, ubicate rispettivamente sul lato Est e Ovest del territorio comunale) e dalla Strada Provinciale Monza – Saronno con direzione Est-Ovest, che interseca entrambi i suddetti assi stradali.

La linea ferroviaria esistente è la Milano-Asso delle Ferrovie Nord, il cui tracciato risulta pressoché parallelo a quello delle direttrici Nord-Sud.

La presenza di queste infrastrutture e del fiume Seveso, che attraversa il centro di Varedo, genera diverse fratture nel tessuto della città, dando luogo a sistemi urbani separati.

Se da una parte quindi le vie di comunicazione rappresentano elementi positivi per il territorio, per il contributo che hanno dato e continuano a offrire per la crescita del Comune, dall'altra generano ricadute negative, dato l'intenso utilizzo indotto da un traffico di tipo sovracomunale che porta inquinamento ambientale e acustico, oltre che generare delle barriere fisiche fra le diverse parti della città.



Come in tutta la provincia di Milano e Monza infatti il tasso di motorizzazione è molto alto e benché le arterie esistenti facilitino gli spostamenti degli abitanti dell'area verso i principali centri di gravitazione (Milano, Monza, Como), nello stesso tempo rappresentano una criticità per gli attraversamenti del territorio comunale.

D'altra parte anche la presenza della ferrovia, con il passaggio a livello in corrispondenza di via Umberto I, determina inevitabilmente una separazione tra due parti della città e una situazione di criticità per il traffico locale.

L'altra infrastruttura, di tipo naturale, che genera alcuni aspetti di criticità è il torrente Seveso in quanto fa' parte del bacino più inquinato di Lombardia (quello del Lambro-Seveso-Olona) ed è oggi molto poco percepibile all'interno del tessuto urbano; d'altra parte il fiume rappresenta anche un'opportunità e un elemento di ricchezza del territorio, da valorizzare all'interno del sistema ambientale esistente.

Quest'ultimo è costituito principalmente dal Parco del Grugnotorto che circonda il comune di Varedo sui confini Sud e Est e si estende complessivamente in 6 Comuni con una superficie totale di 800 ettari.

Il Parco, in un contesto fortemente urbanizzato quale quello di Varedo e in generale di tutta la Brianza, costituisce un'importante area di salvaguardia, con uso ad oggi prevalentemente agricolo.

A questo proposito è da segnalare all'interno dell'area a Parco anche la presenza del Canale Villoresi, situato al di là del confine sud del territorio comunale: realizzato alla fine dell'Ottocento come corso d'acqua artificiale per l'irrigazione, il canale Villoresi ha dato il

secondo nome al parco ed è ormai diventato elemento quasi naturale del paesaggio lombardo.



Figura 5 Il canale Villoresi nel tratto che lambisce l'area Snia

Se da una parte Varedo risulta quindi divisa dalla rete infrastrutturale in diversi sistemi urbani, dall'altra l'avanzato processo di metropolizzazione dell'area ha generato, di fatto, una nuova struttura insediativa già nota come "Città Brianza", che identifica una conurbazione urbana in cui sono spesso difficilmente leggibili i confini comunali a causa della continuità e delle relazioni non solo fisiche ma anche funzionali tra i diversi Comuni.

L'ambito territoriale di riferimento di questa "città" è variabile a seconda delle destinazioni d'uso, in quanto esistono elementi funzionali forti quali centri commerciali, servizi o funzioni di eccellenza il cui raggio di influenza e bacino di utenza interessano più Comuni contigui.

Si verifica così una condizione paradossale per cui il comune di Varedo appare indiviso dal territorio circostante (soprattutto sul confine ovest con Limbiate), ma con rigide separazioni al suo interno, che hanno generato diversi sistemi urbani (l'asse est-ovest, il nucleo storico, il lungo Seveso, l'asse commerciale lungo il tracciato della superstrada Milano-Meda) le cui dinamiche e specificità sono trattate nel successivo paragrafo 2.3.

Analizzando la morfologia urbana di Varedo, oltre all'emergenza della rete infrastrutturale già descritta e alla presenza del Parco lungo i confini sud e est del Comune, si evidenzia un tessuto edilizio misto, in cui sono presenti edifici e attività industriali insieme a edifici residenziali, secondo uno schema molto diffuso in tutto il territorio della Brianza.

Gli isolati con destinazione residenziale sono caratterizzati da un tessuto edilizio più denso nel centro storico costituitosi come già detto intorno alla Chiesa Parrocchiale su via Vittorio

Emanuele II°, dove si concentrano gli edifici con tipologia edilizia a corte (aperta o chiusa), funzionale all'economia agricola e poi artigianale.

L'espansione rispetto al nucleo più antico è avvenuta prevalentemente con un tessuto caratterizzato da edifici bassi a tipologia unifamiliare, mentre sono meno numerosi gli edifici multiplano.

Come già detto gli edifici industriali sono presenti in tutto il tessuto urbano con piccole e medie superfici, mentre le due grandi concentrazioni industriali sono localizzate a ridosso della ferrovia con l'area Snia-Viscosa (vedi par.2.4) e lungo la superstrada Milano-Meda dove si è localizzato il più recente sviluppo dell'industria, nella zona del territorio comunale che disponeva ancora di ampie aree libere.

Questi insediamenti insieme a quelli del sistema commerciale che si è attestato lungo la SS 35 hanno avuto uno sviluppo indipendente dalle dinamiche evolutive di Varedo, legato per funzione e morfologia esclusivamente al rapporto con la viabilità di grande scorrimento e senza alcuna relazione con il tessuto preesistente.

A est della superstrada Milano-Meda si è sviluppato anche il quartiere della Valera, che negli ultimi decenni è stata e continua ad essere oggetto di espansione edilizia a carattere prettamente residenziale e risulta sia fisicamente che percettivamente separata dal resto di Varedo

Storicamente la Valera è nata intorno alla Cascina come frazione di Varedo lungo la strada principale di collegamento tra i Comuni sull'asse est-ovest (Strada Comunale per Desio).

Ancora nel 1900 questa frazione consisteva in una casa colonica abitata da 200 persone e una villa settecentesca di proprietà degli Agnesi.

La Cascina si presenta a tutt'oggi come un piccolo borgo all'interno del Comune e al confine del Parco del Grugnotorto Villoresi, articolato in una serie di fabbricati legati alla classica tipologia della cascina (stalla, fienile, residenza agricola ecc.).

Dalla cascina Valera parte viale Brianza che fino a via Umberto all'altro capo del comune, costituisce l'asse est-ovest, che rappresenta l'elemento di raccordo del territorio comunale e dei diversi sistemi urbani, oltre a raccogliere i principali servizi.



Figura 6 Vista aerea della cascina Valera e Villa Agnesi

I sub-sistemi fondativi della morfologia urbana

Come già accennato l'analisi effettuata sulla morfologia urbana ha consentito di individuare 4 sub-sistemi che caratterizzano la città di Varedo, con caratteri e rilevanza appartenenti alla scala territoriale o a quella comunale.

I 4 sub-sistemi sono:

- ü L'asse "ordinatore" est-ovest, composto da Viale Brianza, via Desio, Via Vittorio Emanuele II e via Umberto I.
- ü Il nucleo storico
- ü Il lungo Seveso
- ü L'asse commerciale lungo il tracciato della superstrada Milano-Meda

L'asse centrale

Il territorio del comune di Varedo si suddivide in più ambiti, separati da barriere che determinano un sistema con diverse centralità.

L'asse Est - Ovest che interessa Viale Brianza e Via Umberto I rappresenta l'elemento ordinatore e di raccordo del territorio comunale. Il viale unisce le principali polarità di Varedo, il sistema delle Ville Storiche, villa Medici, villa Bagatti Valsecchi e Villa Agnesi e raccoglie i principali servizi comunali e i poli scolastici.

Via Umberto I:

Gli edifici sono allineati a filo stradale e non superano i tre piani fuori terra. L'intero tracciato è caratterizzato da un doppio senso di marcia e dalla presenza di attività commerciali di vicinato.

Il tratto di via Umberto I compreso tra via Milano e il passaggio a livello è alberato e dotato di ampi marciapiedi ma non sono presenti piste ciclabili separate. In prossimità del passaggio a livello, la sezione stradale diminuisce e il sistema alberato si interrompe. Le attività commerciali si trovano in prossimità del tracciato ferroviario.

Il secondo tratto di via Umberto I, all'interno del centro storico, risulta poco coeso con il precedente e molti spazi commerciali sono inutilizzati.

La presenza del passaggio a livello crea inevitabilmente una barriera tra le due parti della città e rappresenta una criticità per il traffico locale.

Il viale rappresenta l'unico punto di coesione tra l'area SNIA e il centro della città di Varedo. La piazza antistante l'area industriale dismessa è sede di un parco giochi e costituisce la principale concentrazione di parcheggi pubblici lungo l'intero tracciato.

Via Vittorio Emanuele II

Rappresenta il cuore pubblico dell'asse principale e si sviluppa all'interno del tessuto storico di Varedo.

Lungo l'asse viario, si affacciano, la chiesa di San Pietro e Paolo, Villa Medici, oggi sede del Comune di Varedo e il complesso monumentale di Villa Bagatti-Valsecchi. Gli edifici che costituiscono i fronti urbani si caratterizzano per una forte disomogeneità e presentano superfetazioni che ne compromettono l'immagine originaria.

La sezione stradale limitata non permette la formazione di un viale alberato o la realizzazione di piste ciclabili.

L'accesso est di via Vittorio Emanuele II è delimitato da una porta, oggi poco valorizzata e in cattivo stato di conservazione.

Via Desio

Via Desio è il tratto dell'asse principale compreso tra le porte di accesso del nucleo storico e l'intersezione con la Strada Provinciale Monza-Saronno.

I fronti sono arretrati rispetto al ciglio stradale, i prospetti nord sono compatti, mentre a sud l'edificato è caratterizzato da edifici residenziali isolati. Le attività commerciali sono presenti esclusivamente sul lato nord della carreggiata; i marciapiedi compresi tra il filare di alberi e i fronti edificati, vengono di fatto utilizzati come parcheggio per le funzioni commerciali. Anche in questo caso non sono presenti piste ciclabili.

L'area agricola all'estremità ovest di via Desio rappresenta di fatto l'unico potenziale cono ottico verso il Parco del Grugnotorto; le recinzioni e le barriere verdi attualmente esistenti ostruiscono tale visuale.

Viale Brianza

Viale Brianza collega Cascina Valera con la Strada Provinciale Monza-Saronno.

Il tessuto residenziale è rado e l'unico elemento di continuità è costituito dall'allineamento delle recinzioni delle singole proprietà.

Il sistema commerciale è frammentario e quasi esclusivamente concentrato in corrispondenza di Piazza Nazioni Unite, dove le attività commerciali sono censibili in poche unità. I confini della piazza non sono definiti da fronti compatti, in particolare il fronte ovest

risulta disomogeneo e privo di elementi qualitativi, composto principalmente da fronti ciechi di piccoli edifici accessori.

Il punto di intersezione tra il sistema del PLIS del Grugnotorto e viale Brianza rappresenta l'unico tratto non edificato dell'asse di Valera. La relazione visiva con il parco a sud dell'asse è ostruita dalla presenza della recinzione degli impianti sportivi.

Il nucleo storico

Il centro storico di Varedo si caratterizza come tessuto compatto, prevalentemente residenziale. La sua immagine appare eterogenea per soglia di edificazione e tipologia costruttiva e all'interno del tessuto consolidato sono riconoscibili le sostituzioni degli edifici originari.

Alcuni degli edifici storici residui sono stati oggetto di trasformazioni che ne hanno compromesso l'immagine originaria.

Il sistema commerciale di vicinato, ad eccezione delle presenze su via Umberto I, si dispone in modo frammentario sulla viabilità locale.

All'interno del centro sono presenti alcune attività produttive, poco compatibili con la morfologia del borgo. Le attività provocano il congestionamento del sistema viabilistico locale.

L'asse commerciale lungo la Milano-Meda

La superstrada Milano-Meda ha indotto un processo di sviluppo del tessuto urbano indipendente dalle dinamiche evolutive di Varedo, ma legato a un sistema territoriale infrastrutturale. Gli agglomerati urbani lungo il tracciato della superstrada si riferiscono per funzione e morfologia esclusivamente al rapporto con la viabilità di grande scorrimento, in continuità con il sistema commerciale. La coesione con il tessuto residenziale, è pressoché inesistente.

Il sistema commerciale appare, ad oggi, il risultato di un'insieme di attività non coordinate secondo un progetto unitario, senza riferimenti al territorio specifico di appartenenza. L'asse commerciale si identifica come un unico sistema privo di identità urbana che collega senza interruzioni Meda con Milano.

La configurazione del tracciato della Superstrada all'interno del territorio comunale divide il tessuto satellite in due diverse tipologie. Nel tratto a sud dell'intersezione con la SP Monza-Saronno la superstrada è situata a quota di campagna favorendo così l'insediamento di attività prevalentemente commerciali che si rapportano in modo diretto con il tracciato stradale, dal quale sono chiaramente percepibili.

Il tratto a nord della suddetta intersezione, invece, risulta ribassato rispetto alla quota di campagna. La superstrada, pertanto, non è visibile dall'edificato circostante, condizione che ha verosimilmente indotto l'insediamento di attività produttive, con un rapporto esclusivamente funzionale e subordinato alla buona accessibilità delle aree rispetto al sistema di grande scorrimento a livello territoriale.

Il lungo Seveso

Quello che si attesta lungo il torrente Seveso é in realtà un sistema molto poco percepibile dal resto della città, con un'edificazione priva di identità e senza alcuna relazione con il corso d'acqua.

Il sistema interseca il centro storico in corrispondenza dell'asse principale Est Ovest, proprio dove sono presenti alcune attività industriali di cui è prevista la ricollocazione.

Il Seveso non è quasi mai visibile, nascosto da un tessuto urbano fitto, che occupa tutti gli spazi sulle sponde di un fiume per la maggior parte privo di rive, con i muri delle recinzioni che a tratti lo costringono in un corso artificiale e fortemente antropizzato.

Fatta eccezione per la zona Sud del comune, si percepisce l'esistenza del fiume solo percorrendo i ponti; a Nord, infatti, il tessuto è molto fitto e le cortine dell'edificato e le recinzioni costituiscono una barriera visiva impenetrabile. Andando verso Sud, invece, il tessuto urbano diventa più rado e qualche zona a verde privato consente la vista del fiume, anche se la presenza del depuratore non contribuisce a restituire valenze di qualità paesistica.

La SNIA VISCOSA (a)

La fabbrica di Varedo viene realizzata nel 1924 per conto di una piccola società, la SA Seta Artificiale Varedo, fondata dal grosso gruppo industriale SNIA Viscosa.

Il gruppo era stato fondato nel 1917 a Torino da Riccardo Gualino e Giovanni Agnelli con il nome SNIA, Società di Navigazione Italo Americana (SNIA), operante nel settore marittimo per il trasporto di combustibile dagli Stati Uniti all'Italia.

La Snia è ubicata nella zona occidentale di Varedo, fuori dal nucleo storico e a ridosso della Ferrovia, che costituisce l'infrastruttura fondamentale per il trasporto delle merci; sul lato Est dell'area, verso il centro città, sono ubicati edifici pluripiano con un'altezza compresa tra 12 e 22 metri, adibiti agli impianti di produzione di base; sul lato Ovest si trovano fabbricati di minore altezza (9 mt. circa) con struttura a pilastri e copertura a shed che ospitavano i macchinari dell'industria tessile.

Dopo la fine della prima guerra mondiale infatti il trasporto nel settore marittimo subisce una flessione e la SNIA inizia una nuova attività legata alla produzione e commercio di fibre tessili sintetiche, acquisendo la Viscosa di Pavia e modificando il nome originario in Società di Navigazione Industria e Commercio.

La crescente domanda di nuove fibre sintetiche sia sul mercato nazionale che su quello estero, spinge la società a concentrare la propria produzione nel comparto delle fibre chimiche, mutando per la terza volta la propria denominazione in quella definitiva di Società Nazionale Industria Applicazioni Viscosa (SNIA Viscosa).

Nel 1925 inizia così la costruzione dello stabilimento torinese che entrerà in funzione l'anno successivo: una struttura gigantesca che si estende su una superficie di due milioni di metri quadrati comprendenti le terre di alcune cascine della zona e quelle cedute all'azienda dall'Abbazia di San Giacomo, nella periferia nord di Torino.



Figura 7 Il prospetto lungo la ferrovia

La scelta di edificare la fabbrica in quest'area nasce da una strategia precisa che tiene conto della vicinanza con l'autostrada di nuova previsione Torino-Milano e con il complesso già esistente Snia Venaria, oltre che della lontananza della fabbrica dalla città al fine di isolarla dalle altre realtà produttive per evitare contatti tra i lavoratori delle varie industrie torinesi.

Le maestranze vivono in un villaggio operaio a poca distanza dalla fabbrica; considerata l'estensione e la compresenza della funzione produttiva e abitativa, il complesso costituisce una vera e propria città satellite rispetto al Comune di Torino, nonostante offra poche attività alternative ai lavoratori.

Per la realizzazione dell'insediamento di Torino Stura viene costituito negli anni Venti un apposito ufficio tecnico, finanziato da Agnelli e Gualino, il quale progetta non solo gli edifici adibiti alla produzione ma anche le abitazioni degli operai e degli impiegati; solo nel 1935 saranno aggiunti un campo sportivo, la chiesa e il dopolavoro.

Tutto ciò è legato alla volontà di razionalizzare al massimo il ciclo produttivo, di cui la mano d'opera è considerata parte integrante.

Sull'impronta del modello torinese vengono realizzate le successive imprese SNIA; negli anni '30 la Snia di Varedo entra a far parte della casa madre, vengono ingranditi alcuni reparti e realizzati l'ambulatorio, l'asilo nido e una nuova centrale a carbone.



Figura 8 L'ingresso alla Snia di Varedo

Durante il periodo fascista la produzione è concentrata sulle fibre artificiali: nel 1931 la Snia è infatti la prima azienda a fabbricare il fiocco, un tipo di fibra corta che può essere filata anche dalle imprese tessili, seguito da altre innovazioni come il lanital, la merinova e l'acetato.

Durante la seconda guerra mondiale la fabbrica di Varedo non viene danneggiata in quanto dichiarata in un primo momento stabilimento ausiliario e in seguito occupata dalle truppe tedesche.

Negli anni '50 e '60, con l'arrivo sul mercato delle nuove fibre sintetiche derivate dal petrolio (come il nylon), lo stabilimento di Varedo viene quadruplicato, occupando complessivamente un'area di 483.0000 mq., con una volumetria di 450.000 mc.

Sono contestualmente potenziati tutti i gli impianti e viene eretta una nuova centrale termoelettrica; gli addetti raggiungono negli anni '60 il numero di 6.250.

Negli anni '70 la crisi del petrolio e la concorrenza dei paesi stranieri porta un crollo nel settore delle fibre artificiali; inoltre, l'introduzione di nuove normative per la regolamentazione dei valori di inquinamento ambientale impone alla SNIA di apportare ingenti innovazioni agli impianti di trattamento dell'aria, dell'acqua e dei fumi.

La necessità di investire capitali troppo ingenti e le violente lotte sindacali che si susseguono negli anni '70 anche nella sede di Varedo, inducono nel 1982 alla decisione di fermare metà degli impianti; il resto della fabbrica di Varedo continua a produrre, con un organico sempre più ridotto, fino all'ottobre del 2003, quando anche l'ultimo reparto viene chiuso.



Figura 9 Immagine della SNIA VISCOSA dopo la chiusura



Figura 10 Immagini della SNIA VISCOSA dopo la chiusura

(a) per la redazione del presente capitolo si è fatto riferimento alla ricerca condotta per la redazione della tesi di laurea "Urbanità e metropoli. Un progetto per l'area Snia Viscosa di Varedo" di F.Castellanza, M.Crippa, S.Lorenzin, Relatore Prof. G.Consonni , Politecnico di Milano Bovina, A.A. 2003

2. IL PATRIMONIO STORICO-ARCHITETTONICO E AMBIENTALE

Varedo appartiene ad un territorio fortemente urbanizzato della Provincia di Milano, con gli elementi di criticità ambientale tipici di tutto l'hinterland milanese, caratterizzato da un forte sviluppo urbano e industriale e dall'assenza di una forma di paesaggio che connoti l'ambito territoriale in maniera chiara.

Ciò che al contrario caratterizza il territorio è l'assenza di margini definiti tra l'ambiente urbano e quello agricolo, sia nelle aree a destinazione industriale che residenziale e, come già detto, dalla saldatura tra il tessuto urbano dei diversi comuni (in particolare Varedo, Nova Milanese e Paderno Dugnano).

Dal punto di vista ambientale le risorse principali di Varedo sono rappresentate dal Parco di Grugnotorto, di cui fanno parte altri 5 Comuni e dal fiume Seveso, che costituisce un elemento di ricchezza del territorio da riqualificare e valorizzare.

Per quanto riguarda il patrimonio storico-architettonico, le emergenze sono rappresentate dalle ville settecentesche, oltre che da edifici storici minori documentati nel Repertorio dei beni storici-ambientali.

Le emergenze architettoniche

Villa Bagatti Valsecchi

Delle ville presenti nel Comune di Varedo, la Bagatti-Valsecchi è senz'altro quella di maggior interesse sia dal punto di vista architettonico che per la presenza e il valore del parco ad essa annesso.

La famiglia Bagatti si stabilì a Varedo già a partire dal 1523 e costruì come propria residenza la residenza situata di fronte all'ingresso della villa attuale, su via Vittorio Emanuele alla quale è collegata con un piccolo cortile.

I fratelli Fausto e Bagatti Valsecchi comperarono nel 1874 la proprietà su cui sorge la villa odierna, che già esisteva con una porzione di giardino, ma venne ampliata e rimaneggiata su loro progetto, insieme al parco e viale di accesso; i lavori furono terminati nel 1884 con un intervento di stile eclettico tipico della seconda metà dell'Ottocento, che riprendeva i linguaggi antichi utilizzando anche frammenti autentici dell'architettura storica, come le colonne della loggetta sulla copertura provenienti dalla demolizione del convento quattrocentesco di S. Erasmo a Milano e le statue collocate sul bordo del prato circolare all'ingresso, di provenienza veneta del sec.XVIII.

La villa ha due accessi, uno a Nord su via Vittorio Emanuele e quindi dal centro di Varedo, uno a Sud verso la campagna con un lungo viale alberato, che costituisce una prospettiva di grande suggestione verso la campagna (ora Parco del Grugnotorto) ; ai lati dell'ingresso sulla via principale erano collocati i locali per la custodia, le scuderie e le rimesse per le carrozze.

Da qui si accede, attraverso un lungo porticato retto da colonne quattrocentesche provenienti dal Lazzaretto di Milano, alla foresteria e da questa, mediante un altro portico, alla villa; all'interno gli ambienti presentano molti elementi di pregio quali soffitti in legno, volte dipinte, tappezzerie e arredi originari.

Il parco di 64.500 mq. è stato realizzato, come la villa, con l'uso contestuale di stili diversi, unendo giardini all'italiana con zone concepite a imitazione della natura secondo lo stile inglese; nel parco sono presenti molte specie di pregio botanico oltre a una serra nella quale i baroni coltivavano fiori esotici.

L'intero complesso, che risulta oggi in stato di decadenza, è stato messo in vendita dalla famiglia Bagatti nel 1976 e acquisito successivamente da un gruppo industriale; dal 2002 il giardino storico fa' parte del Parco di Grugnotorto.



Figura 11 Villa Bagatti-Valsecchi, vista dal parco sul lato sud



Figura 12 Villa Bagatti-Valsecchi - Particolare del portico con colonne recuperate dal Lazzaretto di Milano

Villa Medici

Fu eretta nella prima metà del XVIII sec. e rimase di proprietà della famiglia Medici Marchesi fino al 1960, quando il Comune di Varedo acquistò l'edificio e il parco, trasformandolo nella sede comunale e aprendo il parco al pubblico.

L'edificio si trova nella piazza principale e presenta una planimetria a L; gli elementi architettonici di maggiore interesse si trovano sul fronte nord prospiciente il parco, dove sono presenti merlature a coronamento dell'edificio, finestre a bifora con archi a sesto acuto al primo piano e aperture circolari con elementi decorativi in cotto in corrispondenza del piano terra.



Figura 13 Villa Medici prima della ristrutturazione

Villa Agnesi

Viene edificata nella frazione Valera quale dimora nobile di campagna nel XVIII e venduta dai marchesi Parravicini alla famiglia Agnesi di Milano, che come molte famiglie benestanti sceglieva la Brianza per trascorrere le vacanze estive.

Anche Maria Gaetana Agnesi, famosa matematica e personaggio illustre di Varedo, soggiornò in questa villa come residenza di campagna, che trasformò alla morte del padre, nel 1752, come ospedale per i malati più indigenti.

La villa, comprendente elementi di interesse architettonico quali uno scalone in marmo bianco, stucchi, affreschi e soffitti lignei, versa oggi in stato di abbandono.

Annessa alla villa c'è una piccola chiesa dedicata all'Annunciazione e di epoca presumibilmente antecedente alla residenza.



Figura 14 Chiesa dell'Annunciazione, Villa Agnesi

Il Parco del Grugnotorto

Il Parco si estende su una superficie di circa 800 ettari a nord di Milano, interessando Cusano Milanino, Paderno Dugnano, Muggiò, Nova Milanese, Cinisello Balsamo, Varedo e, da poco Bovisio Masciago; è stato istituito come PLIS nel 1999 comprendendo solo i primi tre, successivamente si è ampliato includendo gli altri Comuni, tra i quali Varedo nel 2003.

Il territorio di Varedo risulta fortemente urbanizzato (per il 63% della superficie) e le aree ancora libere sono quasi completamente utilizzate per l'attività agricola, con l'assenza quasi completa di zone boscate.

Allo scopo di salvaguardare queste aree, il Comune ha aderito al progetto di parco locale di interesse comunale: il PLIS è nato con l'obiettivo di tutelare e riprogettare dal punto di vista paesistico un'area che ha resistito all'edificazione e che è dedicata principalmente all'agricoltura, con cascine rurali ancora attive.

Il Parco è stato costituito quindi come strumento di salvaguardia di un'ampia area inedificata e costituisce inoltre una struttura di connessione ecologica tra tre Parchi Regionali: il parco Nord Milano, il parco delle Groane e il parco della Valle del Lambro.

La sua posizione risulta quindi strategica in relazione a tutto il sistema delle aree verdi a Nord di Milano.

Il paesaggio agrario è sostanzialmente pianeggiante e profondamente segnato dalla rete infrastrutturale viaria che ne spezza la continuità: i principali assi stradali che attraversano il parco sono la Tangenziale Nord di Milano con andamento est-ovest e la Milano-Meda con andamento nord-sud; oltre a questi esiste una rete viaria molto ramificata che genera una forte frammentazione del territorio e ha reso quasi illeggibile la trama delle sistemazioni agrarie.

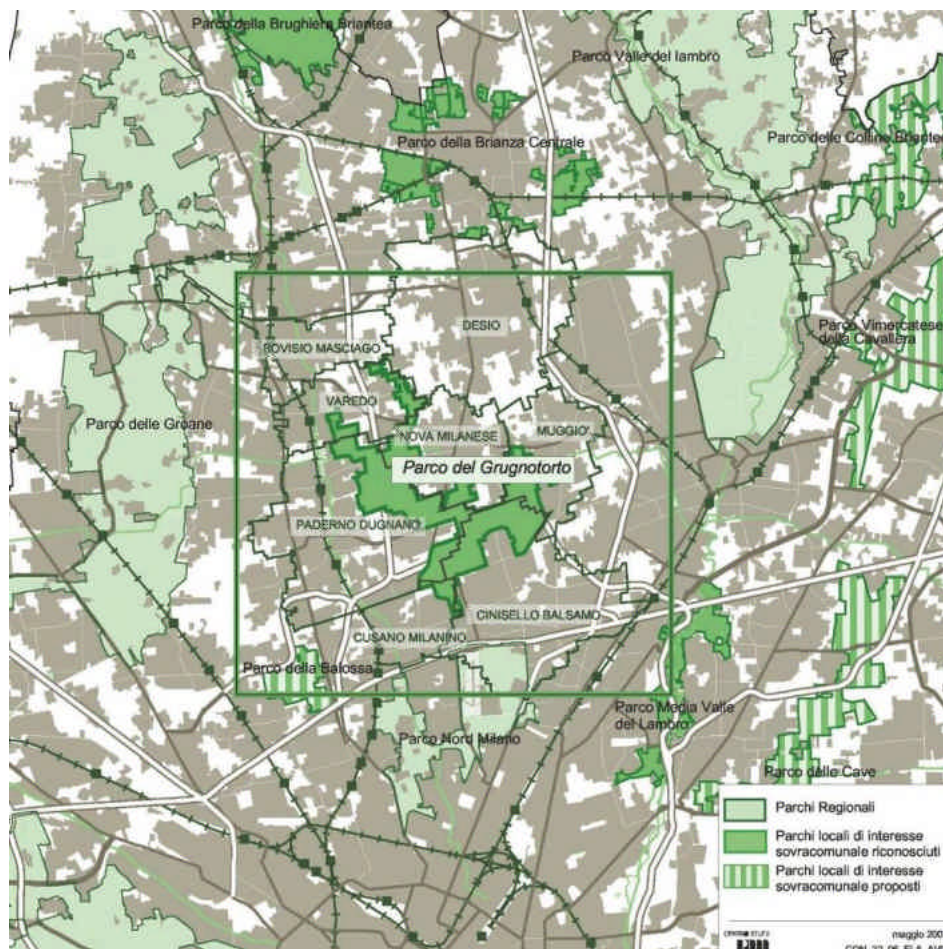


Figura 15 Parco del Grugnotorto e il sistema dei parchi regionali

Le emergenze storico-architettoniche all'interno del Parco non sono numerose, soprattutto perchè i centri storici sono localizzati all'esterno del suo perimetro; fra queste, oltre al canale Villoresi che rappresenta un'opera di interesse storico oltre che per la sua incidenza nell'immagine del paesaggio agrario anche per i manufatti idraulici, è sicuramente la Villa Bagatti-Valsecchi a Varedo, il cui parco e viale prospettico si estendono nella campagna fino a Paderno-Dugnano.

La vicinanza del Parco con i centri urbani favorisce d'altra parte la possibilità da parte dei cittadini di fruire dell'ambiente naturale: in questo senso il parco di Villa Bagatti rappresenta un importante elemento di connessione tra la città di Varedo e il Parco del Grugnotorto.

Nel comune di Varedo un altro elemento di interesse storico e naturalistico è rappresentato dal Bosco Bello, riserva di legna per i contadini nei primi anni del Novecento; ai margini del Parco è inoltre presente la cascina Agnesi, complesso rurale storico.

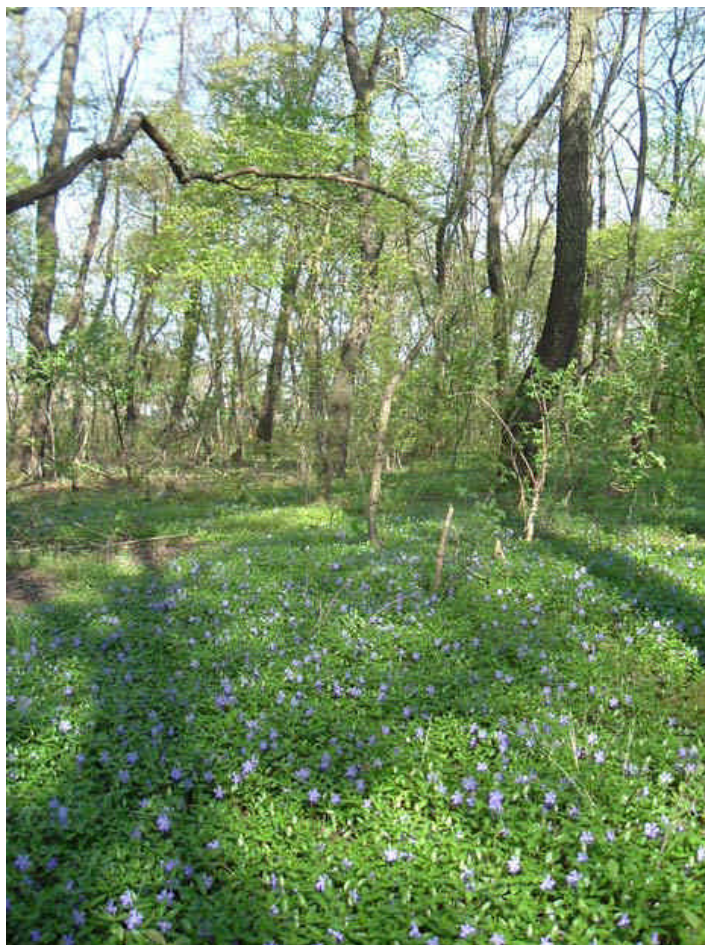


Figura 16 fioriture di Pervinca nel sottobosco

Ai confini del Parco sono presenti le Ville storiche lungo il fiume Seveso, che non hanno testimonianze architettoniche di rilievo nel comune di Varedo.

Da tutti i comuni aderenti al Parco è possibile accedere allo stesso attraverso piste ciclo-pedonali che ne hanno migliorato la fruibilità anche se la rete interna al Parco risulta ancora frammentaria; l'accessibilità ciclistica al Parco è consentita sfruttando la Rete Strategica della Mobilità ciclistica MiBici realizzata dalla Provincia di Milano.

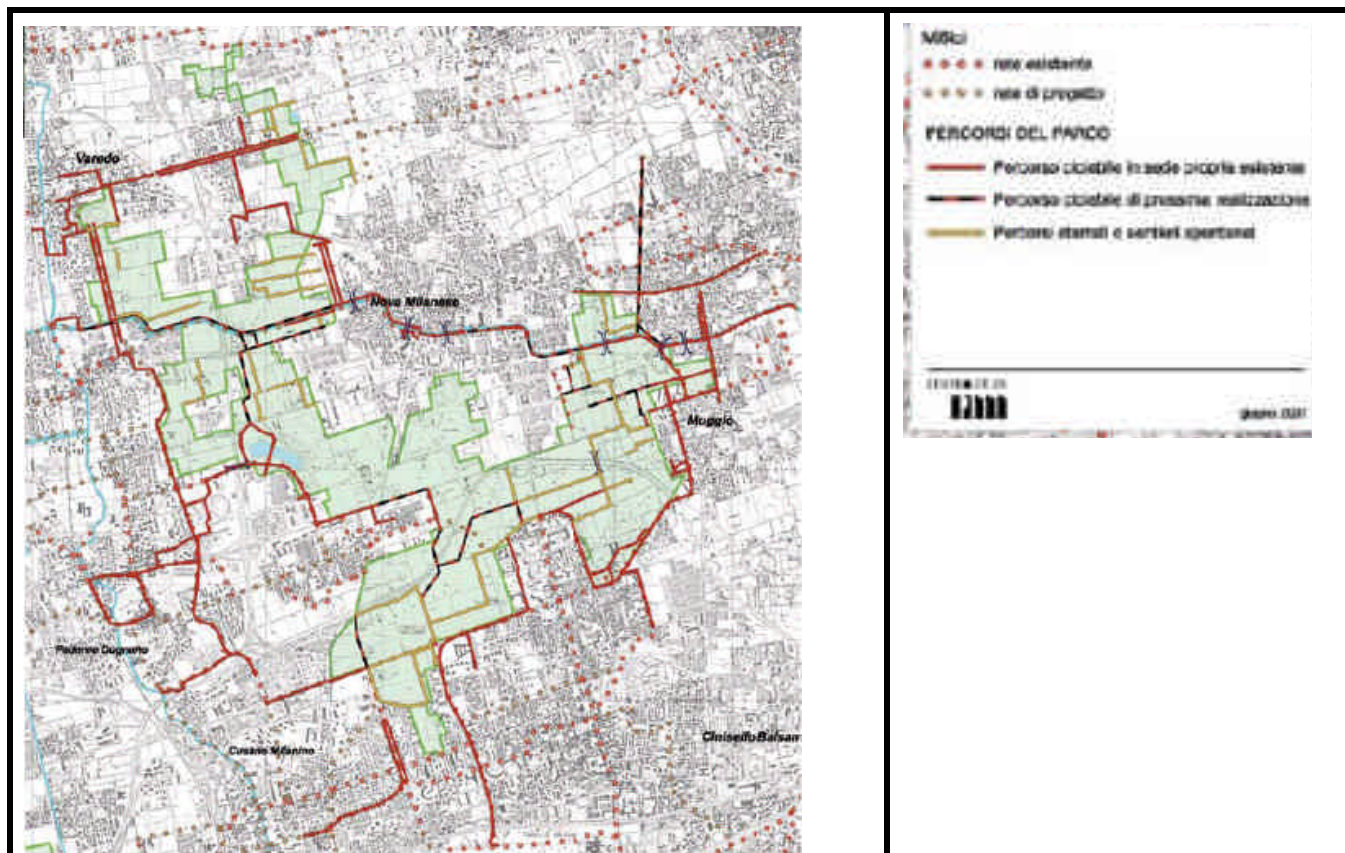


Figura 17 Percorsi ciclopeditoni nell'area del Parco del Grugnotorto; Rete MiBici, Centro Studi della Provincia di Milano

Sotto il profilo paesistico-ambientale, il ruolo del Parco risulta quindi fondamentale per la riqualificazione del paesaggio e per la sua funzione di riequilibrio ecologico del territorio, ridando consistenza ad aree che, considerate singolarmente, evidenziano la frammentarietà e la debolezza alla quale i processi di urbanizzazione le hanno relegate.

Ed è proprio allo scopo di trasformare alcune zone marginali in aree di qualità ed interesse che è stato costituito il Parco ed è stato condiviso uno schema Direttore (risalente al 2002) che informa le azioni dei Comuni e del Parco stesso attraverso obiettivi comuni.

E' utile qui richiamarne qualcuna, anche per indirizzare il progetto di salvaguardia ambientale e paesistica nel Comune di Varedo.

Lo Schema assume tre principi fondamentali per immaginare l'organizzazione del Parco:

- a) la salvaguardia ed il rafforzamento dell'attività agricola;
- b) l'avvio di una politica diffusa di forestazione;
- c) la ricostruzione del paesaggio, tanto delle aree inedificate che dei margini degli agglomerati urbani.

Questi principi, la cui attuazione è articolata in una serie di azioni, partono da un'altra

L'orizzonte temporale prefigurato è di circa un decennio, termine ragionevole per il conseguimento di trasformazioni che appartengono ad un processo lungo, anche se per le operazioni più limitate si può immaginare di trarre risultati in tempi molto più brevi.

Di seguito è riportato uno stralcio della cartografia della Tavola “Lineamenti dello schema di struttura” dello Schema Direttore, che riporta le principali ipotesi di lavoro per il riassetto dell’area del Parco.

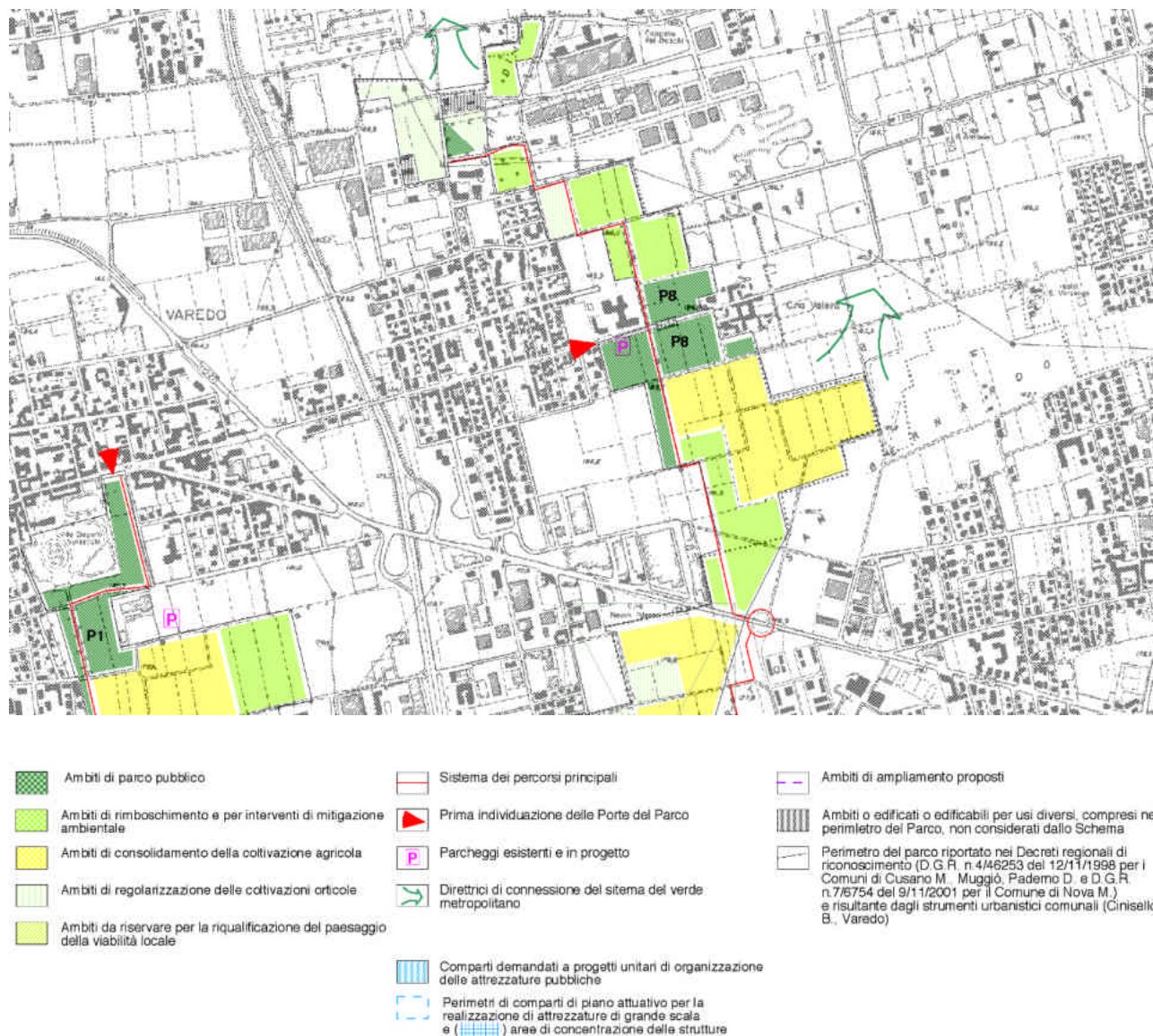


Figura 18 Parco Grugnotorto Tav. P01 – Lineamenti dello Schema di Struttura - Stralcio

Gli elementi strutturali attorno ai quali è costruito il disegno del Parco possono essere così riassunti:

La maglia dei percorsi principali, che è il sistema fondamentale di unificazione delle aree, basato sul grande anello esistente, con diramazioni verso i nuclei centrali dei Comuni che vanno rafforzate e completate.

Gli ambiti di parco pubblico, costituiti dalle aree destinate ad essere acquisite per organizzare la fruizione pubblica. Di norma si tratta di aree attestate sui percorsi principali,

prossime agli agglomerati urbani e il più possibile in continuità col sistema delle aree verdi urbane.

Gli ambiti prioritari di rimboschimento, all'interno dei quali il bosco è chiamato a svolgere una funzione di filtro fra le aree agricole o gli agglomerati urbani e le infrastrutture. In particolare sono individuate aree per il rimboschimento lungo la SS. Milano Meda e la bretella autostradale Rho-Monza a partire da aree di minore pregio, in quanto meno adatte all'attività agricola e poco utilizzabili per altri tipi di edificazione, o lungo i margini degli agglomerati urbani, con particolare attenzione ai retri industriali.

Gli ambiti di consolidamento delle attività agricole, attività prioritaria alla quale è destinata una grande parte dei territori del Parco. La strategia proposta non indica nella destinazione agricola una forma definitiva, ancorchè necessariamente lunga nel tempo, ma una forma temporanea che potrebbe modificarsi a seguito di ulteriori acquisizioni successive da parte delle pubbliche amministrazioni.

Oltre agli elementi strutturali sono poi indicati alcuni elementi di completamento che riguardano:

- Le Porte del parco ed i parcheggi
- I comparti demandati a progetti o piani unitari esterni all'azione del Parco
- Gli ambiti di regolarizzazione delle coltivazioni orticole
- Gli ambiti da riservare alla riqualificazione del paesaggio della viabilità locale
- Gli elementi integrativi del sistema dei percorsi: nodi, ponti e passerelle, percorsi di valore locale
- Le attrezzature metropolitane
- Le cascine
- Il sistema dei filari

Le modalità di attuazione immaginate sono variabili e indicate a seconda dei casi (acquisizioni, convenzionamenti, prescrizioni e urbanizzazioni delle aree di trasformazione ecc.), sia in funzione delle risorse disponibili, sia per la particolarità della forma istituzionale del Parco, comunque sempre nell'ottica di ricercare sinergie fra funzioni e attività.

3. IL PROGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE

Il progetto del Piano delle Regole concorre ad integrare ed a completare le trasformazioni urbane che sono previste ed auspiccate nel Documento di Piano. Nelle tavole di seguito riportate sono evidenziate le risultanze delle analisi urbane illustrate nei paragrafi precedenti e le principali indicazioni progettuali a cui il Piano delle Regole dovrà attenersi per concorrere al processo di complessiva riqualificazione del sistema urbano.

I principali elementi di modificazione normativa che si ritiene opportuno introdurre riguardano:

- le aree di antica formazione per le quali si prevede una semplificazione procedurale mirata a ridurre al minimo il ricorso ai Piani di Recupero attraverso l'uso di linee guida per l'orientamento degli interventi sul patrimonio edilizio esistente

- le aree residenziali esistenti che sono state ridotte a due categorie(B1 e B2) e per le quali sono stati rivisti gli indici fondiari. L'attuazione del P.R.G. in questi anni ha infatti messo in luce che gli indici previsti erano sovradimensionati rispetto alla realtà urbana di Varedo e che la loro applicazione ha determinato interventi edilizi sostanzialmente "fuori scala" rispetto alla morfologia della città. Per le aree B1 e B2 sono stati inoltre previsti incentivi volumetrici subordinati ad un aumento degli standard prestazionali.

- le aree produttive all'interno del tessuto prevalentemente residenziale per le quali sono stati previsti criteri di trasformazione compatibili con l'intorno urbano.

- le zone non residenziali che sono state semplificate e per le quali sono stati meglio determinati i criteri per il passaggio tra le varie destinazioni d'uso. Nel PRG attuale infatti sono previste quattro categorie di aree produttive che in realtà si differenziano unicamente per il mix di destinazioni d'uso.

- la riqualificazione degli assi principali per i quali si prevede il mantenimento degli allineamenti e degli impianti planivolumetrici esistenti.

- i giardini privati meritevoli di tutela e di particolare interesse ai fini della fruizione pubblica per i quali è prevista l'acquisizione attraverso un forte incentivo derivante dall'utilizzo della perequazione.

- le fasce a verde lungo il torrente Seveso. Anche per queste aree è prevista la possibilità di acquisizione pubblica attraverso il meccanismo della perequazione.

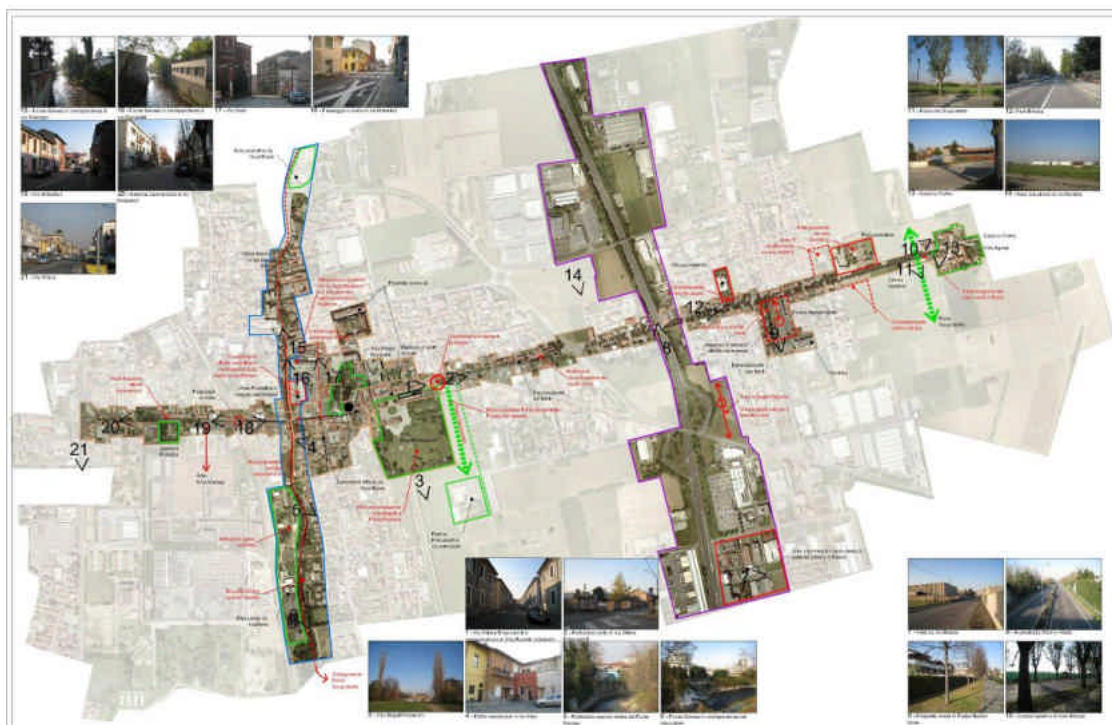


Figura 19 Analisi dei sistemi urbani

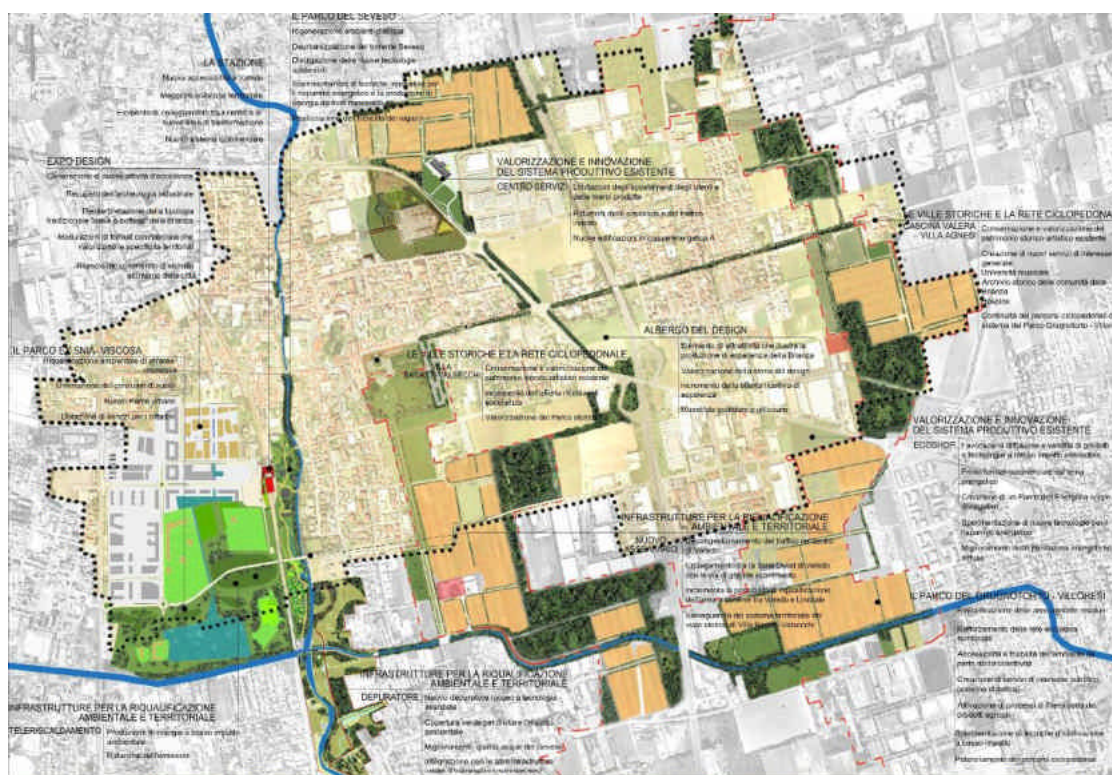


Figura 20 Il progetto territoriale di Varedo

5. PRINCIPALI CONTENUTI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

AREE DI ANTICA FORMAZIONE A

Per tali aree la proposta normativa prevede il mantenimento della suddivisione del P.R.G. vigente:

A1 Edifici di interesse storico ed architettonico

A2 Edifici di interesse tipologico e planivolumetrico;

A3 Edifici estranei alla zona di interesse storico-ambientale

E' prevista una semplificazione rispetto alle modalità attuative rendendo facoltativo il ricorso ai piani di recupero che saranno sostituiti da specifiche linee guida di intervento. Sono previsti specifici incentivi volumetrici per l'eliminazione di manufatti all'interno di giardini e cortili.

AREE RESIDENZIALI B1

Tessuto urbano consolidato

Indice fondiario di base: 0,5 mq/mq

Possibilità edificatoria aggiuntiva:

Indice premiale : 0,1 mq/mq

L'acquisizione dell' indice premiale può avvenire secondo i seguenti criteri:

- Nuovi edifici in classe energetica A
- Messa a disposizione di nuove aree a standard in aggiunta alla dotazione minima
- Incremento di servizi privati ad uso pubblico
- Accorpamento di più superfici fondiarie singole (lotto minimo 2.000 mq) con ridisegno della morfo-tipologia esistente limitando il consumo di suolo.

Indice perequativo: 0,1 mq/mq

L'utilizzo dell'indice perequativo è facoltativo

Prescrizioni:

Gli interventi di trasformazione in ambiti confinanti ad attività produttive esistenti nel tessuto prevalentemente residenziale dovranno prevedere fasce di mitigazione a verde verso le zone a funzioni non omogenea e l'adattamento delle strutture per contrastare l'inquinamento acustico e ambientale.

Modalità attuative:

SLP	Modalità attuativa
Fino a 250 mq	Permesso di Costruire
Da 250 mq a 2.500 mq	Permesso di Costruire convenzionato
Oltre 2.500 mq	Piano Attuativo

Destinazioni d'uso ammissibili:

80% residenza

20% altre destinazioni compatibili

Le destinazioni d'uso compatibili ammissibili sono:

- Terziario
- Esercizi di vicinato
- Servizi privati ad uso pubblico
- Artigianato di servizio

AREE RESIDENZIALI B2

Tessuto urbano consolidato a minore densità

Indice fondiario di base: 0,4 mq/mq

Possibilità edificatoria aggiuntiva:

Indice premiale : 0,1 mq/mq

L'acquisizione del diritto incrementale tramite indice premiale può avvenire secondo i seguenti criteri:

- Nuovi edifici in classe energetica A
- Messa a disposizione di nuove aree a standard in aggiunta alla dotazione minima
- Incremento di servizi privati ad uso pubblico
- Accorpamento di più superfici fondiarie singole (lotto minimo 2.000 mq) con ridisegno della morfo-tipologia esistente limitando il consumo di suolo.

Indice perequativo: 0,1 mq/mq

L'utilizzo dell'indice perequativo è facoltativo

Prescrizioni:

Gli interventi di trasformazione in ambiti confinanti ad attività produttive esistenti nel tessuto prevalentemente residenziale dovranno prevedere fasce di mitigazione a verde verso le zone a funzioni non omogenea e l'adattamento delle strutture per contrastare l'inquinamento acustico e ambientale.

Modalità attuative:

SLP	Modalità attuativa
Fino a 250 mq	Permesso di Costruire
Da 250 mq a 2.500 mq	Permesso di Costruire convenzionato
Oltre 2.500 mq	Piano Attuativo

Destinazioni d'uso ammissibili:

80% residenza

20% altre destinazioni compatibili

Le destinazioni d'uso compatibili ammissibili sono:

- Terziario

- Esercizi di vicinato
- Servizi privati ad uso pubblico
- Artigianato di servizio

AREE PRODUTTIVE ALL'INTERNO DEL TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Indice fondiario: SLP esistente

Sono ammesse le attività produttive esistenti. Gli interventi di trasformazione dovranno essere migliorativi rispetto alle destinazioni d'uso limitrofe. Le nuove attività dovranno adottare gli accorgimenti necessari per la limitazione dell'inquinamento acustico e atmosferico. Sono richieste fasce di mitigazione a verde a confine con le destinazioni residenziali.

Modalità attuative:

SLP	Modalità attuativa
Fino a 250 mq	Permesso di Costruire
Da 250 mq a 2.500 mq	Permesso di Costruire convenzionato
Oltre 2.500 mq	Piano Attuativo

Al fine di limitare la presenza di attività produttive all'interno del tessuto consolidato residenziale è consentito il cambio di destinazione d'uso .

Destinazioni d'uso ammissibili:

- Residenziale
- Terziario
- Esercizi di vicinato
- Servizi privati ad uso pubblico
- Artigianato di servizio

In caso di demolizione degli involucri edilizi esistenti si fa riferimento alla normativa prevista per le zone B in cui l'area è inserita.

ZONE NON RESIDENZIALI

Tessuto produttivo e commerciale

Indice edificatorio di base:

0,5 mq/mq

Possibilità edificatoria aggiuntiva:

Indice premiale : 0,1 mq/mq

L'acquisizione del diritto incrementale tramite indice premiale può avvenire secondo i seguenti criteri:

- Nuovi edifici in classe energetica A
- Messa a disposizione di nuove aree a standard in aggiunta alla dotazione minima
- Incremento di servizi privati ad uso pubblico

Indice perequativo: 0,1 mq/mq

Prescrizioni:

Gli interventi di trasformazione confinanti ad ambiti residenziali dovranno prevedere fasce di mitigazione a verde verso le zone a funzioni non omogenea. Le nuove strutture dovranno garantire misure prestazionali tali da limitare l'inquinamento acustico e ambientale.

Modalità attuative:

SLP	Modalità attuativa
Fino a 250 mq	Permesso di Costruire
Da 250 mq a 2.500 mq	Permesso di Costruire convenzionato
Oltre 2.500 mq	Piano Attuativo

Destinazioni d'uso ammissibili:

Sono confermate le destinazioni d'uso esistenti

- Produttivo
- Commerciale
- Esercizi di vicinato

All'interno delle attività produttive sono sempre ammessi esercizi di vicinato per un massimo di 250 mq di SLP.

Modalità attuative per il cambio di destinazione d'uso.

Sono ammessi cambi di destinazione d'uso da residenziale e produttivo a terziario. Sono ammessi inoltre i trasferimenti delle medie strutture di vendita senza incremento della SLP esistente,

Coefficiente parametrici per la conversione delle destinazioni d'uso:

Per il cambio di destinazione ci si riferisce ad un coefficiente parametrico di riferimento

<i>Coefficienti per la conversione delle destinazioni d'uso</i>		
Destinazione Produttiva	Destinazione Terziaria	Destinazione Commerciale
0,5	1	1,5

Il coefficiente determina, a parità di SLP, il differente peso insediativo delle superfici a seconda delle destinazioni d'uso.

La Superficie virtuale incrementale rispetto all'esistente, dovrà essere acquisita tramite perequazione. E' prevista la possibilità di monetizzazione del controvalore.

La dotazione di standard minimi deve avvenire secondo le normative generali previste per la nuova destinazione d'uso.

Non sono previste monetizzazione degli standard per le attività commerciali.

RIQUALIFICAZIONE DEGLI ASSI PRINCIPALI

Sono considerati ambiti strategici da tutelare. Sono consentiti interventi che non modificano gli allineamenti stradali e l'impianto planivolumetrico esistente.

Per le normative generali si fa riferimento a quanto previsto per le zone omogenee in cui l'area è inserita.

GIARDINI PRIVATI MERITEVOLI DI TUTELA E DI PARTICOLARE INTERESSE AI FINI DELLA FRUIZIONE PUBBLICA

Le aree ricadenti in tale normativa sono considerate di interesse generale in quanto aree private di alta valenza ambientale e rappresentativa. Obiettivo dell'Amministrazione Comunale è l'acquisizione per consentire la fruizione pubblica. A tale fine, l'area genera un diritto edificatorio perequativo pari a 1 mq/mq da ricollocare esterno del perimetro del Giardino. Gli interventi consentiti sono limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria del giardino.

I diritti volumetrici potranno essere utilizzati nelle aree previste dalla normativa del Documento di Piano e del Piano delle Regole

FASCE A VERDE LUNGO TORRENTE SEVESO

Obiettivo dell'Amministrazione Comunale è la riqualificazione del Seveso con interventi di rinaturalizzazione della fascia ripariale e la creazione di percorsi lungo le sponde. L'attuazione di tali interventi è subordinato all'acquisizione pubblica delle aree. Per raggiungere l'obiettivo previsto le fasce di profondità 10 m lungo il torrente sono considerate area con diritto volumetrico pari a 1 mq/mq.

I diritti volumetrici potranno essere utilizzati nelle aree previste dalla normativa del Documento di Piano e del Piano delle Regole